



MOORSLEDE RUP KLEPPESTRAAT

DECEMBER 2018

TOELICHTINGSNOTA

plan.id. RUP_36012_214_00006_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

Ilse Verstraeten

datum**aanpassing | fase**

maart 2016

Opmaak schetsontwerp

februari 2017

Opmaak voorontwerp

mei 2018

Hernemen fase voorontwerp [i.f.v.](#) 2^{de} plenair overleg

juni 2018

Aanpassen voorontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling

december 2018

Aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) adviezen en bezwaren openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21/06/2018
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 01/08/2018 tot 29/09/2018
de algemeen directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19/12/2018

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

toelichtingsnota	9
INLEIDING	11
FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT	12
JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	20
PLANNINGSCONTEXT	25
GEWENSTE STRUCTUUR	29
TOETSING	38
OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	45
RUIMTEBALANS	45
REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE	48
PLANPROCES	51
Bijlage	57
stedenbouwkundige voorschriften december '18	1

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1: RESIDENTIËLE WOONZONE IN GESLOTEN TYPOLOGIE	8
ARTIKEL 2: VOORTUINZONE	11
ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE	12
ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE	17
ARTIKEL 5 : CENTRUMZONE IN GESCHAKELDE TYPOLOGIE	24
ARTIKEL 6: BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	28
ARTIKEL 7: MULTIFUNCTIONELE BEDRIJVENZONE	29
ARTIKEL 8: OPENBARE GROENZONE	33
ARTIKEL 9: PROJECTZONE T.H.V. HET VOORMALIG ZWEMBAD	36
ARTIKEL 10: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	40
ART. 11 : ZONE I.F.V. PARKING	41
ART. 12 : GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL	43



TOELICHTINGSNOTA

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'herziening BPA Kleppestraat'.

2 motivering

- actualisatie van de bestemming t.h.v. het zwembad : het gemeentelijk zwembad in de Ledegemstraat te Dadizele werd in 2015 gesloten. Dit zwembad is volgens het BPA Kleppestraat opgenomen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. I.f.v. verkoop en actuele invulling van de site zou de bestemming dienen aangepast te worden.
- Updaten van de verouderde voorschriften

3 in uitvoering van GRS

De actualisatie van het BPA Kleppestraat door de opmaak van het grup is in uitvoering van het GRS, ggk. 26/04/2007 Bestendige Deputatie.

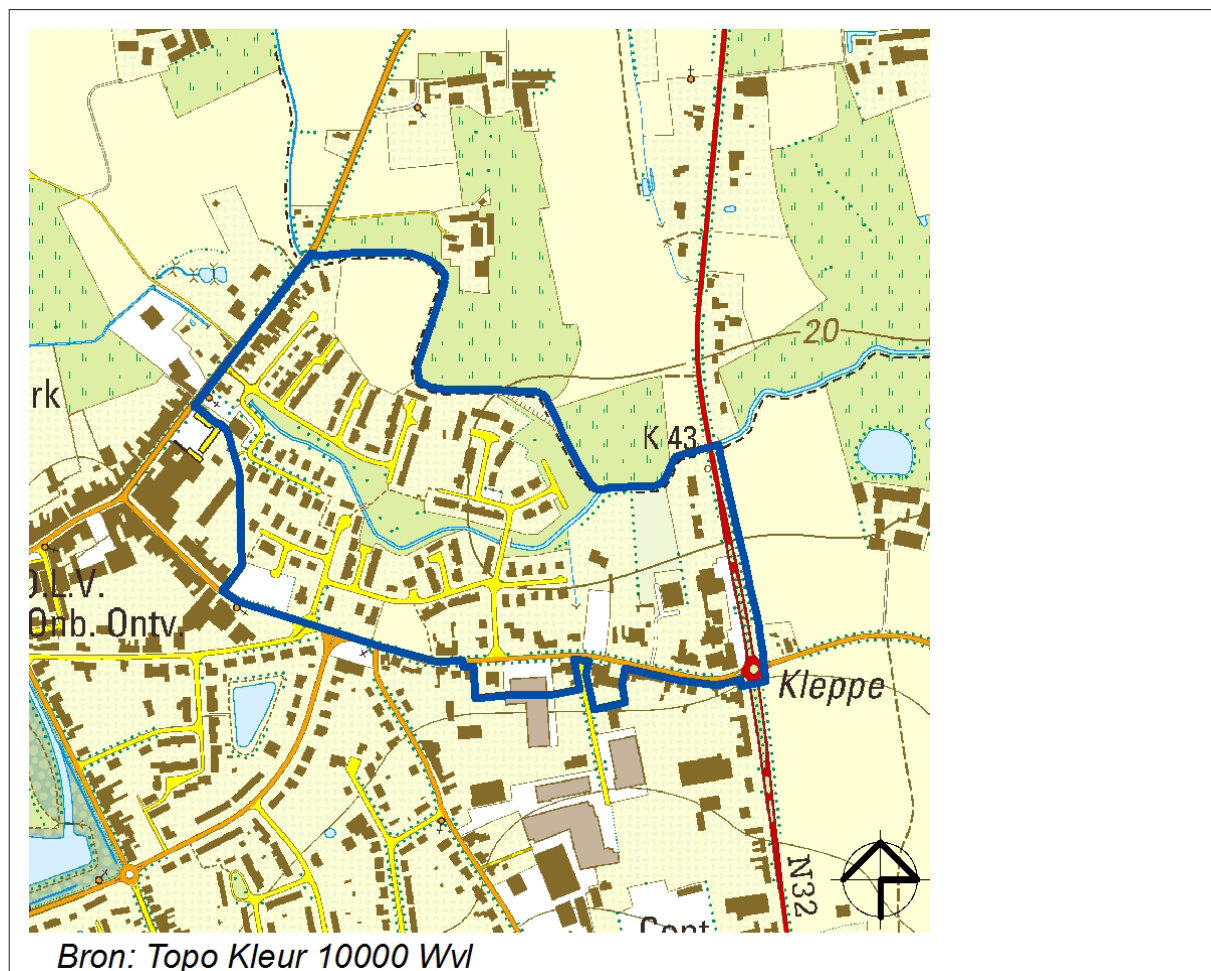
FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

Het plangebied situeert zich t.h.v. de kern Dadizele. Het plangebied neemt enerzijds een deel van het kerngebied in en vormt anderzijds de overgang naar het landelijk gebied (noordoostelijk).



figuur: situering plangebied



2 Beelbepalende fragmenten

Het plangebied kan onderverdeeld worden in de volgende ruimtelijke elementen :

(1) kleinschalige rijbebouwing in groepsbouwtypologie, gemiddeld twee bouwlagen hoog, grotendeels ten noorden van de Heulebeek

(2) residentiële woontypologie, in open morfologie

(3) gedifferentieerde bebouwing t.h.v. de Kleppestraat, in open, halfopen en gesloten typologie, variërend in schaal.

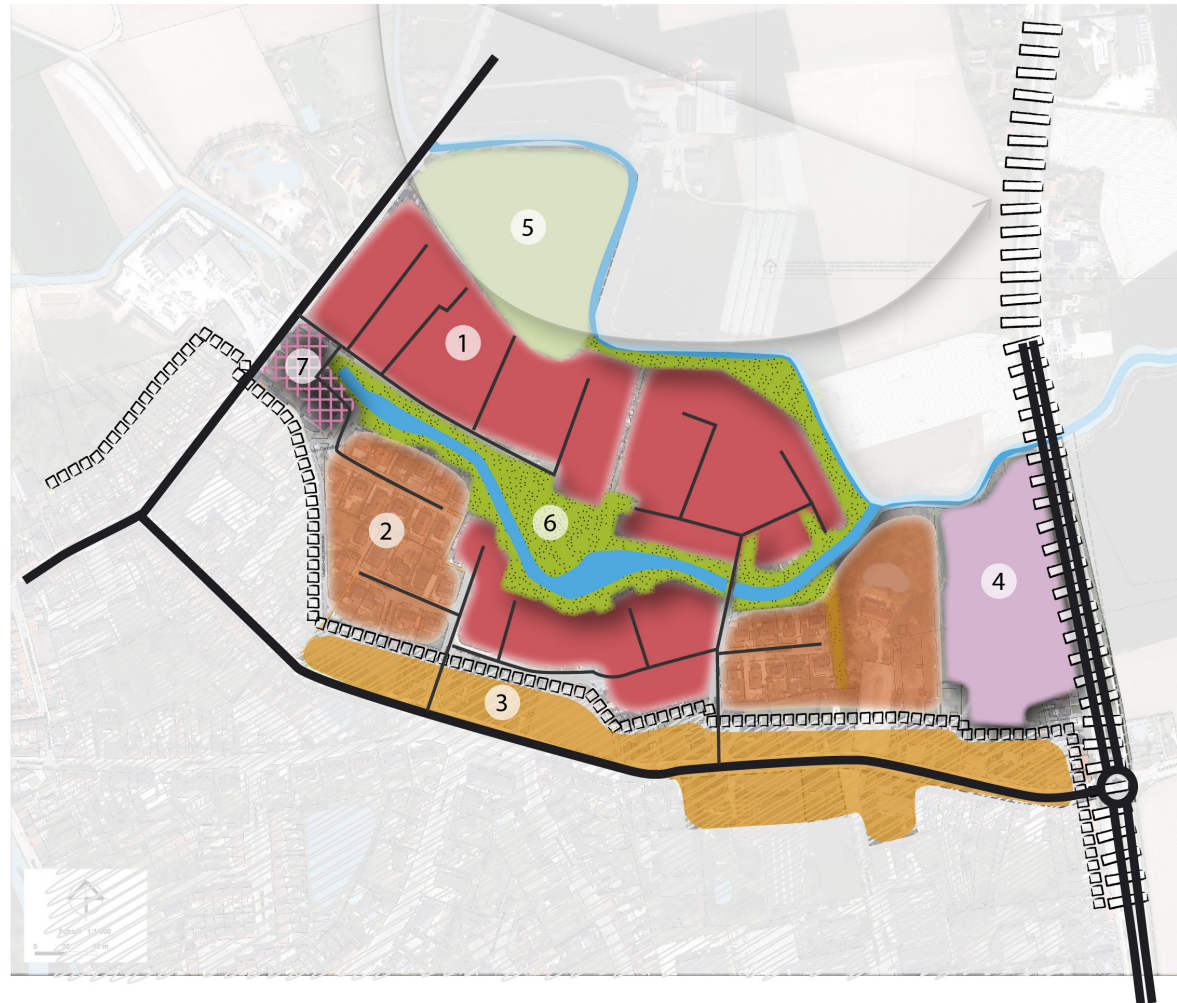
(4) ambachtelijke bedrijvenscluster t.h.v. de N32

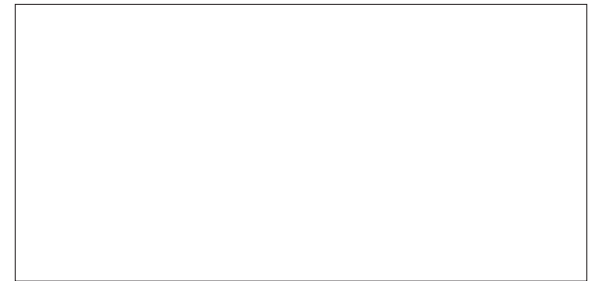
(5) landbouwzone ten noorden van het plangebied, overgangszone naar het open ruimte gebied.

(6) open landschappelijk gegeven t.h.v. de Heulebeek (intern binnen plangebied) en Papelandbeek (noordelijk grens plangebied)

(7) potentiële projectzone t.h.v. het voormalige zwembad

pag 14	pag 15
rij 1 : foto's fragment 1	rij 5 : foto's fragment 5
rij 2 : foto's fragment 2	rij 6 : foto's fragment 6
rij 3 : foto's fragment 3	rij 6 : foto's fragment 6
rij 4 : foto's fragment 4	rij 7 : foto's fragment 7







3 bestaande ruimtelijke structuur

3.1 nederzettingstructuur

■ morfologie

Het plangebied wordt naar bebouwingstypologie als volgt gekenmerkt :

- open typologie, onder de vorm van eengezinswoningen op traditionele kavelgrootte, grotendeels 1 bouwlaag met een hellend dakvolume
- geschakelde typologie, onder de vorm van een-gezinswoningen in groepsbouwtypologie, 1 à 2 bouwlagen met hellende dakvorm, afhankelijk van type schakelvolumen
- bebouwingmix t.h.v. de Kleppestraat, bestaande uit geschakelde bebouwing en open bebouwing, deels georiënteerd op de rooilijn, deels met achteruitbouwzone.

■ inventaris bouwkundig erfgoed

inventaris archeologisch erfgoed (VIOE, vroeger IAP)

Binnen het plangebied situeren zich 2 bouwkundig erfgoedobjecten. Enerzijds de hoeve gelegen aan de Kleppestraat 71, anderzijds het kapelletje (Statie II Grote Ommegang) langs de Ledegemstraat. Met betrekking tot de evaluatie van het bouwkundig erfgoed, wordt binnen het gemeentelijk kader 3 categorieën gehanteerd.

- categorie A : beschermingswaardig. Maximaal en optimaal het behoud van kenmerken, volledige sloop onmogelijk.
- Categorie B : Waardevol. Verbouwing mogelijk mits respect voor de erfgoedwaarden van het pand.
- Categorie C : Minder beeldbepalend. Slopen kan.

De hoeve wordt gecategoriseerd als B, het kapelletje als A.

■ activiteiten en voorzieningen

- Het plangebied kent in hoofdzaak een residentiële functie.
- Enkele vrij grootschalige restpercelen t.h.v. de Kleppestraat worden momenteel ingevuld als parking (deels i.f.v. een feestzaal - deels i.f.v. een dierenpeciaalzaak).
- Geënt op de Kleppestraat situeert zich het bedrijf Vanackere. Dit bedrijf maakt deel uit van de ambachtelijke site gevat tussen de Kleppestraat, Meensesteenweg en Millesteenstraat. Het bedrijfsgebouw aan de straatzijde staat in de tijd grotendeels leeg en wordt slechts enkele maanden per jaar gebruikt i.f.v. verkoop.
- De bebouwing geënt op de Meensesteenweg kenmerken een mix. van bedrijvigheid, waaronder een schrijnwerkbedrijf (gespecialiseerd in ramen en deuren), een verkoopsruimte (open lucht) van auto's (tweede hands markt). In tweede orde bevinden zich een loods in functie van een bestaand garagebedrijf met bijhorende woning.
- Het voormalige zwembad van Dadizele, aan de Ledegemstraat, staat al enkele jaren leeg. De activiteiten werden stopgezet.

3.2 Onbebouwde ruimte

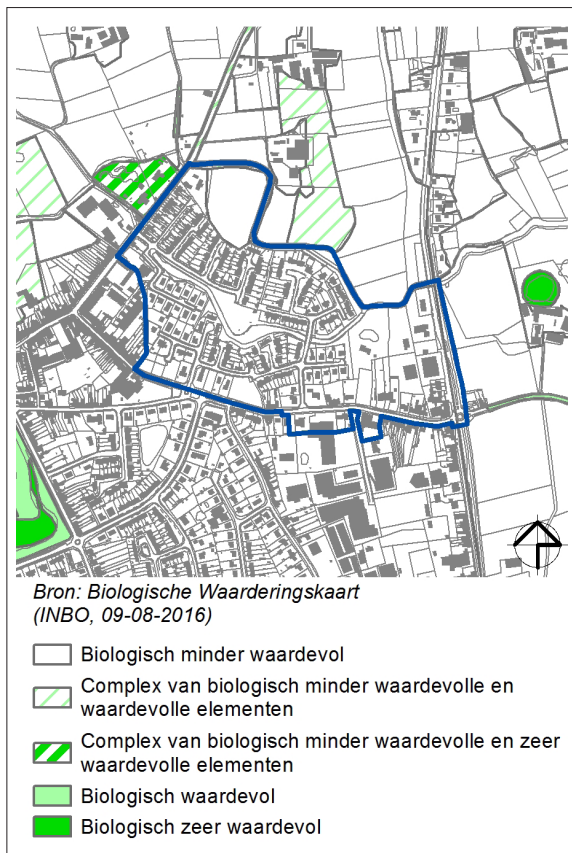
Hoofddragers binnen het plangebied worden gevormd door de twee groene structuren t.h.v. de Heulebeek (intern in het plangebied) en de Papelandbeek (aan de noordelijke grens van het plangebied, grenzend met Ledegem).

De groene onbebouwde zone rond de Heulebeek werd grotendeels ingevuld als groene recreatieve rustruimte, deels ingericht i.f.v. speelruimtes, deels i.f.v. graspartijen. Door enerzijds de centrale ligging binnen het plangebied en anderzijds door de recreatieve invulling is deze groene ader niet alleen visueel maar ook ruimtelijk sterk aanwezig. Deze structurele drager wordt doorbroken t.h.v. de voormalige site van het zwembad en is bijgevolg niet doorgetrokken over en t.h.v. de Ledegemstraat.

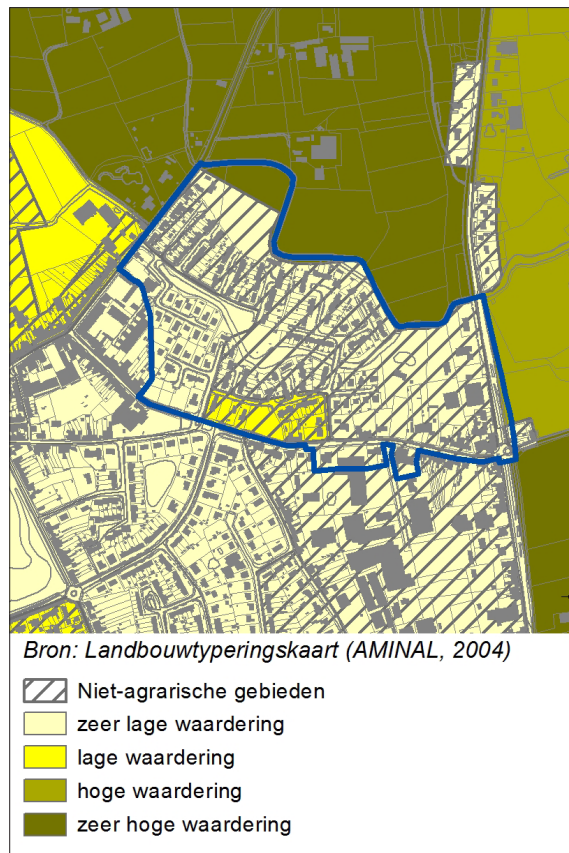
De groene onbebouwde zone rond de Papelandbeek kent geen recreatieve invulling en kenmerkt weinig randbeplanting/vegetatie, behoudens t.h.v. het resterend landbouwgebied. Dit deel van de oeverzone werd deels gecarteerd binnen de biologische waarderingskaart als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.

Ten noorden van het plangebied, ter hoogte van de Papelandbeek, bevindt zich nog een beperkte agrarische restzone.

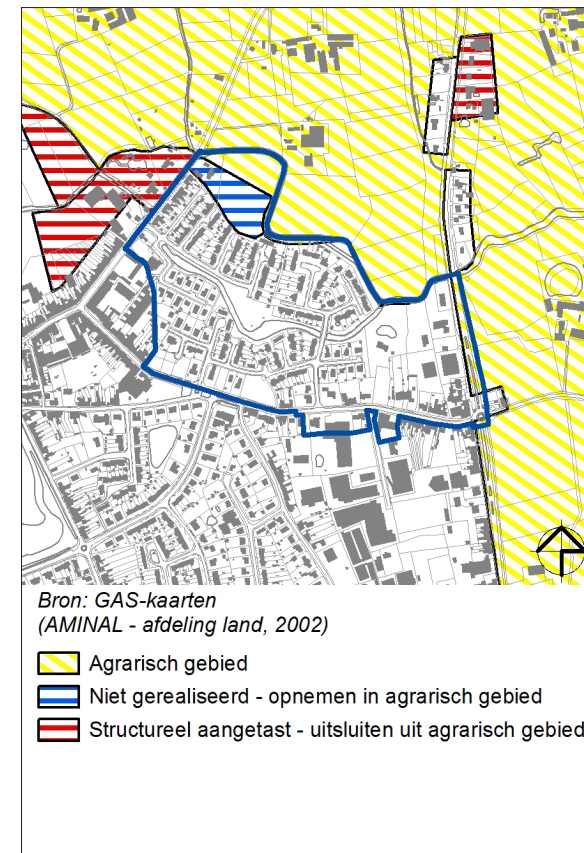
De landbouwtyperingskaart geeft aan de landbouwgrond voor deze zone een zeer hoge waardering. Dit gebied werd binnen de gewenste agrarische structuur (GAS-kaart) opgenomen als agrarisch geheel.



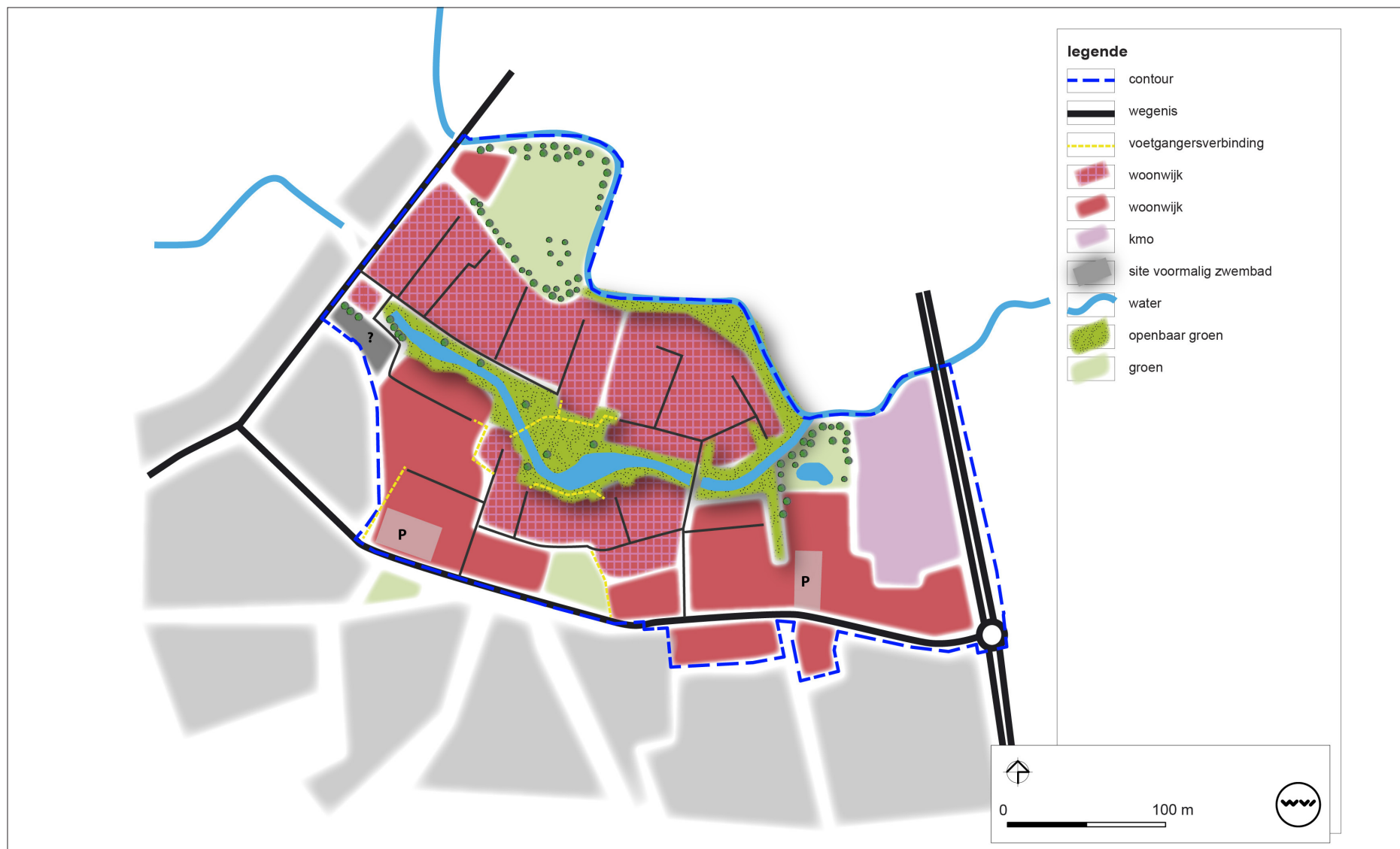
figuur: geïntegreerde biologische waarderingskaart
bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek



figuur: landbouwtyperingskaart
bron: AMINAL, 2004



figuur: GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)
bron: AMINAL - afdeling land, 2002



JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

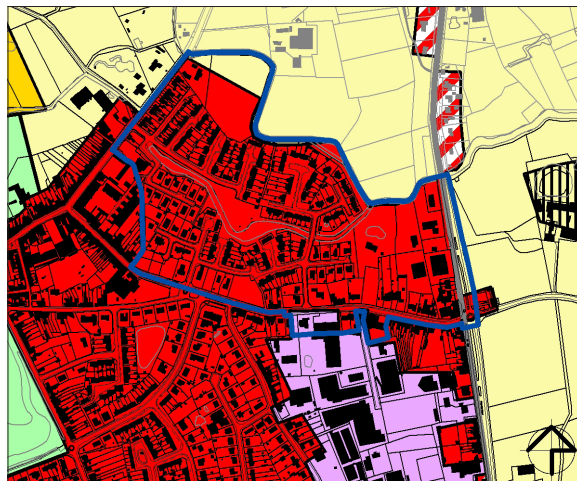
Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan		referentie
gewestplan	☑	
herbevestigde agrarische gebieden		
RUP	☑	
BPA	☑	
RAMSAR		
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		
habitatrichtlijngebied		
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied		
onroerendergoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	☑	
beschermingen		
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen		
archeologie		
waterwingebied		
atlas der buurtwegen	☑	
rooilijnplan	☑	
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑	
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening		
politieverordening		
voorkooprecht		
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur		
andere		

1.1 gewestplan

Onderhavig RUP is volgens het gewestplan bestemd als woongebied en agrarisch gebied. Het RUP is een herziening van het BPA Kleppestraat (zie verder) maar wordt ter hoogte van de Kleppestraat (meer bepaald ten zuiden hiervan) beperkt uitgebreid t.h.v. bestaand bedrijf Vanackere. Bedoeling is om het gedeelte dat een ambachtelijke bestemming heeft cf. het gewestplan, binnen de 40m zone t.a.v. de Kleppestraat (be-



Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- agrarische gebieden
- archeologische site
- ambachtelijke bedrijven en kmo's

figuur: gewestplan

bron: RWO, 2011

staande omliggende perceelstypologie) mee op te nemen in het RUP, i.f.v. een herbestemming (zie verder).

1.2 RUP's

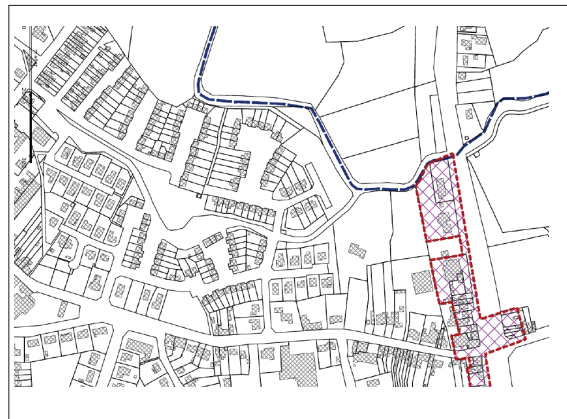
De zone t.h.v. de N32 is opgenomen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Autohandelslint N32 Moorslede', gkg. op 29/03/2013.

De bestaande handelszaken / bedrijven geënt op de N32 komen op die manier in de overdrukzone art. 2 : 'gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel'.

