

Voorlopig afschrift in afwachting van de goedkeuring van het verslag door de gemeenteraad

BESLISSING VAN DE GEMEENTERAAD
GENOMEN IN ZITTING VAN 24 JUNI 2020

Aanwezig:

Peter T. Van Hecke, Voorzitter;
Bart Van Hulle, Burgemeester;
Nicole Maenhout, Peter E. Van Hecke, Rudiger De Smet, Jason Van Landschoot, Glenn Longeville en Marleen Van den Bussche, Schepenen;
Geert De Roo, Boudewijn De Schepper, Anneke Gobeyn, Valerie Taeldeman, Annelies Lammertyn, Koenraad De Ceuninck, Marten De Jaeger, Wim Swyngedouw, Leandra Decuyper, Dino Lateste, Stefaan Standaert, Kiran Van Landschoot, Annuska Van Hoorebeke, Henk Deprest, Raf Pauwels, Christine Verplaetse, Katleen De Kesel, Danny Vannevel en Timothy De Groote, Raadsleden;
Tijs Van Vynckt, Algemeen directeur.

RUP HOF TER EDE - DEFINITIEVE VASTSTELLING ONTWERP

Juridische gronden

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.
- Artikel 28 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat dit punt in openbare zitting behandeld wordt.
- Artikel 40 § 1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de gemeentelijke aangelegenheden.
- De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening dd. 15 mei 2009, zoals gewijzigd (in het bijzonder art. 2.2.1 tot en met 2.2.25).
- Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen dd. 17 februari 2017.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Maldegem, goedgekeurd door de bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 29 maart 2007.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 17 december 2018 betreffende de scopingnota van het RUP Hof ter Ede.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 16 april 2019 betreffende het voorontwerp van het RUP Hof ter Ede.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 9 juli 2019 betreffende de kennisname van het verslag van het infomoment omtrent RUP Hof ter Ede.
- De beslissing van de gemeenteraad van 30 oktober 2019 betreffende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP Hof ter Ede.

Feiten

- Momenteel is de procedure lopende voor de opmaak van het RUP 'Hof ter Ede'.
- Een startnota met de beschrijving en de verduidelijking van de doelstellingen van het RUP, met een afbakening van de gebieden waarop het RUP betrekking heeft; een beschrijving van voor- & nadelen van het mogelijke RUP, de relatie met het ruimtelijk structuurplan, de mogelijke effecten ervan,... werd opgesteld.
- Vervolgens werd van 14 mei 2018 tot 15 juli 2018 het 1ste participatiemoment waarin het publiek geraadpleegd wordt georganiseerd en gebeurde een adviesvraag over de startnota aan de verschillende adviesinstanties.

- De volgende stap was de opmaak van de scopingnota. Hierbij werden de adviezen en inspraakreacties na het 1ste participatiemoment verwerkt. De scopingnota werd, samen met een geactualiseerde procesnota, gepubliceerd in het digitaal platform stedenbouwkundige informatie.
- Daarna werd het voorontwerp van het RUP vastgesteld door het college.
- Dit voorontwerp omvat een verordenend deel, nl. het voorontwerp stedenbouwkundige voorschriften en een niet-verordenend deel, m.n. het voorontwerp van toelichtingsnota.
- Verder omvat het voorontwerp een ortho-foto (luchtfoto in verticaal perspectief) van het plangebied, het ontwerp van de bestaande en juridische toestand (plan met contour van het RUP en van het BPA nr5. Hof ter Ede) en een voorontwerp van grafisch plan, waarin de verschillende zones binnen de contour van het RUP ingekleurd zijn.
- Na de vaststelling van dit voorontwerp door het college werd op 19 juni 2019 een plenaire vergadering georganiseerd waarbij de verschillende adviesinstaties bevroegd werden over het voorontwerp.
- Vervolgens werd nagegaan of een milieu effecten rapport (plan-MER) moet opgesteld worden. (Bij het Vlaamse dept. Omgeving, afd. gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten, dienst milieueffectenrapportage); Daarna kan dan de gemeenteraad overgaan tot het vaststellen van het ontwerp van RUP.
- Op 30 oktober 2019 stelde de gemeenteraad het ontwerp van RUP hof ter Ede voorlopig vast.
- Dit voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP omvat de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, het plan met de bestaande en juridische toestand, het grafisch register plancompensatie en het grafisch plan en orthofoto.
- Dit ontwerp van het RUP Hof ter Ede werd onderworpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de bepalingen van art. 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het openbaar onderzoek startte op 25 november 2019, na publicatie in het Belgisch Staatsblad op 18 november 2019, en liep tot 24 januari 2020.
- Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 adviezen en 17 bezwaarschriften regelmatig ingediend.
- Aan de Gecoro werd gevraagd om advies uit te brengen over de bezwaarschriften. De Gecoro besprak de bezwaarschriften tijdens haar vergadering van 14 mei en bracht een definitief advies uit.
- Het advies aan de Gecoro stelt nog volgende wijziging voor aan het voorontwerp:
- De Gecoro bespreekt de bezwaarschriften aan de hand van de nota opgemaakt door het studiebureau Anthea. De Gecoro sluit zich aan bij de analyse en weerlegging van de bezwaarschriften, behoudens voor wat volgt:
 - B2: de Gecoro stelt dat het juridisch karakter van de weg dient uitgeklaard te worden
 - B3:
 - het aanleggen van infrastructuur dient ook opgenomen te worden in het globaal inrichtingsplan,
 - er is geen globaal inrichtingsplan nodig bij de herbouw, verbouw, uitbreiding van constructies, voor zover er geen bijkomende woongelenheden gecreëerd worden (muv zorgwonen),
 - B6, 2°: De bezorgdheid ivm de vijf bouwlagen situeert zich enkel ter hoogte van art. 2 zone B. De Gecoro geeft daartoe volgende aanpassing:
 - De 45°-regel wordt toegepast tov de percelen langsheen de Bogaardestraat en de Westeindestraat (want een deel van die zone paalt ook aan percelen gelegen langsheen de Westeindestraat).
 - Tov de overige percelen worden de regels van de goede ruimtelijke ordening toegepast. (Dus ook t.o.v. de bebouwing in de Haringrokerij. Gelet op de aanwezigheid van een straat tussen de woningen van de Haringrokerij en de oriëntatie tov de bebouwing in de Haringrokerij (NO), dient de 45°-regel niet verplicht te worden opgelegd).
- De definitieve vaststelling van het RUP moet gebeuren uiterlijk 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, dit is dus voor 22 juli 2020.

