



GEMEENTE MOORSLEDE RUP DADIPARK

SEPTEMBER 2023

toelichtingsnota

fase definitieve vaststelling

plan.id. RUP_36012_214_00009_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Katrien Vervaet

Ilse Verstraeten

datum	aanpassing fase
maart - april 2019	opmaak startnota
april 2019	nazicht door gemeente
mei 2019	aanpassen startnota
14 mei 2019	startnota voorgelegd aan CBS
mei 2019	aanvullen startnota
27 mei t.e.m. 25 juli '19	publieke consultatie
oktober 2019	opmaak scopingnota
16 januari 2020	bespreking scopingnota
februari 2020	aanpassen scopingnota
oktober 2020	opmaak voorontwerp
25 maart 2021	bespreking voorontwerp
05 oktober 2021	bespreking voorontwerp
oktober 2021	aanpassen voorontwerp
mei 2022	bespreking voorontwerp
11 oktober 2022	plenaire vergadering voorontwerp
november 2022	aanvullen scopingnota nav plenaire vergadering voorontwerp
09 januari 2023	goedkeuring scopingnota door het CBS
24 januari 2023	bepaling door Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor RUP Dadipark
januari - februari 2023	opmaak ontwerp
02 maart 2023	voorlopige vaststelling
01 april t.e.m. 30 mei '23	openbaar onderzoek
11 mei 2023	infomoment
27 juni en 06 juli '23	Gecoro
07 augustus 2023	advies Gecoro voorgelegd aan CBS
augustus 2023	aanpassen ontwerp o.b.v. advies Gecoro en beslissing CBS
14 september 2023	definitieve vaststelling door Gemeenteraad


het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **02 maart 2023**

de algemeen directeur,

de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **01 april**
[t.e.m.30 mei '23](#)

de algemeen directeur,

de burgemeester,

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **14 september 2023**

de algemeen directeur,

de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

INLEIDING 9

1	beslissing tot opmaak	9
2	aanleiding en doelstelling	9
3	in uitvoering van het GRS	9

SITUERING EN AFBAKENING 11

1	situering	11
2	afbakening plangebied	11

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 12

1	historiek	12
2	fysisch systeem	15
3	bestaande ruimtelijke structuur	16
3.1	ruimtelijke context	16
3.2	verkeerskundige structuur	18
3.3	landschappelijke structuur	20
3.4	agrarische structuur	20
3.5	natuurlijke structuur	20

JURIDISCH KADER 25

1	gewestplan	26
2	herbevestigde agrarische gebieden	26
3	RUP's	26
3.1	gemeentelijke RUP's	26
4	BPA's	27
4.1	BPA nr. 1C Dadipark	27
4.2	BPA nr. 1B Centrum Dadizele	27
5	onroerenderfgoeddecreet	28
5.1	vastgestelde inventarissen	28
6	archeologie	29
7	atlas der buurtwegen	29
8	Vlaams hydrografische atlas	30
9	signaalgebied	30

10	gemeentelijke verordeningen	32
10.1	bouwverordeningen	32
11	vergunningen	32
11.1	milieu-vergunningen	32
11.2	omgevingsvergunningen	32

PLANNINGSKADER 34

1	op vlaams niveau	34
1.1	RSV	34
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	34
1.3	woningbouw- en woonvernieuwingsgebied	35
2	op provinciaal niveau	36
2.1	PRS	36
3	op gemeentelijk niveau	40
3.1	GRS - gedeeltelijke herziening	40
3.2	mobilitetsplannen	45
4	overige gerelateerde projecten	46
4.1	masterplan De Hoven van Dadi	46

RUIMTELIJK PROGRAMMA 47

PLANNINGSOPTIES 50

1	alternatievenonderzoek	50
1.1	nulalternatief	50
1.2	locatiealternatieven	50
1.3	inrichtingsalternatieven	50
2	gewenste structuur	51
2.1	visie	51
2.2	inrichtingsconcepten	53

REIKWIJDTE EN DETAILLERING 62

EFFECTENONDERZOEK 63

1	RVR-toets	63
2	milieu-effecten	63
2.1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht	63
2.2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	64
2.3	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM	88
2.4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	89

MOGELIJKE INSTRUMENTEN & FLANKERENDE MAATREGELEN 89

UITLEG PLANOPBOUW 90

1	zonering	90
1.1	artikel 0: algemene bepalingen en begrippen	90
1.2	artikel 1: gemeenschapsvoorzieningen	91
1.3	artikel 2: parkgebied	91
1.4	artikel 3: landschapspark	92
1.5	artikel 4: openbare wegenis	94
1.6	artikel 5: projectzone woonhof	94
1.7	specifieke overdrukzones [indicatief]	96
1.8	artikel 12: recht van voorkoop	97

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 98

1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het RUP	98
----------	---	-----------

RUIMTEBALANS 99

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 101

1.1	planschade	101
1.2	planbaten	102
1.3	bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	102
1.4	beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie	102

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 103

1	startnota	103
1.1	overzicht van adviezen en inspraakreacties	103
1.2	bespreking van de opmerkingen	104
2	voorontwerp	104
2.1	bespreking adviezen en bijhorende aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad	104
2.2	verdere verfijningen i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad	106
3	ontwerp	107
3.1	voorlopige vaststelling	107
3.2	openbaar onderzoek	107
3.3	advies Gecoro	107
3.4	definitieve vaststelling	107

bijlage 109

beslissing uit de RVR-toets	110
bomeninventaris	111
bepaling over de plan-MER-plicht door Team Mer	120
advies Gecoro	121
uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen dd. 07 augustus 2023	142



TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste in zitting van 07|08|2018 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan [RUP] voor de herziening van het BPA nr. 1C Dadipark [MB 07|04|2006].

2 aanleiding en doelstelling

Het voormalige pretpark Dadipark werd in 2012-2013 volledig gesloopt, waardoor het zijn publieke functie verloor.

Binnen het PRS-WV [ggk. MB dd. 06-03-2002] werd Dadipark, aangezien het pretpark voldeed aan het selectie criterium van 'pretpark buiten een stedelijk gebied met min. 100.000 bezoekers per jaar', geselecteerd als "pretpark". Ook binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan [ggk. BD dd. 26-04-2007], werd Dadipark geselecteerd als toeristisch recreatieve voorziening.

In 2016 werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de provincie West-Vlaanderen, de gemeente Moorslede en NV Dadipark om voor de site een masterplan op te maken, op basis van een vooraf opgestelde projectdefinitie.

In 2017 werd door het bekkensecretariaat een integraal project voor de Heulebeek ["Heerlijke Heulebeek"] opgestart teneinde het afstroomgebied van de Heulebeek op een integrale manier te benaderen. Eén van de aandachtspunten binnen dit project is het verhogen van de waterbergingscapaciteit in de Heulebeekvallei, teneinde meer ruimte voor waterberging te creëren en zo overstromingen te vermijden. Hiertoe

werd in 2015 reeds een eerste gecontroleerd overstromingsgebied aangelegd op de Heulebeek in Dadizele. Bijkomend dient er nog een totale buffercapaciteit van 100.000m³ voorzien te worden om overstromingen in de regio van Dadizele en Ledegem tegen te gaan. Een bijkomende buffering van 20.000m³ wordt voorzien op de Heulebeek ter hoogte van het voormalige Dadipark. De Heulebeek wenst men als blauwgroene verbinding te versterken, waarbij men langsheen de Heulebeek een fietsroute wenst uit te bouwen. Men wenst nl. de verbinding tussen de Kezelbergroute en de Storoute te realiseren. Conform de beleidsopties binnen het mobiliteitsplan kan de ontwikkeling van de site gekoppeld worden met de realisatie van een fietsverbinding langsheen de Heulebeek als fiets- en wandelroute tussen de Kezelbergroute en centrum van Dadizele. Verder onderzoekt de provincie eveneens om een verbinding te maken tussen de Kezelbergroute en de Storoute via trage en autoluwe wegen langs de Heulebeek en de Passendalebeek.

In het masterplan "De Hoven van Dadi" ¹ werd nagegaan hoe het voormalige Dadipark zou kunnen uitgebouwd worden tot een publieke, multifunctionele groene long in het centrum van Dadizele, met een laagdynamischer karakter dan het voormalige pretpark. Het masterplan "De Hoven van Dadi" werd in oktober 2018 gefinaliseerd. Het is de bedoeling dat de gemeente het masterplan "De Hoven van Dadi" vertaalt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dadipark. Om de vernieuwde ambitie voor het voormalige Dadipark planologisch te kunnen vertalen drong zich naast een herziening van het PRS-WV, een herziening van het GRS op, evenals het herzien van het BPA nr. 1c Dadipark. De Provincie West-Vlaanderen heeft

hiertoe het PRS-WV partieel herzien; de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede werd geschrapt in het richtinggevend en bindend deel. Daarnaast heeft de gemeente Moorslede de gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede afgerond ². Intussen werd ook het riviercontract voor de Heulebeek ondertekend [14-06-2022]. In dit contract worden de verschillende mogelijkheden om de risico's op wateroverlast, verdroging en waterverontreiniging in de vallei verder te beperken omschreven. Het omvat 26 acties waarbij het "voormalige Dadipark opwaarderen" onder actie 12 opgenomen wordt met de visie zoals uitgewerkt binnen dit RUP.

Teneinde de bestemming 'dagrecreatiezone' te herbestemmen in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden zoals voorzien in het masterplan "De Hoven van Dadi", werd gestart met de opmaak van onderhavig RUP Dadipark waarbij het BPA nr. 1c Dadipark in herziening wordt gesteld.

3 in uitvoering van het GRS

Om de hoger omschreven vernieuwde ambitie voor het voormalige Dadipark planologisch te kunnen vertalen, werd aldus het GRS Moorslede gedeeltelijk herzien en dit ondermeer in functie van volgende aspecten:

- het schrappen van de selectie van Dadipark als toeristisch recreatieve voorziening;
- het opnemen van de site Dadipark i.f.v. een herbestemming cfr. hogervermelde visie, uitgewerkt in het Masterplan "De Hoven van Dadi";
- het opnemen van de recreatieve fietsroute langsheen de Heulebeek;
- het opnemen van een passage over ruimte voor water langsheen beekvalleien.

¹ opgemaakt door het team OTO Ziegler Branderhorst n.a.v. de Oproep Winvorm 2017

² goedgekeurd op 06 mei 2021 door de deputatie



Situering plangebied, bron: luchtfoto 2018

SITUERING EN AFBAKENING

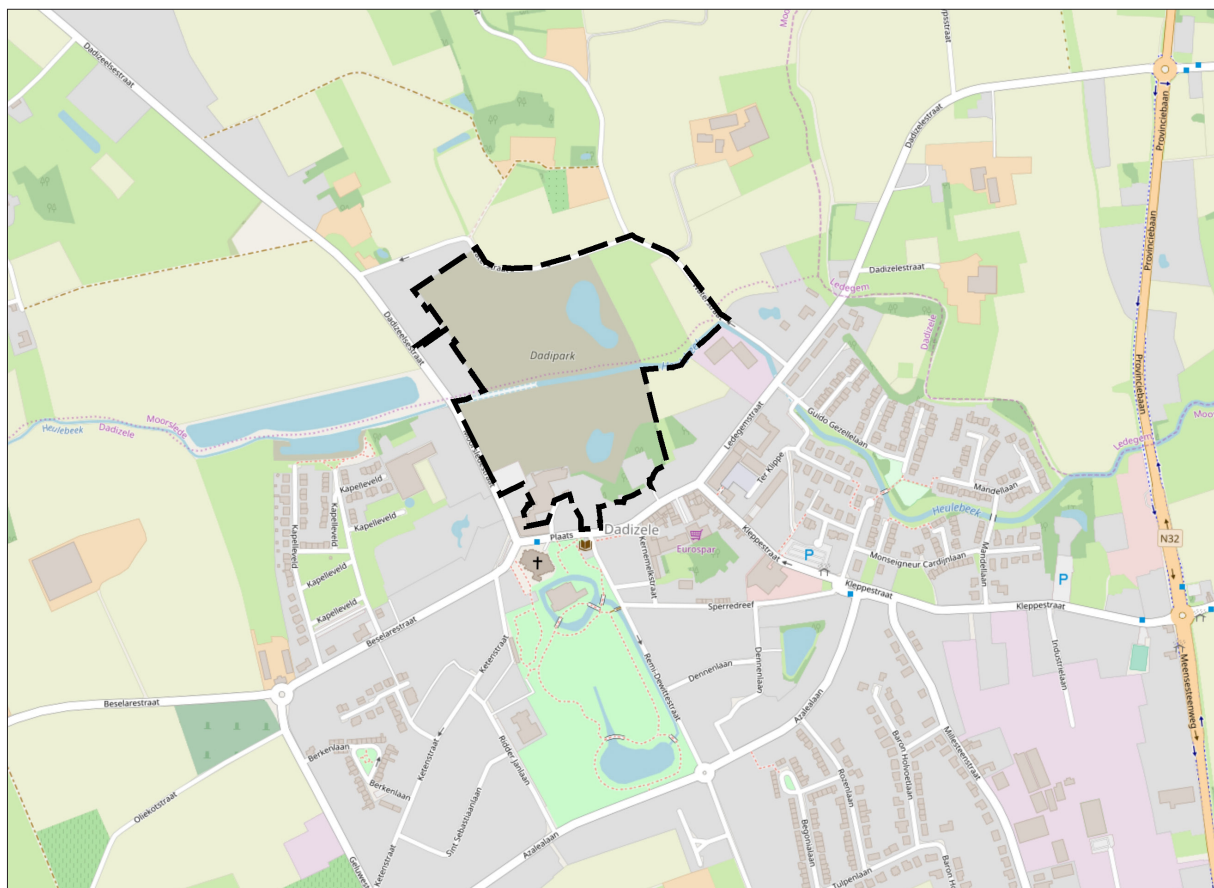
1 situering

Het plangebied van het RUP Dadipark is gesitueerd aan de noordzijde van Dadizele en loopt door tot aan het centrum, de 'Plaats' van Dadizele. Doorheen het plangebied loopt van west naar oost, de Heulebeek. De Heulebeek ontspringt samen met de Passendalebeek tussen Zonnebeke en Passendale, op de zuidoostelijke flank van de heuvelrug. De Heulebeekvallei vormt één van de belangrijkste blauwgroene structuren in het noordelijk deel van de gebiedsregio Kortrijk - Menen.

2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 14ha 58a 68ca wordt begrensd door:

- ten noorden en in het oosten: de Waterstraat en het agrarisch open landschap ten noord-oosten van Dadizele,
- ten zuidoosten: de Heulebeek, met achterliggend het bouwmaterialenbedrijf Develtere gesitueerd t.h.v. de hoek Waterstraat | Ledegemstraat,
- ten zuiden: de Vrije Bisschop 't Brugske Dadizele en tuinen en parken bij al dan niet diepergelegen woningen gelegen aan de Ledegemstraat,
- ten westen: de Moorsledestraat en Dadizeelsestraat met aanpalende bebouwing.



Situering plangebied, bron: open streetmap

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historie

Dadizele is van oudsher ontstaan als straatdorp langsheen de 'Plaats' | Ledegemstraat. De deelgemeente is reeds sinds de 14e eeuw, door toenemende Maria-verering, gekend als bedevaartsoord. De eerste bidplaats was vermoedelijk een houten kapel, welke in 1400 vervangen werd door een nieuwe kerk die tijdens de godsdienstoorlog in 1580 verwoest raakte en heropgebouwd werd in 17e eeuw. In 1857 werd gestart met de bouw van een nieuwe, grotere kerk; de Basiliek Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen. Ten zuidoosten van de basiliek situeert zich het omweld domein met 19e eeuwse kasteel [heden VZW Mariënstede] op de site van de verdwenen middeleeuwse waterburcht van de heren van Dadizele. Het domein omvat het kasteel, een hovenierswoning, de aanpalende conciërgewoning met torentje en koetshuis [nu het gemeentelijk domein "het Torreke"] en de orangerie, die eerst dienst deed als vergaderlokaal en later als chirolokaal.

Alle belangrijke voorzieningen en gebouwen zijn geënt en ontstaan op de Plaats | Ledegemstraat; het voormalig gemeentehuis, het klooster van de zusters van Maria en achterliggende school,....

In 1900 werd een dorpskernvernieuwing uitgevoerd waarbij de monumentale basiliek vrij kwam te staan. Tijdens W.O. I lag Dadizele aan de grens van de gevechtszone: Dadizele werd beschoten en beschadigd. Na de wapenstilstand was de dorpskern van Dadizele herleid tot puin. Het dorp werd wederopgebouwd volgens het vooroorlogse stratenpatroon, met vnl.

historiserende wederopbouwarchitectuur met neorenaissance inslag, alsook eenvoudige wederopbouwarchitectuur. Ook de relatie tussen kerk en kasteel, die reeds sinds de middeleeuwen bestond, bleef bewaard.

■ Dadipark

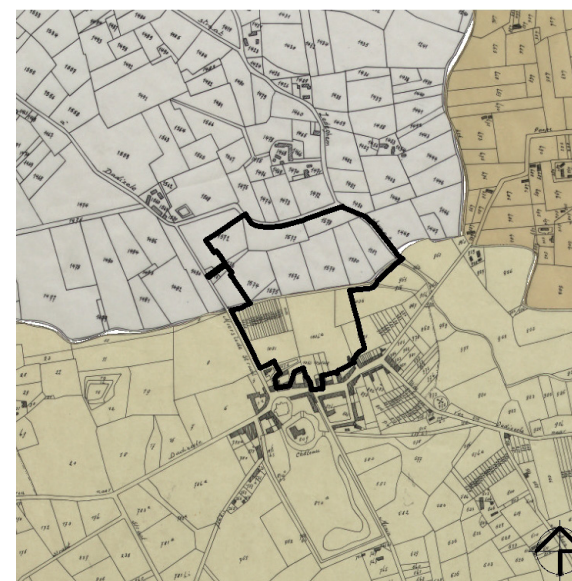
Op de Ferrariskaart [eind 18^{de} eeuw] wordt het gedeelte ten noorden van de Heulebeek integraal weergegeven als akkers en weilanden, omzoomd door hagen. Ten zuiden van de Heulebeek is een loofboscomplex gesitueerd, in aansluiting op de compacte kern van het straatdorp Dadizele.

Op de Popp-kaart uit de 19^{de} eeuw is het integrale plangebied nog steeds onbebouwd.

In 1951 werd door de lokale pastoor Deweer het zogenaamde "Pastoors Stuk", een deel grond aangekocht van de Kerkfabriek, als speelplein ingericht. Het "Daiselpark" was geboren. Het doel van het park was meer kinderen en families naar de basiliek te lokken. Het park evolueerde over de jaren heen van een speelplein voor de kinderen van de bezoekers van de basiliek, tot een zelfstandig pretpark. In 1983 kreeg het pretpark de naam Dadipark. Het was niet gericht op grote moderne attracties, maar was eerder een laagdrempelig en betaalbaar park voor kleine kinderen. 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 het werd sindsdien niet meer geopend. In 2012-2013 werd het park volledig gesloopt, waardoor het zijn publieke functie verloor.



Bron: Ferrariskaart (1777)



Bron: Popp-kaart (1842-1879)



- 1 Pedalo's 2 Glijbaan 'Super-Glissando' 3 Trampolines 4 Schommel 5 Kinderanimatie 6 Golfbaan 7 Doolhof 8 Tokkelbaan 9 Lambada-ligfietsen 10 Schommel
 11 Dadipark Superstar 12 Zwevende fietsen 13 Illushuis Hans & Grietje 14 Botsauto's 15 Hangbrug 16 Schommel 17 Draaitonnen 18 Draaimolen 19 Speelhal 20 Klimtoren
 21 Parktrein 22 Telegeleide bootjes 23 Telegeleide formulewagentjes 24 Hangbrug 25 Piratenschip 26 Nautic Jet 27 Kartingcircuit 28 Dierenpark

bron: www.hullaballoo.be, orthofoto bron AGIV

2 fysisch systeem

Dadizele is gelegen in het een overgangsgebied tussen de polders en de West-vlaamse heuvels, binnen de zandleemstreek. De bodem binnen het plangebied bestaat grotendeels uit vochtig zandleemgrond. De percelen gesitueerd aan de Dadizelestraat | Plaats worden aangegeven als antropogeen.

Dadizele behoort tot het traditionele landschap 'Land van Roeselare - Kortrijk', gelegen in de zuidelijke vlaamse laagvlakte, in het bovenstrooms gebied van de Mandel en de Heulebeek als zijarmen van de Leie, behorend tot het Leiebekken. De Heulebeek is zowat

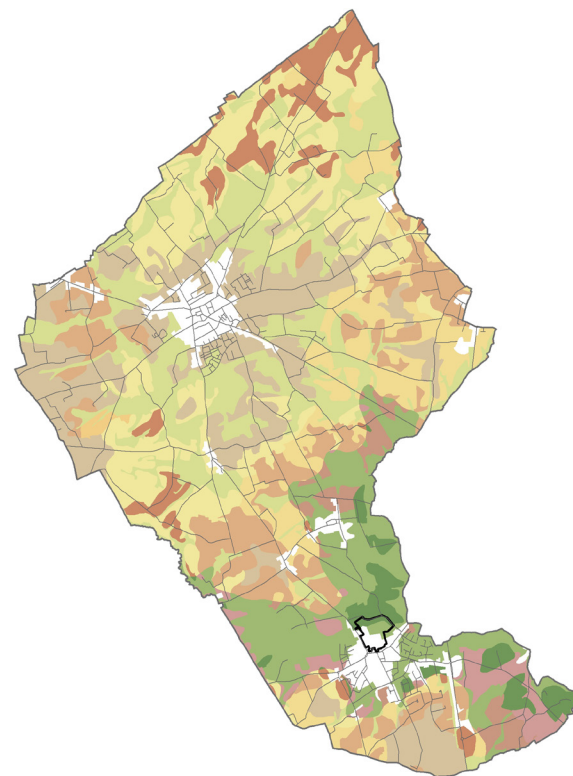
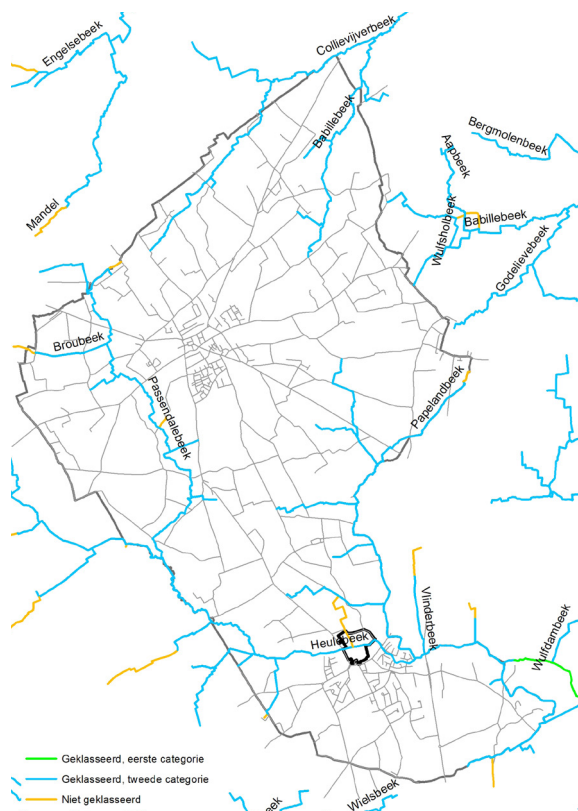
de voornaamste waterloop die afwatert in de Leie. De kern van Dadizele is duidelijk verbonden met de Heulebeekvallei.

Het landschap is zwak golvend en ligt ter hoogte van het plangebied op een gemiddelde hoogte van ca. 20 tot 21,50m, het is een half-open cultuurlandschap.

De ecologische waarde van een waterloop wordt bepaald door de waterkwaliteit en door de structuurkenmerken. De Heulebeek wordt omschreven als een beek met een slechte waterkwaliteit en matig tot slecht ontwikkelde structuurkenmerken.

De Heulebeek is een sterk overstromingsgevoelige waterloop. Een aanzienlijk aandeel van de gronden binnen het plangebied, in het bijzonder de gronden aansluitend op de Heulebeek, staan op geregelde tijdstippen onder water [effectief overstromingsgevoelig gebied].

Delen van het plangebied werden aangeduid als Signaalgebied [SG-R3-LEI-03], geselecteerd als categorie bouwvrije opgave. Voor dit signaalgebied is een vervoltraject vastgesteld.



Fysische systeemkaart

Gronden van zwakke ruggen en kouters

Lemige zand en lichte zandleembodems

Gronden van natte depressies en alluvia

Gronden van natte depressies,

Gronden van natte depressies en alluvia,

Gronden van het Bulkengebied en van ondiepe depressies

Zandleembodems

Lemige zand en lichte zandleembodems

Gronden van intermediair gelegen landschappen

Relatief laaggelegen zandleembodems

Zandleembodems

Relatief hooggelegen lichte zandleem en lemige zandbodems

Relatief hooggelegen zandleembodems

Gronden van de hoogstegelegen landschapsdelen

Bodems op Tertiair materiaal

Lemige zand en lichte zandleembodems



3 bestaande ruimtelijke structuur

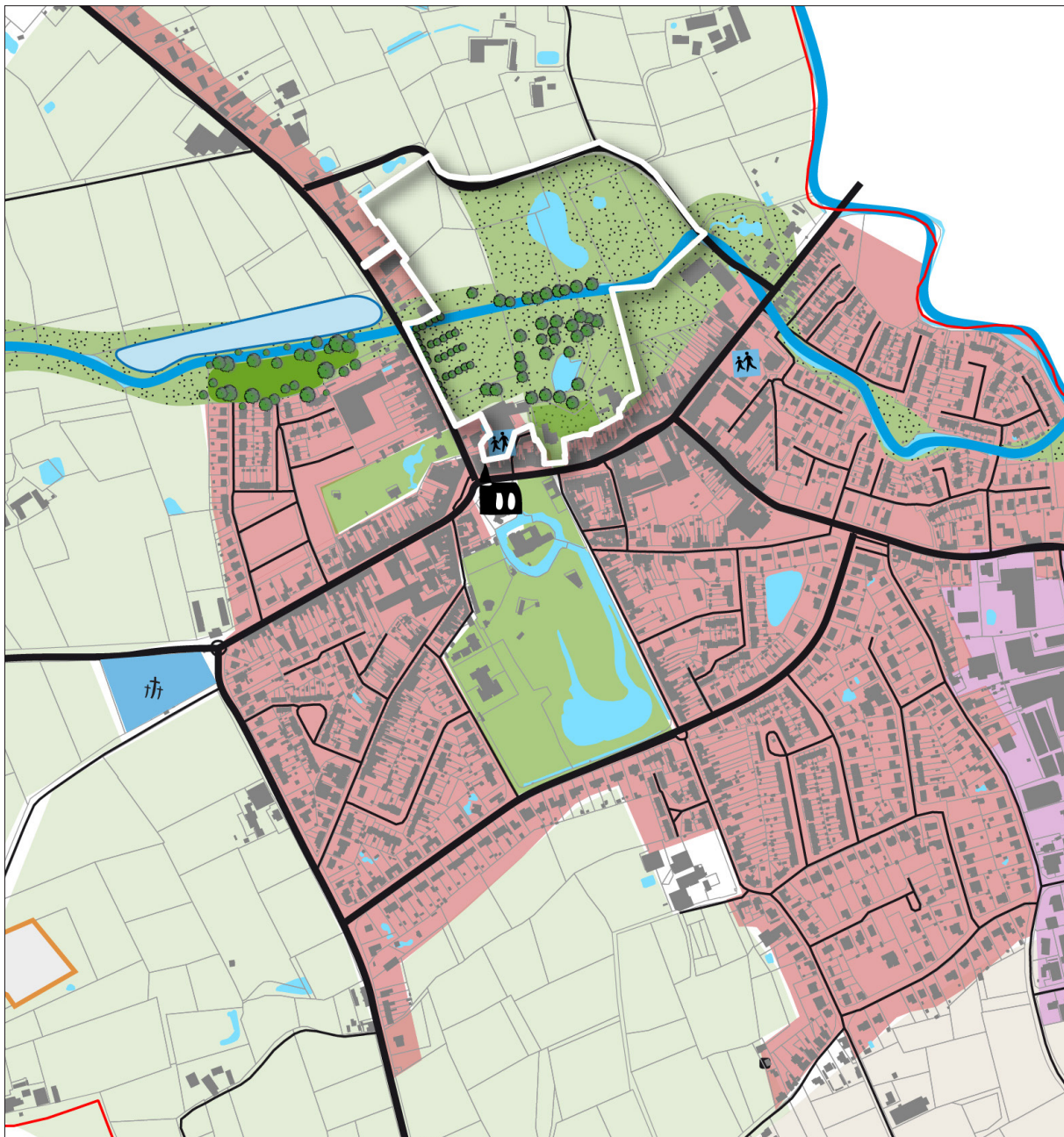
De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

3.1 ruimtelijke context

Het plangebied, gelegen in 't noorden van de kern Dadizele op de overgang tussen dorpskern en het open landschap, begrenst de dorpsrand van Dadizele en sluit ruimtelijk gezien aan op het centrumweefsel van Dadizele.

De site wordt enerzijds begrensd door harde infrastructuur ten noorden en ten oosten, namelijk de Waterstraat. Anderzijds wordt de site volledig omvat door de centrumbebouwing gelegen aan de Plaats | Ledegemstraat en deze aan de Moorsledestraat | Dadizeelsestraat. Op deze wijze vormen de terreinen van het voormalige Dadipark een achtergelegen cluster. Een fysieke verbinding tussen het centrum en de site ontbreekt op vandaag, enkel de doodlopende Zijdenlintweg vormt een doorsteek naar de achtergelegen gebouwen van de basisschool. Doorheen de site, van west naar oost loopt vrij anoniem, de Heulebeek. Ter hoogte van de Moorsledestraat | Dadizeelsestraat werd deze over een afstand van ca. 145m ingebuisd waardoor de waterloop niet visueel waarneembaar is.

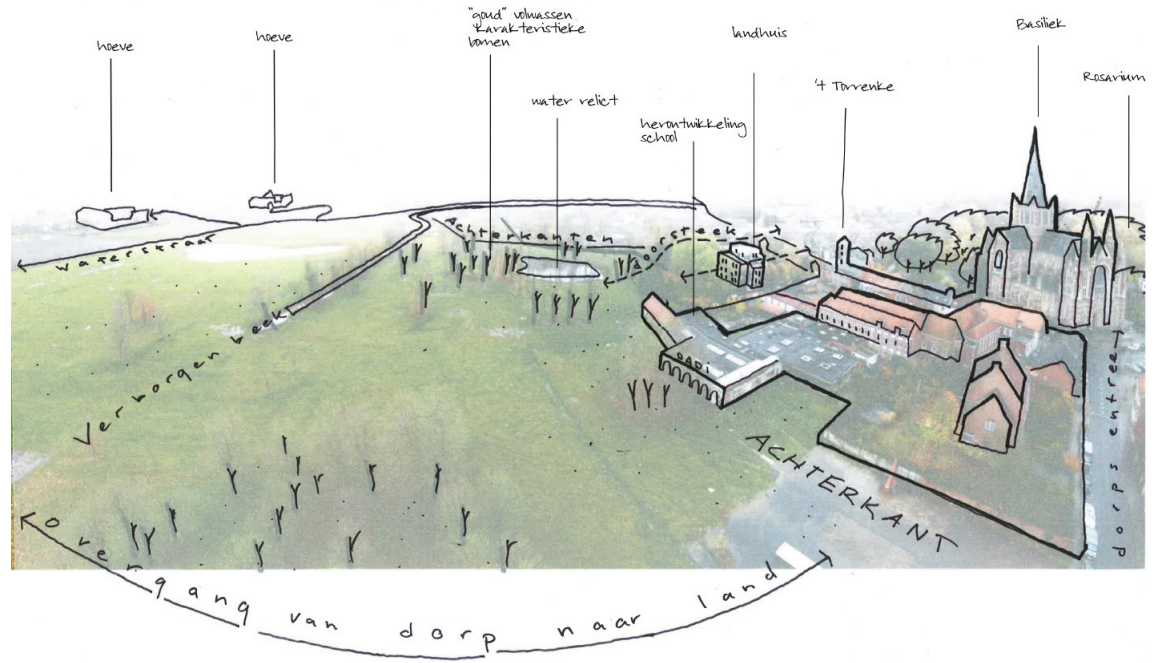
De Plaats | Ledegemstraat is de oorspronkelijke verbindingsweg tussen Geluwe en Ledegem waarlangs diverse centrumondersteunende voorzieningen zoals handel, horeca, diensten,... naast de woonfunctie, gevestigd zijn. Ook langs de Moorsledestraat | Dadizeelsestraat die de ontsluiting vormt naar Moorslede, situeren er zich in het kernweefsel diverse horecazaken.



Bestaande ruimtelijke structuur Dadizele

Aan de zuidzijde van de Plaats situeren zich de basiliek met Rosarium, het park Mariënstede en het gemeentelijk domein 't Torreke en het recent aangelegd Chirobosje. Samen ca. 9ha publiek toegankelijk park. Deze elementen liggen aan de grondslag van de toeristische eigenheid van Dadizele. De kern Dadizele groeide mee met het bedevaartsoord en het Dadipark, waardoor Dadizele diverse horecazaken rijk is. De kern telt op vandaag ca. 3.800 inwoners.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Moorsledestraat | Dadizeelsestraat, situeert zich een bufferbekken op de Heulebeek, enkele jaren geleden aangelegd door de Provincie. De ruimte errond is publiek toegankelijk. Via een graspad langsheen het bekken wordt de link gelegd tussen de Moorsledestraat en de wijk Kapelleveld. Intentie is hier het bufferbekken verder uit te bouwen.

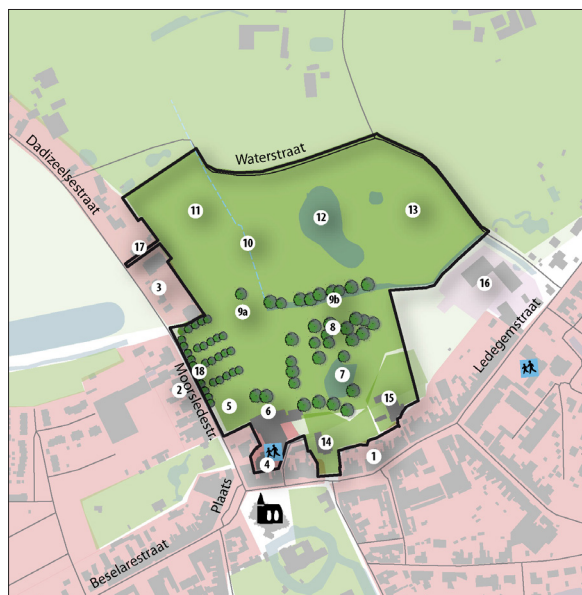


ligging van projectgebied met belangrijke structuren: de basiliek met het aanliggende Remi Dewittpark en de Heulebeek



Bron: Masterplan "De Hoven van Dadi"

Het plangebied en directe omgeving kan onderverdeeld worden in volgende ruimtelijke elementen:



[1] gemengd centrumweefsel met horeca, handel, diensten in gesloten typologie met in hoofdzaak 2 tot 3 bouwlagen en een dak

[2] gedifferentieerde bebouwing ter hoogte van de Moorsledestraat met horeca en wonen in vnl. gesloten typologie met in hoofdzaak 2 bouwlagen en een dak

[3] t.h.v. de Dadizeelsestraat lintbebouwing met in hoofdzaak wonen in open typologie, vnl. 1 bouwlaag en een dak

[4] Vrije Basisschool 't Brugske Dadizele, Plaats 29

[5] restant voormalige parking Dadipark

[6] vervallen gebouwen voormalige Dadipark [oa. vroegere restaurant]

[7] relict waterpartij Dadipark

[8] clusters hoogstammige bomen

[9] Heulebeek a. overwelfd b. in open bedding

[10] niet geklasseerde waterloop

[11] ruigte, onbewerkte percelen

[12] waterelement

[13] grasland

[14] park met landhuis

[15] jeugdverblijf De Touwclader, Ledegemstraat 13 b

[16] bouwmaterialenbedrijf Develtere

[17] doorsteek t.h.v. Dadizeelsestraat

[18] bomerij parallel aan de Moorsledestraat

3.2 verkeerskundige structuur

■ autoverkeer

De wegen die het plangebied omsluiten, nl. de Waterstraat, de Ledegemstraat, Plaats, Moorsledestraat en Dadizeelsestraat, zijn allen in het mobiliteitsplan van de gemeente Moorslede gecategoriseerd als een lokale weg van tweede categorie. Ook de Kleppestraat, de Ieperstraat en de Oude Iepersestraat, die het centrum ontsluiten naar de N32, zijn geselecteerd als lokale weg 2^e categorie.

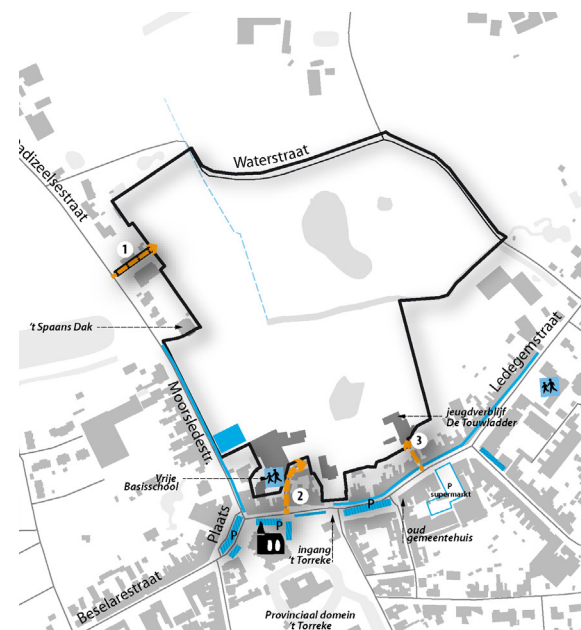


De Dadizeelsestraat, in het verlengde van de Ledegemstraat, is vanaf de kruising met de Waterstraat geselecteerd als een lokale weg I. De N32 is een secundaire weg type II.

■ doorsteken in het weefsel

Langsheen de rand van het plangebied, komen er op een aantal plekken doorsteken voor. Zo heeft men langsheen de Dadizeelsestraat [1], tussen de woningen in het woonlint door, een geasfalteerde oprit / verbinding die uitkomt op de voormalige parking van Dadipark.

Langsheen Plaats treft men een insteekweg aan ter ontsluiting van de Vrije Basisschool 't Brugske, nl. de Zijdenlintweg [2]. Aansluitend op de Ledegemstraat situeert zich er de oprit / toegang tot het achtergelegen jeugdverblijf De Touwclader [3].



■ parkeren

openbare parkeervoorzieningen

Langsheen de Moorsledestraat zijn er vanaf Plaats tot aan de horecavoorziening 't Spaans Dak, aan rechterzijde van de weg langspaarkeerplaatsen aanwezig. Rond en voor de basiliek en op Plaats, zijn er ca. 36 parkeerplaatsen aanwezig. Op Plaats, tussen het segment voormalig gemeentehuis en de ingang van het domein 't Torreke, wordt aan beide zijden van de weg [langs en haaks-] geparkeerd. Langsheen de Ledegemstraat wordt doorgaans aan 1 zijde van de weg langsgeparkeerd.

private parkeervoorzieningen

Ter hoogte van de voormalige ingang van Dadipark, is een parkeervoorziening gelegen goed voor ca. 64 parkeerplaatsen.

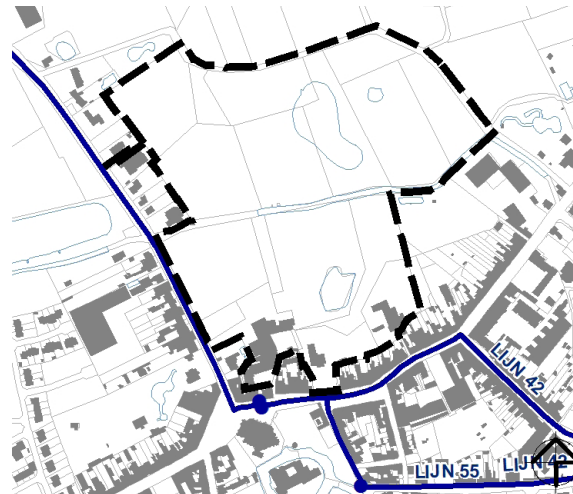
■ openbaar vervoer

2 openbaar vervoerslijnen doen Dadizele aan en lopen langs de rand van het plangebied.

Lijn 55 verzorgt de verbinding tussen Roeselare - Moorslede - Ledegem - Menen en heeft een halteplaats op Plaats, ter hoogte van de basiliek. De frequentie is 1 x per uur op weekdagen.

Lijn 42 verzorgt de verbinding tussen [Menen - Dadizele -] Moorslede - Gullegem - Kortrijk, waarbij Dadizele Plaats enkel 's ochtends tussen 6u en 7.30u aangedaan wordt met 2 x een rit per uur. In de andere rijrichting Kortrijk - Gullegem - Moorsele [-Dadizele - Menen] wordt Dadizele Plaats aangedaan rond de middag, alsook 3 ritten in de vooravond.

Op de Remi Dewittestraat, ter hoogte van het park, is er de belbushalte Park Mariënstede.



Bron: Data van de Vervoersmaatschappij De Lijn (De Lijn, 16/03/2017)

- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

■ bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk

De provincie West-Vlaanderen heeft een netwerk uitgetekend voor de dagelijkse fietsverplaatsingen [= functioneel, bv. naar school of het werk]. Het betreft fietsroutes over de gemeentegrenzen heen waarbij het netwerk in totaal bijna 2.000 km fietsroutes omvat, over heel West-Vlaanderen.

fietssnelweg

Binnen de gemeente Moorslede is de voormalige spoorwegbedding 64 tussen Roeselare en Ieper, de zgn. Storrout, aangeduid als fietssnelweg.

bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Aantakend op de fietssnelweg, zijn vanuit Moorslede naar Dadizele toe de Stationstraat, Dadizeelsestraat, Moorsledestraat, Plaats, Ledegemstraat, Dadizeelsestraat en Guido Gezellelaan richting N32 - Ledegem geselecteerd als functionele fietsroute. Ook de Bese-

larestraat en Geluwestraat richting Geluwe werden als functionele route geselecteerd.

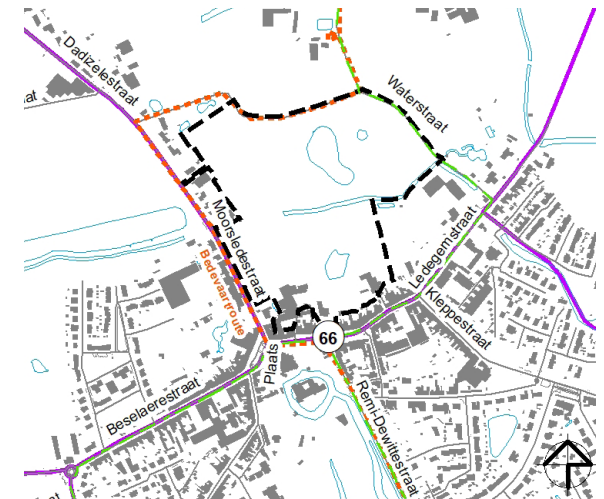
■ groene assen

De Storrout [10km] tussen Zonnebeke en Roeselare evenals de Kezelbergroute [9km] tussen Beitem en Menen, parallel aan de N32, werden als groene as aangeduid en ingericht door de Provincie West-Vlaanderen. De Kezelbergroute is een deel van de vroegere spoorweg Roeselare - Menen.

■ recreatief fietsnetwerk

Routes van het recreatief fietsknooppuntennetwerk paseren via de Waterstraat, Ledegemstraat, Plaats, Beselarestraat, met knooppunt 66 op de Remi Dewittestraat.

Daarnaast doet ook de Bedevaartroute Dadizele aan.

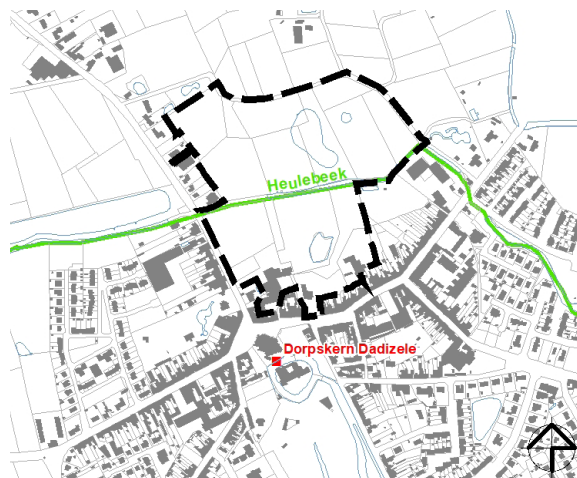


Bron: Fietsroutes

- Fietsrouten netwerk (westtoer)
- Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk
- Recreatief fietsrouten netwerk

3.3 landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Land van Roeselare - Kortrijk'. De Heulebeek is aangeduid als lijnrelict, de dorpskern Dadizele als puntrelict.

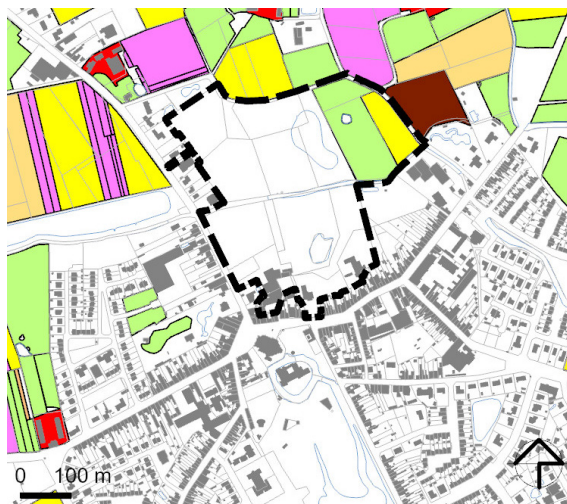


Bron : Landschapsatlas
(Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001)

3.4 agrarische structuur

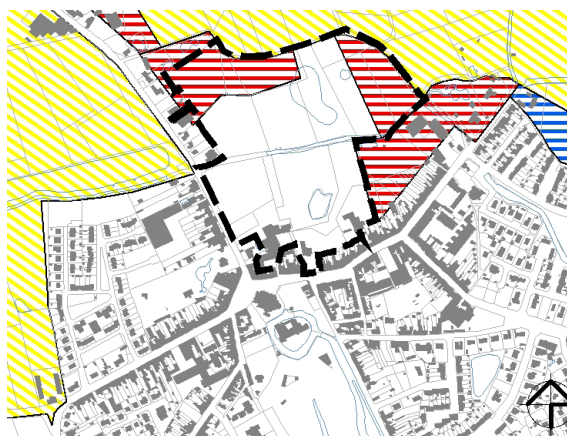
Het plangebied is gelegen binnen de zandleemstreek. 2 percelen gelegen aan de Waterstraat kennen een landbouwkundig gebruik als grasland - voedergewassen, zoals aangegeven op de landbouwgebruikspcelenkaart. Deze kaart omvat de geografische informatie van de percelen die in landbouwgebruik zijn op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag dat jaar. Deze informatie is afkomstig van het Agentschap Landbouw en Visserij.

Op de GAS-kaarten is het volledige plangebied ofwel niet opgenomen binnen de gewenste agrarische structuur, ofwel aangeduid als structureel aangetast en uit te sluiten.



Bron: Landbouwgebruikspcelen
(Departement Landbouw en Visserij, 21-04-2019)

- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen

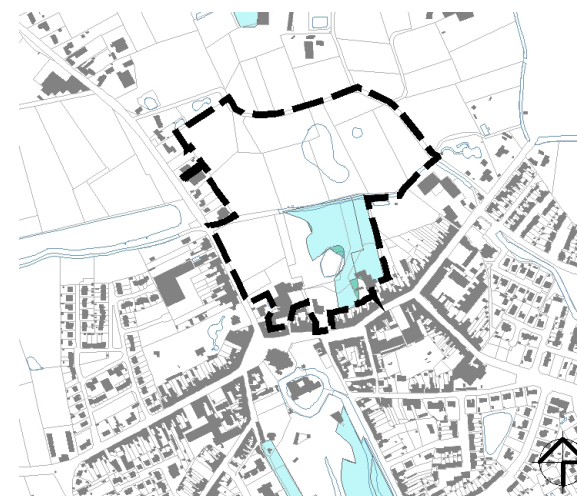


Bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)

- Agrarisch gebied
- Niet gerealiseerd - opnemen in agrarisch gebied
- Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied

3.5 natuurlijke structuur

De hoogstammige bomen gesitueerd rond het waterlichaam ten zuiden van de Heulebeek, worden op de bosreferentielaag 2000 aangeduid als bos bestaande uit loofhout, [boskartering 2000] met een oppervlakte van 13.874m² bestaande uit oud loofhout en 5.750m² ongelijkjarig loofhout. Deze opstanden zijn deels gelegen in parkgebied.



Bron : Bosreferentielaag (ANB, 2000)

- Bosreferentielaag 2000 - Bos
- Boskartering 1990 - Bos

■ bomeninventaris

Op 6 en 7 december 2022 werd door Eric Cosyns een inventarisatie uitgevoerd van het actuele bomenbestand binnen het gebied van het voormalige Dadipark [excl. gebied begrepen tussen witte stippellijn en Plaats].

In het plangebied zijn 344 bomen [alleenstaand, in rijverband, in bosverband of als spontane opslag zeer

BOMENINVENTARIS DADIPARK

bron: inventarisatie dd. 6-7 dec 2022, onderlegger : Luchtfoto Plan3D, Moorslede 2021



Wilgenfamilie

- ◆ Witte abeel + Grauwe abeel
- ◆ Boswilg
- ◆ Boswilg x Grauwe wilg s.s.
- ◆ Chinese treurwilg + Chinese treurwilg x Kraakwilg + Treurwilg
- ◆ Grauwe wilg
- ◆ Katwilg
- ◆ Krulwilg
- ◆ Schietwilg
- ◆ Canadapopulier

Berkenfamilie

- Haagbeuk
- Ruwe berk
- Witte els

Zeeppboomfamilie

- ▲ Paardenkastanje spec.
- ▲ Gewone esdoorn
- ▲ Noorse esdoorn

Napjesdragersfamilie

- ◆ Beuk
- ◆ Tamme kastanje
- ◆ Zomereik

andere

- Amberboom
- Robinia
- Zomerlinde
- Es
- Zwarte den
- Plataan
- Plataan spec.
- Peer spec.
- Iep spec.

- 3 ▲ label bij symbolen : aantal exemplaren in de omgeving aanwezig (rijbeplanting of andere)
- grens inventarisatie

BOMENINVENTARIS DADIPARK – LEEFTIJD

bron: inventarisatie dd. 6-7 dec 2022, onderlegger: Luchtfoto Plan3D, Moorslede 2021



Leeftijdsklasse

○ 100-120

● 140-170

Boomsoort

◆ Witte abeel + Grauwe abeel

◆ Canadapopulier

◆ Tamme kastanje

◆ Zomereik

○ Plataan spec.

BOMENINVENTARIS DADIPARK – BOOMBEHEER

bron: inventarisatie dd. 6-7 dec 2022, onderlegger : Luchtfoto Plan3D, Moorslede 2021



Boombeheerzones

 A : Eeuwling-bomenbestand + bos 'Touwladder'

 B : Gekandelaarde platanen als grensbomen

 C : Spontaan wilgenbestand noord

dicht op elkaar] geïnventariseerd, bestaande uit 27 verschillende soorten inclusief verschillende variëteiten.

Schietwilg [*Salix alba*] is de meest voorkomende boomsoort [21%] gevolgd door Gewone esdoorn [*Acer pseudoplatanus*] [15%]. Het aandeel van beide soorten ligt in realiteit nog iets hoger ³.

Paardenkastanje sp. [*Aesculus* sp.] komt op de derde plaats [14%] en platanen [*Platanus* sp.] op de vierde plaats [12%]. Beide soorten zijn uitheems en cultuurvariëteiten die voornamelijk in rijverband zijn aangeplant langs de westelijke grens van, en langs enkele wegen in het toenmalige Dadipark.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied groeien vier boomsoorten die elk voor circa 5% bijdragen aan het totale bomenbestand. Zomereik neemt hiervan het grootste aandeel in [6,1%] op de voet gevolgd door beuk [5,8%], abeel [4,3%] en es [4,1%].

De rest van het bomenbestand bestaat vooral uit wilgen [boswilg en grauwe wilg en de kruisingen hiertussen, samen ruim 6%], zwarte den, canadapopulier [kloon 'Regenerata'], zomerlinde, tamme kastanje en iep [gladde of Hollandse].