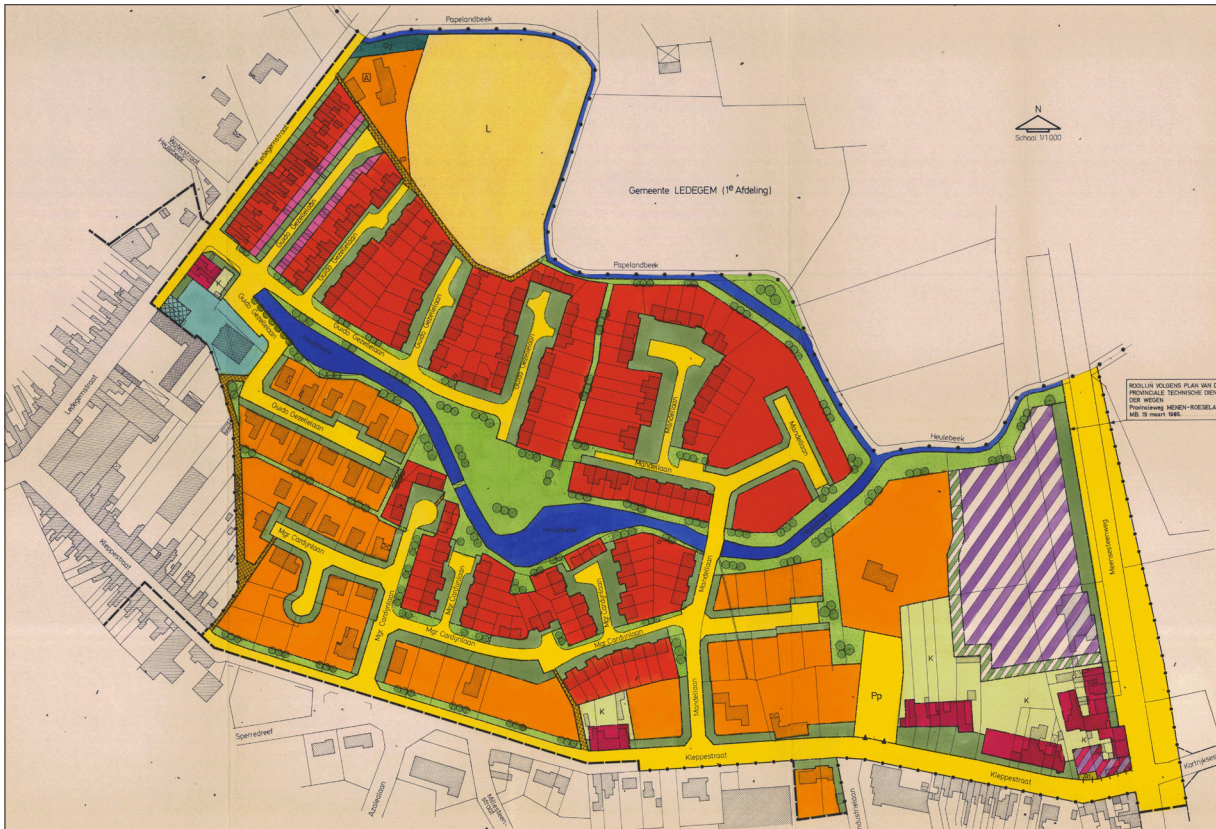
Binnen deze overdruk is het oprichten van een nieuwe autohandelszaak niet toegestaan.

Volgende nieuwe activiteiten zijn wel toegelaten, voor zover deze mogelijk zijn vanuit de onderliggende bestemming en geen autohandel zijn conform definitie van het toepassingsgebied:

- Garages
- Carrosseriebedrijven
- Tankstations
- Bandencentrales
- Carwash



1.3 BPA's



figuur: BPA-contour(en)

bron: MVG - AROHM, 1999

Het rup is een herziening van het BPA Kleppestraat, gkg 30/11/1990. Het plangebied van het rup werd naar het zuiden beperkt uitgebreid t.h.v. de feestzaal en de eerste 40-tal meter van de ambachtelijke zone t.h.v. de Kleppestraat.

1.4 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Moorslede is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

1.4.1 vastgestelde inventarissen

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed :

- Hoeve (ID: 24051) : Kleppestraat 71
*Winkel- en woonhuis (fig. 125). Aan de straat gelegen voormalige wederopbouwhoeve met jaartal 1921 boven deur.; teruggaand op de regionale hoevebouw cf.,
opstelling en indeling: langgestrekt boerenhuis bestaande uit l. stalgedeelte + een woongedeelte van vier trav.;
materialen: verankerde baksteenbouw op plint van simili-natuursteen; pannen zadeldak o.m. geknikt bij woonhuis; overstekende dakranden bij boerenhuis onderbroken door risaliet en twee dakvensters met tuitgevel; muurvlechtingen; aandak; stal met dakvenster waarin laadluik; arduinen onderdorpels; rechth. vensters onder latei, bij het woonhuis in brugse trav.; vernieuwd houtwerk.
Rondboogdeur met natuurstenen omlijsting.
(bron : Agentschap Onroerend Erfgoed 2016: Hoeve. In*

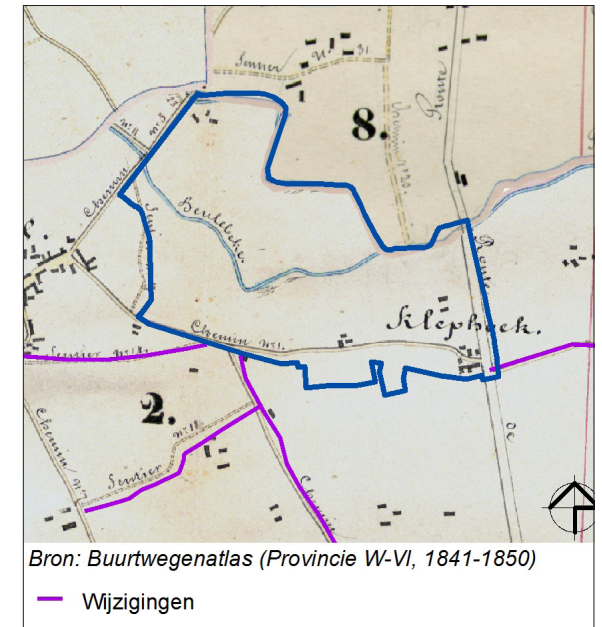
Inventaris Onroerend Erfgoed. Opgehaald van <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/24051>

- Statie II Grote Ommegang (ID: 24064)
Z. nr. Statie II van de z.g. Grote ommegang (zie Bakkerhoekstraat); de "Gevangeneming van Christus".

(bron : Agentschap Onroerend Erfgoed 2016: Statie II Grote Ommegang. In Inventaris Onroerend Erfgoed. Opgehaald van <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/24064>)

1.5 atlas der buurtwegen

De Kleppestraat komt overeen met de Chemin n°1; de Ledegemstraat met de Chemin n°3. Het tracé van de Guido Gezellelaan komt overeen met de Sentier n° 17. Beide tracé's van de beken, nl. Heulebeek en Pape-landbeek werden reeds ingetekend op de atlas.



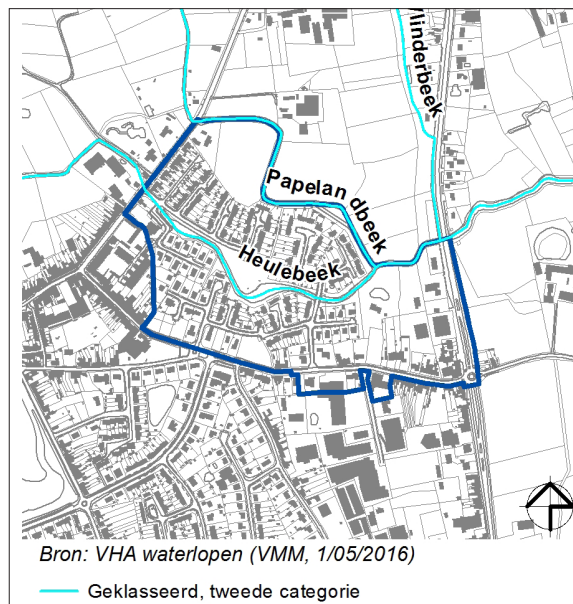
Bron: Buurtwegenatlas (Provincie W-VI, 1841-1850)

— Wijzigingen

figuur: atlas der buurtwegen

bron: provincie W.-VI., 1841-1850

1.6 VHA, Vlaams hydrografische atlas



figuur: VHA, Vlaams hydrografische atlas

bron: VHA waterlopen (VMM), 2013

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de}).

Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie. Zowel de Heulebeek als de Papelandbeek zijn onbevaarbare waterlopen, tweede categorie.

1.7 gemeentelijke verordeningen

Er is een gemeentelijke verordening goedgekeurd ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen, deze zal van toepassing zijn voor aanvragen i.f.v. nieuwbouw eengezinswoning / meergezinswoning, bij vermeerdering van het aantal woonegelegenheden en bij verbouwingen aan meergezinswoningen. Deze verordening legt randvoorwaarden op naar :

- woonkwaliteit meergezinswoningen :
 - minimale oppervlakenormen i.f.v. nieuwe woonegelegenheden
 - licht
 - minimale bergruimte
 - minimale private buitenruimte
- woonkwaliteit eengezinswoningen :
 - minimale perceelsbreedte
 - inrichtingseisen nieuwe woningen
 - licht
 - minimale bergruimte
 - minimale buitenruimte
- parkeernormen bij een- en meergezinswoningen

PLANNINGSCONTEXT

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;

- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

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

1.2 Visie op landbouw en natuur

De Vlaamse overheid is in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bezig met de afbakening van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur.

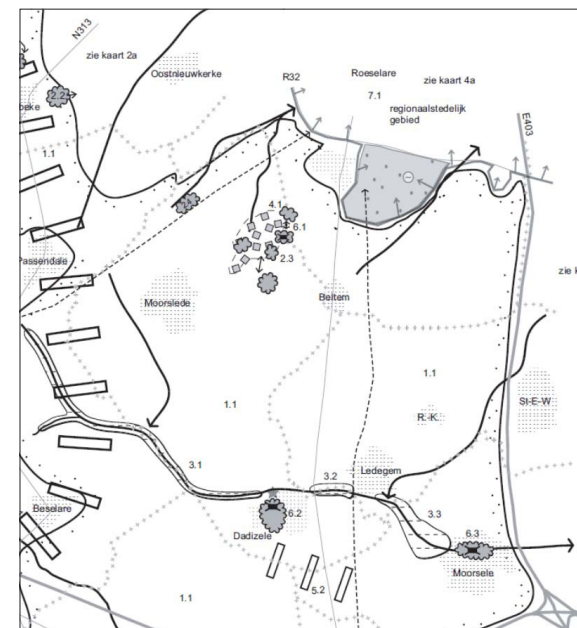
In 2008 werd een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Leiestreek waartoe Moorslede behoort.

Het grondgebied van Moorslede behoort tot de deelruimte 7 'Rug van Westrozebeke'.

In de deelruimte Rug van Westrozebeke is landbouw globaal genomen structuurbepalend op Vlaams niveau.

Concreet toegespitst op het plangebied kunnen volgende bovenlokale beleidsvisies / selecties geponeerd worden :

- De valleilandschappen van de Heulebeek dient behouden en versterkt te worden, met ruimte voor waterberging.
Deze gebieden worden natuurverwevingsgebied, natuur en landbouw zijn nevensgeschikte functies. De heulebeekvallei is ruimtelijk structurerend, het ruimtelijk beleid is gericht op verwevenheid van de landbouw, natuur, bos en waterberging en vrijwaart voldoende ruimte voor een duurzame instandhouding en verbetering van de kwaliteit van de



beekgebonden ecotopen en KLE's.

Deze gebieden vormen troeven voor zachte recreatie.

- Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen : een aantal beken (Passendalebeek, Veldbeek – Babillebeek, Roeselarebeek) en droge lineaire elementen (oude spoorwegbedding Roeselare – Ieper) hebben een functie als natuurverbinding en zijn van belang voor de migratie van planten en dieren. Vaak zijn deze verbindende elementen tevens belangrijke en beeldbepalende landschappelijke dragers. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, natuur, bos) waarin deze elementen zijn gelegen, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie ondersteunt.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor

specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens gewenste deelstructuren, enkel de deelstructuren van belang voor onderhavig RUP komen aan bod.

Moorslede is qua gebiedsgerichte benadering gelegen in de Middenruimte.

In dit deelgebied is een gedifferentieerd open-ruimtebeleid van toepassing. De beleidsopties zijn gericht op duurzame, kwalitatieve en dynamische landbouw in een landschappelijk waardevol kader. Het regionaalstedelijk gebied Roeselare speelt in dit geheel van open ruimten een centrale rol, zowel gewestelijk als provinciaal.

Naast het onderscheid in hoofdruimten worden voor West-Vlaanderen gewenste deelstructuren uitgewerkt.

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur is Dadizele geselecteerd als hoofddorp.

Het concept van **de gewenste natuurlijke structuur** gaat uit van natuuraandachtzones die met elkaar verbonden zijn door natuurverbindingsgebieden en bovenlokale ecologische infrastructuur.

Hierbij werd de volgende selectie gemaakt, relevant voor het plangebied :

- Selectie natuurverbindingsgebieden
 - Heulebeek
 - Passendalebeek

Binnen de selectie van **de gewenste ruimtelijke structuur landschap** wordt bij de landschapseenhe-

den de Vallei van de Heulebeek, als gaaf landschap weerhouden.

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt eveneens een **beleidskader aangereikt i.f.v. het stimuleren van reconversieprojecten** omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en de omgeving kan opwaarderen. Dit vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik.

Onderhavig RUP maakt gebruik van dit beleidskader om twee bestemmingszones te herbestemmen (specifieke motivering, zie gewenste structuur), nl. :

- een zone welke in het onderliggende gewestplan een zuiver ambachtelijke bestemming kent naar een meer kerngerichte bestemming;
- de herbestemming van het voormalige zwembad naar een meer op het wonen gerelateerde bestemming.

3 Op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd door de deputatie op 26 april '07. Het GRS is momenteel in herziening.

De Kleppestraat en de Ledegemstraat werden aangeuid als een lokale weg type II.

Het volledige plangebied, behoudens het uiterste noordelijke deel van de landbouwzone werd in de gewenste ruimtelijke structuur van Dadizele aangeduid als 'te verdichten kernen'.

Volgende doelstellingen voor de kern van Dadizele, relevant voor het plangebied, worden vooropgesteld :

■ Afwerken dorpsrand – wonen in relatie met het landschap

Belangrijk voor de inplanting van de nieuwe woonprojecten is de aandacht voor het aanpalende landschap. Bij het verder invullen en uitwerken van nieuwe zones op de grens van de bebouwde en open ruimte speelt het kwalitatief omgaan met de open ruimte een belangrijke rol. Het gebruik maken van de kwaliteit van het landschap komt niet alleen de kwaliteit van de woonomgeving en het wonen ten goede, maar creëert ook vanuit de open ruimte een kwalitatief beeld van de kern, de gemeente. De woonrand wordt gepromoveerd tot volwaardig woonfront. Het wonen krijgt een eigen uitstraling.

Voor deze site aan 't Kapelleveld en omgeving is de relatie met het noordelijk gelegen open gebied en de vallei van de Heulebeek een te verwerken kwaliteit in het woonproject.

Er is een groenzone in de verkaveling opgenomen tussen de woonzone en de Heulebeek. Deze zone van ongeveer 50 m breedte fungeert als overstromingsbekken. Dit gebied is volledig bouwvrij te houden, enkel wateropslagfaciliteiten worden er voorzien.

■ Ruimte voor nieuw en vernieuwd wonen

Volgens de selectie op provinciaal niveau kan Dadizele de woonbehoefte van de eigen bevolking opvangen. Binnen de kern Dadizele omvat het opvangen van de eigen woonbehoefte in eerste instantie een optimaal gebruik van het bestaande gebouwenbestand. Het gemeentelijk beleid dient leegstand en verkrotting actief te bestrijden en ondersteunt renovatie en sanering door een premiestelsel.

Binnen het kerngebied van Dadizele werden geen wooninbreidingsgebieden geselecteerd die op korte termijn te ontwikkelen zijn. Hier moet de gemeente blijvend alert zijn om mogelijkheden tot inbreiding die door wijzigende omstandigheden vrijkomen te stimuleren. Bij deze potentiële inbreidingsprojecten, waarbinnen men poogt de maximale bebouwingsdichtheden te realiseren, moeten de minimale vereisten voor kwalitatief wonen gerespecteerd worden.

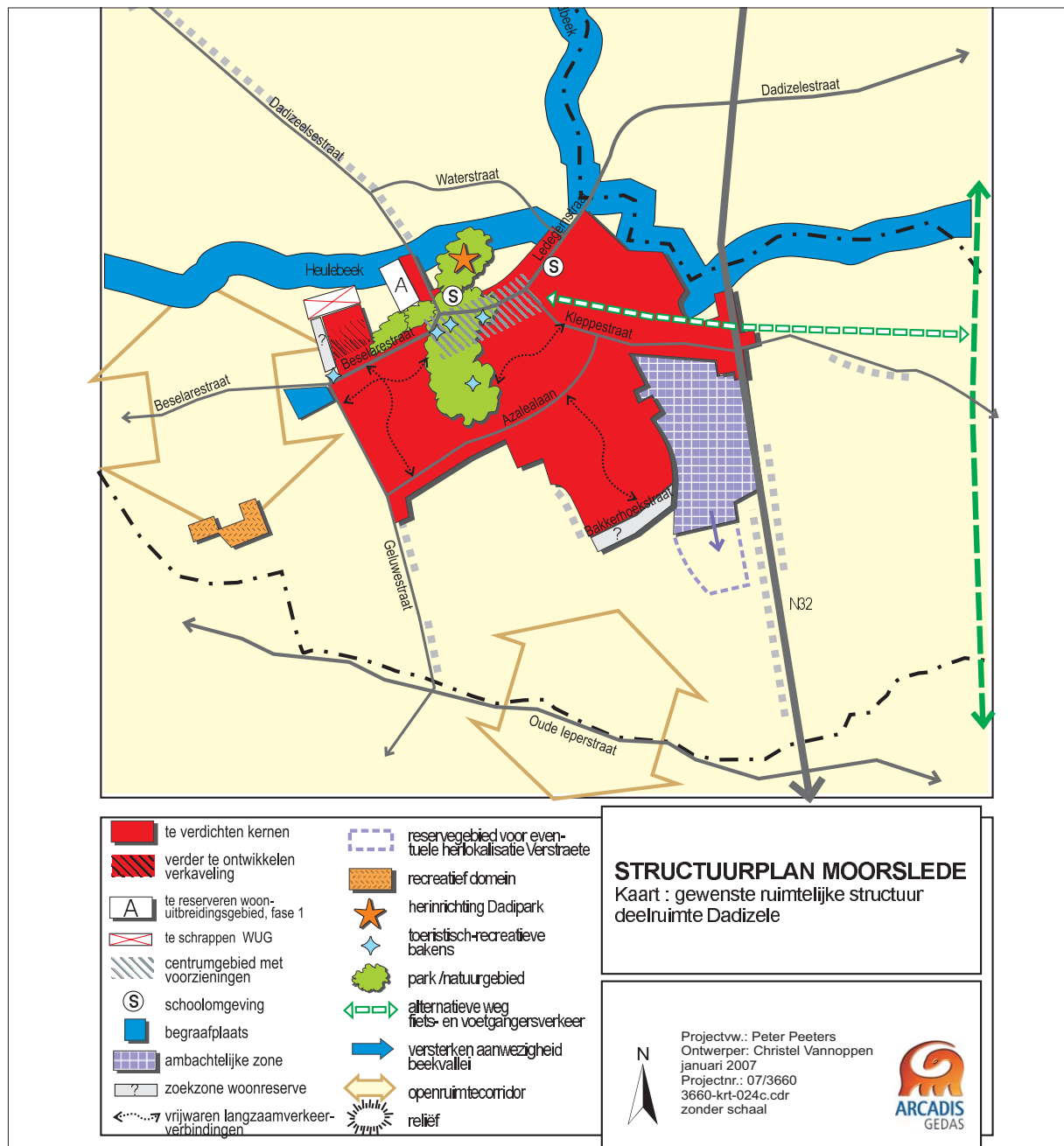
■ Versterken van de aanwezigheid van de Heulebeekvallei.

Van west naar oost doorkruist de vallei van de Heulebeek het centrum van Dadizele. Deze beekvallei is structuurbepalend en visueel beeldbepalend binnen het kerngebied.

Belangrijk is dat deze natuurlijke en landschappelijke eigenheid wordt gevrijwaard en waar nodig versterkt wordt binnen de te bepalen oeverzone.

T.h.v. de groene zone rond de Heulebeek, welke intern door het plangebied loopt, werd een alternatieve weg i.f.v. fiets- en voetgangersverkeer opgenomen.

De beekvallei rond de Papelandbeek vormt een te versterken aanwezigheid beekvallei.



GEWENSTE STRUCTUUR

■ doelstelling :

De voorschriften zo flexibel mogelijk opvatten, mits voldoende garantie en randvoorwaarden naar kwalitatieve invulling, welke op vergunningniveau geconcretiseerd dienen te worden.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied, doch is reeds grotendeels volledig gerealiseerd. De waterproblematiek binnen het gebied is gekend en vrij actueel, getuige hiervan is de natte meimaand van 2016. Bijgevolg dienen voor nieuwe ontwikkelingen de principes van waterrobuust bouwen te worden toegepast.

Dit wil zeggen dat :

- er geen ruimte voor water verloren mag gaan. Bijgevolg dient de bijkomende inname van 'ruimte voor water' bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein zelf gecompenseerd te worden. Dit houdt tevens in dat in geval van ophogingen de grondbalans op zijn minst neutraal dient te zijn.
- er moet overstromingsvrij gebouwd worden

■ kenmerken bestemmingszones :

Naar bewoning toe kunnen twee zones onderscheiden worden : de residentiële bebouwing in geschakelde typologie en de residentiële bebouwing in open typologie / bebouwing geënt op de Kleppestraat. .

3.1 residentiële woonzone in gesloten typologie

kenmerken

- groepsbouwtypologie, van oudsher een sociale woonwijk.
- typologie van geschakelde bebouwing in clusters, max. 6, in hoofdzaak twee bouwlagen en hellend dak
- residentieel karakter, i.f.v. ééngezinstypologie
- voortuinstrook / onbebouwde ruimte t.h.v. openbaar domein:
 - Niettegenstaande de architectuur grotendeels nog één geheel vormt, kent de onbebouwde ruimte een vrij versnipperd karakter. De voortuinstroken behoren kadastraal tot het openbaar domein maar worden op de meeste plaatsen privaat ingevuld. Het BPA zoneert op bepaalde plaatsen zones voor openbaar groen, welke geen meerwaarde kennen en ook niet benut worden als openbaar groen.
 - op bepaalde plaatsen (te) diep, welke niet altijd kwalitatief benut wordt.
 - op sommige plaatsen openbaar domein, of in het BPA bestemd als openbaar groen, doch privaat ingenomen.
 - Op sommige plaatsen storende afsluitingen t.h.v. openbaar domein (bv. hoge

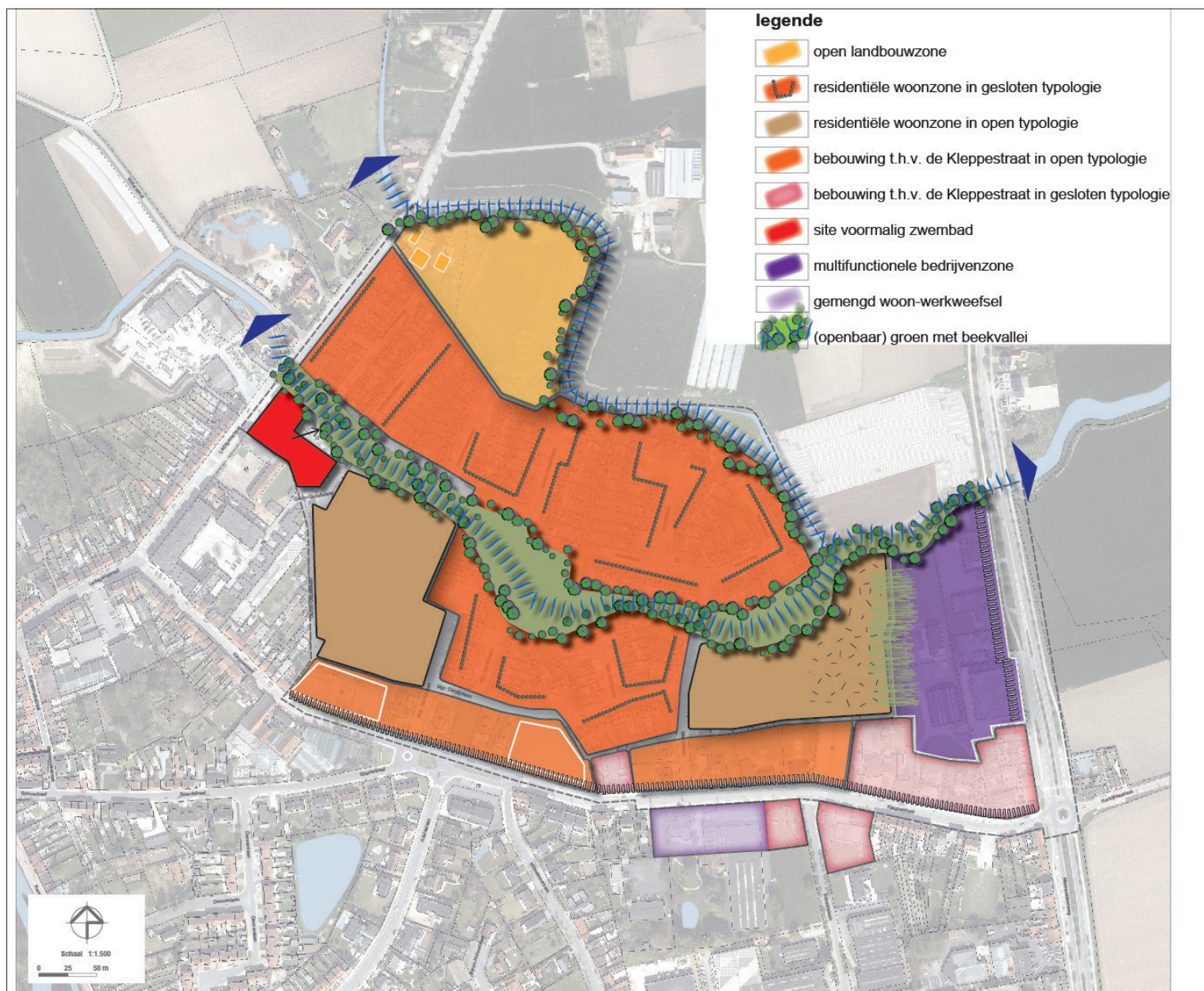
houten afsluitingen t.h.v. zijperceelsgrenzen / achterperceelsgrenzen)

voorstel opzet / randvoorwaarden :

- De uniforme vormgeving per geschakeld volume wordt als een kwaliteit aanzien. Voorschriften dienen in die zin opgesteld te worden, in orde van : *'Bij aanbouw en verbouwingen dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met de geschakelde bebouwingswand als geheel. Dit houdt in dat de dakvorm, de kroonlijst, het materiaalgebruik afgestemd worden op het karakter en de verschijningsvorm van de geklusterde bouwvolumes en deze maximaal ondersteunen.'*
- Gelet op laag dynamisch karakter van de wijk : enkel bestemming i.f.v. ééngezinstypologie
- Voortuinstrook :

Omwille van de geschakelde volumes, en het tuinwijkkarakter welke de wijk typeert, wordt er geopteerd om de groenzones effectief te bestemmen i.f.v. voortuinstrook/bouvvrije groene ruimte. Dit i.f.v. het behoud van het groene, laag -dense wijkkarakter.

De bestaande bouwlijn wordt grotendeels gevolgd, maar laat hier en daar nog wat mogelijkheden toe.
- Afzonderlijke bijgebouwen : door de kleine perceelsstructuur en de waterproblematiek, wordt de grootte van de bijgebouwen beperkt i.f.v. een maximale terreinbezetting.



3.2 Residentiële woonzone in open typologie :

Dit heeft betrekking op het residentieel binnengebied, ten noorden van de Kleppestraat.

Kenmerken :

- residentiële karakter, i.f.v. open en geschakelde bebouwing.
- enkel ééngezinswoningen
- grotere korrel
- bouwrijpe afstand t.a.v. de rooilijn.

Opzet :

- bestemming : behoud van ééngezinswoningen in (half)- open typologie
- max 1 bouwlaag
 - dakvorm hellend.
 - t.a.v. geschakelde bebouwing : dakvorm, kroonlijst en materialen van zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op de aanpalende bebouwing
- inplanting t.a.v. openbaar domein : cf. aanpalenden, dus behoud van voortuinzone
- Specifieke aanduiding grootschalig perceel met bestaande villa : nieuwe ontwikkeling i.f.v. bijkomende bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt, gelet op het overstromingsgevoelig karakter binnen deze zone.

3.3 Bebouwing t.h.v. de Kleppestraat :

De bebouwing t.h.v. de Kleppestraat wordt opgesplitst in twee bestemmingszones, i.f.v. bouwtypologie (open - geschakeld).

