

Verslag

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Koen Bruyneel, Christophe Decaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck en Stijn Witdouch

Secretaris: Robbe Debergh, ruimtelijk planner

Externe deskundigen: /

Interne deskundigen: Veronique Desmet, omgevingsambtenaar

Verontschuldigd: Wim Carrein, Joke Steen.

Afwezig: /

Politieke vertegenwoordigers: Caroline Maertens en Jurgen Vandecappelle waren aanwezig tijdens agendapunt 1 en de toelichting en vraagstelling voor agendapunt 2. Bij de beraadslaging hadden zij de vergadering verlaten. Dries Dehaudt, Rik Baert, Geert Leenknecht, Veerle Renier waren verontschuldigd. Eva Bossuyt was afwezig.

Agenda:

1. Toelichting status PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare, GRUP Ventilus en RUP's bedrijvigheid
2. Verwerking adviezen en inspraak openbaar onderzoek RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof

1. Toelichting status ruimtelijke uitvoeringsplannen grondgebied Izegem

De secretaris geeft een stand van zaken mee voor de lopende ruimtelijke uitvoeringsplannen op grondgebied Izegem.

2. Verwerking adviezen en inspraak openbaar onderzoek RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolfenhof

a. Inleiding

De secretaris licht de status van de procedure en de verdere aanpak voor de adviesverlening toe en overloopt beknopt de overgemaakte adviezen en inspraakreacties. De leden en de vertegenwoordigers van de politieke fracties ontvingen bij de uitnodiging de adviezen en de gebundelde inspraakreacties ter voorbereiding.

b. Advies

Onderstaand advies moet worden samengelezen met de gecoördineerde tabel met adviezen en bezwaren in tabelvorm die als bijlage bij voorliggend verslag is gevoegd. Bij elk punt van het advies wordt tussen haakjes verwezen naar de genummerde adviezen en bezwaren in de bijlage.

De GECORO adviseert volgende:

1. Betreffende de landbouw (PA1, PA2):

De GECORO blijft bij het advies van 07/02/2023:

De raad vindt het zeker positief dat de inname van landbouwgronden op basis van vrijwilligheid zal gebeuren en dat niet aan het HAG wordt geraakt. Een lid maakt daarbij de kanttekening dat er een trend richting agressief aankoopbeleid door ANB zelf is.

Dit eerdere advies wordt aangevuld met de expliciete vraag om voor het grondgebied van de stad sterk in te zetten op de uitwerking van de noodzakelijke langetermijnvisie op landbouw, maar ook bedrijvigheid, wonen en natuur. In het bijzonder moet dergelijke visie – aansluitend bij de bouwshift zoals op Vlaams niveau vastgelegd in de strategische visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – garanties bieden voor het vrijwaren van voldoende open ruimte op de lange termijn. Belangrijk daarbij is dat ook futureproof lijnen getrokken worden tussen landbouw en andere functies in de open ruimte. Met voorliggend RUP verdwijnen op lange termijn (opnieuw) landbouwgronden, wat in de sector bovenop strikter wordende randvoorwaarden in regelgeving, trends als verpaarding en vertuining, klimaat- en biodiversiteitsplannen etc. komt. Hoe ruim de in het RUP ingeschreven overgangsmogelijkheden ook zijn: dit zorgt voor een gevoel van onzekerheid bij de betrokken landbouwers en leidt tot de vraag wanneer het knabbelen aan landbouwgrond zal stoppen. Een degelijk participatief proces richting een langetermijnvisie op (o.a.) de landbouw zou aan deze pijnpunten kunnen tegemoetkomen. Daarbij moet de rol van het Herbevestigd Agrarisch Gebied kritisch onderzocht worden, in het bijzonder wat de vertuinde of verpaarde gronden in het HAG betreft. De opmaak van een ruimtelijk beleidsplan voor de stad kan hiervoor een geschikte aanpak vormen.

De GECORO adviseerde op 07/02/2023 ook:

Er is grondig te onderzoeken of de inkleuring als parkgebied of landschapspark geen andere dan planologische of stedenbouwkundige gevolgen heeft voor de landbouwexploitatie in of nabij het plangebied, bv. regels betreffende afstand tot groengebieden, bemesting, pacht,...

De raad kan zich vinden in het bijkomend onderzoek van het planteam in respons op bovenstaande (zie onderdeel 1.9.3.7. Impact op de landbouw in en nabij het plangebied (blz. 92 e.v. in de toelichtingsnota). De screening op directe of indirecte gevolgen op het gebruik van landbouwpercelen (bv. op vlak van afstandsregels, bemesting, natuurgebieden en pacht) in de omgeving van het plangebied levert geen knelpunten op. De concrete impact van het nieuwe Pachtdecreet moet nog worden afgewacht, maar ook hiervoor is de verwachting dat gezien steeds landbouwexploitatie mogelijk blijft in het plangebied, er geen grote (cumulatieve) impact van het RUP in interactie met het Pachtdecreet zal optreden.