66% van de bomen zijn inheems, 32% van de bomen zijn uitheems. De overgrote meerderheid van de aangetroffen bomen werd ooit aangeplant. Het gaat om 17 soorten [63%], samen goed voor 52% van het stamtal.

Met betrekking tot de leeftijd van de bomen, kunnen er 4 zones afgebakend worden met een duidelijk verschillende leeftijd van de bomen:

- de oudste bomen bevinden zich tussen de Heulebeek en de Touwladder, resp. de parktuin rond de historische villa Plaats 41. Op basis van de stamomtrekken en hiervan afgeleide leeftijdschatting in casu 100-120 jaar is het zeer goed mogelijk dat meerdere exemplaren kort na de eerste Wereldoorlog zijn aangeplant. Of er ook exemplaren zijn die de oorlogsperiode hebben overleefd is niet duidelijk, onmogelijk is het niet bv. een tamme kastanje en zomereik met beide stamomtrek 300 cm kunnen tussen de 140 en 170 jaar oud zijn;
- het esdoornbosje bij de Touwladder is duidelijk van recentere oorsprong. Het vormt een aparte entiteit;
- aan de westzijde van het voormalige park staan er platanen en paardenkastanjes in rijverband. Ze maken samen deel uit van een zelfde aanplantingsplan dat te situeren is ten vroegste rond 1950;
- rond beide vijvers, maar vooral rond de meest recent gegraven waterpartij ten noorden van de Heulebeek, wisten zich allerlei wilgensoorten te vestigen; het is zeer waarschijnlijk dat dit gebeurde na sluiting van het pretpark in 2002.

Op basis van ecologische, cultuur-historische, esthetische factoren als om reden van klimaatmitigatie [CO₂-opname] en adaptatie [temperen effecten], is het bomenbestand dat zich tussen Heulebeek en de Touwladder resp. villa Plaats 41 situeert, het meest waardevol. Het is aangewezen dit oudste bestand maximaal in stand te houden voor de toekomst, waarbij de aanwezige bomen de ruimte krijgen voor zich verder spontaan te ontwikkelen en eventueel staande dood te gaan en als veteranenboom aanwezig te blijven.

Het jonge esdoornbos bij de Touwladder sluit aan op dit bomenbestand. Selecteren van toekomstbomen met gerichte dunning is hier aangewezen.

Bijna alle paardenkastanjes lijden onder de kastanjamineermot en vertonen ook symptomen van de bloedschietziekte.

De aangeplante, gekandelaarde platanen aan Moorsledestraat en op de ingekokerde Heulebeek refereren naar het pretpark en ontleen hieraan hun cultuur-historische en emotionele waarde, en kunnen als levende grensscheiding behouden worden.

Rond de noordelijk gelegen waterpartij is een soortenrijk jong wilgenstruweel aanwezig. Het struweel aan noordelijke zijde verder spontaan laten ontwikkelen, waarbij het struweel aan zuidelijke zijde in functie van "natte natuurontwikkeling" verwijderd kan worden.

De inventarisatie is integraal opgenomen in bijlage.

³ In geval van schietwilg werden niet alle exemplaren genoteerd maar per onderzocht oeversegment benaderend geteld. Gewone esdoorn domineert het bosje van de Touwladder. Het aantal werd geschat maar betreft zeker een onderschatting.

JURIDISCH KADER

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

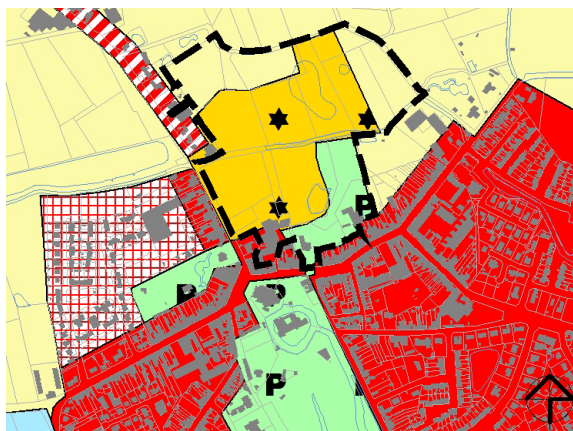
De verschillende juridische plannen worden weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid [✓] in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan		referentie
gewestplan	✓	
herbevestigde agrarische gebieden	✓	beperkt
RUP		aan de rand RUP Develtere
BPA	✓	BPA nr. 1C Dadipark BPA nr. 1B Centrum Dadizele
RAMSAR		
natura 2000		
vogelrichtlijngebied		
habitatrichtlijngebied		
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied		
onroerenderfgoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	✓	Plaats 29, Plaats 41
beschermingen		aan de rand Bedevaartskerk Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen
onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen		de schoolsite en toekomstige uitbreidingszone
archeologie	✓	is aangegeven als gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt [ID 14765]
CAI	✓	site met walgracht [ID 72897]
waterwingebied		
atlas der buurtwegen	✓	Waterstraat
rooilijnplan		
VHA, Vlaams hydrografische atlas	✓	Heulebeek WL.28.
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening	✓	
politieverordening		
voorkooprecht		
signaalgebieden	✓	delen van het plangebied werden aangeduid als Signaalgebied [SG-R3-LEI-03]
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur		
andere		

1 gewestplan

Moorslede is gelegen binnen het gewestplan Roese-lare - Tielt [KB 17-12-1979]. De gewestplanwijziging definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Rege-ring dd. 15-12-1998 bracht geen wijzigingen met zich mee voor wat betreft de gronden gelegen in onderha-vig RUP. De gronden gelegen binnen de grenzen van onderhavig RUP Dadipark, hebben volgende bestem-mingen verkregen:

- woongebied
- woongebied met landelijk karakter
- parkgebied
- gebied voor dagrecreatie
- agrarisch gebied

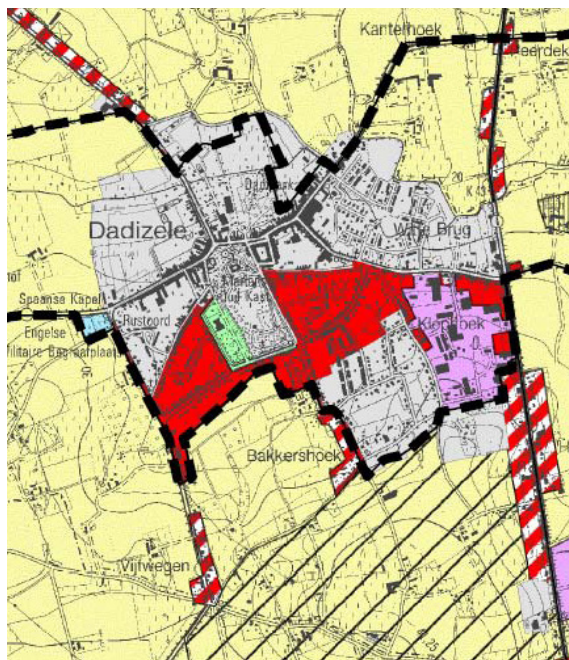


Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- agrarische gebieden

2 herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek, gkg. door de Vlaamse Regering op 23-10-2008, werd cf. het B.V.I.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied'. Het plangebied is gesitueerd in de deelruimte 7 'Rug van Westrozebeke'. Voor delen van het landbouwgebied werd de agrarische bestemming hernomen, samen met, als mogelijke uitvoeringsactie op Vlaams niveau [66], de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het nader uitwerken van het verweven van landbouw en natuur in de vallei van de Heulebeek.



Op de HAG-kaart werden enkele perceelsdelen opge-nomen binnen de afbakening van de herbevestigde agrarische structuur; het betreft perceelsdelen welke middels het BPA nr. 1C Dadipark herbestemd werden als zone voor dagrecreatie; bijgevolg dienen deze bui-ten beschouwing gelaten te worden.



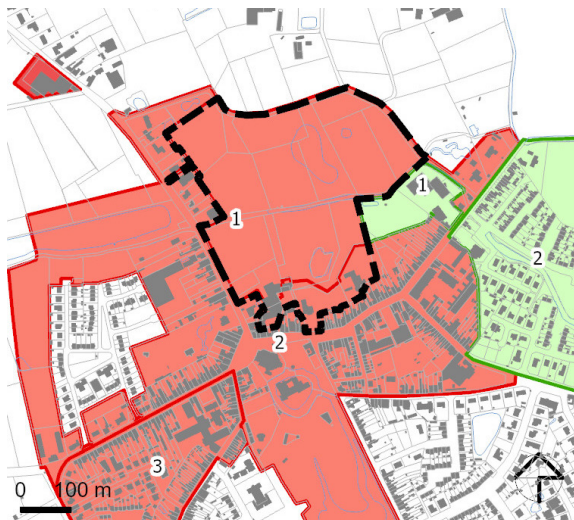
Bron: Herbevestigd Agrarisch Gebied (RWO, 2013)

Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

3 RUP's

3.1 gemeentelijke RUP's

Zuidoostelijk, aanpalend aan de contour van onderha-vig RUP situeert zich het RUP Develtere [dd. 19-06-2014] in functie van de bestendiging en uitbreiding van het aldaar gevestigde bouwmaterialenbedrijf. Het RUP omvat een zone voor bedrijvigheid en een zone voor landschappelijk agrarisch gebied.



Bron: geldende BPA's en RUP's

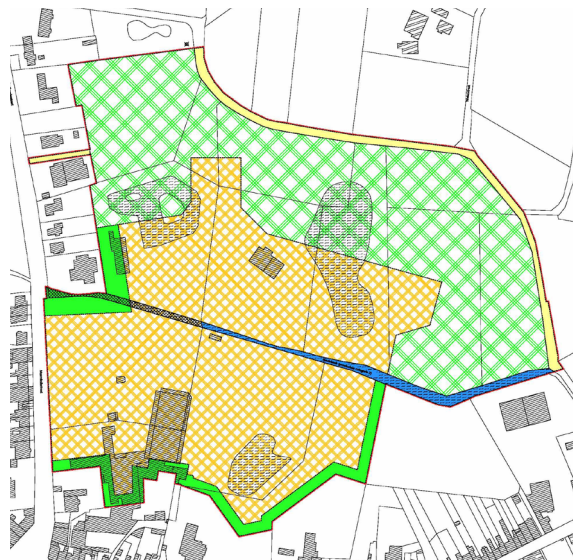
- 1 BPA Dadipark
- 2 BPA Centrum Dadizele
- 3 BPA Centrum Zuid
- sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase 2
- 1 RUP Develtere
- 2 RUP Kleppestraat

4 BPA's

Het RUP Dadipark is de herziening van het BPA nr. 1C Dadipark [MB 07|04|2006] en een gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 1B Centrum Dadizele [MB 23|11|2005].

4.1 BPA nr. 1C Dadipark

Dit BPA werd midden 2000 opgesteld teneinde een kader aan te reiken voor een nieuwe, economisch rendabele en leefbare parkinvulling voor het stopgezette pretpark Dadipark. Het BPA kaderde binnen de bepalingen van het destijds vigerende PRS.



Het BPA voorziet 3 bestemmingszones:

BESTEMMINGSZONES

	ZONE 1:	DAGRECREATIEZONE
	SUBZONE 1.1:	ACTIEVE DAGRECREATIEZONE
	SUBZONE 1.2:	LANDSCHAPSGERICHTE DAGRECREATIE
	SUBZONE 1.3:	BUFFERZONE
	ZONE 2:	BEEKZONE
	ZONE 3:	WEGENISZONE

4.2 BPA nr. 1B Centrum Dadizele

Dit BPA beslaat een deel van het centrum van Dadizele en geeft meer specifiek nadere invulling aan het centrumgebied. Langsheen Plaats en Ledegemstraat, aansluitend op de contour van onderhavig RUP, voorziet het BPA volgende zones:

- zone 1: kernbebouwingszone
 - deelzone bepaald als stedenbouwkundig erfgoed
- zone 10: pargebiedzone
 - kernbebouwingsdeelzone
 - deelzone bepaald als stedenbouwkundig erfgoed
- zone 12: gemeenschapsvoorzieningen-zone
 - schoolzone
 - deelzone bepaald als stedenbouwkundig erfgoed
 - gemeenschapszone 2 [pastorij]
- zone 13: specifieke tuinzone
- zone 15: wegeniszone

Zone 8, 9, 11 en 16 werden vervangen door het RUP Develtere.

Delen van zone 12 [schoolsite] en zone 10 [parkgebied B] worden met de opmaak van onderhavig RUP in herziening gesteld.



5 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.

Het onroerend erfgoeddecreet bevat een nieuwe, integrale benadering van het onroerend erfgoed. Het vervangt de drie bestaande decreten [monumenten-decreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996] en de wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en vult deze aan [o.a. met beheer en handhaving].

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe decreet worden de Europese Verdragen geïmplementeerd, [het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa [Granada, 3-10-1985], het Europees verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed [Valletta 16-01-1992], het Europees landschapsverdrag [Firenze, 20-10-2000] en de Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving [Faro, 27-10-2005]. Met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen.

De gemeente Moorslede is niet erkend als onroerend erfgoedgemeente. Moorslede behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst RADAR.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

5.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet in het jaarlijks vaststellen van de [al dan niet bestaande] inventarissen op vlak van erfgoed.

Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden [art. 4.1.9 decreet]. Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht [artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit].

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen gelegen binnen het plangebied van het RUP Dadipark, werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- **Plaats [21] 29:** Klooster van de zusters van Maria met achterliggend schooltje [nummer 29], vooreen Zusters van Sint Vincentius à Paulo. Dieperin gelegen school op L-vormige plattegrond; aansluitende schoolkapel. Klassenvleugels

uit de jaren 1920 gegroepeerd rondom een geplaveide koer. Verankerde lichte baksteenbouw van twee bouwlagen onder pannen zadeldak. Centraal risaliet uitlopend op trapgevel. Rechthoekige vensters onder simili-latei, gevat in doorgetrokken rondboognissen. Vernieuwd houtwerk.

- **Plaats 41:** eclectisch landhuis:

Dieperin gelegen landhuis middenin beboomd park; oorspronkelijk ten N. begrensd door de Heulebeek. Z. begrinte oprit rond cirkelvormig grasperk, aan de straatzijde gemarkeerd d.m.v. stenen hekpijlers. Landhuis van na W.O. I, op inspringende rooilijn, ter vervanging van het z.g. "Witte huis".

Eclectisch gebouw met verwerking van een aantal neorococo en neoclassicistische ornamenten. Nagenoeg vierkante plattegrond; drie trav. breed bordes met arduinen balusterleuning. Dubbelhuis van vijf trav. met souterrain en twee bouwl. onder mansardedak, waarin twee gewelfde dakkapellen. Gele baksteenbouw op arduinen plint met getraliede kelderopeningen. Rijkelijk gebruik van witte natuursteen voor pui, borstwering, hoekbanden en sierelementen. Sterk vooruitspringend middenpartij geflankeerd door twee lagere uitbouwen onder plat dak; bekronend gewelfd fronton met sierlijk uitgewerkte oculus. smeedijzeren balkon op zware consoles; rondboogdeurvenster onder impost. Schouderboogvenster onder druiplijst voor de tweede bouwl. en rondboogvenster met uitgewerkte console voor de begane grond; bovenlicht met gekleurd glas en kleine roede-verdeling. Geprofileerd korfboogportaal geflankeerd door twee getraliede zijlichten; cartouche. Achteruitspringende l.trav. met dienstvertrekken cf. de eenvoudige gevelbehandeling. Gelijkaardige achtergevel getypeerd door brede

- vastgesteld
- ▲ niet vastgesteld

Een archeologische zone is een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten met hoge waarschijnlijkheid kan aangetoond worden dat er archeologische resten of sporen in de grond zitten. Indien werken worden uitgevoerd in een vastgestelde zone, is er mogelijks de verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving.

De site ter hoogte van de school + uitbreiding op gronden voormalige Dadipark is vastgesteld [dd. 27-02-2019] als gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt [ID 14765].

De Centrale Archeologische Inventaris [CAI] is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

Binnen het plangebied is 1 archeologische zone gekend onder ID 72897, site met walgracht uit de late middeleeuwen.



De wet van 1841 verplichtte de gemeenten tot de opmaak van een inventaris van alle buurtwegen op hun grondgebied en ze in kaart te brengen in een atlas der buurtwegen, met een beschrijving van de betrokken percelen en hun eigenaars. Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen. Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

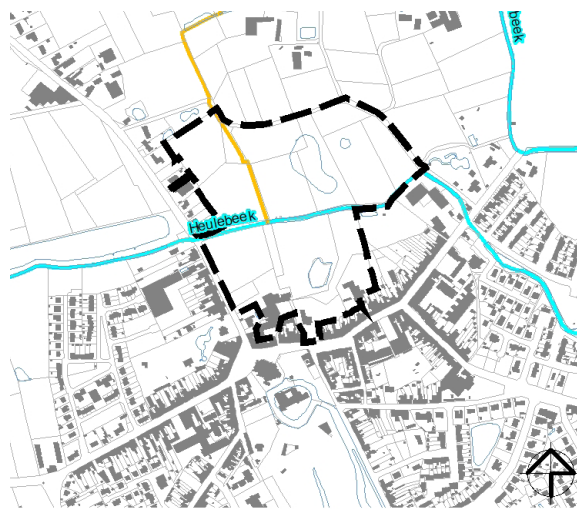
- De wet van 1841 stelt de procedure vast om wijzigingen, afschaffingen of nieuwe wegen aan te brengen in de atlas, het betreft een Provinciale bevoegdheid. Volgende chemins / sentiers binnen de plancontour van het RUP vallen samen met gemeentewegen/voetwegen: Waterstraat: Chemin n° 9 - Chemin n°50.



8 Vlaams hydrografische atlas

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 door-gang 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 oe-ver, te aanvaarden. De onbevaarbare waterlopen wor-den in drie categorieën gerangschikt [1^{ste}, 2^{de} en 3^{de}]. Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare water-lopen van de tweede en de derde categorie slechts uit-gevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.



Bron: VHA waterlopen (VMM, 1/05/2016)

— Geklasseerd, tweede categorie

— Niet geklasseerd

De Heulebeek WL. 28., een waterloop 2^e categorie in beheer door de Provincie West-Vlaanderen loopt van west naar oost dwars door het plangebied. Over een afstand van ca. 145m t.a.v. de Dadizeelsestraat | Moorsledestraat is de Heulebeek overwelfd. Lood-recht op de Heulebeek takt een niet geklasseerde wa-terloop aan.

9 signaalgebied

In de elf bekkenbeheerplannen die de Vlaamse rege-ring op 30-01-2009 heeft vastgesteld werden verschil-lende gebieden aangeduid die belangrijk zijn voor het watersysteem; de signaalgebieden.

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming [vb. woonuit-breidingsgebied, industriegebied...]. Deze gebieden werden aangeduid omdat ze een functie kunnen ver-vullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kun-nen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fun-geren.

Als die gebieden in nog niet ontwikkelde, "harde" ge-westplanbestemmingen [woongebied, industriege-bied, woonuitbreidingsgebied, verblijfsrecreatie, han-del en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut] liggen, dan bestaat er een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de geldende ontwikkelingsperspectieven en de belangen van het watersysteem.

In elk bekkenbeheerplan is daarom de volgende actie opgenomen "Evaluatie naar effectief huidig bodem-gebruik [en mogelijke alternatieven m.b.t. de bestem-ming] voor een aantal zones gelegen in actueel of in potentieel waterbergingsgebied of in waterconserve-ringsgebied" of kortweg "toetsing van signaalgebie-den".

Per signaalgebied is een gebiedsgerichte analyse op-gestart en wordt een ontwikkelingsperspectief gesug-gereerd dat niet tegenstrijdig is met de belangen van het watersysteem.

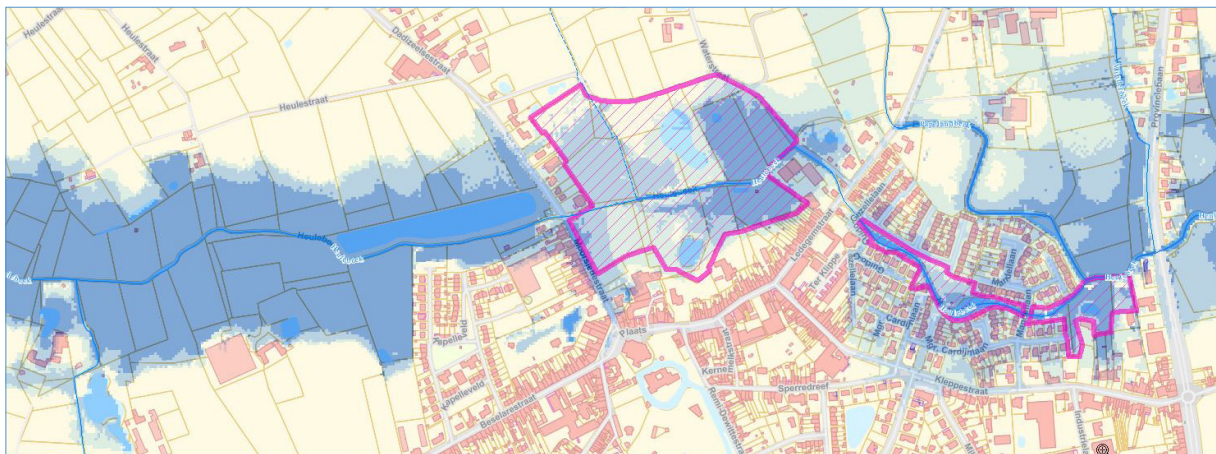
In de conceptnota "Aanpak vrijwaren van het waterber-gend vermogen in kader van de korte termijn actie sig-naalgebieden van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen", die op 29-03-2013 door de Vlaamse Re-gering is goedgekeurd, wordt in een vervolgtraject voor de "toetsing signaalgebieden" voorzien. Volgende ac-ties worden voorgesteld: wetgevend [informatieplicht, herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil en erfdiensbaarheden tot openbaar nut], bewarend beleid [omzendbrief] en een rollend programma voor de vrijwaring van signaalgebieden.

Het plangebied werd aangeduid als signaalgebied middels de "Ontwerp startbeslissing signaalgebied Dadipark [nr. SG-R3-LEI-03] Moorslede ⁴", waarvoor een vervolgtraject werd opgesteld. In het vervolgtra-ject legt de Vlaamse Regering een ontwikkelingsper-spectief voor het gebied vast en bepaalt ze via welk instrument het ontwikkelingsperspectief gerealiseerd moet worden.

Er worden hierbij 2 categorieën van beslissingen on-derscheiden, nl.

- **verscherpte watertoets:** de geldende harde bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaar-den opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied.
- **bouwwrije opgave:** delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen.

⁴ goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31-03-2017



Bron: signaalgebieden [VMM geoloket, signaalgebieden en bekkenwerking 2019, overstromingsgevoelige gebieden 2017]

“Bijna de helft van signaalgebied Dadipark ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Bij de uitvoering van de watertoets is het advies van de waterbeheerder nodig voor het begroten van het schadelijk effect op het watersysteem. Gezien de effectieve overstromingsgevoeligheid, moeten op zijn minst compenserende maatregelen opgelegd worden bij de ontwikkeling van dit gebied. Een klein deel ligt in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en de resterende hoger gelegen percelen zijn niet overstromingsgevoelig.

Het ontwikkelingsperspectief ⁵ voor signaalgebied Dadipark is tweeledig:

optie C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

- de percelen waar overstromingen met een frequentie T10 voorkomen worden 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

optie B: maatregelen met behoud van bestemming

- als er 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.

Gebieden met een frequent overstromingsgedrag [gelegen binnen T10-overstromingscontour] moeten een zachte bestemming krijgen. De overige delen kunnen ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met het watersysteem ter plaatse en in de afwaarts gelegen gebieden.

Het ontwikkelingsperspectief <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/signaalgebied-leie-dadipark-moorslede> werd goedgekeurd op de algemene bekkenvergadering van het Leiebekken met minderheidsstandpunt van de gemeente Moorslede [niet goedgekeurd door de gemeenteraad van Moorslede van 23/06/2016].

Op basis van een hermodellering ⁶ werden de gebieden met frequent overstromingsgedrag verder verfijnd. Op basis hiervan zal bepaald worden welke delen van het signaalgebied bouwvrij moeten blijven en welke delen nog in aanmerking komen voor bebouwing mits met het watersysteem rekening wordt gehouden. De Vlaamse Regering beslist bijgevolg dit gebied mee te nemen in het verdere traject met het oog op de aanduiding van [delen] van dit gebied als watergevoelig openruimtegebied. Het ontwikkelingsperspectief dient via een RUP gerealiseerd te worden.“

Het besluit van de Vlaamse Regering inzake de nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden [WORG's] is op 30 juli 2018 gepubliceerd in het Staatsblad en legt een regeling op voor de watergevoelige openruimtegebieden [WORG]. Bovenstaande impliceert dat een groot deel van het gebied niet kan ontwikkeld worden i.f.v. hardere bestemmingen [bebouwing en infrastructuur].

⁵ pg. 11, keuze ontwikkelingsperspectief, ontwerp Startbeslissing signaalgebied Dadipark

⁶ door VMM eind 2016, waarbij rekening gehouden werd met reeds genomen maatregelen door de provincie West-Vlaanderen

10 gemeentelijke verordeningen

10.1 bouwverordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen [niet-limitatieve lijst] gelden:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid [BVR 05-06-2009 en latere wijz.];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater [BVR 05-07-2013];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven 2.33_3_1 [BVR 08-07-2005];
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer 2.31_1_1 [BVR 29-04-1997];
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten 2.33_4_1 [MB 23-07-2008];
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen;
- gemeentelijke verordening hemelwater;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake integratie van bedrijfsgebouwen.

■ gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen

De verordening werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 09 september 2016.

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Moorslede, zowel voor alle nieuwbouwprojecten, alsook voor alle functiewijzigingen en/of uitbreidingen en/of verbouwingen aan be-

staande gebouwen waarbij het aantal woongelegenheden wordt verhoogd.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg [BPA], een ruimtelijk uitvoeringsplan [RUP] of een verkaveling, hebben steeds voorrang op deze van de verordening. Alleen voor de onderwerpen die niet door het BPA, RUP of verkaveling geregeld worden, moeten de voorschriften uit deze verordening gevolgd worden.

Sociale woongelegenheden en gebouwen waarvoor een specifieke sectorale regelgeving geldt, vallen niet onder het toepassingsgebied van deze verordening.

Er werden ondermeer definities opgenomen en kwaliteitsnormen vastgelegd.

11 vergunningen

11.1 milieu-vergunningen

Bij besluit van de Deputatie werd op 16-01-1997 een milieuvergunning afgeleverd aan NV Dadipark voor het exploiteren van een pretpark [einddatum 16-01-2017].

In zittingen van 09-07-2008 [en uitbreiding dd. 12-11-2008 met bijkomend kadastrale percelen] werd door het CBS Moorslede milieuvergunning verleend met als voorwerp exploitatie van een pretpark.⁷

In zitting van 17-10-2012 werd milieuvergunning verleend met als voorwerp het exploiteren van een tijdelijke inrichting voor opslag van mechanisch behandelen van inerte afvalstoffen met een opslagcapaciteit van 5.000m³ en andere niet gevaarlijke afvalstoffen met een opslagcapaciteit van max. 1.000 ton.

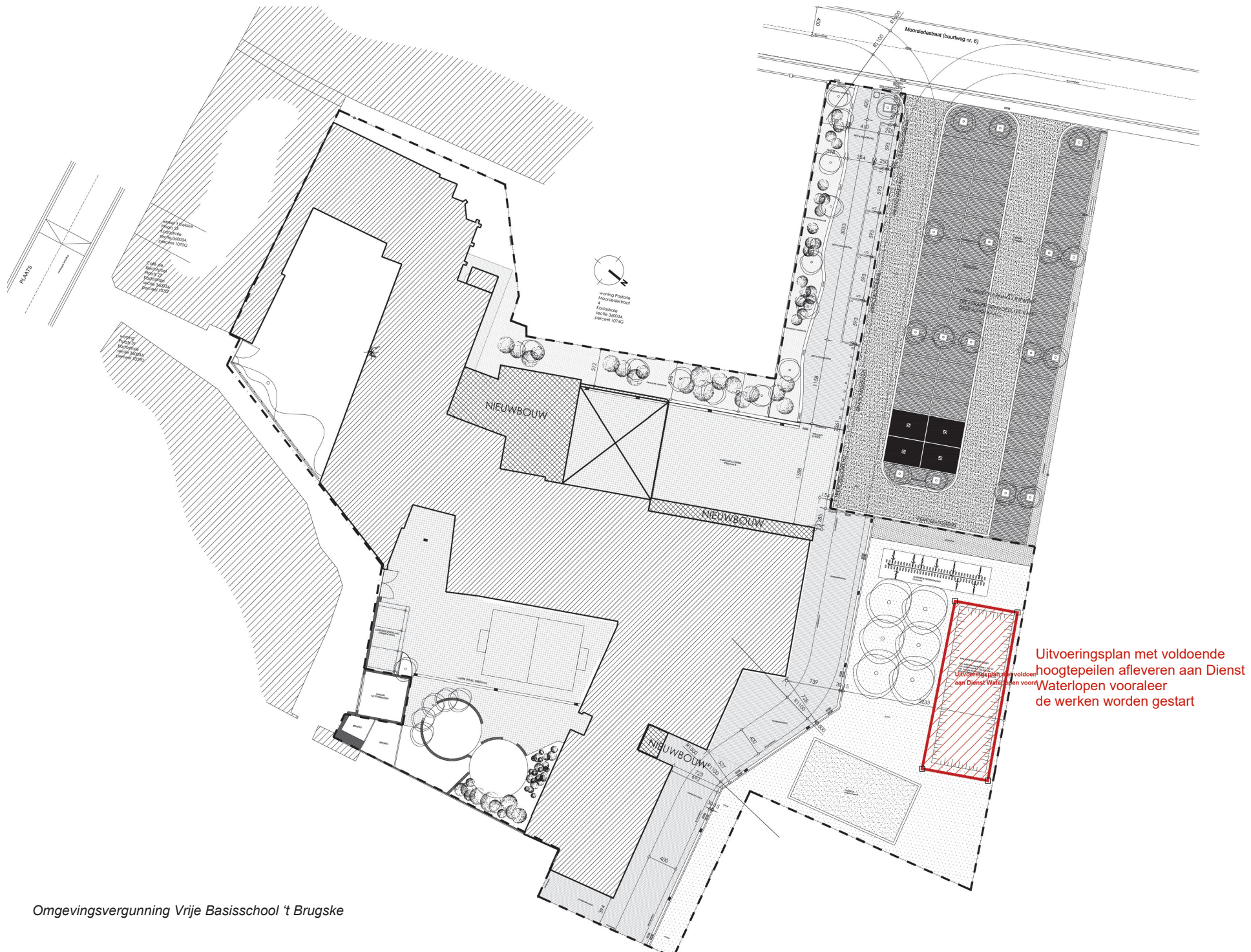
⁷ gelet de inrichting twee opeenvolgende jaren niet geëxploiteerd werd, is de vergunning komen te vervallen

11.2 omgevingsvergunningen

Op 12-12-2017 leverde het CBS van Moorslede een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden af tot renovatie en uitbreiding van een bestaand schoolgebouw. De aanvraag omvat het:

- uitbreiden van het bestaande schoolgebouw door inname en herbestemming van aanpalende en aansluitende gebouwen tot schoolgebouw, welke zich situeren in de recreatiezone - het terrein van het vroegere Dadipark;
- het gedeeltelijk -doch beperkt in volume- afbreken van bestaande nutsgebouwen gelegen in de recreatiezone - het terrein van het vroegere Dadipark;
- het beperkt uitbreiden van de bestaande gebouwen -gelegen in recreatiezone- in functie van totaliteit van de herbestemming van de ingenomen bestaande gebouwen;
- het verbouwen van de bestaande gebouwen -gelegen in recreatiezone- in functie van de herbestemming;
- het verbouwen van een gedeelte van de bestaande schoolgebouwen;
- het aanleggen van de nodige verhardingen in functie van de bereikbaarheid door veiligheidsdiensten - o.a. brandweer;
- het aanleggen van een open waterbekken als buffering van hemelwater;
- het aanleggen van groenvoorzieningen en zandbak;
- het plaatsen van een overdekte fietsenstalling [70 plaatsen];

Toename volume schoolgebouw: 1.499,38m³ - toename in oppervlakte: 304,96m². De parkeervoorzieningen zoals aangegeven op volgend inplantingsplan, maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag.



Omgevingsvergunning Vrije Basisschool 't Brugske

PLANNINGSKADER

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/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de be-

stemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

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.

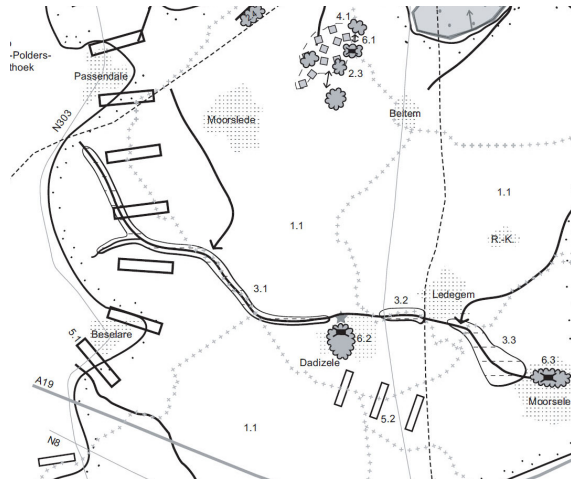
Enkele perceelsdelen gelegen binnen het plangebied zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, doch deze dienen buiten beschouwing gelaten gelet herbestemd middels het BPA nr. 1C Dadipark. Krijtlijnen voor het herbevestigd agrarisch gebied:

- in dit gebied is landbouw de hoofdfunctie, de aaneengesloten landbouwgebieden worden erkend en gevrijwaard als ruimtelijke drager;
- de open historische kouters dienen gevrijwaard te worden;
- de kleine landschapselementen [dreven, houtkanten, hagen, knotbomen, beken, sloten, poelen, ...] vormen relictten van het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud en via stimulerende maatregelen het versterken van een netwerk van deze elementen;
- aansluitend op de voor natuur belangrijke beekvalleien komen in het landbouwgebied verspreid kleinere beken en sloten voor, waar een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater dient nagestreefd. Een betere landschaps-ecologische basiskwaliteit wordt bekomen. Het netwerk van kleine landschapselementen functioneert als ecologische infrastructuur en draagt bij tot de regionale identiteit;

- er gaat bijzondere aandacht naar de verbindende functie van dit netwerk tussen beekvalleien en tussen de schaarse bossen;
- in overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.

De gevarieerde open/half open **valleilandschappen van de Heulebeek** dienen behouden en versterkt te worden, met ruimte voor waterberging.

- deze gebieden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Natuur en landbouw zijn nevensgeschikte functies. Beperkte delen kunnen een hoofdfunctie natuur of landbouw hebben;
- het kleinschalige landschap van de Heulebeekvallei is ruimtelijk structurerend. Dit landschap wordt versterkt en hersteld;
- 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;
- waar opportuun, wordt dit gecombineerd met de verhoging van het waterbergende vermogen. Dit is in het bijzonder het geval in het valleideel tussen Dadizele en Ledegem en tussen Ledegem en Moorsele waar belangrijke overstromingsgevoelige gebieden liggen;
- deze gebieden vormen troeven voor zachte recreatie.



1.3 woningbouw- en woon vernieuwingsgebied

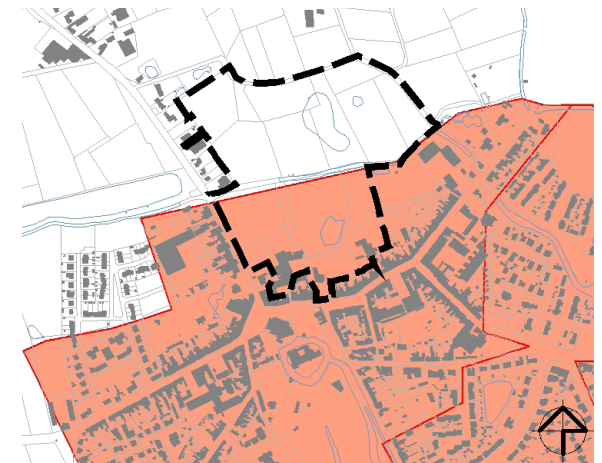
De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woon vernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Woon vernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woon vernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigten ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Het gedeelte van het plangebied gelegen ten zuiden van de Heulebeek is aangeduid als woningbouwgebied. Er werd geen bijzonder gebied aangeduid.



Bron: RVV Woon vernieuwings- en woningbouwgebieden (VLM, 20/03/2014)

Woningbouwgebied

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan [PRS] West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum 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 [blz 101].

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**.

Sinds de goedkeuring van de herziening van het PRS West-Vlaanderen op 11 februari 2014 staat de provincie in voor de woonprogrammatie. De provincie berekent de taakstellingen na 2012 en dit via een cyclus van behoefteberekeningen om de 5 jaar.

krachtlijnen van de woonprogrammatie

Binnen de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werden de krachtlijnen vastgelegd voor het beleid met betrekking tot de woonprogrammatie na 2012. Volgende krachtlijnen staan centraal binnen de huidige methodiek voor de woonprogrammatie:

- **woonprogrammatie op regionaal woningmarkt-niveau**

De provincie zal vanaf 2012, ter vervanging van de gemeentelijke woonbehoeftestudies, de woonprogrammatie van de gemeente opstellen en berekenen.

De studie “regionale woningmarkten” zal hiervoor als basis gebruikt worden. Binnen de studie worden de regionale woningmarkten afgebakend op basis van verhuisbewegingen binnen de provincie. Het resultaat van de studie is een kaart met 22 geoperationaliseerde regionale woningmarkten. Moorslede behoort tot de woningmarkt Roeselare.

- **confrontatie behoefte en juridisch woonaanbod = netto-pakket**

Binnen de studie “regionale woningmarkten” werden bevolkingsprognoses tot 2022 toegepast op de 22 regionale woningmarkten. Deze oefening werd uitgevoerd voor zowel de prognose van de Studiedienst Vlaamse Regering [SVG] als voor de projecties opgesteld in het kader van het Europese DC NOICE-project. Op basis van beide prognoses is de behoefte aan wooneenheden in de provincie West-Vlaanderen tegen 2017 en 2022 geraamd en geremodelleerd naar de regionale woningmarkten.

De methodiek van de woonprogrammatie is zo opgebouwd dat de toekomstige behoefte aan bijkomende woningen, ook wel de bruto-taakstelling genoemd, per gemeente wordt afgetoetst aan het [juridisch] beschikbare woonaanbod. Deze confrontatie geeft aan of er al dan niet voldoende woonaanbod is om de groei aan huishoudens in de toekomst op te vangen.

- **woonprogrammatie via een cyclisch systeem**

Bij de nieuwe methodiek zal als taakstelling zowel het bruto- als het netto-pakket aangeleverd worden voor een planhorizon van tien jaar [2012-2022] met een evaluatie na vijf jaar [2012-2017]. Met deze vijfjaarlijkse evaluatie kan tijdig ingespeeld worden op nieuwe evoluties en trends. In 2022 zal de woonprogrammatie hernomen worden.

Na confrontatie van het bruto-pakket met het woon-aanbod resulteert dit aldus in een netto-pakket 2012-2017 dat meteen en effectief kan bestemd worden en een netto-pakket 2017-2022 dat kan bestemd worden als reserve. Bij dit laatste vermelden de stedenbouwkundige voorschriften bij het planinitiatief dat de bestemming wonen ingaat vanaf 1 januari 2017.

Na vijf jaar [dus 2017] zal een nieuwe inschatting van de toekomstige behoefte gemaakt worden voor opnieuw een planhorizon van tien jaar [2017-2027].

De [reserve]taakstelling 2017-2022 zal hierbij ook geëvalueerd en bijgesteld worden indien nodig. Indien uit deze evaluatie blijkt dat het reservepakket 2017-2022 onvoldoende is, kan extra bijbestemd worden.

Als langs de andere kant blijkt dat het reservepakket te ruim was, wordt de grootte behouden maar zal het reservepakket [2022-2027] in verhouding kleiner worden.

- **flexibelere verdeling binnen de gemeente volgens de kernenhiërarchie**

Bij het bestemmen van het netto-pakket – dus het creëren van bijkomend woongebied – krijgt de gemeente meer keuzevrijheid bij de locatie en verdeling van dit bijkomend woongebied.

Iedere geselecteerde kern kan een aandeel opnemen overeenkomstig zijn aandeel in het totaal aantal gezinshuishoudens binnen de gemeente. Voor de overige kernen in het buitengebied is dit aandeel het maximum, voor de woonkernen en hoofddorpen kan verder gebundeld en verschoven worden volgens de kernenhiërarchie omwille van ruimtelijke argumenten. Specifiek voor Moorslede is het volgende mogelijk:

- Moorslede: hoofddorp
- Dadizele: hoofddorp
- Beitem: overige kern in het buitengebied

- Slypskapelle werd niet geselecteerd > behoort tot de categorie overige woonconcentratie

- Het aandeel van de hoofddorpen Moorslede en Dadizele kan verschoven worden tussen de twee kernen onderling of verschoven worden naar het regionaal stedelijk gebied Roeselare.
- Beitem kan maximaal haar eigen aandeel opnemen. Dit aandeel kan eveneens verschoven worden naar Moorslede of Dadizele en/of Roeselare.
- Slijpskapelle werd niet specifiek geselecteerd. De behoefte van dit gehucht dient binnen de geselecteerde kernen te worden opgevangen.

het berekenen van de bruto-taakstelling

- **keuze voor de DC-NOICE prognose**

Voor het berekenen van de bruto-taakstelling heeft de Deputatie geopteerd voor de prognoses opgesteld in het kader van DC NOICE, aangezien deze prognoses het meest rekening houden met regionale verschillen en met migratiepatronen tot 2022.

- **verdeling naar gemeentelijk niveau**

Na de keuze voor de DC NOICE-prognose op regionaal woningmarktniveau, dienen deze cijfers verdeeld te worden naar gemeentelijk niveau. Hiervoor wordt geopteerd voor een kernversterkend scenario. Dit wil zeggen dat het gewicht per gemeente bepaald wordt door het aandeel huishoudens binnen een gemeente dat zich bevindt binnen de geselecteerde kernen en de afbakening van het stedelijk gebied. Het bruto-pakket van de woningmarkt wordt aldus verdeeld op basis van het aandeel huishoudens binnen de geselecteerde kernen en het stedelijk gebied binnen een gemeente ten opzichte van het totaal aantal huishou-

dens in geselecteerde kernen en stedelijk gebied van de volledige regionale woningmarkt.

- **het reservepakket**

Teneinde te kunnen inspelen op onverwachte demografische evoluties of voor speciale woonprojecten opteert de provincie ervoor een reservepakket te voorzien binnen de bruto-taakstelling, gebruik makend van de aftoppingsmethodiek. Door gebruik te maken van deze methodiek worden ongeveer 1.500 wooneenheden op een totaal van bijna 40.000 binnen de bruto-taakstelling voorlopig niet verdeeld onder de gemeenten. Het niet verdeelde pakket wordt ondergebracht in het bovenvermelde reservepakket voor de provincie West-Vlaanderen.

- **het netto-pakket**

Na de confrontatie van de bruto-taakstelling met het aanbod wordt het netto-pakket bekomen voor de periode 2012-2017 en de periode 2017-2022:

- het netto-pakket van de eerste planperiode kan effectief bestemd worden via een gemeentelijk initiatief en bedraagt voor Moorslede 65 WE;
- het tweede pakket, 9 WE, kan bestemd worden als reserve die vanaf 2017 effectief woongebied wordt;
- de verdeling van het netto-pakket binnen de gemeente dient te gebeuren cf. de kernselectie en de kernhiërarchie.

Conclusie

Het netto-pakket voor de periode 2012-2017 bedraagt voor Moorslede 65 WE. Hiervan zullen er 57 wooneenheden gerealiseerd worden t.h.v. het voormalige Dadipark.

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

Binnen de selectie van de **gewenste ruimtelijke structuur landschap** wordt bij de landschapseenheden de Vallei van de Heulebeek, als gaaf landschap weerhouden.

Inzake **gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie** worden bestaande grote trekkers aangeduid als knooppunt. Nieuwe grote toeristisch-recreatieve trekkers worden gebundeld in knooppunten en volgens het niveau en de draagkracht van het knooppunt. Voor recreatieve sport- en ontspanningsinfrastructuur zullen specifieke beleidskaders opgesteld worden.

Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden aangeduid. De lokale knooppunten moeten de netwerkvorming versterken. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor historische sites of merkwaardige gebouwen. Lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderbouwd. Gemeenten kunnen bijzondere ontwikkelingsperspectieven toekennen aan deze locaties met het oog op een toeristisch-recreatieve of landschappelijke valorisatie van de plek.

■ tweede partiële herziening in functie van Dadipark

Het voormalige Dadipark was tot voor kort geselecteerd in het richtinggevend en bindend gedeelte als pretpark, als onderdeel van de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie. Dit maakte dat de site, conform de bepalingen in het PRS-WV, enkel een hoogdynamische en bovenlokale toeristisch-recreatieve [her]invulling kon krijgen. Na jarenlange leegstand en vergeefse pogingen de site een herinvulling als pretpark te geven, werd beslist de site een andere [meer laagdynamische] invulling te geven.

In 2016 werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de provincie West-Vlaanderen, de gemeente Moorslede en NV Dadipark om voor de site Dadipark een masterplan op te maken. Dit plan werd in oktober 2018 gefinaliseerd. Het is de bedoeling dat de gemeente dit masterplan vertaalt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de vernieuwde ambitie voor het voormalige Dadipark planologisch te kunnen vertalen drong zich aldus een herziening op van het PRS-WV.

De provincieraad van West-Vlaanderen besliste in zitting van 27 september 2018 om het PRS West-Vlaanderen voor een tweede keer partieel te herzien. De herziening beperkt zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel.

Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen definitief vastgesteld door de provincieraad.

■ motivering provinciaal beleidskader reconversieprojecten

Binnen het PRS wordt 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 de gronden gesitueerd binnen het BPA Dadipark te herbestemmen. Het project voldoet aan onderhavige principes rond reconversie:

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 zal ontwikkeld worden met een nieuw openbaar landschappelijk park in het centrum van Dadizele met mogelijkheden voor recreatieve ontspanningsmogelijkheden, plek voor bedevaartgangers en met ruimte voor de Heulebeek [waterberging]. De ontwikkelingen binnen het voormalige Dadipark voorzien eveneens in een invulling van de woonbehoefte, cf. het door de provincie toegekende netto-pakket voor de eerste planperiode.

In functie van de noden van de basisschool, teneinde over een hedendaagse accommodatie te beschikken welke voldoet aan de huidige normen, wordt een uitbreiding voorzien met turnzaal, refter en kinderopvang

en daarbijhorende voorzieningen. De hoofdingang / toegang tot de basisschool wordt hierbij geheroriënteerd, richting Moorsledestraat i.p.v. via de Ledegemstraat. Een centrale parkeervoorziening wordt ingericht ter hoogte van de Moorsledestraat waarbij naast de ontsluiting van het wooncluster, de ontsluiting naar de school geïntegreerd wordt. De centrale parkeervoorziening voorziet parkeerplaatsen voor zowel recreatief bezoekersparkeren als het bezoekersparkeren van het wooncluster. Tevens kan het parkeren van leerkrachten en ouders opgevangen worden. De parking wordt multifunctioneel ingezet; het terrein biedt extra capaciteit om ook een deel van de parkeerdruk van toeristen voor het centrum van Dadizele op te vangen, wat kansen biedt om het centrum op termijn herin te richten.

Naast woningen en parkeerruimte zal er in het park ook ruimte worden gemaakt voor een recreatieve invulling. In de ontwikkelingsvelden die voorzien zullen worden, is er ruimte voor een recreatief programma dat dient te passen bij het groene karakter van het park.

• in relatie met de visie binnen het GRS

Parallel aan de opmaak van onderhavig RUP, is de gemeente Moorslede gestart met een gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede, ondermeer in functie van volgende aspecten die in relatie staan tot de opmaak van onderhavig RUP:

- het schrappen van de selectie van Dadipark als toeristisch recreatieve voorziening;
- het opnemen van de site Dadipark i.f.v. een herbestemming cfr. hogervermelde visie, uitgewerkt in het masterplan “De Hoven van Dadi”;
- het opnemen van de recreatieve fietsroute langs de Heulebeek;
- het opnemen van een passage over ruimte voor water langs de beekvalleien.

• 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 terrein wordt een nieuw landschapspark met een grotere rol en zichtbaarheid van de Heulebeek, avontuurlijk spelen en de verbinding met het dorp en de basiliek. Een nieuw park dat ook ruimte biedt aan wonen in een landschappelijke omgeving. Nieuwe recreatieve verbindingen zullen het mogelijk maken om het park te exploreren. Het park zal in dienst staan voor de inwoners en bezoekers van Dadizele. De voorziene ontwikkelingsvelden bieden plaats aan een recreatieve invulling. De voorziene parking zal deels in functie staan van het bezoekersparkeren van de toekomstige woningen, bezoekers van het park met recreatieve voorzieningen en zal tevens een wisselgebruik kennen door leerkrachten en ouders van de school. Daarnaast zal deze parking ook deels in functie staan van het dorp Dadizele teneinde de parkeerdruk in het centrum te verminderen. De site kent een goede ontsluitbaarheid via de Moorsledestraat - Dadizeelsestraat.

• een kwalitatieve invulling staat centraal

Het park zal op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd worden waarbij openbaar groen, water, gebouwen en infrastructuur integraal worden benaderd. In het nieuwe park worden de woningen en de overige voorzieningen binnen de ontwikkelingsterpen, landschappelijk ingepast. De potenties van de Heulebeek, momenteel een waterloop welke deels is ingebuisd en gekanaliseerd, worden benut waardoor de waterloop terug een markante landschappelijke structuur zal gaan vormen en drager zal zijn van nieuwe recrea-

tieve routes en speelaanleidingen. Het gebied zal ook bijdragen aan het verhogen van de waterberging en de ecologie in het algemeen, met specifieke aandacht voor een vergroening en verduurzaming. De openbare ruimte zal op een duurzame manier ingericht en beheerd worden.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS - gedeeltelijke herziening

De herziening van het PRS West-Vlaanderen gkg. dd. 2014 alsook de tweede partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen, gkg. dd. 26 september '19, houden een aantal nieuwe beleidsopties en selecties in welke gevolgen hebben voor Moorslede. Gelet deze wijzigingen werd het GRS van Moorslede gedeeltelijk in herziening gesteld.

Op 24 maart 2015 besliste het college om WVI aan te stellen als bureau voor het opmaken van ruimtelijke plannen en studies 2015-2018. Een onderdeel van deze opdracht bestond uit de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit werd in 2015 opgestart als een volledige herziening. Op 20 oktober 2015 was er een eerste vergadering met het co – productieteam om de thema's voor de herziening te bepalen.

Ondertussen werd de wetgeving rond de ruimtelijke beleidsplannen goedgekeurd. Initieel werd er gekozen om direct een gemeentelijk beleidsplan ruimte op te maken. Voor Moorslede was er voor bepaalde thema's en sites echter meer dringend een herziening van het bestaande GRS nodig. Er werd daarom gekozen om de initiële herziening toch als een gedeeltelijke herziening[en] van het GRS op te vatten in plaats van voor deze specifieke thema's en sites te wachten op een uitspraak tijdens de opmaak van een volledig nieuw gemeentelijk beleidsplan ruimte. De site Dadi-park, cfr. het masterplan "De Hoven van Dadi" werd, evenals de recreatieve fietsroute langsheen de Heulebeek hierin opgenomen.