■ centrumzone in open typologie

Kenmerken :

- De gebouwen hanteren t.a.v. de rooilijn op de meeste plaatsen een bouwvrije zone, sommige woningen staan echter geplaatst op de rooilijn.
- Bepaalde woningen zijn, omwille van de achterliggende woonontwikkeling, niet georiënteerd naar de Kleppestraat (achterkant).
- Enkele grootschalige percelen zijn braakliggend of i.f.v. parking

Opzet :

- bestemming :
 - wonen en alle functies (diensten, handel, horeca, kantoren) die het wonen en de ontwikkeling van het woonweefsel niet hinderen. Meergezinswoningen enkel indien specifiek aangeduid op het bestemmingsplan, t.h.v. de nog vrij grootschalige percelen en ontsluitbaar langs de voor- en achterkant.
- typologie en inplanting :
 - typologie en inplanting : omliggende bebouwing is in hoofdzaak bepalend.
 - gabarietbepalingen :
 - maximale terreinbezetting van 40 % met een max. van 250 m² i.f.v. ééngezinstypologie
 - max. twee bouwlagen en dakvorm
 - dakvorm vrij te bepalen

- Percelen ontsluitbaar langs twee zijden :
 - Ofwel ontwikkelen i.f.v. open grondgebonden woningen in (half)-open typologie
 - ofwel ontwikkelen i.f.v. beperkte meergezinswoningen met volgende criteria :
 - Beperkt meergezinswoningen, op niveau van de wijk, d.w.z. :
 - > max. terreinbezetting van 30%
 - > max. 2 bouwlagen + 1 bouwlaag
 - leefruimtes georiënteerd naar zowel Kleppestraat als Cardijnlaan
 - open transparante architectuur, in sobere vormgeving

- specifieke zorg naar openbaar domein (kwalitatieve groene aankleding - 1 geheel met architectuur)

■ centrumzone in geschakelde typologie

- bestemming :
 - wonen onder de vorm van eengezinswoningen en alle functies (diensten, handel, horeca, kantoren) die het wonen en de ontwikkeling van het woonweefsel niet hinderen.
- typologie en inplanting :
 - bouwdiepte gelijkvloers max. 20m, verdieping max. 12

foto's : voorbeeld appartemententypologie t.h.v. Kleppestraat



- De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen.
- max. twee bouwlagen en dakvorm
- dakvorm vrij te bepalen
 - indien hellende daken :
 - voorwaarden i.f.v. uitbouwen (ondergeschikt en primeren van dakvlak)

3.4 Projectzone t.h.v. het voormalig zwembad

De potentiële projectzone situeert zich aan een vrij strategische locatie, nl.

- vlakbij de bestaande scholensite
- aanpalend aan de publieke groene zone en in relatie met de Heulebeek.

Gelet op de grootschalige bebouwing in de omgeving, verdraagt de zone een meergezinstypologie.

- Bestemming : wonen en alle functies (gelijkvloers) die het wonen niet hinderen waaronder detail-handel, kantoren, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.
- bouwhoogte en footprint : conform het aanpalende schoolgebouw, 3 bouwlagen met eventueel hellend dak of terugspringende 4de bouwlaag.
- transparante vormgeving met groene collectieve doorwaadbare ruimte.
- ook hier voorwaarden opnemen i.f.v. dimensionering dakprofiel en dakuitbouwen

De potentie binnen deze plek is in hoofdzaak de strategische locatie i.f.w. wonen (nl. aan de Heulebeek en publieke groenzone), maar tevens in de mogelijkheid om op termijn bij nieuwe ontwikkelingen de Heulebeek maximaal door te trekken en visueel zichtbaar te maken t.h.v. het publieke domein, dit tevens in relatie met het Dadipark.

Het mobiliteitsplan speelt hier al deels op in. Het is immers de bedoeling om een groene as te voorzien langsheen de Heulebeek als fietsroute en wandelroute tussen de Kezelbergroete en centrum van Dadizele. Eigenlijk kan je nog een stapje verder gaan en bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande wegenis aanpassen zodat de Heulebeek en zachte recreatieve verbinding nog meer voelbaar is en geaccentueerd kan worden.

Bijgevolg werden twee scenario's geponeerd i.f.v. verdere bespreking naar haalbaarheid / wenselijkheid, nl :

■ scenario 1 met behoud van bestaande wegenis

Hierbij worden de twee aanpalende koppelwoningen in nabestemming opgenomen en wordt de projectzone voor een deel uitgebreid t.h.v. het openbaar domein (t.h.v. de aanpalende parkeerplaatsen aan de Guido-Gezellelaan).

■ scenario 2 met verschuiving tracé wegenis

Door een verschuiving in de bestaande wegenis kan de beleving van de Heulebeek, ook in relatie met het Dadipark, maximaal doorgetrokken worden t.h.v. het openbaar domein

Dit door

(1) de wegenis t.h.v.. de Guido-Gezellelaan om te leiden in de richting van het schoolgebouw, waardoor de groenzone, samen met de Heulebeek max. naar de Ledegemstraat kan worden doorgetrokken. Op die manier kan de bebouwing t.h.v. de projectzone zich meer naar achteren uitspreiden en maximaal oriënteren naar de groenzone.

(2) Een nog verdere doorvertaling kan gerealiseerd worden door de woonwijk ten noorden van de projectzone integraal te ontsluiten naar het noorden toe, via de bestaande pijpenkoppen .

De verschillende scenario's werden onderzocht door het CBS. In functie van realisatiegraad en haalbaarheid wordt geopteerd om voorlopig enkel scenario 1 binnen het rup door te vertalen. De andere scenario's



blijken voorlopig niet haalbaar en evident naar realisatie.

De waterproblematiek rond de Heulebeek wordt ondertussen verder bekeken door de VMM / Provincie. Verschillende moduleringsstudies van VMM met betrekking tot de overstort in de Ledegemstraat alsook een moduleringsstudie na het voorzien van buffering in het Dadipark en een gecontroleerd



overstroombaar gebied aan de samenloop Heulebeek - Passendalebeek zijn in onderzoeksfase.

Rond de Heulebeek werd een hydrologische studie uitgevoerd t.h.v. de overstortwerking aan de Ledegemstraat. Het overstort wordt hierbij gesaneerd. De collector (dwars) loopt hierbij dwars door de koker van de Heulebeek; daarbij vormt de dwarse collector

een soort van muur/overstort bij hevige regenbuien. De overstromingsproblematiek wordt in het kader van de projectsite t.h.v. het Dadipark tevens verder uitgewerkt. Hierbij zal een buffer van 20.000 m³ met berm worden voorzien, de Heulebeek zal op termijn terug 'open' worden gemaakt.

In bijlage is eveneens het verslag terug te vinden over het overstort Ledegemstraat, met geïntegreerd advies over het RUP Kleppestraat. Hierbij wordt aangegeven dat VMM akkoord gaat met de planintenties van onderhavig RUP met betrekking tot de site van het zwembad.

Motivering provinciaal beleidskader reconversieprojecten.

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt er een **beleidskader aangereikt i.f.v. het stimuleren van reconversieprojecten** omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en de omgeving kan opwaarderen. Dit vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik.

Onderhavig RUP herbestemt een zone welke in het onderliggende BPA een gemeenschapsbestemming kent. Aangezien in de kern van Moorslede het zwembad volledig gerenoveerd werd, is een zwembad t.h.v. Dadizele niet meer opportuun. Bijgevolg is het wenselijk om deze site aan de straatzijde te transformeren naar een centrumbestemming, cf. de omliggende bebouwing, zodat deze zone meer mogelijkheden krijgt om te ontwikkelen en nieuwe kerngebonden ontwikkelingen worden gestimuleerd.

■ **ruimtelijke principes voor reconversie, cf. beleidskader PRS, p. 150**

- opvangen van de noden binnen de gemeente-
Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen,...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen.
De site is ingeplant in de kern van Dadizele. Deze bestaat uit een mix van in hoofdzaak woningen, van verschillende typologie (geschakeld, open, rijbebouwing) en korrelgrootte. Een transformatie waarbij de bestemming ook wordt open getrokken i.f.v. wonen en woongerelateerde functies betekent een betere en duurzamere invulling van de site. De site kan van de ligging nabij het groene gegeven van de Heulebeek maximaal profiteren i.f.v. het genereren van een kwalitatieve woonomgeving.
- in relatie met de visie binnen het GRS
De verdere ontwikkeling van de woonfunctie dient maximaal in de kernen van Moorslede en Dadizele te gebeuren. De behoefte aan bijkomende woningen en uitrustingen met verzorgende functie ten aanzien van het wonen (handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) moet opgevangen worden in of aan deze twee kernen. De te herbestemmen site staat in de gewenste structuur van Dadizele ingekleurd als 'te verdichten kern'.
- functies maximaal verweven. De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de

reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.

Voor het plangebied zijn woonfuncties en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het woonweefsel niet hinderen, toegelaten (bv. diensten, detailhandel en kantoren, bijgevolg activiteiten aanvullend aan de woonfunctie).

Daarnaast zijn openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs, functies kaderend binnen de gemeentelijke taakstelling en voorzieningen van openbaar nut met alle daarbij horende infrastructuur toegelaten.

Al deze functies kunnen bijgevolg zorgen voor een mengen van functies op maat van de wijk. Een zuivere bestemming i.f.v. openbaar nut hypothekeert een toekomstige ontwikkeling. Diensten, detailhandel en kantoren, bijgevolg activiteiten aanvullend aan de woonfunctie kunnen een stimulans betekening voor de invulling van de kerngerichte site.

- Een kwalitatieve invulling staat centraal.
Het project is maximaal afgestemd op de omgeving, zowel naar gabariet (bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm) als terreinbezetting en vormgeving. De site kan transformeren binnen een duidelijk uitgezet kader met randvoorwaarden, de concrete invulling zal afgetoets worden op vergunningenniveau, waarbij een inrichtingsstudie dient gevoegd te worden van de volledige site. De site is beperkt in oppervlakte en sluit aan op het openbaar domein. In de voorschriften werd ingeschreven dat het project een stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde dient te genereren t.a.v. het openbaar domein t.h.v. de Ledegemstraat en de Guido-Gezellelaan. De inplanting dient hierbij te gebeuren op een

ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren, zowel ten opzichte van het straatbeeld als de achterliggende groenzone.

3.5 Bouwvrij agrarisch gebied

Dit is het gebied welke binnen het onderliggende BPA de bestemming heeft i.f.v. land- en tuinbouw, doch binnen het gewestplan de bestemming van woongebied kent.

De bestemming van deze zone cf. het BPA wordt grotendeels behouden onder de vorm van bouwvrije landbouwzone. Met oog op het creëren van extra waterbergingsruimte op de Papelandbeek, om o.a. de woonwijk afwaarts de Ledegemstraat van wateroverlast te vrijwaren, wordt er voor de Provincie voorkeursrecht ingeschreven.

De bestaande woning in hoevetyologie wordt bestemd i.f.v. max. één eengezinswoning met behoud van de hoevetyologie.

3.6 Multifunctionele bedrijvenzone

- Deze zone is bestemd i.f.v. (detail)handel en kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving.
Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen i.f.v. de bedrijfsvoering. Autonome kleinhandelszaken worden per perceel beperkt tot max. 500 m² vloeroppervlakte. Conform het prup autohandelslint N32 Roeselare - Moorslede zijn nieuwe autohandelszaken niet toegelaten (wel toegelaten : garages, carrosseriebedrijven, tankstations, bandencentrales, carwash).

De activiteiten binnen de bestemmingszone zijn vergund of hoofdzakelijk vergund (zie bijlage), waardoor er geen wederrechtelijke toestanden worden gecreëerd. Hierdoor passen ze binnen de beleidsopties van het provinciaal beleidskader rond kleinhandel. Gezien de onderliggende gewestplanbestemming wonen is, is geopteerd om eveneens woongerelateerde bestemmingen zoals detailhandel toe te laten.

- inplanting, gabariet en terreinbezetting
 - Max. terreinbezetting van 50% in 1ste orde. Gelet op de waterproblematiek wordt in tweede orde een specifieke overdrukzone aangeduid i.f.v. het bouwvrije en verhardingsvrije karakter. Reliëfwijzigingen onder de vorm van ophogingen in deze overdrukzone zijn eveneens niet mogelijk.
 - Max. kroonlijst/nokhoogte 10 meter.
 - De niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als parking, inrit, laad- en losplaatsen, tuin- en groenzones;
 - Minimum dient 20% van de niet-bebouwde ruimte aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient als informatief document bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden;
- Specifieke bepalingen opnemen naar de voortuinzone, dit werd maximaal afgestemd op de bepalingen binnen het provinciaal uitvoeringsplan voor de autohandel
- De ontsluiting i.f.v. de bedrijfsvoering is beperkt tot één per individueel bedrijf.
- Het parkeren en laden/lossen dient op eigen terrein te gebeuren. De parking dient hierbij een groene aankleding te krijgen. Een circulatieplan als informatief document dient gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.

- Voor nieuwe ontwikkelingen onder de vorm van nieuwbouw en/of herbouw dienen de principes van overstromingsvrij bouwen te worden toegepast. In tweede orde worden voor bepaalde percelen een specifieke overdrukzone i.f.v. het behoud van het bouwvrije karakter ingeschreven.

3.7 Openbare groenzone

De open groene ruimte intern binnen het plangebied (t.h.v. de Heulebeek) en de open ruimte aan de noordelijke rand van het plangebied, t.h.v. de Papelandbeek, wordt specifiek bestemd i.f.v. een groene open ruimte, geschikt voor meervoudig recreatief medegebruik. Deze groenzone komt grotendeels overeen met de contouren binnen het bestaande BPA.

Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten behoudens beperkte constructies verwant aan de hoofdbestemming i.f.v. recreatie en sport, alsook voor trage verbindingen.

Het behoud van het groene karakter van het gebied dient voorop te staan.

3.8 Gemengd woon-werkweefsel

Er wordt een nieuwe invulling voorzien in het noordelijk deel van de ambachtelijke zone t.h.v. de Kleppestraat. Hierbij wordt een mix. toegelaten van ambacht, woongerelateerde bestemmingen en wonen.

De insteek om de ambachtelijke bestemming voor de percelen t.h.v. de Kleppestraat te herbestemmen naar een woon/werk gerelateerde bestemming is gekomen vanuit de visie om op de site handelsactiviteiten mogelijk te maken en deze efficiënter in te vullen. Het gebouw aan de straatzijde staat nl. grotendeels leeg en wordt slechts enkele malen per jaar gebruikt i.f.v. verkoop. In functie van een optimalere en efficiënte invulling van het gebied werden de bestemmingsvoorschriften ruimer gemaakt, dit om leegstand te vermij-

den en om nieuwe kerngerelateerde functies mogelijk te maken.

De bebouwing langs de Kleppestraat kent op vandaag de dag een centrumgerichte invulling, zowel naar typologie, korrelgrootte en huidige functies.

Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt er een **beleidskader aangereikt i.f.v. het stimuleren van reconversieprojecten** omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en de omgeving kan opwaarderen. Dit vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik.

Onderhavig RUP herbestemt een zone welke in het onderliggende gewestplan een zuiver ambachtelijke bestemming kent, nl. de site t.h.v. het bedrijf Vanackere, Kleppestraat. Het bestaande bedrijf is vragende partij om handel mogelijk te maken t.h.v. de Kleppestraat. Het gebouw aan de straatzijde staat nl. grotendeels leeg en wordt slechts enkele malen per jaar gebruikt i.f.v. verkoop. In functie van een optimalere en efficiënte invulling van het gebied dienen de bestemmingsvoorschriften (nl. ambachtelijke bestemming) aangevuld te worden, dit om leegstand te vermijden. . Bijgevolg is het wenselijk om deze site aan de straatzijde te transformeren naar een centrumbestemming, cf. de omliggende bebouwing, dit in combinatie met de ambachtelijke bestemming. Het bedrijf Vanackere kan hierbij verder functioneren en blijft steeds toegankelijk via de Industrielaan.

■ ruimtelijke principes voor reconversie, cf. beleidskader PRS, p. 150

- opvangen van de noden binnen de gemeente Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen,

recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen,...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen.

De site is ingeplant in een vrij residentiële buurt. Deze bestaat uit een mix van in hoofdzaak woningen, van verschillende typologie (geschaald, open, rijbebouwing) en korrelgrootte. Een transformatie naar een meer kerngerichte zone betekent een betere en duurzamere invulling van de site.

- in relatie met de visie binnen het GRS
De verdere ontwikkeling van de woonfunctie dient maximaal in de kernen van Moorslede en Dadizele te gebeuren. De behoefte aan bijkomende woningen en uitrustingen met verzorgende functie ten aanzien van het wonen (handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) moet opgevangen worden in of aan deze twee kernen. De te herbestemmen site staat in de gewenste structuur van Dadizele ingekleurd als 'te verdichten kern'.
- functies maximaal verweven. De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.
Het RUP voorziet op deze locatie in de mogelijkheid een heroriëntatie van de huidige KMO-zone t.h.v. de Kleppestraat naar een ontwikkeling van een eerder gemengd kernproject met een menging van kernondersteunende functies en wonen. Deze zone biedt door zijn ligging de mogelijkheid om zowel handel, diensten, bedrijvigheid,... telkens

met een kleinschalig karakter, alsook wonen te huisvesten. Het wonen kan niet op zichzelfstaand gerealiseerd worden, maar enkel aanvullend, bv. bedrijvigheid met daarboven bedrijfswoning, handel met daarboven 2 appartementen,...) Enkel de activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten op maat van en inpasbaar in de omgeving en moeten een lokaal karakter en een beperkt mobiliteitsprofiel hebben.

- Een kwalitatieve invulling staat centraal
Het project is maximaal afgestemd op de omgeving, zowel naar gabariet (bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm) als terreinbezetting en vormgeving. De site kan transformeren binnen een duidelijk uitgezet kader, de concrete invulling zal afgetoets worden op vergunningenniveau. De ontsluiting takt aan op de bestaande ontsluitingsstructuur, de ontwikkeling van de resterende zone i.f.v. een ambachtelijke bestemming wordt niet gehypothetheerd. De site blijft ontsluitbaar via de Industrielaan.

1 watertoets

De watertoets is in voege sinds 24-11-2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1-11-2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20-07-2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22-01-2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1-03-2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan

kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
 - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
 - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
 - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
 - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
 - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
 - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
 - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;

- binnen een afgebakende oeverzone;
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
 - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
 - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
 - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

1.1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

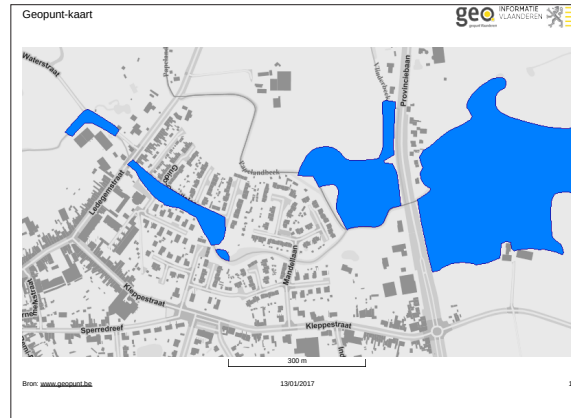
Een groot deel van het plangebied werd gekarteerd als 'effectief overstromingsgevoelig gebied' en 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied', in het bijzonder de zones ter hoogte van de Heulebeek en Papelandbeek. Ook bestaande woonwijken, zoals de wijk t.h.v. de Mgr. Cardijnlaan en de Mandellaan bevinden zich in effectief overstromingsgevoelig gebied. De nieuwe kaarten van 2017 geven weinig verschil aan met de toestand van 2014.

1.2 waterloopbeheerders

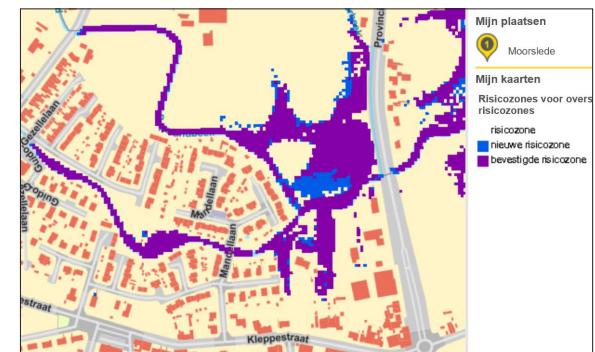
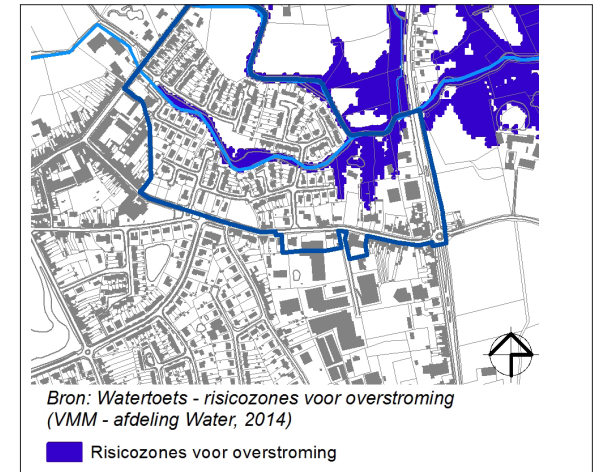
De provincie West-Vlaanderen vormt de waterloopbeheerder van de Heulebeek en Papelandbeek.

1.3 overstromingsgebieden

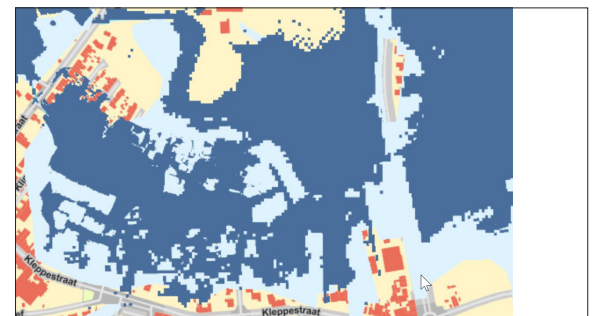
- risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28-02-2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is voor een deel gelegen in een risicozone voor overstromingen, nl. een strook langs de oevers van de Heulebeek. Deze is, bij de nieuwe kaarten in 2017, gedeeltelijk afgenomen, in het bijzonder in de oostelijke zone van het plangebied.
- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is deels gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG), nl. het een deel van de oeverzones t.h.v.



kaart : recent overstroomde gebieden



kaart : nieuwe en bevestigde risicozones, toestand 2017



kaart : overstromingsgevoelige gebieden, toestand 2017

de Heulebeek, bestemd binnen het plangebied i.f.v. openbare groenzone.

- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

1.4 signaalgebieden

Indien het plangebied binnen een rup in een signaalgebied voorkomt waarover een vervolgtraject gekend is gelden bijkomende richtlijnen via het geoloket signaalgebieden. Hierbij moet gemotiveerd worden in hoeverre het plan in overeenstemming is met het vastgestelde vervolgtraject. Het plan is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat het de vastgestelde vervolgstappen binnen het signaalgebied niet worden

gehypothekeerd. Volgende zaken dienen te worden geïmplementeerd (of een combinatie hiervan):

- geen specifieke actie, huidige bestemming is compatibel met waterbergend vermogen
- maatregelen i.f.v. overstromingsveilig bouwen, met behoud van bestemming
- beschermen van bebouwing -> dus bouwvrije bestemming

Een deel van het plangebied, nl. de omgeving rond de Heulebeek, is opgenomen in een signaalgebied, nl. het signaalgebied Dadipark (SG_R3_Leie_03)

Voor dit signaalgebied is een vervolgtraject vastgesteld.

■ Opties binnen het vervolgtraject

Keuze ontwikkelingsperspectief :

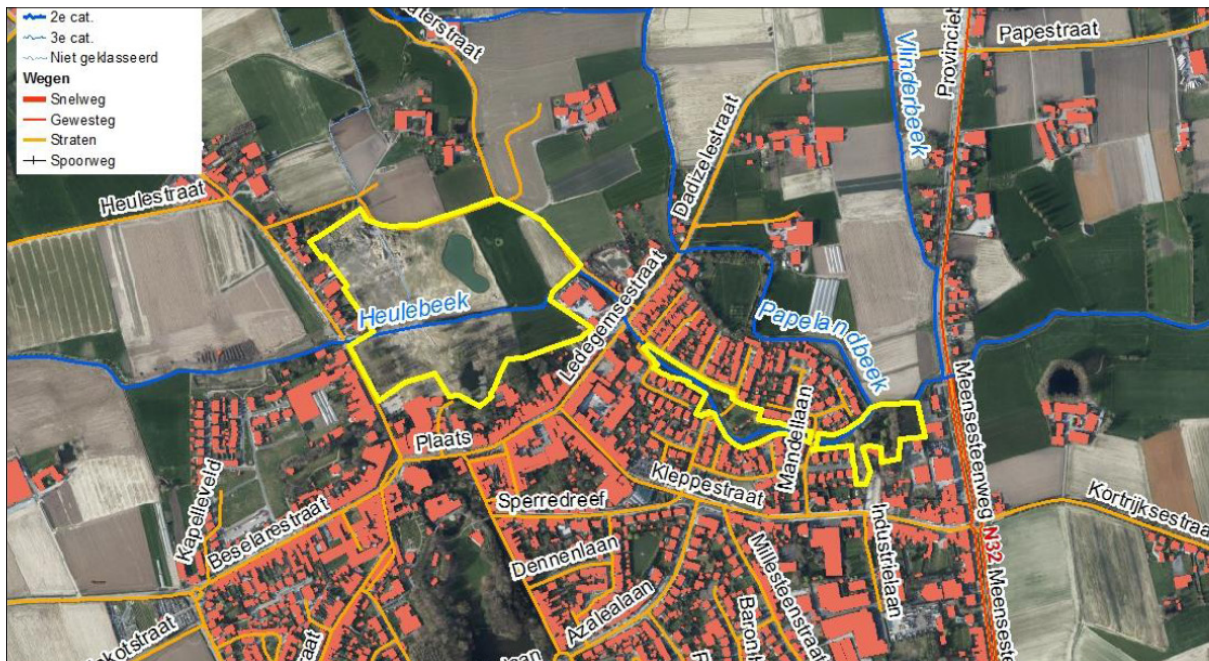
De suggesties naar ontwikkelingsperspectief hebben enkel betrekking op de nog niet bebouwde en nog niet vergunde percelen in het aandachtsgebied. Bestaande bebouwing wordt beschouwd als beslist beleid. De watertoets die voor de vergunningen werd uitgevoerd, wordt met deze toetsing niet in vraag gesteld.

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

In uitvoering van de visie van de Omzendbrief worden de percelen waar overstromingen met een frequentie T10 voorkomen best herbestemd (= optie C) naar een open ruimte invulling die compatibel is met het watersysteem en dient rekening gehouden te worden met mogelijke overstromingen door volgende maatregelen:

- Geen bebouwing
- Geen ophogingen
- Een ontsluitingsweg moet voldoen aan de voorwaarden van de watertoets

kaart : afbakening signaalgebied



B: maatregelen met behoud van bestemming

Als er toch harde bestemmingen zouden gerealiseerd worden (in de percelen met overstromingsfrequentie T100 en T1000), is een combinatie van maatregelen nodig om de infrastructuur te beschermen tegen overstromingen (optie B). Deze maatregelen moeten rekening houden met de bestaande omliggende woningen die nu al te kampen hebben met wateroverlast.

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied moet de ruimte die momenteel door het watersysteem gebruikt wordt als waterberging op één of andere manier gecompenseerd worden.

VMM plant een hermodellering van de Heulebeek in het najaar van 2016, waarbij rekening houdende met

genomen maatregelen door de provincie West-Vlaanderen, de gebieden met een frequent overstromingsgedrag nog verder verfijnd kunnen worden.

-> deze hermodellering werd mee opgenomen bij de tweede herwerking van het voorontwerp RUP

Instrument: RUP

Conclusie signaalgebied binnen ontwikkelingsperspectief

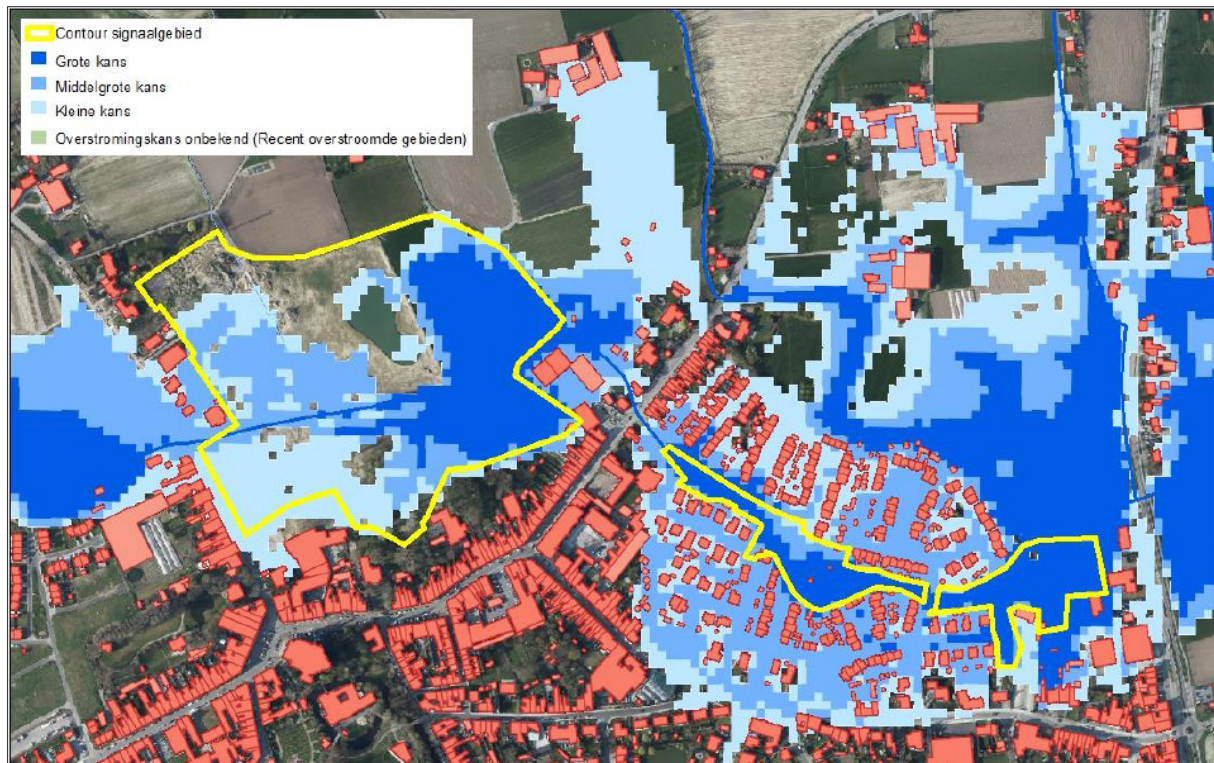
Volgens de ORL-kaart en de watertoetskaart is het gebied overstromingsgevoelig.