Betreffende de bedrijfskavel nabij het plangebied is er geen impact op de groeimogelijkheden. Het geldende RUP Wallemote blijft daar de voorschriften voor bepalen. De ruimte voor groei is er wel degelijk. De belangrijkste onzekerheid voor pachters, namelijk dat de eigenaar zijn gronden zou verkopen waarna deze eventueel uit landbouwgebruik gaan (bv. voor bebossing), bestaat vandaag ook al. Het RUP brengt hier geen verandering in.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

Betreffende impact op de landbouw blijft de kern van de zaak dat:

- Niet aan het HAG wordt geraakt en de grotere landbouwstructuur dus behouden blijft,
- De plandoelstellingen conform de toepasselijke beleidsplannen zijn,
- De nieuwe voorschriften steeds het verderzetten van de landbouwexploitatie toelaten en voor het landbouwgebruik dus feitelijk niet verschillen van de huidige voorschriften, met als bijkomend pluspunt dat bebouwing voor niet-professionele landbouw niet meer mogelijk zal zijn,
- De invulling op korte termijn gronden betreft die vrij van gebruik zijn,
- De mogelijke invulling op termijn met andere functies dan landbouw van de overige delen van het plangebied op vrijwillige basis verloopt, er geen sprake is van voorkeurecht of onteigening en er wat verkoopsmogelijkheden betreft enkel bijkomende potentiële kopers zijn in vergelijking met de huidige situatie,
- De zones van het landschapspark en parkgebied weloverwogen zijn afgebakend met het oog op de realisatie op lange termijn van een duurzame combinatie van natuurwaarden, landschapskwaliteit en recreatiemogelijkheden met meerwaarde op vlak van klimaat,
- De screening op directe of indirecte gevolgen op het gebruik van landbouwpercelen (bv. op vlak van afstandsregels, bemesting, natuurgebieden en pacht) in de omgeving van het plangebied geen knelpunten oplevert.

Aanvullend wordt volgende vastgesteld betreffende de overige aspecten in de bezwaren rond landbouw:

- Gezien de schaal van dit plan wordt impact op de voedselvoorziening niet in Izegem en al helemaal niet op nationale, continentale of wereldschaal verwacht, zelfs nu er een oorlog woedt in Oekraïne,
- Het begrip welvaart is niet hetzelfde als economische groei: er moet evenzeer rekening worden gehouden met de houdbaarheid van economische activiteiten op lange termijn; biodiversiteit (bv. bestuivers) en klimaataspecten (bv. verdroging en piekneerslag) zijn zeker voor de primaire sector van doorslaggevend belang,
- Het beperken van milieu-impact van de agrarische sector is (zoals in andere sectoren) een noodzaak en komt in hoofdzaak neer op het correct toepassen van regelgeving,
- De opslag van CO₂ in akkergewassen is niet betekenisvol (deze worden immers geoogst en verbruikt, waarbij alle CO₂ opnieuw vrijkomt; ook die kortstondige opname komt niet in de buurt van de hoeveelheden die in een bos permanent worden opgeslagen zolang dat bos in opbouwfase is (zoals voor alle Vlaamse bossen geldt – hier zijn geen oerbossen aanwezig, in het goed vergelijkbare Nederland is de houtvoorraad in de bossen tussen 1965 en 2015 gestegen van 150 tot bijna 230 m³ per hectare, het maximum wordt op 500 m³ berekend, 1 m³ hout staat gelijk aan ca. 0,9 ton CO₂, de snelste aangroei van hout in een bos gebeurt 10 à 15 jaar na aanplant),
- Het ontwerp-RUP is conform RSV, PRS, GRS en alle mogelijke relevante actuele beleidsvisies,
- De noodzaak om de geldende RUP's te wijzigen vloeit rechtstreeks voort uit de plandoelstellingen en de geldende voorschriften vormen geen belemmering voor het opstellen van een nieuw RUP; de context is op die 16 à 20 jaar sterk gewijzigd (RUP Bosmolens en RUP Wallemote dateren van 2007 resp. 2003),
- Voor zover er sprake zou zijn van kapitaal- of gebruikersschade, wat op het eerste zicht niet het geval is, kan hiervoor door de eigenaar resp. de gebruiker de voorziene kapitaal- resp. gebruikersschadecompensatie worden aangevraagd door de eigenaar of gebruiker,
- Het feit dat er geen Ferrarisbos aanwezig was, sluit absoluut niet uit dat er bos of andere natuurwaarden ontwikkeld worden in het gebied,
- De termen 'verwildering' en 'wilde dieren' zijn sterk subjectief. Beheerplannen van een bos of natuurgebied bestaan in veel gradaties: voor sommigen zal er altijd teveel ingegrepen worden, voor anderen kan het niet proper genoeg liggen. Echt oerbos (wat vermoedelijk het best bij 'wild' in de buurt komt) bestaat niet in Vlaanderen en de wijde omgeving; daarvoor moet men naar Polen. Wat 'wilde dieren' betreft spreekt recent vooral de wolf tot de verbeelding. Wetenschappelijk onderzoek toonde eerder al aan dat deze in West-Vlaanderen in de voorzienbare toekomst niet meer dan een passant zal blijven. De uiterst beperkte schaal van geschikte habitats, het zeer dichts wengen, het ontbreken van prooi, de hoge mate van verstoring etc. maken de provincie en dit plangebied onaantrekkelijk voor deze soort. Algemeen moet worden vastgesteld dat een landschappelijk diverser gebied (meer habitats) tot een hogere biodiversiteit (meer soorten) kan leiden. Die biodiversiteit is niet alleen een meerwaarde voor het ecosysteem (de 'natuur') zelf, maar levert ons ook ecosysteemdiensten. Denk bv. aan de onderdrukking van plaagsoorten met natuurlijke vijanden, de voor de landbouw levensnoodzakelijke bestuiving, houtproductie, landschapswaarde etc.