Deze gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd op 06 mei 2021 door de deputatie.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt met betrekking tot onderhavig RUP het volgende voorop gesteld:

Als globale doelstelling:

aandacht voor het toeristisch-recreatieve netwerk van activiteiten

Daarbij wordt omschreven dat Dadizele een sterke aantrekkingspool voor toerisme vormt door o.a. de Basiliek, Mariënstede en Rosarium, Mariënstede, 't Torreke, het Engels Kerkhof, de Spaanse Kapel,...
... er kan verder gewerkt worden aan een toeristisch recreatief netwerk, op basis van bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Als globale concepten:

een gemeente met 2 kernen

De kernen Moorslede en Dadizele hebben een relatief goed uitrustingsniveau. Moorslede en Dadizele kunnen verder versterkt worden naar verschillende functies en activiteiten.

uitbouwen van woon- en activiteitenzones in aansluiting op de bestaande structuren

Om een verdere versnippering van het landschap te voorkomen enerzijds en de aantrekkingskracht van de kernen te vergroten anderzijds, is het aangewezen uitbreidingen van het woningaanbod en de voorzieningen te concentreren bij de bestaande ruimtelijke structuur van de kernen.

optimaliseren van het bestaande wegennet

Het zoeken naar het juiste evenwicht tussen een aangenaam woonklimaat, een gezonde bedrijfscultuur, een veilige en vlotte verkeerssituatie, een gewaardeerde natuur en een attractief recreatienetwerk ver-

eist de optimalisatie van het bestaande wegennet. De categorisering van het wegennet moet het juiste verkeer op de juiste wegen houden [bovenlokaal verkeer, lokaal verkeer, recreatief verkeer, functioneel verkeer, economisch verkeer,...] Dit veronderstelt de selectie van een aantal verkeersassen, belangrijke fiets- en openbaar vervoersassen en veilige en vlotte verbindingen tussen de kernen onderling.

ontwerpen van aangename dorpskernen en verkeersleefbare doortochten

In de dorpskernen moet het accent in hoofdzaak op de verkeersleefbaarheid worden gelegd. Het doortochtenconcept komt hiervoor in aanmerking. Hierbij is de verkeersfunctie volledig ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.

open houden van de open ruimte

De open ruimte is binnen de gemeente Moorslede sterk versnipperd door verspreide bebouwing. Binnen de open ruimte moeten vooral de landbouw en de natuur ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Zij zijn de hoofdrolspelers in de open ruimte.

versterken van toeristisch-recreatieve voorzieningen

De gemeente wenst het bestaande netwerk van activiteiten te versterken en te optimaliseren. Een verdere uitbreiding van activiteiten is mogelijk in aansluiting op de bestaande structuren binnen de dealkernen.

■ wensstructuur wonen

wonen bij de kernen Moorslede en Dadizele

De kernen Moorslede en Dadizele zijn in de eerste plaats functioneel-ruimtelijk structuurbepalend voor de woonfunctie, door hun omvang en uitrustingsniveau werden ze in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als hoofddorp.

De verdere ontwikkeling van de woonfunctie zal in de kernen Moorslede en Dadizele 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. Dit potentieel zal vooral via inbreiding en/of uitbreiding vergroot kunnen worden.

Enkel op die manier kan de open ruimte maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard en versterkt worden.

Prioritair te ontwikkelen woonzone: nieuw te ontwikkelen zone t.h.v. het voormalige Dadipark.

I.f.v. het realiseren van het door de provincie toegekende netto-pakket voor de eerste planperiode zal het voormalige pretpark Dadipark t.h.v. de kern van Dadizele de komende jaren worden omgevormd tot een park a rato van 57 woningen, een waterbekken van min. 20.000 m³ en een recreatief programma, dat in verbinding staat met de dorpskern.

De hoofdlijnen van het masterplan “De Hoven van Dadi” dienen te worden doorvertaald in het RUP en zijn met betrekking tot het luik wonen in hoofdzaak te herleiden tot de volgende aspecten:

- de nieuwe bebouwing in het park i.f.v. wonen zal zich situeren aan de zuidzijde van de Heulebeek met een zuidelijke doorsteek naar het centrum van Dadizele. De woningen zullen bestaan uit een mix van typologieën, bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen, in een verscheidenheid van grootorde en doelgroepen [senioren, starters, gezinnen,...].
- de woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Naast het semi-publieke buitenruimte van het openbare park, zal er tevens private buitenruimte gecreëerd worden.

Voor de herbestemming zal gebruik gemaakt worden van het reconversiekader uit het PRS-WV. Dit beleidskader werd binnen het PRS aangereikt i.f.v. het stimuleren van reconversieprojecten omdat dit de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en de omgeving kan opwaarderen. Conform de afspraken met de Provincie is er voor dit aspect geen planologische ruil noodzakelijk. Dit vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik.

■ wensstructuur mobiliteit - maatregelen verkeersleefbaarheid in de verblijfsgebieden

Algemeen gesteld moet de verkeerscirculatie in de kernen herschikt kunnen worden in functie van meer leefbare kernen.

Dadizele:

- Centrum Dadizele uitbreiden van de zone 30 omgeving;
- Invoering zone 30 in de woonwijken;
- Verkeersveilige en leefbare invalswegen;
- Poorteffecten aan de belangrijkste invalswegen waardoor de autobestuurder zijn gedrag aanpast bij het binnen en buiten rijden van de bebouwde omgeving;
- Herinrichting schoolomgevingen met periodieke zone 30 omgeving indien nog niet ingevoerd;
- Indien het bedrijf Verstraete op zijn huidige locatie blijft zal de Waterstraat eveneens als omleidingsweg voor het goederenvervoer fungeren. Indien het bedrijf Verstraete geherlocaliseerd wordt zal de Waterstraat niet ingericht worden als omleidingsweg rond de kern van Dadizele.

In de partiële herziening van het GRS wordt de fietsroute langsheen Heulebeek met verdere doortrekking richting Ledegem [ter verbinding met de Kezelberg-route] alsook het realiseren van een fietsverbinding binnen het voormalige Dadipark ter verbinding met het centrum van Dadizele, bijkomend geselecteerd als lokale route voor het fietsverkeer.

Specifiek met betrekking tot de voormalige site Dadipark werd hetvolgende aangehaald;

Het projectgebied van het voormalige Dadipark zal een hoofdontsluiting krijgen via de Moorsledestraat. T.h.v. de aansluiting met de Moorsledestraat zal een

parkeerhaven worden aangelegd, deels i.f.v. bezoekers van het park, maar eveneens i.f.v. het invullen van bijkomende parkeercapaciteit binnen de kern van Dadizele. De link met de kern van Dadizele zal gelegd worden via een zuidelijke doorsteek, alsook via het optimaliseren van de fiets- en voetgangersverbinding langsheen de Heulebeek. Hierbij is het de bedoeling om een fietsroute langsheen de Heulebeek te voorzien met verdere doortrekking richting Ledegem [ter verbinding met de Kezelbergroute]. Op termijn is het eveneens de intentie om via de Heulebeek een trage weg voor fietsers, wandelaars en ruiters te realiseren die de Kezelbergroute met de Stouroute [Roeselare-Zonnebeke] verbindt.

■ wensstructuur toerisme en recreatie

Dadizele toeristisch-recreatief

Dadizele profileert zich als toeristische trekpleister. De Basiliek en Rosarium, het Kasteelpark Mariënstede, de Spaanse Kapel, het Engels Kerkhof, domein 't Torreke, ...alsook het begrip 'Dadipark' zijn gekend tot over de landsgrenzen. Het centrum van Dadizele heeft eveneens een rijk gebouwenbestand met een specifieke architecturale eigenheid.

Het is voor Dadizele van belang dat de aantrekkingskracht van dit toeristisch dorp behouden blijft als bedevaartsoord, als handels- en horecakern. Het voormalige Dadipark zal voor de kern Dadizele een extra stimulans genereren door de transformatie naar een omgeving met een landschapspark, recreatieve voorzieningen [sport, ontspanning en spel] en woningen. De groei en ontwikkeling van de handels- en dienstenvoorzieningen in Dadizele is afgestemd op dit toeristisch-recreatieve aspect. De ondersteuning en de verdere uitbouw ervan is een belangrijk uitgangspunt

om de eigenheid en het karakter van deze kern te bewaren en de mogelijkheid te bieden om verder te ontwikkelen.

Naast de sterke toeristisch-recreatieve pool Dadizele, hebben de talrijke natuurelementen in Moorslede eveneens een groot belang. Dadizele is een groene kern. Het park Mariënstede en het domein aan 't Torreke zijn toegankelijk. Binnen dit park kunnen educatieve en informatieve initiatieven worden uitgewerkt waardoor de toegankelijkheid en de aantrekkingskracht van het park verhoogd wordt.

De cultuurhistorische waarde van de kern Dadizele is een belangrijk gegeven voor de toeristische aantrekkingskracht van de kern Dadizele. Vandaar dat de meest waardevolle gevels bewaard moeten worden.

Het voormalige Dadipark zal een nieuwe invulling krijgen. Deze nieuwe invulling werd recentelijk vertaald naar een masterplan voor de site. Het toekomstscenario voorziet naast woningen en een publiek toegankelijk park met speeleiland, tevens in een recreatief programma. Door weer extra ruimte te voorzien voor water en het waterbergingscapaciteit te vergroten [hermeandering van de beekvallei, het maken van bergingsgebieden] zal er, naast landschaps- en natuurbeleving, tevens ruimte gecreëerd worden voor sport en natuurlijk spel. Daarnaast zal er tevens ruimte worden voorzien voor een recreatief programma op niveau van de gemeente. Binnen het masterplan "De Hoven van Dadi" worden ontwikkelingsvelden voorzien welke deels verhard en bebouwd kunnen worden. De inhoudelijke invulling staat nog niet vast, deze moeten evenwel passen bij het groene karakter van het landschapspark en een aanvulling betekenen voor de kern van Dadizele. Een netwerk van paden dient de verbinding te bewerkstelligen met de kern van Dadizele.

■ wensstructuur natuur en open ruimte

Van belang voor de landschappelijke structuur is het versterken / herstellen van de aanwezigheid van de beken en beekvalleien in het landschap.

ruimte voor water

Het water dient terug de nodige ruimte te krijgen, ruimte welke door menselijke ingrepen in het verleden werd ontnomen. Enkel op die manier kan aan de wateroverlastproblematiek een duurzame oplossing worden geboden. Het is dus belangrijk dat er ruimte voor water, o.a. langsheen de beekvalleien, moet worden voorzien. De natuurlijke overstromingsgebieden van de beken en rivieren mogen niet beperkt worden zonder compensaties door bijkomende verharding en bebouwingen. In die zin is de verdere uitbouw van het bufferbekken t.h.v. Dadizele wenselijk en de waterbergingsopgave van de Heulebeek als ontwikkelingsstrategie binnen het masterplan "De Hoven van Dadi" essentieel.

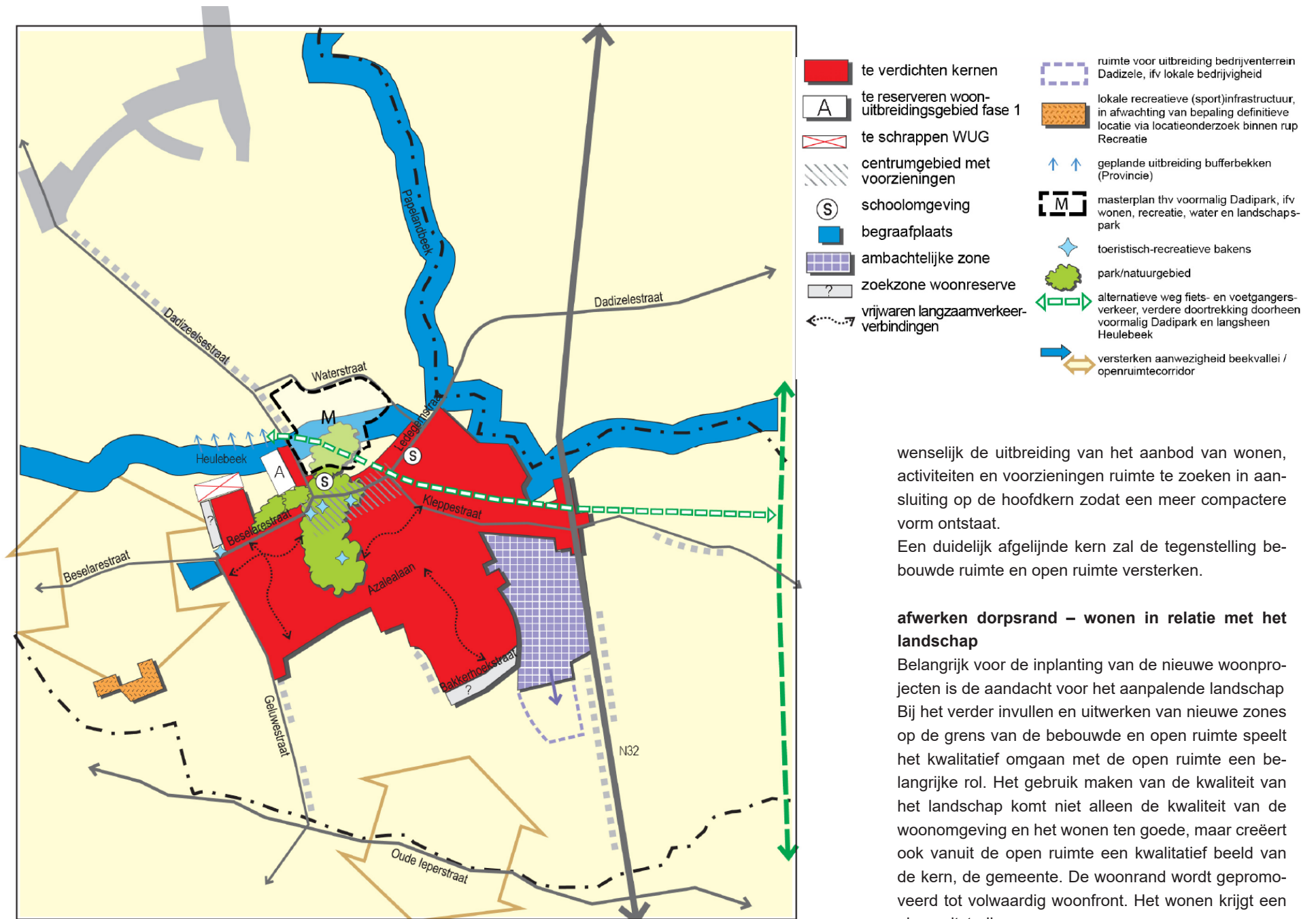
■ visie op de entiteit kern Dadizele

De toekomstige ontwikkeling van de kern Dadizele richt zich vooral op het wonen en kleinschalige activiteiten. Dadizele moet als tweede belangrijkste kern voldoende ontwikkelingskansen krijgen.

ruimtelijke afbakening van de kern

De kern van Dadizele wordt aan oostelijke zijde begrensd door de N32 Roeselare – Menen en aan noordelijke zijde door het natuurlijk traject van de Heulebeek. Ook bij de ontwikkeling van het voormalige Dadipark zullen de woonontwikkelingen zich zuidelijk van de Heulebeek situeren.

Aan oostelijke en zuidelijke zijde is er geen natuurlijke begrenzing. Langs een aantal invalswegen zijn er woonlinten. Deze uitlopers moeten gestopt worden om geen verdere uitwaaiing te krijgen. Het is



Visie op de kern Dadizele, bron: gedeeltelijke herziening GRS

wenselijk de uitbreiding van het aanbod van wonen, activiteiten en voorzieningen ruimte te zoeken in aansluiting op de hoofdkern zodat een meer compactere vorm ontstaat.

Een duidelijk afgelijnde kern zal de tegenstelling bebouwde ruimte en open ruimte versterken.

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

Volgens de selectie op provinciaal niveau kan Dadizele de woonbehoefte van de eigen bevolking opvangen, van de kern Moorslede en de kleinere kernen Slypskappelle en Beitem.

Binnen de kern Dadizele omvat het opvangen van de 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, waarbij men poogt de maximale bebouwingsdichtheden te realiseren, moeten de minimale vereisten voor kwalitatief wonen gerespecteerd worden.

Daarnaast kan, volgens de bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, een uitbreiding van het woongebied gebeuren door aansnijding van ruimte ten behoeve van de woonbehoefte. De invulling van deze behoefte gaat zich in de eerste plaats voltrekken t.h.v. het voormalige Dadipark.

De site van ongeveer 12,5 hectare groot ligt in het centrum van Dadizele. De site dient ontwikkeld te worden als schakel tussen dorp en landschap en dient een belangrijke rol te vervullen inzage waterbergingsopgave.

Het masterplan “De Hoven van Dadi”, dat in oktober 2018 werd gefinaliseerd, vertrekt van 3 ontwerpprincipes welke concreet vertaald dienen te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Essentieel in het verhaal zijn de volgende aspecten:

1. De Heulebeek dient het park te verbinden met het landschap, wordt weer zichtbaar en krijgt opnieuw ruimte

De nieuwe beekloop krijgt door de meandering meer ruimte en dient door zijn vormgeving bij te dragen aan recreatie [o.a. avontuurlijk spelen] en ecologie. De beek wordt de drager van een recreatief fietsnetwerk dat de missing link vormt tussen de twee fietsroutes die aan de oost- en westzijde van Dadizele lopen. De beek vormt op die manier een natuurlijk en recreatief lint door het park.

2. Een groot groen multifunctioneel landschapspark verbindt site met dorp

Een netwerk van paden en verschillende groene entiteiten verbindt het nieuwe park van Dadizele met het Remi Dewittepark en voegt recreatieve gebruikswaarde toe. Dit dient bij te dragen tot een groot publiek landschappelijk park in het dorp met een routenetwerk voor fietsen, wandelen en hardlopen.

Hierbij wordt met het oog op de waterberging de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt. De site wordt vanaf meerdere zijden beter toegankelijk.

3. Geclusterde karakteristieke bebouwing aan randen

De nieuwe bebouwing in het park wordt aan de randen geclusterd op zowel licht verhoogde delen aan de noordzijde als de hogere zuidzijde van de Heulebeek. Op die manier behoudt het park een ruimtelijk en publiek karakter en zijn de gebouwen en terreinen waterbestendig. Aan de zuidzijde t.h.v. de Dadizeelsestraat zal een parkeerhof plek bieden aan plaatsen voor zowel recreatieve bezoekersparkeren als het bezoekersparkeren van de voorziene wooncluster.

Daarnaast zal de ontsluitingsweg naar de naastgelegen school hierin worden geïntegreerd.

In het park aan de noordzijde is, op de licht verhoogde delen, plek voor een passend recreatief programma georiënteerd op het park.

de bebouwing in de parkgebieden

De kern van Dadizele heeft een groot parkareaal. Dit geeft Dadizele een bijzondere eigenheid.

Een deel van deze parken zijn publiek toegankelijk, een deel zijn niet toegankelijk. De gemeente zal de nodige stappen ondernemen om de niet publieke parken toegankelijk te maken indien de kans zich aanbiedt.

Binnen de parkgebieden bevinden zich een aantal waardevolle gebouwen [Mariënstede, De Touw ladder, De Basiliek, Het Rosarium, 2 private woningen].

Om het blijvend gebruik van deze gebouwen veilig te stellen wenst de gemeente een kader te creëren waarbij er instandhoudings- en geschiktmakingswerken voorzien worden, maar waar er ook kleine ingrepen mogelijk worden teneinde de uitrusting aan te passen aan wat vandaag noodzakelijk is. Binnen dit kader zullen eveneens een aantal kleinschalige aanverwante functies toegelaten worden, het parkgebeve moet hier wel blijven primeren.

Bij gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager moet het mogelijk zijn om de oorspronkelijke gebouwen te herbouwen binnen het oorspronkelijke volume waarbij er gerefereerd wordt naar de oorspronkelijke architectuur. Op deze manier kan dit gebouwenbestand maximaal bewaard worden.

cultuurhistorisch karakter van Dadizele

De kern Dadizele telt een aantal merkwaardige architecturale gevels. Deze gevels zijn sterk beeldbepalend voor het cultuurhistorische karakter van de kern van Dadizele. Deze gebouwen, opgenomen in de lijst van het stedenbouwkundig erfgoed, vormen een basis voor de aanduiding van deze merkwaardige gevels. Het is zinvol deze gevels maximaal te bewaren.

versterken samenhang publieke ruimte

De aanpak van de publieke ruimte die de verschillende openbare functies en activiteiten verbindt: het gemeentehuis, de bibliotheek, de winkels, de Basiliek, het Rosarium, het parkgebied aan Mariënstede, 't Torreke, de diverse horecavoorzieningen,... kan de attractiviteit en samenhang van het centrum nog verhogen. De publieke ruimte moet een hoge toegankelijkheid en vlotte wisselwerking tussen de diverse polen mogelijk maken. Door deze aanpak kan de kwaliteit van de centrumruimte en de samenhang van de centrumfuncties versterkt worden.

De relatie tussen de oude spoorwegbedding dat als toeristisch recreatieve fietsvoorziening ingericht is en de recreatieve voorzieningen van het centrum van Dadizele moet verder uitgewerkt worden. Langs deze as moeten de alternatieve vervoerswijzen ondersteund worden: deftige fietsvoorzieningen, wandelpad.

De schoolomgevingen vormen een belangrijk gegeven binnen de dorpskern. De publieke ruimte aan de schoolomgevingen moeten ingericht worden tot verkeersveilige en verkeersleefbare straatomgevingen.

voorzien van mogelijkheden voor recreatieve activiteiten op niveau van de kern

De kern Dadizele is een toeristisch sterke attractiepool. De gemeente opteert om deze eigenheid te behouden en verder uit te bouwen.

Het voormalige Dadipark zal een nieuwe invulling krijgen. Het toekomstscenario voorziet naast woningen en een publiek toegankelijk park met speeleiland, tevens in een recreatief programma.

Binnen het masterplan "De Hoven van Dadi" worden ontwikkelingsvelden voorzien welke deels verhard en bebouwd kunnen worden. De inhoudelijke invulling staat nog niet vast, deze moeten evenwel passen bij het groene karakter van het landschapspark en een aanvulling betekenen voor de kern van Dadizele.

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.

Binnen de projectsite van het voormalige Dadipark zal bij de herinrichting van de site, de Heulebeek terug een plaats krijgen en worden vormgegeven als marquant landschappelijk lijnstructuur. Binnen de projectsite zal de beek dus weer zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt en zal eveneens verder uitgewerkt worden als drager van een recreatief fietsnetwerk dat op termijn de missing link zal vormen tussen de twee fietsroutes die aan de oost- en westzijde van Dadizele lopen, nl. de verbinding tussen de Kezelbergroute en de Storoute. De provincie zal nl. verder onderzoeken of de verbinding kan gemaakt worden tussen de

Kezelbergroute en de Storoute via trage en autoluwe wegen langs de Heulebeek en de Passendalebeek.

3.2 mobiliteitsplannen

Het voorkeursscenario binnen het mobiliteitsplan gaat uit van de uitbouw van een samenhangend fietsroutenetwerk met veilige en comfortabele fietsvoorzieningen. Er wordt eveneens voorgesteld om een groene as te voorzien langsheen de Heulebeek als fietsroute en wandelroute tussen de Kezelbergroute en centrum van Dadizele. Momenteel is de gemeente gestart met de herziening van het mobiliteitsplan.

4 overige gerelateerde projecten

4.1 masterplan De Hoven van Dadi⁸

Om de reconversie van de site Dadipark in goede banen te kunnen leiden, werd in samenwerking met de provincie, NV Dadipark en de gemeente Moorslede het masterplan “De Hoven van Dadi” opgesteld.

Hiertoe werd er op 8 september 2016 tussen de eigenaar NV Dadipark, Provincie West – Vlaanderen en Gemeente Moorslede een overeenkomst gesloten om een masterplan op te maken voor de site van het voormalige Dadipark. In de projectdefinitie werd er opgenomen om er ruimte te voorzien voor recreatie, waterbuffering van 20.000m³, landschapsaanleg en wonen.

Het masterplan werd vervolgens opgesteld n.a.v. de procedure Oproep Winvorm welke in augustus 2017 gewonnen werd door het team OTO | Ziegler Branderhorst.

Het masterplan is een ontwikkelingsconcept, waarbij de visie, concepten over de inrichting, onderbouwing en tools aangereikt worden om een kwaliteitsvolle publieke en private ontwikkeling van de site te bewerkstelligen. Het document is geen blauwdruk maar geeft richting en biedt kaders aan waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In het masterplan “De Hoven van Dadi” zijn de ambities van de betrokken actoren, nl. het groene en rode programma en de kwaliteitscriteria waaraan voldaan dient te worden, vertaald naar ruimtelijke voorstellen voor de reconversie van de site.



De **ambitie** van de betrokken partners is vorm te geven aan de herbestemming van het voormalige Dadipark, waarbij de symbiose van wonen en recreëren leidt tot een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling, én waarbij aan de Heulebeek expliciet een plek gegeven wordt. Hiertoe wordt het Dadipark omgevormd tot een nieuw openbaar park in het centrum van Dadizele dat wordt vormgegeven als één samenhangend geheel met mogelijkheden voor extensieve recreatieve ontspanningsmogelijkheden, plek voor bedevaartgangers en met ruimte voor de Heulebeek. In het nieuwe park worden woningen landschappelijk ingepast en wordt gebruik gemaakt van de nieuwe landschappelijke context zonder te vervallen in traditionele oplossingen.

Binnen het masterplan “De Hoven van Dadi” werd onderzocht wat het laadvermogen van het park is in relatie tot de [woning]bouwopgave. Er werd voor de ontwikkeling een koppeling gelegd tussen het aantal te bouwen woningen en de mogelijke opbrengsten die vervolgens geïnvesteerd kunnen worden in het park. Uitgangspunt binnen het masterplan “De Hoven van Dadi” was dat het druk beladen programma in het park een plek moest vinden, waarbij het park een samenhangend geheel vormt. Het ontwerp voor het gebied dient enerzijds gekenmerkt te worden door eenheid en anderzijds door een rijkdom aan sferen. Het ontwik-

kelingsconcept waarborgt de eenheid van het gebied door de aanleg van een robuust groen raamwerk dat bestand is tegen veranderingen. Daarnaast wordt binnen het ontwikkelingsconcept een balans gevonden tussen eenheid van het gebied als geheel en de verscheidenheid en rijkdom aan sferen; deze onderdelen werden ruimtelijk in samenhang ontworpen binnen een herkenbaar en aansprekend park, aantrekkelijk voor de gebruikers.

Het ontwikkelingsconcept uitgewerkt binnen dit masterplan “De Hoven van Dadi” wordt als inspiratie, basis en leidraad gebruikt bij de uitwerking van onderhavig RUP Dadipark. De principes en uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur, het programma en de fasering worden doorvertaald in het RUP, waarbij de cruciale delen aangegeven in het masterplan “De Hoven van Dadi” vastgelegd zullen worden en waarbij tevens voldoende flexibiliteit aangehouden wordt teneinde nieuwe inzichten en mogelijkheden te kunnen faciliteren.

⁸ masterplan opgemaakt door OTO en Ziegler | Branderhorst naar aanleiding van de Oproep Winvorm 2017

RUIMTELIJK PROGRAMMA

Enerzijds werd het op te nemen ruimtelijk programma vastgelegd binnen de projectdefinitie tot opmaak van het masterplan, anderzijds werd het programma verder verfijnd in het uitgewerkte masterplan “De Hoven van Dadi”.

■ groen-blauw programma

- ruimte voor de Heulebeek, waarbij de Heulebeek terug zichtbaar gemaakt wordt,
- voorzien van waterberging met een minimale bijkomende buffercapaciteit van 20.000m³. In het masterplan “De Hoven van Dadi” wordt aangegeven dat er een potentiële waterbergingsruimte van minimaal 30.000m³ tot 50.000m³ aanwezig is [overloopzones binnen beekdal en park]; op basis van de berekende volumes binnen het definitieve masterplan “De Hoven van Dadi”, heeft de provinciale dienst Waterlopen een verdere berekening gemaakt welke netto-volumewinst nagestreefd zal worden; dit komt neer op ca. 22.000 m³.
- openbaar park, onder de vorm van een landschapspark met een robuuste inrichting afgestemd op de uitdagingen ten gevolge van klimaatsverandering,

■ recreatief programma

- de Heulebeek dient drager te zijn van een recreatieve fiets- en wandelroute ter realisatie van de missing link tussen de Stroroute en de Kezelbergroute,
- er dient een lokaal recreatief padennetwerk uitgebouwd te worden,

mogelijks recreatief programma park

- 3 ontwikkelvelden van 2.800m², waarvan max. 70% bebouwd en verhard. De volumes, van totaal maximaal 1.500m² per ontwikkelingsveld, worden ontsloten vanaf Moorsledestraat en de Waterstraat.
- extensief recreatief programma dat past bij het groene karakter van het park: zoals een kinderboerderij, orangerie of indoor en outdoor speeltuin, manege, speelnatuur als referentie naar Dadipark, avontuurlijk speeleiland in de Heulebeek, ...

mogelijks recreatief programma parkeerplaats

- aan de hoofdontsluiting naar Dadizele aan de Moorsledestraat, tussen fietspad aan de beek en parking, is plek voor recreatief programma met bijvoorbeeld een terras dat past bij de groene uitstraling van het gebied en parking: bv. een functie zoals bierbrouwerij voorzien van een hoptuin, of een passende culturele of maatschappelijke voorziening. Dit ontwikkelingsveld is max. 1.200m² en het gebouw heeft een max. footprint van 300m².

■ mogelijks woonprogramma

- het realiseren van max. 57 wooneenheden, de footprint van het ontwikkelveld i.f.v. woningbouw is max. 5.000m² [incl. parkeren],
- er dient een parkeernorm van 1,25⁹ gehanteerd te worden i.f.v. de wooneenheden; de parkeervoorziening i.f.v. de woongelegen dienen onder de bouwvolumes van het woonhof, voorzien te worden. Hiertoe worden 2 toegangen voorzien in het verlengde van de ontsluitingswegen,
- het woonhof kan [ca. 1,50m] verhoogd aangelegd worden i.f.v. parkeergarage, en wordt hierdoor waterrobuust,
- woonomgeving binnen het openbaar park, met semi-openbare ruimte voor de bewoners,
- elke woning bezit een kleine privéruimte in de vorm van een dakterras of loggia,
- woonhof ‘t Grote Hof is een verzameling van verschillende appartementwoningen, er wordt een mix van doelgroepen [voor o.a. senioren en starters] beoogd met grote en kleine appartementen en enkele woningen,

■ programma gemeenschapsvoorzieningen

- uitbreiding Vrije Basisschool ‘t Brugske met ca. 4.000m², de uitbreiding is noodzakelijk in functie van een turnzaal, refter en kinderopvang,
- het realiseren van een fiets- en voetgangersverbinding van de Moorsledestraat naar de

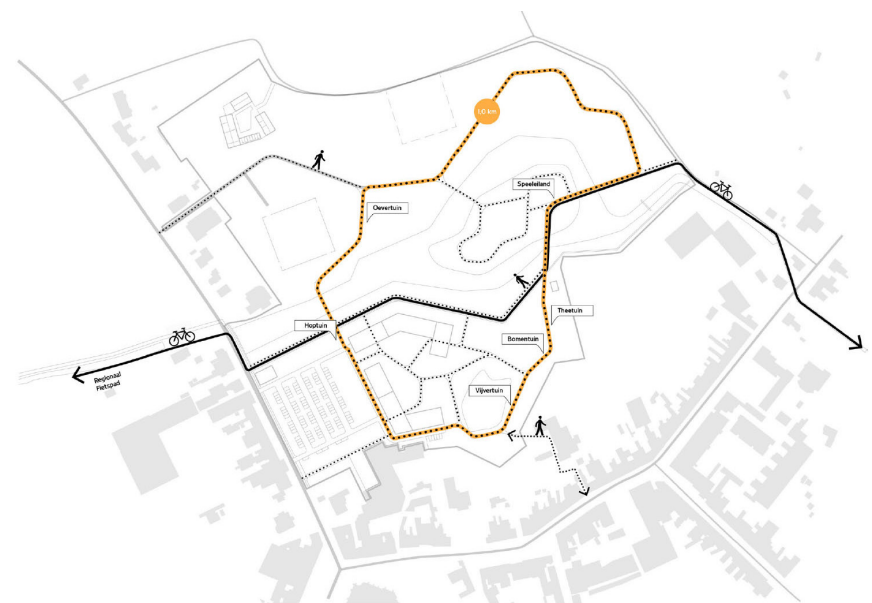
⁹ De parkeernormen binnen het luik ‘screening milieu-effecten’ zijn gebaseerd op het autobezit in Vlaanderen, meerbepaald in het buitengebied [parkeerkencijfers voor Vlaanderen of de Nederlandse crowcijfers]. Bij de verdere uitwerking van het RUP, zullen de normen cfr. de screening verder gehanteerd worden en niet deze zoals aangegeven in het masterplan “De Hoven van Dadi”.

scholensite, waarop aansluitend 70 overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien worden,

- het aanleggen van [overdekte] speelruimte en een schooltuin met educatieve functie.

■ mobiliteit

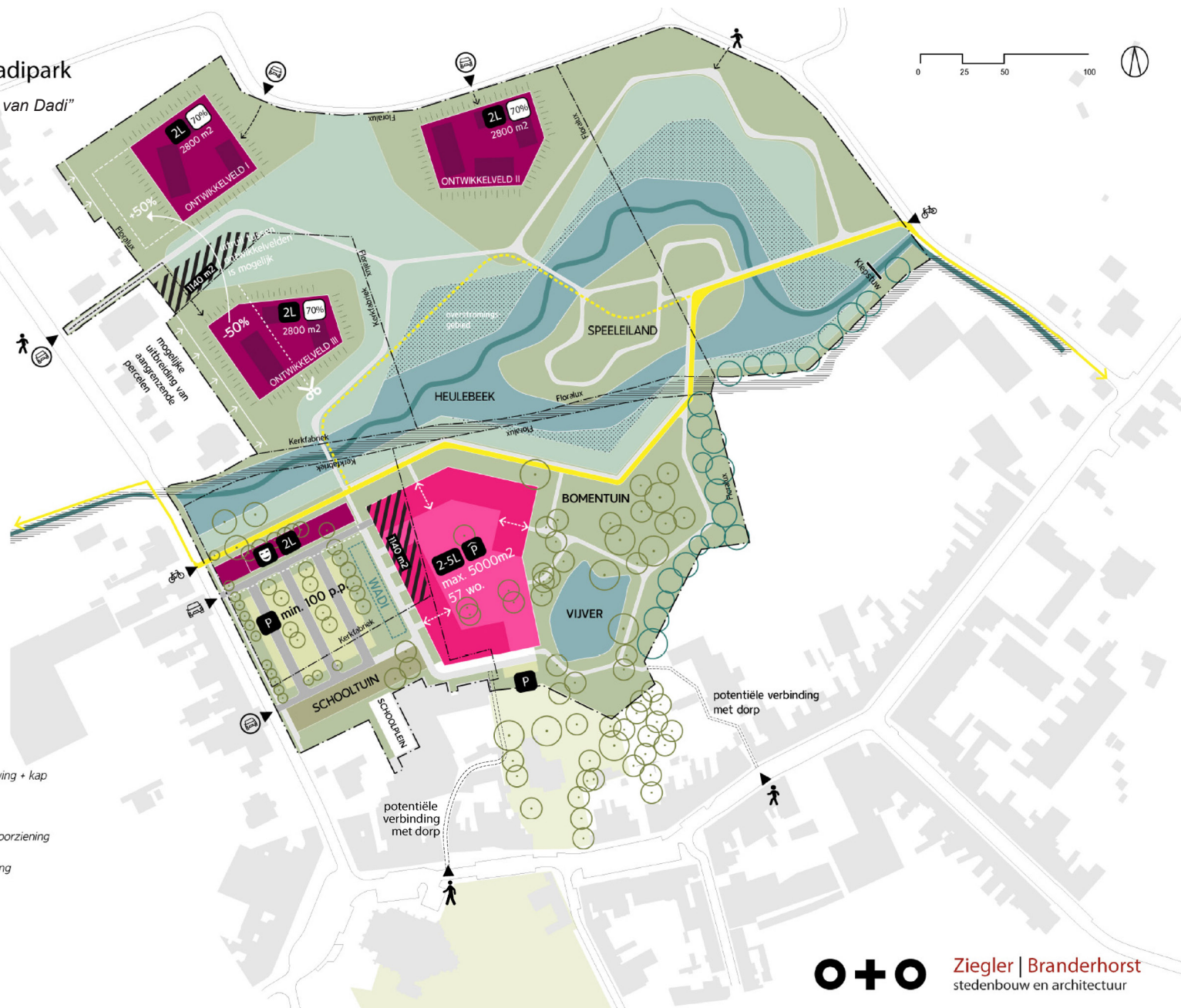
- er dient een fiets- en voetgangersverbinding aan de zuidzijde, gericht naar het centrum toe, uitgebouwd te worden in relatie tot het zuidelijke woonveld,
- de ontsluiting van de bijkomende woongelegen-heden geschiedt over het parkeerveld op de Moorsledestraat,
- een tweede ontsluitingsweg i.f.v. de school en het woonhof dient geïntegreerd in het parkeerveld en voorzien aan zuidelijke zijde,
- de noordwestelijke doorsteek op de Dadizeelsestraat is enkel voor logistiek / dienstingang en zacht verkeer, niet voor bezoekers,
- de terpen i.f.v. extensieve recreatie aan noordzijde van de Heulebeek, zijn via de Waterstraat enkel i.f.v. logistiek te bereiken,
- inzake parkeergelegenheid: aan de Moorsledestraat wordt een groene parking met minimaal 100 parkeerplaatsen i.f.v. recreatief bezoekersparkeren en i.f.v. bezoekersparkeren van de wooncluster gesitueerd. Deze parkeerplaats biedt voldoende capaciteit om ook een deel van de parkeerdruk van toeristen voor het centrum van Dadizele op te vangen,
- de centrale parkeerhof zorgt ervoor dat het gehele park autovrij is,
- er dient een fietsparkeernorm van 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid te worden.



Ontwikkelschema Dadipark

Bron: Masterplan "De Hoven van Dadi"

- plangrens
- uitruil mogelijkheid eigendom (1140 m²)
- eigendomsgrens Florlux en Kerkfabriek
- potentiële ontsluiting
- ontwikkelveld woningbouw
- ontwikkelveld recreatie
- park / intensief beheer
- extensief beheer
- bestaande beekloop
- beekgeul
- beek - zone 1 (20.000 m³)
- beekdal - overloopzone 2
- park - overloopzone 3
- regionaal fietspad
- alternatieve fietsroute
- parkeerruimte
- schooltuin
- terp
- bestaande bomen behouden
- gewenste bomen
- 2L max. hoeveelheid lagen bebouwing + kap
- 70% max. percentage footprint
- culturele of maatschappelijke voorziening
- P ondergrondse parkeervoorziening
- P parkeervoorziening
- entree auto
- entree bestemmingsverkeer
- entree langzaamverkeer



Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

PLANNINGSOPTIES

1 alternatievenonderzoek

1.1 nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat.

Er wordt dan geen planinitiatief genomen en er wordt bijgevolg geen RUP opgemaakt. Dit betekent dat de visie zoals uitgewerkt binnen het masterplan “De Hoven van Dadi”, opgesteld naar aanleiding van de Oproep Winvorm niet uitgevoerd kan worden en dat het BPA nr. 1C Dadipark behouden blijft.

De huidige planologische bestemming zoals geformuleerd binnen het BPA nr. 1C Dadipark blijft dan behouden, met name dagrecreatiezone.

De reconversie van en de vooropgestelde visie omtrent het voormalige Dadipark, waarbij aan de site een nieuwe invulling gegeven wordt die een meerwaarde biedt voor de inwoners en bezoekers van Dadizele middels de realisatie van een landschapspark met extra waterbergend vermogen, extensieve vormen van recreatie en de realisatie van max. 57 woongelegenheden in functie van het opvangen van de woonbehoefte binnen Dadizele, kan dan niet gerealiseerd worden.

1.2 locatiealternatieven

Gezien het RUP als doel heeft de bestaande BPA's nr. 1B Centrum Dadizele [beperkt] en 1C Dadipark in herziening te stellen in functie van de reconversie van het voormalige Dadipark, zijn andere locatiealternatieven niet van toepassing voor dit plan.

1.3 inrichtingsalternatieven

Naar aanleiding van de Oproep Winvorm werden 3 kandidaaturstellingen ingediend in functie van de wedstrijd. Het wedstrijdvoorstel van OTO - Ziegler | Branderhorst werd weerhouden en vervolgens verder verfijnd.

■ inrichtingsvoorstel 1

Het eerste inrichtingsalternatief is van BUUR die een ‘Dadi-park’ als wedstrijdvoorstel uitwerkte.



voordelen inzake concept en visie, in het licht van de ambities en verwachtingen geformuleerd door de opdrachtgever:

- realistisch ogend plan
- de diverse functies worden gebundeld aan de rand zodat een extensief, laagdynamisch park ontstaat dat een verderzetting is van het landschap.

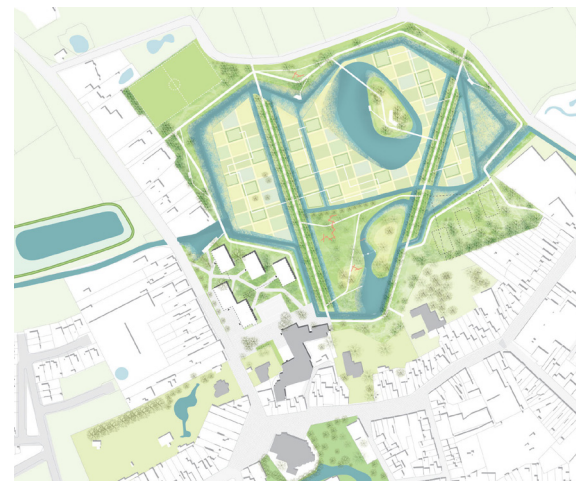
- er wordt ingezet op dubbelgebruik van gebouwen
- de toegankelijkheid voor fietsers / voetgangers wil men verzekeren, alleen wordt nog niet aangegeven hoe dit gerealiseerd zal worden
- De Plaats wordt betrokken bij het park wat een meerwaarde voor het centrum zou inhouden

nadelen:

- gebrek aan concrete invulling
- de verderzetting van het landschap wordt gewaardeerd als uitgangspunt, maar er wordt weinig ‘beeld’ gegeven aan het landschap
- het waterverhaal is niet voldoende uitgewerkt
- een referentie naar het voormalige Dadipark wordt gemist
- het parkeer verhaal wordt onvoldoende opgelost

■ inrichtingsvoorstel 2

Het tweede inrichtingsalternatief is van LAMA landscape architects & BRUT architecture and urban design, welke het ‘waterpark Dadizele’ als wedstrijdvoorstel uitwerkten.



voordelen inzake concept en visie, in het licht van de ambities en verwachtingen geformuleerd door de opdrachtgever:

- er wordt vertrokken vanuit een wateropgave
- de uitwerking van de woningen en de andere functies in 4 blokken is een goede zet

nadelen:

- het water als leidmotief houdt heel wat vragen in; is dit de meest geschikte aanpak voor de plek?
- het oplossen van de waterproblematiek wordt gerealiseerd door het voorzien van 'dijken' en ophogingen, door het uitvoeren van heel intensieve, kunstmatige wijzigingen in het bestaande reliëf. Daarnaast is het zo dat het domein slechts heel sporadisch helemaal onder water zal komen te staan; is de inzet in verhouding?
- een meer landschappelijke uitwerking, minder formeel van aard is wenselijk
- de wisselwerking tussen gebouwen en park is niet geheel duidelijk
- onduidelijkheid over het evenwicht qua grootte van de volumes, de relatie met de straat, en hoe verhoudt de nieuwe typologie zich tot de straat? Is dit voldoende dorpseigen?
- een volledig nieuw, dergelijk groot plein aan de Moorsledestraat is niet wenselijk gelet op de nabijge dorpse pleinruimtes
- is het opstarten van een internationaal festival wel een haalbare kaart voor Dadizele?

■ inrichtingsvoorstel 3

Het derde inrichtingsalternatief is van OTO - Ziegler | Branderhorst, welke "De Hoven van Dadi" als wedstrijdvoorstel uitwerkten.

voordelen inzake concept en visie, in het licht van de ambities en verwachtingen geformuleerd door de opdrachtgever:

- er wordt een nieuwe heldere stedenbouwkundige structuur aangereikt met een overgang van intensiever bebouwde kern nabij het centrum en extensiever karakter met waterberging aan de buitenrand.
- de voorgestelde typologie voorziet een duidelijk afgelijnd geheel wat het park ten goede komt
- de voorgestelde speelnatuur, het avontuurlijk speeleiland in de Heulebeek die de referentie maakt naar Dadipark, is positief



nadelen:

- er wordt verspreide bebouwing voorgesteld; dit is niet wenselijk. Het park mag niet leiden onder ontwikkeldruk
- de veelheid van gebouwd programma

■ keuze voorkeursscenario

Bij het afwegen van alle voor- en nadelen van de drie inrichtingsvoorstellen in het kader van de wedstrijdformule, is de keuze uitgegaan naar het derde inrichtingsvoorstel.

2 gewenste structuur ¹⁰

2.1 visie

De visie bestaat erin om het Dadipark te transformeren naar een aantrekkelijk park met verschillende sferen met een passend recreatief programma en enkele karaktervolle bebouwingsclusters aan de randen: **de Hoven van Dadi**. Het uitgangspunt is om binnen het park de waterbergingsopgave te positioneren en bij te laten dragen aan het karakter van het gebied. Ook is het van belang zo veel mogelijk de bestaande bomen te behouden, deze geven immers direct karakter en een volwassen uitstraling aan het toekomstige park. Hierdoor ontstaat een nieuwe aantrekkelijke dorpsrand die aansluit op zowel het dorp als het omringende landschap.

De visie bestaat uit 3 elementen:

■ de Heulebeek verbindt het park met het landschap en krijgt ruimte

De beek wordt weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt en slingert zich als een grillige landschappelijke structuur door de parkruimte en biedt hiermee een afwisseling in de beleving van ruimtes. De nieuwe beekloop krijgt door de meandering meer ruimte en biedt hiermee plek aan minimaal 20.000m³ water waardoor bij hoogwater een eiland in het park ontstaat. De grond die wordt afgegraven wordt ter plekke hergebruikt in het maken van een speelheuvel en de terpen aan de randen.

Tijdens lage waterstanden is de beek een ideale plek voor avontuurlijk spelen en de verschillende gradiënten [droog/nat] geven de beek ecologische waarde

¹⁰ visie en inrichtingsconcepten overgenomen uit het masterplan "De Hoven van Dadi", OTO en Ziegler | Branderhorst

met hierin natte graslanden en broekbos. De beek wordt de drager van een recreatief fietsnetwerk dat de missing link vormt tussen de twee fietsroutes die aan de oost- en westzijde van Dadizele lopen. De beek vormt zo een aantrekkelijk natuurlijk en recreatief lint door het park dat ruimte en aanleiding biedt voor avontuurlijke speelplekken. Op twee plekken verbindt een zachtverkeersbrug de noordzijde met de zuidzijde en wordt de eenheid van het park versterkt.

■ een groot groen multifunctioneel landschapspark verbindt site met dorp

Een netwerk van herkenbare paden en groene hoven verbindt dit nieuwe park van Dadizele met het Park Mariënstede en voegt recreatieve gebruikswaarde toe en maakt de site vanaf meerdere zijden beter toegankelijk. Hierdoor ontstaat een groot publiek landschapspark in het dorp dat aansluit bij het bestaande karakter. Ook wordt het park in het dorp verankerd door prominente zichtlijnen op de Basiliek. Bestaande

kwaliteitsvolle plekken en de bestaande volwassen bomen worden zoveel mogelijk in het plan voor het park opgenomen. De verschillende groene hoven in dit park hebben elk een eigen extensief gebruik en spelen in op de specifieke ligging in het park zoals een speeltuin, watertuin of beeldentuin. Het routenetwerk biedt mogelijkheden voor fietsen, wandelen en hardlopen. Hierbij wordt met het oog op de waterberging de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt. Een nieuwe entree aan de zuidzijde biedt op termijn grote meerwaarde voor verankering met het centrum van Dadizele.

■ geclusterde karakteristieke bebouwing aan randen

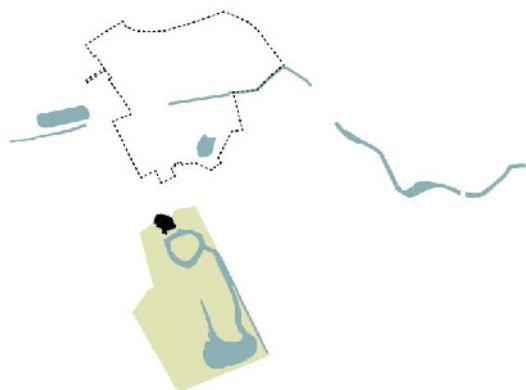
De nieuwe bebouwing in het park wordt aan de randen geclusterd op zowel licht verhoogde delen aan de noordzijde als de hogere zuidzijde van de Heulebeek zodat het park een ruimtelijk en publiek karakter behoudt en de gebouwen en terreinen waterbestendig

zijn. Aan de zuidzijde markeert een groen parkeerhof de ruimte tussen het wooncluster en de Dadizeelsestraat en biedt plek aan minimaal 100 parkeerplaatsen voor zowel recreatieve bezoekersparkeren als het bezoekersparkeren van het wooncluster. Daarnaast zal de ontsluitingsweg naar de naastgelegen school hierin worden geïntegreerd.

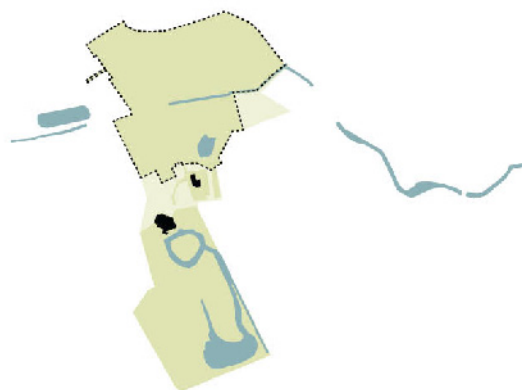
In het park aan de noordzijde is op de licht verhoogde delen plek voor passend recreatief programma dat een relatie aangaat met het park zoals een restaurant, bierbrouwerij, theetuin met orangerie, kinderboerderij,....

De bebouwing verwijst qua typologie, vorm en materialisering naar de cultuurhistorie van het dorp en streek zoals U-vormige hoevetyptologie, kloosters.