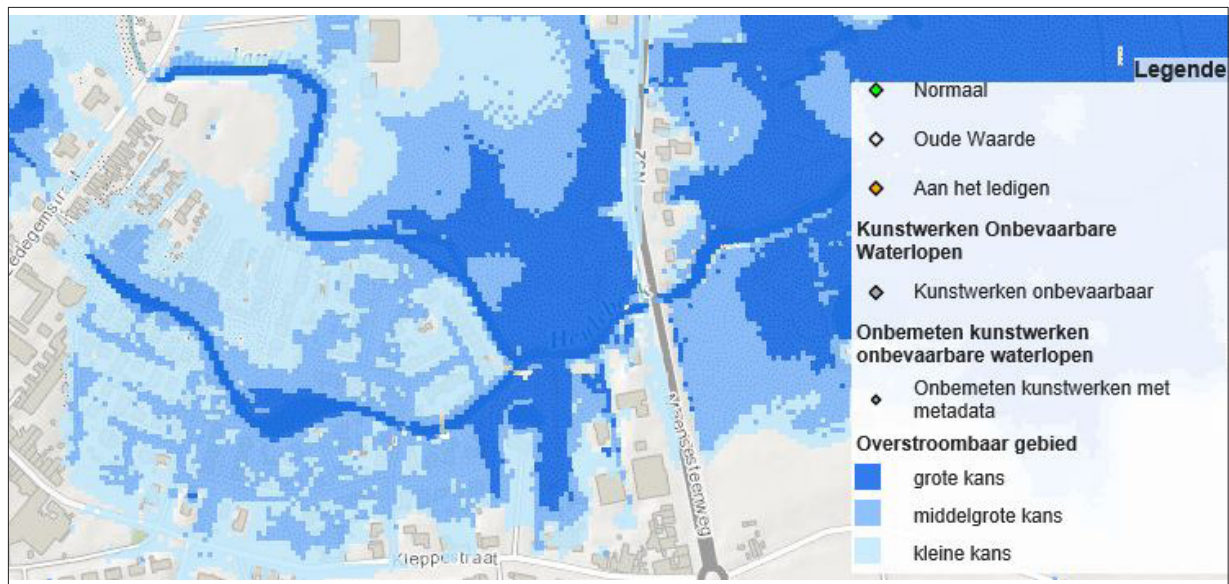
Op basis van bovenstaande elementen kan het signaalgebied worden onderverdeeld in 2 deelgebieden:

- Gebieden met een frequent overstromingsgedrag (gelegen binnen T10-overstromingscontour) moeten een zachte bestemming krijgen. Een herbestemming dient te gebeuren door de opmaak van een RUP.
- De overige delen kunnen ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met het watersysteem ter plaatse en de in de afwaarts gelegen gebieden. VMM plant een hermodellering van de Heulebeek in het najaar van 2016, waarbij rekening gehoudende met genomen maatregelen door de provincie West-Vlaanderen, de gebieden met een frequent overstromingsgedrag nog verder verfijnd kunnen worden.

-> Na contact met VMM naar de stand van zaken aangaande de stand van zaken van de hermodelleringstudie (juli 2017) werd het volgende gemeld: 'Het ging over een update van de overstromingskaarten na uitbreiding van het hydrodynamisch model (met integratie van het nieuwe provinciale wachtbekken in Dadizele). Op de kaart 'overstroombaar gebied' zijn de gemodelleerde T10, T100 en T1000 te consulteren. De T 100 is ook raadpleegbaar in de kaart 'overstromingsgevoelige gebieden 2017'.

Deze hermodellering werd mee opgenomen bij de tweede herwerking van het voorontwerp RUP





kaart : recente overstromingskaarten, met de resultaten van de hermoduleringsstudie van de Heulebeek

■ concrete vertaling vervolgtraject naar RUP-niveau

Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor binnen de T10-overstromingscontour en welke dus volgens het ontwikkelingstraject een zachte bestemming dienen te krijgen (zie voorgaande kaart : recente overstromingskaarten, met de resultaten van de hermoduleringsstudie van de Heulebeek) .

• de zone rond de Heulebeek

-> de zone rond de Heulebeek krijgt binnen het rup, cf. het onderliggende BPA, de bestemming **‘openbare groenzone’**.

De openbare groenzone is specifiek bestemd als een groene open ruimte in zowel een bebouwde als landschappelijke context, geschikt voor meervoudig recreatief gebruik voor verschillende bewoners- en leeftijdsgroepen.

Deze zone is ook bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en alle bij de waterloop horende infrastructuur en vrije ruimten.

De loop van de Heulebeek / Papelandbeek dient maximaal behouden en indien nodig hersteld en/ of aangepast.

Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten behoudens beperkte constructies verwant aan de hoofdbestemming i.f.v. recreatie en sport. Het behoud van het groene karakter van het gebied dient voorop te staan. Verharding moet beperkt worden en in functie staan van de recreatieve functie en de functionele verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer.

De planopties voor onderhavige zone voldoen bijgevolg aan het te volgen ontwikkelingsscenario.

- villa in achterliggende orde t.h.v. artikel 3 ‘residentiële woonzone in open typologie’.
 - Deze woning kan worden verbouwd, herbouwd en worden uitgebreid, met max. 5% van de bestaande terreinbezetting. Max. één woning is toegelaten.
 - Herbouw van het volume op een gewijzigde plaats is enkel toegelaten indien het nieuw in te planten volume zich meer zuidwaarts positioneert.
 - randvoorwaarden i.f.v. waterrobuust en overstromingsvrij bouwen: de bepalingen van artikel 0.5 zijn van toepassing, in het bijzonder :
Er dient overstromingsvrij gebouwd te worden.
Er mag geen ruimte voor water verloren gaan.
Enkel ondergrondse constructies i.f.v. overstroombare kruipkelders zijn toegelaten.
 - inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte: Enkel functionele verharding strikt gedimensioneerd i.f.v. ontsluiting, parking en terras, in kleinschalige waterdoorlatende materialen en/of vlonders in duurzame materialen zijn toegelaten.
 - Er is expliciet een verbod opgelegd i.f.v. het verkavelen van het vrij grote perceel. Het onbebouwd gebied kan dus enkel fungeren als private tuinzone met strikte voorschriften rond de inrichten hiervan (zie boven).
 - Ter verduidelijking van bovenstaande planopties wordt er een overdrukzone i.f.v. het behoud van het bouwvrije karakter aangeduid, waarbij een verbod tot bebouwing, verharding, stapeling en terreinophoging geldt.

De planopties voor onderhavige zone

voldoen bijgevolg aan het te volgen ontwikkelingsscenario.

- Het onbebouwd deel van een perceel gelegen binnen art. 7 ‘ multifunctionele bedrijvenzone’ in tweede orde werd aangeduid via een overdrukzone i.f.v. het behoud van het bouwvrije karakter. In deze overdrukzone geldt een verbod tot bebouwing, verharding, stapeling en terreinophoging.

mogelijke effecten van het plan

- het rup voldoet aan de beleidsopties binnen het ontwikkelingsscenario van het signaalgebied.
- In de verordende voorschriften (algemene bepalingen) werden maatregelen opgenomen rond zorgvuldig ruimtegebruik , meerbepaald:
 - Voor nieuwe ontwikkelingen dienen de principes van waterrobuust bouwen te worden toegepast. Dit wil zeggen dat :
 - er geen ruimte voor water verloren mag gaan. Bijgevolg dient de bijkomende inname van ‘ruimte voor water’ bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein zelf gecompenseerd te worden.
Dit houdt tevens in dat in geval van ophogingen de grondbalans op zijn minst neutraal dient te zijn en dat er geen verdere inname van het waterbergend vermogen van het perceel is.
 - er moet overstromingsvrij gebouwd worden.
- Er zijn bepalingen opgenomen naar max. bezetting, beperking van de verharding en aard (aspect waterdoorlatendheid).

2 toetsing aan structuurplan

Er werden geen gebiedsspecifieke acties neergeschreven binnen het GRS met betrekking tot het plangebied. De planopzet van het rup voldoet evenwel aan de globale visie-elementen binnen het GRS en werkt deze verder uit.

Met name geeft het rup een verdere invulling aan de volgende elementen binnen het GRS :

- Afwerken dorpsrand – wonen in relatie met het landschap
Belangrijk voor de inplanting van de nieuwe woonprojecten is de aandacht voor het aanpalende landschap.
Bij het verder invullen en uitwerken van nieuwe zones op de grens van de bebouwde en open ruimte speelt het kwalitatief omgaan met de open ruimte een belangrijke rol. Het gebruik maken van de kwaliteit van het landschap komt niet alleen de kwaliteit van de woonomgeving en het wonen ten goede, maar creëert ook vanuit de open ruimte een kwalitatief beeld van de kern, de gemeente.
De woonrand wordt gepromoveerd tot volwaardig woonfront. Het wonen krijgt een eigen uitstraling.
- Ruimte voor nieuw en vernieuwd wonen
De gemeente moet blijvend alert zijn om mogelijkheden tot inbreiding die door wijzigende omstandigheden vrijkomen te stimuleren.
- Versterken van de aanwezigheid van de Heulebeekvallei.
Van west naar oost doorkruist de vallei van de Heulebeek het centrum van Dadizele. Deze beekvallei is structuurbepalend en visueel beeldbepalend binnen het kerngebied.
Belangrijk is dat deze natuurlijke en

landschappelijke eigenheid wordt gevrijwaard en waar nodig versterkt wordt binnen de te bepalen oeverzone.

- T.h.v. de groene zone rond de Heulebeek, welke intern door het plangebied loopt, werd een alternatieve weg i.f.v. fiets- en voetgangersverkeer opgenomen.
- De beekvallei rond de Papelandbeek vormt een te versterken aanwezigheid beekvallei.

3 tragewegentoets

De Kleppestraat komt overeen met de Chemin n°1; de Ledegemstraat met de Chemin n°3. Het tracé van de Guido Gezellelaan komt overeen met de Sentier n° 17.

4 landbouwtoets

Niet van toepassing. De huidige planintenties inzake landbouw (art. 6 : bouwvrij agrarisch gebied) worden integraal overgenomen van het vigerende BPA.

4.1 herbevestigde agrarische gebieden

Niet van toepassing

5 natuurtoets

Niet van toepassing

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ gewestplan

de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Roeselare - Tielt goedgekeurd met K.B. 17/12/79 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van woongebied, ambachtelijke bedrijven en KMO's en agrarisch gebied.

■ BPA

BPA nr. 5 : Kleppestraat, gkg 30/11/1990

■ verkavelingen

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- VK 1974/0002/01 d.d. 20-09-1974
- VK 1975/0003/01 d.d. 27-01-1976
- VK 1976/0001/01 d.d. 01-07-1976
- VK 1976/0002/01 d.d. 16-11-1976
- VK 1976/0002/02 d.d. 28-11-1980
- VK 1978/0001/01 d.d. 07-02-1978
- VK 1978/0001/02 d.d. 25-08-1978
- VK 1990/0001/01 d.d. 10-09-1990

RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen : wonen, landbouw, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en overig groen.

De bronbestemming wordt deels bepaald door het gewestplan, maar grotendeels door een BPA.

- Aangezien de bronbestemmingen deels wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.
Volgende bronbestemmingen zijn van toepassing :
 - Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (40 a 07 ca) -> categorie bedrijvigheid

- woongebied (23 a 01 ca) -> categorie wonen

- Aangezien de bronbestemmingen grotendeels worden bepaald door een BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Diverse detailbestemmingen in BPA's (bouwvrije stroken, kleine entiteiten groen, kleine bedrijfspercelen en/of gemeenschapsvoorzieningen, e.d.) houden bvb. een detaillering in van de bestemming woongebied (categorie wonen).

Rekening houdend met het detailleringsniveau van het BPA worden voor het ganse plangebied, met uitzondering van de zone voor bedrijvigheid met bijhorende bufferzone, de agrarische zone en openbare groenzone, de zone t.h.v. het voormalige zwembad, alle bestemmingsgebieden als behorend tot de categorie van gebiedsaanduiding wonen beschouwd.

In onderstaande tabel wordt voor ieder bestemmingsgebied van het BPA anders dan het wonen een categorie van gebiedsaanduiding vermeld.

BPA	
bestemmingsgebied	categorie
Ambachtelijke bedrijfsgebouwen, bergplaatsen niet storend voor de omgeving	bedrijvigheid
water	overig groen
openbaar groen	overig groen
bufferzone	bedrijvigheid
gemeenschapsuitrusting (zwembad)	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Volgende tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
art. 1: residentiële woonzone in gesloten typologie	4 ha 90 a 52 ca	wonen	x									
art. 2 : voortuinzone	1 ha 04 a 23 ca	wonen	x									
art. 3 : residentiële woonzone in open typologie	3 ha 09 a 63 ca	wonen	x									
art. 4 : centrumzone in open typologie	1 ha 44 a 70 ca	wonen	x									
art. 5 : centrumzone in geschakelde typologie	1 ha 60 a 57 ca	wonen	x									
art. 6 : bouwvrij agrarisch gebied	1 ha 60 a 70 ca	landbouw			x							
art. 7 : multifunctionele bedrijvenzone	1 ha 74 a 02 ca	bedrijvigheid		x								
art. 8 : openbare groenzone	2 ha 77 a 97 ca	overig groen				x						
art. 9 : projectzone t.h.v. het voormalig zwembad	0 ha 27 a 40 ca	wonen							x			
art. 10 : zone voor openbaar domein	4 ha 40 a 53 ca	wonen	x									
art. 11 : zone in functie van parking	0 ha 52 a 30 ca	wonen	x									
art. 12 : gemengd woon-werkweefsel	0 ha 40 a 07 ca	wonen		x								
totaal	23 ha 82 a 61 ca											

REGISTERPLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

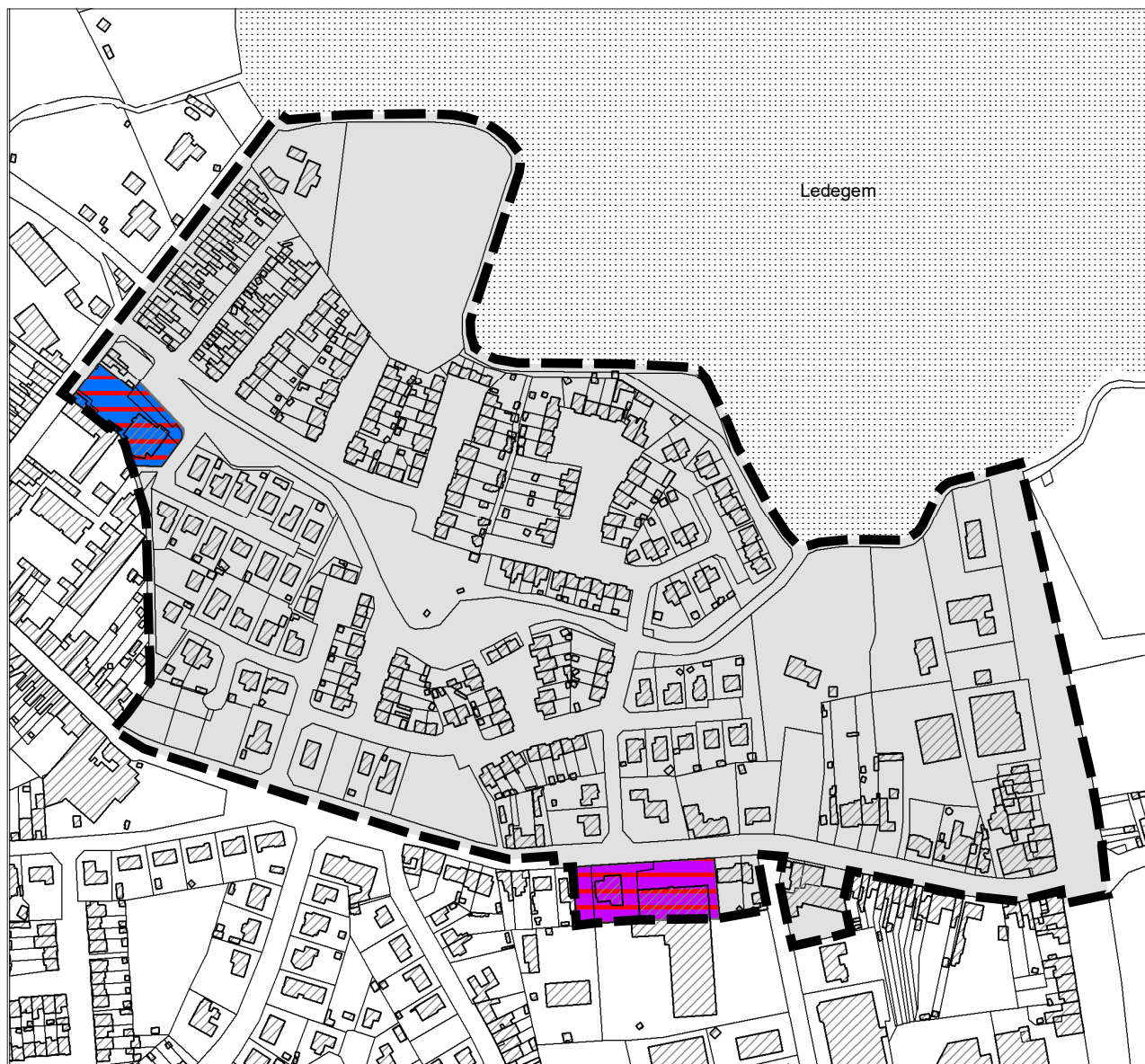
Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.
Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



planbaten mogelijk

-  Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen -----> Wonen
-  Bedrijvigheid -----> Wonen

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet gronden pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

0 20 40 80 120 m



1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen enkele gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing, nl.

art. 9 : projectzone t.h.v. het voormalige zwembad

art. 12 : gemengd woon-werkweefsel

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruiksparcelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

1.5 Grafisch register

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding geven tot planbaten, plan schade en/of compensatie.

PLANPROCES

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 24/03/2015 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kleppestraat.

2 onderzoek tot milieueffectrapportage

2.1 verzoek tot raadpleging

De adviesinstanties werden uiterlijk op 28/04 aangeschreven voor advies.

2.2 verzoek tot ontheffing

De verzoek tot ontheffing werd door WVI naar de dienst MER verstuurd op 28/05/2018.

3 procedure RUP

3.1 voorontwerp

3.1.1 adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement Ruimte Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Departement Ruimte Vlaanderen, van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Provinciebestuur W.-VI.
- GECORO

- Departement Landbouw en Visserij
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Het Agentschap Innoveren en ondernemen
- het Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- de provinciale administratie bevoegd voor onbevaarbare waterlopen tweede categorie
- het Agentschap infrastructuur (indien gewestweg) en/of de bevoegde provinciale administratie (indien provincieweg)
- De Lijn
- optioneel het polderbestuur of het bestuur van de Watering indien gelegen binnen het werkingsgebied van het polderbestuur of de Watering

3.1.2 plenaire vergadering

De plenaire vergadering had plaats op 28/06/'17.

besprekingen adviezen

Het voorontwerp werd aangepast en/of verder gemotiveerd aan de adviezen van de plenaire vergadering.

Belangrijkste aanpassingen :

■ **Advies gecoro :**

- De bestemming voor de inwerkingtreding van het rup met betrekking tot het zwembad werd gecorrigeerd.
- De mogelijkheid met betrekking tot de fiets- en voetgangersverbinding langsheen de Heulebeek werd nog verder verduidelijkt in de bestemmingsvoorschriften.
- De 5% uitbreiding in de voorschriften met betrekking tot de bestaande woning onder artikel 3.3 werd verduidelijkt.
- De optie om meergezinswoningen mogelijk te maken t.h.v. de parking en binnen art. 5 : Er wordt geopteerd om enkel de zones aan te duiden in het rup i.f.v. appartementen, welke ontsluitbaar zijn langsheen twee wegen. Op die manier wordt er ook verhinderd dat er hinder kan zijn naar privacy, lichten en zichten ten opzichte van aanpalende private percelen. In die zin zullen de percelen welke nu reeds aangeduid staan i.f.v. appartementsbouw, kunnen uitgebreid worden met de aanpalende percelen, welke ook ontsluitbaar zijn langsheen twee wegen. Deze percelen zijn momenteel nog niet aangeduid op het grafisch plan, de opties zijn wel mogelijk gemaakt binnen de voorschriften.
- De voorschriften onder art. 9 werden aangevuld met : het project dient een stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde te genereren t.a.v. het openbaar domein t.h.v. de Ledegemstraat en de Guido - Gezellelaan.

■ **Schriftelijk advies Agentschap Innoveren en Ondernemen**

- Multifunctionele bedrijvenzone t.h.v. de Meensesteenweg : de vergunningstoestand inzake handelsbestemming werd aangevuld.
- Gedeeltelijke herbestemming van het bedrijventerrein t.h.v. de Kleppestraat : dit werd verder toegelicht en onderbouwd in de toelichtingsnota.

■ **Schriftelijk advies Agentschap Wegen en Verkeer**

- Aspect afstand t.a.v. de rooilijn : afstand van 8 meter wordt behouden, gezien het bestaande gebouw nr. 100 is ingeplant op 8 meter van de rooilijn. In het kader van de omgevingsaanvraag kan dit, naar aanleiding van het advies AWV, nog steeds verstrengd worden.
- De bepalingen rond afsluitingen, publiciteit en zichtbaarheid doorsteek hebben meer betrekking op de vergunningaanvraag en zullen dus niet doorvertaald worden op rup-niveau.

■ **Schriftelijk advies Dienst Waterlopen Provincie West – Vlaanderen**

- De opmerkingen zijn eerder van algemene aard, zijn voor een groot deel van toepassing op vergunning/project niveau en hebben betrekking op de watertoets, op bepalingen tot de waterloop en de machtiging op onbevaarbare waterlopen.

■ **dienst ruimtelijke planning, Provincie**

- De gebiedscategorie werd in de voorschriften aangevuld bij de bestemming
- Het plangebied wordt ten zuiden van de Kleppestraat uitgebreid t.h.v. het bedrijf Vanackere, dit gegeven werd verder gemotiveerd.

- Het grafisch register van de percelen waarop een bestemmingswijziging werd doorgevoerd en die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie, ontbreekt. Dit gegeven werd niet aangevuld, gezien er van uitgegaan wordt dat er geen percelen zijn waarop een dergelijke bestemmingswijziging van toepassing is.
- Er wordt beroep gedaan op het reconversiekader welke is aangereikt binnen het PRS. Dit voor zowel de bestemmingszone rond het zwembad (artikel 9) als ter hoogte van het bedrijf Vanackere. Dit gegeven werd verder gemotiveerd.
- Het tracé van de fiets- en voetgangersverbinding, welke wordt vermeld in de toelichtingsnota ter hoogte van de groene zone, is nog niet nader bepaald. Bijgevolg werd deze ook niet grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, ook niet indicatief. De inrichtingsvoorschriften binnen deze zone maken deze weg mogelijk, maar werden in de voorschriften van de bestemmingszone nog duidelijker vermeld.
- In de toelichtingsnota onder de juridische structuur, klopte de contour van het plangebied niet bij de gewestplanbestemming. Bij de op te heffen voorschriften dient dit eveneens te worden verduidelijkt. Dit gegeven werd aangevuld.
- In de toelichtingsnota werd vermeld dat de VMM een hermodulering van de Heulebeek in het najaar van 2016 plant. De huidige stand van zaken hieromtrent werd aangevuld.
- In de legende onder artikel 3 werd de foutieve aanduiding van 'geselecteerd waardevol patrimonium' aangepast.
- De onduidelijke aanduiding ter hoogte van de bestaande parking (ter hoogte van de

nabestemming) met asterix werd grafisch duidelijk weergegeven.

- I.f.v. leesbaarheid werd per verschillend type van aanduiding een ander symbool gebruikt.
- De zonekleur t.h.v. bestemmingszone 9 werd aangepast.

■ advies departement Omgeving

- In de startbeslissing van het signaalgebied, recent bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017, wordt gesteld dat de niet-bebouwde delen van het signaalgebied moeten worden gevrijwaard voor verdere bebouwing alsook dat het signaalgebied in zijn geheel dient te worden bekeken. De gehele zone van het signaalgebied werd niet opgenomen. Het is hierbij niet onmiddellijk de bedoeling dat het rup wordt uitgebreid met het Dadipark, doch een totaalvisie ontbreekt momenteel.

Het deel van het signaalgebied in Dadipark zal worden uitgewerkt bij de opmaak van de visie rond dit gebied die ondertussen werd opgestart. Dit zal echter een lang traject worden. Het implementeren van deze visie in huidig RUP zou een heel sterke vertraging van huidig RUP betekenen. De opdracht voor het opmaken van het masterplan voor het voormalige Dadipark in Moorslede werd door de deputatie in zitting van 28/09/2017 gegund aan een samenwerkingsverband tussen LINT landscape interventions en Ziegler | Branderhorst stedenbouw en architectuur.. Dit plan moet de basis leggen voor de nodige initiatieven op het vlak van ruimtelijke planning om de site nieuw leven in te blazen. Het masterplan (project-definitie zie bijlage) zal onder andere volgende elementen bevatten:

- Het woonprogramma bedraagt maximaal 57 wooneenheden.
- Het gaat over wonen in een groen park met voldoende aandacht voor de Heulebeek en extra waterbuffering (ongeveer 20.000 m³) om wateroverlast in het centrum van Dadizele te voorkomen.
- Er wordt ook ruimte gereserveerd voor de vele bedevaarders die Dadizele rijk is.

Het is dan ook niet echt gewenst om een totaalvisie van de Heulebeek, samen met het gegeven rond het Dadipark mee op te nemen. Dit vereist een ander planinitiatief. Het ontwikkelingstraject van het signaalgebied, van toepassing op het plangebied werd binnen onderhavig rup maximaal gevolgd.

- Aspect hermoduleringsstudie
 - De resultaten van de hermoduleringsstudie van de Heulebeek werden binnen het RUP verder vertaald. In de meest recente watertoetskaarten is de nieuwe modellering van de Heulebeek van '17 en de gekarteerde wateroverlast van mei '16 opgenomen. Het gaat hier over een update van de overstromingskaarten na uitbreiding van het hydrodynamisch model (met integratie van het nieuwe provinciale wachtbekken in Dadizele). Deze kaarten staan online op het geoloket van waterinfo.be. Op de kaart "overstroombaar gebied" zijn de gemodelleerde T10, T100 en T1000 te bekijken. Volgens de dienst VMM-AOW zijn deze kaarten te gebruiken i.f.v. het afbakening van eventuele bouwvrije zones.
 - De overdrukzone in het vorige voorontwerp was gebaseerd op de conclusies van het vervolgtraject van het signaalgebied. Hierin waren op de T-10-gebieden (gebieden met een frequent overstromingsgedrag) met een harde bestemming een overdrukzone van toepassing,

waarin geen bijkomende verhardingen en bebouwing werd toegelaten. Dit resulteerde in de overdrukzone t.h.v. artikel 7, multifunctionele bedrijvenzone.

- Uit de nieuwe watertoetskaarten blijkt dat deze zone nog steeds in overstromingsgevoelig gebied zit, doch nog slechts beperkt in het T-10 gebied. Bijgevolg wordt er geen specifieke overdrukzone meer opgenomen t.h.v. artikel 7. Op vergunningenniveau kan dan ingevolge de verscherpte watertoets nog steeds specifieke maatregelen en/of randvoorwaarden worden opgelegd, indien noodzakelijk wordt geacht.