Betreffende al deze punten kan worden vastgesteld dat geen aanpassing van het ontwerp nodig is.

2. Betreffende de vraag tot uitsluiting van percelen uit het plangebied (PA3):

Bij de eerste inspraakronde werd een gelijkaardige respons ingediend (zie blz. 53 in de scoping). Het gaat hier om een perceel in landbouwbestemming dat werd ingepalmd voor een tuin bij een residentiële woonfunctie. Ongeacht het formaat van de tuinen van de burens en de al dan niet toelaatbare tuininrichting op het perceel kan deze vraag enkel negatief beoordeeld worden. Bij de verkaveling zelf werd geoordeeld dat de voorziene tuinen op de loten zelf ruim genoeg zijn. Deze sluipende 'vertuining', hoewel per geval slechts een kleine oppervlakte wordt ingenomen, heeft wel degelijk een stevige negatieve impact op het totale landbouwareaal in Vlaanderen (zie ook punt 1 hiervoor). Met voorliggend plan zal geen planologische regularisatie van dergelijke tuinen doorgevoerd worden. Bovendien is dit oneigenlijk gebruik alleszins geen argument om het perceel in kwestie uit het plan te sluiten.

Er is verder geen sprake van onteigening. Het gebruik van het weiland komt niet in het gedrang, voor zover daar geen bebouwing zou moeten komen voor niet-professionele landbouw. Ook voor het vertuinde perceel kan trouwens vlot een degelijke invulling gevonden worden, die past in de ontwerpvoorschriften van het landschapspark (gelijkwaardige functies landbouw, landschap, natuur, bos en recreatie) en tegelijk meerwaarde heeft voor de aanpalende woning. Bv. hoogstamboomgaard, moestuin, weide, voedselbos,...

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

3. Betreffende het verlies van landelijke sfeer (PA4):

De term 'landelijke sfeer' is een subjectief gegeven. Er kan een zekere aansluiting in gevonden worden met het niet-stedelijke, rust, landschapswaarde. Er kan echter niet aan de bestaande context van het plangebied worden voorbijgegaan: de sterke aanwezigheid van woonwijken, lint- en verspreide bebouwing, een dens wegennet inclusief de nabije hoofdweg E403, een hoogspanningsleiding, een drukbezocht kastelendomein etc. Het plangebied bevindt zich duidelijk aan de rand van het stedelijk gebied.

Het ontwerp van RUP voorziet een uitbreiding van de groene omgeving van het provinciedomein én voorziet tegelijk in een werkbare aanpak voor het parkeren en circuleren in de buurt. Door het verruimen van het provinciedomein zelf en het beter doorwaadbaar maken van het gebied kan de concentratie van bezoekers tegengegaan worden.

Er moet uiteraard aandacht besteed worden aan de mogelijke impact van verkeer op de beleving in het domein. Zie voor een correct en volledig beeld over dit aspect het luik Mobiliteit (verder in voorliggend advies).

De (eventuele!) cafetaria in kasteel Wolvenhof is voor bezoekers van het provinciedomein duidelijk een meerwaarde. Behalve wat het luik mobiliteit betreft, speelt deze functie echter geen rol in het plangebied en is het beheersen van de impact van deze functie te situeren op het niveau van de omgevingsvergunning en handhaving.