Argumentatie

- Het plangebied van het RUP Hof ter Ede is gelegen in het centrum van Maldegem. Het gebied was quasi volledig opgenomen in het BPA nr. 5 'Hof ter Ede', goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 8 juli 2008.
- Het plangebied kende de laatste jaren echter een grote dynamiek waarbij verschillende woonprojecten gerealiseerd werden en worden. Bovendien wordt een verdere belangrijke ontwikkeling in het gebied verwacht door de toekomstige realisatie van het scholenbouwproject van het Instituut Zusters Maricolen.
- Gezien de visie opgenomen in het BPA gedateerd is en niet meer aangepast is aan een hedendaagse ruimtelijke en planologische visie is het opstellen van dit nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan noodzakelijk.

- In overeenstemming met art. 2.1.19 van de Codex Ruimtelijke Ordening kan de gemeente gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan.
- Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan voor Maldegem werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 29 maart 2007. Het RUP 4 'Hof ter Ede' is als project niet opgenomen binnen de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, maar kadert wel binnen de bindende en richtinggevende bepalingen. Het betreffende plangebied werd nl. aangegeven binnen het GRS als mogelijk ontwikkelingszone voor kernversterking.
- De realisatie van het RUP Hof ter Ede wordt gedocumenteerd in een procesnota waarin de verschillende processtappen in het kader van de totstandkoming van het RUP opgenomen zijn. Dit document omvat ook de verschillende adviezen die omtrent het RUP uitgebracht zijn ter gelegenheid van de eerste adviesaanvraag aan de verschillende adviserende instanties, van de eerste publieke raadpleging en ter gelegenheid van de plenaire vergadering dd. 19 juni 2019.
- Alle tot nu toe genomen processtappen in het kader van de totstandkoming van dit RUP werden gepubliceerd in het Digitaal Loket Stedenbouwkundige Informatie.
- Op 12 augustus 2019 werd aan het Departement Omgeving, Afd. Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en -projecten, Team Mer gevraagd of een milieu effecten rapport (plan-MER), moet opgesteld worden voor het voorgenomen RUP Hof ter Ede. Op 17 september 2019 werd de beslissing van het Departement Omgeving tot ontheffing van de plan-Mer plicht ontvangen.
- Het ontwerp van het grafisch plan omvat de indeling van het RUP in verschillende zones die elk aan afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften onderworpen zijn. Deze verschillende zones zijn :
 - de zone voor eengezinswoningen, ten noorden van de Ede
 - de zone voor meergezinswoningen ten noorden van de Ede
 - de projectzone voor woningbouw ten zuiden van de Ede
 - de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ten zuiden van de Ede (incl. zone voor nabestemming voor centrumfuncties).
 - de zone voor centrumfuncties langsheen de Nieuwstraat
 - de zone voor beekbegeleidned groen langsheen de Ede.
- Het ontwerp van toelichtingsnota sluit nauw aan bij en bouwt verder op de startnota en scopingsnota. Naast de omschrijving van het plangebied, het juridisch kader, de visie en de effectenbeoordeling wordt verder toelichting gegeven bij de verschillende zones die opgenomen zijn in het grafisch plan, worden op te heffen voorschriften (gewestplan, B.P.A nr. 5 Hof ter Ede), wordt een ruimtebalans (welke bestemmingscategorie neemt welk deel van de oppervlakte van het RUP in ?) opgenomen en wordt een register van potentiële planbaten en planschade opgenomen
- Het ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften geeft voor alle verschillende zones van het RUP de specifieke bestemmingsvoorschriften en de inrichtingsvoorschriften weer.
- Deze worden telkens ingedeeld in een verordenend deel met concrete stedenbouwkundige voorschriften en in een richtinggevend deel met een toelichting.
- Voor elk van de zones worden bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften gegeven.
- De bestemmingsvoorschriften omvatten telkens de hoofdbestemming van de betrokken zone met een eventuele nevenbestemming.