3.1.3 Plenaire vergadering (2)

Op 05/06 had een tweede plenaire vergadering plaats omwille van het ongunstige advies van departement Omgeving.

besprekingen adviezen

Het voorontwerp werd aangepast en/of verder gemo-tiveerd aan de adviezen van de plenaire vergadering.

Belangrijkste aanpassingen :

- De artikelnummers werden weergegeven op het grafisch plan.
- De percelen t.h.v. de Kleppestraat binnen ambachtelijke bestemming krijgen een nieuwe invulling, dit i.f.v. een gemengd woon-werkweefsel. De bestemming van KMO wordt behouden, samen met woongerelateerde activiteiten (handel, diensten, kantoren,...). Aanvullend kunnen woonfuncties ingericht worden (geen op zich staande woningen).
- Artikel 6 werd hernoemd naar bouwvrij agrarische gebied.
- De omzetting naar de nabestemming t.h.v. de parking naar art. 4 werd geherformuleerd, beide parkings t.h.v. de Kleppestraat worden gelijk bestemd.
- Bepaalde gronden binnen de contour van het signaalgebied en waarbij het voldoende duidelijk is dat het niet wenselijk is dat deze nog verder bebouwd en/of verhard worden, werden alsnog opgenomen in een specifieke overdrukzone i.f.v. het behoud van het bouwvrije karakter.
- Max. vloeroppervlaktes inzake (klein)handelsfuncties werden in art. 7 geïmplementeerd.
- Het voorkeurecht werd ingeschreven voor art. 6, met als begunstigde de provincie.
- Er wordt een verordenend algemeen voorschrift opgenomen dat werken in functie van waterbeheersing in alle bestemmingszones toelaat.
- I.f.v. het garanderen van de 5-m zone langs de oever van de Papelandbeek/Heulebeek i.f.v. onderhoud en toegang end. zal deze erfgoedbaarheid in de algemene voorschriften worden opgelegd, m.a.w. niet enkel binnen art. 8. Op die manier is de 5-m zone in alle bestemmingszones van toepassing.

- De aanduiding van de noordelijke beek buiten de plancontour werd aangepast.
- De aanduiding 'trage wegenis' werd aangepast, alsook gespecificeerd in de voorschriften.
- De verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften op p. 15 naar art. 0.5 werd aangepast naar art. 0.4.
- De vermelding 'stedenbouwkundige vergunning' in de voorschriften werd gewijzigd naar 'omgevingsvergunning'.
- De algemene voorschriften werden aangevuld met de bepalingen dat in alle bestemmingszones openbare infrastructuur kan opgericht worden (bv. i.f.v. realisatie fietspaden aan de rotonde Kleppestraat-N32).

3.2 ontwerp

3.2.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp RUP werd voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 21/06/2018.

3.2.2 openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 01/08/2018 tot 29/09/2018.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ingediend.

3.2.3 advies GECORO

In zitting van 21/11/2018 werden de bezwaren en adviezen behandeld en geadviseerd door de Gecoro.

3.3 definitieve vaststelling

Het ontwerp werd aangepast rekening houdende met het advies van de Gecoro, zie bijlage;

Definitieve vaststelling Gemeenteraad : 20/12/2018.



BIJLAGE

- | | |
|---|--|
| <p>1 Verslag plenaire vergadering 28/06/2017</p> <p>2 Verslag VMM / Provincie / gemeente met betrekking tot het overstort in de Ledegemstraat met “geïntegreerd advies over RUP Kleppestraat”</p> <p>3 Modelleringsstudie VMM na weghalen van muur / tussenschot in overstort Ledegemstraat</p> <p>4 Modelleringsstudie VMM na voorzien van buffering in Dadipark en gecontroleerd overstroombaar</p> | <p>gebied aan de samenloop Heulebeek - Passendalebeek</p> <p>5 Vergunningstoestand bedrijven Meensesteenweg</p> <p>6 Projectdefinitie Dadipark</p> <p>7 Samenwerkingsovereenkomst Dadipark</p> <p>8 Verslag plenaire vergadering 05/06/2018</p> <p>9 Verslag GECORO n.a.v. behandeling bezwaren en adviezen openbaar onderzoek</p> <p>10 Ontheffingsbeslissing</p> |
|---|--|

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (28/06/17) - VOORONTWERP RUP 'HERZIENING BPA KLEPPESTRAAT'

AANWEZIG

– Dhr. Pol Verhelle	Schepen Ruimtelijke Ordening Moorslede
– Dhr. Kristof vander Stichele	Secretaris gemeente Moorslede
– Mevr. Evi Lefevere	Provincie W-Vl., dienst ruimtelijke planning
– Mevr. Lisa Stroobandt	Provincie W-Vl., dienst ruimtelijke planning
– Mevr. Elyne Dewulf	Stedenbouwkundig ambtenaar, Moorslede
– Mevr. Katrien Vervaeke	WVl
– Dhr. Bert Vanseveren	Departement Omgeving

VERONTSCHULDIGD

– Dhr. Thomas Paret	Voorzitter Gecoro
– Agentschap Wegen en Verkeer	

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Departement Omgeving, ongunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Gecoro -> gunstig, mits enkele aanvullingen / opmerkingen
- Advies Agentschap Innoveren en Ondernemen, ongunstig
- Advies Dienst Waterlopen Provincie West – Vlaanderen, voorwaardelijk gunstig
- Advies Agentschap Wegen en Verkeer, gunstig
- Advies Departement Landbouw en Visserij, gunstig

schriftelijke adviezen van de afwezige instanties

Advies Gecoro

Volgende opmerkingen worden gemaakt :

- Er wordt maar één scenario weerhouden en doorvertaald met betrekking tot de ontwikkeling van het zwembad. Er wordt gevraagd of het nuttig is om het overzicht van de verschillende scenario's in de toelichtingsnota te behouden (p. 34).
- De bestemming voor de inwerkingtreding van het rup met betrekking tot het zwembad is in de toelichtingsnota niet correct opgenomen (p.44).
- Er is geen concrete aanduiding weergegeven met betrekking tot de fiets- en voetgangersverbinding langsheen de Heulebeek.
- De 5% uitbreiding in de voorschriften met betrekking tot de bestaande woning onder artikel 3.3 is onduidelijk (volume of oppervlakte).
- Kunnen geen meergezinswoningen gerealiseerd worden t.h.v. de parking welke momenteel dienst doet als i.f.v. de feestzaal ?
- In de zone onder artikel 5 – centrumzone dient nader onderzoek te worden of er geen bijkomende percelen kunnen worden aangeduid i.f.v. meergezinswoningen.
- Er wordt niet aangegeven onder art. 9 hoe de bebouwing zich moet richten, naar de Ledegemstraat of de Guido Gezellelaan.

Schriftelijk advies Agentschap Innoveren en Ondernemen

- Multifunctionele bedrijventoneel t.h.v. de Meensesteenweg
In deze zone hebben er zich diverse economische activiteiten gevestigd met vormen van productie, kantoren en kleinhandel. Het Agentschap kan er niet mee instemmen dat deze wederrechtelijke toestanden worden gereguleerd en dit door de bestemming detailhandel mee op te nemen binnen het rup.

De activiteiten binnen de bestemmingszone, waaronder de handelszaken, zijn vergund of hoofdzakelijk

vergund. Er worden bijgevolg geen wederrechtelijke toestanden gerealiseerd. De vergunningstoestand zal uitgeklaard worden en eventueel opgenomen worden in het RUP. Indien deze vergund of hoofdzakelijk vergund zijn, dan passen de opties binnen het RUP in het provinciaal beleidskader rond kleinhandel. De bestemmingszone ligt in het buitengebied, doch is woongebied volgens het gewestplan en kerngebonden. Er is bovendien een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (in overdrukzone) van toepassing voor het gebied, het 'autohandelslint N32' Roeselare Moorslede waarbinnen weliswaar geen nieuwe autohandelszaken kunnen worden opgericht, maar wel garages, carrosseriebedrijven, tankstations, bandencentrales en carwash.

- Gedeeltelijke herbestemming van het bedrijventerrein t.h.v. de Kleppestraat, t.h.v. het bestaande bedrijf Vanackere. Het agentschap gaat niet akkoord met de herbestemming van de 40 meter zone t.h.v. de Kleppestraat, gelet op het gebrek aan motivatie in de toelichtingsnota en gezien het een bestaand actief bedrijf betreft en het naastliggende bedrijf zijn toegang in deze zone neemt.
De toegang tot de achterliggende zone wordt niet gehypothetiseerd maar specifiek mogelijk gemaakt in de bestemmingsvoorschriften. De herbestemming zal verder gemotiveerd en onderbouwd worden. Het bestaande bedrijf Van Ackere is zelf vragende partij om eventueel handel mogelijk te maken t.h.v. de Kleppestraat. Het bedrijfsgebouw aan de straatzijde staat grotendeels leeg en wordt slechts enkele malen per jaar gebruikt i.f.v. verkoop. In functie van een optimalere en efficiënte invulling van het gebied dienen de bestemmingsvoorschriften bijgevolg aangevuld te worden, dit om leegstand te vermijden. Nieuwe zuivere ambachten t.h.v. de straatzijde Kleppestraat zijn bovendien niet wenselijk, gelet op het bestaand omliggende kermeeftel. Bijgevolg is het de bedoeling om deze site aan de straatzijde te transformeren naar een centrumbestemming, cf. de onmiddellijke omgeving. Het bedrijf Van Ackere kan hierbij verder functioneren en kan toegankelijk worden gemaakt vanaf de Industrielaan..
Dit gegeven zal verder toegelicht en onderbouwd worden in de toelichtingsnota.

Schriftelijk advies Agentschap Wegen en Verkeer

- Een deel van de bestemmingzone art. 7 heeft binnen het BPA een minimale afstand t.a.v. de rooilijn van 10 meter, in het RUP is dit over de volledige zone min. 8 meter.
Dit zal verder worden nagekeken of een aanpassing noodzakelijk is.
- Afsluitingen, publiciteit : er gelden specifieke voorschriften inzake afsluitingen (hoogte, inplanting,) en inzake publiciteit.
Er zal verder worden nagekeken of aanpassingen binnen het RUP noodzakelijk zijn.
- Er dient voldoende te worden stilgestaan bij de aansluiting van de fiets-en wandelroute met de bestaande wegenis, nl. de Guido Gezellelaan en de Ledegemstraat. De zichtbaarheid, vanaf de doorsteek maar ook op de doorsteek, is zeer belangrijk.

Schriftelijk advies Dienst Waterlopen Provincie West – Vlaanderen

Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is voorwaardelijk gunstig, waarbij er volgens het advies kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening BPA Kleppestraat' mogelijks bijkomende schade aan het watersysteem zal veroorzaken. De opmerkingen zijn eerder van algemene aard, zijn voor een groot deel van toepassing op vergunning/project niveau en hebben betrekking op de watertoets, op bepalingen tot de waterloop en de machting op onbevaarbare waterlopen.

- Opmerkingen met betrekking tot de watertoets :
 - Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en in- en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen (verharding/fundering) gebruikt.
Het RUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
 - De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
 - Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing

van afvalwater en hemelwater. Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

- Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de Heulebeek en de Papelandbeek. Dit is een kritieke afwateringsgebied. Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
 - Voor het plangebied gelden de voorwaarden van de kritieke afwateringsgebieden met name een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte.
 - Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebied te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op de eigen terreinen te gebeuren.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

- Opmerkingen met betrekking tot de waterloop :
 - Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelving (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen;
 - Bepalingen rond afrasteringen in de langs – en dwarsrichting van de beek;
 - Bepalingen rond de onderhoudslast, grondbewerking, (her)aanplanting en ophogingen.
- Opmerkingen met betrekking tot de machtiging voor buitengewone werken aan de Heulebeek en de Papelandbeek : een machtiging van de bestendige deputatie is steeds vereist.

Schriftelijk advies Departement Landbouw en Visserij

De opmaak van het RUP heeft weinig effect op de landbouw. Enkel een noordelijk gelegen weilandperceel is in agrarisch gebruik en blijft in agrarisch gebied liggen volgens het RUP. Het advies is gunstig en formuleert geen opmerkingen.

Mondelinge toelichting advies dienst ruimtelijke planning, Provincie

- In de voorschriften ontbreekt bij de bestemming de aanduiding van de gebiedscategorie.
Dit gegeven zal aangevuld worden.
- Een goedgekeurd plan-MER of een ontheffing dient verkregen te worden voor de voorlopige vaststelling van het RUP.
De adviesvraag is afgehandeld. De screening zal binnenkort worden opgestuurd naar de dienst Mer i.f.v. de ontheffingsaanvraag.
- Het plangebied wordt ten zuiden van de Kleppestraat uitgebreid t.h.v. het bedrijf Van Ackere, dit wordt onvoldoende gemotiveerd alsook dient dit duidelijk geschetst te worden onder de juridisch ruimtelijke structuur.
Dit gegeven zal aangevuld worden.

- Het grafisch register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd en die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie, ontbreekt.
Dit gegeven zal aangevuld worden.
- Het is niet duidelijk of er beroep wordt gedaan op het reconversiekader welke is aangereikt binnen het PRS en/of het rup hiervoor in aanmerking kan komen. Dit voor zowel de bestemmingszone rond het zwembad (artikel 9) als ter hoogte van het bedrijf Van Ackere.
Dit moet duidelijk aan bod komen in de toelichtingsnota. Hierbij dient gemotiveerd worden waarom de zones niet opnieuw kunnen ingezet worden voor zijn huidige bestemming maar bij voorkeur een herbestemming krijgen.

Het is de bedoeling om voor beide zones gebruik te maken van het reconversiekader binnen de provincie. De voorwaarden en onderbouwing met betrekking tot dit reconversiekader zal voor beide zones verder gemotiveerd worden.
- De deputatie vindt het een gemiste kans dat het rup niet wordt aangegrepen om bestaande knelpunten rond de Heulebeek verder uit te werken. Het GRS, onder de gewenste structuur van Dadizele, stelt eveneens duidelijk dat de vallei van de Heulebeek het centrum van Dadizele doorkruist en dat deze beekvallei visueel beeldbepalend en structuurbepalend is binnen het kerngebied. Deze eigenheid dient gevrijwaard te blijven en waar nodig te worden versterkt. Het is ook niet duidelijk waarom de verschillende scenario's voor het projectgebied van het voormalige zwembad binnen de toelichtingsnota niet verder werden uitgewerkt betreffende haalbare alternatieven waarbij de Heulebeek meer ruimte krijgt.
Het is een beleidskeuze om met het scenario 1 verder te gaan. De andere scenario's werden evenwel naar haalbaarheid onderzocht en getoetst, maar waren niet evident i.f.v. realisatie. Dit zal verder verduidelijkt worden. Wat betreft de bestaande knelpunten rond de Heulebeek wordt er een overleg gepland met dienst Waterlopen van Provincie West – Vlaanderen.
- De fiets- en voetgangersverbinding, welke wordt vermeld in de toelichtingsnota ter hoogte van de groene zone, is niet terug te vinden op het bestemmingsplan en komt niet duidelijk aan bod in de voorschriften.
Het tracé van deze alternatieve fiets- en voetgangersweg is nog niet nader bepaald. Bijgevolg werd deze ook niet grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, ook niet indicatief. De inrichtingsvoorschriften binnen deze zone maken deze weg mogelijk, maar zullen in de bestemmingszone nog duidelijker vermeld worden.
- In de toelichtingsnota op p.21, onder de juridische structuur, klopt de contour van het plangebied niet bij de gewestplanbestemming. Bij de op te heffen voorschriften dient dit eveneens te worden verduidelijkt.
Dit gegeven zal aangevuld worden.
- In de toelichtingsnota op p.39 wordt vermeld dat de VMM een hermodulering van de Heulebeek in het najaar van 2016 plant. Het is niet duidelijk wat de huidige stand van zaken hieromtrent is.
De gemeente Moorslede is hiervan ook niet op de hoogte en zal dit navragen.
- In de legende onder artikel 3 komt de aanduiding terug van 'geselecteerd waardevol patrimonium'. Het is echter niet duidelijk waar dit zich concreet situeert op het bestemmingsplan.
Dit werd foutief aangeduid en hoort onder artikel 4. Dit gegeven zal aangepast worden.
- Ter hoogte van de bestaande parking (ter hoogte van de nabestemming) bevindt zich een asterix. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld.
Hiermee worden de ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. meergezinswoningen bedoeld wanneer de nabestemming van toepassing wordt, nl. centrumzone in open typologie. Dit zal grafisch duidelijker worden weergegeven. De formulering in de voorschriften van 'beide specifieke deelzones' onder artikel 4 verwijst hier ook specifiek naar.

- Het is leesbaarder om per verschillend type van aanduiding een ander symbool te gebruiken bijvoorbeeld een * voor meergezinswoning en een ander symbool voor behoud van bestaande typologie. *Dit gegeven zal aangepast worden.*
- Het is wenselijk om de zonekleur t.h.v. bestemmingszone 9 aan te passen zodat dit niet lijkt op de aanduiding van het grondgebied van Ledegem. *Dit gegeven zal aangepast worden.*

Mondelinge toelichting advies departement Omgeving

- Er werd niet aangegeven hoe het RUP zich inschrijft in de visie op de 'heerlijke Heulebeek', opgemaakt door Leiedal.
De studie heeft geen betrekking op het gebied van Moorslede en beperkt zich tot en met het grondgebied van Ledegem. Het is bijgevolg niet duidelijk hoe deze studie moet worden doorgetrokken binnen het plangebied van onderhavig RUP.
- In de startbeslissing van het signaalgebied, recent bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017, wordt gesteld dat de niet-bebouwde delen van het signaalgebied moeten worden gevrijwaard voor verdere bebouwing alsook dat het signaalgebied in zijn geheel dient te worden bekeken. De gehele zone van het signaalgebied werd niet opgenomen. Het is hierbij niet onmiddellijk de bedoeling dat het rup wordt uitgebreid met het Dadipark, doch een totaalvisie ontbreekt momenteel.
De VMM zou een nieuwe hydraulische studie voor het gebied opmaken om eventuele acties verder te kunnen verfijnen. In de startbeslissing van het signaalgebied werd gesteld dat pas na het opleveren van deze studie een verder stappenplan kan worden uitgewerkt i.f.v. de verschillende scenario's en initiatiefnemers. Deze studie is onbekend en niet in de toelichtingsnota opgenomen.
Voorliggend RUP strookt niet met de gemaakte afspraken conform de goedgekeurde startbeslissing en is bijgevolg niet aanvaardbaar. Deze aspecten moeten bijgevolg verder uitgeklaard worden vooraleer de planprocedure kan verder gezet worden.
Initieel was het de bedoeling om enkel de zone rond het voormalige zwembad te herbestemmen zodat deze zone vlotter verkocht zou kunnen worden. Er werd van deze gelegenheid gebruik gemaakt om toch het volledige projectgebied van het BPA mee te nemen om zo de verouderde voorschriften up te daten. Het deel van het signaalgebied in Dadipark zou uitgewerkt worden bij de opmaak van de visie rond dit gebied die onder tussen werd opgestart. Dit zal echter een lang traject worden. Het implementeren van deze visie in huidig RUP zou een heel sterke verfraging van huidig RUP betekenen. Het is dan ook niet echt gewenst om een totaalvisie van de Heulebeek, samen met het gegeven rond het Dadipark mee op te nemen. Dit vereist een ander planinitiatief.
In het ontwikkelingstraject staat vermeld dat de niet-bebouwde delen met een hoge overstromingskans dienen te gevrijwaard te blijven binnen het RUP. Dit gegeven werd wel degelijk doorvertaald binnen het RUP. De volledige zone rond de Heulebeek werd opgenomen in een specifieke groenzone. Specifieke inrichtingsmaatregelen werden opgenomen voor de bebouwbare bestemmingszones met hoge overstromingskans binnen het signaalgebied, weliswaar met behoud van de bestemming, maar met een expliciet bouwverbod/ophogingsverbod/verhardingsverbod. De contour van de groenzone t.a.v. de Meensesteenweg komt, gelet op de bestaande gerealiseerde toestand, overeen met de contour binnen het onderliggende BPA. Als algemene maatregel werden bovendien voor alle bebouwbare zones binnen het rup (dus ook buiten het signaalgebied) opgenomen dat er overstromingsvrij dient gebouwd te worden en dat er geen ruimte voor water verloren mag gaan. Het agentschap geeft evenwel aan dat, in het kader van rechtszekerheid en beroepsprocedures, het beter is dat de gemeente duidelijkheid schept en voor die gebieden met hoge overstromingskans en binnen het signaalgebied, effectief een herbestemming doorvoert. De afbakening van deze zone wordt best bepaald op basis van de conclusies van de hydraulische studie. Indien hiermee geen rekening wordt gehouden bij de opmaak van het RUP bestaat het risico dat bepaalde gronden binnen het RUP worden gehypothekeerd van potentiële bouwmogelijkheden.

De gemeente geeft evenwel aan dat het niet wenselijk is om nog bijkomende bouwmogelijkheden t.a.v. de Heulebeek te voorzien, de achterliggende zones kunnen beter bouwvrij blijven en zodoende een overgangszone vormen naar de groenzone t.h.v. de Heulebeek. Dit werd binnen het RUP door specifieke inrichtingsmaatregelen geïmplementeerd. Er zal worden bekeken in hoeverre een herbestemming kan doorgevoerd worden voor deze bebouwbare bestemmingszones georiënteerd naar de Heulebeek.

De gemeente gaat tevens na bij de VMM naar de stand van zaken met betrekking tot de moduleringsstudie van de Heulebeek. Indien de resultaten van deze studie nog niet, of op korte termijn niet beschikbaar zullen zijn, wordt voortgegaan met de opmaak van het RUP.

Er zal tevens contact opgenomen worden met de dienst Waterlopen van Provincie West – Vlaanderen (beheerder van de Heulebeek) inzake de algemene aanpak/visie van de Heulebeek en de concrete vertaling binnen het RUP. De suggestie van het Agentschap om de opname van het Dadipark te koppelen aan het RUP als perimeter, gekoppeld aan verordenende voorschriften inzake waterberging, wordt niet wenselijk geacht. Dit verzaakt de procedure van het RUP en is omslachtig. Er wordt afgesproken dat een gemeenteraadsbeslissing volstaat met een engagement van het gemeentebestuur waarin de nodige maatregelen zullen opgenomen worden inzake waterberging t.h.v. Dadipark. De projectdefinitie welke werd opgesteld in het kader van het Winvormproject voor het Dadipark geeft al een duidelijk engagement weer. Hierin staat o.a. vermeld dat 20 000 m³ dient gebufferd te worden.

Concrete afspraken i.f.v. een positief verloop van het RUP :

- Een tweede plenair overleg wordt niet noodzakelijk geacht.
- Een gemeenteraadsbeslissing met een duidelijk engagement inzake waterberging t.h.v. het Dadipark dient toegevoegd te worden aan het dossier.
- Verdere bespreking met VMM inzake de resultaten van de hermoduleringsstudie van de Heulebeek. Indien deze resultaten te lang op zich laten wachten kan er verder gegaan worden met het RUP. Het departement Omgeving polst eventueel ook bij de dienst naar de stand van zaken.
- Er wordt contact opgenomen met dienst Waterlopen van Provincie West – Vlaanderen over hun advies en het plannen van een inzake een totaalvisie over de Heulebeek, alsook de concrete implementatie binnen het RUP.

Voor verslaggeving, WVI 28/06/2017

Vlaamse overheid

Dokter De Moorstraat 24-26

9300 AALST

T 053 72 62 10

F 053 71 10 78

info@vmm.be

VERSLAG

Onderwerp: Sanering overstort Ledegemstraat te Dadizele

Datum vergadering: 24/10/2017

Aanwezige: Pol Verhelle (schepen), Kristof Vander Stichele (secretaris), Filip Samoy (TD), Bart Aelvoet (InfraX), Annemie Vermeulen (VMM-AOW), Dirk Houdenaert (AquaFin), Katrijn Van Den Broeck (AquaFin), Liesbet Serlet (Provincie dienst waterlopen), Gert Logier (studiebureau), Marieke Baeyens (VMM-AELT - verslaggever).

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

Datum verslag: 27/10/2017

Kopie aan: aanwezigen

1 Inleiding

Naar aanleiding van de omgekeerde overstortwerking ter hoogte van de Ledegemstraat te Dadizele, werd aan AquaFin een studieopdracht gegeven om na te gaan wat er mogelijk is om deze twee omgekeerd werkende overstorten te saneren. Vanaf dat de Heulebeek een bepaald peil bereikt stroomt deze immers via deze overstorten het rioleringsstelsel binnen met een dagenlange zware verdunning van het influent tot gevolg.

Deze studie werd reeds een eerste maal besproken in het voorjaar van 2017. Door de gemeente was aangegeven dat scenario 6 de voorkeur had. Dit was het scenario waarbij op de zuidelijke tak een overstort buiten de koker van de Heulebeek werd voorzien met aansluiting van de DWA-leiding op de bestaande DWA-leiding in de bedding van de koker. De lozing van het overstortwater blijft op de koker behouden.

Op de noordelijke tak komt een overstort waarbij het overstortwater afwaarts de koker in open bedding wordt geloosd. De lozing van het afvalwater blijft behouden op de bestaande DWA-leiding in de bedding van de koker. In dit scenario blijft de bestaande dwarsing van de koker met inbegrip van de stuw in de Heulebeek behouden (= 'muur' met kleine opening waarin de d300mm is ingewerkt). Deze is ooit zo voorzien omwille van wateroverlast en geurhinder.

2 Bespreking

Intussen werd de vraag gesteld of het verwijderen van die ‘muur’ geen effect zou hebben op de vandaag nog altijd aanwezige overstromingsproblematiek. Op vandaag beschikt VMM-AOW immers over een model van de Heulebeek 1^{ste} categorie. Dit model reikt momenteel tot aan het bufferbekken van Dadizele. Huidige plaats van onderzoek bevindt zich op een uiterste tak van het model waardoor toch enige voorzichtigheid aan de dag moet gelegd worden voor wat betreft de resultaten.

Door VMM-AOW werd bijgevolg een modelmatige berekening uitgevoerd waarbij de stuw en de bestaande DWA-leiding in de koker werden verwijderd (de schotbalken aan de Mandellaan zitten in het model – cfr. bestaande toestand).

Dit heeft tot volgende resultaten geleid:

- Afwaarts de stuw: zo goed als geen verhoging van de peilen;
- Net opwaarts de koker: verlaging van peil met ca.10 cm;
- Ter hoogte van Dadipark: verlaging van peil met ca.6 cm;
- Ter hoogte van het bufferbekken: verlaging van peil met ca. 5 cm.

Met deze resultaten dienen we te besluiten dat het **weghalen** van die ‘**muur**’ wel **effectief nuttig** is. Bijgevolg dient naar een rioleringsscenario te worden gezocht waarbij de riolering volledig uit de bedding van de beek wordt aangelegd en waarbij het overstortwater bij voorkeur in open bedding wordt geloosd.

VMM stelt het volgende voor:

De **noordelijk** gelegen riolering dient via een nieuw te leggen DWA-leiding te worden opgevangen en te worden aangesloten op de riolering van de Guido Gezellelaan ten noorden van de beek. Waar de beek open komt wordt een overstort voorzien met een overstortleiding richting open bedding. Ook de te voorziene RWA-leiding wordt naar de open bedding geleid. De drie woningen – gelegen ten westen van de beek in de Ledegemstraat - die op vandaag nog in de beek lozen zullen ook nog moeten worden aangesloten op de riolering aan de overkant van de beek gelegen. Dit laatste is ten laste van de gemeente.

De **zuidelijk** gelegen riolering dient dus ten zuiden van de Heulebeek te worden aangesloten op de bestaande riolering. Er zijn een aantal scenario's mogelijk. Dit zal pas in fase TP helemaal duidelijk zijn. De kans is vrij reëel dat de riolering een halve meter minder diep zal liggen (op 2,5 m diepte i.p.v. 3m). Er is één kelderaansluiting gekend – ondergrondse garage - maar dit zal dan individueel moeten worden onderzocht. In het kader van de aansluiting van bijkomende vuilvracht is het ook belangrijk om de vermazing van de gemengde riolering Ledegemstraat – Plaats – Moorsledestraat na te zien. VMM is bereid om deze investering in het kader van het lokaal pact aan Aquafin op te dragen. Het beheer zou dan overgedragen worden aan Infrac.

In een tweetal scenario's wordt het terrein van het voormalig zwembad gedwarsd om te kunnen aansluiten op de riolering van de Guido Gezellelaan. VMM vraagt aan de gemeente wat de plannen hiervoor zijn.

De gemeente geeft aan dat hiervoor een RUP ‘Herziening Kleppestraat’ lopende is waarbij men de bestaande parking wenst te behouden om er de toegangsweg te voorzien voor de nabijgelegen school. De plaats waar momenteel het zwembad staat zou men aan de privé willen verkopen met de bedoeling om er te bouwen. Momenteel werd deze RUP ongunstig geadviseerd in kader van een hydrologische studie van de Heulebeek.