De verwachting blijft dat dit provinciaal domein nog steeds een publiek zal aantrekken dat zich in een groene omgeving wil ontspannen door te lopen, wandelen, fietsen, spelen, de natuur te beleven, verkoeling te zoeken etc. In hoofdzaak zullen dit ook nog steeds mensen van in Izegem zelf en omliggende gemeenten zijn. Voor de omwonenden in de onmiddellijke nabijheid kan deze groene long wel degelijk een absolute meerwaarde betekenen in het dagelijks leven.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

4. Betreffende de verhouding van het RUP met de nieuwe functie in kasteel Wolvenhof/Poulpharm (PA5):

Het RUP heeft duidelijke plandoelstellingen. Zie hiervoor deel 2.9. Planopzet in de toelichtingsnota. Poulpharm komt er in voorliggend RUP aan te pas gezien er voor de bijkomende parking een meervoudig gebruik als opportuniteit wordt vastgesteld (efficiënt ruimtegebruik). Voor het inschatten van de vereiste parkeer capaciteit zijn de wagens van Poulpharm niet in rekening gebracht gezien deze behoefte niet in de tijd overlapt met de recreatie (pieken). Met of zonder Poulpharm: de parkeerbehoefte die aan de basis ligt van de voorziene aanduidingen voor parking blijft dezelfde.

Zie voor wat de cafetaria betreft ook punt 3 hiervoor.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

5. Betreffende de voorschriften voor bestaande vergunde of vergund geachte woningen in parkgebied (IR1):
Concreet wordt voor het 5-tal woningen in de zone 'parkgebied' ten opzichte van de huidige voorschriften in RUP Wallemote een technische correctie voorzien betreffende het bouwvolume. Daarvoor wordt aangesloten op de zonevreemde basisrechten. Voor het overige vormen de geldende voorschriften van RUP Wallemote in het morfologisch landbouwgebied een duidelijk kader, met het oog op het regelen van vooral de visuele en landschappelijke impact van de woningen. Deze werden destijds geformuleerd als explicitering van de 'goede ruimtelijke ordening' in dit concrete gebied. De achterliggende visie is niet achterhaald en deze set voorschriften is in de omliggende plangebieden van RUP Wallemote en Bosmolens identiek.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

6. Betreffende de stelling dat gronden in landbouwgebruik ook open ruimte zijn (IR2):
Los van de terminologie (bos wordt planologisch ook aanzien als open ruimte) komt uit de reacties de perceptie dat een open uitzicht over akkers en velden ook belangrijk is. Het planconcept voorziet in een aantal bosbestanden, onderbroken door eerder open zones. Daarrond blijft de ruimere omgeving gekenmerkt door een landbouwgebruik als akker of grasland. Net de variatie aan landschappen maakt de zuidwestkant van Izegem zo aangenaam voor recreatie.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

7. Betreffende de input over details qua beplanting (IR3):
Het RUP regelt dergelijke details niet omwille van het langetermijnkarakter van het plan. Het RUP moet voldoende vrijheidsgraden behouden om ook op lange termijn optimale invulling van het gebied mogelijk te maken. Het vastleggen van bv. plantensoorten of beplantingsplannen staat flexibiliteit bij de concrete inrichting van het gebied in de weg.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

8. Betreffende de bosrand en impact op woningen (IR4):
Het ontwerpvoorschrift voor de bosrand voorziet nu een randzone van minstens 20 m vanaf het woongebied. Deze afstand is gebaseerd op 'common practice' bij bosaanplant en -onderhoud. Het betreft de combinatie van gras, zoom (ruig gras en kruiden) en mantel (struiken en/of hakhout) rond het bos. De voorschriften staan een aanplant met verspringende bosranden of variatie met bredere bosranden niet in de weg. Sowieso volstaat een rand van 20 m om te voldoen aan de redelijke vereisten qua bezonning van de woonpercelen. Een nog verder teruggetrokken bos zal qua bezonning en uitzicht amper nog iets extra opleveren, terwijl de impact op de totale oppervlakte bos wel significant wordt.

Een 'weids uitzicht' (dan uiteraard voor iedereen...) verhindert de realisatie van de plandoelstellingen, nl. het creëren van een gevarieerd landschap, met voor deelzones 1 en 2 op termijn een minimaal aandeel beboste oppervlakte.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

9. Betreffende de zichtassen (IR5):
Een deel van deze opmerkingen, nl. betreffende het stuk bouwgrond langs de Leenstraat (inclusief de verwijzing naar de bladzijden) was enkel van toepassing op de startnota en is achterhaald.