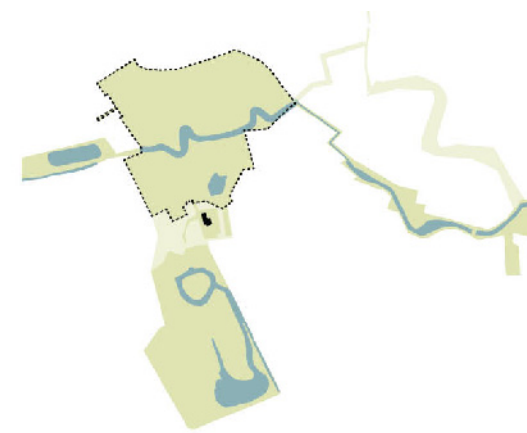
Eenheid in vorm en materiaal zorgen ervoor dat het park een geheel wordt en de bebouwing als een familie van objecten in het park worden gezien.



bestaande situatie met basiliek en Park Mariënstede aan zuidzijde



het bestaande park wordt via slimme verbindingen verbonden met de site en zo ontstaat een groene publieke parkzone



de beek verbindt site en dorp met landschap en biedt kansen voor water en recreatieve routes

Inrichtingsconcepten: bron masterplan "De Hoven van Dadi"

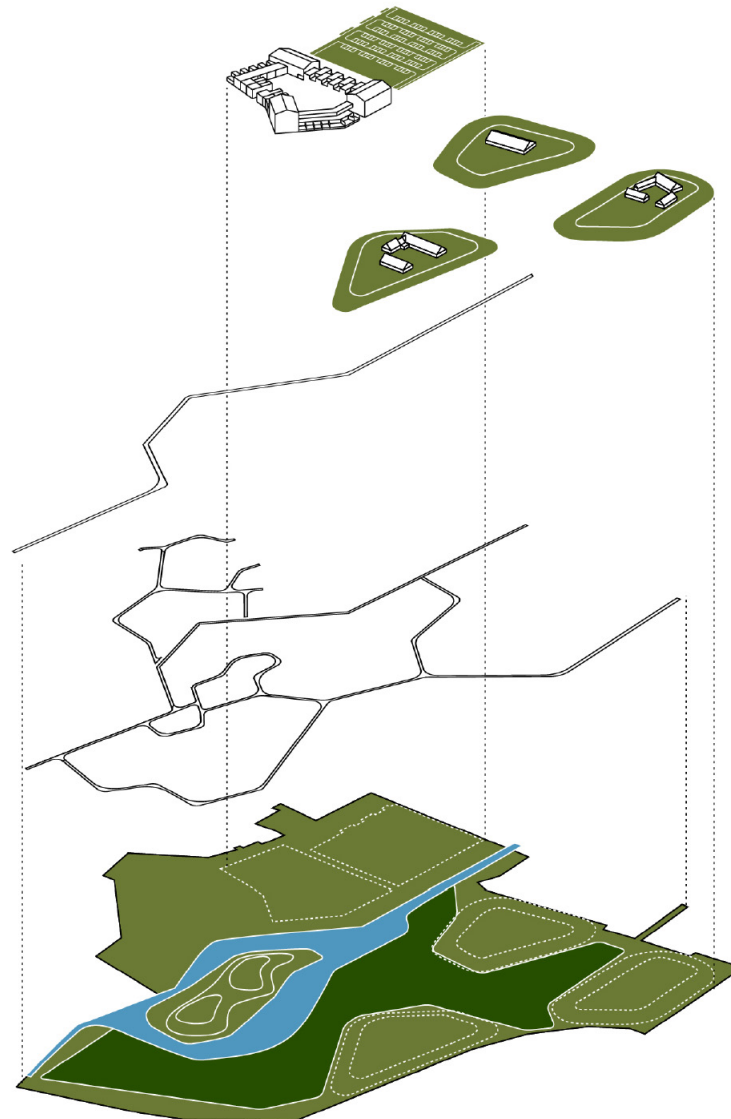
2.2 inrichtingsconcepten

■ stedenbouwkundige opzet

Het terrein wordt een nieuw stadspark met een grotere rol en zichtbaarheid van de Heulebeek, avontuurlijk spelen en de verbinding met het dorp en de basiliek. Een nieuw park dat ook ruimte biedt aan wonen in een landschappelijke omgeving. Nieuwe verbindingen zorgen voor heldere entrees en maken het mogelijk om verschillende wandelingen te maken in het park. Langs de beek ligt een pad dat de west- en oostzijde van het gebied verbindt en verschillende onderdelen van het park ontsluit en een nieuwe link vormt in het fiets- en wandelnetwerk. De beek krijgt meer ruimte waardoor een speeleiland ontstaat dat bij hoog water nog toegankelijk is. Rondom dit speeleiland loopt een route die verschillende speelaanleidingen biedt. Het deel rondom de beek heeft een open en natuurlijk karakter met bloemrijk nat grasland dat mooie zichten biedt op het eiland en de verschillende ruimtes in het park. De grond welke is vrijgekomen bij het vergroten van de beekzone, wordt gebruikt voor het maken van reliëf in het park zoals het licht ophogen van de recreatieve clusters, speelheuvels en het maken van kleine kades door natte zones.

flexibiliteit van het plan

Een cluster van 3 licht verhoogde delen in het park biedt ruimte aan het recreatief programma. Deze zijn zo gepositioneerd aan de randen zodat er zichtlijnen door het park ontstaan en het park een publiek karakter behoudt. De bebouwing wordt zorgvuldig gepositioneerd maar er is binnen de bebouwingscontour veel flexibiliteit om het toekomstige programma te ontwikkelen.



ontwikkelingsvelden en parking

regionaal fietspad

lokaal recreatief padennetwerk

park met beekzone, speeleiland en waterbergingzone

Inrichtingsconcepten: bron masterplan "De Hoven van Dadi"

■ ruimte voor de Heulebeek

Heerlijke Heulebeek

Het doel is om de huidige waterbergingscapaciteit maximaal te behouden en waar mogelijk te vergroten door bijvoorbeeld hermeandering van de beekvallei en bergingsgebieden te maken waar water langer kan worden vastgehouden. Beekbegeleidende beplanting kan hier ook een waardevolle rol in spelen.

aanpassing beekloop en bedding

De aanpassing bestaat uit het opnieuw vormgeven van de beekbedding: binnen kaders krijgt de beek weer ruimte om te slingeren en wordt een deel verondiept. Hierdoor wordt niet alleen waterhuishoudkundig de beek verbeterd en de natuurwaarde vergroot, maar dit levert ook een aantrekkelijk beeld op met rietoevers en bloemrijk nat grasland. Deze zones zullen vooral in de winters meer onder water staan en zomers allerlei aanleiding bieden voor sporten en natuurlijk spel. De processen van meandering en beekvorming kunnen in de herinrichting inzichtelijk gemaakt worden en laten zien hoe beken zelf de omgeving binnen de kaders vormgeven.

ruimtelijke meerwaarde

Door deze ingreep ontstaat centraal in het park de beekzone: een open ruimte die genoeg water kan bergen wanneer het nodig is en medegebruik mogelijk maakt. Door de toepassing van vlonderpaden is dit gebied ook tijdens hogere waterstanden toegankelijk en blijft de bodem permeabel.

Een deel van het bebouwde programma profiteert van de ingreep. De grond die wordt uitgegraven wordt gebruikt om de bebouwingsclusters op te hogen, hierdoor ontstaat een zichtrelatie met de beek en een natuurlijke scheiding tussen openbaar en privé.



huidige situatie



1. nieuwe loop met berging in beekgeul



2. berging op vijver



3. berging in inundatiegebied

waterberging in 3 stappen

Het huidige beektracé, die deels ondergronds loopt, wordt omwille van de waterbergingsfunctie verlegd en opengemaakt. Zo wordt ruimte geschapen voor het water. De waterberging in het gebied vindt bij hoge afvoer vervolgens plaats in 3 stappen:

1. het tracé van de huidige beekloop wordt volledig bovengronds gebracht en verlegd zodat de beek door meandering meer water kan vasthouden, dit levert extra bergingscapaciteit op.

2. tijdens hoogwaterstanden kan op de zuidelijke loop extra water geborgen worden. Dit deel kan worden voorzien van een drempel zodat tijdens laagwaterstanden altijd een laagje water aanwezig is en als vijverpartij fungeert. Bij hoogwater stroomt het water dan over de drempel en loop dit deel verder vol.

3. bij extreme afvoer kan een groot deel van het park water bergen en liggen de verhoogde delen droog. De vlonderpaden houden het park voor een groot deel toegankelijk en beleefbaar.

bandbreedte waterbergingscapaciteit

Binnen het masterplan “De Hoven van Dadi” wordt het berekende bergingsvolume geschat tussen de 35.000 en 59.000m³ op basis van de berekeningen aan de hand van dwarsdoorsneden [zie toegevoegde dwarsdoorsneden en berekening]. Door concrete uitwerking zal duidelijk moeten worden wat de precieze bergingscapaciteit is en het effect op de waterstanden elders.

duiding waterbergingscapaciteit

Naar aanleiding van de adviezen en opmerkingen voortkomende uit de publieke raadpleging en adviesvraag op de startnota, heeft de dienst Waterlopen van de Provincie West-Vlaanderen op basis van de definitieve versie van het masterplan “De Hoven van Dadi” een berekening gemaakt welke netto-volumewinst wordt nagestreefd. Dit komt neer op ca. 22.000 m³.

Hierna wordt toegelicht ¹¹ hoe het voorafgaand traject [“Heerlijke Heulebeek”] en het werkproces is geweest:

- De VMM beschikt over een hydrodynamisch model van het stroomgebied van de Heulebeek. Indertijd heeft de VMM ook een gedeelte van de Heulebeek 2^e cat. mee gemodelleerd [i.e. tot en met het bufferbekken t.h.v. de Moorsledestraat], zij het aan de hand van een aantal aannames en abstracties en zonder metingen op terrein. Dat maakt dat de rekenresultaten uit het model voor de zone opwaarts Ledegem-Kerk [gemodelleerde traject waterloop 2^e cat.] minder nauwkeurig zijn.
- Er is een model van de bestaande toestand gemaakt, maar er werden ook simulaties uitgevoerd in een zoektocht naar het oplossen van de wateroverlast. Vanuit die zoektocht werd een volume gedefinieerd van 100.000 m³ die in het

bovenstroomse gebied [lees afstroomgebied waterloop 2^e cat.] zou moeten kunnen gebufferd worden. In een volgende stap werd dan, op basis van de afweging van een aantal factoren, enkele mogelijke locaties aangeduid waar eventueel zou kunnen gebufferd worden. Deze analyse is schematisch gebeurd, enkel op objectieve parameters, zoals topografie [zonder detailopmetingen op terrein], beschikbare ruimte, maatschappelijke en economische impact, Daar vindt de gedefinieerde 20.000 m³ buffer voor het projectgebied Dadipark zijn oorsprong.

- In de modellen van de toekomstige toestand is dit volume ook abstract gemodelleerd, als het ware als een bak waar 20.000 m³ in kan. Verdere detailering van dit volume, op basis van een concreet ontwerpplan, heeft op dit moment nog geen zin heeft overleg met VMM geleerd, precies omwille van het feit dat het stroomopwaartse gedeelte van het model weinig gedetailleerd is gemodelleerd.

Aan het ontwerp bureau dat het masterplan “De Hoven van Dadi” uitwerkte, werd een Digitaal Hoogte Model van de bestaande toestand aangereikt waarin zij het ontwerp van het terpenmodel hebben ingepast [zie toegevoegde dwarsdoorsneden en berekening]. Aan de hand van de dwarsdoorsneden werd weergegeven en berekend welk volume er zou kunnen geborgen worden.

Bovenstaande beschreven analyse a.d.h.v. dwarsdoorsneden, werd door de Dienst Waterlopen in februari 2022 aan de voorwaarden die de dienst zelf hanteert, getoetst.

Volgens de normen van de Dienst Waterlopen, wordt van netto-winst op overstromingsvolume gesproken:

- op plaatsen waar op vandaag geen overstromingen optreden [1];
- op plaatsen waar wel al overstromingen optreden, maar waar kan gebufferd worden boven het huidige voorkomend maximaal overstromingspeil [2]. Eerder werd door de provincie als maximaal overstromingspeil 20.50 mTAW aangegeven.

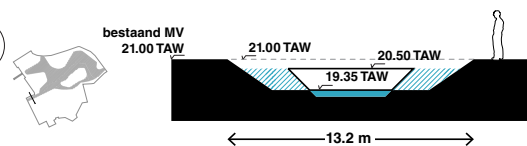
Het masterplan deelt het ontwerp op in 9 typedwarsprofielen. De analyse van de profielen toont aan dat het TP1, TP7 en TP9, ten aanzien van de pluviale overstromingsgevoeligheidskaart, niet in aanmerking kunnen genomen worden bij de berekening van extra buffervolume, aangezien die op vandaag al in overstromingsgevoelig gebied liggen [een vergelijking tussen de watertoetskaart en de pluviale overstromingsgevoeligheidskaart toont aan dat de pluviale t.h.v. het projectgebied een realistischer overstromingsbeeld geeft dan de watertoetskaart]. De optelsom van de vermelde extra volumes bij de overige typedwarsprofielen geeft een totaal aan van **ca. 22.000 m³**. We geven hierbij mee dat de pluviale overstromingskaart 2019 is gemodelleerd op basis van DHM-analyses, niet op basis van werkelijke opgemeten bestaande maaiveldpeilen. Ervaring leert dat daar 20 tot 30 cm [en soms zelfs meer] verschil opzit, wat betekenen dat delen van het projectgebied die nu op de pluviale kaart 2019 als niet-overstromingsgevoelig zijn aangeduid, wel overstromingsgevoelig zijn bij bvb. T100.

Het gedetailleerd ontwerpproces voor de inrichting van het projectgebied zal volgen op het RUP. Pas in die fase moet concreet worden uitgewerkt hoe het ontwerp er zal uitzien om aan alle voorwaarden te voldoen.

¹¹ bron: Dienst Waterlopen Provincie West-Vlaanderen

Typedwarsdoorsnedes met volumeberekening, zoals opgenomen in het masterplan "De Hoven van Dadi"

TP1

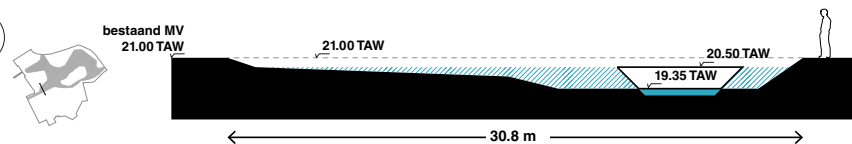


WATERBERGING IN ACCOLADE PROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $7.8 \text{ m}^2 \text{ WATERBERGING} \times 73.9 \text{ m} = 576.4 \text{ m}^3$
 $5.2 \text{ m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 73.9 \text{ m (OPEN PROFIEL)} = 384.3 \text{ m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW = 960.7 m³

BENODIGD GRONDVERZET = 844.9 m³

TP2

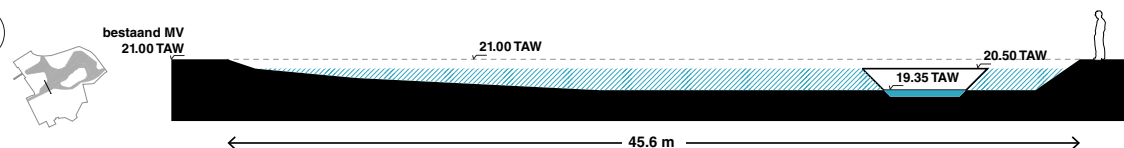


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $7.8 \text{ m}^2 \text{ WATERBERGING} \times 40.0 \text{ m} = 312.0 \text{ m}^3$
 $12.5 \text{ m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 40.0 \text{ m} = 500.0 \text{ m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW = 812.0 m³

BENODIGD GRONDVERZET = 1092.0 m³

TP3

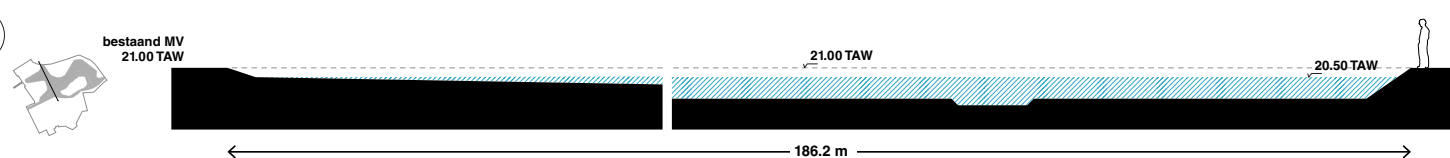


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $7.8 \text{ m}^2 \text{ WATERBERGING} \times 39.0 \text{ m} = 304.2 \text{ m}^3$
 $33.5 \text{ m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 39.0 \text{ m} = 1306.5 \text{ m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW = 1610.7 m³

BENODIGD GRONDVERZET = 2172.3 m³

TP4

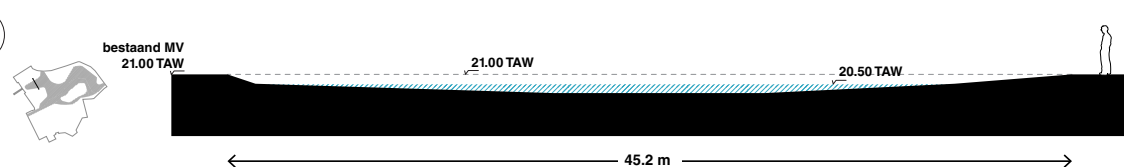


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $148.8 \text{ m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 36.7 \text{ m} = 5461.0 \text{ m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW = 5461.0 m³

BENODIGD GRONDVERZET = 8852.1 m³

TP5



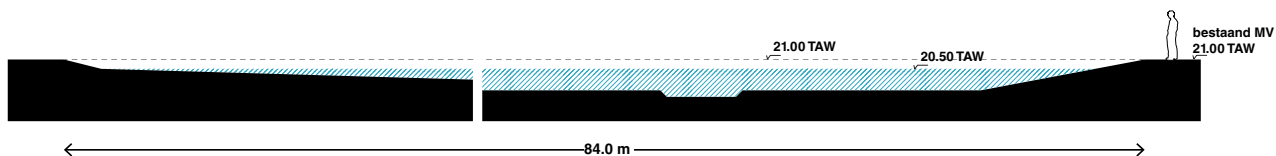
WATERBERGING IN INUNDATIEPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $12.2 \text{ m}^2 \text{ extra waterberging} \times 99.5 \text{ m} = 1213.9 \text{ m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW = 1213.9 m³

BENODIGD GRONDVERZET = 3263.6 m³

* bij hoogte bestaand maaiveld 21TAW

TP6

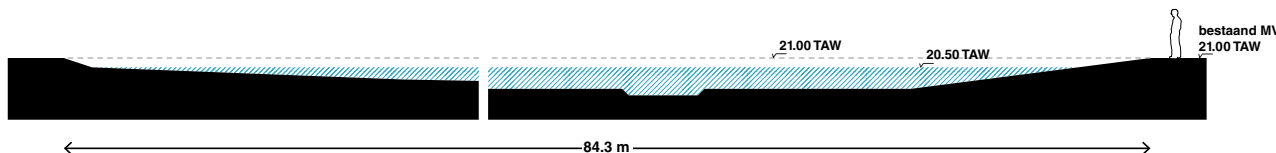


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $55.4\text{m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 176.3\text{m} = 9767.0\text{m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW= 9767.0m³

BENODIGD GRONDVERZET = 16960.0m³

TP7

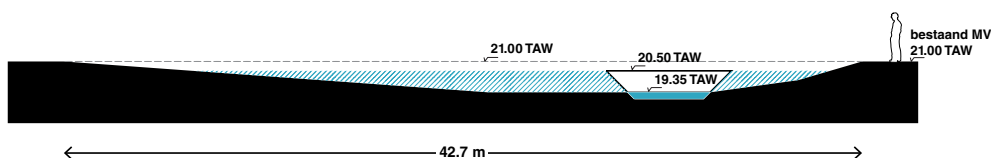


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $66.6\text{m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 138.3\text{m} = 9210.8\text{m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW= 9210.8m³

BENODIGD GRONDVERZET = 14853.4m³

TP8

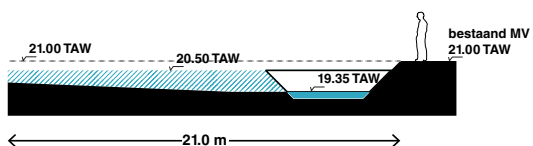


WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $7.8 \text{ m}^2 \text{ WATERBERGING} \times 187.6\text{m}^2 = 1463.3\text{m}^3$
 $20.7\text{m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 187.6\text{m} = 3883.3\text{m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW= 5346.6m³

BENODIGD GRONDVERZET = 7485.2m³

TP9



WATERBERGING IN MEESTROMEND BASISPROFIEL

Waterpeil 20.5TAW:
 $7.8 \text{ m}^2 \text{ WATERBERGING} \times 20.0\text{m} = 156.0\text{m}^3$
 $23.9\text{m}^2 \text{ extra WATERBERGING} \times 20.0\text{m} = 478.0\text{m}^3$
TOTAAL WATERBERGING 20.5TAW= 634.0m³

BENODIGD GRONDVERZET = 686.0m³

TOTAAL WATERBERGING BIJ 20.5TAW: 35.016 m³
TOTAAL WATERBERGING BIJ 21.0TAW: 59.019 m³

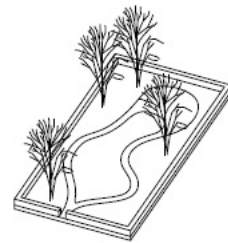
TOTAAL BENODIGD GRONDVERZET: 56.209 m³

■ de Hoven van Dadi

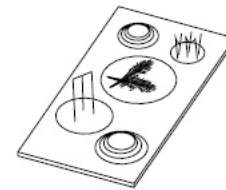
De klassieke tuinen zijn gebruikt als inspiratie voor de Hoven van Dadi en zijn gebaseerd op het oertype van de tuin: de Hortus Conclusus. Deze tuinen ontstonden rondom kloosters, kastelen en steden. Hieruit ontstonden 3 type tuinen:

1. Hortus Ludi waarbij de tuin zinneprikkelend is en een prachtig decor voor activiteiten,
2. Hortus Catalogi waarin natuur geometrisch wordt geordend en gebruikt,
3. Hortus Contemplationis waar ruimte is voor verstillig.

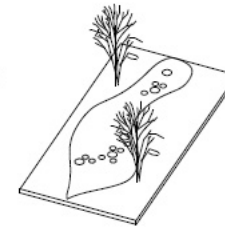
Deze typen werden voor het park vrij vertaald naar verschillende soorten tuinen: de hoven van Dadi. Dit is een aanzet voor een vulling van het park met recreatief programma dat past bij het gebied en de uitstraling. Sommige tuinen bieden kansen voor een koppeling met horeca zoals de theetuin of hoptuin bij de brouwerij, andere zoals de bloementuin of beeldentuin bieden bedevaartsgangers bijvoorbeeld ruimte voor verstillig. De jeugd kan een plek vinden in de speeltuin op het eiland.



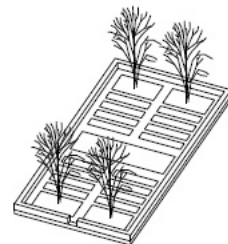
HORTUS LUDI



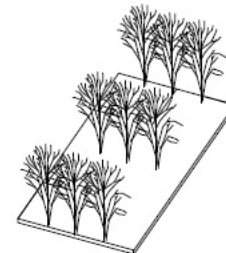
SPEELTUIN



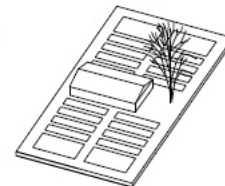
WATERTUIN



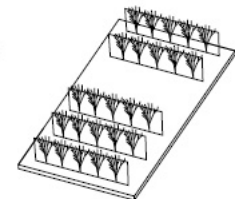
HORTUS CATALOGI



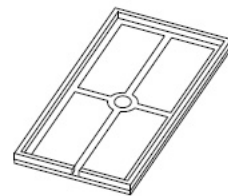
BOTANISCHE TUIN



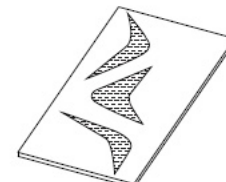
THEETUIN



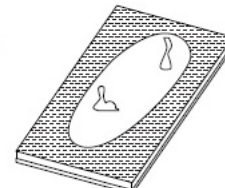
HOPTUIN



HORTUS CONTEMPLATIONIS



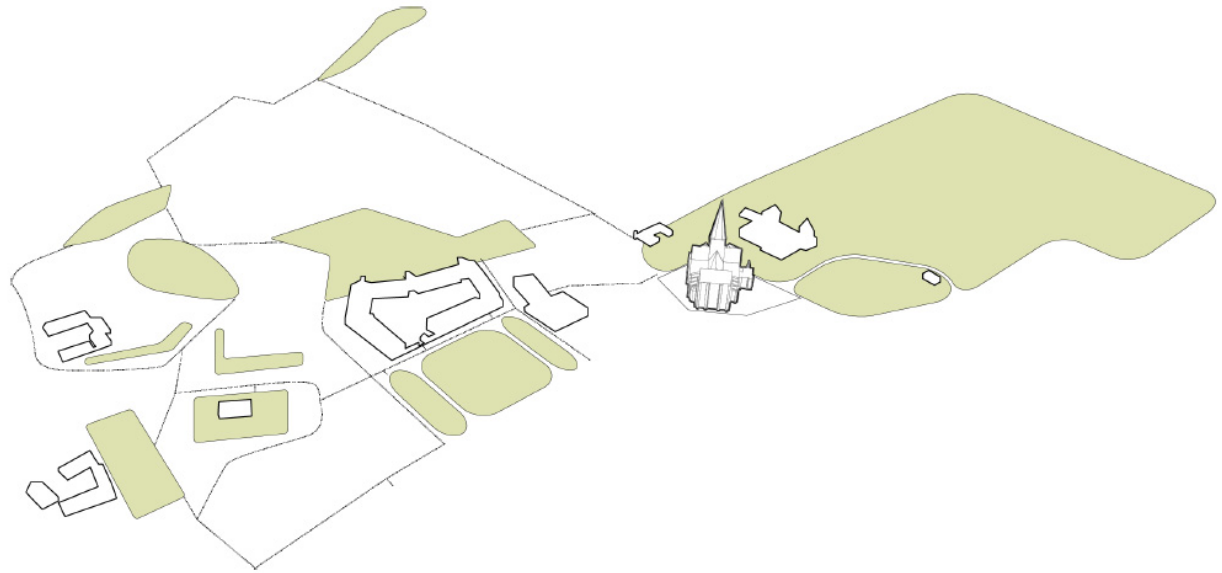
BLOEMENTUIN



BEELDENTUIN

Het samenspel van groene hoven en bebouwing wordt door een herkenbaar padennetwerk aan elkaar gekoppeld. De tuinen kunnen onderling variëren in beheerintensiteit en mate van toegankelijkheid. Sommige tuinen zijn hierbij openbaar, andere semi-openbaar of volledig privaat. De tuinen in de centrale zone in het park zijn openbaar.

Ook de parkeerplaats is een tuin: een parkeerhof waar je in een groene omgeving wordt ontvangen en de auto kan parkeren. Een bestaande dubbele bomenrij wordt opgewaardeerd als de ontvangst en oprijlaan. De hagen en bomen op het parkeerterrein zorgen voor een groene uitstraling en gecamoufleerde stalling van de auto's van bezoekers en bewoners. Het terrein biedt extra [over-] capaciteit om ook een deel van de parkeerdruk van toeristen voor het centrum van Dadizele op te vangen. De centrale parkeerhof zorgt er tevens voor dat het gehele park auto vrij is, dit is immers een grote voorwaarde voor een hoogwaardig verblijfgebied.



Hoven van Dadi bouwt voort op aanwezige kwaliteiten van Dadizele en de relatie tussen gebouw en buitenruimte. Er ontstaat een nieuw groen netwerk dat verschillende delen aan elkaar rijgt.

■ architectuur

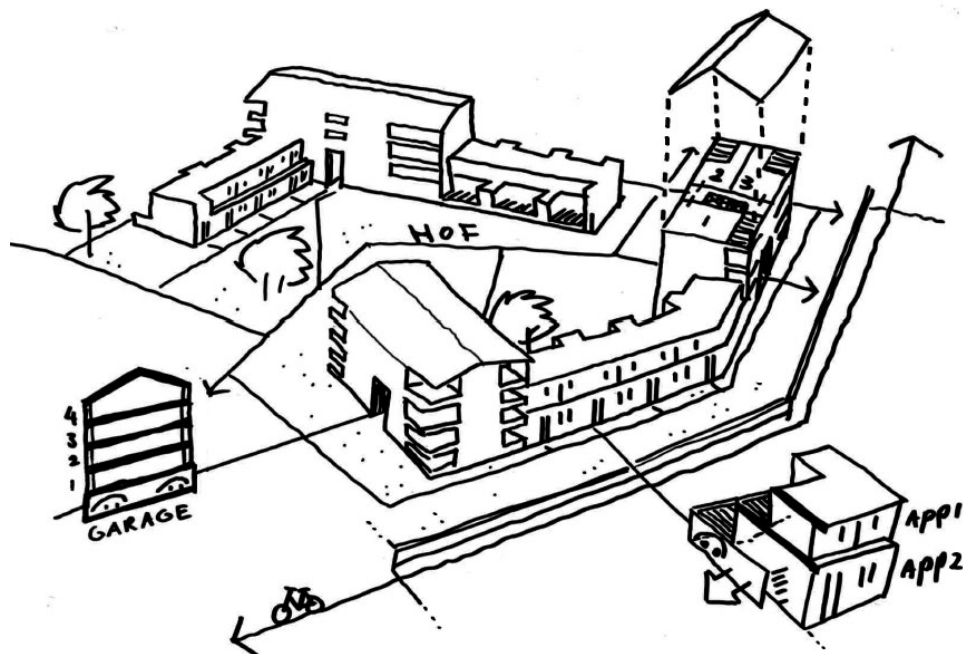
't Grote Hof

't Grote Hof is een 'knipoog' naar de oude begijnhoven die Vlaanderen rijk is. Dit wordt als ideale woonomgeving voor Dadipark voorgesteld, waarbij binnen het openbare park een semi-openbare ruimte gecreëerd wordt voor de bewoners zelf. Elke woning heeft daarnaast nog een kleine privéruimte in de vorm van een dakterras of loggia. Dit sluit aan bij het historische karakter van Dadizele met haar basiliek en idyllische 't Torreke. Het woonhof is een verzameling van verschillende appartementwoningen voor onder andere senioren en starters. Alle woningen zijn voorzien van een buitenruimte en hebben vrij zicht over het park.

Het hof oriënteert zich op ieder zijde naar de vijver met bomentuin, de Heulebeek met het park, de oude dorpskern met basiliek en de voorzijde naar de straat toe met parkeertuin. Het parkeren voor de woningen wordt zogenaamd "half-verdiept" georganiseerd: het Hof wordt hiermee ca. 1,5 m verhoogd aangelegd en is direct robuuster tijdens eventuele overstromingen. De parkeertuin aan de Moorsledestraat voorziet in de parkeerbehoefte van het dorpscentrum en voor toekomstige recreatieve ontwikkeling in Dadipark.

recreatief programma parkeerplaats

Aan de hoofdontsluiting naar Dadizele aan de Moorsledeweg, tussen fietspad aan de beek en parking, is plek voor recreatief programma met bijvoorbeeld een terras dat past bij de groene uitstraling van het gebied en parking. Gedacht wordt aan een functie zoals bv. een bierbrouwerij voorzien van een hoptuin.



recreatief programma park

In het park zijn 3 terpen gesitueerd waarop een ontwikkeling van 2.800m² plaats kan vinden waarvan maximaal 70% ¹² bebouwd en verhard programma. De volumes van totaal maximaal 1.500m² per ontwikkelingsveld, worden ontsloten vanaf Moorsledestraat en de Waterstraat. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat ze uitzicht hebben op de groene omgeving. Het volume gelegen in het meest noordelijke ontwikkelingsveld C beperkt tot max. 500m² gelet oa. de ligging t.a.v. de open ruimte.

In de ontwikkelingsvelden is ruimte voor een recreatief programma dat past bij het groene karakter van het park zoals een kinderboerderij, orangerie of speeltuin. Voor de uitstraling van de architectuur is het van groot belang dat er een eenduidige beeldtaal wordt gehanteerd. De bouwwerken voelen als familie van elkaar wat de samenhang versterkt van het park. Voor de architectuur wordt van klassieke en historische referenties een hedendaagse vertaling gemaakt. Herkenbare silhouetten met natuurlijke materialen worden gecombineerd met hedendaagse bouw mogelijkheden en uitstraling.

¹² In het masterplan "De Hoven van Dadi" werden er voor het recreatief programma 3 ontwikkelvelden van 2.800m² voorzien waarvan max. 70% bebouwd en verhard kan worden, dit conform het "ontwikkelingschema Dadipark". In het masterplan staat een tekstuele tegenstrijdigheid vermeld, waarbij er op een gegeven moment sprake is van "50% bebouwd en verhard programma". Het RUP werkt met het max. scenario van 70% en dit i.f.v. maximale flexibiliteit alsook i.f.v. het onderzoek maximale effectgeneratie.



Masterplan "De Hoven van Dadi", OTO en Ziegler | Branderhorst

REIKWIJDTE EN DETAILLERING

Het voorgenomen RUP voorziet in het wijzigen van de ruimtelijke bestemming van het plangebied. De grens van het plangebied zal op perceelsniveau worden afgebakend en wordt bepaald door de contour van het BPA nr. 1C Dadipark en de beperkte gebiedsdelen die palen aan deze contour, gelegen binnen het BPA nr. 1B centrum Dadizele. Deze gebiedsdelen worden meegenomen in functie van het onderzoek tot realisatie van een trage verbinding richting centrum.

Onderhavige plancontour schetst het scenario waarbinnen gewerkt zal worden voor het RUP Dadipark. Het GRB zal als ondergrond worden gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

Het RUP heeft de bedoeling om op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op te leggen om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omliggende ruimte.

De bedoeling is om voldoende flexibiliteit te genereren, doch met voldoende juridische zekerheid en garanties voor een goede invulling. De verplichte opmaak van een inrichtingsstudie zal worden opgelegd met het oog op kwaliteitsbewaking en het bewaken van een duurzaam, zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

Resultaat RVR-toets dd. 05-07-2022, met nr. RVR-AV-1691 [zie bijlage]:

- “Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

⇒ Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

2 milieu-effecten

2.1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- *plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd*
 - *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van*

het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten

- *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden*
- *betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik [artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.];*
- *plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu [artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.] die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.*

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben [art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.].

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III.

Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau [totale oppervlakte RUP is 14ha 58a 68ca].

Bovendien wordt het RUP opgemaakt in navolging van de kartering als signaalgebied met bouwvrije opgave, waardoor mogelijke ontwikkelingen die nefast zijn voor de infiltratie van hemelwater [bouwen, verharderen,...] beperkt zullen worden.

Het RUP heeft betrekking op het realiseren van bijkomende waterbuffering en het creëren van ruimte voor de Heulebeek gekoppeld aan de realisatie van een landschapspark, waarbij tevens 57 woongelegenheden, een openbare parkeervoorziening met ca. 100 plaatsen waaraan een ontwikkelingsveld met mogelijkheid tot kleinschalige dorpse ambacht, gemeenschapsvoorziening of recreatief programma gelegen is. Daarnaast is de ontwikkeling van 3 terpen voor recreatie, het realiseren van voetgangers- en fietsdoorsteken naar het centrum en het uitbouwen van een recreatieve fietsroute langs de Heulebeek voorzien. Ook de uitbreiding van de bestaande school en het bestendigen van het jeugdverblijf De Touwladder is mogelijk.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2.2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstofvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Ingreepeffectenschema:

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema.

De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond-heid	mens ruimt. aspecten	lucht en klimaat	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water en klimaat	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp [m²]	Duur												
Aanlegfase														
bovengronds brengen en hermeanderen Heulebeek en aanleggen terpen		tijdelijk	N	P/N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/O	N	P/O	N	P/O	P/N*
inrichten land-schapspark		tijdelijk	N	P/N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N	N	P/N*	N	P/N	P/N*
aanleg parking, bouw programma parking, bouw woningen, bouw laagdynamische recreatie op 3 terpen, uitbreiden school, jeugdlo-gies, realiseren doorsteken en fietspaden		tijdelijk	N	P/N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
57 woningen	5.000	permanent	N	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
100 pp		permanent	N	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
programma bij P,	1.200	permanent	N	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
laagdynamische recreatie 3 terpen	3 x 2.800	permanent	N	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
landschapspark		permanent	O	N	N	N	N	N	N	N	N	N*	O	N
school	4.000	permanent	N	N	N	N*	N	N	N*	N	N	N*	N*	N
fietsdoorsteek en fietspaden		permanent	N	N	N	N	N*	N	N	N	N	O	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: [waarschijnlijk] significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														

2.2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- Zie onder juridisch kader, planningskader en feitelijke ruimtelijke context:
 - BPA nr. 1B Centrum Dadizele
 - BPA nr. 1C Dadipark
- Het plangebied sluit in het zuidoosten, het zuiden en het westen aan op de woonkern van Dadizele. In het noorden sluit het plangebied aan op de open agrarische ruimte.
- Binnen bovenstaand planinstrumentarium kan de bestemming in hoofdzaak herleid worden naar dagrecreatiezone [voormalige site Dadipark en aanpalende terreinen], gemeenschapsvoorzieningen, parkgebied en openbare wegenis.
 - Voor wat betreft de sites 'landhuis met park' en het 'jeugdverblijf de Touw ladder' beiden gelegen in parkgebied, is er geen verschil tussen feitelijke toestand en planologische toestand. De huidige planologische toestand, nl. parkgebied, wordt dan ook overgenomen als toekomstige planologische toestand.
 - Voor wat betreft de omgeving van de school is er eveneens geen noemenswaardig verschil tussen feitelijke en planologische toestand. De site betreft grotendeels gerealiseerde toestand cfr. het onderliggend bestemmingsplan. Door middel van het planvoornemen verdwijnt een vervallen gebouw ten voordele van de uitbreiding van de school. Deze aspecten zijn beperkt in omvang en zijn van die aard dat het verschil t.o.v. de feitelijke als de planologische toestand geen significant verschil veroorzaakt in eventuele effecten op het plan.

Voor de volledigheid worden de aspecten hieronder opgesomd:

- feitelijke toestand: bestaande basisschool met voorzieningen, restant parking en vervallen gebouwen voormalig Dadipark
- huidige planologische toestand: gemeenschapsvoorzieningszone - 'schoolzone' met deelzone 'bepaald als stedenbouwkundig erfgoed', en deels als dagrecreatiezone [actieve dagrecreatiezone en bufferzone]
- toekomstige planologische toestand: gemeenschapsvoorzieningen
- Door stopzetten en sloop van het recreatiepark is er een verschil in feitelijke en planologische toestand opgetreden voor het specifieke gebied vervat in BPA nr. 1C Dadipark. Door middel van het planvoornemen, nl. het inrichten van een landschapspark met deels openbaar karakter, met ruimte voor de Heulebeek alsook voor bijkomende waterbuffering en met ondergeschikte mogelijkheden voor laagdynamische recreatie ed., zullen er structuren wijzigen inzake bestemming, ruimtebeslag en functioneren. Voor de volledigheid worden deze aspecten hierna opgesomd:
 - feitelijke toestand: grasland, akker, ruigte met waterpartijen en bomen, parking
 - huidige planologische toestand: dagrecreatiezone [actieve dagrecreatiezone, landschapsgerichte dagrecreatie en bufferzone]
 - toekomstige planologische toestand: landschapspark met ruimte voor de Heulebeek en bijkomende waterbuffering, deelaanduiding voor parking en deelaanduidingen voor 4 ontwikkelingsvelden, alsook een projectzone Woonhof ifv kernversterking

- De partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen is goedgekeurd waarbij de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel geschrapt werd.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Binnen de partiële herziening van het GRS wordt volgende aangegeven:
 - inzake wonen, wordt als prioritair te ontwikkelen woonzone de nieuw te ontwikkelen zone t.h.v. het voormalige Dadipark aangeduid.
 - inzake mobiliteit, wordt het centrum van Dadizele geselecteerd als verblijfsgebied de Dadizeelsestraat-Moorsledestraat-Waterstraat worden geselecteerd als lokale weg II i.f.v. goederenvervoer van N32 richting Moorslede zal de Ledegemstraat-Waterstraat-Dadizeelsestraat, indien het bedrijf Verstraete geherlocaliseerd wordt, zal de Waterstraat niet als omleidingsweg ingericht worden. De fietsroute langsheen Heulebeek met verdere doortrekking richting Ledegem [ter verbinding met de Kezelbergroete] alsook het realiseren van een fietsverbinding binnen het voormalige Dadipark ter verbinding met het centrum van Dadizele, wordt bijkomend geselecteerd als lokale route voor het fietsverkeer. Het projectgebied van het voormalige Dadipark zal een hoofdontsluiting krijgen via de Moorsledestraat. T.h.v. de aansluiting met de Moorsledestraat zal een parkeerhaven worden aangelegd, deels i.f.v. bezoekers van het park, maar eveneens i.f.v. het invullen van bijkomende parkeer capaciteit binnen de kern van Dadizele.

De link met de kern van Dadizele zal gelegd worden via een zuidelijke doorsteek, alsook via het optimaliseren van de fiets- en voetgangersverbinding langsheen de Heulebeek.

- inzake toerisme en recreatie;
Het voormalige Dadipark zal een nieuwe invulling krijgen, conform de visie aangegeven in het masterplan “De Hoven van Dadi”. Het toekomstscenario voorziet naast woningen en een publiek toegankelijk park met speelleiland, tevens oa. in een recreatief programma. Door weer extra ruimte te voorzien voor water en het waterbergingscapaciteit te vergroten zal er, naast landschaps- en natuurbeleving, tevens ruimte gecreëerd worden voor sport en natuurlijke spel. Daarnaast zal er tevens ruimte worden voorzien voor een recreatief programma op niveau van de gemeente. Binnen het masterplan worden ontwikkelingsvelden voorzien welke deels verhard en bebouwd kunnen worden. De inhoudelijke invulling staat nog niet vast, deze moeten evenwel passen bij het groene karakter van het landschapspark en een aanvulling betekenen voor de kern van Dadizele. Een netwerk van paden dient de verbinding te bewerkstelligen met de kern van Dadizele.
- inzake natuur en open ruimte, wordt de Heulebeek geselecteerd als natuurlijk lijnvormig element. Aan water wordt terug ruimte gegeven om aan de wateroverlastproblematiek een duurzame oplossing te kunnen bieden. Het is dus belangrijk dat er ruimte voor water, o.a. langsheen de beekvalleien, moet worden voorzien. De natuurlijke overstromingsgebieden van de beken en rivieren mogen niet beperkt worden zonder compensaties door bijkomende

verharding en bebouwingen. In die zin is de verdere uitbouw van het bufferbekken t.h.v. Dadizele wenselijk en de waterbergingsopgave van de Heulebeek als ontwikkelingsstrategie binnen het masterplan “De Hoven van Dadi” essentieel.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Onderhavig RUP heeft als doel een herbestemming door te voeren van de bestemming ‘dagrecreatiezone’ zoals voorzien binnen het BPA nr. 1C Dadipark teneinde de reconversie van de voormalige site Dadipark op een ruimtelijk kwaliteitsvolle manier zoals beoogd binnen het ontwikkelingsconcept weergegeven in het uitgewerkte masterplan “De Hoven van Dadi” planologisch mogelijk te maken en te bewerkstelligen. Daarnaast worden enkele aanpalende gebiedsdelen gelegen in het BPA nr. 1B Centrum Dadizele mee in de plancontour opgenomen van het RUP Dadipark teneinde oa. een trage verbinding naar het centrum toe te bestemmen en te realiseren, de bestaande school uitbreidingsmogelijkheden te geven en het jeugdverblijf De Touwladder te bestendigen en beperkt te laten uitbreiden. Dit teneinde de visie zoals voorgesteld binnen het masterplan te kunnen realiseren.

De herinvulling van de site past binnen en maakt gebruik van het provinciaal beleidskader reconversieprojecten [motivatie zie pg. 38 ev.].

De herinrichting van de site beoogt:

- het realiseren van bijkomende waterbuffering op de Heulebeek, met een minimale bijkomende buffercapaciteit van 20.000m²;
- de ontwikkeling van een landschapspark met vormen van extensieve recreatie zoals kinderboerderij, orangerie, indoor en outdoor speeltuin,

reca, thematuinen, ... het landschapspark wordt ingericht d.m.v. groene hoven met een extensief gebruik, die inspelen op de specifieke ligging in het park zoals een speeltuin, een watertuin of een beeldentuin;

- ten zuiden van de Heulebeek; het herbestemmen van een gebiedsdeel in functie van de ontwikkeling van max. 57 wooneenheden met daaraan gerelateerde voorzieningen;
- een groene parking die in dienst kan staan voor bezoekers van het landschapspark, bezoekers van het woonproject, leerkrachten en ouders i.f.v. de basisschool, alsook ter ontlasting van een aandeel toeristische bezoekers van het centrum van Dadizele;
- de realisatie van een recreatieve fietsroute langsheen de Heulebeek, als onderdeel van de te realiseren missing link tussen de Stroroute en de Kezelbergroute;
- de uitbouw van wandelverbindingen, alsook de realisatie van een doorsteek voor traag verkeer naar het centrum [zuiden] toe;
- de herbestemming van een gebiedsdeel in functie van de uitbreiding van de school met turnzaal, refter en kinderopvang en aanpalende voorzieningen, waarbij de school via de Moorsledestraat ontsloten wordt i.p.v. via de Ledegemstraat,
- het behoud met beperkte uitbreiding van het jeugdverblijf De Touwladder, gelegen in parkgebied en ontsluitend via de Ledegemstraat. Er wordt geen capaciteitsuitbreiding voorzien bij de Touwladder. Dit betreft een aanvullende voorziening die het recreatief netwerk ondersteunt. I.f.v. een meer optimale ontsluiting wordt de piste om in achtergelegen orde te ontsluiten, voorzien.

- Uit de bomeninventaris dd. december 2022 blijkt dat de oudste bomen zich situeren tussen de Heulebeek, de Touwladder en de parktuin villa Plaats 41. In het rapport worden tevens de waargenomen soorten vermeld. 66% van de bomen zijn inheems. De overgrote meerderheid van de aangetroffen bomen, werd ooit aangeplant. Het gaat om 17 soorten [63%] samen goed voor 52% van het stamtal. Een maximaal behoud van het oudste bomenbestand wordt voorop gesteld.
- Het RUP wenst de visie zoals uitgewerkt binnen het masterplan “De Hoven van Dadi” door te vertalen. De visie houdt in dat er ruimte gegeven wordt aan de Heulebeek, waarbij door het openleggen van de beek en het voorzien van de nodige bufferruimte in functie van het ondervangen van het overstromingsrisico, kwaliteitsverbeteringen optreden inzake de waterhuishouding. Deze ingreep speelt in op de uitdagingen ten gevolge van klimaatsverandering; de geherprofileerde beekloop kan gedurende de wintermaanden meer regenwater opvangen, en daarnaast biedt de herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van het landschapspark kansen voor de ontwikkeling van specifieke natuur. Door de beekbedding te herprofilieren krijgt de beek weer ruimte en ontstaan er overgangszones die kansen bieden voor het verhogen van de natuurwaarde. Door ruimte te voorzien voor beekbegeleidende vegetatie welke het water langer vasthoudt, kan de beek ook een bijdrage leveren aan de waterkwaliteit.
- Het planvoornemen voorziet geen bestemming/functie waardoor er een significante bijkomende recreatiedruk te verwachten zou vallen ten aanzien van de huidige planologische toestand.
- Binnen het huidige BPA Dadipark is er de mogelijkheid om tot 19.200m² te verharderen in functie

van parkeervoorzieningen en daarnaast kan 43.520m² bebouwd en/of overdekt en/of ondoordringbaar verhard, voorzien worden. Gezien huidige planvoornemen ten aanzien van de mogelijkheden binnen het BPA beperkingen inzake bebouwing en verharding voorziet en in hoofdzaak als doelstelling heeft ruimte te bieden aan de Heulebeek teneinde het overstromingsrisico te ondervangen, zal het RUP dus zorgen voor een gunstigere planologische context, waardoor ten aanzien van de huidige ontwikkelingsmogelijkheden [planologische referentiesituatie] er geen significante bijkomende effecten te verwachten zijn;

- Gezien de aard van de planingrepen waarbij ingezet wordt op natuurbehoud en landschapsontwikking in hoofdbestemming alsook in de beperking van bebouwing en/of verharding, zal er geen biotoopverlies zijn van ecologisch waardevolle of zeer waardevolle zones. Er wordt dan ook geen effect van biotoopverlies verwacht.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- De ruimte voor de Heulebeek, waarbij de Heulebeek terug zichtbaar gemaakt wordt in open, meanderende bedding, wordt in het plan als basisstructuur opgenomen en bestemd als waterloop met gebiedscategorie “overig groen”;
- De waterberging met een minimale bijkomende buffercapaciteit van 20.000m³ wordt in overleg met en conform aan de richtlijnen van de dienst waterlopen van de provincie, verankerd als fase 0, een verplichte en voorafgaande te vergunnen fase, vooraleer andere omgevingsvergunningen binnen art. 3 en art. 5 vergund kunnen worden;
- De onderliggende parkbestemming cfr. het BPA nr. 1B Centrum Dadizele wordt behouden [overig groen]. Het overgrote deel van het plangebied

wordt gezien de aard van de planingrepen waarbij ingezet wordt op natuurbehoud en landschapsontwikking bestemd als landschapspark [overig groen]. Overige functies zoals recreatie, laag-dynamische recreatie, laag-dynamische sport- en jeugdvoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie zijn in ondergeschikte orde aan natuur- en landschapsontwikking toegelaten.

- Binnen het landschapspark langs de beekloop van de Heulebeek dienen er verschillende gradiëntsituaties [droog/nat] gecreëerd te worden teneinde de ecologische waarde te verhogen. Dit in combinatie met natte graslanden en een broekbos. Het deel rond de beek heeft een open en natuurlijk karakter met bloemrijk nat grasland;
- Bebouwing is slechts mogelijk in specifiek aangewezen deel-, en/of overdruk- en/of zones, met bepalingen inzake max. bebouwingsoppervlaktes, gabariet en max. oppervlaktes inzake verharding. Bijkomend wordt een overdrukzone opgenomen in functie van uiterste positionering van de ontwikkelingsvelden A, B en C [subzones], oa. ten aanzien van de noordelijk gelegen bestaande waterbergingruimte teneinde overlap met dit bestaand waterlichaam te vermijden; behoud en versterking van de aanwezige waterlichamen in functie van de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu staat voorop.
- De bomeninventarisatie uitgevoerd naar aanleiding van de adviezen op het voorontwerp RUP wordt geïmplementeerd in het RUP. Er wordt in het ontwerp RUP verder nagegaan hoe dit op het grafisch plan en in de voorschriften wordt geïmplementeerd, indien van toepassing dient:
 - rekening gehouden met maximaal behoud van het oude, waardevolle bomenbestand;

Indien bij een aanlegproject waardevolle bomen niet op dezelfde locatie kunnen blijven staan, kunnen ze mogelijks worden verplant naar een geschikte locatie binnen hetzelfde project [hergebruik] of is maximale compensatie noodzakelijk;

- de bestaande waardevolle natuurlijke elementen en landschapselementen maximaal te worden behouden en versterkt;
- oevers natuurvriendelijk ingericht en aangelegd;
- Er dient een inrichtingsplan opgemaakt als informatief document voor de vergunningsverlenende overheid waarbij, indien van toepassing, een overzicht dient te gebeuren van oa.
 - welke maatregelen in functie van de [landschappelijke] integratie, de beplanting, incl. het behoud / versterken van aanwezige bomen en groenstructuren ten aanzien van de omgeving, er getroffen worden;
 - maatregelen in functie van waterbeheer en waterbuffering;
 - inrichtings- en beheermaatregelen inzake het inrichten van, alsook het in stand houden en/of uitbreiden van de waterlichamen, waaronder de technieken en materiaalgebruik oa ifv natuurvriendelijke oevers;
 - overzicht van de bestaande en eventueel geplande infrastructuur [bebouwing, verhardingen, materiaalgebruik, perceelsafsluiting,...];
 - een gedetailleerd beplantingsplan;

■ conclusie

In het plangebied bevindt zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigt te gaan door de vooropgestelde planopties van onderhavig RUP. Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten op de

biodiversiteit; de effecten op de biodiversiteit, fauna en flora zullen eerder positief zijn gelet op het realiseren van een herprofilering van de Heulebeek met daaraan gekoppelde waterberging en de uitbouw van een landschapspark.

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

- In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

- Het duurzaam ontwikkelingsscenario voor de site omvat een geïntegreerde aanpak waarbij openbaar groen, water, gebouwen en infrastructuur integraal benaderd worden.
- Het gebruik van duurzame, milieu- en energie-vriendelijke materialen kan een positief effect hebben.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- In de voorschriften zal duurzaamheid nagestreefd worden inzake ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalgebruik, energiezuinig bouwen, het stimuleren en toelaten van hernieuwbare energie [zonnepanelen], waterhuishouding, collectiviteit, hergebruik van materialen, gesloten kringlopen,... .