Intussen werd deze studie uitgevoerd – zie hoger – en blijkt eveneens dat de site van het zwembad niet in effectief maar wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied is gelegen. Er dient wel vermeld te worden dat bij de laatste wateroverlast van 31 mei 2016 er aldaar geen problemen waren. Als de huidige plannen worden

behouden, met name behoud parking voor de aanleg van een verbinding van de riolering van Ledegemstraat met de Guido Gezellelaan dan is VMM akkoord met dit RUP.

De Provincie geeft aan dat het opportuun is om samen met de rioleringswerken er ook de bedding van de oude Heulebeek uit te graven. De grond zou dan kunnen gebruikt worden om er plaatselijk een ophoging te voorzien in die woonwijk. Infracx geeft aan dat er de nodige aandacht moet zijn bij het al dan niet voorzien van terugslagkleppen.

De Provincie geeft aan dat het heel belangrijk is dat iedereen achter deze ideeën staat.

VMM vraagt of de bestaande intekening van een niet geklasseerde waterloop nog bestaat. Het betreft een verbinding tussen de Papelandbeek – t.h.v. de Dadizelehoekstraat – en de Heulebeek dwars door de terreinen van Dadipark.

Er heeft ook ooit een vermazing bestaan tussen beide beken tussen de Waterstraat en de Ledegemstraat. Op vandaag is deze niet meer in werking. Er wordt geopperd of er nieuwe vermazing kan gecreëerd worden net ten noorden van de woningen huisnr. 87 en 89 van de Ledegemstraat. Op het GRB blijkt een afzonderlijke perceelsafbakening te zijn aangeduid (vroegere loop?).

VMM vraagt wat de stand van zaken is m.b.t. de herinrichting van het Dadipark. De gemeente geeft aan dat een toewijzing is gebeurd en dat het bureau nu zo'n 6 maanden de tijd heeft om een voorontwerp voor te leggen. In de voorwaarden is opgenomen dat een buffer van 20.000 m³ met berm moet worden voorzien (GOG). De Provincie vult aan dat de Heulebeek terug moet worden 'open' gemaakt en dat het grondverzet netto nul moet zijn. De grond dient op eigen terrein te worden herverdeeld.

De gemeente overweegt de vernieuwing van de riolering van de Kleppestraat tussen de Mandellaan en de Meensesteenweg, gezien deze in slechte staat is. VMM is voorstander gezien er op vandaag aldaar ook nog twee vermazingen aanwezig zijn tussen de riolering van de Kleppestraat en de Heulebeek. Een GIP-aanvraag wordt ingediend.

3 Besluit

VMM-AELT wenst dit Lokaal Pact-project 'Sanering overstort Ledegemstraat' nog op het volgend OP2019 op te dragen gezien de grote impact – verdunning - op het influent van de RWZI van Ledegem. Ze zal hiervoor zelf een raming opmaken (addendum: Aquafin zal in het kader van de afronding van de studieopdracht een OP-voorstel indienen).

De Provincie is bereid om de nodige werken aan de waterloop uit te voeren.

Gezien de vele werken is het ook van belang om alles goed op elkaar af te stemmen. De werken in de Azalealaan zullen normaliter in 2019 starten. Na deze werken kan dan hogervermeld project worden aangevat.

Het is van groot belang dat iedereen akkoord is met de voorgestelde aanpak.



Aanvraag pre-watertoetsadvies, analyse bestaande toestand of scenarioanalyse -extern

Deze aanvraag via de automatische knop indienen of mailen naar Modelanalyse@waterinfo.be
Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Hoogwaterbeheer, Koning Albert II-laan 20 bus 16, 1000
BXL

Waar toe dient het formulier?

Om vragen beantwoord te krijgen voor pre-watertoetsadvies,
analyse modelleringen bestaande toestand, nieuwe
scenarioanalyses extern uitgevoerd met het
modelinstrumentarium van de onbevaarbare waterlopen.

LUIK I: in te vullen door de aanvrager - gegevens i.v.m. de aanvraag

Naam aanvrager	Datum aanvraag
Provincie West-Vlaanderen	12/09/2017
Instantie / afdeling dienst waterlopen	Deze aanvraag betreft: <u>analyse bestaande toestand</u>
Telefoonnummer 0494 50 29 95	Betrokken waterlo(o)p(en) Heulebeek WL 28
E-mailadres Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be	Betrokken Bekken <u>Leiebekken</u>

**Geef een korte omschrijving van de omkadering van deze aanvraag, de problematiek
en de gevraagde gegevens.**

Aanleiding van de vraag is het project Aquafin 23262 Moorslede: Sanering overstort Ledegemstraat te Dadizele.

In huidige toestand loopt de collector (dwars) door de koker van de Heulebeek; daarbij vormt de dwarse collector een soort van muur/overstort bij hevige regenbuien.

In normale omstandigheden volgt het water van de Heulebeek de overwelving in de Ledegemstraat, om dan via de Papelandbeek richting de Provinciebaan te stromen. Bij hevige regenbuien kan niet alle water de overwelving in de Ledegemstraat instromen; het teveel aan water stort dan over de muur (de dwarse collector) om dan de bypass van de Heulebeek in de Guido Gezellelaan-Mandellaan te volgen, om verder richting de Provinciebaan te stromen.

Vraag stelt zich of naar aanleiding van bovenvermeld Aquafin-project de dwarse collector/muur niet kan gesupprimeerd worden, teneinde de bypass (misschien mits optimalisatie door bvb. opwerpen berm) continue aan te spreken? Wordt de Papelandbeek afwaarts de Mandellaan daardoor niet teveel/te snel belast? Hoe zit het met de overwelving onder de Ledegemstraat?

Bijlage(n)?

Voor deze automatische verzending dient Microsoft Outlook in dezelfde omgeving als Infopath geïnstalleerd te zijn. Zoniet gelieve het formulier te mailen naar Modelanalyse@waterinfo.be.

LUIK II: in te vullen door hydroloog van buitendienst - Antwoord

Buitendienst:

Brugge

Hydroloog:

Annemie Vermeulen

Gebruikt model

datum aanvraag behandeld

15/09/2017

modelgroup

>VMM-AOW Databank>Ontworpen
toestand>Leiebekken>Heulebeek>ABT_HLB_2017-09-12
netwerk

event

logical control

run

>VMM-AOW Databank>Ontworpen
toestand>Leiebekken>Heulebeek>ABT_HLB_2017-09-12>MR_HLB_v1.2_SGBPIII_REF_noCC>HLB_ABT_v1.1 mei2016
betonstuw weg!>E_HLB_ABT_2017-08_v1.1 en >VMM-AOW
Databank>Ontworpen
toestand>Leiebekken>Heulebeek>ABT_HLB_2017-09-12>MR_HLB_v1.2_SGBPIII_REF_noCC>HLB_ABT_v1.1 mei2016

betonstuw>E_HLB_ABT_2017-08_v1.1

X,Y-coördinaten:

X: 60 700

Y: 172 275

Antwoord

De situatie met en zonder muurtje werd doorgerekend met het hydrodynamisch model van de Heulebeek voor de storm van mei 2016.

Afwaarts de stuw is het effect van het weghalen van de muur beperkt tot minder dan 2 cm. Afwaarts de Mandellaan is het verschil al niet meer merkbaar. Opwaarts echter, zorgt het verwijderen van de muur voor een peildaling van de maxima van 10 cm net opwaarts de Ledegemstraat en 6 cm ter hoogte van Dadizele.

Voor een minder extreme storm (zoals die van maart 2012), is het effect iets kleiner (3-tal cm peildaling ter hoogte van Dadipark).

Bij laag water lijkt het water nog steeds de voorkeur te geven aan de route via de Papelandbeek. Dit komt door de aanwezigheid van schotbalken ter hoogte van de Mandellaan, waardoor het water tussen de Ledegemstraat en de Mandellaan kunstmatig hoog wordt gehouden. Zijn deze schotbalken in werkelijkheid nog aanwezig?

In onderstaande figuur wordt een lengteprofiel weergegeven van de maximale peilen op de Heulebeek in bestaande (blauw) en ontworpen (rood) toestand. Hier is te zien dat de peildaling ten gevolge van het verwijderen van het muurtje zich voortzet tot voorbij het provinciaal wachtbekken.

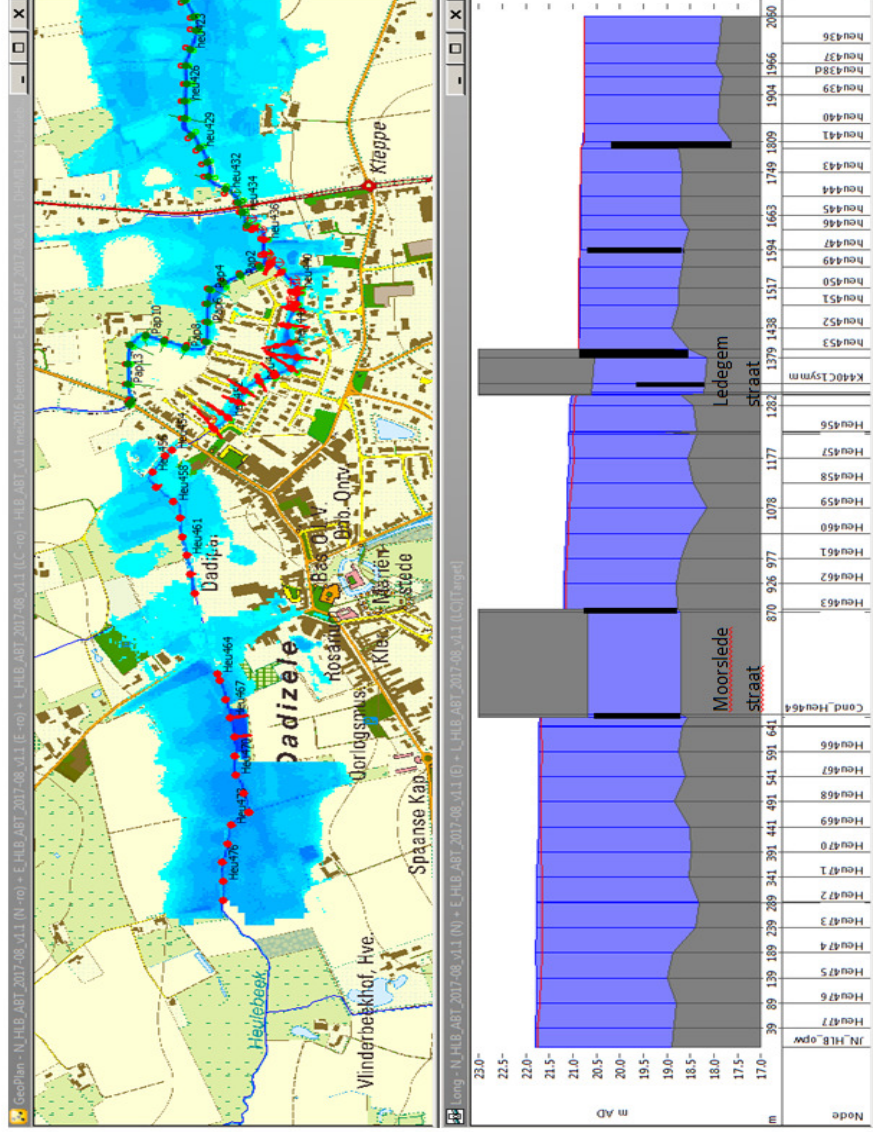


Figure 1: Maximale gesimuleerde waterpeilen voor mei 2016 in Dadizele. Op het lengteprofiel wordt in blauw de bestaande toestand weergegeven, in rood de toestand zonder muurtje.

Er kan dus besloten worden dat het weghalen van het muurtje afwaarts niet zorgt voor een significante stijging van de waterpeilen. Opwaarts wordt wel een duidelijke peildaling teweeg gebracht van 5-10 cm.

Bijlage(n)?

Bijkomende bepalingen

- a. De gegevens zijn eigendom van de VMM. Elke inbreuk op deze wet kan burgerrechtelijke of strafrechtelijke rechtsvorderingen met zich meebrengen.
- b. De gegevens mogen door de gebruiker enkel gebruikt worden in het kader van voorliggende aanvraag.
- c. De gebruiker mag de gegevens slechts gebruiken voor de toegelaten doeleinden. Deze gegevens mogen niet worden verspreid of ter beschikking gesteld van derden, niet in de originele vorm, noch in afgeleide vorm zoals bvb. pdf- of andere formaten.
- d. Kopies van deze gegevens mogen door de gebruiker niet worden gemaakt.
- e. Alleen de VMM is bevoegd om afschriften van de gegevens te leveren.
- f. De gebruiker heeft niet het recht de gegevens te commercialiseren.
- g. Het is niet toegelaten de gegevens te publiceren.
- h. De gegevens kunnen onjuistheden bevatten. Behoudens eigen bedrog of opzettelijke zware fout, kan de VMM niet aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele schade dewelke de gebruiker of derden zouden lijden ten gevolge van of naar aanleiding van het gebruik van deze gegevens. De gebruiker hanteert de gegevens op eigen risico, oordeelkundig en kritisch. De gebruiker zal geen polemiek over deze tekortkomingen voeren, noch naar de opdrachtgever, noch naar derden.
- i. Deze gegevens mogen niet worden gelinkt met persoonlijke of fiscale gegevens uit andere databanken, zodat mogelijk afbreuk zou kunnen worden gedaan aan het recht op privacy van de eigenaars of aan de geheimhouding opgelegd door de belastingwetten.
- j. De gebruiker zal in al zijn rapporten, verslagen en kaartmateriaal waarin melding wordt gemaakt van de gegevens refereren naar de VMM.
- k. De gebruiker is verantwoordelijk voor elk onrechtmatig gebruik of verspreiding van deze gegevens en de eventuele schade die hieruit zou voortvloeien voor de VMM



Aanvraag pre-watertoetsadvies, analyse bestaande toestand of scenarioanalyse -extern

Deze aanvraag via de automatische knop indienen of mailen naar Modelanalyse@waterinfo.be
Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Hoogwaterbeheer, Koning Albert II-laan 20 bus 16, 1000
BXL

Waar toe dient het formulier?

Om vragen beantwoord te krijgen voor pre-watertoetsadvies, analyse modelleringen bestaande toestand, nieuwe scenarioanalyses extern uitgevoerd met het modelinstrumentarium van de onbevaarbare waterlopen.

LUIK I: in te vullen door de aanvrager - gegevens i.v.m. de aanvraag

Naam aanvrager	Marijn Galle	Datum aanvraag	1/12/2017
Instantie / afdeling	AIW	Deze aanvraag betreft:	analyse bestaande toestand
Telefoonnummer	059 56 26 15	Betrokken waterlo(o)p(en)	Heulebeek
E-mailadres	m.galle@vmm.be	Betrokken Bekken	Leiebekken

Bijlage(n)?

Voor deze automatische verzending dient Microsoft Outlook in dezelfde omgeving als Infopath geïnstalleerd te zijn. Zoniet gelieve het formulier te mailen naar Modelanalyse@waterinfo.be.

LUIK II: in te vullen door hydroloog van buitendienst - Antwoord

Buitendienst:	datum aanvraag behandeld
<u>Brugge</u>	7/12/2017
Hydroloog:	
<u>Annemie Vermeulen</u>	
Gebruikt model	modelgroep
	>VMM-AOW Databank>Ontworpen toestand>Leiebekken>Heulebeek>ABT_HLB_2017-12-07

netwerk	
event	
logical control	
run	
MR_HLB_v1.2_SGBPIII_REF_noCC>HLB_ABT_v1.3 mei2016 koker WB20000! 20.50 + WB35000>E_HLB_ABT_2017-12-07_v1.3 combi	

X, Y-coördinaten:

X: 60 450

Y: 172 400

Antwoord

Zie bijlage

Bijlage(n)?

G:\Data&systeembeheer\Modelanalyse\analyse bestaande toestand\ABT_2017\ABT_Heul...

Bijkomende bepalingen

- a. De gegevens zijn eigendom van de VMM. Elke inbreuk op deze wet kan burgerrechtelijke of strafrechtelijke rechtsvorderingen met zich meebrengen.
- b. De gegevens mogen door de gebruiker enkel gebruikt worden in het kader van voorliggende aanvraag.
- c. De gebruiker mag de gegevens slechts gebruiken voor de toegelaten doeleinden. Deze gegevens mogen niet worden verspreid of ter beschikking gesteld van derden, niet in de originele vorm, noch in afgeleide vorm zoals bvb. pdf- of andere formaten.
- d. Kopies van deze gegevens mogen door de gebruiker niet worden gemaakt.
- e. Alleen de VMM is bevoegd om afschriften van de gegevens te leveren.
- f. De gebruiker heeft niet het recht de gegevens te commercialiseren.
- g. Het is niet toegelaten de gegevens te publiceren.
- h. De gegevens kunnen onjuistheden bevatten. Behoudens eigen bedrog of opzettelijke zware fout, kan de VMM niet aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele schade dewelke de gebruiker of derden zouden lijden ten gevolge van of naar aanleiding van het gebruik van deze gegevens. De gebruiker hanteert de gegevens op eigen risico, oordeelkundig en kritisch. De gebruiker zal geen polemiek over deze tekortkomingen voeren, noch naar de opdrachtgever, noch naar derden.
- i. Deze gegevens mogen niet worden gelinkt met persoonlijke of fiscale gegevens uit andere databanken, zodat mogelijks afbreuk zou kunnen worden gedaan aan het recht op privacy van de eigenaars of aan de geheimhouding opgelegd door de belastingwetten.
- j. De gebruiker zal in al zijn rapporten, verslagen en kaartmateriaal waarin melding wordt gemaakt van de gegevens refereren naar de VMM.
- k. De gebruiker is verantwoordelijk voor elk onrechtmatig gebruik of verspreiding van deze gegevens en de eventuele schade die hieruit zou voortvloeien voor de VMM

Advies: Berekeningen Heulebeek Dadizele ABT_Heulebeek_2017-12-07

Berekening ontwikkeling site Dadipark

Voor het berekenen van de ontwikkeling van de site Dadipark werd in het model de koker onder de Moorsledestraat verkort van 200 tot 120 meter. Vervolgens werd extra berging gemodelleerd door de oppervlakte-hoogte-relatie van de overstromingszone op linkeroever, opwaarts de Waterstraat, uit te breiden. Er wordt een wachtbekken van ongeveer 16 000 m² voorzien met een bodempeil op 19,35 mTAW. Op die manier wordt ongeveer 20 000 m³ extra berging gecreëerd. De extra verharde oppervlakte die gecreëerd zal worden kan niet op eenvoudige wijze door het model berekend worden, dus hiermee werd voorlopig geen rekening gehouden.

Deze wijzigingen worden doorgerekend voor de storm van mei 2016, die een groot deel van Dadizele onder water zette. Om een effect te hebben bij dergelijke grote storm, moet het wachtbekken zeer laat worden aangesproken, vanaf een waterpeil van 20,5 mTAW in de waterloop. Op dit moment doen er zich al problemen voor in Dadizele.

In Figure 1 is een lengteprofiel te zien van de Heulebeek met maximale waterpeilen voor de storm van mei 2016. De blauwe lijn stelt de bestaande toestand voor, de rode lijn geeft de ontworpen toestand met kortere koker en wachtbekken (maar zonder rekening te houden met de extra verharding). Opwaarts de Moorsledestraat zien we een peildaling van een 8-tal cm. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de kortere koker onder de Moorsledestraat, die een vlottere doorstroming garandeert. Dit extra volume dat doorgelaten wordt door de koker, kan grotendeels gecompenseerd worden door het wachtbekken van 20 000m³. Ter hoogte van het Dadipark stijgen de maxima een tweetal cm en verder afwaarts is er geen verschil te merken tussen bestaande en ontworpen toestand. Bij een kleinere storm zal het effect van de maatregelen vermoedelijk groter zijn en kunnen de maxima meer dalen (mits aanpassing van de overstortdrempel van het wachtbekken).

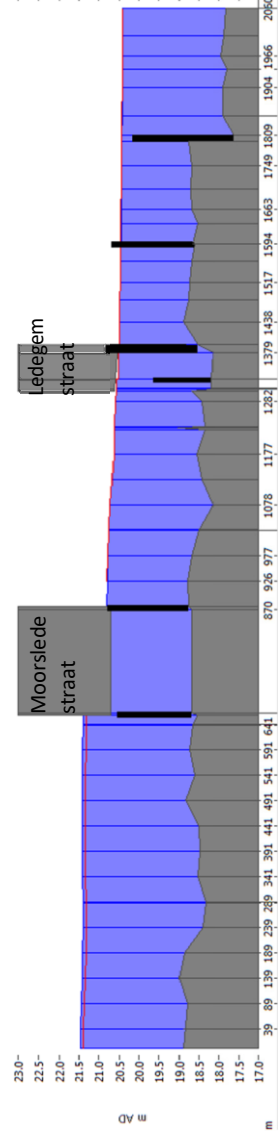


Figure 1: Maximaal waterpeil tijdens storm van mei 2016 in de Heulebeek voor bestaande toestand (blauw) en herinrichting Dadipark (rood).

Berekening theoretisch effect wachtbekken Passendalebeek

Het hydrodynamisch model van de Heulebeek reikt tot net opwaarts het bestaande bufferbekken in Dadizele. De monding van de Passendalebeek bevindt zich nog een stuk opwaarts hiervan. Het hydraulisch modelleren van een wachtbekken op deze plaats is dus niet mogelijk. Het is echter wel mogelijk om het invoerhydrogram van de Heulebeek met 35 000 m³ te verminderen voor een bepaalde storm om zo het effect van 35 000 m³ extra berging te begroten. Dit veronderstelt wel een perfecte timing van het aanspreken van het bufferbekken, dus net op het moment van de piek om zo de maxima naar beneden te halen. In werkelijkheid is dit drempelpeil niet voor elke storm gelijk. Een bepaald optimaal drempelpeil voor storm A zal mogelijks leiden tot een te vroege vulling bij storm B. In principe moet het wachtbekken aangesproken net voor het eerste knelpunt onder water dreigt te komen. In dit geval werd de piek van het debiet afgetopt op 7,4 m³/s. Deze berekening is dus theoretisch en begroot een optimale waterpeildaling voor deze storm (mei 2016). Bovendien wordt deze theoretische berging verder afwaarts en dus dichter bij de knelpunten in rekening gebracht dan in werkelijkheid voorzien, waardoor het effect nog groter wordt.

In Figure 2 is te zien dat het inloophydrogram wordt afgetopt op 7,4 m³/s tijdens de piek van de storm van mei 2016. In dit theoretisch ideale scenario stroomt zo dus 35 000 m³ minder in het model.

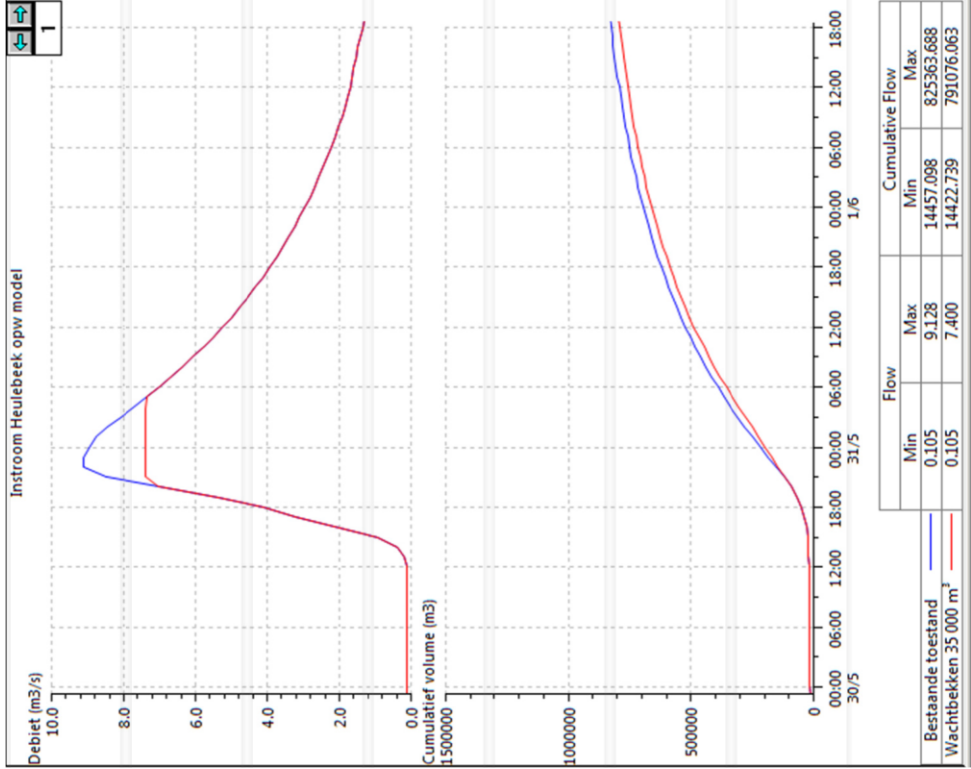


Figure 2: Debiet en cumulatief volume voor bestaande toestand (blauw) en met 35 000 m³ extra berging tijdens de piek van de storm van mei 2016

In Figure 3 is het lengteprofiel van de Heulebeek te zien met de maximale waterpeilen tijdens de storm van mei 2016 voor de bestaande toestand (blauw) en met 35 000 m³ extra buffer. Opwaarts de Moorsledestraat dalen de maxima 9 cm. Tussen de Moorslede- en Ledegemstraat is de peildaling een 4-tal cm en verder afwaarts de Ledegemstraat verkleint het verschil nog verder.

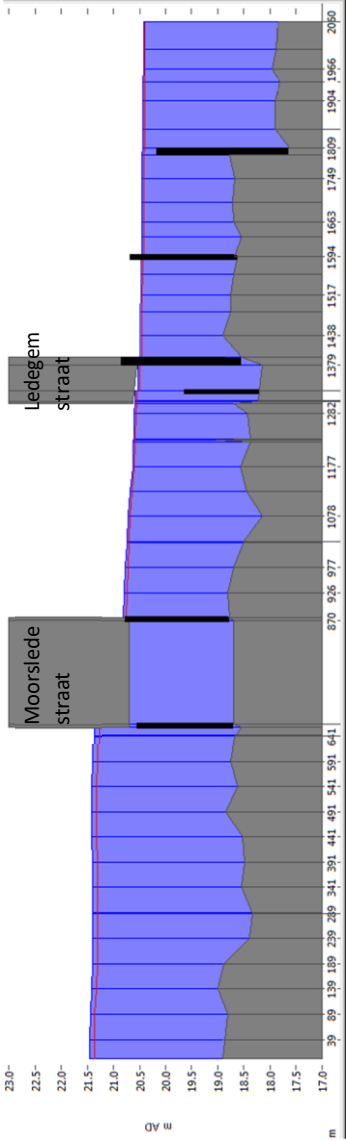


Figure 3: Maximaal waterpeil tijdens storm van mei 2016 in de Heulebeek voor bestaande toestand (blauw) en met 35 000 m³ extra berging (rood).

Gecombineerd effect

Een combinatie van beide ingrepen (inrichting Dadiparksite met wachtbekken $20\,000\text{ m}^3$ + wachtbekken $35\,000\text{ m}^3$) resulteert min of meer in de som van de effecten van de individuele maatregelen. In figuur 4 wordt het lengteprofiel van de Heulebeek weergegeven met de maximale waterstanden voor mei 2016 voor bestaande en ontworpen toestand. Opwaarts de Moorsledestraat zorgt het gecombineerd effect van het wachtbekken aan de monding van de Passendalebeek en de snellere doorstroming door de kortere koker onder de Moorsledestraat voor een grote peildaling van 17 cm. Tussen de Moorsledestraat en Ledegemstraat dalen de maxima 3 cm; afwaarts de Ledegemstraat nog een 2-tal cm.

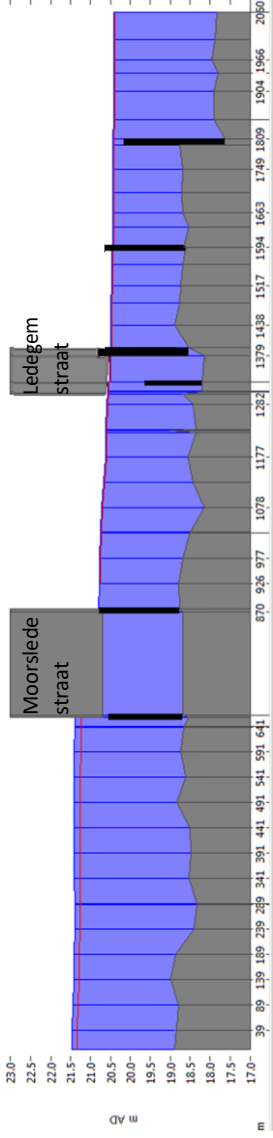


Figure 4: Maximaal waterpeil tijdens storm van mei 2016 in de Heulebeek voor bestaande toestand (blauw) en met inrichting Dadiparksite én $35\,000\text{ m}^3$ extra berging (rood).