De zichtas richting kerk van Bosmolens betreft daarnaast uiteraard niet enkel een zicht op ooghoogte op een bepaald gebouw, zoals beschreven in de toelichtingsnota, blzn. 45-46 en 89-90. De aanwezigheid van een knotwilg op de zichtas hoeft de aanduiding van de zichtas in het RUP niet in de weg te staan. Het RUP is bedoeld om door te werken op de lange termijn. Dergelijke beperkte aanpassing in de beplanting is steeds mogelijk.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

10. Betreffende de waterbuffer (IR6):
Dit aspect is gekend en al afdoende opgenomen in het RUP.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

11. Betreffende de recreatieve functies speeltuin, speelheuvel, hondenweide (IR7):

De exacte locaties van de verschillende functies, de dimensies en overige uitvoeringsdetails worden niet opgenomen in het RUP omwille van de langetermijnwerking van het plan en de nodige flexibiliteit. Het hinderaspect, maar ook bv. de doelgroepen en de mobiliteitskenmerken zullen een rol spelen bij de uitwerking van de concrete inrichting van het gebied en beoordeeld worden op vergunningsniveau.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

12. Betreffende de minimale bebossingsgraad in deelzones 1 en 2 (IR8):

Een basiskenmerk van RUP's (en gewestplannen, APA's en BPA's) is dat deze geen realisatieverplichting inhouden. Anders zouden na de inwerkingtreding van de gewestplannen eind jaren 1970 alle woningen in agrarisch gebied moeten zijn afgebroken om er bv. akker of weiland voor in de plaats te creëren. Het in werking treden van het nieuwe RUP betekent analoog niet dat er meteen minstens 60% van deelzone 1 en 2 moet worden bebost. Het RUP zal louter het kader vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen en meldingen voor projecten binnen het plangebied.

Verder is het niet vereist dat de gronden eerst door iemand anders gekocht worden: ook de huidige eigenaars zouden uiteraard zelf – rekening houdende met eventuele gebruiksovereenkomsten – kunnen overgaan tot realisatie van de plandoelstellingen.

Er wordt verder niet uitgelegd wat er concreet van negatieve impact wordt verwacht van dit voorschrift. De vraag tot schrapping ervan is daarom niet gegrond.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

13. Betreffende de aanleg van bijkomende verharding voor de parking (IR9):

Zonder verharding zou een parking zeer snel niet meer bruikbaar zijn.

Er is in de ontwerpvoorschriften in art. 0.5. Water, 1.2.3. Parking en 1.2.4. Reserveparking zeer gedetailleerd vastgelegd welke voorwaarden gelden qua verharding in het hele plangebied en voor de parking in het bijzonder. Voor de beide parkings wordt opgelegd dat deze volledig in waterdoorlatende materialen moeten worden uitgevoerd.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

14. Betreffende de onmiddellijke omgeving van de parking (IR10):

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende situaties waarin er interactie ontstaat tussen woonfuncties en bijkomend groen in de vorm van bos, bosrand, buffer rond parking,...

De duidelijkste overgang wordt gemaakt ter hoogte van een effectief bosperceel en woongebied. De voorschriften betreffende de verplichting om een bosrand van 20 m te voorzien zijn hier van toepassing (bv. woningen langs de Leenstraat). Zie hiervoor ook punt 8 hiervoor. De situatie is anders voor de zonevreemde woningen (dus buiten woongebied). Er wordt van de bewoners van deze woningen een redelijke mate van tolerantie verwacht voor de activiteiten conform de algemene bestemming van het gebied. Het wonen is ondergeschikt aan de functie conform de bestemmingsvoorschriften. Ook in groengebied is deze algemene uitgangspositie van tel, net zoals dat voor woningen in landbouwgebieden t.o.v. landbouwactiviteiten of in industriegebieden t.o.v. bedrijvigheid van toepassing is. Daarom is t.o.v. deze 5-tal woningen die in parkgebied komen te liggen, de vereiste van een bosrand niet opgenomen in de voorschriften. Opgelet: dit betekent uiteraard niet dat er dan zomaar een bos tot op de perceelsgrens zal/kan worden aangeplant (cfr. bv. Veldwetboek en burgerlijk recht).

Het terrein aan oostzijde van de aanduiding voor de parking betreft een vertuind stuk morfologisch landbouwgebied. Tussen de parking en de woningen ten oosten (in woongebied) is er nog een terrein van minstens 70 m aanwezig (actueel strak gazon). Het meest aangewezen is om op de grens tussen woongebied en parkgebied de gewenste omheining – of nog beter een landschappelijk, ecologisch en visueel waardevolle haag – te voorzien. Het RUP verhindert dit alleszins niet. Verder laten de voorschriften toe om ook in het parkgebied zones ontoegankelijk te maken voor recreanten d.m.v. afsluitingen. Indien op termijn bebost zou worden richting het eigenlijke woongebied, dan is ook hier de bosrand verplicht.