- De inrichtingsvoorschriften omvatten de algemene bouwvoorschriften, inplantingsvoorschriften, maximale terreinbezetting en verhardingsgraad, toegestane bouwhoogtes en dakvormen, de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen en carports, de voorschriften mbt erfscheidingen, parkeren,
- Voor elke onderscheiden zone worden deze aangepast aan de behoeften voor de zone waarbij maximaal gestreefd wordt naar een ruimtelijke verantwoord gebruik van de beschikbare ruimte.
- Hierbij wordt voor elke zone een goede leefbaarheid en goed nabuurschap nagestreefd, waarbij een optimale bezonning en privacy van het eigen perceel en de aanpalende percelen nagestreefd en waarbij , terwijl de bestemming van de zone ook ingevuld kan worden.
- Bij de inrichting van elke zone moet dan ook rekening gehouden worden met het optimaal functioneren van de zone volgens haar bestemming, waarbij de nodige aandacht gegeven wordt aan een zuinig en duurzaam ruimtegebruik,
- Het college van burgemeester en schepenen nam in zitting van 9 juni jl. kennis van het advies van de Gecoro uitgebracht op 14 mei 2020, samen met de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens de periode van openbaar onderzoek, overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.21 van de Vlaamse codex Ruimtelijke ordening.
- Het college sloot zich aldus aan bij de "Nota: RUP Hof ter Ede - verwerking openbaar onderzoek" en bij het advies van de Gecoro, dd. 14 mei 2020, dit laatste evenwel behalve voor wat betreft punten B3 en B6, 2° van het advies.
- Het college mag nl. steeds afwijken van het advies van de Gecoro, dit mits het eventuele afwijkingen voldoende motiveert. Aldus kan volgende motivatie aangehaald worden voor punt B3:

- De essentie van het advies van de Gecoro wordt wel degelijk gevolgd door op het perceel van de bezwaarindieners wiens bezwaar de grondslag van de wijziging was, toch de versmalde zone voor beekbegeleidend groen - zoals voorgesteld door de Gecoro - te voorzien. Aldus wordt de woning op het betreffende perceel niet zonevreemd.
- Voor de rest van de zone van het beekbegeleidend groen is de terugkeer naar de bredere zone de bevestiging van het door de gemeenteraad van 30 oktober 2019 unaniem goedgekeurde voorontwerp en dit verhindert niet de ontwikkeling van de overige zones van het RUP.
- Door deze zone terug te verbreden wordt de functie van de Ede en het oevergroen als blauw-groene ruggegraat van het gebied bevestigd en versterkt en wordt de aantrekkelijkheid van het gebied als woon- en recreatiezone verder versterkt, terwijl toch de functies van de overige zones van het RUP volledig behouden blijven.
- Voor punt B6, 2° wordt volgende motivatie aangehaald:
 - Inzake de inplantingsvoorschriften is het noodzakelijk om binnen eenzelfde zone een zekere mate van consistentie na te streven. Zo is ook voor de deelzone A van artikel 2 - zone voor meergezinswoningen - aangegeven dat de inplanting van de gebouwen vrij is, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, waarbij geen buitensporige hinder ontstaat. Het is dan ook aangewezen dezelfde voorschriften te gebruiken voor de deelzone B van artikel 2.
 - De momenteel in het ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften opgenomen omschrijving garandeert al een optimale inplanting. Als verordenende tekst is in art. 2.7 nl. opgenomen:

"De inplanting van het gebouw(en) is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt waarbij geen buitensporige hinder ontstaat. Efficiënt ruimtegebruik dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden. Bij de inrichting van betreffende zone moet minstens worden voldaan aan volgende kwaliteitseisen:

 - Oriëntatie;
 - Het optimaal functioneren van de zone;
 - Een optimale integratie van de infrastructuur, overgang en afwerking naar de beekvallei;
 - Een zuinig en compact ruimtegebruik binnen de zone;
 - Aandacht voor veiligheid en overzichtelijkheid;
 - Een kwalitatief en hoogwaardig materiaalgebruik binnen de zone;
 - Technisch noodwendigheden en randvoorwaarden."