Besluit

De verschillende voorgestelde ingrepen langs de Heulebeek werden met het hydrodynamisch model doorerekend voor de storm van mei 2016. De herinrichting van de zone van het Dadipark met een inkorting van de koker onder de Moorsledestraat en de aanleg van een bufferbekken van $20\,000\text{ m}^3$ op linkeroever van de Heulebeek leidt tot een peildaling van 8 cm opwaarts de Moorsledestraat, en een lichte peilstijging ter hoogte van het vroegere Dadipark. Afwaarts de Ledegemstraat is geen verschil meer te merken. De aanleg van een bufferbekken van $35\,000\text{ m}^3$ langs het opwaarts traject van de Heulebeek kan tot een (theoretische) peildaling van 9 cm leiden opwaarts de Moorsledestraat voor de storm van mei 2016. Een combinatie van beide maatregelen kan de maxima hier zelfs 17 cm doen dalen voor deze storm. Ook verder afwaarts, ter hoogte van de Ledegemstraat, dalen de maxima nog enkele centimeters in het gecombineerde scenario. Voor een kleinere storm kan het effect van de maatregelen mogelijk groter zijn, mits instellen van de gepaste overstortdrempels.

Overzicht vergunningen Meensesteenweg

Datum beslissing	Onderwerp	Naam aanvrager	Straatnaam	Huisnummer
11/05/1989	herinrichten bestaande woning tot appartement met toonzaal wagens + berging wagens	Palermo	Meensesteenweg	116
04/06/1992	bouwen van woonhuis met winkel	Vantomme - Vandaele	Meensesteenweg	98
21/05/1992	uitbreiding werkruimte - bouwen carwash met oprit KWS - putten en rioleringen	Bossier	Meensesteenweg	100+
04/06/1992	bouwen van bedrijfsgebouw voor electrohandel met ge'ntegreerde woning	Deprez	Meensesteenweg	96
16/02/1999	het uitbreiden van een bestaande winkel met werkplaats	Vantomme - Vandaele	Meensesteenweg	98
16/01/2002	bouwen van een kantoor met kleine showroom	YD Cars - Decoopman Yves	Meensesteenweg	98A
10/10/2007	exploiteren stelplaats voor verkoop van tweedehandsvoertuigen	Vantomme - Vandaele	Meensesteenweg	98
23/04/2008	uitbreiding van bestaande vergunde woning annex winkel en werfplaats	ARDI bvba	Meensesteenweg	98
17/03/2010	plaatsen van een neonverlichting en een reclamebord bij een vergunde handelszaak	ARDI bvba	Meensesteenweg	98
23/03/2011	2 enkelzijdige onverlichte panelen, tussen palen, aangelicht met grondspot, rondom lopende witte LEDS	ARDI bvba	Meensesteenweg	98
22/06/2011	slopen van een handelspand met woonst	Windoor International	Meensesteenweg	100
23/11/2011	Bouwen van een toonzaal met burelen en een opslagplaats	Windoor International	Meensesteenweg	100
07/01/2014	Aanvraag tot functiewijziging voor kantoor en het maken van raamopeningen in bestaand gebouw	bvba Fides -	Meensesteenweg	98

MASTERPLAN VOOR HET VOORMALIGE DADIPARK

Situering

Dadipark werd in 1950 geopend onder invloed van de lokale pastoor Gaston Deweer. Dadizele had op dat moment reeds een toeristische trekpleister, veel mensen kwamen er immers op bedevaart naar de basiliek van de Onze-Lieve-Vrouw van Dadizele. Het park evolueerde van een speelplein voor de kinderen van de bezoekers van de basiliek tot een zelfstandig pretpark. Het was niet gericht op grote moderne attracties, maar was eerder een laagdrempelig en betaalbaar park voor kleine kinderen. Hét uithangbord was een 800 meter lange hangbrug, de langste van Europa, aan de randen van het domein. In 2002 werd aangekondigd dat het park voor een jaar gesloten zou worden voor renovatie, maar werd sindsdien niet meer geopend. In 2012-2013 werd het park volledig gesloopt, waardoor het zijn publieke functie verloor. Op vandaag rest een braakliggend terrein van ca. 10 ha. Daarnaast vallen ook de gronden die op vandaag in eigendom zijn van Basisschool 't Brugske (+ 1200 m², blauw) en de familie Vynckier (+ 2ha, gearceerd) onder de taakomschrijving van deze opdracht.



Huidige planologische en beleidsmatige context

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied, zoals geformuleerd in het RSV, richten zich op het optimaal benutten van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur:

- het toeristisch-recreatief aanbod in het buitengebied verbinden met het aanbod in de stedelijke gebieden;
- voor bestaande hoog dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in he buitengebied gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden; enkel de infrastructuur gelegen in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang krijgen ontwikkelingsmogelijkheden.

Recreatief medegebruik in het buitengebied kwalitatief ontwikkelen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht.

Nieuwe hoog dynamische infrastructuur kan enkel voorzien worden binnen de randvoorwaarden van de structuurbepalende functies van het buitengebied (bv. natuur en landbouw) en enkel in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang.

Het Vlaamse Gewest bedeeft de provincie een belangrijke rol toe bij het uitwerken van een ruimtelijk beleid voor toerisme en recreatie. De provincie selecteert namelijk de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang en werkt ook een gebiedsgerichte visie uit.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

De beleidsdoelstellingen van het PRS omtrent de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie klinken als volgt:

- duurzaam en kwalitatief versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod;
- optimaal benutten van nog aanwezige potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- toeristisch recreatieve ontwikkelingen richten op de eigenheid van de streek;
- samenhang binnen en tussen toeristische regio's bevorderen;
- voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien.

Binnen de provincie West-Vlaanderen zijn er naast toeristisch-recreatieve regio's en toeristisch-recreatieve lijnelementen ook plaatsen met een uitgesproken toeristisch-recreatief karakter. In uitvoering van het RSV werden deze geselecteerd als toeristisch recreatieve knooppunten. Deze knooppunten concentreren toeristisch-recreatieve mogelijkheden voor de streek. Eén van deze knooppunten was het Dadipark, dat in het PRS-WV zowel richtinggevend als bindend werd geselecteerd als pretpark gelet op het feit dat dit pretpark op moment van opmaak van het PRS-WV (2000-2001) de kaap van de 100.000 bezoekers per jaar overschreed.

Het beleid voor de pretparken in het buitengebied wordt als volgt omschreven (PRS-WV, p.185-186): *“Voorzieningen aan pretparken in het buitengebied kunnen enkel uitbreiden aansluitend bij het pretpark, in het verlengde van de bestaande activiteiten en passen binnen de eigenheid van de deelruimte. De uitbreidingen moeten passen binnen een globale visie voor toerisme en recreatie uitgewerkt in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In een uitvoeringsplan dat de uitbreiding aangeeft moet aangetoond worden dat de maatschappelijke draagkracht niet wordt overschreden. Verder mag de uitbreiding de hoofdfunctie van het buitengebied niet in het gedrang brengen. Het uitvoeringsplan moet maatregelen bevatten die zorgen voor een afdoende verkeersafwikkeling en voor een landschappelijke beeldkwaliteit.”*

Daarnaast wordt het plangebied ook doorsneden door de Heulebeek, die in het PRS-WV als beekvallei staat aangeduid. Het beleid voor deze categorie van natuurverbingsgebieden is gericht op het behouden, herstellen en ontwikkelen van de natuurwaarden van de waterloop en de vallei in relatie met de waterhuishouding en de landschappelijke karakteristieken van de omgeving (PRS-WV, p.156).

Dadizele is binnen de nederzittingsstructuur als hoofddorp geselecteerd. Dit houdt in dat Dadizele een ondersteunende rol speelt voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol vervult (PRS-WV, p.142).

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

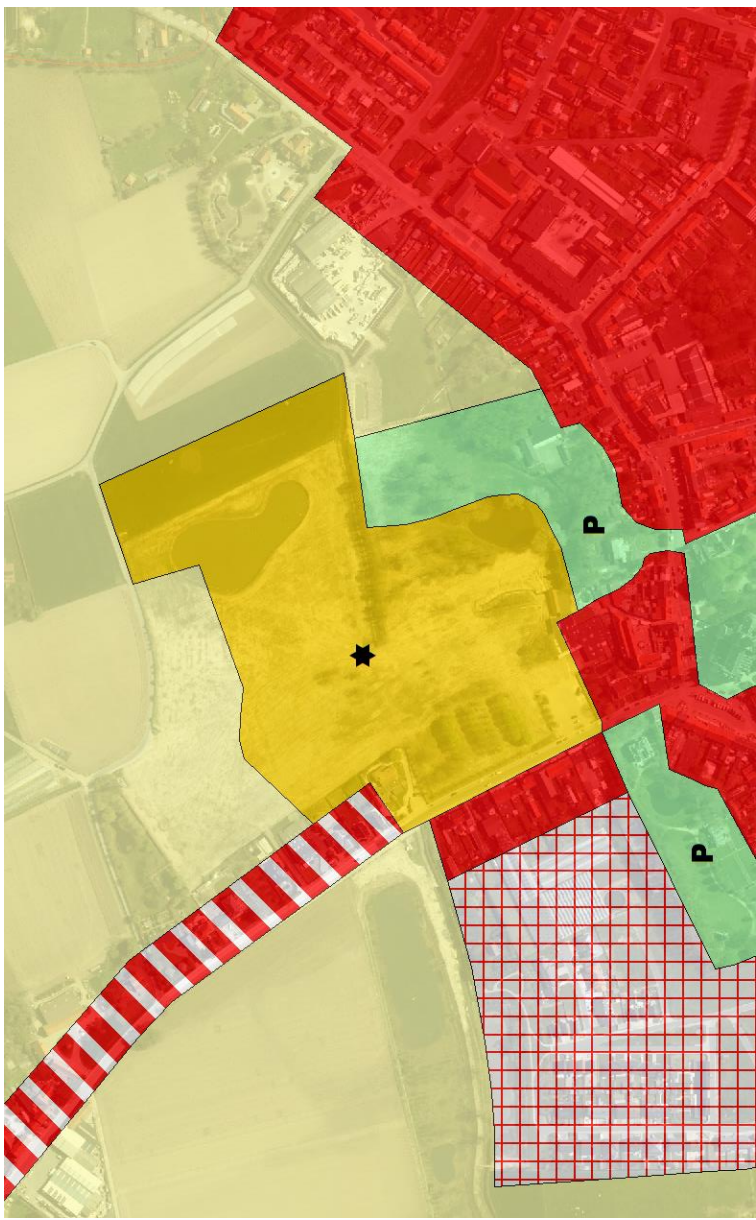
Dadipark was een grote trekpleister voor het recreatieve toerisme. Deze attractiepool was structuurbepalend in de regio. Zij is historisch meegegroeid met de kern Dadizele en maakt er integraal deel van uit. De eigenheid van Dadizele is afgestemd op het toerisme. Het ‘Dadipark’ ligt in ‘gebied voor dagrecreatie’ en is volledig zone-eigen. Het pretpark is momenteel gesloten en wacht op een nieuwe invulling die binnen het recente BPA nr. 1C “Dadipark” vergund kan worden.

Voor de gewenste toeristische-recreatieve structuur wordt Dadipark in Dadizele geselecteerd als een dagrecreatief knooppunt van primair belang, m.n. als pretpark.

Net zoals het PRS-WV is ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geschreven in functie van de uitbating van het Dadipark als pretpark. De gemeente is evenwel bezig met de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin een nieuwe visie op het park (o.a. op basis van het op te maken masterplan voor de site), kan ingeschoven worden.

Gewestplan

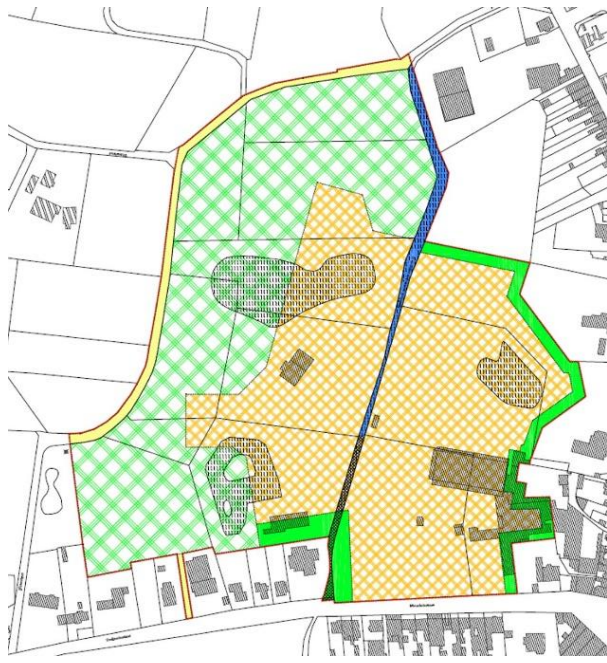
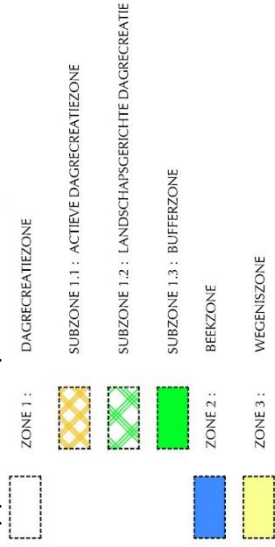
Op het gewestplan Roeselare-Tielt (17/12/1979) staat het park grotendeels ingekleurd als zone voor dagrecreatie. Enkel het meest noordelijke en oostelijke gedeelte van het park is aangeduid als agrarisch gebied.



Figuur: Gewestplan Roeselare – Tielt (17/12/1979)

BPA nr. 1C “Dadipark”

Momenteel wordt de bestemming van de site omschreven binnen het BPA nr. 1C “Dadipark”, goedgekeurd op 07/04/2006 Dit BPA splitst de volledige oppervlakte op in een aantal deelzones.



- Zone 1: Dagcreatiezone.
- Deze zone wordt verder onderverdeeld in onderstaande zones:

- Actieve dagcreatiezone
- Landschapsgerichte dagcreatie
- Bufferzone

De hoofdbestemming van de actieve dagrecreatiezone bestaat uit speelaccommodatie, waterspeel-accommodatie, sportinfrastructuur, drankgelegenheden, restaurants, feestzaal, tentoonstellingsruimte... Daarnaast is er ook een beperkte mogelijkheid voor een aantal nevenfuncties zoals parkeren, thema-gelinkte commerciële zones... De verharde oppervlakte bedraagt maximaal 49%, waarvan 15% voorzien kan worden voor parkeergelegenheid. De oppervlakte voor restaurants, cafés is beperkt tot 4.000m², die voor recreatie-gelinkte handel tot 12.000m². In de landshapsgerichte dagrecreatie kunnen eventueel gelijkaardige constructies opgericht worden, maar deze kunnen niet storend zijn t.a.v. het gewenste open groene karakter van dit gebied.

- Zone 2: Beekzone
- Zone 3: Wegeniszone

Ambitie

Hoewel er 10 jaar geleden ambities waren om het voormalige Dadipark een tweede (hoogdynamisch) recreatief leven in te blazen en er vele gesprekken zijn geweest met verschillende private ontwikkelaars, wordt er op vandaag vastgesteld dat deze ambities niet meer wenselijk zijn.

De voormalige Dadipark-site ligt er troosteloos bij en biedt geen enkele meerwaarde meer. Daarom willen verschillende partners actie ondernemen en nagaan hoe het voormalige Dadipark zou kunnen uitgroeien tot een **publieke multifunctionele groene long** in het centrum van Dadizele, waarbij de nadruk nu eerder op het laagdynamische ligt.

Om de vernieuwde ambitie voor het voormalige Dadipark te vertalen op het terrein dringt een herziening van zowel het PRS als het GRS, als de opmaak van een RUP zich op.

Randvoorwaarden

Het projectgebied sluit nauw aan bij het dorpscentrum van Dadizele. De ontwikkeling van de site gebeurt in samenspraak met de gemeente Moorslede en de huidige eigenaars. Beide partijen wensen om onderstaand programma op de site te realiseren:

- Bedoeling is om het park als **één samenhangend geheel** te ontwerpen.
- **Publiek toegankelijk park:** het is de bedoeling dat het Dadipark een groene publieke zone wordt in het centrum van Dadizele, waar vrij kan gewandeld, gefietst en ontspannen worden. Het park kan ook ten dienste van de aanwezige bedevaarders staan.
- De **Heulebeek** stroomt als natuurlijk element door het park en dient als dusdanig ook ingebed te worden in het nieuwe park, waarbij deze beek zowel naar recreatie, ecologie, waterberging als landschappelijk element een invulling dient te krijgen.
- Een **historische link** met het vroegere park dient gemaakt te worden. Dit kan door een aantal elementen te voorzien die verwijzen naar het vroegere Dadipark (voorzien van speelelementen, hangbrug...)

- **Wonen:** Het is de bedoeling dat in het Dadipark een woonfunctie wordt gecreëerd zonder dat deze kan ingevuld worden als een 'traditionele' verkaveling met 'traditionele' bouwvolumes. De bedoeling is dat een nadere te bepalen aantal entiteiten worden ingeplant. Deze entiteiten kunnen gefaseerd in de tijd gerealiseerd worden. Het aantal bouwlagen van deze entiteiten mag in geen geval een ruimtelijke minwaarde met zich brengen van de andere functies van het park. De wooninvulling blijft zowel ruimtelijk als functioneel beperkt en sluit zowel qua ligging als schaalgrootte aan bij het bestaande bebouwde weefsel van Dadizele. Een verspreide woonontwikkeling in het park is niet aan de orde.
- Opvangen **bedevaarders en recreanten**: er dient ruimte voorzien te worden voor het opvangen van bedevaarders. Uiteraard kan die ruimte en/of specifieke accommodatie ook voor andere doelgroepen gebruikt worden (bv. kinderboerderij, minigolf, educatief, overnachtingen, accommodatie voor mindervaliden...).
- Voorzien van ruimte voor **gemeentelijke laag dynamische sport- en recreatie** met bijhorende infrastructuur (vb. Finse piste, mountainbikeparcours...) en parkeervoorzieningen. Hierbij dient ook aandacht te zijn voor bestaande en mogelijk toekomstige **fietsroutes**.
- **Commerciële initiatieven** dienen tevens mogelijk te zijn. Deze dienen evenwel verweven te zijn met de functies van het nieuwe park, eerder kleinschalig/ondergeschikt te zijn.
- Om tot een effectieve realisatie te kunnen overgaan, moet ook een financiële meerwaarde gecreëerd worden om de tot op vandaag gedane kosten te recupereren. Om die reden dient er een financiële raming aan het dossier gevoegd te worden.

Proces en doel van de opdracht

De partners van dit project zijn op zoek naar een innovatief, multidisciplinair team (stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ontwerpers, architecten, ...) om het voormalige Dadipark een nieuwe invulling te geven die meerwaarde biedt voor de inwoners en bezoekers van Dadizele, rekening houdende met bovenstaande randvoorwaarden. De ontwerpers moeten aandacht hebben voor een voldoende interactief proces met de opdrachtgevers en eventuele andere partijen die aangebracht worden door de opdrachtgevers. Het ontwerpproces dient te voorzien in de nodige communicatie- en inspraakmomenten, dit zowel met de opdrachtgevers als met de inwoners van de gemeente.

Als eindproduct wordt een resultaat verwacht dat kan dienen voor de verdere noodzakelijk stappen (herziening PRS en GRS en opmaak RUP) om tot realisatie over te gaan. Hieronder wordt verstaan: een duidelijke en gedragen visie die wordt vertaald in een masterplan. Er wordt eveneens een aanzet gegeven voor de vertaling van het masterplan in een RUP. Dit wordt versterkt door duidelijke visualisaties van de gewenste bouwvolumes en bouwstijl van zowel de woongelegenheden als de sportinfrastructuur in relatie met het publiek toegankelijk park. Ook de inrichting van dit park dient voldoende uitgewerkt en gevisualiseerd te worden, waarbij de relatie met de omgeving niet uit het oog verloren mag worden.

Profiel ontwerpers:

De gemeente Moorslede zoekt een multidisciplinair team (analyse en ontwerp) met kennis en ervaring inzake:

- stedenbouw
- landschapsontwerp
- gebiedsontwikkeling
- vormgeving en functionele invulling publieke ruimte
- hydrologie
- architectuur
- berekening financiële haalbaarheid

Honorariumvork:

Tussen de 45.000 en de 50.000 € excl. BTW

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
dossier GGW/2016-74

TUSSEN

De provincie West-Vlaanderen, Koning Leopold III-laan 41 te 8200 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Guido Decorte, gedeputeerde voor Gebiedsgerichte Werking en Milieu, landschap en natuur en de heer Rik Samyn, directeur, dienst Gebiedsgerichte Werking, als uitvoering van de beslissing van de deputatie van ...**0.8 SEP. 2016**....., hierna genoemd "provincie"

EN

de gemeente Moorslede, zetelend te Marktplaats 1, 8890 Moorslede, vertegenwoordigd door de heer Johan Paret, Voorzitter Gemeenteraad en Kristof Vander Stichele, gemeentesecretaris, als uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van ...**08 SEP. 2016**..... hierna genoemd "Moorslede"

EN

De naamloze vennootschap Dadipark met maatschappelijke zetel te 8890 Dadizele, Moorsledestraat 6 (ondernemingsnummer BE 0439.425.341) hier vertegenwoordigd door de Heer Kris Carreln, bestuurder, hierna genoemd "nv Dadipark"

Hierna te noemen "de partijen"

In aanmerking nemende dat:

Het Dadipark, eigendom van de nv Dadipark, tot aan de sluiting in 2002 een bovenlokale toeristische trekpleister was.

De site in 2012-2013 quasi volledig werd gesloopt en er op vandaag na ruiling met de kerkfabriek van Moorslede een braakliggend terrein van ongeveer 10 ha. rest.

Het voormalige Dadipark in het PRS is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt en zowel richtinggevend als bindend werd geselecteerd als pretpark.

Het PRS in herziening is.

Net zoals het PRS-WV ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is geschreven in functie van de uitbating van het Dadipark als pretpark. De gemeente is evenwel bezig met de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin een nieuwe visie op het park (o.a. op basis van het op te maken masterplan voor de site) zou kunnen ingeschoven worden.

Deze visies werden vertaald het op vandaag nog steeds geldend BPA 1C "Dadipark"

De partijen via voorafgaand overleg echter een gemeenschappelijk standpunt bepaalden over een toekomst voor de voormalige Dadiparksite (begrensd door het huidig BPA 1C "Dadipark").

Verdere ontwikkelingen in het verlengde van deze projectdefinitie geremd worden door de huidige bestemming en daaraan gekoppelde voorschriften vastgelegd in het BPA 1C "Dadipark".

Een wijziging van deze bestemming en voorschriften d.m.v. een gemeentelijk RUP een nieuwe toekomst en herwaardering kunnen bespoedigen.

Dit RUP niet strijdig kan zijn met het GRS en PRS.

De partijen hebben aangegeven het GRS en PRS te willen wijzigen om een gemeentelijk RUP met nieuwe ruimtelijke keuzes mogelijk te maken. En dit gebaseerd op een masterplan waarin voldaan wordt aan de gemeenschappelijk opgestelde projectdefinitie voor deze site.

2025-04-10 09:00

Wordt overeengekomen wat hierna volgt:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst

Deze overeenkomst regelt de onderlinge engagementen, relaties, praktische modaliteiten etc. bij het uitvoeren van een studieopdracht voor het opmaken van een masterplan voor het voormalige Dadipark.

Dit masterplan moet de gemeenschappelijk opgestelde projectdefinitie vertalen.

Het bureau verantwoordelijk voor deze opdracht wordt aangesteld via de oproep WinVorm.

Art. 2 – Aanbestedende overheid

De partijen komen overeen dat voor dit project een beroep kan worden gedaan op een externe dienstverlener. De partijen komen overeen dat de provincie zal fungeren als aanbestedende overheid via de "Oproep WinVorm" dewelke zal worden uitgeschreven door de WinVorm-partners (wvi, Leledal en de provincie).

De partijen verklaren zich akkoord met de principes en voorwaarden van de Oproep WinVorm, zoals deze door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Leledal en de wvi respectievelijk werden goedgekeurd op 31/03/2016, 10/06/2016 en 13/04/2016.

Art. 3 – Inbreng van de verschillende partijen en projectorganisatie

De partijen zullen in samenspraak het project inhoudelijk verder uitwerken met voldoende lokale én bovenlokale accenten.

De provincie zal de opdracht aanbesteden en prefinancieren, maar elke partner draagt financieel bij overeenkomstig de verdeling van de kosten tussen de partijen opgenomen in artikel 6).

Tijdens voorafgaand overleg werd tussen de partijen een projectdefinitie vastgelegd (zie bijlage 1 bij deze overeenkomst). Deze dient als basis voor de voorliggende ontwerpopdracht. De partijen engageren zich om tijdens het proces van de opdracht het maximaal nastreven van de randvoorwaarden opgenomen in de projectdefinitie als doel aan te houden.

De partijen stellen al hun kennis en expertise ter beschikking om dit ambitieuze project zo goed als mogelijk uit te voeren.

Wat betreft overlegorganen wordt, naast de voorziene overlegmomenten binnen de procedure WinVorm minimaal een projectstuurgroep opgericht die instaat voor de algemene coördinatie van het project. Deze stuurgroep geeft het project verder vorm en neemt eventuele verdere beslissingen. De stuurgroep bestaat uit de leden van de jury WinVorm, met uitzondering van het extern jurylid en de juryvoorzitter. Op basis van de agenda kunnen, mits akkoord van de drie partners, andere personen aan deze stuurgroep worden toegevoegd.

De jury WinVorm zal bestaan uit

- Stemgerechtigde leden:
 - o Voorzitter (aan te stellen door WinVorm)
 - o Extern jurylid (aan te stellen door WinVorm)
 - o Ward Vergote (burgemeester, Moorslede)
 - o Kris Carrein (bestuurder nv Dadipark)
 - o Jasper Dugardeyn (provincie, dienst GGW)
 - o Evi Lefevere (provincie, dienst Ruimtelijke Planning)
- Adviserende leden:
 - o Pol Verhelle (schepen, Moorslede)
 - o Elyne Dewulf (stedenbouwkundig ambtenaar, Moorslede)
 - o Rik Honoré (advocaat nv Dadipark)
 - o Bruno Tricot (provincie, dienst GGW)
 - o Matthias Dobbels (provincie, dienst Ruimtelijke Planning)
 - o Kristof Vander Stichele (gemeentesecretaris Moorslede)
 - o Patrick Vangheluwe (expert, Moorslede)

Art. 4 – Looptijd en mogelijkheid tot stopzetting

Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door de partijen en heeft een looptijd die overeenstemt met de opleverdatum van de studieopdracht.

De partijen behouden de mogelijkheid deze samenwerkingsovereenkomst voortijdig stop te zetten. Dit kan in samenspraak gebeuren, of eenzijdig wanneer bepaalde voorwaarden niet worden gerespecteerd. Het voortijdig stopzetten van de samenwerkingsovereenkomst kan geen aanleiding geven tot het elsen van schadevergoeding aan de andere partijen. Kosten, zoals bedoeld in artikel 6 worden niet aanzien als schadevergoeding.

Alle tot op het ogenblik van de beëindiging van de overeenkomst gemaakte kosten worden verdeeld zoals hierna in artikel 6 bepaald. Zij kunnen niet worden teruggevorderd.

Art. 5 – Communicatie

De partijen komen overeen om elke communicatie omtrent de opdracht naar derden alleen na onderlinge goedkeuring te laten verlopen.

Elke vorm van communicatie vermeldt steeds de ondertekenende partijen (en indien beschikbaar de logo's).

Bij de verschillende fases van het project, wordt steeds in onderling overleg een aanspreekpersoon aangesteld.

Art. 6 – Kosten

Aan het uitvoeren van deze opdracht zijn twee kosten voorzien. Deze bestaan uit

- De procedure voor de Oproep WinVorm
 - De kosten worden geraamd op een bedrag van $3 * 3250 = 9750$ euro excl. BTW of 11797,5 euro inclusief BTW
 - Het uitvoeren van de opdracht na gunning
- Er wordt gewerkt met een honorariumvork van 50.000 – 60.000 euro incl. BTW.

Het maximumbudget beschikbaar voor het geheel van Oproep WinVorm en het ontwerpen van het masterplan bedraagt 71797,5 euro inclusief BTW.

Elke partij staat in voor 1/3 van de totale kostprijs inclusief BTW, met een maximum van 23932,5 euro.

Art. 7 – Modaliteiten van betaling

Uit praktische overwegingen werd in artikel 2 opgenomen dat de provincie de aanbestedende overheid zal zijn.

De provincie bezorgt een schuldvordering ter waarde van 1/3 van de volledige projectkost na gunning aan de laureaat van de oproep (voorzien in voorjaar 2017).