■ conclusie

De ontwikkeling van het plangebied als landschapspark met extensieve vormen van recreatie en ruimte voor waterberging, de ontwikkeling van een woonveld in functie van het opvangen van de taakstelling van max. 57 wooneenheden en daaraan gerelateerde voorzieningen en de herbestemming van gebiedsdelen in functie van de uitbreiding van de school, heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.2.4 de bodem

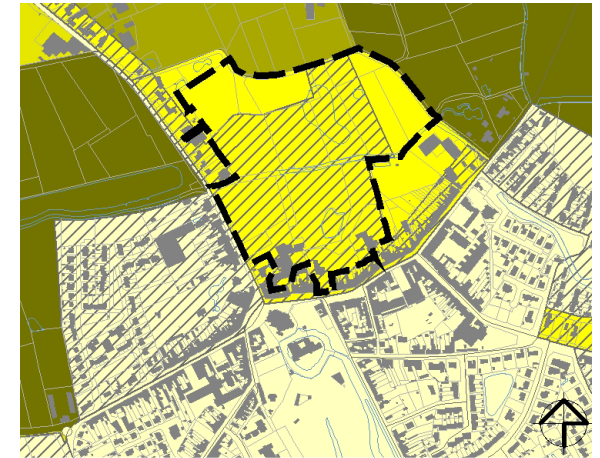
■ referentie

- Het plangebied is momenteel in hoofdzaak bestemd als zone voor dagrecreatie, waterloop en wegenis [Waterstraat]. Het voormalig Dadipark werd in 2009 gesloopt, waardoor de gronden op heden braakliggend zijn. 2 percelen in de noord-oostelijke hoek gelegen aan de Waterstraat, kennen op heden een gebruik als grasland. Langsheen de Moorsledestraat situeert zich een asfalt parking waarop aansluitend de leegstaande en deels verkrotte gebouwen van het voormalig Dadipark.
- Bodemkaart: de bodem binnen het plangebied wordt integraal aangeduid als vochtig zandleem.
- Landbouwyperingskaart: de landbouwyperingskaart duidt praktisch het integrale plangebied aan als een niet-agrarisch gebied met een lage waardering. Enkele percelen ter hoogte van de Waterstraat, zijn niet aangeduid als niet-agrarisch.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur, ofwel worden de perceelsdelen aangegeven als structureel aangetast en uit te sluiten uit agrarisch gebied.
- Potentiële bodemerosiekaart: de potentiële erosie voor de percelen in landbouwgebruik binnen het palng gebied wordt als zeer laag aangeduid.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied, nl.:
 - 2.2.2.a.1. opslag en mechanische behandeling inerte afvalstoffen [tijdelijk i.k.v. sloop Dadipark]
 - 2.2.2.f.1. opslag en mechanische behandeling ander niet gevaarlijke afvalstoffen [tijdelijk i.k.v. sloop Dadipark]
 - 12.1.2.b. stroomgroep
 - 15.2. onderhoud/herstellen voertuigen



Bron : Bodemkaart (ALBON - Dienst Land en Bodembescherming, 2015)

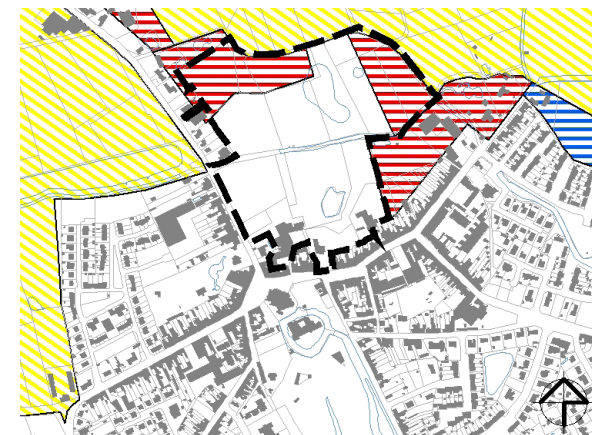
Antropogeen	Droog zandleem
Droog zand	Natte klei
Nat zandleem	Vochtige klei
Vochtig zandleem	



Bron: Landbouwyperingskaart (AMINAL, 2004)

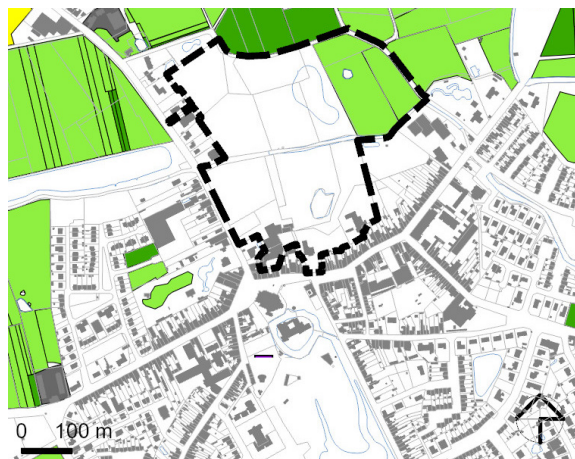
Niet-agrarische gebieden	matige waardering
zeer lage waardering	hoge waardering
lage waardering	zeer hoge waardering

- 17.3.4.2. opslag gevaarlijke producten
- 29.5.2.1. metaalbewerking
- 43.1.3. stookinstallaties
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister.



Bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)

- | |
|---|
| Agarisch gebied |
| Niet gerealiseerd - opnemen in agrarisch gebied |
| Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied |



Bron: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Databank Ondergrond Vlaanderen, 2021)



Bron: Bodemonderzoeken en sanering [Geoloket OVAM, 2019]

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

- Het omzetten van het BPA nr. 1C Dadipark naar een bestemming afgestemd op het ontwikke-
lingsscenario voor Dadipark, zijnde in hoofdzaak
landschapspark met waterbergingsfunctie en
recreatief gebruik, inclusief het ontwikkelen van
een woonveld in functie van max. 57 wooneen-
heden en het voorzien van de herbestemming
van de voormalige restanten van de gebouwen
Dadipark in functie van de gemeenschapsvoorzie-
ning basisschool 't Brugske, met het oog op het
realiseren van een duurzame, robuuste en flexi-
bele structuur teneinde om te kunnen gaan met
veranderingen in het klimaat, zal op termijn een
invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of
de totale verharde oppervlakte in het plangebied
ten aanzien van de feitelijke situatie op vandaag
[grotendeels braakliggend]. Doch, de totale
bebouwingsgraad en de totale verharde opper-
vlakte van de nieuwe invulling zal de toegelaten
bezetting zoals voorzien binnen het BPA nr. 1C
Dadipark niet overstijgen.
- De werkzaamheden brengen vergraving en
grondverzet met zich mee. Bij de herprofilering
[uitgravingen & ophogingen] van de beekloop en
de terpen, de aanleg van nieuwe bebouwing en
verharding kan er tijdelijk verdichting optreden
door het betreden van de bodem met zware ma-
chines indien dit in verdichtingsgevoelige zones
gebeurt. De zandleembodem is eerder matig tot
weinig gevoelig voor verdichting. Deze effecten
van verdichting zijn sowieso beperkt tot de latere
groene en/of onverharde zones. Tevens kan
het aanwezige bodemprofiel verstoord worden.
Aanzienlijke effecten ten aanzien van verdichting
en profielverstoring worden niet verwacht.

- Het plangebied is overwegend aangeduid als
niet erosiegevoelig, plaatselijk zijn delen aange-
duid als erosiegevoelig, en dit voornamelijk rond
de Heulebeek en aanpalende waterlichamen.
Bodemerosie door water kan een impact op mens
en milieu hebben omdat een deel van het losge-
maakte sediment terecht komt in bebouwd gebied
of in waterlopen.
- In een beperkte zone van het plangebied [max.
300m² footprint aan volume] kunnen er kleinscha-
lige ambachtelijke bedrijven gevestigd worden. Er
wordt gedacht aan kleinschalige dorpse am-
bachten zoals een kleine bierbrouwerij. Dit soort
activiteiten houden geen grote risico's op bodem-
verontreiniging in.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Het plan voorziet een herbestemming naar een
ander bestemmingstype [in hoofdzaak overig
groen] voor wat betreft de percelen gelegen in
BPA nr. 1C Dadipark [huidige juridische planologi-
sche bestemming: recreatie].
- In functie van de wateroverlast rond de Heulebeek
wordt een herprofilering voorzien waarbij bijko-
mende buffercapaciteit van minimum 20.000m³
voorzien wordt. Bij de herinrichting van het beek-
profiel zal de ruwheid van het bodemoppervlak
vergroot worden en zal de bodem langsheen de
geherprofileerde Heulebeek permanent bedekt
worden; kleine landschapselementen dienen
geïntegreerd te worden in de omgevingsaanleg.
Hierdoor wordt de kans op bodemerosie binnen
het plangebied kleiner.
- De bebouwingsclusters zullen komen te liggen op
verhoogde terpen; de grond die wordt afgegraven
i.f.v. de hermeandering, wordt hergebruikt bij het

maken van een speelheuvel en terpen aan de randen.

- Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren. Ophogingen in effectief overstromende delen binnen het projectgebied dienen tot een minimum beperkt, teneinde zoveel mogelijk buffercapaciteit te realiseren¹³.
- Het landschapspark zal op bepaalde plekken een meer intensief ingerichte omgevingsaanleg vertonen, op andere plekken wordt een extensieve landschappelijke aanleg beoogd. De inrichting en het beheer dienen hierop afgestemd te worden.
- Er wordt een differentiatie inzake overdrukken en/of deelaanduidingen aangebracht, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Deze subzones omvatten specifieke bepalingen inzake maximale bebouwing & verharding.
- Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden;
- Verhardingen dienen maximaal beperkt en dienen zoveel als mogelijk uit waterdoorlatende materialen te bestaan voorzien van een waterdoorlatende fundering. Indien monoliete materialen toegepast worden, moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen. In geen geval mag er versnelde afvoer richting RWastelsel/ waterloop worden gegenereerd.
- Er dient overstromingsvrij gebouwd te worden.

¹³ Op vandaag hanteert de dienst waterlopen de combinatie van de EOG-aanduidingen op de watertoetskaart 2017 en de pluviale overstromingskaart 2019 om te bepalen wat het te compenseren waterbergingsvolume is.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden [hemelwaterput] en indien dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd worden afgevoerd.
- De Vlarem-wetgeving legt voorwaarden op met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, vb. constructievoorschriften voor mazouttanks.
- Voor de aan-en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving [Vlarebo] gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit. Het risico op bodemverontreinigingen wordt globaal dan ook beperkt ingeschat.
- De landbouwer die de gronden als eigenaar of als pachter bewerkt, zal vergoed worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

■ conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten, gelet op de huidige en toekomstige bestemming van het plangebied.

2.2.5 het water

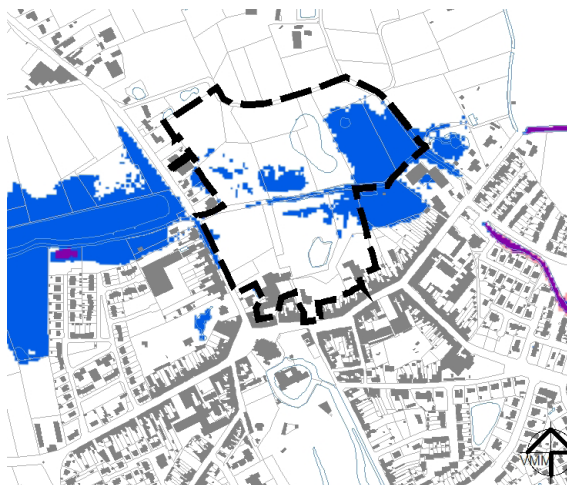
■ referentie

- Door het plangebied stroomt van west naar oost de Heulebeek, WL. 28., een onbevaarbare waterloop 2^e categorie in beheer door de provincie West-Vlaanderen. Over een afstand van ca. 145m t.a.v. de Moorsledestraat is de Heulebeek overweld en ingebuisd. Loodrecht op de Heulebeek, takt in noordelijke richting een niet geklasseerde waterloop aan.
- In 2015 werd aan de overzijde van de Moorsledestraat i.f.v. het inperken van de wateroverlast t.a.v. de kern Dadizele, een bufferbekken aangelegd. De provincie wenst het bufferend volume op de Heulebeek uit te breiden.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Leie en het deelbekken van de Heulebeek.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het bekkenspecifiek deel voor het Leiebekken van het stoomgebiedbeheerplan voor de Schelde 2016-2021 vermeldt de Heulebeek als aandachtsgebied. Er worden 3 acties gepland op het grondgebied van Moorslede nl.:
 - actie 6_F_171: Aanleg van een GOG op de Passendalebeek te Moorslede door de provincie West-Vlaanderen,
 - actie 6_H_028: Realisatie van bypass en beschermingsdijken langs de Heulebeek, met maximale behoud van bergingscapaciteit in het valleigebied door VMM,

- 8B_A_082: Anti-erosie maatregelen in het Leiebekken t.h.v. waterloopgerelateerde erosiekelpunten buiten beschermde gebieden onder meer t.h.v. het afstoomgebied van de Heulebeek door de gemeenten.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving, nl. het meetpunt 652000 op de Heulebeek [Dadizele, Moorsledestraat, Dadipark]. In 1994 werd hier een Prati-index van 6,49 [verontreinigd] bepaald. Er zijn geen gekende bepalingen van de BBI.

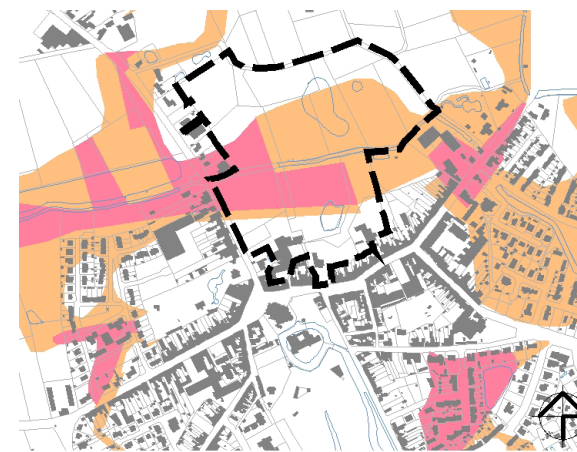
overstromingskaarten:

- Binnen het RUP bevindt zich een risicozone voor overstromingen [afbakening 2017] aan de noordoostkant van het plangebied en langs de Heulebeek. De noordoostelijke hoek van het plangebied en de gronden langs de Heulebeek zijn eveneens gelegen in recent overstromd gebied [ROG 2017].
- Het RUP ligt gedeeltelijk in een van nature overstroombaar gebied [NOG], nl. de gronden onmiddellijk aansluitend rond de Heulebeek [overstroombaar vanuit een waterloop of overstroombaar vanuit een waterloop of door afstromende modder].



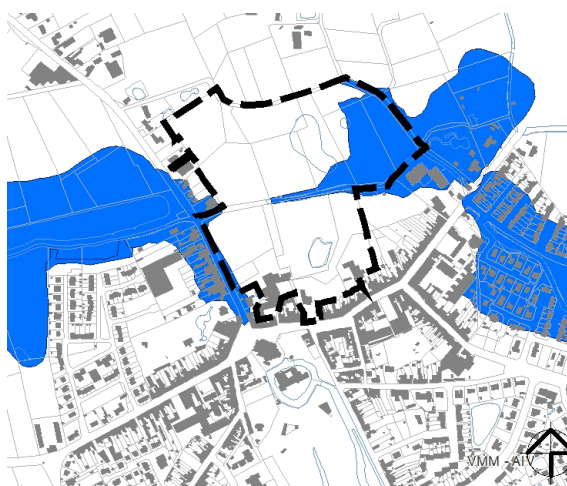
Bron: Risicozones 2017 (VMM)

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer



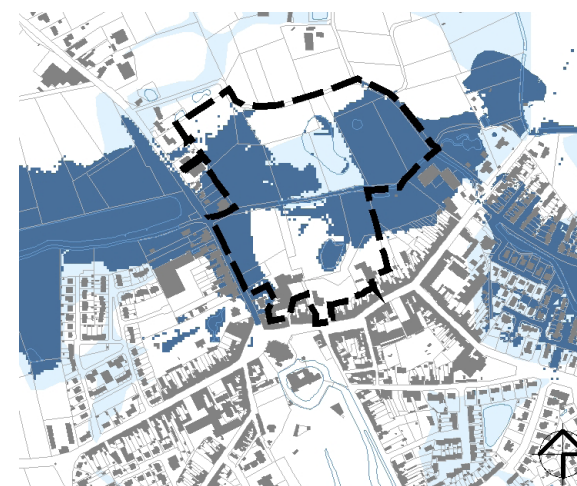
Bron: NOG (VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2001)

- Waterloop
- Waterloop/Modder



Bron: Recent overstromde gebieden (VMM - AIV, 2017)

- ROG 2017



Bron: Watertoets - Overstromingsgevoelig gebieden 2017 (VMM - afdeling water, correctie 13/07/2017)

- Effectief overstromingsgevoelig gebied
- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied



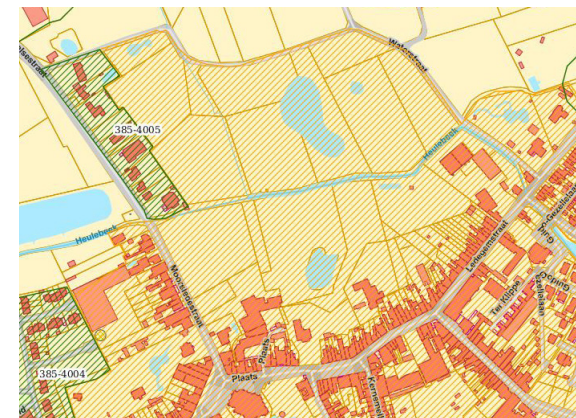
Bron: Watertoets - hellingenkaart
(VMM - afdeling Water, 2006)

< 0,5%
 0,5% - 5%
 5% - 10%
 > 10%



Bron: Watertoets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden (VMM - afdeling Water, 2006)

Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



Bron: zonings- en uitvoeringsplannen [VMM geoloket, 2019]

zoneringsplan:

- Volgens het zoneringsplan van de gemeente Moorslede ligt het plangebied in centraal gebied, wat inhoudt dat dit gebied reeds is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie.

verziltingskaart:

- Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

signaalgebieden:

- Het plangebied is gelegen in het signaalgebied rond de vallei van de Heulebeek. Het plangebied werd aangeduid als signaalgebied [SG-R3-LEI-03]. De ontwerp startbeslissing werd goedgekeurd op 31-03-2017 door de Vlaamse Regering. Het vervolgtraject bepaalt dat bepaalde delen van het signaalgebied gevrijwaard moeten blijven van bebouwing en dat er voor de delen die nog in aanmerking komen voor bebouwing, er met het watersysteem rekening gehouden moet worden [maatregelen met behoud van bestemming]. Het besluit van de Vlaamse Regering inzake de nader regels voor de aanduiding van watergevoelige

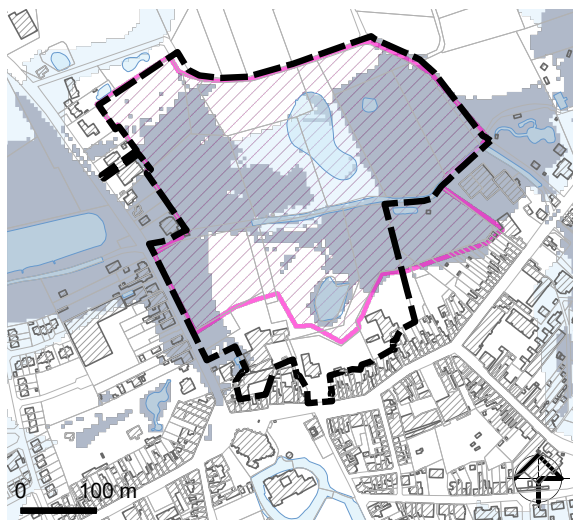


Bron: Watertoets - infiltratiegevoelige bodems
(VMM - afdeling Water, 2006)

Niet infiltratiegevoelig
 Infiltratiegevoelig

watertoetskaarten:

- Het RUP is voor ca. de helft gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. Het betreft percelen onmiddellijk aansluitend op de Heulebeek zowel aansluitend op de Moorsledestraat als op de Waterstraat. Ten noorden van de Heulebeek komt tussen de aangegeven effectief overstromingsgevoelige gebieden ook nog een zone voor die mogelijk overstromingsgevoelig is. De hoger gelegen percelen zijn niet overstromingsgevoelig.
- Het plangebied is grotendeels zeer gevoelig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is grotendeels gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.



Bron: Signaalgebieden (31/03/2017, VMM)

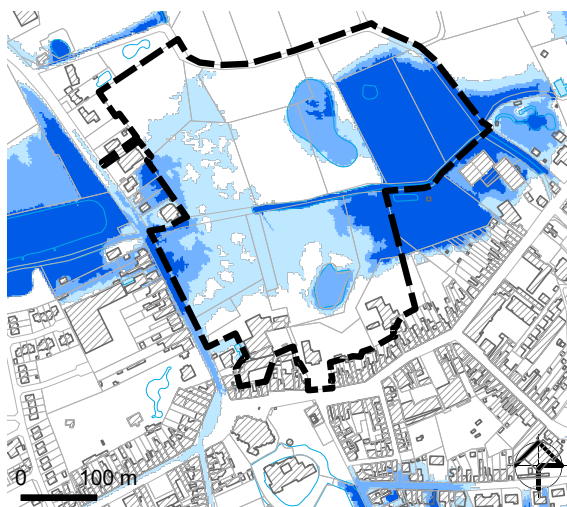
- Signaalgebieden : Bouwvrije opgave overstromingsgevoelige gebieden 1 juli 2017
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

openruimtegebieden [WORG's] is op 30 juli 2018 gepubliceerd in het Staatsblad en legt een regeling op voor de watergevoelige openruimtegebieden [WORG]. Bovenstaande impliceert dat een groot deel van het gebied niet kan ontwikkeld worden i.f.v. hardere bestemmingen [bebouwing en infrastructuur].

- Zie verdere duiding pg. 34 ev.

overstromingsrichtlijnkaarten:

- Volgens de overstromingsgevaarkaart bij intense neerslag in huidig klimaat wordt de Heulebeek, de oostelijke zijde van het plangebied en een zone aansluitend op de Dadizeelsestraat / Moorsledestraat aangeduid als een gebied met een grote overstromingskans. Overige delen van



Bron: Overstromingsgevaarkaart (PLUVIAAL-huidig klimaat, waterinfo.be)

- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

het plangebied worden hoofdzakelijk aangeduid met een kleine overstromingskans.

De kaart "overstromingsgevoelige gebieden pluviaal" gkg. VR dd. 25-11-2022 duidt de Heulebeek, de oostelijke zijde van het plangebied, de bestaande waterlichamen en beperkte gebiedsdelen thv de weg aan als zones met een middelgrote overstromingskans. Overige delen worden aangegeven als kleine kans op overstromingen al dan niet onder klimaatverandering 2050.

- De kaart "overstromingsgevaar vanuit de waterloop" duidt in huidig klimaat de Heulebeek en een zone noordoostelijk hiervan aan als zone met een grote kans op overstromingen. Zowel ten N als ten Z van de Heulebeek aan



Bron: Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal (Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030)

- A - geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

oostelijke zijde van het plangebied en ter hoogte van de Dadizeelsestraat-Moorsledestraat is er een middelgrote kans op overstromingsgevaar. Tussentijd is er een zone met een kleine kans op overstromingen vanuit de waterloop. Op de kaart "overstromingsgevoelige gebieden fluviaal" houden de zones eenzelfde overstromingsgevoeligheidskans aan waarbij thv de noordelijke en zuidelijke plangrens een uitbreiding van het gebied met kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering 2050.

Klimaatportaal:

- volgens het klimaatportaal [scenario hoog impact 2100 hitte] kent het plangebied 1 kwetsbare instelling [basisschool] met hittestress, welke instelling



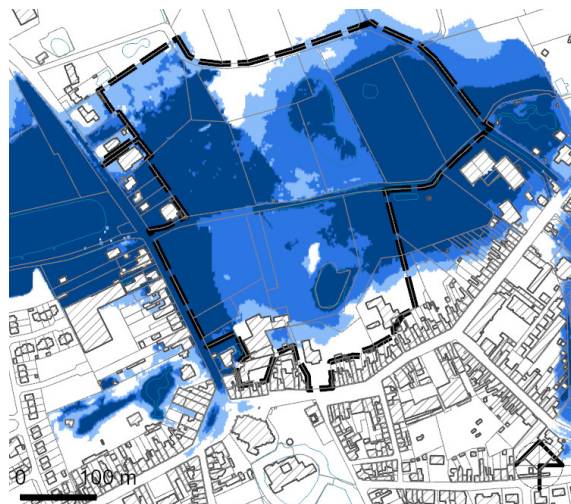
Bron: Overstromingsgevaarkaart (FLUVIAAL- huidige klimaat, waterinfo.be)

- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

tevens in het scenario hoog impact 2050, als kwetsbaar voor overstromingen en wateroverlast aangeduid wordt.

■ beschrijving en beoordeling van de voorgeno- men planopties met de mogelijke effecten

- Het herbestemmen van het BPA nr. 1 C Dadipark naar een bestemming, afgestemd op het ontwikkelingsscenario voor Dadipark, zijnde in hoofdzaak landschapspark met waterbergingsfunctie en recreatief gebruik, inclusief het ontwikkelen van een woonveld in functie van max. 57 wooneenheden en het voorzien van de herbestemming van de voormalige restanten van de gebouwen Dadipark in functie van de gemeenschapsvoorziening basis-school 't Brugske, met het oog op het realiseren



Bron: Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal (Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030)

- A - geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

van een duurzame, robuuste en flexibele structuur teneinde om te kunnen gaan met veranderingen in het klimaat, kan op termijn door uitvoering van het planvoornemen, de verhardingsgraad/bebouwingsgraad toenemen binnen het gebied ten opzichte van de huidige bestaande toestand. Hierdoor zal er enerzijds plaatselijk minder water in de bodem sijpelen ten opzichte van de huidige bestaande toestand, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen. Het masterplan "De Hoven van Dadi" anticipeert hierop en voorziet gezien de overstromingsproblematiek en de ligging in effectief/mogelijks overstromingsgevoelig gebied op de Heulebeek, een herprofilering

van de waterloop teneinde een bijkomende en voldoende grote waterbergingscapaciteit binnen het plangebied te realiseren van min. 20.000m³ netto. Zie verdere duiding pg. 59 m.b.t. de bergingscapaciteit. In combinatie met de ontwikkeling van een waterrobuuste structuur wordt een aantrekkelijk landschapspark met recreatie en wonen vorm gegeven, waarbij de grond die wordt afgegraven i.f.v. de hermeandering, hergebruikt wordt in het maken van een speelheuvel en terpen aan de randen. Het doel is om de huidige waterbergingscapaciteit [maximaal] te vergroten door binnen het plangebied ruimte te geven aan de Heulebeek teneinde een hermeandering van de waterloop te bewerkstelligen. De beekloop wordt verbreed en verdiept, waardoor bergingsgebieden ontstaan die het water langer kunnen vasthouden. Binnen het landschapspark wordt zo een 'beekzone' voorzien; een open ruimte die genoeg water kan bergen wanneer het nodig is. Deze waterbergingsruimte laat medegebruik toe; door de toepassing van vlinderpaden is het gebied ook tijdens hogere waterstanden toegankelijk en blijft de bodem permeabel.

- Binnen het huidige BPA Dadipark is er de mogelijkheid om tot 19.200m² te verharderen in functie van parkeervoorzieningen en daarnaast kan 43.520m² bebouwd en/of overdekt en/of ondoordringbaar verhard, voorzien worden. Gezien huidige planvoornemen ten aanzien van de mogelijkheden binnen het BPA beperkingen inzake bebouwing en verharding voorziet, alsook maatregelen opneemt tav de waterdoorlatendheid van materialen en funderingen, en in hoofdzaak als doelstelling heeft ruimte te bieden aan de Heulebeek teneinde het overstromingsrisico te ondervangen, zal het RUP dus zorgen voor een gunstigere planologische

context, waardoor ten aanzien van de huidige ontwikkelingsmogelijkheden [planologische referentiesituatie] er geen significante bijkomende effecten te verwachten zijn; de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden tov. de huidige planologische context [BPA] worden gelet de mogelijke overstromingsproblematiek beperkt.

- Ondergrondse constructies zoals funderingen, kelders en een collectieve parkeervoorziening onder de bouwvolumes van het woonhof zullen mogelijk zijn binnen het ontwikkelingsveld voor wonen, [zoals dit momenteel ook het geval is binnen de voorschriften van de BPA].
- Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van de ondergrondse constructies. De bemaling zal echter lokaal en beperkt in de tijd zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de omgeving.
- Er zal afvalwater geloosd worden afkomstig van de recreatieve ontwikkelingsvelden, het woonveld en de uitbreiding van de basisschool en van mogelijke kleinschalige ambachtelijke activiteiten in een beperkt deel van het RUP.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Het plangebied ligt in effectief/mogelijks overstromingsgevoelig gebied en is aangeduid als signaalgebied. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat alle infrastructuur zal dienen gebufferd te worden aan 410m³/ha. cf. de vigerende geldende normen volgens het wateradvies watertoets van de waterloopbeheerder;
- De ruimte voor de Heulebeek waarbij de beek terug zichtbaar gemaakt wordt in open, meanderende bedding, wordt in het plan als basisstructuur opgenomen en bestemd als waterloop met gebiedscategorie “overig groen”;

- De waterberging met een min. bijkomende buffercapaciteit van 20.000m³ wordt in overleg met en conform aan de richtlijnen van de dienst waterlopen van de provincie, verankerd als fase 0, een verplichte en voorafgaande te vergunnen fase vooraleer andere omgevingsvergunningen binnen art. 3 en art. 5 vergund kunnen worden; het RUP wil wateropvang faciliteren.
- De ‘harde’ bestemmingen in functie van de woonontwikkelingsopgave en de uitbreiding van de basisschool, evenals de recreatieve clusters, situeren zich grotendeels op hoger gelegen delen die gecreëerd worden door het hergebruik van de grond afkomstig van de herprofilering van de Heulebeek.
- Er wordt een differentiatie inzake overdrukken en/of deelaanduidingen aangebracht, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Deze subzones omvatten bepalingen inzake maximale bebouwing & verharding. Bijkomend wordt een overdrukzone opgenomen ifv uiterste positionering van de ontwikkelingsvelden A, B en C [subzones], oa. ten aanzien van de noordelijk gelegen bestaande waterbergingsruimte teneinde overlap met dit bestaand waterlichaam te vermijden;
- Het merendeel van het plangebied krijgt een bouwvrij karakter en moet ingericht worden als onbebouwde en onverharde ruimte. Binnen het volledige projectgebied kunnen overal maatregelen rond water genomen worden.
- De vigerende bezettingsregels [BPA nr. 1 C Dadipark] worden herleidt en beperkt in functie van de beperkte mogelijkheden binnen de ontwikkelingsvelden, de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het woonproject.
- Er wordt maximaal ingezet op infiltratie, het toepassen en gebruiken van waterdoorlatende

materialen evenals het beperken van verhardingen. Verhardingen dienen maximaal beperkt en dienen zoveel als mogelijk uit waterdoorlatende materialen te bestaan voorzien van een waterdoorlatende fundering. Indien monoliete materialen toegepast worden, moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen. In geen geval mag er versnelde afvoer richting RWastelsel/ waterloop worden gegenereerd.

- Er dient overstromingsvrij gebouwd te worden. De woningen en ontwikkelvelden dienen waar nodig, waterrobuust ontworpen en opgericht.
- Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren. Ophogingen in effectief overstromende delen binnen het projectgebied dienen tot een min. beperkt teneinde zoveel mogelijk buffercapaciteit te realiseren.
- Er dient een inrichtingsplan opgemaakt als informatief document voor de vergunningsverlenende overheid waarbij, indien van toepassing, een overzicht dient te gebeuren van oa.
 - maatregelen in functie van integraal waterbeheer en waterbuffering;
 - inrichtings- en beheermaatregelen inzake het inrichten van, alsook het in stand houden en/of uitbreiden van de waterlichamen, waaronder de technieken en materiaalgebruik oa ifv natuurvriendelijke oevers;
 - overzicht van de bestaande en eventueel geplande infrastructuur [bebouwing, verhardingen, materiaalgebruik, perceelsafsluiting,...];

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De verscherpte watertoets is van toepassing als ook de bepalingen inzake signaalgebied.
- Elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden [hemelwaterput] en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

■ andere randvoorwaarden

- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het [afval]water. De voorziene afvalwaterriool [DWA] dient aangesloten te worden op het bestaand gescheiden stelsel van de Moorsledestraat
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

■ conclusie

De effecten op het watersysteem kunnen beperkt worden als het plan zodanig opgevat wordt dat er geen overstromingsgebied verloren gaat en dat er bijkomende waterbergingscapaciteit gecreëerd wordt, het voorgenomen plan is in overeenstemming met het vastgesteld vervolgtraject voor het signaalgebied Dadipark. Zie duiding pg. 59 waarbij de Dienst Waterlopen de bandbreedteberekening verduidelijkt en verder gespecificeerd heeft. Het voorzien van ruimte voor waterberging i.k.v. het oplossen van de overstromingsproblematiek wordt gezien als een positief effect.

2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

- Het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend [ruigte] na sanering / sloop van het voormalige Dadipark. Ter hoogte van de Moorsledestraat is een parking gelegen, waarop aansluitend de nog resterende, vervallen gebouwen van Dadipark staan welke gerenoveerd/ge-sloopt zullen worden in functie van de uitbreiding basisschool 't Brugske. 2 percelen gelegen aan de Waterstraat kennen een agrarisch gebruik als grasland. De perceelsdelen gelegen in parkgebied volgens het BPA Centrum Dadizele, zijn in gebruik als tuin / park bij de bestaande woning / jeugdvoorziening.
- Het geoloket VMM "Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen" geeft volgende waarden voor het plangebied [gemiddelden 2020]:
 - het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 8-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - het NO2-jaargemiddelde bedraagt 0-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - het Black Carbon jaargemiddelde bedraagt 0,26-0,50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

■ beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij de aanleg van het landschapspark met herprofilering van de Heulebeek en de hermeandering en door aanleg van de waterbuffering en de terpen, door de aanleg van verhardingen en nieuwbouw ten behoeve van het wonen en de recreatie/horecavoorzieningen, de

renovatie / uitbreiding / sloop i.f.v. de uitbreiding van de basisschool, ...

- Beperkte luchtverontreiniging van kleinschalige ambachtelijk eactiviteiten die in een klein deel van het plangebied kunnen toegelaten worden.
- luchtverontreiniging door gebouwenverwarming.
- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van werknemers en bezoekers van de ontwikkelvelden voor recreatie / horeca, door bewoners & bezoekers van de woonontwikkeling, door personeel en leerlingen van de school [voor een raming zie onder 2.2.12. mobiliteit]. Er worden ongeveer volgende voertuigbewegingen verwacht:
 - ongeveer 28 autoritten in de avondspits voor de bijkomende woningen
 - geen bijkomend verkeer voor de school, aangezien er geen bijkomende klassen voorzien worden, de ouders kunnen wel de nieuwe parking gebruiken; door heroriëntatie van de ingang van de school zal er wel een verschuiving zijn van het verkeer naar de Moorsledestraat ten voordele van de Ledegemstraat
 - recreatief programma ongeveer 166 voertuigen per 2 uur [buiten de ochtend- en avondspits]
- De bijkomende voertuigbewegingen zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Opzet van het plan is een landschapspark met waterbergende functie te realiseren, waarbinnen een netwerk voor de zwakke weggebruiker, zowel voor fietser als voor voetganger, uitgebouwd wordt teneinde het verkeer op een veilige manier te kunnen laten verlopen en alternatieven voor de wagen aan te reiken;

- In functie van klimatologische veranderingen, wordt extra waterbuffercapaciteit van min. 20.000m³ geïntegreerd in het plangebied;
- Het parkeergebeuren wordt gecentraliseerd voor de volledige site teneinde de site aantrekkelijk te maken voor de bewoner en bezoeker. De parkeertuin aan de Moorsledestraat voorziet in de parkeerbehoefte van het dorpscentrum, evenals in de parkeerbehoefte van de toekomstige recreatieve ontwikkeling binnen Dadipark, alsook voor het bezoekersparkeren van het wooncluster;
- Parkeren voor de bewoners wordt georganiseerd onder de bouwvolumes van het woonhof;
- Er wordt een differentiatie inzake subzones en/of deelaanduidingen aangebracht in functie van de beoogde invulling inzake recreatie, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ecologische verblijfsrecreatie, kleinschalige dorps ambacht,.... Deze subzones kunnen specifieke bepalingen omvatten inzake bebouwing & verharding.
- Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden,
- Er kunnen zich slechts in een beperkt deel van het plangebied kleinschalige ambachtelijke bedrijven vestigen [ontwikkelveld D]. Van deze activiteiten wordt geen aanzienlijke luchtverontreiniging verwacht.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.7 het geluid

■ referentie

- Het plangebied is bestemd als een zone voor actieve dagrecreatie. Op heden is het plangebied grotendeels braakliggend [ruigte] na sanering / sloop van het voormalige Dadipark. Ter hoogte van de Moorsledestraat is een parking gelegen, waarop aansluitend de nog resterende, vervallen gebouwen van Dadipark staan die aangewend zullen worden i.f.v. de uitbreiding basisschool 't Brugske. 2 percelen gelegen aan de Waterstraat kennen een agrarisch gebruik als grasland. De perceelsdelen gelegen in parkgebied volgens het BPA Centrum Dadizele, zijn in gebruik als tuin / park bij de bestaande woning / jeugdvoorziening.
- Het plangebied is niet ingekleurd op de geluidsbelastingskaarten voor wegverkeer, spoorverkeer of luchtverkeer.

■ beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij de realisatie en aanleg van het landschapspark, de aanleg van verhardingen en nieuwbouw ten behoeve van het wonen en de recreatie/horecavoorzieningen, de renovatie / uitbreiding / sloop i.f.v. de uitbreiding van de basisschool, ...
- Lawaaihinder door de gebruikers van het landschapspark en de recreatieve voorzieningen, in het bijzonder de recreatieve voorzieningen in open lucht. Dit geluid is beperkt tot openingsuren van de recreatieve infrastructuur.
- Lawaaihinder door schoolkinderen / opvang. Dit is beperkt tot de openingsuren van de school en de opvang. Het betreft een uitbreiding van een bestaande school van 250 leerlingen, zonder toename van het aantal klassen.

- Beperkte lawaaihinder door de kleinschalige ambachtelijke activiteiten die in een klein deel van het plangebied [ontwikkelingsveld D] kunnen gevestigd worden.
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van werknemers en bezoekers van de ontwikkelvelden voor recreatie / horeca, door bewoners & bezoekers van de woonontwikkeling, door personeel en leerlingen van de school. [voor een raming zie onder 1.2.12. mobiliteit]. Er worden ongeveer volgende voertuigbewegingen verwacht:
 - ongeveer 28 autoritten in de avondspits voor de bijkomende woningen
 - geen bijkomend verkeer voor de school, gezien er geen bijkomende klassen voorzien worden, ouders kunnen wel de nieuwe parking gebruiken; door heroriëntatie van de ingang van de school zal er wel een verschuiving zijn van het verkeer naar de Moorsledestraat ten voordele van de Ledegemstraat
 - recreatief programma ongeveer 166 voertuigen per 2 uur [buiten de ochtend- en avondspits]
- De bijkomende voertuigbewegingen zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Het plangebied wordt ingericht als landschapspark met waterbergingsfunctie en recreatief gebruik, inclusief de ontwikkeling van een woonveld in functie van max. 57 wooneenheden alsook het voorzien van de herbestemming van de voormalige restanten van de gebouwen Dadipark in functie van de gemeenschapsvoorziening basisschool 't Brugske, ter hoogte van de Moorsledestraat wordt een collectieve parking voorzien.
- Er wordt een differentiatie inzake subzones en/of deelaanduidingen aangebracht worden in functie

van de beoogde invulling inzake recreatie, recreatie, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ecologische verblijfsrecreatie, kleinschalige dorps ambacht,.... Deze subzones kunnen specifieke bepalingen omvatten inzake bebouwing & verharding.

- Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden,
- het uitbouwen van trage verbindingen voor fietser en voetganger teneinde te bewerkstelligen dat werknemers en bezoekers van het landschapspark met zijn recreatieve voorzieningen, het autogebruik beperken en op een alternatieve wijze zich naar het gebied verplaatsen
- Voldoende fietsstallingen en vlotte bereikbaarheid en ontsluitbaarheid voor fiets en voetgangers [palend aan de kern van Dadizele] beperken het gebruik van de auto.

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.8 het licht

■ referentie

- Het plangebied is bestemd als een zone voor actieve dagrecreatie. Op heden is het plangebied grotendeels braakliggend [ruigte] na sanering / sloop van het voormalige Dadipark.

■ beschrijving effect

- Het plangebied wordt ingericht als landschapspark met waterbergingsfunctie en recreatief gebruik, inclusief de ontwikkeling van een woonveld in functie van max. 57 wooneenheden alsook het voorzien van de herbestemming van de voormalige restanten van de gebouwen Dadipark in functie van de gemeenschapsvoorziening basisschool 't Brugske, ter hoogte van de Moorsledestraat wordt een collectieve parking voorzien.
- Er wordt een differentiatie inzake subzones en/of deelaanduidingen aangebracht worden in functie van de beoogde invulling inzake recreatie, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ecologische verblijfsrecreatie, kleinschalige dorps ambacht,.... Deze subzones kunnen specifieke bepalingen omvatten inzake bebouwing & verharding. Er zullen geen Seveso-bedrijven toegelaten worden,

■ plangeïntegreerde maatregelen

- Er wordt in het ontwerp voor duurzame vormen van verlichting gekozen, zoals LED

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen [LED] voor de verlichting in het landschapspark en van de recreatieve ontwikkelingsvelden, de parking in open lucht

kan de lichtvervuiling in de omgeving beperken. Er moet een beleid uitgewerkt worden waarbij de verlichting zo veel mogelijk wordt gedoofd als de terreinen niet in gebruik zijn. Voor de overige verlichting kan eventueel gewerkt worden met bewegingsdetectie.

- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2.9 de stoffelijke goederen

■ referentie

- Het plangebied is gelegen in het kernweefsel van Dadizele, de omgeving wordt gekenmerkt door een gebied met een verweving aan functies.
- Ten noorden sluit het plangebied aan op de open ruimte, ten westen en zuiden sluit het aan op centrumondersteunende voorzieningen en woonvoorzieningen. Het plangebied is op heden in hoofdzaak bestemd als zone voor actieve dagrecreatie, deels als gemeenschapsvoorziening, als park en als openbare wegenis.

■ beschrijving effect

- Een deel van het plangebied zal privaat ontwikkeld worden; dit in hoofdzaak in functie van wonen alsook de ontwikkelvelden in functie van recreatie/reca/gemeenschapsvoorzieningen en/of kleinschalige dorps ambacht. Daarnaast wordt een gedeelte voorzien voor de uitbreiding van de school. Het bestemd parkgebied is in private eigendom. Delen van het landschapspark met waterbuffering zullen na ontwikkeling van het woonveld / recreatieve ontwikkelvelden, overgedragen worden naar de gemeente / provincie of zullen in der minne aangekocht worden door de gemeente / provincie. De gemeente wenst eveneens een doorsteek voor traag verkeer zuidelijk richting kern te ontwikkelen en wenst dit in der minne aan te kopen. Algemeen in kader van projectrealisatie, indien niet in der minne kan aangekocht worden, zal er in laatste instantie overgegaan worden tot onteigening.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De landbouwer die de gronden als eigenaar of als pachter bewerkt, zal vergoed worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

■ referentie

- Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten gelegen.
- In de omgeving, op Plaats is de Bedevaartskerk Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen beschermd als monument.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Inventaris bouwkundig erfgoed: binnen het plangebied komen 2 erfgoedobjecten voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft Plaats 29, Klooster zusters van Maria en school [ID 42209] en Plaats 41, Eclectisch landhuis [ID 23333], beiden vastgesteld als bouwkundig erfgoed [zie onder Juridisch kader, 5.1.].
- Archeologie: De CAI vermeldt binnen het plangebied 1 archeologische zone gekend onder ID 72897: site met walgracht uit de late middeleeuwen [zie onder 6. archeologie]. De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.



Bron: Beschermd onroerend erfgoed
(Agentschap Onroerend Erfgoed, 25-01-2016)

■ Beschermd monumenten

■ beschrijving effect

Er zijn geen effecten op gekend cultureel [architectonisch of archeologisch] erfgoed. Het vastgesteld bouwkundig erfgoed zal gevaloriseerd worden. Er kan mogelijk nog niet gekend archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden. De wetgeving m.b.t. het onroerend erfgoed moet gevolgd worden.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.2.11 het landschap

■ referentie

- Het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend [ruigte] na sanering / sloop van het voormalige Dadipark. Doorheen het plangebied loopt de Heulebeek. Ten noorden en ten zuiden van de Heulebeek komen 2 waterlichamen voor; ten noorden betreft het een aangelegde vijver eind jaren '90. Het waterlichaam ten zuiden wordt begeleid door hoogstammig loofhout, deels gesitueerd in parkgebied [BPA]. De hoogstammige bomen aansluitend op het park, geven de plek een specifiek karakter. Ter hoogte van de Moorsledestraat is een parking gelegen, voorzien van een structurerende hoogstam bomenrij. 2 percelen gelegen aan de Waterstraat kennen een agrarisch gebruik als grasland.
- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones.
- De Heulebeek is aangeduid als lijnrelict.
- De dorpskern Dadizele als puntrelict.

■ beschrijving effect

- Door de ontwikkeling van een landschapspark met waterbergingsfunctie en recreatief gebruik, inclusief de ontwikkeling van een woonveld in functie van max. 57 wooneenheden alsook het voorzien van de herbestemming van de voormalige restanten van de gebouwen Dadipark in functie van de gemeenschapsvoorziening basisschool 't Brugske, alsook de verdere uitbouw van een collectieve groene parkeervoorziening ter hoogte van de Moorsledestraat, zal de noordelijke begrenzing van de dorpskern Dadizele landschappelijk transformeren.

- De voorgenomen planintenties wensen een nieuwe aantrekkelijke dorpsrand te bewerkstelligen die aansluit op zowel het dorp als op het omringende open landschap.
- De Heulebeek verbindt het park met het landschap en krijgt meer ruimte; door herprofilering van de beekloop wordt opnieuw een meanderende structuur in het landschap weergegeven. Door de waterbergingsfunctie in het gebied te vergroten, wordt ruimte gecreëerd, worden gradiëntsituaties uitgebouwd met hun specifieke biotopen [grasland, broekbos, bloemenrijke vegetatie, rietoevers,...] waardoor aan landschapsopbouw wordt gedaan.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- binnen het plangebied wordt ruimte gegeven aan de Heulebeek teneinde een hermeandering van de waterloop te bewerkstelligen. De beekloop wordt verbreed en verdiept, waardoor bergingsgebieden ontstaan die het water langer kunnen vasthouden. Binnen het landschapspark wordt hiertoe een 'beekzone' voorzien;
- de prominente zichtlijnen vanuit de site op de basisliek worden geïntegreerd in het ontwerp;
- de bebouwingsclusters liggen op een terp van ca. 1,5m hoogte t.o.v. gemiddeld maaiveld; de 3 licht verhoogde delen dienen dermate gepositioneerd te worden aan de randen van het park zodat er verre zichtlijnen door het park ontstaan en het park een publiek karakter behoudt;
- de bestaande volwassen bomen worden maximaal behouden, de bestaande parken worden verankerd;
- de bebouwing verwijst qua typologie, vorm en materialisering naar de cultuurhistorie van het dorp en de streek. Eenheid in vorm en materiaal zorgen ervoor dat het park een geheel wordt en de

bebouwing als een familie van objecten in het park worden gezien;

- er worden 3 ontwikkelvelden van 2.800m² voorzien ten noorden van de Heulebeek, het ontwikkelveld ter hoogte van de parking is max. 1.200m²;
- inzake typologie binnen de ontwikkelingsvelden ten noorden van de Heulebeek wordt gestreefd naar een erfcompositie met samengestelde volumes, binnen de ontwikkelvelden voor recreatie kunnen max. 2 bouwlagen met een dak voorzien worden;
- het ontwikkelveld i.f.v. de woningbouw is max. 5.000m² groot, er wordt een gemiddelde bouwhoogte van 4 lagen voorzien.

■ **conclusie**

Geen aanzienlijke effecten.

2.2.12 de mobiliteit

■ **referentie**

ontsluiting via omliggende wegennet

Het plangebied wordt omsloten in het oosten via de Waterstraat en in het westen via de Moorsledestraat. Net ten zuiden van het plangebied bevindt zich de straat de Plaats waar we ons in het centrum van Dadizele bevinden.

De Plaats sluit aan op de Ledegemstraat - Dadizelestraat die verbinding legt met de N32. Via de N32 kan vervolgens het hogere wegennet bereikt worden, de A19 in het zuiden en de ring rond Roeselare in het noorden.

De Moorsledestraat takt in noordelijke richting aan op de Dadizeelsestraat. Via deze straat wordt de kern van Moorslede bereikt.

De N32 is een secundaire weg type II.

De Moorsledestraat - Dadizeelsestraat en de Plaats - Ledegemstraat zijn lokale wegen type II. Waar de Ledegemstraat overgaat in de Dadizelestraat wordt deze als een lokale weg type I, aangezien deze als het centrum verbindt met het hogere wegennet.

Ook de Waterstraat werd geselecteerd als een lokale weg type II in het oorspronkelijke mobiliteitsplan.

ontsluiting via het openbaar vervoer

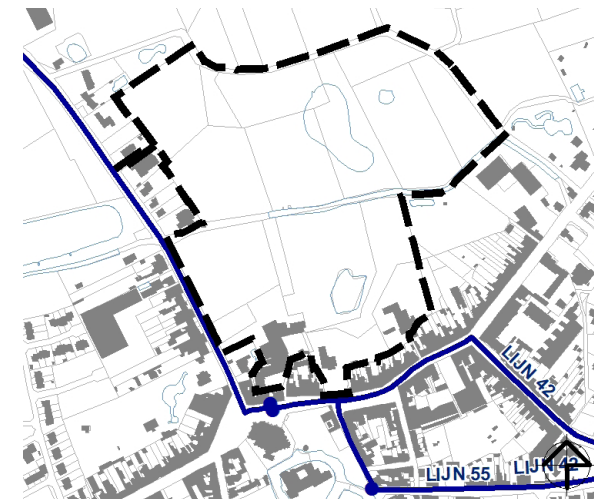
2 openbaar vervoerslijnen doen Dadizele aan en lopen langs de rand van het plangebied.

Lijn 55 verzorgt de verbinding tussen Roeselare - Moorslede - Ledegem - Menen en heeft een halteplaats op Plaats, ter hoogte van de basiliek. De frequentie is 1 x per uur op weekdays.

Lijn 42 verzorgt de verbinding tussen [Menen - Dadizele -] Moorslede - Gullegem - Kortrijk, waarbij Dadizele Plaats enkel 's ochtends tussen 6u en 7.30u aangedaan wordt met 2 x een rit per uur. In de andere

rijrichting Kortrijk - Gullegem - Moorsele [-Dadizele - Menen] wordt Dadizele Plaats aangedaan rond de middag, alsook 3 ritten in de vooravond.

Op de Remi Dewittestraat, ter hoogte van het park, is er de belbushalte voor het Park Mariënstede.



Bron: Data van de Vervoersmaatschappij De Lijn (De Lijn, 16/03/2017)

● Halte De Lijn

— Reisweg De Lijn

ontsluiting voor fietsers

Binnen de gemeente Moorslede is de voormalige spoorwegbedding 64 tussen Roeselare en Ieper, de zgn. Storrout, aangeduid als fietssnelweg.

Aantakend op de fietssnelweg, zijn vanuit Moorslede naar Dadizele toe de Stationstraat, Dadizeelsestraat, Moorsledestraat, Plaats, Ledegemstraat, Dadizeelsestraat en Guido Gezellelaan richting N32 - Ledegem geselecteerd als functionele fietsroute. Ook de Beselestraat en Geluwestraat richting Geluwe werden als functionele route geselecteerd.

trage verbindingen

Langsheen de rand van het plangebied komen er op een aantal plekken doorsteken voor. Zo heeft men langsheen de Dadizeelsestraat, tussen de woningen in het woonlint door, een geasfalteerde oprit / verbinding die uitkomt op de voormalige parking van Dadi-park.

Langsheen Plaats treft men een insteekweg aan ter ontsluiting van de Vrije Basisschool 't Brugske, nl. de Zijdenlintweg. Aansluitend op de Ledegemstraat situeert zich er de oprit / toegang tot het achtergelegen jeugdverblijf De Touwladder.

bestaande verkeersintensiteiten:

Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het gaat hier vooral om personenwagens.

In kader van de herziening van het gemeentelijk mobiliteitsplan werden in het centrum van Dadizele tellingen uitgevoerd.

Op de Plaats werd geteld tussen vrijdag 22 februari tot 4 maart 2020. Op dinsdag 3/03 werden de hoogste pieken geteld tijdens de ochtend en vooral tijdens de avond.

Richting Ledegem werden 263 pae per avondpiek uur vastgesteld en richting Beselare 287 pae per avondpiek uur.

Op een zaterdag treffen we pieken aan rond 11u tot 12u en rond 16u tot 17u. Deze pieken zijn lager dan de woon-werkpieken tijdens werkdagen.

De capaciteit in functie van de leefbaarheid bedraagt voor dergelijke wegen 650 pae per uur per rijrichting. Dit geldt voor alle lokale wegen in de omgeving.

De capaciteitsbenutting loopt maximaal op tot 44%.

Er is dus nog enige restcapaciteit.

Echte problemen treden pas op vanaf 80% en zeker vanaf 90% capaciteitsbenutting.

Op de Moorsledestraat /Dadizeelsestraat ten noorden van de aansluiting met de Waterstraat werd in dezelfde periode een telling uitgevoerd. De tellingen liggen een stuk lager dan op de Plaats. 200 pae per avondpiek uur in rijrichting Moorslede en 185 pae per uur. De capaciteitsbenutting bedraagt slechts 31%.

■ **beschrijving effect**

programma wonen

Er zullen nieuwe woningen voorzien worden binnen het gebied. Deze woningen zullen ontsluiten via de Moorsledestraat.

- aantal woonentiteiten: max. 57
- geraamd aantal auto's: 71 auto's [1,25¹⁴ auto's per wooneenheid]
- geraamd aantal autoritten in relatie tot de woning [tijdens de ochtend- en avondspits]: 28
- geraamd aantal fietsritten in relatie tot de woning [tijdens de ochtend- en avondspits]: 8
- hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters:
 - gemiddelde gezinsgrootte: 2,24
 - GAVP op spitsuur in relatie tot woning: 0,224 [GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon]
 - modal split auto: 70 % [deel van de verplaatsingen dat met de auto gebeurt]
 - modal split fiets: 16%

Deze autoritten zullen verspreid over het omliggende wegennet verdeeld worden. Er wordt aangenomen dat

¹⁴ De parkeernormen binnen het luik 'screening milieu-effecten' zijn gebaseerd op het autobezit in Vlaanderen, meer bepaald in het buitengebied [parkeerkencijfers voor Vlaanderen of de Nederlandse provincies]. Bij de verdere uitwerking van het RUP, zullen de normen cfr. de screening verder gehanteerd worden en niet deze zoals aangegeven in het masterplan "De Hoven van Dadi".

circa 50% in noordelijke en 50% in zuidelijke richting wordt afgewikkeld. De capaciteitsbenutting op het omliggende wegennet zal slechts met 2% stijgen. De capaciteitsbenutting zal slechts stijgen tot 46%. Er is nog voldoende restcapaciteit.

De impact vanuit de toekomstige woningen is eerder beperkt.

Voor de bewoners zal parkeren onder de bouwvolumes van het woonhof voorzien worden. Er zullen ook voldoende fietsparkeerplekken voor de bewoners moeten voorzien worden [circa 2 fietsenstallingen per woonentiteit of 114 fietsparkeerplekken].

Bezoekers kunnen gebruik maken van de toekomstige parkeerterrein [zie verder onder recreatief programma]. Er zullen circa 10 parkeerplekken moeten voorzien worden voor bezoekers.

programma gemeenschapsvoorzieningen

De school zal gedeeltelijk uitbreiden binnen het plangebied. Er zullen geen nieuwe klassen voorzien worden met bijkomende leerlingenaantal. Het personeelsaantal van 33 leden, kan iets toenemen.

De schoolingang zal wel voorzien worden via de parking gelegen langsheen de Moorsledestraat. De ouders kunnen gebruik maken van de parking om hun kinderen af te zetten aan de schoolpoort. Dit biedt een multifunctioneel gebruik van de toekomstige parking. Door deze heroriëntatie van de ingang van de school zal er een verschuiving / toename zijn van het verkeer naar de Moorsledestraat ten voordele van de Ledegemstraat. De uitbreiding resulteert evenwel niet in een toename van de verkeersintensiteiten.

recreatief programma

Voor de verdere parkinvulling wordt gemikt op laag-dynamische functies die sterk in relatie staan met het

dorp Dadizele. Er zullen ontwikkelingsvelden voorzien worden binnen het park met max. 1.500 m² bebouwde footprint per ontwikkelingsveld A en B en voor ontwikkelingsveld C max. 300m² footprint aan bebouwing. De ontwikkelingsvelden zullen ontsloten worden via de Waterstraat en de Moorsledestraat en dit enkel voor logistiek /dienstingang. Er zal een parkeerruimte voorzien worden langsheen de Moorsledestraat. Ter hoogte van deze parkeerruimte is er nog ruimte beschikbaar voor een functie, zoals een bierbrouwerij of een passende culturele maatschappelijke voorziening [circa 300 m² bvo gebouw], en dit gelegen binnen ontwikkelingsveld D.

Er zijn in Vlaanderen weinig kencijfers en parkeernormen beschikbaar voor dergelijke recreatieve functies. Voor een kinderboerderij gaat men uit van circa 1 PP per 100 m² bvo¹⁵. Voor een gemiddelde indoorspeeltuin in het centrum van een gemeente gaat men uit van min. 0,6 tot max. 5,6 PP per 100m² bvo. Voor een café of restaurant gaat men uit van 6 tot 10 PP per 100 m² bvo.

Dit zou neerkomen op volgende parkeerbehoefte:

- kinderboerderij: 14 PP
- indoorspeelhal: 8 tot 78 PP
- café of restaurant: 18 tot 30 PP
- bierbrouwerij / culturele maatschappelijke voorziening: 18 tot 30 PP

Dit geeft een totale behoefte van 72 tot max. 166 PP voor de drie ontwikkelingsvelden en een café of restaurant en een kleinschalige dorpse ambacht of cultureel maatschappelijke voorziening.

Er zal vermoedelijk wel een sterke overlap zijn tussen de verschillende functies. Bezoekers zullen zowel bezoek brengen aan één of meerdere ontwikkelingsvelden als aan de bierbrouwerij of andere culturele voorziening.

Bezoekers voor dit recreatief programma zullen eerder tijdens de weekenddagen, op woensdagen of op verlofdagen deze ontwikkelingsvelden bezoeken en zullen niet gedurende de piekuren van woon-werkverkeer toekomen op de site. Wegens het eerder lokale karakter van het recreatieve programma, zal het autoverkeer ook eerder gespreid toekomen via de omliggende straten.

Als we uitgaan van maximaal 166 auto's die gespreid gedurende 2 uren het park met zijn functies bezoeken, zal dit een stijging van de capaciteitsbenutting met zich meebrengen van circa 13% op het onderliggende wegennet. De capaciteitsbenutting zal maximaal stijgen tot 57%. Er is nog voldoende restcapaciteit aanwezig. [In dit geval houden we rekening met de piekbelasting tijdens een avondpiek. Tijdens de weekends en verlofdagen ligt de belasting een stuk lager. Op woensdagen is de belasting eerder vergelijkbaar.]

De toekomstige parkeerruimte zal ook perfect kunnen gebruikt worden als randparking voor het centrum van Dadizele. Het parkeren in de omliggende centrumstraten en op de Plaats kan op deze manier gevoelig verminderen waardoor er ruimte kan gecreëerd worden voor een pleinfunctie ter hoogte van de Basiliek. Ook de bezoekers voor het woonprogramma [circa 10 PP - zie hoger] en de ouders en leerkrachten van de school zullen kunnen gebruik maken van deze parking.

In totaal worden er circa 100 parkeerplekken op deze toekomstige parkeerruimte voorzien, aangezien er wordt rekening gehouden met een multifunctioneel gebruik en een overlap tussen de functies.

Aangezien de toekomstige functies sterk in relatie staan met het dorp Dadizele, zullen verschillende bezoekers eveneens met de fiets de ontwikkelingsvelden bezoeken. Er zal eveneens moeten geïnvesteerd worden in een voldoende grote fietsparkeerruimte [circa 100 fietsparkeerplekken]. Deze fietsenstallingen kunnen meer verspreid voorzien worden over het park.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- opzet van het plan is een landschapspark met waterbergende functie te realiseren, waarbinnen een netwerk voor de zwakke weggebruiker, zowel voor fietser als voor voetganger, uitgebouwd wordt teneinde het verkeer op een veilige manier te kunnen laten verlopen en alternatieven voor de wagen aan te reiken;
- er wordt een fiets- en voetgangersverbinding uitgebouwd parallel aan de beekloop van de Heulebeek, als onderdeel van het traject dat de verbinding kan vormen tussen de Kezelbergroute en de Storoute;
- het parkeergebeuren wordt gecentraliseerd voor de volledige site teneinde de site aantrekkelijk te maken voor de bewoner en bezoeker. De parkeertuin aan de Moorsledestraat voorziet in minimum 100 parkeerplaatsen voor auto's en circa 100 parkeerplekken voor fietsers en voorziet multigebruik; de parking vangt een gedeelte van de parkeerbehoefte van het dorpscentrum [van toeristen voor het centrum] op, evenals de parkeerbehoefte van de toekomstige recreatieve ontwikkeling binnen Dadipark, alsook voor het bezoekersparkeren van

¹⁵ globale kencijfers van de Nederlandse CROW, 2006 -2012

de wooncluster en het parkeren van leerkrachten en ouders van de leerlingen. De centrale parkeershof zorgt ervoor dat het gehele park autovrij is;

- een tweede ontsluitingsweg i.f.v. de school en het woonhof dient geïntegreerd in het groene parkeerveld en voorzien aan zuidelijke zijde; de ontsluiting van de woongelegenheden geschiedt over het groene parkeerveld op de Moorsledestraat;
- de noordwestelijke doorsteek op de Dadizeelsestraat is enkel voor logistiek / dienstingang en zacht verkeer, niet voor bezoekers van de ontwikkelvelden recreatie;
- de terpen i.f.v. extensieve recreatie aan noordzijde van de Heulebeek, zijn via de Waterstraat enkel i.f.v. logistiek te bereiken;
- parkeren voor de bewoners wordt georganiseerd onder de bouwvolumes van het woonhof; bezoekersparkeren geschiedt op de parkeertuin.
- er wordt een fiets- en voetgangersverbinding aan de zuidzijde, gericht naar het centrum toe.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Het parkeren in de centrumstraten van Dadizele moet afgebouwd worden zodat de toekomstige parkeerruimte aan de Moorsledestraat effectief als randparking van het dorp gebruikt wordt.
- Het aantal in- en uitgangen van de parkeerruimte moet in aantal beperkt worden, zodat de hinder op de Moorsledestraat beperkt blijft.

■ conclusie

De geraamde 28 bijkomende autoritten in de spits voor het woonprogramma zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

De geraamde 83 bijkomende autoritten per uur tijdens de daluren voor het recreatieve programma zijn relatief aanvaardbaar en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

2.2.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens

■ referentie

- Het doel van het RUP is het herbestemmen van de terreinen van het voormalige pretpark Dadipark voor:
 - een groen landschapspark met recreatief medegebruik, waarbij de Heulebeek terug ruimte krijgt en waarbij er minimum 20.000m³ bijkomende waterbergingscapaciteit wordt gecreeerd
 - een woonproject voor 57 woningen
 - recreatieve voorzieningen op 3 terpen en terrein ter hoogte van de parking [met ruimere invullingsmogelijkheid, bv. kleinschalige dorpse ambacht]
 - een parking voor min. 100 voertuigen
 - uitbreidingsmogelijkheden voor de basisschool
 - fiets- en wandeldoorsteken en het uitbouwen van het fietsnetwerk
- Het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend. Een klein deel van de gebouwen van Dadipark is nog aanwezig. Een deel van het een gebied is momenteel in agrarisch gebruik.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

■ beschrijving effect

Het doel van het plan is om het gebied in de richtingen als groene ruimte, ruimte voor water, wonen, zachte recreatie, parking en fietsverbindingen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het plangebied kunnen zich geen Seveso-bedrijven vestigen.

■ conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.2.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het plan heeft betrekking op de terreinen van het voormalige pretpark Dadipark. Het plangebied [site Dadipark] is momenteel grotendeels braakliggend. Een klein deel van de gebouwen van Dadipark is nog aanwezig. Een beperkt deel van het gebied is momenteel in agrarisch gebruik. Het doel van het RUP is het herbestemmen van de terreinen van het voormalige pretpark Dadipark voor:

- een groen landschapspark met recreatief medegebruik, waarbij de Heulebeek terug ruimte krijgt,
- wateropvang te faciliteren. Er dient minimum 20.000m³ bijkomend buffervolume voorzien te worden binnen het plangebied,
- een woonproject voor 57 woningen,
- recreatieve voorzieningen op 3 terpen en het terrein ter hoogte van de parking met ruimere invullingsmogelijkheid,
- een parking voor min. 100 voertuigen,
- uitbreidingsmogelijkheden voor de basisschool,
- een fiets- en wandeldoorsteek en het uitbouwen van fietsroutes.

Het plangebied is op vandaag grotendeels bestemd voor dagrecreatie. Het gebied krijgt in de toekomst in hoofdzaak een bestemming als groengebied met ruimte voor water en met mogelijkheden voor recreatie. Daarnaast is er ook nog ruimte voor 57 woningen, een parking en uitbreidingsmogelijkheden voor de school. Er zijn dus geen aanzienlijke effecten op de ruimtelijke ordening.

Het gebied kent momenteel geen grote natuurwaarde. Er wordt verwacht dat het herprofilen van de Heulebeek en de inrichting als landschapspark een ver-

hoging van de natuurwaarde kunnen teweegbrengen. Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van waardevolle bomen. Als bij een aanlegproject waardevolle bomen niet op dezelfde locatie kunnen blijven staan, kunnen ze eventueel worden verplant naar een geschikte locatie binnen hetzelfde project [hergebruik] of is maximale compensatie noodzakelijk.

Een beperkt deel van het gebied kan verhard worden i.f.v. wonen, de recreatie- en ontwikkelingsmogelijkheden, de parking en de school.

Er worden binnen het plangebied maatregelen genomen in het kader van integraal waterbeheer in de open ruimte, waarbij bijkomende waterbuffering gecreëerd wordt. Dergelijke maatregel heeft een belangrijk positief effect op de waterbeheersing in de omgeving.

Er zijn geen aanzienlijke effecten op de bodem. Het voorzien van ruimte voor waterberging i.k.v. het oplossen van de overstromingsproblematiek wordt gezien als een positief effect.

De verwarming van de bijkomende woningen, recreatieve voorzieningen en schoolgebouwen kan beperkt aanleiding geven tot bijkomende luchtverontreiniging. De voertuigen van de nieuwe bewoners en bezoekers van de recreatieve voorzieningen kunnen beperkt aanleiding geven tot geluidshinder en luchtverontreiniging. Eventuele lawaaihinder van de school en de bijhorende opvang en de recreatieve voorzieningen blijft beperkt tot de openingsuren. Er worden een aantal nieuwe voorzieningen gepland voor de school zoals een refter, maar geen bijkomende klassen. De basisschool oriënteert zijn toegang op de nieuwe parking en zal ontsluiten op de Moorsledestraat. Ouders kunnen parkeren op de nieuwe parking, maar het aantal voertuigbewegingen dat verband houdt met de school zal niet stijgen. Het verkeer in de Moorsledestraat zal hierdoor beperkt toenemen, en minderen op de Ledegemstraat. De geraamde 83 bijkomende autoritten per

uur tijdens de daluren voor het recreatieve programma en de geraamde 28 bijkomende autoritten in de spits voor het woonprogramma, kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

In het plangebied is beperkt [bouwkundig] erfgoed aanwezig. Er wordt geen effect verwacht op het erfgoed, op voorwaarde dat de archeologiewetgeving nageleefd wordt.

De uitvoering van het RUP zal een nieuw landschap creëren en een noordelijke afwerking ter hoogte van het dorp. De effecten op de mobiliteit zijn beperkt. Er worden geen effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens verwacht.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

2.4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenoemde plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de ontwikkeling van een relatief beperkt plangebied in de gemeente Moorslede, i.f.v. de herinvulling van het voormalige pretpark Dadipark. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 14ha 58a 68ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

De ontwikkeling van het landschapspark met waterbuffering op de Heulebeek alsook het uitbouwen van fiets- en wandelvoorzieningen, kadert in het algemeen nut van de kern van de gemeente Moorslede en Dadizele in het bijzonder. Het is dus een duidelijke taak voor de overheid om [delen van] het plangebied als dusdanig te ontwikkelen. In functie van deze ontwikkeling is het noodzakelijk dat de gemeente Moorslede, eventueel in combinatie met de Provincie voor wat betreft de uitbreiding van het bufferbekken en de fiets- en wandelstructuur langs de Heulebeek, de gronden gelegen binnen het plangebied kan verwerven.

In functie van de beoogde realisatie van de reconversie van het voormalige pretpark Dadipark en omgeving, is het in deze fase nog te vroeg om te overschouwen hoe en welke delen van de site verworven zullen worden.

Volgende pistes zijn mogelijk en dienen verder onderzocht te worden: kosteloze overdracht [mits engagementsverklaring, of als voorwaarde bij de omgevingsvergunning,...], aankoop in der minne, grondruil, onteigening of een combinatie van instrumenten.

■ aankoop in der minne

De gemeente heeft op heden een compromis om ca. 2,5ha aan te kopen; het betreft de meest oostelijk gelegen percelen binnen het plangebied.

■ inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling voor bepaalde sites gelegen in het plangebied, is het aangewezen om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

■ engagementsverklaring

Naar aanleiding van de plenaire vergadering, wordt verder vorm gegeven aan een engagementsverklaring. Hierbij wordt er tussen de gemeente Moorslede en de eigenaar NV Dadipark een voorstel van afspraken inzake grondoverdracht uitgewerkt.

■ recht van voorkoop

Binnen de uitwerking van onderhavig RUP, wordt een recht van voorkoop opgenomen [zie art. 12 zone voor "recht van voorkoop"] voor de kadastrale percelen gelegen binnen art. 3 landschapspark.

UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden met bijhorende voorschriften.

De essentiële onderdelen van de inrichtingsconcepten worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervoorschriften aangegeven.

1 zonering

Gezien het RUP Dadipark de herziening betreft van BPA nr. 1C Dadipark en een gedeeltelijke herziening is van BPA nr. 1B Centrum Dadizele, wordt de basis van de bestaande zonering binnen laatstgenoemd BPA in hoofdzaak behouden, waarbij beperkte wijzigingen worden doorgevoerd in functie van de bestaande voorzieningen binnen betrokken zones.

Volgende bestemmingszones worden, naast de algemene bepalingen en begrippen [artikel 0], onderscheiden:

- artikel 1: gemeenschapsvoorzieningen
- artikel 2: parkgebied
 - indicatief overdrukvlak met aanduiding “★”
- artikel 3: landschapspark
 - overdrukzone ifv uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C
 - art. 3.1 parking
 - art. 3.2 ontwikkelingsveld A
 - art. 3.3 ontwikkelingsveld B
 - art. 3.4 ontwikkelingsveld C
 - art. 3.5 ontwikkelingsveld D
 - art. 3.6 specifieke aanduiding ifv waterberging [◆]
- artikel 4: openbare wegenis
- artikel 5: projectzone woonhof
- specifieke overdrukzones [indicatief]:
 - artikel 6: waterloop Heulebeek
 - artikel 7: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
 - artikel 8: nevenontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
 - artikel 9: recreatieve voetgangers- en/of fietsverbinding
 - artikel 10: recreatief lokaal padennetwerk
 - diensttoegang “DT”
 - artikel 11: zichtas
- artikel 12: recht van voorkoop

1.1 artikel 0: algemene bepalingen en begrippen

Naast een verklaring van de gehanteerde begrippen [eengezinswoning, meergezinswoning, reca, [waterdoorlatende] verharding, algemene inrichtingsstudie ...] worden in de algemene bepalingen voorschriften opgenomen rond integraal waterbeheer, maaiveld en ondergrondse constructies, bepalingen omtrent waardevol patrimonium, streekeigen soorten,... . Ook de bepaling inzake Fase 0, de voorafgaand te vergunnen fase vooraleer eender welke andere ingreep/en of inrichting voor het bekomen van een omgevingsvergunning binnen art. 3 en art. 5, en de bepalingen aangaande de bestaande bomen binnen het gebied, voorzien onder art. 2.12 bomen - bomeninventaris, zijn hieronder opgenomen.

Inzake het geselecteerde waardevol patrimonium, worden 2 aanduidingen voorzien:

- te behouden erfgoed, symbolisch aangeduid met ●;
 - deze kunnen behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentiek karakter gerespecteerd dient te worden.
 - uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.
 - bij overmacht kan herbouwd worden op dezelfde plaats, binnen het bestaand bouwvolume.
- gebouw met erfgoedwaarde, symbolisch aangeduid met ■;
 - deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen.
 - uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.

Bij elke aanvraag tot OMV is een motivatienota nodig waarbij aangegeven wordt hoe er omgegaan wordt met de erfgoedaspecten en wat de voorgestelde ingreep betekent voor het straatbeeld.

1.2 artikel 1: gemeenschapsvoorzieningen

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Deze zone heeft betrekking op de scholensite van de Vrije basisschool 't Brugske. De scholensite wenst uit te breiden conform de goedgekeurde vergunning, waardoor de aanpalende zones actieve dagrecreatiezone en bufferzone volgens BPA Dadipark herbestemd worden in functie van de uitbreiding en optimalisatie van de schoolwerking. In deze zone is, naast de bestemming i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen, 1 conciërgewoning toegelaten welke geïntegreerd dient te zijn in de volumes.

Specifiek zijn volgende modaliteiten van belang:

- er wordt ten aanzien van art. 3 landschapspark en ten aanzien van art. 5 projectzone woonhof, gewerkt met een flexibele zonegrens. Hierdoor kan een beperkte verschuiving [met max. 25,00m] van de voorgestelde grens plaatsvinden op voorwaarde dat de oppervlakte van de te onderscheiden 3 zones ongewijzigd blijft. Het verschuiven kan in beide richtingen plaats vinden ten voordele van de ideale inrichting van de aanpalende functies;
- de bestaande cluster van gebouwen Plaats [21-] 29 is omschreven als Klooster zusters van Maria en school en vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Het vormt een beeldbepalend geheel binnen het dorpsweefsel van Dadizele. Het pand wordt aangeduid als "gebouw met erfgoedwaarde"; deze gebouwen kunnen slechts

vervangen worden door gebouwen met minstens een gelijkwaardige architecturale kwaliteit;

- de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze zone worden binnens het RUP vrij ruim gesteld om de organisatie en de uitbreiding van de school niet te hypothekeren. Het bestaande gebouwengabariet van het aanwezig waardevol patrimonium is richtinggevend voor wat betreft bouwhoogte, dakvorm en inplanting, waarbij gebouwen en constructies op een harmonische wijze zich dienen in te passen in de omgevende ruimtelijke context. Dit houdt in dat er aandacht uitgaat naar de esthetiek [schaal, balans, vorm, verband, kleur, patroon, ...] zodat er een visueel evenwicht en een rustgevende harmonie tussen bouwcomplexen onderling ontstaat;
- bij een aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen dient een globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde inrichting van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven. Binnen de inrichtingsstudie wordt aangegeven hoe de voorgenomen aanvraag zich verhoudt tot wat er al aanwezig is in betrokken zone en wordt de vooropgestelde ontwikkeling en invulling van het gebied aangegeven. Dit wordt tevens gekaderd binnen de aansluitende dorpsstructuur. Ook de maatregelen in functie van landschappelijke integratie, de groeninrichting, de beplanting, de maatregelen ifv het maximaal behoud van het bomenbestand dienen aangegeven te worden.

In deze zone komen 3 overdrukken voor, nl. art. 7, art. 8 en art. 10.

1.3 artikel 2: parkgebied

Categorie gebiedsaanduiding: overig groen

Deze bestemmingszone heeft betrekking op het parkgebied zoals afgebakend binnen het BPA nr. 1B Centrum Dadizele; de contour van de zone blijft behouden.

De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het parkgebied staat voorop; dit houdt in behoud van de landschappelijke eigenheid van het parkgebied, met maximaal behoud van het aanwezige waardevolle bomenbestand. Daarnaast is recreatie een toegelaten nevensgeschikte functie.

Binnen de zone zijn 2 verschillende entiteiten gesitueerd, enerzijds een landhuis aangeduid als "te behouden erfgoed" en anderzijds het jeugdverblijf De Touwladder, gelegen binnen het overdrukvlak met aanduiding "★".

Wonen, kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, alsook activiteiten die ondersteunend zijn t.a.v. de parkfunctie of deze versterken, zijn toegelaten binnen de bestaande gebouwen. De mogelijke activiteiten dienen zich te beperken tot het lokale schaalniveau.

Daarnaast is binnen de specifieke aanduiding "★" bijkomend toeristisch logies onder de vorm van jeugdverblijf en/of hostels met noodzakelijke voorzieningen en tijdelijke kampementen toegelaten.

De bestaande bebouwing kan verbouwen en uitbreiden. Per entiteit is een maximum uitbreiding van 10% ten aanzien van de bestaande footprint toegelaten. Een capaciteitsverhoging voor het jeugdverblijf De Touwladder is bijgevolg niet aan de orde; de voorziene beperkte uitbreiding is eerder van functionele aard en komt tegemoet om te voldoen aan de noden en verwachtingen van deze tijd [op vlak van sanitair, voorzieningen, ed.].

Binnen de entiteit van De Touwladder is het toegelaten de gebouwen te herbouwen en uit te breiden met een max. van 10% van de bestaande footprint, en dit mogelijks op gewijzigde inplantingsplaats.

In functie van een betere integratie ten aanzien van de omgeving en in functie van het behoud van het waardevolle bomenbestand is herbouw op een gewijzigde locatie mogelijk indien dit binnen het bestaande ruimtebeslag van De Touwladder gebeurt.

Het bestaande ruimtebeslag binnen de zone parkgebied entiteit De Touwladder wordt beschouwd als de ruimte ingenomen door de bestaande bebouwing en bestaande verharding.

Binnen deze zone kan alleen strikt noodzakelijk, functionele verharding voorzien worden welke uitgevoerd dient in kleinschalige materialen, afgestemd op het landschappelijk karakter van het parkgebied.

De inplantingsplaats van bebouwing, constructies en verharding dient maximaal rekening te houden met de aanwezige bomen, waarbij verwezen wordt naar de algemene bepalingen onder art. 2.12 bomen - bomeninventaris.

Binnen het parkgebied situeert zich ter hoogte van beide entiteiten een overdruk art. 10, alsook "DT" diensttoegang. Zowel de basisschool binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, de entiteit "het landhuis" als de site van "De Touwladder" worden door een eerder smalle toegang ontsloten naar de Ledegemstraat. De smalle toegangsweg heeft als gevolg dat de afwikkeling van oa. toelevering, afwikkeling van het sporadisch busverkeer dat de site "De Touwladder" aandoet om verblijvers ter plekke af te laten stappen, niet optimaal verloopt.

Bij de opmaak van het masterplan De Hoven van Dadi werd met dit aspect rekening gehouden; er werd een nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien langs de Moorsledestraat, over de centrale parkeerciliteit, om deze voorzieningen alsook het nieuwe woonhof

te ontsluiten [zie art. 7 en art. 8]. Het lokaal padennetwerk voor de actieve weggebruiker binnen het landschapspark takt aan op de [neven]ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Het lokaal padennetwerk is tweeledig; het faciliteert enerzijds de verbinding tussen landschapspark en centrum van Dadizele voor de actieve weggebruiker, en anderzijds fungeert deze ontsluiting als diensttoegang in functie van het sporadisch verkeer voor de entiteiten.

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor een project binnen een bepaalde entiteit, dient een globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd voor de betrokken entiteit. Hierbij dienen oa. de maatregelen in functie van de landschappelijke integratie, de groeninrichting, de beplanting, incl. het behoud / versterken van aanwezige bomen en groenstructuren ten aanzien van de omgeving en de genomen maatregelen ifv het maximaal behoud van het bomenbestand geduid te worden.

1.4 artikel 3: landschapspark

Categorie gebiedsaanduiding: overig groen

Het landschapspark omvat de centrale groene open ruimte rond de Heulebeek.

Deze groene open ruimte vormt het grote geheel en functioneert enerzijds als randafwerking van de kern Dadizele en anderzijds als bindend element tussen de verschillende functies en activiteiten welke geïntegreerd worden in het landschapspark.

Het gebied heeft als groene ruimte een betekenis voor de ruimere omgeving; waterberging, landschappelijke afwerking en inkleding van de dorpskern Dadizele en als verbindende schakel tussen verschillende gebiedsdelen, voorzieningen en functies.

Binnen het landschapspark dient verplicht een waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie van minstens

20.000m³ bijkomende waterbufferingscapaciteit op de Heulebeek geïntegreerd worden.

'Ruimte voor water' staat centraal; de Heulebeek die door het landschapspark loopt, wordt geherwaardeerd. Door de mogelijke hertracering van de Heulebeek kan ruimte vrij komen voor de realisatie van de nodige infrastructuur voor waterinfiltratie en buffering, waarbij er rekening gehouden wordt met een gesloten grondbalans; het grondverzet, nl. de grond die uitgegraven wordt i.f.v. de waterbuffering wordt binnen het projectgebied gehouden door het realiseren van terpen.

Ophogingen van zones die op vandaag effectief overstromingsgevoelig zijn, zullen gecompenseerd worden. Ophogingen in effectief overstromende delen binnen het projectgebied zullen tot een minimum beperkt worden, teneinde zoveel mogelijk buffercapaciteit te realiseren.

Door zijn ligging onmiddellijk aansluitend op het bebouwd weefsel van de dorpskern Dadizele, heeft het gebied een sociale functie te vervullen als groen verblijfs- en ontmoetingsgebied en kunnen zacht-recreatieve, socio-educatieve en culturele activiteiten die verenigbaar en passend zijn met het groene landschappelijke karakter van het park en aanvullend zijn op het functioneren van het park, hier een invulling krijgen.

Landschapsbeleving en landschapsontwikkeling staan centraal. Ook recreatie, sport- en jeugdvoorzieningen worden toegelaten [outdoor enkel laagdynamisch]. Het landschapspark zelf is in principe enkel toegankelijk voor de actieve weggebruiker [behoudens i.f.v. onderhoud e.a.].

In het RUP wordt een bestemming voorzien die beantwoordt aan het gewenste verweven medegebruik.

Kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten, recreatie, sport- en jeugdvoorzieningen en extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie zijn binnen het volledige landschapspark

toegelaten evenwel ondergeschikt aan de landschaps- en natuurontwikkeling die wordt bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen en het ontwerp van grachten en beken en waterretentiezones. Het landschapspark krijgt een extensieve, natuurgerichte parkinrichting. Extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie zijn alleen toegelaten binnen in een ontwikkelingsveld.

Het landschapspark met grotendeels openbaar karakter, omvat ook private delen, maar dient in zijn totaliteit gezien te worden als een verlengde van Dadizele, doorwaadbaar en beleefbaar voor burgers en bezoekers. De privaatief te exploiteren delen zullen in hoofdzaak gefaciliteerd worden in de ontwikkelvelden. Dit impliceert dat het landschapspark op zich grotendeels een publieke functie zal krijgen waardoor bv. inrichting van een golfinfrastructuur met grote ruime-inname, niet mogelijk is.

Wonen [incl. eventuele conciërgewoning], de vestiging van een agrarische bedrijfszetel of het oprichten van agrarische gebouwen en constructies hieraan verbonden, de vestiging en de inrichting van hinderlijke recreatie, indoor activiteiten die overlast veroorzaken naar de omgeving toe en parkeren van wagens [met uitzondering binnen de zone in overdruk “parking” [art. 3.1.]], worden expliciet verboden.

Om binnen het landschapspark het medegebruik te stimuleren en te faciliteren zoals voorzien binnen het masterplan “De hoven van Dadl”, zijn volgende indicatieve overdrukken opgenomen:

- o art. 3.1 parking
- o art. 3.2 ontwikkelingsveld A
- o art. 3.3 ontwikkelingsveld B
- o art. 3.4 ontwikkelingsveld C
- o art. 3.5 ontwikkelingsveld D
- o art. 3.6 specifieke aanduiding i.f.v. waterberging symbolisch aangeduid [♣]

Specifieke bepalingen van belang:

- er wordt ten aanzien van art. 1 gemeenschapsvoorzieningen en ten aanzien van art. 5 projectzone woonhof, gewerkt met een flexibele zonegrens. Hierdoor kan een beperkte verschuiving [met max. 25,00m] van de voorgestelde grens plaatsvinden op voorwaarde dat de oppervlakte van de te onderscheiden 3 zones ongewijzigd blijft. De aangegeven noordelijke zonegrens van art. 5 kan enkel in zuidelijke richting verschuiven.
- enkel binnen art. 3.1 parking, kunnen parkeervoorzieningen [voor wagens, motors, mobilhomes,...] ingericht worden. Deze parkeervoorziening dient de ontsluiting van het wooncluster art. 5 en de ontsluiting naar de school [art. 1] te omvatten;
- ontwikkelingsvelden A, B en C dienen zich te positioneren binnen de aangegeven “overdrukzone i.f.v. uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C”. Afhankelijk van de hermeandering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffering kunnen deze ontwikkelingsvelden A, B en C enkel binnen deze overdrukzone ingericht worden waarbij er een minimale vrije afstand van 30 meter aangehouden dient te worden tussen 2 ontwikkelingsvelden. Het bestaand waterbergingsvolume ter hoogte van ontwikkelingsveld C mag niet verloren gaan.
- enkel binnen de ontwikkelingsvelden A, B, C en D [art. 3.2. t.e.m. art. 3.5.] is bebouwing toegelaten onder specifieke voorwaarden, waarbij ontwikkelingsveld C maximaal dient te connecteren op het omliggende open landschap;
- binnen ontwikkelingsveld D art. 3.5. is het bijkomend toegelaten, beperkt kleinschalige dorpse ambachten die aansluiten op de identiteit van de gemeente en de plek, op te richten;

- Specifieke inrichtingsbepalingen voor de ontwikkelingsvelden 3.2 t.e.m. 3.5:
 - ten overstaan van de plangrens met aanpalende bebouwing, dient een bouwvrije afstand van min. 30,00m aangehouden te worden.
 - ten aanzien van de plangrens met de Waterstraat en de Moorsledestraat, dient een bouwvrije afstand van min. 15,00m aangehouden te worden.
- het bestaande waterlichaam binnen deelaanduiding art. 3.6 kan instaan voor retentie, infiltratie en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater afkomstig van de aanpalende projectzone woonhof art. 5;
- de locatie en inplanting van ontwikkelingsvelden, bebouwing, constructies en verhardingen dient maximaal rekening te houden met de aanwezige bomen en landschappelijke relictten.
- in uitzondering op het algemeen onbebouwde en onverharde karakter van het landschapspark, kunnen voor zover de ruimtelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, de impact beperkt is en de constructies ruimtelijk geïntegreerd worden door het aanwenden van materialen en texturen die zich inpassen in de omgeving en de beoogde opzet van het landschapspark:
 - kleinschalige constructies die eigen zijn aan een parkinrichting zoals meubilair, speelaanleidingen, kunstinstallaties aangebracht worden;
 - kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor stadslandbouw en/of hobbylandbouw voorzien worden;
 - belevings- en ondersteunende infrastructuur [zoals bv. een uitkijktoren, observatiehutten] gericht op het al dan niet toegankelijk maken en het uitrusten van het gebied in functie van medegebruik
- verhardingen dienen in functie van maximale infiltratie voorzien van een waterdoorlatende fundering en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of, indien

monoliete materialen toegepast worden, moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen;

- voorafgaand aan de inrichting van het landschapspark wordt een algemene inrichtingsstudie opgesteld waarbij de herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van de landschappelijke waterbuffer met een bijkomende waterbergingscapaciteit van minimum 20.000m³ beschouwd wordt als **fase 0**, dit gezien de herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffer bepalend is voor de verdere ontwikkeling van het landschapspark met al z'n onderdelen. Pas na vergunnen van fase 0, kunnen andere ontwikkelingen binnen ontwikkelingsvelden vergund worden.
- bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor bebouwing, verharding en/of wijzigingen aan de topografie van het terrein, vanaf een oppervlakte van min. 150m² of het oprichten van een hoogteaccent [bv. uitkijktoren ifv belevings- en ondersteunende infrastructuur], dient een algemene inrichtingsstudie voor de volledige zone opgemaakt te worden. Binnen deze inrichtingsstudie worden minstens volgende aspecten belicht:
 - er wordt aangegeven dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige [deel]plan;
 - er wordt aangegeven hoe het voorgenoemen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het [deel] gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het [deel]gebied;
 - het voorgenoemen project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met het architecturaal voorkomen [architecturale vormgeving en esthetische uitwerking, gabarit en volumewerking], inplantings- en privacy aspecten, de landschappelijke inpasbaarheid, de doorwerking van de zichtas

richting Basiliek, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen, de afsluitingen, de toegankelijkheid, de materialisatie, verlichting en reclame;

- ingrepen in kader van de algemene duurzaamheid en stedenbouwkundige kwaliteit: aandacht voor waterinfiltratie en waterbuffering, functioneel gebruik;
- bij een landmark en/of hoogteaccent moet de impact van de constructie / het gebouw op zijn directe omgeving in beeld worden gebracht o.a. inzake schaduwwerking en privacy aspecten;
- de invloed op de mobiliteit [mobiliteitsgeneratie], de verkeersontsluiting en het parkeren, het functioneel gebruik met bijbehorende inrichting voor de verschillende vormen van weggebruikers, de dynamiek,... ;
- de maatregelen in functie van de landschappelijke integratie, de groeninrichting, de beplanting, incl. het behoud / versterken van aanwezige bomen, groenstructuren en overige KLE's ten aanzien van de omgeving en de genomen maatregelen ifv het maximaal behoud van het bomenbestand;
- de aanvrager geeft bij elke aanvraag van een vergunning duidelijk aan op welke wijze, de vergunde ruimte [=fase 0] voor water met een bijkomende waterbergingscapaciteit van min. 20.000m³, behouden blijft.

1.5 artikel 4: openbare wegenis

Categorie gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

De Waterstraat, welke reeds ingericht en bestemd is als openbare wegenis binnen het vigerende BPA, blijft dezelfde bestemming behouden.

1.6 artikel 5: projectzone woonhof

Categorie gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone vormt de vertaling van het ontwikkelveld voor woningbouw zoals aangegeven binnen het masterplan "De hoven van Dadi".

De projectzone is bestemd voor wonen en aanverwante voorzieningen.

Er wordt ten aanzien van art. 1 gemeenschapsvoorzieningen en ten aanzien van art. 3 landschapspark, gewerkt met een flexibele zonegrens. Hierdoor kan een beperkte verschuiving [met max. 25,00m] van de voorgestelde grens plaatsvinden op voorwaarde dat de oppervlakte van de te onderscheiden 3 zones ongewijzigd blijft. De aangegeven noordelijke zonegrens van art. 5 kan enkel in zuidelijke richting verschuiven.

De inrichtingsvoorschriften leggen de volgende ruimtelijke principes vast:

- de inplantingsplaats van bebouwing, constructies en verharding dient maximaal rekening te houden met de aanwezige bomen,
- de projectzone heeft een maximale oppervlakte van 5.000m², incl. bewonersparkeren,
- max. 57 wooneenheden,
- deze bestemmingszone heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Indien er geen geldige omgevingsvergunning wordt bekomen voor het realiseren voor [delen van] de taakstelling binnen deze termijn, dan vervalt de bestemming en zijn de bepalingen van art. 3 van toepassing.
- inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, in relatie tot de omliggende bebouwing en het aanpalend landschapspark, waarbij ten gevolge van de inplanting op

aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder mag ontstaan.

- inzake woningtypologie wordt een mix van typologien gerealiseerd;
- vrijstaande bijgebouwen, garages en/of carports zijn niet toegelaten met uitzondering van goed bereikbare fietsstalplaatsen;
- elke woongelegenheid dient over een privé buitenruimte in de vorm van een [dak]terras, loggia of private tuin met een minimale oppervlakte van 5 m² per woongelegenheid aansluitend op de leefruimte te beschikken;
- inzake bouwlagen en dakvorm:
 - bedraagt het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen i.f.v. meergezinswoningen en gemeenschappelijk wonen 5 bouwlagen met plat dak of 4 bouwlagen met hellend dak. In het dakvolume kan max. 1 woonlaag gecreëerd worden.
 - voor ééngezinswoningen en stapelwoningen zijn maximum 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak of 2 + hellend dak toegelaten.
 - afgeplatte daken zijn niet toegelaten;
 - platte daken dienen op een volwaardige wijze afgewerkt te worden, ofwel als groendak ofwel als dakterras;
- met betrekking tot architecturaal voorkomen:
 - er dient een variatie in bouwhoogte gerealiseerd te worden teneinde een wisselend gabarit te bekomen. Een doordacht volumespel met variatie in bouwhoogte dient uitgewerkt te worden voor de meergezinswoningen, teneinde geen eentonige, massieve blokken van 5 bouwlagen te realiseren;
 - de op te richten volumes dienen rekening te houden met de omgevingsfactoren; het project zal zich harmonisch inpassen in de omgeving en dient de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te

ondersteunen door onderling een samenhangend geheel te vormen;

- erfafscheidingen of afsluitingen kunnen enkel voorzien als streekeigen haag, als weideafsluiting in geknoopt gaas of als kastanjehouten afsluiting of als onderdeel van het architecturaal concept en dit om een coherent beeld te bekomen in de projectzone, in relatie tot het landschapspark en in functie van de algemene beeldkwaliteit. De max. hoogte bedraagt 2,00m.
- **fase 0**, nl. de herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van een waterbuffer met een bijkomende waterbergingscapaciteit van minimum 20.000m³ dient als voorafgaande fase aan het bekomen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van het woonproject binnen onderhavige zone vergund;
- er dient bij de inrichting van de projectzone Woonhof te worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van artikel 6 “waterloop Heulebeek” niet worden geschonden; elke ingreep en/of inrichting binnen art. 5 “projectzone woonhof”, wordt afgetoetst op de inrichting zoals vergund in fase 0 [en eventuele latere wijzigingen] en mag het vooropgestelde waterbergend vermogen zoals vergund in fase 0 [en eventuele latere wijzigingen] van het landschapspark en de beekvallei niet aantasten of wijzigen;
- de ontwikkeling van de projectzone dient te gebeuren op basis van een algemene inrichtingsstudie. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota en toont tevens de relatie met en algemene inrichting van het landschapspark binnen art. 3 aan. Binnen deze inrichtingsstudie worden minstens volgende aspecten belicht:
 - er wordt aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de voorschriften en past binnen de context van de projectzone en minstens rekening houdt met volgende beginselen:

- het programma, de ruimteverdeling [ruimtegebruik en bouwdichtheid, de functionele inpasbaarheid, de inplanting van de nieuw te bouwen volumes inzake compactheid en oriëntatie, volumewerking, de differentiatie inzake woonvormen];
- de mobiliteitsimpact en het functioneel gebruik door verschillende vormen van weggebruikers [oa. parkeren, de aansluiting en ontsluiting van het woonhof op het wegenpatroon, circulatiemogelijkheden geschikt voor gemotoriseerd verkeer, de tracées voor de actieve weggebruikers], de toegankelijkheid;
- het voorgenomen project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. het “landschapspark” art. 3 en de omliggende percelen. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met het architecturaal voorkomen [architecturale vormgeving en esthetische uitwerking, gabarit en volumewerking], de landschappelijke inpasbaarheid [de relatie en de interactie met de publieke parkzone art. 3 “landschapspark”], de afsluitingen, de groeninrichting en beplanting;
- hinderaspecten; de mogelijke effecten naar schaduwwerking t.a.v. aanpalende woonpercelen alsook inzake privacy & inkijk;
- eventuele fasering wordt aangegeven; de aanvrager geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- ingrepen in kader van de algemene duurzaamheid en stedenbouwkundige kwaliteit [aandacht voor waterinfiltratie en waterbuffering, de ambities inzake duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen van het woonhof], gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen;

- de inrichting van het privaat en semi-openbaar domein: de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en afsluitingen, de groeninrichting en beplanting [soortenkeuze], het beperken van de aan te leggen verhardingsoppervlaktes in het semi-publiek domein, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor het gemotoriseerd verkeer, de aard [bv. collectief] en het aantal parkeer-gelegenheden, het collectieve voorzieningenniveau, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet;
- de maatregelen in functie van de landschappelijke integratie, de groeninrichting, de beplanting, incl. het behoud / versterken van aanwezige bomen ten aanzien van de omgeving en de genomen maatregelen ivm het maximaal behoud van het bomenbestand;
- de aanvrager geeft bij elke aanvraag van een vergunning duidelijk aan op welke wijze, de vergunde ruimte [=fase 0] voor water met een bijkomende waterberging capaciteit van min. 20.000m³, behouden blijft..

1.7 specifieke overdrukzones [indicatief]

De indicatieve aanduidingen binnen art. 6 - art. 11 betreffen bestemmingen in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.

1.7.1 artikel 6: waterloop Heulebeek

De 'waterloop' wordt als indicatieve aanduiding voorzien. De aanduiding van de Heulebeek is richtinggevend, het inrichten van de noodzakelijke ruimte voor deze waterloop alsook het creëren van minimum 20.000m³ bijkomende ruimte voor waterbuffering is echter verplicht. Dit wordt als **fase 0** beschouwd. Zie hoger.

1.7.2 artikel 7: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De 'ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' wordt als indicatieve pijlaanduiding voorzien met het oog op specifieke inrichtingsmogelijkheden i.f.v. de ontwikkeling van de onderliggende bestemmingszones en dit in relatie tot de inrichtingsmogelijkheden binnen de onderliggende en aanpalende bestemming, alsook in functie van de gewenste inrichting van de as. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen, het betreft een symbolische aanduiding die geen betrekking heeft op aantal en lengte der wegen.

1.7.3 artikel 8: nevenontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De nevenontsluiting voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer wordt aangegeven op het grafisch plan d.m.v. een licht gele pijl. De locatie en de breedte ervan is indicatief en kan schuiven en afwijken al naargelang de gewenste inrichting van de onderliggende en aanpalende zones en de gewenste inrichting van de as.

De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming.

1.7.4 artikel 9: recreatieve voetgangers- en fietsverbinding

De fiets- en wandelroute langsheen de Heulebeek past in een ruimer routenetwerk en wordt indicatief aangegeven op het grafisch plan d.m.v. een onderbroken streeplijn. De realisatie ervan is verplicht. Echter de locatie en de breedte ervan is indicatief en kan schuiven en afwijken al naargelang de gewenste inrichting van de as.

De inrichtingsvoorschriften staan in teken van optimale toegankelijkheid van de actieve weggebruiker, de ruimtelijke uitwerking van de as dient afgestemd op de beoogde beeldkwaliteit van de zone waardoor de verbinding loopt.

1.7.5 artikel 10: lokaal padennetwerk

Het lokale padennetwerk wordt als indicatieve aanduiding voorzien met het oog op specifieke verbindings- en inrichtingsmogelijkheden in relatie tot de inrichtingsmogelijkheden binnen de onderliggende en aanpalende bestemmingen, alsook in functie van de gewenste inrichting van de assen. Deze assen kunnen aansluiten op de bestaande wegen, de recreatieve voetgangers- en fietsverbinding, of liggen in het verlengde van de ontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer en vormen onderling een netwerk voor de actieve weggebruikers. Door de verbindingen in te bedden in het landschapspark en te verankeren aan de ontwikkelingsvelden, het woonproject en de bestaande voorzieningen zoals de basisschool en de Touwladder, worden veilige en aantrekkelijke assen gerealiseerd. De verbinding aangeduid met "DT", is bijkomend bestemd als achterliggende diensttoegang, onder andere in functie van de ontsluiting van De Touwladder en als verbinding tussen de Zijdelintweg en de entiteit landhuis binnen parkgebied.

De inrichtingsvoorschriften staan in teken van optimale toegankelijkheid van de actieve weggebruiker, de ruimtelijke uitwerking van de as dient afgestemd op de beoogde beeldkwaliteit van de zone waardoor de verbinding loopt.

Ze worden minimaal voorzien tussen:

- de Waterstraat en de geplande recreatieve voetgangers- en fietsverbinding langs de Heulebeek;
- de Moorsledestraat en de gebouwen van de vrije basisschool, met vervolgens het achterliggend woonhof en landschapspark;

- de geplande recreatieve voetgangers- en fietsverbinding langs de Heulebeek, de site van De Touwladder richting Ledegemstraat [1035k2];
- de bestaande doorsteek t.h.v. de Dadizeelsestraat tussen 1572K en 1573L en de geplande recreatieve voetgangers- en fietsverbinding langs de Heulebeek.

1.7.6 artikel 11: zichtas

Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone een zichtas wordt gevrijwaard vanaf een specifieke plaats naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiet. Bebouwing dient zorgvuldig gepositioneerd te worden binnen de ontwikkelingsvelden, zodat er zichtlijnen door het landschapspark ontstaan richting Basiliek. Bij de inrichting van het landschapspark dient te worden aangetoond dat de beoogde doelstelling van onderhavig artikel wordt gerealiseerd.

1.8 artikel 12: recht van voorkoop

Een voorkooprecht wordt aangeduid voor het volledige landschapspark art. 3. Het voorkooprecht heeft een geldigheidsduur van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het plan en houdt geen koopverplichting in. De begunstigde overheden zijn a. de gemeente Moorslede, b. de Provincie West-Vlaanderen.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het RUP

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 [K.B. 17-12-1979 en latere wijzigingen], zijnde de voorschriften van woongebied, woongebied met landelijk karakter, parkgebied, gebied voor dagrecreatie en agrarisch gebied en dit voor de plandelen welke deel uitmaken van een nog geldig BPA, nl.:

- BPA nr. 1C Dadipark MB 07-04-2006
- BPA nr. 1B Centrum Dadizele MB 23-11-2005

■ BPA's - RUP's

De stedenbouwkundige voorschriften voor de plandelen van:

- BPA nr. 1C Dadipark MB 07-04-2006
 - zone 1 dagrecreatiezone
 - subzone 1.1.: actieve dagrecreatiezone
 - subzone 1.2.: landschapsgerichte dagrecreatie
 - subzone 1.3.: bufferzone
 - zone 2: beekzone
 - zone 3: wegeniszone
- BPA nr. 1B Centrum Dadizele MB 23-11-2005
 - zone 10: parkgebied
 - zone 12: gemeenschapsvoorzieningen - zone
 - G2: gemeenschapszone 2
 - S: schoolzone

■ verkavelingen

- nihil

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. 2.2.6. § 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:

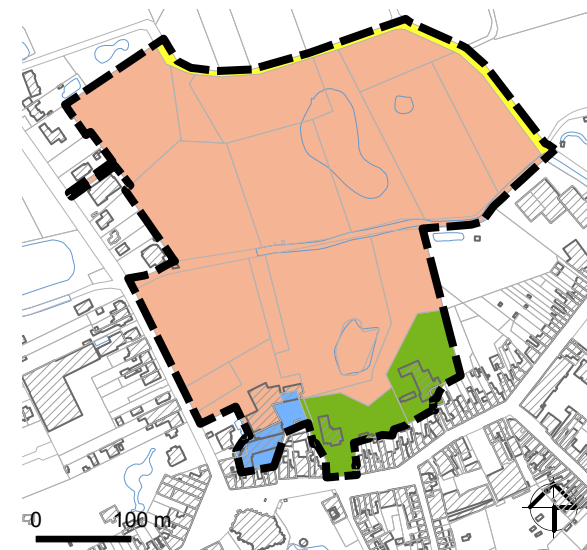
- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA [of APA].

Voor het voorliggende RUP worden de bronbestemmingen bepaald door BPA's, nl. door het BPA nr. 1C Dadipark en het BPA nr. 1B Centrum Dadizele.

Aangezien de bronbestemming bepaald wordt door twee BPA's, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van de BPA's voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen de BPA's enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.6. § 2 en art. 7.4.13. refereren, anderzijds.

Rekening houdend met het detailleringsniveau van het BPA wordt in volgende tabel voor ieder bestemmingsgebied binnen de vigerende BPA's een categorie van gebiedsaanduiding vermeld.

bestemmingsgebied	categorie
BPA nr. 1C Dadipark: dagrecreatiezone, beekzone	recreatie
BPA nr. 1C Dadipark: wegeniszone	lijninfrastructuur
BPA nr. 1B Centrum Dadizele: gemeenschapsvoorzieningenzone	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
BPA nr. 1B Centrum Dadizele: parkgebiedzone	overig groen



Bron: Bronbestemming

- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- bos, overig groen of reservaat en natuur
- recreatie
- lijninfrastructuur

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			gebiedscategorieën voor de inwerkingtreding van het RUP			
zone	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	recreatie	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen	overig groen
art. 1	00 ha 75 a 73 ca	gemeenschapsvoorzieningen	00 ha 48 a 48 ca		x	
art. 2	01 ha 14 a 30 ca	overig groen				x
art. 3	11 ha 51 a 84 ca	overig groen	11 ha 51 a 84 ca			
art. 4	00 ha 40 a 52 ca	lijninfrastructuur		x		
art. 5	00 ha 76 a 29 ca	wonen	00 ha 76 a 29 ca			
totaal	14 ha 58 a 68 ca		12 ha 76 a 61 ca	00 ha 40 a 52 ca	00 ha 27 a 25 ca	01 ha 14 a 30 ca

REGISTER PLANCOMPENSATIES

LEGENDE

planbaten mogelijk

 Recreatie -----> Wonen

planschade mogelijk

 Recreatie -----> Groen

 geen plancompensaties

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 "zoek op woorden in het opschrift".

0 12,5 25 50 75 m



REGISTER PLANBATEN, 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 mogelijks 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 mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

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.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planschadevergoeding:

- van de categorie recreatie -> groen

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 erfdiensbaarheden 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.

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.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:

- van de categorie recreatie -> wonen

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet gronden pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie '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 'landbouwgebruikspercelen'.

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 gronden 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.