Voor het perceel ten noorden van de voorziene parking is in de ontwerpvoorschriften een buffer van 15 m breed voorzien. Dergelijke breedte is ruimschoots voldoende om te voorzien in een afscherming en overgang van de parking t.o.v. de zonevreemde woning ten noorden. Ter vergelijking: voor bedrijvzones wordt standaard voorzien in een groenscherm van 5 m breed naar de aanpalende woonpercelen... Deze bufferstrook mag qua visuele impact ook niet worden aanzien als bos zoals dat voorzien wordt in deelzone 2. Ook hier laten de voorschriften uiteraard afsluitingen toe.

Het RUP doet geen uitspraken over plantensoorten, zie ook punt 7 hiervoor. De eventuele doorsteek naar kasteel Wolvenhof vormt geen onderdeel van het RUP.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

15. Betreffende de parking en reserveparking (MO1, MO2):

De GECORO heeft op 07/02/2023 volgende geadviseerd, op basis van het voorontwerp RUP, dat toen het scenario met ontsluiting van de parking op locatie 3.1 enkel via de Bosdreef naar voor schoof:

De GECORO kan zich vinden in de inplanting van de parking bij Poulpharm, gezien het meervoudige gebruik en de nabijheid voor de nieuwe functie in kasteel Wolvenhof. Er wordt expliciet op gewezen dat deze piste enkel kan als de Bosdreef de enige passage naar die parking is. Qua aantal plaatsen wordt best maximaal de beschikbare ruimte benut, weliswaar binnen een groene omkadering.

In voorliggend ontwerp van RUP werd een ontsluiting via Wolvenhofstraat en Bosdreef in éénrichtingsverkeer voorgesteld, omwille van de vaststelling dat én auto's én traag verkeer in twee richtingen niet passen binnen de huidige breedte van de Bosdreef. De GECORO is niet akkoord met de éénrichtingscirculatie omwille van de concrete kenmerken van vooral de Wolvenhofstraat: zeer smal en druk gebruikt door voetgangers en fietsers in beide richtingen. Ook over de termen parking en reserveparking is de raad sceptisch en wordt een omwisseling voorgesteld. De raad volgt de vaststellingen van het ruimtelijk alternatievenonderzoek en geeft aan locatie 2 (noordelijke spie Wolvenhofstraat-Kokelarestraat-Leenstraat) als de meest duurzame oplossing te zien.

De GECORO adviseert daarom als volgt:

- A. De stad en/of de provincie moeten de nodige middelen inzetten om de noordelijke spie te verwerven. Deze locatie moet op termijn de enige bijkomende parking in het gebied worden. De GECORO is zich bewust van het feit dat verwerving van deze locatie en inrichting als parking ook knabbelt aan landbouwgrond (in gebruik). Dit aspect is echter te doorslaggevend voor het verder duurzaam ontwikkelen van het ruimere gebied en heeft daardoor prioriteit. Als aankoop in der minne niet lukt op korte termijn, kan hiervoor het instrument onteigening ingezet worden.
- B. De locatie 3.1 wordt als tijdelijke reserveparking ingezet in het geval locatie 2 niet tijdig verworven en ingericht kan worden én als hiervoor een veilige ontsluiting met respect voor traag verkeer kan worden uitgewerkt:
 - a. Hiervoor moet de Bosdreef worden onderzocht op haalbaarheid van tweerichtingsverkeer, waar nodig met aanpassingen om veilig passeren mogelijk te maken. Dit scenario heeft zeker de voorkeur boven een alternatief waarbij ook de Wolvenhofstraat wordt ingezet.
 - b. Pas indien na verregaand ontwerp onderzoek blijkt dat de Bosdreef het tweerichtingsverkeer niet aankan, zou de Wolvenhofstraat een rol kunnen spelen. Hierbij moet absolute voorrang gegeven worden aan het trage verkeer.
 - c. Na realisatie van parkeer capaciteit op locatie 2 moet de tijdelijke oplossing opgeruimd worden zodat deze zone kan ingezet worden voor het groendomein. Tegelijk wordt de circulatie voor de tijdelijke oplossing aangepast in dienst van het traag verkeer.
- C. Het is de verwachting van de GECORO dat de bijkomende bezoekers voor het domein er niet op één dag zullen zijn. De raad beveelt aan om de concrete planning voor bv. aanleg van speelheuvel, hondenlosloopweide, cafetaria in kaart te brengen en de verwachte toename van bezoekers voor de komende jaren in te schatten. Mogelijk kan de verwerving van locatie 2 immers gebeuren voordat de feitelijke parkeerbehoefte de bestaande capaciteit overschrijdt.