Aan de gemeente Moorslede op volgend adres :

Gemeente Moorslede
t.a.v. Kristof Vander Stichele
Marktplaats 1
8890 Moorslede.

Aan de NV Dadipark op volgend adres:

NV Dadipark
Moorsledestraat 6
8890 Dadizele
KBO BE 0439.425.341
T.a.v Kris Carrein

Op de schuldvordering wordt verwezen naar deze samenwerkingsovereenkomst met dossiernummer: GGW/2016-74.

Art. 8 – Resultaatsgebieden

Door financieel te participeren aan dit project, worden alle resultaten ervan in onverdeeldheid eigendom van de ondertekenende partijen. Alle partijen genieten de volle eigendom en het volle beschikkingsrecht over de resultaten.

Art. 9 – Bevoegde rechtbank

Bij betwisting zijn de rechtbanken te Brugge bevoegd.

Aldus overeengekomen te Brugge, op **08 SEP. 2015**
in drie exemplaren, één origineel voor elke partij.

Voor de provincie West-Vlaanderen:

Namens de deputatie

Voor de provinciegriffier:
De directeur,



R. Samyn

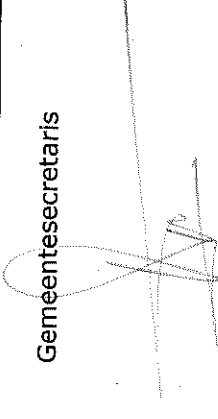
Gedeputeerde voor gebiedsgerichte
werking en milieu, landschap en natuur



G. Decorte

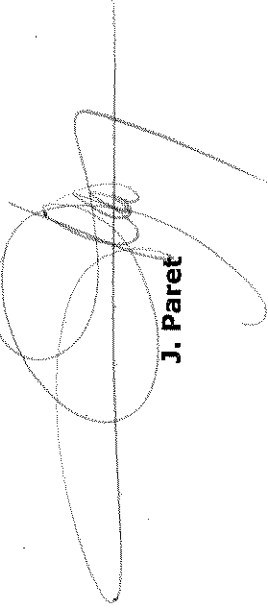
Voor de gemeente Moorslede:

Gemeentesecretaris



K. Vander Stichele

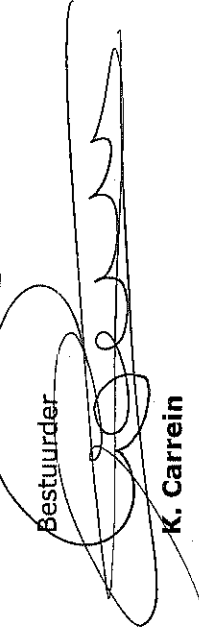
Voorzitter Gemeenteraad



J. Paret

Voor de nv-Dadipark

Bestuurder



K. Carrein

111.932.40

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 2 (05 JUNI 2018) - VOORONTWERP RUP 'HERZIENING BPA KLEPPESTRAAT'

AANWEZIG

- | | |
|--------------------------------|---|
| – Dhr. Kristof vander Stichele | Gemeente Moorslede, gemeentesecretaris |
| – Mevr. Elyne Dewulf | Gemeente Moorslede, afdelingsverantwoordelijke ruimte |
| – Mevr. Katrien Vervae | WVI |
| – Dhr. Bert Vanseveren | Departement Omgeving |
| – Dhr. Stefaan Baeteman | Agentschap Innoveren en Ondernemen |
| – Mevr. Leen Degrande | Provincie W-VI, dienst Waterlopen |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|---|--|
| – Dhr. Pol Verhelle | Gemeente Moorslede, Schepen Ruimtelijke Ordening |
| – Agentschap Wegen en Verkeer | |
| – Departement Landbouw en Visserij | |
| – Provincie W-VI, dienst ruimtelijke planning | |

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Advies Departement Landbouw en Visserij: gunstig
- Advies Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig
- Advies Agentschap Innoveren en Ondernemen, ongunstig
- Advies Dienst Waterlopen Provincie West – Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig

De schriftelijke adviezen zijn te raadplegen in bijlage bij dit verslag.

Mondelinge toelichting advies Departement Omgeving

- Over huidig voorontwerp werd op 28 juni 2017 een eerste plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf toen een ongunstig advies wegens strijdigheden met het signaalgebied van de Heulebeek dat gelegen is middenin het plangebied. Ondertussen is het planinitiatief voor Dadipark, dat het stroomopwaarts gelegen deel van het signaalgebied omvat, in volle voorbereiding. Er word gevraagd om een waterdichte koppeling te voorzien tussen beide planningsinitiatieven.
Er wordt voorgesteld om de goedkeuring over het Masterplan Dadipark te koppelen aan dit dossier. Een koppeling met de opmaak van het rup voor het Dadipark zelf wordt niet wenselijk geacht daar er nog verschillende planintenties moeten opgestart worden (PRS, GRS of gemeentelijk beleidsplan,...) en het rup Kleppestraat zich reeds in een gevorderder stadium bevindt.
- De artikelnummers zijn niet weergegeven op het grafisch plan.
Dit gegeven zal aangevuld worden.
- In art. 5 wordt een nieuwe wooninvulling voorzien in het noordelijk deel van de ambachtelijke zone. Het departement adviseert om hier een mix toe te laten van ambacht en wonen, door deze zone van een overdruk te voorzien met bijkomende stedenbouwkundige mogelijkheden ifv verweving met wonen, met behoud van de hoofdbestemming ambacht.
De insteek om de ambachtelijke bestemming voor de percelen t.h.v. de Kleppestraat te herbestemmen naar een woongerelateerde bestemming is gekomen vanuit de visie om deels zwaar verkeer uit het centrumgegeven van Dadizele te weren en om op de site handelsactiviteiten mogelijk te maken. Het gebouw aan de straatzijde staat nl. grotendeels leeg en wordt slechts enkele malen per jaar gebruikt i.f.v. verkoop. In functie van een optimalere en efficiënte invulling van het gebied werden de bestemmingsvoorschriften

herbestemd i.f.v. wonen en aanverwante functies, dit om leegstand te vermijden. Nieuwe zuivere ambachten t.h.v. de straatzijde Kleppestraat wordt niet wenselijk geacht, gelet op het bestaande omliggende kernweefsel.

De bebouwing langsheen de Kleppestraat kent op vandaag de dag een centrumgerichte invulling, zowel naar typologie, korrelgrootte en huidige functies. Deze visie is cf. de bepalingen uit het GRS en beantwoordt bovendien aan het reconversiekader aangereikt door de Provincie in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit gegeven zal verder worden bekeken inzake wenselijkheid om de ambachtelijke bestemming alsnog te weerhouden en/of een gecombineerde invulling met wonen/handel end. mogelijk te maken.

- Enkele bestemmingen (art. 3 en art. 7) zijn gevat door het overstromingsgebied. Deze delen van de bestemming in kwestie zijn dus onuitvoerbaar, wegens de sectorwetgeving water. Het lijkt opportuun om aan deze delen aldus een ruimtelijke vertaling te geven onder de vorm van een zachte (onbebouwbare) functie. *Dit werd tot op heden niet voorzien gezien zowel de bestaande sectorwetgeving (watertoets) en tevens de voorschriften binnen het rup reeds voldoende garanties geven inzake het behoud van het bouwvrij karakter. Herbestemmingen doorvoeren is bovendien niet evident gezien de watertoetskaarten kunnen fluctueren in de tijd, waardoor het risico ontstaat dat er herbestemmingen worden doorgevoerd die op termijn wel bebouwbaar blijken. I.f.v. duidelijkheid zal er onderzoek worden in hoeverre er gewerkt kan worden met een overdrukzone i.f.v. het behoud van het bouwvrij karakter (cf. het vorige voorontwerp) voor delen van percelen waar het voldoende duidelijk is dat het niet wenselijk is dat deze nog verder bebouwd en/of verhard worden.*
- Art. 6: logischer om de bestemming bouwvrij agrarisch gebied te gebruiken aangezien bebouwing er niet is toegelaten.
Dit wordt dusdanig aangepast.
- Voor de omzetting van parking naar centrumzone (art. 4) moet dit gekoppeld worden aan een juridisch startfeit. Dit geldt ook voor de percelen die gevat worden door twee bestemmingen.
Dit wordt aangepast.

Mondelinge toelichting advies Agentschap Innoveren en Ondernemen

- Het agentschap gaat niet akkoord met het herbestemmen van de 40m – strook langs de Kleppestraat van het bedrijventerrein Dadizele, hiervoor werd geen behoefte of noodzaak aangetoond.
- *De provincie reikt binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan een beleidskader aan inzake reconversie. De herbestemming van de strook langsheen de Kleppestraat beantwoordt aan dit kader. In dit beleidskader is duidelijk aangegeven dat het onderbouwen van de behoefte niet noodzakelijk is. Herbestemming voor deze site is wenselijk, gelet op de ruimtelijke context (ligging binnen een centrumweefsel met kerngerelateerde functies) en gelet op de ontsluitingsproblematiek (het weren van zwaar verkeer doorheen de Kleppestraat). Dit gegeven zal verder worden bekeken inzake wenselijkheid om de ambachtelijke bestemming alsnog te weerhouden. Dit gegeven zal verder worden bekeken inzake wenselijkheid om de ambachtelijke bestemming alsnog te weerhouden en/of een gecombineerde invulling met wonen/handel end. mogelijk te maken.*
- Er wordt gevraagd om het bedrijventerrein Kleppestraat (langs N32) aan te duiden als lokaal bedrijventerrein, zonder mogelijkheden voor autonome kantoren en autonome kleinhandel (of ten minste zwaar ingeperkte mogelijkheden voor kleinhandel). Er is bovendien geen plan – MER opgemaakt voor dit RUP hoewel op die locatie in feite kleinhandelsprojecten van meer dan 5.000m² bruto-vloeroppervlakte mogelijk zijn. *Er zal worden nagekeken in hoeverre het rup hierop kan anticiperen, bv. door max. vloeroppervlaktes inzake (klein)handelsfuncties en kantoren binnen het rup te implementeren. Het volledig weren van autonome kantoren en kleinhandelszaken wordt evenwel niet wenselijk geacht, gezien de onmiddellijke ligging nabij het kerngegeven van Dadizele waar handels- en kantoorruimtes een plaats moeten kennen.*

Mondelinge toelichting advies Dienst Waterlopen Provincie West - Vlaanderen

- In navolging van de bespreking van het advies van Departement Omgeving wordt ook door Dienst Waterlopen aangeraden om voor bepaalde delen in het plangebied effectief een zachte bestemming vast te leggen aangezien deze wegens de sectorwetgeving water toch niet bebouwbaar zijn.
Zie voorgaande.
- Ophogingen in effectief overstromingsgevoelig gebied kunnen niet steeds (op eigen terrein) gecompenseerd worden, rekening houdend met de erg hoge waterstanden in het gebied en de vaak erg kleine (private) percelen. Bovendien betekent een neutrale grondbalans niet steeds dat er geen inname van het waterbergend vermogen van het perceel is. De dienst pleit om zeker bij nieuwe ontwikkelingen ophogingen uiterst beperkt toe te laten (én met de nodige vergunningen); daarbij mag geenszins waterbergingsruimte ingenomen worden.
Het voorschrift in de algemene bepalingen stelt het volgende :
“Verordenend : Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Bijgevolg dient de bijkomende inname van ‘ruimte voor water’ bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein zelf gecompenseerd te worden. Dit houdt tevens in dat in geval van ophogingen de grondbalans op zijn minst neutraal dient te zijn.
Toelichtend : dat wil zeggen dat op het perceel zelf bij uitbreiding en/of nieuwbouw eenzelfde oppervlakte en volume dient te worden afgegraven boven de hoogste grondwaterstand, i.f.v. compensatie van de inname van overstromingsruimte. Dit moet in de onmiddellijke omgeving (aangevuld met ‘en op eigen terrein’) gebeuren en minimum hetzelfde overstromingsvolume compenseren. Het verlies in waterbergingsruimte kan bv. gecompenseerd worden door een oppervlakkige afgraving op het terrein en /of een overstroombare kruipkelder onder de gebouwen.”
-> Dit voorschrift garandeert dus dat er geen ophogingen mogelijk zijn als er aan bovenstaande bepalingen niet kan voldaan worden, dus bv. bij kleine percelen. Het stelt eveneens dat het waterbergend vermogen van het perceel hierdoor niet kan verminderen. Er zal nagegaan worden in hoeverre er toch gronden binnen signaalgebied in een nog bebouwbare zone kunnen aangeduid worden i.f.v. het behoud van het bouwvrije karakter (zie ook voorgaande aspect).- Met oog op het creëren van extra waterbergingsruimte op de Papelandbeek, om o.a. de woonwijk afwaarts de Ledegemstraat van wateroverlast te vrijwaren, heeft de Provinciale Dienst Waterlopen de vraag of zij via huidig planningsproces houder van het recht van voorkoop van het perceel art.6 agrarische zone, ingesloten tussen de bebouwing van de Ledegemstraat, de Guido Gezellelaan en de Papelandbeek. *Er wordt voorgesteld om deze actie eerst nog concreet te bespreken met deputatie aangezien aan het voorzien van voorkooprecht op dit perceel toch heel wat consequenties vasthangen en aangezien het inschrijven van voorkooprecht van een bepaald bestuur toch wel enig engagement vergt.*
- Er wordt een verordenend algemeen voorschrift gevraagd dat werken in functie van waterbeheersing in alle bestemmingszones toelaat.
Dit gegeven zal aangevuld worden.
- Er wordt een aanduiding van de overwelvingen / volledige kruinbreedte van de waterloop op het bestemmingsplan, incl. 5m – erfdienstbaarheidszone aan weerszijden geadviseerd aangezien dit juridisch correcter is.
De openbare groenzone langs de Papelandbeek heeft op het bestemmingsplan grotendeels een breedte van minstens 5m. Het intekenen van de volledige kruinbreedte is op RUP-niveau zonder correct opmetingsplan niet mogelijk, de contouren van het RUP zijn gebaseerd op de GRB-onderlegger. I.f.v. het garanderen van de 5-m zone langsheen de oeverrand van de Papelandbeek/Heulebeek zullen deze bepalingen in de algemene voorschriften worden opgelegd, m.a.w. niet enkel binnen art. 8.

Schriftelijk Advies Provincie

Het advies is voorwaardelijk gunstig, volgende inhoudelijke bemerkingen worden geponeerd :

- De goedkeuring over een plan-MER of de ontheffing tot plan-MER-plicht dient bekomen te worden voor de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.

- De aanduiding van de noordelijke beek buiten de plancontour dient te worden aangepast. Dit gegeven zal aangepast worden.
- De aanduiding 'trage wegenis' wordt best een overdruk, gezien deze niet enkel van toepassing is op artikel 8 maar ook op artikel 10. Dit gegeven zal aangepast worden.
- Het is niet duidelijk naar welke specifieke kaart er verwezen wordt op p. 43, onder (1), (2), (3). Dit gegeven zal aangevuld worden.
- De verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften naar art. 0.5 bestaat niet. Er wordt art. 0.4 bedoeld, dit gegeven zal aangepast worden.
- De vermelding 'stedenbouwkundige vergunning' in de voorschriften dient gewijzigd te worden naar 'omgevingsvergunning'.

Advies Departement Landbouw en Visserij

Gunstig advies, geen fundamentele opmerkingen.

Advies Agentschap Wegen en Verkeer

Gunstig advies, mits volgende opmerkingen :

- Er werd geen reservering voorzien aan de rotonde. Daar de fietspaden aan deze rotonde nog niet vrijliggend zijn is het wenselijk een reservering te voorzien zodat in de toekomst de fietspaden wel vrijliggend gemaakt kunnen worden bij eventuele werken aan de rotonde.
Gezien er hieromtrent nog geen concrete plannen bestaan, kan het RUP hier niet op ingaan. Om deels tegemoet te komen zal in de algemene voorschriften specifiek worden opgenomen dat in alle bestemmingszones openbare infrastructuur kan opgericht worden.

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDERING

ZITTING VAN 21 NOVEMBER 2018	
Provincie West-Vlaanderen	Aanwezig : Deskundigen: Wim Vanacker , Dirk Vantomme Leden: Peter Donck, Monique Derudder, Petra Vercaigne, Christine Demeyer, Luc Deprez Politieke fracties: Marc D’Hooghe
Gemeente MOORSLEDE	Secretaris van de GECORO: Elyne Dewulf
	Verontschuldigd: Voorzitter-deskundige: Thomas Paret Deskundigen: Guido Ghekiere Leden: Christiane Dejonckheere, Guido Vanhoutte Politieke fracties: Johan Paret, Ward Gillis

Openbare vergadering

1. Verwelkoming door de voorzitter

Besloten vergadering

2. Goedkeuring notulen vorige zitting

De notulen van zitting 27 augustus 2018 worden goedgekeurd.

3. Adviesvraag betreffende voorontwerp RUP Kleppestraat

TOELICHTING

INLEIDING

Er werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om het bestaande bijzonder plan van aanleg (BPA) Kleppestraat dd. 30.11.1990 te herzien. Hiervoor moet een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) worden opgemaakt. De aanleiding voor de herziening was enerzijds een gewenste wijziging van de bestemming voor de site van het voormalig zwembad in Dadizele. In het huidige BPA is dit opgenomen in een zone voor “gemeenschapsuitrustingen”. In functie van verkoop van de site werd geopteerd om de bestemming te verruimen. Daarnaast zijn de voorschriften van het huidige BPA sterk verouderd. Bijgevolg werd gekozen om het BPA niet alleen te herzien voor de site van het zwembad maar voor het volledige projectgebied van het BPA.

PROCEDURE

De Gecoro heeft advies uitgebracht over het voorontwerp van dit GRUP op 27 juni 2017.
Er werd een plenaire vergadering voor dit GRUP georganiseerd op 28 juni 2017. Tijdens de plenaire vergadering werd er ongunstig advies uitgebracht door departement Omgeving Vlaanderen.
Het voorontwerp van het GRUP werd aangepast op basis van de opmerkingen uit de plenaire vergadering.
Omwille van het ongunstig advies van departement Omgeving Vlaanderen op de plenaire vergadering werd een tweede plenaire vergadering georganiseerd op 5 juni 2018.
Het voorontwerp van het GRUP werd aangepast op basis van de opmerkingen uit de tweede plenaire vergadering.
Het ontwerp van het GRUP werd door de gemeenteraad voorlopig goedgekeurd op 21 juni 2018.
Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd voor dit GRUP van 1 augustus 2018 tot en met 29 september 2018.
Tijdens het openbaar onderzoek werden er vijf bezwaarschriften ingediend.
Daarnaast werd advies gevraagd aan:

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

TAAK GECORO

De Gecoro bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen en brengt een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad. De Gecoro bezorgt haar advies binnen 60 dagen na het einde van het openbaar onderzoek aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal een definitieve beslissing nemen over dit GRUP in zitting van 20 december 2018.

DOCUMENTEN TER INZAGE:

- Bundel met toelichtende nota en ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften
- Plan bestaande toestand
- Ontwerp bestemmingsplan
- Advies departement Omgeving: gunstig
- Advies deputatie van Provincie West – Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Samenvatting bezwaarschriften

OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 1 augustus 2018 tot en met 29 september 2018. Er werden vijf bezwaarschriften ingediend:

- Bezwaar 1 ingediend op 2 oktober 2018
- Bezwaar 2 ingediend op 2 oktober 2018
- Bezwaar 3 ingediend op 26 september 2018 (ontvankelijk doch ongegrond : “Bij deze dien ik schriftelijk mijn bezwaar in over het ontwerp GRUP”)
- Bezwaar 4 ingediend op 25 september 2018
- Bezwaar 5 ingediend op 17 september 2018

Samenvatting bezwaarschriften:

- Bezwaarschrift 3 bevat enkel volgende zin: "Bij deze dien ik schriftelijk mijn bezwaar in over het ontwerp GRUP"
- De parking bij het voormalig zwembad wordt intensief gebruikt in functie van de school. Indien deze parking verdwijnt en er op deze locatie appartementen worden gebouwd, zal er meer verkeer zijn, zal de schoolomgeving minder veilig zijn en zal er een gebrek aan parkeerplaatsen zijn. Er wordt gevreesd dat het verkeer en de parkeerdruk in de omliggende wijk zal toenemen. (bezwaarschrift 1, 2)
- Er zijn en worden reeds genoeg nieuwe woningen gebouwd waardoor de nood aan bijkomende woningen onbestaande is. (bezwaarschrift 1, 2)
- Het gabarit voor de projectzone van het voormalig zwembad wordt voorzien op 3 bouwlagen met een terugspringende 4de laag. Dit gabarit is niet representatief voor de bouwhoogte in Dadizele en de omliggende wijk. Twee bouwlagen lijkt veel beter afgestemd op de omgeving. (bezwaarschrift 1, 2)
- Er wordt gevreesd voor de veiligheid door de voorziene wandelzone langs de Heulebeek. Via deze wandelzone zou een aanpalend perceel makkelijker bereikbaar en toegankelijker zijn. (bezwaarschrift 4)
- Een eigenaar heeft het plan om garages op zijn perceel te plaatsen. Zal dit nog mogelijk zijn? (bezwaarschrift 4)
- Naast de Heulebeek en ter hoogte van de kruising met de Meensesteenweg wordt er een groenzone van 10m breed voorzien. Dit zou deels op een privaat perceel worden aangelegd. De eigenaar gaat hier niet mee akkoord. Openbaar groen moet aangelegd worden op openbaar domein en niet op privé – terrein. Daarnaast wordt de groenzone van 10m breed voorzien waar er op vandaag een inrit is naar een ondergrondse garage met magazijn. Het wijzigen van deze inrijhelling is niet mogelijk. De aanleg van de 10m brede groenzone zou er ook voor zorgen dat de inrit naar het perceel moet gewijzigd worden met als gevolg een vermindering van parking op het terrein en het wijzigen van de groenstrook langs de Meensesteenweg. (bezwaarschrift 5)

OVERZICHT ADVIEZEN

Advies departement Omgeving: gunstig

In het advies worden wel volgende aandachtspunten aangehaald:

Het aanduiden van een ‘indicatieve overdrukzone in functie van behoud bouwrij karakter’ op de artikels 3 en 7, ter hoogte van het overstromingsgevoelig gebied langs de Heulebeek is positief en in overeenstemming met het waterbeleid. Er wordt voorgesteld om deze delen effectief te herbestemmen naar een groene bestemming om geen valse verwachting naar de eigenaars te creëren dat ontwikkeling op deze locaties nog mogelijk zou zijn.

Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van een signaalgebied dat zich tevens uitstrekt ter hoogte van het voormalig Dadipark. Het departement rekent erop dat er globaal genomen zal tegemoet worden gekomen aan de beslissing van de Vlaamse Overheid betreffende dit signaalgebied. Het goede verloop van dit planproces dient dan ook tot een goed einde worden gebracht om de claims van het waterbeleid binnen huidig plangebied van de Kleppestraat te vereffenen.

Advies deputatie Provincie West – Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig mits wordt voldaan aan de juridische vormvereisten

Juridische aspecten van het RUP:

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

- In artikel 3.1 en artikel 8.1 wordt gesproken over een indicatief tracé. Dit moet nader gespecificeerd worden.
- Bij artikel 0.4 wordt best toegevoegd dat eventuele ophogingen in overstromingsgevoelig gebied, beperkt dienen te worden in oppervlak; maximaal het oppervlak van de woningen en de oprit er naartoe.
- Er bestaat onduidelijkheid over een aantal overdrukken. Als een pijl of lijn in meerdere artikels voorkomt, is het juridisch van belang dat deze ook in beide artikels wordt besproken.
- Het is niet duidelijk genoeg of er een verschil is in de overdruk “aanduiding trage wegenis” bij artikel 8 en “deelzone openbare wegenis type trage wegen” bij artikel 10.
- De pijl “tracé ivf ontsluiting” bij artikel 8 wordt ook tekstueel besproken bij artikel 3. Het is aangewezen om de pijl ook toe te voegen in de legende op het grafisch plan onder artikel 3.

Overeenstemming met het PRS – WV

- Het reconversiekader uit het PRS wordt tweemaal ingezet in onderhavig planinitiatief. De verschillende ruimtelijke principes voor reconversie worden aangehaald, omschreven en duidelijk gemotiveerd.
- De Heulebeek werd in het PRS – WV, binnen de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, geselecteerd als rivier – en beekvallei. De planopties van het RUP werden aangepast zodat deze voldoen aan het te volgen ontwikkelingscenario in het kader van het T10 – overstromingscontour (= frequent overstromingsgedrag – deelgebied van het signaalgebied).

Overeenstemming met het GRS Moorslede

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

- Het RUP heeft uitvoering aan de opties uit het GRS.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

BESPREKING, BERAADSLAGING EN STEMMING

OPENBAAR ONDERZOEK - EVALUATIE VAN DE BEZWAARSCHRIFTEN:

Bezwaarschriften 1 en 2 zijn niet ingediend binnen de termijn van het openbaar onderzoek. Deze bezwaarschriften zijn bijgevolg onontvankelijk. De inhoud van de bezwaarschriften wordt echter wel meegenomen bij deze evaluatie.

Bezwaarschriften 3, 4 en 5 worden ontvankelijk verklaard.

- Bezwaarschrift 3 wordt niet gegrond verklaard wegens te algemeen en niet gemotiveerd. Er wordt niet aangegeven met welke onderdelen de bezwaarindieners niet akkoord gaat en waarom.

- In de projectzone van het voormalig zwembad moet er bij het ontwikkelen van de site een vlotte en veilige toegang tot de school blijven bestaan.
- De parkeerplaatsen bij het voormalig zwembad worden veel gebruikt. Er wordt daarom voorgesteld om op te nemen dat er op het terrein openbare parkeerplaatsen moeten blijven bestaan. Naar aantal toe wordt verwezen naar de parkeerplaatsen die nu voor het voormalig zwembad aanwezig zijn.
- Het argument dat er reeds genoeg woningen in Dadizele zijn, wordt niet gevolgd. Er zijn op vandaag weinig uitbreidingsmogelijkheden voor woningen in Dadizele. Daarnaast valt inbreiding te verkiezen boven nieuwe grond aansnijden.
- Wat betreft het gabarit voor de projectzone wordt de opmerking niet gevolgd. Zowel het schoolgebouw als het project Ter Klippe hebben een hoger gabarit dan 2 bouwlagen.
- De opmerkingen over de openbare groenzone langs de Heulebeek en meer specifiek ter hoogte van de kruising met de Meensesteenweg, worden grotendeels niet gevolgd. In het huidige BPA is er op die plaats reeds een openbare groenzone voorzien met dezelfde breedte. De voorschriften blijven op die locatie ongewijzigd ten opzichte van het huidige BPA. De zaken die vergund zijn, kunnen blijven bestaan. Enkel indien de bestaande constructies, inritten, e.d. worden gewijzigd, zullen deze moeten voldoen aan de voorschriften van het GRUP.
- De vraag om garages te mogen plaatsen op een specifiek perceel is geen vraag van algemeen belang. Desalniettemin kan worden vermeld dat de voorschriften voor het perceel met kadastrale gegevens Moorslede afdeling 2 Sectie A nr. 0947W zijn verruimd ten opzichte van het bestaande BPA. Indien de garages passen binnen de bestemming zijn grotendeels dezelfde voorschriften van toepassing als bij het bestaande BPA.

ADVIEZEN – EVALUATIE

De opmerkingen over de juridische vormvereisten uit het advies van de deputatie van Provincie West – Vlaanderen moeten worden meegenomen bij de opmaak van de bundel voor definitieve aanvaarding door de gemeenteraad.

STEMMING

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

ADVIES GECORO

Het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kleppestraat wordt gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- In de projectzone van het voormalig zwembad moet er bij het ontwikkelen van de site een vlotte en veilige toegang tot de school blijven bestaan.
- De parkeerplaatsen bij het voormalig zwembad worden veel gebruikt. Er wordt daarom voorgesteld om op te nemen dat er op het terrein openbare parkeerplaatsen moeten blijven bestaan. Naar aantal toe wordt verwezen naar de parkeerplaatsen die nu voor het voormalig zwembad aanwezig zijn.
- De opmerkingen over de juridische vormvereisten uit het advies van de deputatie van Provincie West – Vlaanderen moeten worden meegenomen bij de opmaak van de bundel voor definitieve aanvaarding door de gemeenteraad.

Voor de voorzitter,
In opdracht,

De secretaris van de Gecoro,

Dirk Vantomme

Elyne Dewulf

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
8890 Moorslede

uw bericht van 28 mei 2018	uw kenmerk	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17206	bijlagen /
vragen naar/e-mail Lieselotte Van Egdome Lieselotte.vanegdom@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 76 08	datum

Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP “Herziening BPA Kleppestraat” in Moorslede Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 28 mei 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17206 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het updaten van verouderde voorschriften en het herbestemmen van zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen naar wonen en alle functies die wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Voor het diensthoofd, afwezig

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer