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

1.1.1 adviezen

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving [1]	☒
Deputatie van West-Vlaanderen [2]	☒
Gecoro Moorslede [3]	☒
Agentschap Onroerend Erfgoed [4]	☒
Departement Landbouw en Visserij [5]	☒
Vlaamse Landmaatschappij [6]	☒
Agentschap voor Natuur en Bos [7]	☒
Agentschap Wonen Vlaanderen	
Departement Mobiliteit en Openbare werken	
Vlaamse Milieumaatschappij [8]	☒
Provincie West Vlaanderen, dienst waterlopen	
Sport Vlaanderen [9]	☒
Toerisme Vlaanderen	
De Lijn	
Vlaams Energieagentschap	
Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media	

- Departement Omgeving: Deze instantie stelt dat het planinitiatief niet strijdig is met de hogere beleidskaders, dat het planinitiatief verenigbaar is met het PRS-WV en de lopende herziening GRS.
- Deputatie provincie West-Vlaanderen: De startnota vertaalt de krijtlijnen van het masterplan op een voldoende duidelijke manier. In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.
- Gecoro Moorslede: De Gecoro gaf een gunstig advies en vraagt bij de verdere uitwerking van het RUP rekening te houden met de geformuleerde bemerkingen.
- Agentschap Onroerend Erfgoed: Deze instantie gaf aan dat geen advies vereist is vanwege het Agentschap Onroerend Erfgoed. De archeologieregelgeving blijft van toepassing.
- Departement landbouw en visserij: Deze instantie gaf een voorwaardelijk gunstig advies. De instantie kan er niet mee akkoord gaan dat een invulling van sportinfrastructuur ter hoogte van het Dadipark niet als alternatief onderzocht wordt in de voorliggende startnota. Daarnaast vraagt de instantie de waterbufferingscapaciteit voor de regio globaal te bekijken en zo in te richten dat de impact op andere aanwezige functies en het ruimteslag zo veel mogelijk kan worden beperkt.
- Vlaamse Landmaatschappij: Deze instantie adviseert om bij de verdere uitwerking van het RUP de lokale coalitie van Water-Land-Schap te betrekken zodat de instrumenten nodig voor de realisatie van het RUP reeds in een vroeg stadium bepaald kunnen worden, i.f.v. de realiseerbaarheid.
- Agentschap voor Natuur en Bos: Deze instantie adviseert op basis van de startnota

dat volgende zaken verder moeten worden onderzocht/behandeld:

- aandacht voor behoud van het open-ruimte karakter van de site, met name de meest oostelijk gelegen ontwikkelzone voor recreatie,
- zuinig ruimtegebruik
- het extensief programma dient effectief extensief te zijn
- meer duidelijkheid hoe de gewenste bouw-mogelijkheden in relatie staan met de ontwikkelde visies rond waterbeheersing [Vlaamse Overheid], met name de aanduiding als signaalgebied en watergevoelig openruimtegebied
- voldoende garanties inbouwen voor het bestaande bomenbestand
- groene ruimes binnen het plangebied effectief een groene bestemming geven.
- Vlaamse Milieumaatschappij: Deze instantie adviseert het plan gunstig. Voor wat betreft het aspect oppervlaktewater wordt verwezen naar het advies van de Provincie West-Vlaanderen [bracht echter geen advies uit].
- Sport Vlaanderen: Deze instantie adviseert de startnota positief.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden diverse reacties ontvangen. Het gaat in totaal om 60 inspraakreacties. Daarnaast werden er ook mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment [zie verslag informatievergadering]. Het gaat om:

- 19 reacties die ontvangen werden via een ingevuld invulformulier in de ideeënbus in 't Torreke, tijdens de infomarkt [reactie infomarkt IM];
- 17 reacties die ontvangen werden via mail / brief / aangetekend schrijven [schriftelijke reactie SR];

- 24 reacties via invulformulier na infomarkt [reactie invulformulier na infomarkt IF].

1.2 bespreking van de opmerkingen

Binnen de tabellen in de scopingnota wordt geduid hoe met de adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

- de adviezen worden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een blauw lettertype weergegeven.

Zie scopingnota voor een meer gedetailleerde bespreking.

2 voorontwerp

2.1 bespreking adviezen en bijhorende aanpassingen nav plenaire vergadering i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op het voorontwerp RUP Dadipark:

instantie	advies
Departement Omgeving	☒
Deputatie van West-Vlaanderen	☒
Gecoro Moorslede	☒
Agentschap Onroerend Erfgoed	☒
Departement Landbouw en Visserij	☒
Vlaamse Landmaatschappij	☒
Agentschap voor Natuur en Bos	☒
Agentschap Wonen Vlaanderen	
Departement Mobiliteit en Openbare werken	
Vlaamse Milieumaatschappij	☒
Provincie West Vlaanderen, dienst waterlopen	☒
Sport Vlaanderen	☒
Toerisme Vlaanderen	
De Lijn	☒
Vlaams Energieagentschap	
Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media	
Agentschap Ondernemen	
Fluvius System Operator	

Het plenair overleg had plaats op 11 oktober 2022. Voor de gedetailleerde bespreking, zie verslag plenaire vergadering.

■ overzicht adviezen

- Onroerend Erfgoed: geen advies ontvangen => geen aanpassingen.
- Vlaamse Landmaatschappij: geen advies ontvangen => geen aanpassingen.
- Departement Omgeving: gunstig advies, mits rekening te houden met gemaakte opmerkingen:
 - mbt de algemene bepalingen / begrippen werd de suggestie gemaakt deze te screenen=> aangepast waar mogelijk.
 - mbt de stedenbouwkundige voorschriften werd de suggestie gemaakt deze te screenen i.f.v. verordenend karakter => verduidelijkt waar mogelijk.
 - de suggestie om art. 2.7 van de algemene bepalingen mbt "wijzigingen van het maaiveld is toegestaan" te herleiden tot "beperkte wijzigingen" => zie verslag plenaire vergadering; gezien het herprofilen van de Heulebeek en het voorzien van de noodzakelijke waterbufferingscapaciteit binnen het gebied niet beschouwd kan worden als een beperkte wijziging van het reliëf, wordt geen aanpassing doorgevoerd aan dit artikel.
 - de voorwaarden voor de erfdiensbaarheidszone bij de Heulebeek dient verordenend opgenomen => aangepast waar nodig.
- Deputatie provincie West-Vlaanderen: De dienst Ruimtelijke Planning was vertegenwoordigd op de plenaire vergadering, zie verslag plenaire. Gunstig onder de voorwaarde te voldoen aan de juridische vormvereisten en rekening te houden met de opmerkingen uit het advies => aangepast waar nodig.
- een bijkomende overdrukzone i.f.v. uiterste positionering van de ontwikkelingsvelden A, B en C is opgenomen met bijkomende bepalingen

inzake afstanden tov de ontwikkelingsvelden onderling, alsook tav de zonegrenzen. Daarnaast werd ook bepaald dat het noordelijk gelegen waterlichaam behouden dient te worden.

- Met betrekking tot de verbindingen wordt voor art. 9 een maximale asverschuiving opgenomen, voor art. 10 zijn de start- en eindpunten van het lokale padennetwerk weergegeven op het grafisch plan.
- de extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie kunnen niet vrij gepositioneerd worden in het landschapspark maar moeten indien men dit wenst te realiseren, in een ontwikkelingsveld voorzien te worden.
- De uitruil tussen ontwikkelingsvelden werd beperkt. Zo kan er enkel een uitruil van ontwikkelingsveld B naar A geschieden, niet in omgekeerde richting of naar een ander ontwikkelingsveld.
- Gecoro Moorslede: voorwaardelijk gunstig.
 - Er wordt gevraagd om rekening te houden met gemaakte vragen en opmerkingen
 - Er wordt gevraagd fase 0 niet achteraan in de voorschriften op te nemen maar vooraan. => aangepast: "Fase 0" werd opgenomen onder de algemene voorschriften als "art. 2.11 fasering en programma - Fase 0", met specifieke verwijzing binnen de betrokken zones.
 - Art. 5 Projectzone Woonhof: de opgenomen 5 bouwlagen zijn te hoog. Er wordt een variatie in bouwhoogte gevraagd met een maximale hoogte van 4 bouwlagen met plat dak. => in de plenaire vergadering werd gesteld dat 5 bouwlagen met plat dak voor meergezinswoningen ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is voor deze omgeving. Bijkomend werd in de

voorschriften opgenomen dat er een doordacht volumespel met variatie in bouwhoogte en wisselend gabarit dient uitgewerkt te worden voor de meergezinswoningen, teneinde geen eentonige, massieve blokken van 5 bouwlagen te kunnen realiseren.

- beperkingen op te leggen inzake het flexibel verschuiven van de zone => aangepast; de aangegeven noordelijke zonegrens van art. 5 kan enkel in zuidelijke richting verschuiven.
- aspect waardevolle bomen: er werd een bomeninventaris opgemaakt en geïntegreerd in de voorschriften; zie algemene bepalingen 2.12 bomeninventaris.
- er wordt gevraagd om bij de ontwikkelingsvelden A, B en C deze naar typologie gelijk aan te pakken. => aangepast: de dakvorm wordt evenwel als "hoofdzakelijk hellend" vastgelegd gelet de vooropgestelde verschijningsvorm [erfcompositie met samengestelde volumes] i.f.v. optimale landschappelijke inpassing.
- Departement Landbouw en Visserij: voorwaardelijk gunstig.
 - Er wordt gevraagd om, wanneer het nieuwe locatieonderzoek [cfr GRS] i.f.v. het bepalen van een definitieve bestemming/locatie van de sportvelden VK Dadizele opgemaakt wordt, bij dit locatieonderzoek voldoende rekening te houden met de cumulatieve effecten van de verschillende planinitiatieven, zoals het ruimtebeslag en de waterbufferpotenties van beide uitvoeringsplannen samen. => geen aanpassingen.
 - Er wordt gevraagd om de waterbufferingscapaciteit voor de regio globaal te bekijken en zo in te richten dat de impact op andere aanwezige functies en het bijkomende ruimtebeslag

zo veel mogelijk kan worden beperkt: Het gedetailleerd ontwerpproces voor de inrichting van het projectgebied zal volgen op het RUP. Daarbij moet concreet uitgewerkt worden hoe het ontwerp er zal uitzien om aan alle voorwaarden te voldoen. Voorlopige berekeningen van de dienst Waterlopen van de provincie gaan uit van een mogelijke netto winst van 22.000m³ binnen onderhavig gebied. Het RUP legt een minimum bijkomende netto buffercapaciteit op van 20.000m³; indien uit de definitieve inrichtingsstudies blijkt dat er meer netto buffering gerealiseerd kan worden binnen het projectgebied, laten de voorschriften dit ook toe. => geen aanpassingen.

- Agentschap voor Natuur en Bos: gunstig mits naleving van volgende voorwaarden:
 - duidelijke verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften dat de bomen en kle maximaal behouden moeten worden => dit werd verder aangevuld in de voorschriften. Tevens werd een inventarisatie van de bomen uitgevoerd [dd. dec. 2022], welke inventaris als basis dient voor de stedenbouwkundige uitwerking; zie oa. onder algemene bepalingen 2.12 bomeninventaris en verder specifiek onder de betrokken zones.
 - meer duidelijkheid opnemen betreffende de mogelijke invullingen in de zone landschapspark => aangevuld. In eerste instantie dienen de mogelijke activiteiten [kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, laag dynamische recreatie, laag dynamische sport- en jeugdvoorzieningen en extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie] steeds ondergeschikt te zijn aan de landschaps- en natuurontwikkeling

[zie bestemming]. Hinderlijke vormen van recreatie worden uitgesloten. Voorts wordt ook bepaald dat de ontwikkelingsvelden laagdynamisch van aard dienen te zijn, waardoor bezoekenintensieve activiteiten uitgesloten worden. Specifiek mbt ontwikkelingsveld C en de omgeving ervan, dient maximale aandacht uit te gaan naar het connecteren op het omliggende landschap: dit houdt in dat aan ontwikkelingsveld C een uitgesproken extensief karakter wordt toegekend. Binnen dit ontwikkelingsveld is de bebouwing in bouwhoogte beperkt, als ook de footprint van bebouwing en verharding tot max. 20% van het ontwikkelingsveld. Dit impliceert een kleinschalig, landschapsgericht extensief gebruik van het ontwikkelingsveld als bv. theetuin, scoutslokaal, onthaalaccommodatie of buurthuis,...

- Het BPA 1C Dadipark kan dan wel omschrijven dat de zone voorbehouden is voor 'landschapsgerichte dagrecreatie', maar inzake bestemmings- en inrichtingsbepalingen laat het BPA functies met een veel grotere dynamiek [zie hoofd- en nevenbestemmingen] toe, als ook ruimere mogelijkheden inzake bezetting en bouwhoogtes [zie bezettingsregels en bouwhoogte-bepalingen], ook in bewuste subzone 1.2. landschapsgerichte dagrecreatiezone. De mogelijkheden voorzien in onderhavig RUP zijn in die zin beperkter. Zo wordt binnen het BPA alleen al i.f.v. parkeervoorzieningen 19.200m² voorzien en 43.520m² i.f.v. bebouwing & harde oppervlakten. Binnen het RUP wordt in totaliteit binnen de ontwikkelingsvelden, de projectzone woonhof en de parkeerfaciliteit, max. 12.205m² aan bebouwing en harde oppervlakten voorzien [max. 8.600m² bebouwing waarvan

5.000m² woonhof, verharding ca. max. 1.480m² bij volledig bebouwde ontwikkelingsvelden en begroote opp. parking van ca. 2.125m²] Ondermeer in functie van het behouden van het open karakter van de oostelijke open ruimte wordt een bijkomende overdrukzone opgenomen: de ontwikkelingsvelden A, B en C dienen zich hierin te situeren. Tevens wordt hierbij bepaald dat het bestaande waterbergingsvolume t.h.v. ontwikkelingsveld C, behouden dient te blijven.

- De parkeervoorziening is begroot op de functies die voorzien worden in het landschapspark en onmiddellijk daaraan palen, waardoor de parking een meervoudig gebruik kent; dit getuigt van zuinig ruimtegebruik.
- Vlaamse Milieumaatschappij: mbt het grondwateraspect is het plan in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, gunstig advies. Mb. het aspect oppervlaktewater wordt doorverwezen naar het advies van de Provincie West-Vlaanderen gezien bevoegde waterbeheerder in deze => geen aanpassingen.
- Dienst Waterlopen provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig,
 - met betrekking tot de watertoets en de waterloop worden er algemene voorwaarden aangegeven => aangepast waar nodig.
 - de provinciale dienst Waterlopen wijst er op dat in de voorwaarden voor alle bestemmingszones dient opgenomen te worden dat het toegelaten is waterbufferende maatregelen te nemen/waterbeheersingswerken te ondernemen. Zie bepalingen 2.5 en 2.6 van de algemene bepalingen => geen aanpassing nodig.

- Sport Vlaanderen: gunstig advies, geen opmerkingen => geen aanpassingen.
- De Lijn: gunstig advies, De Lijn wijst er op dat de doorstroming voor het openbaar vervoer in de Dadizeelsestraat ten allen tijden dient gevrijwaard te worden. De afwikkeling van het verkeer, zowel gemotoriseerd als fietsverkeer, dient vlot en overzichtelijk te gebeuren met zo weinig mogelijk conflicten. Vanaf de invoering basisbereikbaarheid zal de projectsite / Dadipark bediend worden door lijn 54, 541, 542 en 902. Lijnen 541 en 902 bedienen de projectsite via halte "Plaats". De lijnen 54 en 542 via de op wandelafstand gelegen halte "Dadizele De Voerman" => geen aanpassingen.

2.2 verdere verfijningen i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad

- de recente watertoetskaarten [van kracht 01-01-2023] werden toegevoegd.
- er werd voor het gebied gelegen binnen de contour van het voormalige Dadipark [dus muz van de percelen voor zone gemeenschapsvoorzieningen en de villa plaats 41] in december 2022 een inventarisatie van het aanwezige bomenbestand uitgevoerd. Deze inventaris is opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP. In de inventaris wordt tevens een globale visie en enkele beheeraspecten aangegeven. Maximaal behoud van de bomen en kle's wordt opgenomen in de voorschriften; zie algemene bepalingen art. 2.12 bomeninventaris en verder specifiek binnen de betrokken zones.
- de voorafgaande te vergunnen fase aan alle werken, nl. Fase 0 werd opgenomen in de algemene bepalingen art. 2.11 fasering en programma - Fase 0, met respectievelijke verwijzing in betrokken zones.

- Met betrekking tot de flexibele zonegrens thv art. 5 Projectzone Woonhof, wordt het flexibel verschuiven beperkt; de aangegeven noordelijke zonegrens van art. 5 kan enkel in zuidelijke richting verschuiven.
- Met betrekking tot art. 5 Projectzone woonhof werd een bijkomende bepaling opgenomen, nl. "Deze bestemmingszone heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Indien er geen geldige omgevingsvergunning wordt bekomen voor het realiseren voor [delen van] de taakstelling binnen deze termijn, dan vervalt de bestemming en zijn de bepalingen van art. 3 van toepassing
- Binnen art. 3 landschapspark werd de term "grotendeels openbaar karakter" nader omschreven, nl. : "het park omvat ook private delen, maar moet in zijn totaliteit gezien worden als een verlengde van Dadizele, doorwaadbaar en beleefbaar voor burgers en bezoekers. De privaat te exploiteren delen zullen in hoofdzaak gefaciliteerd worden in de ontwikkelvelden. Dit impliceert dat het landschapspark op zich grotendeels een publieke functie zal krijgen waardoor bv. inrichting van een golfinfrastructuur met grote ruime-inname, niet mogelijk is."
- Extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie [camping en glamping vallen hier niet onder] werd nader omschreven, waarbij bepaald wordt dat deze ondergebracht dienen te worden in een ontwikkelingsveld.
- Binnen art. 3 landschapspark werd een bijkomende aanduiding voorzien, nl. een overdrukzone i.f.v. uiterste positionering van de ontwikkelingsvelden A, B en C. Op het grafisch plan is in overdruk de uiterste grens aangegeven waarbinnen de ontwikkelingsvelden A, B en C te positioneren zijn. Afhankelijk van de hermeandering van de

Heulebeek en de inrichting van de waterbuffering kunnen deze ontwikkelingsvelden A, B en C enkel binnen deze overdrukzone ingericht worden. Er dient een minimale vrije afstand van 30 meter aangehouden te worden tussen 2 ontwikkelingsvelden. Het waterbergingsvolume t.h.v. ontwikkelingsveld C dient behouden te worden.

- De bijkomende waterbufferingscapaciteit mag in geen geval ingenomen worden door compensatiemaatregelen ten behoeve van de ontwikkelingen binnen andere bestemmingszones.
- Ophoging binnen overstromingsgevoelig gebied waarbij overstromingsvolume ingenomen wordt, dient gecompenseerd te worden. De bijkomende waterbuffercapaciteit van min. 20.000m³ komt hiervoor niet in aanmerking.
- art. 3.6. specifieke aanduiding i.f.v. waterberging symbolisch aangeduid [♣], als specifieke aanduiding voorzien waarbij het bijgevolg mogelijk is de bestaande waterbergingsruimte in oppervlakte uit te breiden.

3 ontwerp

3.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 02 maart 2023.

3.2 openbaar onderzoek

Het ontwerp RUP lag ter inzage van 01 april 2023 tot en met 30 mei 2023.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 21 bezwaren ingediend.

Het advies van de Deputatie is voorwaardelijk gunstig, het advies van Departement Omgeving is gunstig.

3.3 advies Gecoro

De adviezen en de bezwaren zijn behandeld in de Gecoro in vergaderingen van 27 juni en 06 juli '23

De adviezen en het verslag van de Gecoro zijn in bijlage opgenomen.

3.4 definitieve vaststelling

Rekening houdend met de adviezen, bezwaren, het advies van de Gecoro en de beslissing van het CBS dd. 07 augustus '23 terzake, betreffen de belangrijkste wijzigingen t.o.v. het ontwerp-RUP:

- het aanduiden van de boombeheerzones op het grafisch plan en verdere uitwerking binnen de stedenbouwkundige voorschriften [onder art. 2.12];
- opname symboliek onderlegger GRB in de legende van het grafisch plan;
- grafisch plan; enkel de indicatieve start- en eindpunten van de assen artikels 6, 7, 8 en 10 wordt aangeduid i.f.v. de flexibiliteit;

- het opnemen en specificeren van de termen “maximaal behoud van bomen”, “maximale compensatie” en “verplanten van bestaande bomen” [onder art. 2.12];
- het opnemen van een waardebeoordeling van bomen in functie van o.a. compensatie [onder art. 2.12];
- aanvullen bepaling inzake aan te leveren studie inzake effect van ontwikkeling[en] op grondwater[stroming] + invloed[ssstraat] grondwaterbemaling bij bouw van ondergrondse constructies [onder art. 0, 2.7];
- verwijzen naar VCRO voor diverse begrippen [onder art. 0 algemene bepalingen en begrippen];
- verduidelijken begrip reca / horeca [toelichtend, pg. 12];
- aanpassing m.b.t. aspect “afsluitingen” [art. 1, art. 2];
- verduidelijking opgenomen oppervlaktes door bronvermelding [toelichtend, art. 2, pg. 29];
- opname toelichtende kaart inzake opzet van het tracé voor het recreatief lokaal padennetwerk [toelichtend, art. 2, pg. 28];
- de bepaling “Het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden” werd vervangen door “Het waterbergingsvolume van het waterlichaam t.h.v. ontwikkelingsveld C mag niet verloren gaan” [art. 3, pg. 34 en pg. 42];
- verduidelijking van het begrip “actieve weggebruiker” [toelichtend, oa. art. 3, pg. 37 e.v.];
- verduidelijking m.b.t. verwachtingen inzake de inrichtingsstudie bij fase 0 [toelichtend, art. 3, pg. 43];
- aanpassing inzake “laagdynamische recreatie en laagdynamische sport- en jeugdvoorzieningen” naar “... recreatie [outdoor enkel laagdynamisch], sport- en jeugdvoorzieningen [outdoor enkel

- laagdynamisch] ...” ; waarbij verordenend bepaald wordt dat outdoor enkel laagdynamische activiteiten uitgevoerd kunnen worden [art. 3, pg. 32] en waarbij verordenend “indoor activiteiten die overlast veroorzaken naar de omgeving toe” expliciet opgenomen worden als niet toegelaten [art. 3, pg. 33]. Zie ook aanvulling inzake criteria met betrekking tot de dynamiek en hinderaspecten [art. 3, pg. 44] en het respecteren van de draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- verduidelijking van de “uitruil” bepaling binnen de verordenende voorschriften [art. 3, pg. 40 ev.];
 - “de bebouwing omvat een erfcompositie met samengestelde volumes” wordt verordenend opgenomen i.p.v. toelichtend [art. 3, 2.3 en 2.4, pg. 41];
 - aanpassing m.b.t. het bezettingspercentage en de footprint binnen ontwikkelingsveld C, waarbij het bezettingspercentage beperkt wordt opgetrokken van 20% naar 40% en de footprint van 300 naar 500m² [art. 3, pg. 41];
 - enkele aanvullingen met betrekking tot het beheer van het landschapspark i.f.v. de doelstellingen m.b.t. waterberging en onderhoud [toelichtend, art. 3, pg. 46];
 - enkele aanvullingen met betrekking tot overvelingen en erfdienstbaarheid langs beide zijdes van de Heulebeek [art. 6, pg. 57];
 - verduidelijking/specifiëren van de mogelijkheden in het dakvolume bij meergezinswoningen [art. 5, pg. 51];

Deze aspecten werden ook in onderhavige toelichtingsnota op grote lijnen aangehaald / gewijzigd waar nodig.



BIJLAGE

uw bericht van
05/07/2022

uw kenmerk
RUP_36012_214_00009_00001

ons kenmerk
RVR-AV-1691

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Dadipark"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 05/07/2022, met ref. RVR-AV-1691), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_36012_214_00009_00001
RUP titel	RUP Dadipark
Initiatiefnemer	gemeente Moorslede
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	05/07/2022
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.



16 DECEMBER 2022

BOMENINVENTARIS

Nota opgemaakt door

Eric Cosyns

INHOUD

BOMENINVENTARIS	3
1. VELDWERK	3
2. BOOMSOORT	3
3. BIOGEOGRAFIE	5
4. LEEFTIJD	7
5. CONDITIE	11
5.1. ALGEMEEN	11
5.1.1. Vastgestelde gebreken	12
6. BOMENBEHEER	16
6.1. Globale visie	16
6.2. Enkele algemene beheeraspecten in relatie tot levensfase	17

BOMENINVENTARIS

Eric Cosyns – WVI

1. VELDERK

De bomen werden geïnventariseerd op 6 en 7 december 2022. De gegevens werden met de hulp van de mobiele applicatie ObsMapp geïnventariseerd. In totaal werden 344 bomen geïnventariseerd, alleenstaand of in rijverband. In enkele delen van het plangebied staan er bomen in bosverband (terrein De Touwladder) of als spontane opslag zeer dicht op elkaar (vooral wilgen, rond de twee aanwezige vijvers). Rond de Touwladder is een minimumschatting gemaakt van het aantal aanwezige bomen per soort. Rond de vijvers zijn de wilgen op regelmatige afstand geïnventariseerd waarbij alle aanwezige soorten werden genoteerd. De resultaten van de inventarisatie worden hieronder per onderscheiden thema besproken.

2. BOOMSOORT

In het plangebied zijn 344 bomen geïnventariseerd bestaande uit 27 verschillende soorten inclusief verschillende variëteiten bv. plataan (Tabel 1).

Schietwilg (*Salix alba*) is de meest voorkomende boomsoort met een aandeel van 21 %. De hoge score is het gevolg van het groot aantal spontane vestigingen van deze soort op de vijfveroevers. Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*) is de tweede algemeenste soort met een aandeel van 15%. Voor beide soorten geldt dat het aandeel in realiteit nog iets hoger ligt. In geval van schietwilg werden niet alle exemplaren genoteerd maar per onderzocht oeversegment benaderend geteld. Gewone esdoorn domineert het bosje van de Touwladder (kaart 1). Het aantal werd geschat maar betreft zeker een onderschatting.

Paardenkastanje sp. (*Aesculus* sp.) komt op de derde plaats met 14 % en plataan (*Platanus* sp.) op de vierde plaats met 12%. Beide soorten, zijn uitheems en in feite cultuurvariëteiten die voornamelijk in rijverband zijn aangeplant langs de westelijke grens van en enkele wegen in het toenmalige Dadipark (kaart 1).

Deze vier boomsoorten zijn goed voor ruim 62% van het stamaantal.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied groeien vier boomsoorten die elk voor circa 5% bijdragen aan het totale bomenbestand. Zomereik neemt hiervan het grootste aandeel in (6,1%) op de voet gevolgd door beuk (5,8%), abeel (4,3%) en es (4,1%).

De rest van het bomenbestand bestaat vooral uit wilgen (boswilg en grauwe wilg en de kruisingen hiertussen, samen ruim 6%), zwarte den, canadapopulier (kloon 'Regenerata'), zomerlinde, tamme kastanje en iep (gladde of Hollandse).

Van amberboom, krulwilg, treurwilg, Noorse esdoorn, peer, valse acacia werd telkens maar 1 exemplaar genoteerd (kaart 1).

Nr	Boomsoort	Aantal (min)	Aandeel	Geografische oorsprong	Status
1	Amberboom	1	0,29	cultuur	Aanplant
2	Beuk	20	5,81	inheems	Aanplant
3	Boswilg	10	2,91	inheems	Spontaan
4	Boswilg x Grauwe wilg s.s.	2	0,58	inheems	Spontaan
5	Canadapopulier kloon Regenerata	5	1,45	cultuur	Aanplant
6	Chineze treurwilg x Kraakwilg + Treurwilg	1	0,29	cultuur	Aanplant
7	Es	14	4,07	inheems	Aanplant/spontaan
8	Gewone esdoorn	51	14,83	inheems	Aanplant/spontaan
9	Grauwe wilg	10	2,91	inheems	Spontaan
10	Haagbeuk	2	0,58	inheems	Aanplant
11	Iep spec.	3	0,87	inheems	Aanplant
12	Katwilg	2	0,58	inheems	Spontaan
13	Krulwilg	1	0,29	cultuur	Spontaan
14	Noorse esdoorn	1	0,29	uitheems	Spontaan
15	Paardenkastanje spec.	44	12,79	cultuur	Aanplant
16	Peer spec.	1	0,29	cultuur	Aanplant
17	Plataan	39	11,34	cultuur	Aanplant
18	Plataan spec.	3	0,87	cultuur	Aanplant
19	Robinia (Valse acacia)	1	0,29	uitheems	Aanplant
20	Ruwe berk	3	0,87	inheems	Spontaan
21	Schietwilg	72	20,93	inheems	Spontaan
22	Tamme kastanje	4	1,16	ingeburgerd	Aanplant
23	Witte abeel + Grauwe abeel	15	4,36	cultuur	Aanplant
24	Witte els	1	0,29	uitheems	Aanplant
25	Zomereik	21	6,10	inheems	Aanplant
26	Zomerlinde	7	2,03	inheems	Aanplant
27	Zwarte den	10	2,91	inheems	Aanplant

Tabel 1. toont de 27 bomentaxa, in alfabetische volgorde, die werden genoteerd tijdens de inventarisatie in het plangebied. Voor elk taxon worden het stamtal (aantal), het procentueel aandeel in het totale stamtal, de geografische oorsprong en de status in het gebied weergegeven.



Foto. De oeverzone van de aanwezige vijvers is bezet met spontaan gevestigde exemplaren van verschillende wilgensoorten en kruisingen hiertussen. Ze vormen het jongste bomenbestand in het gebied (10-20j).

3. BIOGEOGRAFIE

'Inheems', ook wel oorspronkelijk inheems, is een biogeografische aanduiding die verwijst naar de natuurlijke herkomst of areaal van de soort. Dit is het gebied waarin de soort van nature al lange tijd (meestal sinds de laatste ijstijd) aanwezig is. Inheemse planten hebben een grote waarde voor de biodiversiteit. Deze soorten zijn in het algemeen interessanter voor de inheemse fauna dan uitheemse planten. Doordat ze al vele generaties samenleven, hebben dieren en planten zeer nauwe relaties opgebouwd. Ze zijn vaak sterk afhankelijk van elkaar. De zomereik is bv. een inheemse boomsoort in Vlaanderen. Ingeburgerde soorten zijn deze die in een gebied niet oorspronkelijk voorkomen. Meestal zijn ze in een ver verleden ingevoerd en slagen ze er zelfstandig in om via generatieve of vegetatieve vermeerdering levensvatbare populaties uit te bouwen die permanent aanwezig blijven. Als deze planten zich minstens drie opvolgende generaties hebben gehandhaafd, dan noemt men dat ingeburgerd. Als de plant voor het jaar 1500 al is ingeburgerd wordt gesproken van een archeofyt, na 1500 is dat een neofyt. Zo werd tamme kastanje reeds lang geleden (waarschijnlijk door Romeinen) in West-Europa ingevoerd.

Uitheemse soorten zijn deze die van nature niet in onze streken voorkomen. Het zijn uitheemse planten, dieren die hier niet op eigen kracht zijn geraakt, maar wel door toedoen van de mens, bijvoorbeeld door transport. Planten die nieuw zijn ingevoerd (veelal sierplanten) hebben geen specifieke relaties met de inheemse fauna. Ze kunnen wel een bijdrage leveren voor bv. dagvlinders en bijen als nectarleverancier, leveren bessen voor vogels of bieden schuilplaats en nestgelegenheid.

De meeste uitheemse soorten veroorzaken geen problemen omdat ze niet kunnen overleven in onze vrije natuur. Sommige zogenaamde 'exoten' kunnen zich wel vestigen, maar groeien niet uit tot een plaag en richten daardoor geen schade aan. Als een exoot zich vestigt én zich explosief voortplant, kan die wel enorme schade veroorzaken. In dat geval spreekt men van een 'invasieve exoot'.

In het plangebied zijn 66% van de bomen inheems. 32% van de bomen zijn uitheems (fig.1). Het overgrote deel hiervan komt uit 'cultuur': ze werden gekweekt met het oog op aanplant in tuinen en parken bv. paardenkastanje, plataan en amberboom zijn sierplanten. Peer werd als fruitboom aangeplant. Canadapopulier (kruising tussen de Europese zwarte populier en de Amerikaanse soort *Populus deltoides*) werd vooral gekweekt met het oog op houtproductie maar vond ook af en toe de weg naar parken en plantsoenen.

Het hoeft in de context van het plangebied niet te verwonderen dat de overgrote meerderheid van de aangetroffen bomen ooit werden aangeplant. Het gaat om 17 soorten (63%), samen goed voor 52% van het stamtal (Fig. 2). Van enkele oorspronkelijk aangeplante soorten wisten zich ondertussen ook exemplaren spontaan in het gebied te vestigen bv. es en gewone esdoorn (goed voor 19% van het stamtal). Alle wilgensoorten, behalve treurwilg, Noorse esdoorn en ruwe berk, samen 8 soorten (29% van de soorten) vestigden zich spontaan (29% van het stamtal).

Geografische oorsprong - Aandeel%

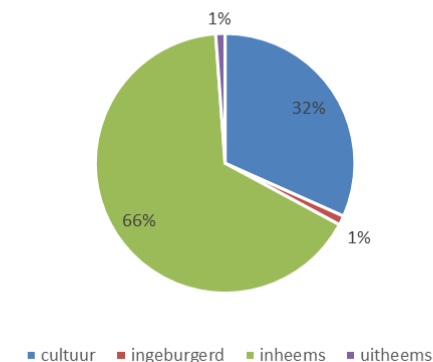


Fig 1. Taartdiagram met het aandeel boomsoorten volgens hun geografische oorsprong (berekening op basis van het aantal aanwezige exemplaren van elke boomsoort). 66% van de bomen is inheems, 32% zijn uitheems.

Status

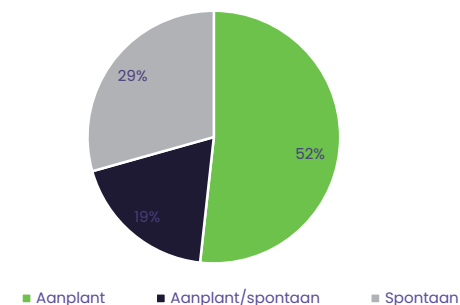


Fig 2. Taartdiagram met het aandeel boomsoorten volgens hun status in het gebied (berekening op basis van het aantal aanwezige exemplaren van elke boomsoort). 52% van de bomen is aangeplant, 29% wist zich spontaan te vestigen. Van de overige boomsoorten werden aanvankelijk exemplaren aangeplant, later vestigden zich ook spontaan exemplaren.

4. LEEFTIJD

In het algemeen kan gesteld worden dat het leven van bomen in enkele fasen verloopt: aanplant- en jeugdfase worden gekenmerkt door hoogte-groei; De lengtegroei kan nog decennia lang doorgaan, evenals de uitbreiding van de kroon in de breedte. Wanneer de lengtegroei vertraagt, komt de boom in de volwassen fase, waarin hij nog slechts langzaam verder groeit in hoogte en breedte. In deze fase is de boom in de kracht van zijn leven en vertoont nog een gestage diktegroei. Ten slotte bereikt de boom een aftakelingsfase, waarin de levenskracht afneemt, de boom gevoeliger wordt voor allerlei ziektes en parasieten en de diktegroei haperingen vertoont of duidelijk afneemt. Vaak verliest de boom ook delen van zijn kroon en daarmee zijn bladvolume, terwijl houtrot nogal eens de stam doet uithollen. De duur van deze verschillende levensfasen is per boomsoort zeer verschillend.

Pioniersoorten als berken, wilgen en populieren hebben vaak een snelle jeugdfase van enkele decennia, een korte fase van volwassenheid, vaak ook maar enkele decennia, waarna de boom gevoelig wordt voor houtrot, schimmels, insecten enz. en na 50 jaar reeds in de aftakelingsfase komt. Deze bomen worden zelden meer dan 100 jaar. Beuken, en haagbeuken zijn schaduwhoutsoorten die juist in late, zogenaamde climaxstadia van bossen groeien. Ze bereiken als bosboom echter geen uitgesproken hoge leeftijd. De beuk bereikt imposante afmetingen, maar veel exemplaren sterven na 200-250 jaar. De es bereikt vergelijkbare leeftijden, tot 250 jaar voor normale, opgaande bomen. Van de verschillende soorten esdoorns bereikt alleen de gewone esdoorn met zekerheid een leeftijd van meer dan tweehonderd jaar. Onder de West-Europese boomsoorten zijn eiken, linden, platanen, tamme kastanjes in staat om de hoogste leeftijden te bereiken (500 jaar en meer). In België en Nederland zijn de oudste exemplaren van deze taxa waarschijnlijk niet ouder.



De dikste boom van het Dadipark is een canadapopulier van de kloon 'Regenerata'. Op borsthoogte meet de stamomtrek 425 cm. Bemerk tevens de klimop die langsheen de stam omhoog klimt.

Van een aanzienlijk aantal exemplaren hebben we tijdens het terreinbezoek de stamomtrek op 'borsthoogte' (120 cm) gemeten. De stamomtrek geeft een eerste indicatie van de leeftijd. Variërende standplaatsfactoren, ziekte, weersomstandigheden... kunnen aanzienlijke verschillen opleveren. Enkel via het tellen van de jaarringen kan exact worden nagegaan wat de leeftijd van een boom is. Daartoe zijn arbeidsintensieve en invasieve boringen nodig. Bijkomend onderzoek van

historische bronnen o.a. opeenvolgende reeksen van correct gedateerde (lucht-) foto's, geschreven documenten of (bevestigde) mondelinge getuigenissen kan de leeftijd sinds aanplanting helpen bepalen. Dergelijke bronnen voegen niet zelden extra, waardevolle cultuur-historische context toe.

Soortnaam	omtrek (cm) - LT	Soortnaam	omtrek (cm) - LT
Canadapopulier -Regenerata	425 (102-104 j)	Plataan	230
Canadapopulier -Regenerata	400	Zomereik	210 (c. 100-120)
Canadapopulier -Regenerata	395	Zomereik	210
Canadapopulier -Regenerata	385	Zomerlinde	206
Witte abeel + Grauwe abeel	320 (102-104 j)	Paardenkastanje spec.	200
Plataan spec.	318 (90-100j)	Zomerlinde	200 (c. 100 j)
Witte abeel + Grauwe abeel	315 (102-104j)	Zomereik	190
Tamme kastanje	300 (140-170 j)	Haagbeuk	182 (c. 90-100j)
Zomereik	300 (c.150 j)	Paardenkastanje spec.	160 (50-60 j)
Zomereik	300	Paardenkastanje spec.	160
Witte abeel + Grauwe abeel	290 (102-104j)	Paardenkastanje spec.	160
Witte abeel + Grauwe abeel	270	Gewone esdoorn	155
Zomereik	258 (c. 100-120 j)	Paardenkastanje spec.	145
Zomereik	255	Plataan	135 (50-60 j)
Zomereik	255	Plataan	125
Zomereik	255	Zomereik	120
Tamme kastanje	245	Zomereik	110
Zomereik	243	Amberboom	60 (< 30 j)
Zomereik	238	Paardenkastanje spec.	50 (< 30 j)
Zomereik	235	Paardenkastanje spec.	45

Tabel 2. Gemeten stamomtrekken, met berekend leeftijdsinterval van exemplaren van verschillende boomsoorten in het plangebied.

We beschikken niet over de exacte plantjaren van de bomen in het plangebied. In ieder geval kunnen vier zones worden afgebakend met een duidelijk verschillende leeftijd van de bomen:

- De oudste bomen bevinden zich tussen de Heulebeek en de Touwladder resp. de parktuin rond de historische villa de Bast.¹ Op basis van de stamomtrekken en hiervan afgeleide leeftijdschatting in casu 100-120 jaar is het zeer goed mogelijk dat meerdere exemplaren kort na de eerste Wereldoorlog zijn aangeplant (tabel 2, leeftijdsklasse 100-110). Of er ook exemplaren zijn die de oorlogsperiode hebben overleefd is niet duidelijk, onmogelijk is het niet bv. een tamme kastanje en zomereik met beide stamomtrek 300 cm kunnen tussen de 140 en 170 jaar oud zijn (tabel 2);
- Het esdoornbosje bij de Touwladder is duidelijk van recentere oorsprong. Het vormt een aparte entiteit;
- Aan de westzijde van het voormalige park staan er platanen en paardenkastanjes in rijverband. Ze maken samen deel uit van een zelfde aanplantingsplan dat te situeren is ten vroegste rond 1950 (tabel 2, leeftijdindicatie stamomtrekken 50-60 j);
- Rond beide vijvers, maar vooral rond de meest recent gegraven waterpartij, ten noorden van de Heulebeek, wisten zich allerlei wilgensoorten te vestigen; het is zeer waarschijnlijk dat dit gebeurde na sluiting van het pretpark in 2002.

¹ Pastoor Deweer koopt in 1961 met akkoord van Mgr. De Smedt villa Defretin, vroeger De Bast om er vanaf 8 september 1962 het Daiselheem in te richten, bestemd voor alle jeugdwerken (bron: Dadingisilia).



Foto. De in puin geschoten villa De Bast. Zowel aan de voor- als achterzijde van het gebouw zijn opgaande bomen te zien. Mogelijk dateren enkele nu nog aanwezige bomen in het park en binnen het plangebied (ex Dadipark) uit de vooroorlogse periode bv. een tamme kastanje en zomereik met stamomtrek 300 cm of uit een herstel-aanplant na de Eerste Wereldoorlog. In het laatste geval zouden deze bomen vandaag circa 100 jaar moeten zijn. <https://erfgoedbankmidwest.be/Detail/objects/8904> (Verz. D. Decoene).



Foto. Luchtbeeld dd.1971. Het meest westelijk deel van het toenmalige pretpark (langs de Moorsledestraat) is in een 4 tal compartimenten opgedeeld. De compartimenten worden onderling gescheiden door in rijen geplante bomen in casu 3 dreefstructuren (bestaande uit de nu nog aanwezige paardenkastanjes?). Langs de straatkant is eveneens een bomenrij zichtbaar. Vermoedelijk de vandaag nog aanwezige rij gekandelaarde platanen. Bemerk ook het duidelijk veel forser uitgegroeide en dus oudere bomenbestand in de oostelijke helft van het parkgebied. Ten noorden van de Heulebeek zijn nog weiden aanwezig met houtige perceelsrandbegroeiing (hagen, knotbomen?). Bron geopunt.be.



Foto. Luchtbeeld dd.1979-'91. Langs de straatkant is de bomenrij vermoedelijk gesnoeid (meest waarschijnlijk o.b.v. stamomtrek) of weinig waarschijnlijk, heraangeplant. In het meest zuidelijke compartiment werd een gebouw opgetrokken waarvoor de aanwezige bomen hebben moeten wijken. De dreefstructuren met paardenkastanje blijven zichtbaar. Ten noorden van de Heulebeek zijn nog steeds weiden aanwezig met houtige perceelsrandbegroeiing (hagen, knotbomen?). In het noordwesten heeft een uitbreiding van het pretpark plaats gevonden, de oorspronkelijk aanwezige houtige perceelsrandbegroeiing werd behouden. In het oostelijk deel is een vijver aangelegd, mogelijk zijn enkele bomen in de omgeving verwijderd. Bron geopunt.be.

5. CONDITIE

5.1. ALGEMEEN

Tijdens deze inventarisatie werden slechts summiere aantekeningen gemaakt over de conditie van de bomen; immers dit was geen onderdeel van de opdracht en ook de periode waarin deze inventarisatie moest gebeuren was hiervoor niet geschikt.

Bij het vaststellen van de conditiewaarde wordt meestal nagegaan:

- Hoe de actuele gezondheidstoestand van de boom is;
- Wat de levensverwachtingen van de boom zijn;
- Hoe zijn gezondheidstoestand in de toekomst vermoedelijk zal evolueren.

Aandachtspunten daarbij zijn onder meer: bladbezetting, bladverkleuring en het vertakkingspatroon van de boom (kroonvolume). Door de actuele toestand te vergelijken met de normale bezetting ontstaat een beeld of de boom goed, matig, slecht of zeer slecht in het blad zit.

Onze algemene indruk was dat een aanzienlijk deel van de bomen in goede conditie verkeren (60–80%). Het betreft zowel volwassen bomen als bomen in de jeugdfase (wilgen). Enkele bomen vertonen wel duidelijke gebreken. We vermoeden ondermeer gezondheidsproblemen bij het merendeel van de paardenkastanjes (zie verder). Daarnaast zijn enkele nog levende bomen aangetast door zwammen (zie verder). Eén van de canadapopulieren (kloon Regenerata) is door honingzwam aangetast en is dood.

We willen er verder op wijzen dat vele gebreken pas optreden nadat een boom reeds verzwakt is door allerlei omstandigheden. Meestal zijn de echte problemen te zoeken onder de grond.

Bij dreven en straatbomen zijn er vaak problemen met de zuurstof-, water- en mineralenvoorziening van de wortels. Bodemverdichting is een zeer veel voorkomend probleem. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door zware machines of door betreding. Dit bemoeilijkt de wortelgroei, er is een slechte drainage en een slechte zuurstofvoorziening. Ook een gewijzigde waterhuishouding waarbij het grondwater sterk schommelt kan voor een zuurstoftekort zorgen. Wortelschade wordt echter meestal veroorzaakt door graafwerken binnen de kroonprojectie, bv. door aanleg van wegen, fietspaden, leidingen. Niet zelden worden belangrijke boomwortels stuk getrokken en zwaar beschadigd. De kans is dan groot dat parasitaire zwammen de boom via de beschadigde wortels aantasten. Bomen reageren traag op dergelijke werkzaamheden. Meestal worden pas een 5–tal jaren na de werkzaamheden problemen zoals **zwamaantastingen** bij de bomen ontdekt.

We bevelen daarom aan om in de toekomst bij werken in het gebied zorgvuldig de werk-/werfzones, stapelplaatsen, rijstroken en werfpistes te plannen en op terrein aan te duiden. Vooral het oude en fraaie bomenbestand tussen Heulebeek en Touw ladder, villa de Bast moet ontzien worden.

5.1.1. Vastgestelde gebreken

Tijdens het veldwerk werden volgende gebreken genoteerd:

- Bodemverdichting (voormalige wegen)
- Zwamaantastingen (tonderzwam, honingzwam)
- Kastanjebloedingsziekte Paardenkastanjemineermot
- Spechtenholten – takbreuk
- Dood hout
- Klimop

Al naargelang het standpunt en de toestand hoeven een aantal van deze gebreken niet problematisch te zijn, noch bestreden. We geven enige uitleg hieronder.

Bodemverdichting

Als een bodem belast wordt, kan verdichting optreden doordat bodemdeeltjes dichter bij elkaar geduwd worden. Bodemverdichting is zeer slecht voor boomgroei. De verdichting van de bodem heeft een rechtstreekse invloed op de doorwortelbaarheid. Het beïnvloedt ook de water- en luchthuishouding en de nutriëntenstromen. Ook de activiteit van mycorrhiza (samenleving schimmels) vermindert sterk op verdichte bodems. De capaciteit van bomen om water en mineralen op te nemen wordt daardoor aangetast. Een veelvoorkomende oorzaak van bodemverdichting is de doortocht van voertuigen of zware machines.



Dode rechtop staande stam met enkele verspreide exemplaren van de echte tonderzwam.

Zwamaantasting

Houtrotschimmels zijn parasieten, waarvan de meeste de boom aanvallen via allerlei wonden: snoeiwonden, stambeschadigingen, beschadigde of afstervende wortels, ... Schimmels kunnen zich het gemakkelijkst uitbreiden in oude en/of verzwakte bomen, hoewel er ook soorten zijn die een gezonde boom aanvallen. Zwammen zijn de vruchtlichamen van de schimmels en zijn vaak maar periodiek zichtbaar. Het duurt soms ook jaren vooraleer een schimmelaantasting door vruchtlichamen buiten de boom zichtbaar wordt. Tijdens het veldwerk werden minstens 2 duidelijk zichtbare zwamaantastingen vastgesteld:

Echte tonderzwam (*Fomes fomentarius*) werd op de stam van enkele bomen aangetroffen o.a. canadapopulier. De zwam is het jaarrond aanwezig. Deze houtzwam veroorzaakt witrot van het kernhout, het spinthout wordt beperkt aangetast. Zo kan een verhoogd stambreuk- en windworprisico ontstaan.

Echte honingzwam (*Armillaria Mellea*). Onder de schors van de dode canadapopulier zijn duidelijk de rhizomorfen van deze zwam te zien (foto). De zwam veroorzaakt een omvangrijke witrot in de wortels en de stamvoet en kan ook het cambium aanvallen, waardoor ook de boomconditie achteruit gaat. Ze kan windworp, stam- en kroonbreuk tot gevolg hebben.



Door honingzwam aangetaste (dode) canadapopulier. Onder de schors zijn duidelijk de zwarte rhizomorfen te zien. De loshangende schors vormt een potentiële schuilplaats voor rustende vleermuizen (bv. ruige vleermuis maakt hiervan vaak gebruik).

Kastanjebloedingsziekte

Slijmvloed of bloedingsziekte is een aantasting van het hout, die wordt veroorzaakt door bepaalde soorten bacteriën en schimmels. Infectie kan optreden via een wonde maar ook via een afgestorven tak. De natte kern ontwikkelt zich alleen in het afgegrensd hout. Door afvalproducten van de bacteriën en schimmels ontstaat een overdruk in de natte kern. Dit veroorzaakt de bloeding. Paardenkastanjes zijn hieraan gevoelig. We hebben de indruk dat een groot aantal exemplaren van deze aantasting last hebben. Het gaat hier om kastanjebloedingsziekte (*Pseudomonas syringae*). Bij zwaar aangetaste bomen valt de conditie sterk terug en zullen deze uiteindelijk afsterven.

13

Paardenkastanjemineermot

De aanwezigheid van de paardenkastanjemineermot (*Cameraria ohridella*) is te herkennen aan okerkleurige tot bruine vlekken op het blad, begrensd door de zijnerf. Niet het motje zelf, maar de larve van de mineermot is verantwoordelijk voor het wegvreten van het bladmoes. Een zware aantasting van de larven van deze mot veroorzaakt vervroegde bladval waardoor kastanjabomen vervroegd in herfststooi geraken. Deze aantasting zal de boom op de middellange termijn verzwakken, maar is tot nog toe zelden de oorzaak van sterfte geweest. Wel worden aangetaste bomen gevoeliger voor secundaire aantastingen. De aantasting door kastanjemineermot is een wijdverspreid probleem in heel Vlaanderen (bv. ook in het nabijgelegen gemeentelijk park Mariënstede).

Gevolgen van voormalige ingrepen

Het merendeel van de bomen langs de Heulebeek vertoont duidelijk sporen van drastische (onoordeelkundige) snoei waarbij de topscheut en een aanzienlijk deel van de stam werd verwijderd. Het overgrote deel van de bomen heeft dit overleefd maar zal uiteraard nooit meer een volwaardige kruin ontwikkelen. Door de snoei werden deze bomen vervroegd op 'pensioen' gestuurd. Ze komen voortijdig in een aftakelingsfase. De levenskracht neemt dan vaak af, de boom wordt gevoeliger voor allerlei ziektes en parasieten en de diktegroei vertoont haperingen of neemt af. Louter ecologisch gezien hoeft dit geen probleem te zijn. Dergelijke bomen van enige omvang kunnen gezien worden als 'veteraanbomen'. Mits opvolging en zorg kunnen ze nog decennia, en zelfs eeuwen verder leven en voor allerlei organismen betekenisvol zijn (zie verder).



Foto. Deze bomen overwegend gewone esdoorn, zomereik en soms zomerlinde, op de oevers van de Heulebeek, dragen duidelijk de sporen van drastische (onoordeelkundige) snoei waarbij de topscheut en een aanzienlijk deel van de stam werd verwijderd. Enkele exemplaren van zomereik overleefden deze ingreep niet.

14

Holtes – spechtenholen

Holtes zijn meestal inrottingen van stamwonden zoals snoeiwonden, ingerotte takstompen, spechtgaten... Wanneer holtes te diep inrotten bestaat er een risico op tak- of stambreuk. Holtes in de stam worden vaak gebruikt als nest of broedplaats voor veel organismen (holtenbroeders, vleermuis...).

Spechtenholen worden in het plangebied hoofdzakelijk gemaakt door de grote bonte specht en mogelijk ook door de groene specht (beide werden er waargenomen). Hun holtes maken ze zowel in dode als nog levende (maar vaak aangetaste) bomen. Het gebeurt dat oude verlaten spechtenholen ingenomen worden door vleermuizen. In het plangebied werden minstens 2 bomen met spechtgaten waargenomen.

Klimop

Vaak groeit klimop tot in de boomkroon. Klimop op boomstammen is meestal geen probleem. Vanaf dat de klimplant in de kroon komt, dient de situatie worden opgevolgd. Dan kunnen zich naast lichtconcurrentie (met verzwakking van de boom als gevolg) ook stabiliteitsproblemen aandienen. Op plaatsen waar veiligheid niet primeert is dit evenwel geen 'issue'. Klimop op bomen is een ecologische meerwaarde: de bloemen bieden in september-oktober voedsel aan wilde bijen (o.a. de klimopbij) onder de vorm van nectar en stuifmeel. De vruchten zijn voedsel voor verschillende vogel- en muizensoorten en de plant zelf biedt aan vele organismen schuilgelegenheid.



Gekandelaarde paardenkastanjes werden in dreefstructuur aangeplant. In het voormalige pretpark werden zo de speelruimtes gecompartmenteerd. Bijna alle exemplaren lijden onder de kastanjemineermot. Ze vertonen ook symptomen van de bloedingsziekte.

6. BOMENBEHEER

6.1. Globale visie

Binnen het plangebied zijn in relatie tot leeftijd, boomsoorten en status verschillende zones af te bakenen (kaart 3).

Eeuwling-bomenbestand + bos 'Touwladder'

Zowel op basis van ecologische, cultuur-historische, esthetische factoren als om reden van klimaatmitigatie (CO₂-opname) en adaptatie (temperen effecten) is het bomenbestand dat zich tussen Heulebeek en de Touwladder resp. villa de Bast situeert zondermeer het meest waardevol. Het is dan ook absoluut aangewezen om dit oudste bestand van het park maximaal in stand te houden voor de toekomst. De aanwezige bomen moeten de ruimte krijgen om zich verder spontaan te ontwikkelen en eventueel staande dood te gaan. Ook bv. na windworp blijven de bomen aanwezig en krijgen spontane processen voorrang. Bomen krijgen er dus ook de kans om (geleidelijk) af te sterven en als veteranobomen aanwezig te blijven.

Activiteiten in deze zone moeten dus compatibel zijn met deze principes waarbij voorrang wordt gegeven aan spontane processen. Het stimuleren van bosvorming door aanwezige verjonging te valoriseren en het eventueel aanplanten van verjongingsgroepen is mogelijk en zal op termijn bijdragen aan de vorming van een gevarieerd bomenbestand met enige bosallure.

Het jonge esdoornbos bij de Touwladder sluit hier naadloos op aan. Hier verdient het aanbeveling om enkele toekomstbomen te selecteren en in functie hiervan gerichte dunningen uit te voeren. De bedoeling is om het 'eeuwlingen-bestand' te bufferen en in enige mate aan te vullen. Rond de gebouwen moet uiteraard rekening worden gehouden met veiligheidsaspecten. Snoei en dunning kan hier aangewezen zijn. Het is sterk aangewezen om een en ander in samenspraak met een erkend boomverzorger uit te voeren.

Westelijke zone voormalig pretpark

Het bomenbestand in het uiterst westelijke deel van het voormalige pretpark bestaat hoofdzakelijk uit paardenkastanjes en platanen. De paardenkastanjes werden in dreefstructuur aangeplant. Zo werd de speelruimte gecompartmenteerd. Deze bomen werden gekandelaard. Bijna alle exemplaren lijden onder de kastanjemineermot. Ze vertonen ook symptomen van de bloedingsziekte. Het overgrote deel van de platanen werd op de perceelsgrens aangeplant in casu langs de Moorsledestraat en de Heulebeek, waarvan de loop werd ingekokerd. Ook deze bomen zijn gekandelaard. Al deze bomen refereren naar het pretpark en ontleen hieraan hun cultuur-historische en emotionele waarde. Rekening houdend met de huidige gezondheidstoestand is het aangewezen om maximaal de platanen als levende grensscheiding te behouden. Dit impliceert dat deze op regelmatige basis deskundig gesnoeid moeten worden. De solitaire exemplaren in deze zone kunnen spontaan uitgroeien.

Spontaan wilgenbestand

Rond de noordelijk gelegen vijver is een soortenrijk wilgenstruweel aanwezig. We bevelen aan om in de noordelijke zone dit struweel verder te laten ontwikkelen (kaart 3). In de zuidelijke helft kan het desgewenst worden verwijderd met het oog op andere gewenste 'natte natuurontwikkeling' in functie van waterbuffering.



Foto. Enkele van de gekandelaarde platanen die als schermgroen werden aangeplant langs de Moorsledestraat. Ze dateren waarschijnlijk van de beginjaren van het pretpark. Hun leeftijd wordt geschat op 50-60 jaar. Ze zijn een 'levende herinnering' aan het pretpark.

6.2. Enkele algemene beheeraspecten in relatie tot levensfase

Een boom doorloopt verschillende levensfasen en vraagt bij elke fase een aangepast beheer.

Plantfase

Jonge boom met hoge vitaliteit. De groei wordt in goede omstandigheden beïnvloed door wortelmycorrhiza. Voor, tijdens en vlak na het planten moet een boom en groeiplaats veel zorg krijgen om de boom een goede start te geven. De eerste 3 jaar na aanplant is de begeleiding intensief. Hier is het van belang dat de boom in het begin voldoende water krijgt (voorlopig niet van toepassing in het projectgebied).

Jeugdfase

De snelle groei gaat verder door. Er is slechts een geringe hoeveelheid niet-functionerend weefsel. Tijdens deze fase groeit de boom enorm, snoei kan soms aangewezen zijn bv. bij straatbomen. Door (straat)bomen op te snoeien wordt de normale takvrije stamlengte bekomen en zal de vorm van de boom intact blijven. Langs de Moorsledestraat is een bijzonder snoei vorm toegepast op de daar

aanwezige platanen (leivorm). Deze bomenrij vormt letterlijk een levende herinnering aan het pretpark. Het verdient de aanbeveling om deze nog vitale bomen verder als dusdanig te behouden en verzorgen. Ook de paardenkastanjes die als dreven zijn aangeplant zijn gesnoeid geweest. Maar hun vrij lamentabele gezondheidstoestand pleit eerder om aan deze bomen geen verdere zorg meer te besteden, dit in tegenstelling tot de enkele platanen die in dit westelijk deel ook nog aanwezig zijn (kaart 1). Deze worden eveneens best behouden. Ze verder spontaan laten uitgroeien tot volwaardige exemplaren is aangewezen.

Volwassen

Volwassen wil in dit verband niet zeggen dat de boom nu al volgroeid is. In deze fase groeit de boom juist uit tot zijn volwassen afmetingen. In Vlaanderen krijgen bomen daar om diverse redenen zelden de kans toe. Bij een volwassen boom worden takken en bladeren in de kroon continu vervangen, maar blijft de kroon ongeveer even groot: hij heeft zijn maximale afmetingen bereikt. De stam wordt uiteraard wel steeds dikker. Afhankelijk van de boomsoort kan deze fase tientallen (bv. populier) of zelfs honderden jaren (bv. eik, linde, kastanje) duren. Als de boom op een gegeven moment zijn gigantische kroon niet langer kan voorzien van voldoende water en mineralen, gaat hij op zoek naar een nieuw evenwicht. Takken in de buitenkroon sterven af en de boom begint dan aan de veteraanfase van zijn leven.

In de jeugdfase is de basis gelegd voor een goede kroon. De kroon mag en kan zich nu volledig ontwikkelen. Als er voldoende ruimte is, de plantplaats optimaal en de verzorging in de jeugdfase goed is geweest, dan is dit de goedkoopste fase in het leven van een boom. Onder slechte groeiomstandigheden kan het gebeuren dat de volwassen fase maar erg kort duurt en de boom nooit zijn volgroeide afmetingen bereikt. Door onderhoudssnoei toe te passen kan een boom zijn goede conditie behouden.

Eindfase

In deze fase takt de boom langzaam af en is er terugsterven van de kroon. Er is een toename van de vegetatieve vitaliteit in lagere kroon, schimmelaantastingen en houtrot. Het beheer is hier gericht op de kroonverzorging van de boom. Bijvoorbeeld dode en gebroken takken worden verwijderd uit de kroon. Bomen die in een ver stadium in de aftakelingsfase zitten worden ook veteraanbomen genoemd. Ze zijn zeker nog niet afgeschreven. Dit is namelijk het begin van een nieuw leven, ze evolueren naar een nieuw evenwicht waarbij ze ecologisch, historisch en landschappelijk zeer waardevol worden.

Gestorven bomen blijven bij voorkeur staan tenzij er absoluut gevaar mee gemoeid is. Indien nodig of wenselijk kunnen dode exemplaren getopt en ingekort worden. Zo kunnen dode bomen nog een hele periode blijven staan; ze leveren een grote ecologische maar vaak ook een grote belevingswaarde op. Daarnaast vertellen ze niet zelden een bijzonder verhaal. Ze zijn ecologisch waardevol omdat ze een leefplaats bieden aan verschillende organismen zoals holbewonende vogels, zoogdieren (vleermuizen), zwammen, insecten enz.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
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

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Dadipark te Moorslede

Dossiernummer: SCRI19024

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Moorslede stelt een RUP op voor herbestemming van het voormalige Dadipark (grotendeels gebied voor dagrecreatie) naar een bestemming als groengebied met ruimte voor water en met mogelijkheden voor recreatie, en daarnaast ruimte voor een bouwveld (57 woningen), een parking en uitbreidingsmogelijkheden voor de nabijgelegen school. Team Mer ontving op 13/1/23 de scopingnota (versie januari 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 27/5/2019 t.e.m. 25/7/2019 en een participatiemoment vond plaats op 13/6/2019.

Alle opmerkingen worden beschreven in het hoofdstuk 'verwerking advies- en inspraakronde' van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Een aantal adviezen attenderen op het risico van aanzienlijke milieueffecten inzake waterhuishouding (gezien delen van het plangebied signaalgebied zijn), of bieden aanvullende info of suggesties voor het plan. De adviezen werden op een voldoende wijze beantwoord (met

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

ook verder gedetailleerde beschrijving en scoping van voorgenomen waterhuishoudingsmaatregelen) of weerlegd in de scopingnota.

Analoog attenderen ook een aantal ontvangen inspraakreacties op het risico tot aanzienlijkheid van milieueffecten inzake waterhuishouding, of bieden deels aanvullende info of suggesties voor het plan. Ook deze opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord, verder gedetailleerd beschreven en gescoped, of weerlegd in de scopingnota.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2023-01-24 09:02:16 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

BERADSLAGING Adviezen:

1. Deputatie

Voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden:

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

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

“Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

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

Het voorwerp van advies is het volgende document :

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

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

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

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Artikel 0: algemene bepalingen en begrippen

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

Vragen en antwoorden:

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

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

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

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

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

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

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

Antwoord: ?

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

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

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

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

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

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

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

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

Besluit: Er is geen aanpassing nodig.

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

Advies: Als onderlegger bij het grafisch plan werd als bronbestand het GRB (toestand 15/05/2022) gebruikt. Het waterlichaam werd als onderdeel van ‘watergang’ mee

opgenomen. De aanduiding van het waterlichaam is dus te interpreteren als onderlegger, zoals bv. ook de onderverdeling van de wegstructuur en de contouren van de bestaande bebouwing en is dus niet gekoppeld aan een verordenend voorschriften. Insteek van het behoud van de watergang was vanuit de context tot maximaal behoud van de natuurwaarden en behoud van het waterbergend vermogen. Gezien de bomeninventaris het behoud / compensatie van het soortenrijk jong wilgenstruweel garandeert en gezien er voldoende verordende bepalingen zijn opgenomen i.f.v. het waterbergend vermogen van de site met extra opvangcapaciteit, zal dit aspect niet meer opgenomen worden. De gecoro adviseert om volgende zin te schrappen "Het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden".

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

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

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

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

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020. Deze laatste herziening beperkte zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel. Het RUP geeft uitvoering aan het PRS West-Vlaanderen. De piste van Dadipark als pretpark wordt in het RUP verlaten.

Overeenstemming met het GRS Moorslede

Ingevolge artikel 2.2.18.1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26/04/2007. Het college van Burgemeester en Schepenen heeft op 15/01/2019 beslist om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede, onder meer in functie van het schrappen van Dadipark als toeristische recreatieve voorziening en het opnemen van de Site Dadipark als herbestemmingsproject (volgens de visie uitgewerkt in het masterplan). De gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede werd op 6 mei 2021 goedgekeurd door de deputatie. Het RUP geeft uitvoering aan het GRS Moorslede.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

Artikel 3 – landschapspark:

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

Vraag: Waarom 'dorpse ambachten'?

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

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

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

Advies: Op pg. 34 wordt verordenend het volgende gespecificeerd: "Extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie dienen voorzien binnen een ontwikkelveld. In totaliteit zijn maximum 10 units toegelaten met een maximum van 50m² per unit. Eventuele terrasconstructies dienen binnen de maximum oppervlakte van de unit te passen." De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

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

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

- "Tevens dienen parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen geïntegreerd in het park" dit dient waarschijnlijk 'geïntegreerd in het park te worden...' te zijn.

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

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

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

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

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

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

Advies: De gecoro verwijst naar volgende tekst van het verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp RUP waarbij dienst Waterlopen en Provincie West-Vlaanderen dienst Ruimtelijke planning aanwezig waren: “De ontwikkelvelden worden nu indicatief aangeduid en kunnen afhankelijk van de hermeandering van de Heulebeek en inrichting van de waterbuffering gepositioneerd worden. Flexibiliteit voorzien is mogelijk, maar het is aangewezen de ligging nog verder te concretiseren. Is het niet aangewezen het inrichtingsplan af te wachten om dit specifiek te bepalen? Met betrekking tot het veld C wordt verwezen naar de ligging op het waterlichaam.” Standpunt: “Er wordt verduidelijkt dat binnen de ontwikkelvelden, ten overstaan van de plangrens met aanpalende bebouwing er een bouwvrije afstand van minimum 30 meter aangehouden dient te worden en ten overstaan van de plangrens met de Waterstraat en Moorsledestraat, een bouwvrije afstand van 15meter. Er wordt door de vergadering beslist om een bijkomende indicatieve overdruk op te nemen waarbinnen de ontwikkelingsvelden kunnen schuiven, met bovenstaande bepalingen als voorwaarde. Bijkomend dient bepaald dat er onderling ten aanzien van de ontwikkelvelden A, B en C een minimale afstand voorzien dient te worden gelijk aan de grootte van het grootste ontwikkelveld. De positie van ontwikkelveld C wordt verder bekeken i.f.v. behoud van het waterlichaam. Tevens dient bepaald te worden dat er enkel een uitwisseling van B naar A kan geschieden, en niet in omgekeerde richting.” Het ontwerp RUP werd zodoende in bovenstaande zin aangepast, waarbij er een overdrukzone i.f.v. uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C opgenomen werd, en een minimale vrije afstand van 30 meter tussen 2 ontwikkelingsvelden. De hermeandering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffering zullen bepalend zijn voor de ligging van de ontwikkelingsvelden; De ontwikkelingsvelden A, B en C zijn dus nog nader te specificeren en als indicatief aangegeven op het grafisch plan, weliswaar te positioneren binnen de overdrukzone i.f.v. uiterste positionering. De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Alle ingrepen moeten kaderen in een **globale inrichtingsvisie**.”. Dus ook met betrekking tot de inrichting en herprofilering van de Heulebeek en waterbuffering, dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag hiervan, de visie in de vorm van een inrichtingsplan met toelichtingsnota toegelicht te worden.

De globale inrichtingsvisie op het gebied dient bijgevolg aan de hand van een algemene inrichtingsstudie toegevoegd te worden aan de OMV aanvraag.

De algemene inrichtingsstudie is voorafgaand aan de inrichting van het landschapspark, zie **fase 0**.

De herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffer is bepalend voor de verdere ontwikkeling van het landschapspark met al z'n onderdelen.

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

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

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

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

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

- art. 0, voorschrift 2.6.: voor de provinciale dienst waterlopen is enkel bovengrondse waterbuffering aanvaardbaar. Tenzij men ondergrondse waterbuffering als ondergrondse constructies cf. voorschrift 2.7. ziet, dat zegt dat de ingrepen geen

negatieve gevolgen mogen hebben op de waterhuishouding. Bijkomend verordenend in te schrijven is dan wel: “elke aanvrager van ondergrondse constructies dient een studie aan te leveren van het effect van de ontwikkeling op grondwater(stroming) + invloed(sstraal) grondwaterbemaling t.b.v. bouw ondergrondse constructie.”

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

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

Advies: Er wordt geen stedenbouwkundige en/of architecturale studie verwacht bij fase 0, wel moet de inrichtingsstudie globaal kunnen aantonen dat ontwikkelingen binnen het woonerf en de verschillende terpen één geheel vormen bij de landschapsinrichting van het park. De belangrijkste bouwsteen is nl. de inrichting van het landschapspark waarop de ontwikkelingen van de verschillende functies op aantakken. Het éénzijdig benaderen als een waterstudie is een te enge benadering om het volledige gebied als één geheel, weliswaar gefaseerd, te gaan inrichten. De inrichtingsstudie gaat niet in op detailleringsniveau en kan dus in die fase 0 beperkt worden op hoofdlijnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De gecoro adviseert dat er geen aanpassing nodig is.

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

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

 *art. 3.6 specifieke aanduiding i/v waterberging*

(pg. 33). Dit is een indicatieve aanduiding, wat betekent dat dit wateroppervlak kan aangepast worden i.f.v. mogelijks bijkomende noodzakelijke oppervlakte aan waterberging. Dit wordt ook toelichtend geduid op pg. 33. In de verordenende voorschriften werd op pg. 34 het volgende opgenomen met betrekking tot deze aanduiding: "Ter hoogte van de aanduiding "in functie van waterberging" art. 3.6 is retentie, infiltratie en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater vrij van elke verontreiniging afkomstig van de aanpalende projectzone woonhof art. 5, mogelijk."

De gecoro adviseert dat er geen aanpassing nodig is.

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

Advies: zie hoger bij "art. 3.6"

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

verordenend vast te leggen dat het woonhof inderdaad het GSV verhaal in art.3.6. MOET realiseren;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Advies: Onder 2.1 Algemeen, Inrichting werd binnen de verordenende voorschriften het volgende opgenomen "De inrichting van het landschapspark moet een vlot onderhoud van de Heulebeek toelaten". Voorts wordt ook volgende omschreven "Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, de ontwikkeling, de instandhouding en het openstellen van het landschapspark met inbegrip van

maatregelen in functie van waterbeheer en waterbuffering.” In dit opzicht worden de onderhoudswerkzaamheden verzekerd. Daarnaast is het aangewezen dat in functie van behoud van de opgebouwde biodiversiteit, er gefaseerd maai- en kapbeheer en ruimingswerkzaamheden plaats vinden om deze biodiversiteit in stand te houden. Zie verder hieronder.

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

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

- art.6. bij inrichting: graag de verordenende tekst 'Dit in combinatie met natte graslanden en broekbos. Het deel rond de beek heeft een open en natuurlijk karakter met bloemrijk nat grasland.' Er kan getracht worden om dergelijke biotopen te creëren, maar dit is niet zeker of dergelijke biotopen in stand gehouden kunnen worden op die locatie.

Advies: verordenend: alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de natuurlijke inrichting en het beheer van de Heulebeek en haar oevers. De waterloop dient vrij te meanderen en dient begeleid te worden door streekeigen en inheems groen. Er dienen verschillende gradiëtsituaties [droog/nat] gecreëerd te worden teneinde de ecologische waarde te verhogen. De gecoro adviseert op dit op p. 56 om dit verordenend als toelichtend aan te passen.

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

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

- Voldoen aan de juridische vormvereisten
- In de huidige fase worden er in de voorschriften keuzes gemaakt die enkele principes uit het masterplan ondergraven. Het opzet van dit RUP is net om de principes van het masterplan te

vertalen. De voorschriften dienen daarom aangepast te worden op de punten van het waterlichaam thv. ontwikkelveld C en het voorzien van units ikv. Verblifsrecreatie over de volledige zone

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

2. departement Omgeving

Gunstig advies.

rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

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

samenvatting van het dossier

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

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

Hierbij staat tevens het verhogen van de waterbergingscapaciteit in de Heulebeekvallei centraal. Er wordt een fietspad voorzien langs de Heulebeek die aansluit op de “stro-fietsnelweg”.

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

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

beknopte historie

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

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

verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het gevraagde is niet strijdig met het RSV.

Andere inhoudelijke opmerkingen

- De stedenbouwkundige voorschriften werden nog niet aangepast naar de opmerkingen die werden geformuleerd in ons advies naar aanleiding van de plenaire vergadering.
- De algemene bepalingen beslaan 20 pagina's. Deze zijn best es te screenen en zijn allicht makkelijk terug te brengen tot de helft. Wat is de meerwaarde bvb van het overnemen van definities en artikels uit de VCRO?

Advies: De gecoro is van mening dat deze reeds werd aangepast n.a.v. plenaire vergadering. Er werd verwezen bij de definities naar het VCRO indien van toepassing. Deze werden niet opnieuw overgenomen.

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

Advies: De gecoro is van mening dat dit reeds werd aangepast n.a.v. plenaire vergadering. Er wordt in de toelichtende kolom telkens geduid wat hiermee specifiek bedoeld wordt i.f.v. aftoetsen voorschriften.

- Het lijkt niet erg passend in algemene zin te stellen dat “Wijziging van het maaiveld toegestaan is.” Onder 2.7. Dit wordt best terug gebracht tot beperkte wijzigingen.
Advies: De gecoro verwijst hier naar het verslag van de plenaire en is van mening dat hier geen aanpassing vereist is.
- Er wordt best concreet gemaakt wat bedoeld wordt met “de aanwezige waardevolle kle’s dienen geïntegreerd”.
Advies: Zie opname bomeninventarisatie. Geen aanpassing nodig.
- De voorwaarden voor de erfdiensbaarheidszone bij de Heulebeek zijn in de verordenende kolom op te nemen.
Advies: Dit werd reeds aangepast. Geen aanpassing nodig.

algemene conclusie

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

BERAADSLAGING bezwaarschriften:

1. Bezwaarschrift 1

1.1. 1^o element van bezwaar:

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

*Advies: Dit berust louter op veronderstellingen.
Besluit: ongegrond*

1.2. 2^o element van bezwaar:

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

*Advies: Dit is geen element van bezwaar.
Besluit: ongegrond*

1.3. 3^o element van bezwaar:

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

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

Besluit: ongegrond

1.4. 4^o element van bezwaar:

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

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

1.5. 5^o element van bezwaar:

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

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

1.6. 6^o element van bezwaar

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

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

2. Bezwaarschrift 2

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

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

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

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

invulling van het gebied. Hoe hiermee zal worden omgegaan, is tot op heden dus nog niet bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bezwaarschrift 3

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

Compenseren van de te rooien bomen.

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

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

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

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

3.2. 2^e element van bezwaar:

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

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

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

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

3.3. 3^e element van bezwaar:

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

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

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

Advies: Binnen art. 3 landschapspark, wordt reeds verordenend opgenomen (pg. 45) dat er een beheerplan opgesteld dient te worden “ Het landschapspark wordt beheerd volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer en-beleid van het Agentschap voor Natuur

en Bos. Er dient een beheerplan opgemaakt te worden waarbij aandacht dient uit te gaan naar het verhogen van de natuurwaarden door diversiteit, streekeigenheid, milieuvriendelijk beheer, aangepast maaibeheer. Het is verboden bestrijdingsmiddelen te gebruiken.”

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

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

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

Het RUP voorziet in een onwettige eigendomsbeperking.

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

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

“1.1 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komt volgende indicatieve overdruk voor:

- recreatief lokaal padennetwerk [zie art. 10] – en specifieke aanduiding diensttoegang “DT”.

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

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

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

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

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

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

Advies: Het recreatief lokaal padennetwerk [art. 10] – en specifieke aanduiding diensttoegang “DT” worden in overdruk voorzien binnen het parkgebied art. 2. Deze overdrukken zijn inderdaad indicatief, omdat de exacte ligging nog niet gekend is. Toelichtende voorschriften hebben steeds een toelichtend karakter en geen verordenend karakter. Ze dienen als een toelichtende interpretatie

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

[18-62.20230503121222071.pdf](#)

van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden. De verordenende voorschriften zijn juridisch bindend.

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

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

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

Onvoldoende uitbreidingscapaciteit

...

Het bebouwingspercentage is zodoende relatief beperkt in omvang.

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

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

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

Uitbreiding van 10% biedt voldoende garanties om te kunnen blijven fungeren en anticiperen op nieuwe ontwikkeling op de site, bv. i.k.v. gewijzigde (milieu)wetgeving. 10% is ifv oppervlakte; en wordt geen beperking inzake bouwhoogte vastgelegd.

Binnen de site van de touwladder is zowel herbouw, verbouw, uitbreiding en nieuwbouw mogelijk, de 10% slaat louter op de footprint.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

5. Bezwaarschrift 8

5.1. 1^e element van bezwaar:

Bouwhoogte van de projectzone Woonhof

- Bouwhoogte van 5 bouwlagen is in een landelijke gemeente zoals Dadizele, een woontoren.

Aanvulling voorzitter mbt de hoogte van de bomen en de bouwlagen; Dit werd uitgezet in een profielschets. De kroonlijst is op 12m30 en zit binnen het bpa. Suggestie 3,5m gelijkvloers en 3m op de verdiepingen en met een halfondergrondse bouwlaag van 1,5m.

Mbt het voorstel om de bouwlagen concreet met 3 en/of 3,5m verordenend op te nemen wordt niet weerhouden.

Vraag: Welke zekerheid is er dat niet alles met 5 bouwlagen hoog wordt gebouwd?

Antwoord: Dit is concreet met het RUP ingeschreven => volumespel en wisselend gabarit noodzakelijk bij meergezinswoningen.

Vraag: Hoe er zal gebouwd worden zal een grote impact hebben. Wonen in het groen met mooie bomen is de visie, maar er zijn grote twijfels over het groen. Het gaat om de groeiruimte voor bomen

Antwoord: Er moet een stevig voortraject opgestart worden omtrent de randvoorwaarden. Er is tegenwoordig meer en meer besef van ecologische thema's. Ook aan het aspect groen wordt meer en meer belang gehecht bij dergelijke projecten. Het betreft ook een extensief beheerde ruimte.

Vraag: Is het een optie om de hoogte af te bouwen?

Antwoord: Hoger bouwen aan de Heulebeek en lager met bv. eengezinswoningen meer naar de Moorsledestraat is mogelijk.

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

Besluit: Ongegrond.

5.2. 2^e element van bezwaar:

inplanting en hoogte uitkijktoren binnen landschapspark, gevolgen inzake privacy

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

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

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

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

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

Resluit: Ongegrond.

5.3. 3^e element van bezwaar:

Ontwikkelvelden binnen landschapspark in strijd met principes van multifunctionele groene long

- drie percelen bouwgrond van elk 2800 vierkante meter toe te kennen in een recreatie- en natuurgebied, waarbij 75% van deze grond bebouwd mag worden en de rest verhard mag worden, is in strijd met de principes van een multifunctionele groene long. Dit besluit staat haaks op de huidige initiatieven zoals de betonstop/bouwshift, die gericht zijn op het behoud en herstel van natuurlijke ecosystemen.
- B nog voor 50% bij A gevoegd mag worden, resulteert dit potentieel in een bouw oppervlakte van 2250 vierkante meter. Deze oppervlakte kan in de hoogte 2 bouwlagen met dak bedragen, en dit bovenop een vooraf verhoogd terrein. Ter vergelijking, kijken we potentieel aan tegen een grote sporthal

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

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

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

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

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

Antwoord: Dit is correct. De minimum 20.000m² waterberging en daarbij horende uitgravingen zullen maximaal binnen het RUP gehouden te worden. Dit is de opzet, maar is niet verplicht. De grondwaterafval is hierbij bepalend, maar nog niet gekend. De terp zou een verhoging kunnen inhouden van ca. ongeveer 1 meter, wat relatief meevalt.

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

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

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

De beoordeling van een project zal gebeuren i.k.v. de omgevingsvergunningsaanvraag, binnen het rup zijn diverse beoordelingscriteria opgenomen om de aanvraag aan af te toetsen en dit

ook op het gebied van privacy/dynamiek/mobiliteitsgeneratie en geluidsimpact.

Resluit: Ongegrond

5.4. 4^e element van bezwaar:

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

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

Resluit: Ongegrond

5.5. 5^e element van bezwaar:

Uitzicht

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

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

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

Resluit: Ongegrond.

5.6. 6^e element van bezwaar:

Aspect verkeersveiligheid

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

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

Resluit: Ongegrond

5.7. 7^e element van bezwaar:

MER

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

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

Besluit: ongegrond

5.8. 8^e element van bezwaar:

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

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

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

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

Besluit: Ongegrond.

5.9. 9^e element van bezwaar:

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

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

Advies: Het betreft 70% i.p.v. 75%, en dit heeft betrekking op de ontwikkelvelden. Door de bebouwing max. te klusteren, wordt het resterende gevrijwaard ivm landschaps- en natuurontwikkeling. T.a.v. de huidige bestemming betekent dit een beperking. In het masterplan werd conceptmatig onderzocht wat evenwichtig is en waarbij de draagkracht niet werd overschreden.

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

het voorkomen van wateroverlast in functie van de voor bebouwing bestemde gebieden, is binnen het landschapspark toegelaten.

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

Besluit: Ongegrond.

5.10. 10^e element van bezwaar:

compensatie

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

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

Bespraak: Ongegrond.

5.11. 11^e element van bezwaar:

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

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

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

5.12. 12^e element van bezwaar:

Onderzoek van alternatieve mogelijkheden

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

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

Bespraak: Ongegrond.

6. Bezwaarschrift 9

6.1. 1^e element van bezwaar:

Vermelde oppervlakte niet correct.

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

Advies: De in de toelichtende kolom is een opgenomen opp. op basis van gegevens GRB, en is informatief opgenomen.

Indien een OMV aanvraag wordt ingediend en aanvrager kan de reële oppervlakte aantonen, dan wordt deze in rekening gebracht.

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

6.2. 2^e element van bezwaar:

Onvoldoende uitbreidingscapaciteit

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

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

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

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

6.3. 3^e element van bezwaar:

Vraag tot bijkomende uitgang naar het Dadipark

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

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

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

6.4. 4^e element van bezwaar:

Onvoldoende hoogte afsluiting

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

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

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

6.5. 5^e element van bezwaar:

Beperkingen inzake raampartijen Projectzone Woonhof

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

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

Besluit: ongegrond.

6.6. 6^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen parkeerzone zoals voorzien op uittreksel masterplan

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

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

Besluit: ongegrond.

6.7. 7^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen fietsenstallingen in Zijdenstraatje

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

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

Advies: Dit betreft geen voorwerp van het RUP.

Besluit: ongegrond.

7. Bezwaarschrift II

7.1 1^e element van bezwaar:

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

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

Advies: Zie hoger, onder 5.3. en 5.5

De afstand van 30 meter is een minimale afstand, de voorziene bouwhoogtes zijn beperkt tot maximaal 2 bouwlagen.

Ontwerpend onderzoek binnen masterplan heeft de draagkracht van omliggend gebied afgetoetst en rekening gehouden met de omliggende context, om te bepalen welke

bouwhoogtes en oppervlaktes passen voor de ontwikkelingsvelden in de context van een landschapspark.

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

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

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

Besluit: ongegrond.

7.2. 2° element van bezwaar:

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

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

Advies: zie hoger, onder 7.1.

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

Besluit: ongegrond.

Waardevermindering is geen ruimtelijk element.

7.3. 3° element van bezwaar:

Ophoging van het overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

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

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

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

Advies: Het is voorbarig om te stellen dat de ophoging in het overdrukgebied wateroverlast zal meebrengen. De voorgenomen planoptie, nl. het creëren van min. 20.000m² aan bijkomende waterbuffering en een herprofilering van de Heulebeek, wenst wateroverlast in de onmiddellijke omgeving tegen te gaan. Alle handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in functie van de voor bebouwing bestemde gebieden, is binnen het landschapspark toegelaten.

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

In de algemene bepalingen werd opgenomen dat overgangen naar hogere of lagere delen op een kwalitatieve manier moeten opgevangen worden. Ter hoogte van de plangrens moet op de bestaande maaiveldhoogte worden aangesloten.

Het globale waterverhaal zal door de provincie mee opgenomen worden en specifiek verder uitgewerkt worden bij de technische uitwerking, hierbij zal op geen enkele manier de doelstellingen m.b.t. waterberging/onderhoud in gedrang worden gebracht.

Besluit: ongegrond.

7.4. 4° element van bezwaar:

Bouw uitkijktoren en privacy aspect:

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

Advies: zie hoger, onder 5.2.

Besluit: ongegrond.

7.5. 5° element van bezwaar:

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

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

Advies: Een hoog sculpturaal element, zoals een toren, is momenteel de dag reeds mogelijk in het bestaande BPA, zonder hoogtebeperking. 'Specifieke openlucht recreatie en/of speeltuigconstructies met doorzichtkarakter kunnen hogere bouwhoogte hebben dan 30 m'. In

het oude Dadipark situeerde zich destijds een loopbrug van 800meter – met zicht over het volledige park.

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

Besluit: ongegrond.

8. Bezwaarschrift 13

8.1 1^e element van bezwaar:

Bouw uitkijktoren en privacy aspect, aantasting landschap

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

Advies:

1^o punt: Zie hoger onder 5.2.

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

Besluit: Ongegrond.

8.2 2^e element van bezwaar:

Ophoging van het overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

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

Advies: zie hoger, onder 7.3.

Besluit: Ongegrond.

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

8.3 3^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen meerwaardecreatie

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

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

Besluit: Ongegrond.

8.4 4^e element van bezwaar:

Ontwikkelvelden en bebouwing, bouwhoogte, privacy, hinder

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

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

Besluit: Ongegrond.

9. Bezwaarschrift 15

9.1 1^e element van bezwaar:

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

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

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

Het RUP Dadipark neemt de plancontour van het BPA Dadipark 2005-2006/ BPA Centrum over. De bestemming van betrokken strook grond is dagrecreatiezone, en meer specifiek "bufferzone". De afbakening van een RUP staat los van eigendomsgrenzen. De specifieke eigendomsgrens kan tot op heden niet geduid worden. Akte bewijs eigendom is momenteel nog niet voorgelegd. De mogelijkheden zoals voorzien in RUP Dadipark; nemen de strook grond op in art. 3 landschapspark waarbinnen volgens de voorschriften laagdynamische recreatie is toegelaten. Binnen het RUP Dadipark is de aanduiding van de Heulebeek indicatief; dit betekent dat de loop van de Heulebeek kan meanderen en op een andere plek kan liggen. Deze is niet nader bepaald in het RUP. Zie bepaling op pg. 56 art. 6 Heulebeek; "De indicatief aangeduide waterloop is een bestemming in overdruk, wat betekent dat de exacte positie van de waterloop niet vastligt". Bij uitwerking van de inrichtings- en uitvoeringsplannen inzake Fase 0 Een eigendomskwestie is op zich geen voorwerp van RUP.

Besluit: Ongegrond.

9.2. 2° element van bezwaar:

Algemene hinder ten gevolge van het openleggen van de Heulebeek

- De Heulebeek loopt door de eigendom in ingebuisde toestand.
Het gedeelte van de beek welke door de eigendom loopt, is op heden weliswaar overdekt.
Aangezien het ontwerp RUP voorziet in het openleggen van dit deel van de Heulebeek, zal een groot deel van de eigendom van cliënten hiervoor moeten wijken.
Onder meer de parking en de speeltuin aan het restaurant zullen hierdoor verdwijnen.
- Ook zullen cliënten geconfronteerd worden met ernstige hinder en overlast ten gevolge van de open bedding van de Heulebeek. Het openleggen van de beek zal onaangename geuren, ratten, ... met zich meebrengen. Gelet op de nabijheid van het restaurant en de woning van cliënten, is dit alles behalve wenselijk.
- Bezwaarindieners merkt op dat de bedding van de Heulebeek relatief recent verlegd werd van het naastgelegen perceel (met nummer 1081W) naar het perceel van bezwaarindieners.
Bezwaarindieners stelt hierover recent contact opgenomen met de gemeente en de provinciale diensten, om de juiste datum en motieven van deze verlegging te kennen, maar hebben hierover op vandaag nog geen gegevens ontvangen.

Cliënten begrijpen dan ook niet waarom het deel van de Heulebeek die door hun perceel loopt dient opgelegd te worden. De bovenmatige hinder die het met zich mee zal brengen, weegt niet op tegen de beperkte meerwaarde voor de gemeente.
Cliënten hebben er geen bezwaar tegen dat de bedding van de Heulebeek wordt opgelegd in het eigenlijke plangebied, buiten het eigendom van cliënten (zoals hoger aangehaald is ten onrechte een deel van het eigendom van cliënten opgenomen in het plangebied), zoals hieronder aangeduid;

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

Advies: Zie hoger, onder 9.1.

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

Besluit: Ongegrond.

10. Bezwaarschrift 16

10.1 1° element van bezwaar:

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

- Dit dient gelijkgeschakeld.

Advies: Reca staat voor restaurant en café. In de toelichtende kolom zijn bij "reca" enkel restaurants en café toegelaten, hetgeen onder dit begrip de hotelfunctie uitsluit. "Horeca" werd toelichtend

opgenomen als hotel, restaurant en café. De gecoro stelt vast dat er geen hotelfunctie is toegelaten in het landschapspark.

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

10.2. 2° element van bezwaar:

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

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

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

Einde van de zitting op 27 juni 2023.

De advisering gaat verder op donderdag 6/07/2023

10.3. 3° element van bezwaar

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

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

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

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

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

10.4. 4° element van bezwaar:

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

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

10.5. 5° element van bezwaar:

Wat betreft "Artikel 3 Landschapspark"

5. p.31 art. 1 "Het gebied is bestemd als landschapspark met grotendeels openbaar karakter".
Er is nog geen invulling gekend van de ontwikkelvelden in het landschapspark, die eigendom blijven van nv Dadipark en die bebouwbaar blijven. Deze velden moeten een effectieve en reële effectieve invulling kunnen krijgen. Dit kan niet met "parkontwikkeling, natuurontwikkeling, beheerslandbouw in functie van landschapszorg, kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten [stadslandbouw

en/ of hobbylandbouw], of laagdynamische activiteiten als petanqueveld. Wel met (indoor) sportvoorzieningen (fitnesspunt, padel,...). De voorschriften laten dat nu niet toe. Het is evident dat outdoor enkel laagdynamische recreatieve of sportvoorzieningen mogelijk zijn. **Indoor** moet meer mogelijk zijn (bijvoorbeeld indoor fitness, een indoorspeeltuin,...). De bestemming dient daar rekening mee te houden. Verzoek dus om in het verordenend gedeelte de bewoordingen...

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

...te vervangen door:

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

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

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

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

omgeving slechts beperkte veranderingen teweegbrengen in de bestaande ruimtelijke en sociaaleconomische"

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

Besluit: Ongerond. De voorschriften worden behouden.

10.6. 6^e element van bezwaar:

p.32 Flexibele zonegrenzen

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

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

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

Besluit: Ongerond. Geen aanpassing.

10.7. 7^e element van bezwaar:

p.32 "Zijn niet toegelaten:

wonen [incl. eventuele conciërgewoning]"

Conciërgewonen of toezichtswonen wordt daarmee uitgesloten. Dit is niet wenselijk, gezien het kan vereist zijn bij de invulling van de ontwikkelingsvelden of het landschapspark (bv. in functie van horeca, onthaal en permanentie ecologische verblijfsrecreatie, kinderboerderij, kleinschalige dorps activiteiten (ambachtelijke bierbrouwerij)...). Graag voorzien dat **toezichtswonen in pandig in de infrastructuur binnen de ontwikkelingsvelden** kan.

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

Besluit: Ongerond.

10.8. 8^e element van bezwaar:

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

inrichten en het beheer van de Heulebeek en de waterbuffer behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder”).

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

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

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

Besluit: Ongegrond.

10.9. 9^e element van bezwaar:

P. 40, bouwveld C: er is sprake van **20%** bebouwing in plaats van **70%**. Het masterplan voorzag 70 % (zie tekening masterplan). De nv Dadipark gaat niet akkoord dat –kennelijk als gevolg van een advies van ANB in de plenaire vergadering– deze bebouwingsmogelijkheid zo wordt beperkt. ANB stelt zomaar dat deze ontwikkelingszone “niet in relatie zou staan met de open ruimte”. De nv Dadipark gaat hiermee niet akkoord. Onder het oude BPA was er veel meer aantasting van de “open ruimte” mogelijk dan nu het geval is. Het RUP is een verregaande verbetering én geeft definitieve garantie dat het merendeel van het voormalige dadipark effectief open ruimte kan blijven en door het publiek zal kunnen worden gebruikt. Het masterplan is ook tot stand gekomen na een lang en grondig voorbereidingsproces, met wedstrijdontwerpen, veelvuldige evaluatie en opvolgingsbesprekingen etc., dit alles onder leiding van geen ter zake gespecialiseerd Nederlandse Landschapsarchitectenbureau. Het masterplan is uiteindelijk afgeklopt als een goed en evenwichtig programma dat aan alle doeleinden voldeed en waar alle partners zich konden in vinden.

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

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

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

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

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

10.10. 10^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 5 Projectzone Woonhof”

11. P. 49 punt 2.3, zevende bolletje (ontsluiting, mobiliteit en parkeren): verzoek om toe te voegen (hier ook hoger):

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

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

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.11. 11^e element van bezwaar

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

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

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.12. 12^e element van bezwaar

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

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

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

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.13. 13^e element van bezwaar

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

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

In het dakvolume kunnen geen duplexen opgetrokken worden (**geen twee leeflagen in het dak; één leeflaag kan wel**). Voor ééngezinswoningen en stapelwoningen zijn maximum 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak of 2 + hellend dak toegelaten. Afgeplatte daken zijn niet toegelaten”.... Zonder de zwarte tekst is onduidelijk of in het dakvolume de “helft” van een duplex kan. Dit moet mogelijk zijn (zo niet ontstaat veel te veel onbruikbare zolderruimte). Indien 4 bouwlagen en een dak mogelijk zijn, is het logisch dat het dak ten dele nuttig wordt gebruikt. Een volledige duplex in het dak kan niet.

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

10.14. 14^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 6 Waterloop Heulebeek (indicatief)”

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

Advies: Tekstuele fout dient aangepast te worden.

10.15. 15^e element van bezwaar

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

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

De meest zuidelijk verbinding kan echter niet meer worden gerealiseerd doorheen de blauwe zone van artikel 1, gelet op de ondertussen vergunde en in uitvoering zijnde verbouwing van de school. De ontsluiting van artikel 7 kan verschuiven maar zonder opgave van maat. Nv Dadipark neemt aan dat op dit punt dus geen bepaalde absolute beperking is en de zaak wordt afgemeten aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

10.16. 16^e element van bezwaar

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

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

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

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

10.17. 17^e element van bezwaar

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

19. Geen opmerkingen.

10.18. 18^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 10 Lokaal padennetwerk”

20. Geen opmerkingen.

10.19. 19^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 11 Zichtas”

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

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

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

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

10.20. 20^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 12 Zone voor recht van voorkoop”

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

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

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

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

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

10.20. 20^e element van bezwaar

Wat betreft “het register planbaten, planschade, compensatie”

De toelichtingsnota bij het RUP bevat een register plancompensaties (p. 100) waarop de zones worden gevisualiseerd waarop enerzijds planbaten en anderzijds planschade mogelijk is. Voor zover bekend is het de bedoeling van zowel de Provincie, de gemeente als de huidige grondeigenaars dat het planproces fiscaal neutraal plaatsvindt in die zin dat geen planschade wordt gevorderd bij bestemmingswijzigingen maar ook geen planbaten betaald. Aangezien er ook in de zone voor dagrecreatie, subzone 1.1 actieve dagrecreatie reeds kan worden gebouwd en er dus een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden verkregen, kunnen geen planbaten verschuldigd zijn voor de herbestemming van een deel van deze zone naar “projectzone woonhof” (cfr. Art. 2.6.5,1^o VCRO). Wij gaan er dan ook van uit dat de theoretische planbaten en de theoretische planschade elkaar in dit dossier opheffen.

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

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

11. Bezwaarschrift 17

11.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging van de ontwikkelvelden

- wateroverlast t.a.v. aanpalende percelen als gevolg van ophoging binnen de ontwikkelvelden.
Advies: zie behandeling onder 2.2. (bezwaarschrift 2), 5.9. (bezwaarschrift 8), 7.3. (bezwaarschrift 11), 8.2. (bezwaarschrift 13).
Besluit: Ongegrond

11.2. 2^e element van bezwaar:

Ontwikkelvelden en bebouwing

- Vrij zicht verdwijnt door bebouwing binnen de ontwikkelvelden.
- Het is een groen gebied dat groen moet blijven.
- Uitruilmogelijkheden van B naar A voorzien mogelijkheden voor een te groot gebouw.
Advies: Zie oa. 5.3., 5.5. en 5.8. (bezwaarschrift 8), 7.1. (bezwaarschrift 11), 8.4. (bezwaarschrift 13), - 5^e punt onder Artikel 3 – landschapspark Advies Deputatie, De voorziene bouwhoogtes zijn beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, voor wat betreft ontwikkelveld C 1 bouwlaag.
Ontwerpend onderzoek binnen masterplan heeft de draagkracht van omliggend gebied

afgetoetst en rekening gehouden met de omliggende context, om te bepalen welke bouwhoogtes en oppervlaktes passen voor de ontwikkelingsvelden in de context van een landschapspark, ook de uitruilmogelijkheid werd hierin voorzien.

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

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

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

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

11.3 3^e element van bezwaar:

Toeleveringsweg van Dadizeelsestraat naar ontwikkelveld

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

12. Bezwaarschrift 18

12.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging van de ontwikkelvelden zal wateroverlast meebrengen

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

Besluit: Ongegrond

12.2 2^e element van bezwaar:

Ontwikkelingsvelden, inplanting en bebouwing

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

12.3 3^e element van bezwaar:

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

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

12.4 4^e element van bezwaar:

ruimte dient een effectief natuurpark te zijn

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

12.5 5^e element van bezwaar:

Uitkijktoren

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

13. Bezwaarschrift 19

13.1 1^e element van bezwaar:

Bebouwing op de ontwikkelvelden, schending privacy en zichten

- De bebouwing op de ontwikkelvelden zullen voor alle aanpalende bewoners van de Dadizeelsestraat het volledige zicht en de privacy schenden.

Bebouwing met de voorziene bouwhoogte, de omvang en de ligging is niet gepast binnen een recreatiegebied.

Te dicht bij het woongebied.

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

Besluit: Ongegrond.

13.2 2^e element van bezwaar:

Ophogen van de ontwikkelvelden / overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

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

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

Besluit: Ongegrond.

13.3 3^e element van bezwaar:

Bouw van de uitkijktoren

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

Advies: Zie behandeling 5.2. (bezwaarschrift 8),

Besluit: Ongegrond.

14. Bezwaarschrift 20

14.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging en bebouwing binnen het landschapspark zal wateroverlast meebrengen

- Dadipark werd enkele jaren terug opgehoogd, ligt momenteel 50 à 60 cm hoger dan de achterkant van de aanpalende tuinen. Bij hevige regenval wordt reeds water naar de tuinen afgevoerd.

De ontwikkelvelden zullen nog hoger aangelegd worden. Het regenwater zal aflopen naar de lager gelegen delen van het Dadipark en daarna aflopen naar nog de nog lager gelegen aanpalende tuinen.

- Binnen de ontwikkelvelden kunnen telkens tot 2.500m² gebouwen geplaatst worden, er zal verharding ed. voorzien worden: het regenwater afkomstig van gebouwen en verharding zal niet kunnen infiltreren in deze gronden.

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

Besluit: Ongegrond.

14.3 3^e element van bezwaar:

Bedenking met betrekking tot de bodemeigenschappen

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

nog kan infiltreren in het park. Kunnen jullie aantonen waarom dit zoveel jaar geleden werd opgevoerd en wat er nog onder de nieuwe laag grond zit?

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

Besluit: Ongegrond.

14.4 4^e element van bezwaar

Uitkijktoren

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

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

Besluit: Ongegrond.

14.5 5^e element van bezwaar

Bouwen in het landschapspark

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

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

Besluit: Ongegrond.

STEMMING

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

Minderheidsstandpunt van Elyne Dewulf, Geert Bossaert en Luc Deprez:

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

Minderheidsstandpunt van Geert Bossaert

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

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN 7 AUGUSTUS 2023

Provincie West-Vlaanderen	Aanwezig:	Ward Vergote, Burgemeester-voorzitter Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Schepenen Kristof Vander Stichele, Algemeen directeur
Gemeente MOORSLEDE	Verontschuldigd:	

Ontwerp RUP Dadipark - advies Gecoro na openbaar onderzoek

Aanleiding

De Gecoro bracht op dinsdag 27 juni 2023 en donderdag 6 juli 2023 advies uit over de opmerkingen van de deputatie West-Vlaanderen en het departement Omgeving en behandelde de 21 bezwaren, die tijdens het openbaar onderzoek werden ontvangen.

Regelgeving

Conform art. 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn volgende stappen te nemen:

- De Gecoro brengt advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement;
- De Gecoro bezorgt het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren;
- De gemeenteraad neemt uiterlijk op 26 november 2023 (180 dagen na einde openbaar onderzoek) een beslissing en stelt het RUP definitief vast.

Wijzigingen aan het RUP zijn enkel nog mogelijk als deze gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Indien het advies van de Gecoro niet wordt gevolgd, dient dit uitvoerig gemotiveerd te worden.

Feiten, context en argumentatie

In functie van de aanpassing van het RUP zijn de punten voor beslissing:

1. Bomeninventaris en compensatie n.a.v. het advies deputatie (pagina 1) en bezwaarnummer 3 (punt 3.1 van de behandeling)

De Gecoro adviseert de opmerking en het bezwaar als gegrond. Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De Gecoro stelt dat ook afgestorven en/of zieke bomen die gerooid worden, dienen gecompenseerd te worden. Daar bijkomend dient compensatie door een gelijkwaardige aanplant in soort en aantal te moeten geschieden. De aanvrager zal in de aanvraag tot omgevingsvergunning dit moeten duiden. De Gecoro vraagt om de term 'maximale' te verduidelijken en verder te specificeren. Dit dient aangevuld te worden in de voorschriften (zie ook punt 3.1 van de behandeling);
- De Gecoro vraagt om de contour A, B en C volgens de bomeninventaris op te nemen binnen het grafisch plan.

2. Bezwaarelement (punt 10.5) m.b.t. vraag om verruiming van de activiteiten in de ontwikkelvelden, nl. laagdynamisch wordt beperkt tot de outdoor. Indoor werd gevraagd om recreatie, sport- en jeugdvoorzieningen niet te beperken tot laagdynamische activiteiten.

De Gecoro adviseert het bezwaarelement als niet gegrond. De voorschriften van het RUP worden behouden.

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

3. Bezwaarelement (punt 10.9) m.b.t. vraagt om verruiming van de bouw mogelijkheden binnen ontwikkelveld C, nl. max. 70% bezetting en maximaal 1 500 m² footprint aan bebouwing.

De Gecoro adviseert het bezwaarelement als deels gegrond, een bijsturing van het bezettingspercentage en de footprint wordt gevraagd. Volgende wijziging wordt doorgevoerd:

- De maximale bezetting van 20% mag opgetrokken worden naar maximaal 40%;
- De maximale footprint bebouwing van 300 m² naar max. 500 m², mits de voorgestelde voorwaarden.

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

Besluit

Art. 1. - Het schepencollege volgt het advies van de Gecoro voor bezwaarelement (punt 10.5) niet m.b.t. vraag om de indoor activiteiten in de ontwikkelvelden te beperken tot laag dynamische activiteiten.

Art. 2 - Het schepencollege motiveert haar standpunt als volgt : indoor kan een meer dynamische activiteit in de ontwikkelvelden. Er is niet noodzakelijk een relatie tussen een hoog dynamische activiteit en de mobiliteitsimpact. Een laag dynamische activiteit kan evengoed een impact hebben op de mobiliteit.

Het college wenst dit als volgt te herformuleren : *de indoor activiteit mag geen overlast veroorzaken naar de omgeving toe, ongeacht of dit nu hoog- of laag dynamisch is.*

Art. 3. - De WVI wordt gevraagd om het definitief ontwerp over te maken in functie van de agendering gemeenteraad.

Aldus beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele

Burgemeester-voorzitter
(Get.) Ward Vergote



Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

Burgemeester-voorzitter
Ward Vergote