Verder beveelt de GECORO aan om de alternatievenafweging op basis van de input van de provincie nog uit te breiden én de beoordeling (toewijzing van de scores) waar nodig wat gedetailleerder op te nemen. Betreffende het toepassen van gebruiksrecht als een criterium is op blz. 88 in de toelichtingsnota zeer duidelijk al weergegeven wat de gevolgen zijn als dit criterium niet wordt toegepast.

De locatie ten noorden van Wolvenhofstraat 1 lijkt geen goede keuze wegens meerdere nabijgelegen woningen, de ruime dimensies van het perceel, de navenante waarde voor landbouw én op lange termijn voor parkzone aansluitend op het kasteeldomein. Dezelfde argumenten gelden overigens in analogie voor het terrein ten noorden van Wolvenhofstraat 1_1 / Leenstraat 72.

In het advies van ANB worden vragen gesteld bij de beoordeling van locatie 3.1 op vlak van verstoring en structuur. De verstoring is inderdaad niet opgenomen als apart criterium. De samenlezing van de criteria d (in welke mate worden bezoekers geconfronteerd met de verkeersbewegingen van en naar de parking) en e (in welke mate heeft de parking impact op de structuur van het gebied, het landschap en visuele aspecten) levert echter dezelfde input. Het gaat bij deze criteria ook duidelijk over het onderscheid tussen kern en rand en aaneengesloten versus versnipperd.

De beoordeling van locatie 3.1. met een score 1 voor het criterium structuur is onderbouwd met de beperkte mogelijkheden die voor dit perceel gelden als het gaat om inpassing in het ruimere geheel van het groengebied. Het perceel is immers aan twee zijden omgeven door openbare wegen en aan de andere twee zijden door woonkavels. Deze plek sluit aan op bestaand ruimtebeslag. Het perceel kan in de ruimere groenstructuur dus sowieso maar een zeer beperkte rol op zich nemen. Daar zal met het RUP ook geen verandering in komen. Op dat vlak is deze locatie ook duidelijk verschillend van de andere. Deze beoordeling blijft bijgevolg overeind.

Hiervoor volstaat bovenstaande aanbeveling om de beoordeling van de verschillende criteria wat gedetailleerder te bespreken.

16. Betreffende de capaciteit van de parking/reserveparking en de rol in het ruimere geheel (MO3):

Het inschatten van de correcte parkeerbehoefte is geen evidentie. Er moet rekening mee worden gehouden dat de parkeerbehoefte doorheen de tijd zal wijzigen. Dit is een gevolg van ingrepen in het mobiliteitsnetwerk (bv. meer of minder openbaar vervoer, betere fietsverbindingen,...), ingrepen aan de bestaande parkings (bv. Ter Beursplein herinrichten), veranderingen in de attractie van het domein zelf (bv. bijkomende hondenlosloopweide, speelheuvel, bos,...) of sturing van en communicatie over de parkeerroutes en -plaatsen. Ook macrotrends betreffende vervoersmodi zullen een rol spelen. Zie ook punt 15 hiervoor, betreffende het advies om de parkeerbehoefte doorheen de tijd in te schatten.

Het voorontwerp RUP is uitgewerkt met voorschriften die bedoeld zijn om mobiliteitseffecten op de omgeving te beperken tot een minimum (of zelfs positieve impact te hebben, cfr. huidige parkeerdruk). Dit concrete voorschrift zoomt in op de parking, waarbij het uiteraard de bedoeling is om hier een weloverwogen aantal parkeerplaatsen te voorzien. Niet te weinig, anders ontstaat bijkomende parkeerdruk op de omgeving, maar ook niet te veel, omdat dan onnodig open ruimte wordt ingepalmd.

De GECORO adviseert om in de voorschriften de verplichting op te nemen om bij vergunningsaanvragen voor parkeer capaciteit in het plangebied een mobiliteitsstudie toe te voegen ter onderbouwing van de voorziene capaciteit. In die studies moet telkens de rol van deze parking in het ruimere mobiliteitsverhaal duidelijk gemaakt worden: relatie met parking Wallemote en parking Ter Beursplein, flankerende maatregelen ter bevordering van traag verkeer en openbaar vervoer etc. In het geval er in een tijdelijke parking op een andere locatie dan locatie 2 werd voorzien, wordt steeds rekening gehouden met het schrappen van die tijdelijke capaciteit op het ogenblik dat locatie 2 kan worden ingezet.