Dit wordt nog verder uitgewerkt in de toelichting bij art. 2.7:

"Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van de aanpalende percelen na te streven. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

 - Overmatige slagschaduw, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt;
 - Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is;
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt."
 - Aldus blijven voldoende garanties voor een kwalitatief versterkte en verantwoorde inplanting behouden zonder de nood aan een 45°-regel.
 - De toepassing van een 45°-regel zou de architecturale vrijheid van een eventuele ontwikkeling in dit gebied te zeer beperken. De betreffende zone sluit direct aan op de Markt en zal ook zeer zichtbaar zijn van op de Markt; en vanuit de onmiddellijke omgeving. Een gebouw dat op die plaats opgetrokken wordt zal in hoge mate het gezicht van de gemeente mee bepalen. Vandaar dat een hoge mate van architecturale vrijheid, weliswaar steeds in combinatie met de al voorziene inplantingsvoorschriften, hierbij wenselijk is.
 - Bovendien wordt de impact van een eventuele 5de verdieping al zwaar verzacht door het feit dat ze teruggetrokken ligt t.a.v. de 4de verdieping en door de het voorstel om deze verdieping te beperken tot max. 50% van de bebouwde oppervlakte.
 - tenslotte zal de gemeente als vergunninggever steeds overgaan tot het beoordelen en motiveren van een goede inpassing en een optimale leefbaarheid bij eventuele vergunningsaanvragen voor dit gebied.
- De laatste stap in de tot standkoming van het RUP is de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

Tussenkomsten

- door schepens Nicole Maenhout (N-VA) die de voorgestelde wijzigingen toelicht
- door raadslid Leandra Decuyper (CD&V)

- door raadslid Stefaan Standaert (Groen)
- door algemeen directeur Tijs Van Vynckt die een toevoeging in artikel 2 toelicht

Besluit

27 stemmen voor: Bart Van Hulle, Nicole Maenhout, Peter E. Van Hecke, Rudiger De Smet, Jason Van Landschoot, Glenn Longeville, Marleen Van den Bussche, Geert De Roo, Boudewijn De Schepper, Anneke Gobeyn, Valerie Taeldeman, Annelies Lammertyn, Koenraad De Ceuninck, Marten De Jaeger, Peter T. Van Hecke, Wim Swyngedouw, Leandra Decuyper, Dino Lateste, Stefaan Standaert, Kiran Van Landschoot, Annuska Van Hoorebeke, Henk Deprest, Raf Pauwels, Christine Verplaetse, Katleen De Kesel, Danny Vannevel en Timothy De Groote

Artikel 1:

De gemeenteraad neemt kennis van het advies van de Gecoro uitgebracht op 14 mei 2020, samen met de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens de periode van openbaar onderzoek, overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.21 van de Vlaamse codex Ruimtelijke ordening.

Artikel 2:

De gemeenteraad stelt het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hof ter Ede, bestand uit het grafisch plan, het grafisch register plancompensatie, de stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota met bijlages definitief vast. Hierbij wordt voor wat betreft de vaststelling van de zone voor beekbegeleidend groen (in groen aangeduid op het grafisch plan, opgenomen als art. 6 in de stedenbouwkundige voorschriften) teruggekeerd naar de zone zoals ze vastgesteld werd bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP Hof ter Ede, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 30 oktober 2019, met uitzondering van het perceel Maldegem, 2de afdeling, sectie D, nr. 58L5, waarbij de breedte van de zone voor beekbegeleidend groen teruggebracht wordt tot 5 meter, zodat de woning op dit perceel niet zonevreemd wordt. De hierbij specifiek voor deze zone toepasselijke grafische weergaves en bepalingen opgenomen in het grafisch plan, het grafisch register plancompensatie, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota worden conform deze wijziging aangepast.

Artikel 3:

Een exemplaar van het van gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hof ter Ede wordt opgeladen in het DSI-platform voor digitale uitwisseling en ter beschikking gesteld van de deputatie, het departement Omgeving en de Vlaamse Regering, overeenkomstig de bepalingen van art. 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.


NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Algemeen directeur
(w.g.) Tijs Van Vynckt

Voorzitter
(w.g.) Peter T. Van Hecke

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Algemeen directeur



Tijs Van Vynckt

Voorzitter



Peter T. Van Hecke

Auteur: Rudy De Saer