Er worden in de toelichtingsnota op diverse plaatsen elementen weergegeven betreffende het ruimere mobiliteitsplaatje en opportuniteiten en knelpunten (bv. rond openbaar vervoer). De GECORO adviseert om in de toelichtingsnota een bevattelijker overzicht weer te geven van de flankerende maatregelen buiten het RUP, waarmee wordt aangestuurd op bv. minimalisatie van het aantal auto's die naar het domein afzakken of sturing richting de aangewezen parkings.

De opmerkingen over vrachtverkeer en verkeersremmende maatregelen in de Leenstraat hebben geen enkele relatie met het RUP en worden verder niet behandeld binnen deze procedure. De GECORO beveelt wel aan dat deze worden doorgegeven aan de dienst Mobiliteit.

17. Betreffende de buurtweg sentier 86 (MO4):

Vermoedelijk betreft het hier sentier 83 en niet 86. Er is immers geen enkele relatie met sentier 86. Op zich vermelden ontwerpplan en -voorschriften niets dat het verdere gebruik van de trage wegen in het plangebied als doorsteek (ook voor dieren) in de weg staat.

De GECORO beveelt aan om voor de zekerheid af te toetsen of de correcte wegel inderdaad nr. 83 is.

18. Betreffende wateroverlast (WA1):

De vermelde wateroverlast betreft een historisch probleem dat al geruime tijd opgelost is. Algemeen kan meegegeven worden dat de ontwerpvoorschriften sterk inzetten op een optimalisatie van de waterhuishouding. Ook de stapsgewijze invulling van het gebied met groen zal een positieve impact hebben op de waterhuishouding (sponswerking neemt toe). Zie ook punt 10 hiervoor.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

19. Betreffende waardevermindering (FI1):

Ten eerste is het allerm minst vanzelfsprekend dat er ook maar ergens in het plangebied iets van waardevermindering zou ontstaan bij de inwerkingtreding van het RUP. In het bijzonder wat landbouw en zonevreemd wonen betreffen, blijven de mogelijkheden duidelijk zeer ruim. Voor de impact op woningen van meer groen en recreatiemogelijkheden in de omgeving wijzen studies uit dat hierdoor algemeen een duidelijke waardevermeerdering optreedt. Zie ook punten 1, 5 en 12 hiervoor.

Ten tweede wordt in het ontwerp duidelijk verwezen naar de decretaal bepaalde regels voor kapitaal- en gebruikersschadecompensatie (cfr. blz. 95-96 in de toelichtingsnota). Voor alle andere discussies over waarde kan enkel worden aangegeven dat deze geen ruimtelijke invalshoek hebben en onder het burgerlijk recht vallen.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

20. Betreffende rustverstoring (GL1):

Zie punt 3 hiervoor.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

21. Betreffende de beuken- of elzendreef (VT1):

Deze opmerking over de vermelding van een beukendreef (inclusief de verwijzing naar de blz.) dateert nog uit een inspraakreactie op de startnota (eerste participatie). Er werd in die zin al een correctie doorgevoerd, waardoor nu correct 'elzenlaan' is gebruikt op blz. 24 in de toelichtingsnota.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

22. Betreffende het circulatieprincipe (VT2):

De formulering in de voorschriften werd niet aangepast aan het gewijzigde circulatieprincipe zoals opgenomen in de toelichtingsnota.

De GECORO adviseert het nodige aan te passen, rekening houdende met de adviezen in het luik Mobiliteit en eventuele aanpassingen daar.

23. Betreffende de termen landschapspark en overig groen (VT3):

Er is in het Parkendecreet (07/06/2023) inderdaad sprake van Landschapsparken, al dan niet erkend. De kenmerken die dergelijk landschapspark definiëren zijn niet vergelijkbaar met die van Wallemote-Wolvenhof.

De GECORO adviseert te onderzoeken of een betere vlag voor deze lading kan worden gevonden. De term gemengd openruimtegebied lijkt op het eerste zicht in aanmerking te komen.

De term overig groen betreft hier wel degelijk de standaardterm voor de betreffende categorie van gebiedsaanduiding vanuit het Typevoorschriftenbesluit. Deze term moet sowieso behouden blijven.

Geen aanpassing van het ontwerp nodig.

24. Betreffende vervolgstappen na het RUP (VT4):

De procedure van het RUP beperkt zich tot het RUP zelf: het vastleggen van het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Omwille van flexibiliteit vereist voor een doorwerking op lange termijn worden details rond bv. inrichting van het gebied niet opgenomen in het RUP.

De GECORO beveelt aan om de vraag naar verdere communicatie met de buurt over de concrete inrichting te bezorgen aan de diensten van de stad die het verdere traject van de bosuitbreiding in deelzone 2 opvolgen.

Einde van de vergadering, 22u10

Verslaggever

Robbe Debergh
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO