

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

- Tegenwoordig:** Bert Maertens: burgemeester
Caroline Maertens, Kurt Himpe, Tom Verbeke, Lisbet Bogaert, Virginie Derumeaux: schepenen
Ann Van Essche: OCMW-voorzitter
Staes Nadia, Leenknecht Geert, Grymonprez Kurt, Depoorter Hein, Verschoot Nick, Vandewatere Julie, Baert Rik, Pattyn Diederik, Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan, Seynaeve Giel, Parmentier Didier, Clarys Balder, Renier Veerle, Christiaens Eveline, Dewulf Nathalie, Bossuyt Eva, Veerle Vandamme, Grijspeert Lisa: raadsleden
Dries Dehaut: voorzitter
Anton Jacobus: algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Vandeputte Sybille: raadslid
-

17. RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof: intrekking gemeenteraadsbeslissing 4/9/2023 + definitieve vaststelling na schorsingsbesluit deputatie d.d. 26/10/2023

De gemeenteraad,

Regelgeving

- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [citeeropschrift: "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO"]
- Decreet Lokaal Bestuur

Voorafgaande beslissingen en advies

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2021 houdende de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot de uitbreiding van het bos- en parkgebied van het provinciaal domein Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 november 2021 tot de aanstelling van het ruimtelijk planningsbureau GEOMEX BVBA, Kapelleriestraat 3 te 8840 Staden tot de opmaak van het nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 maart 2022 tot goedkeuring van de start- en procesnota voor het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 december 2022 tot vraag aan de provincie tot delegatie van de planningsbevoegdheid voor het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 januari 2023 tot goedkeuring van de scopingnota en eerste versie van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 februari 2023 tot goedkeuring van het voorontwerp van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van de gemeenteraad van 13 maart 2023 tot voorlopige vaststelling van het ontwerp van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 augustus 2023 tot goedkeuring van het na openbaar onderzoek aangepaste ontwerp van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.
- Beslissing van de gemeenteraad van 4 september 2023 tot definitieve vaststelling van het ontwerp van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof.

Feiten en motivering

Het plan heeft betrekking op het gebied ten zuiden en westen van het provinciaal domein Wallemote-Wolvenhof. De doelstelling is om aansluitend op het kastelendomein een gebied in te richten als groengebied in de ruime zin. Er wordt gemikt op een duurzame combinatie van natuurwaarden, landschapskwaliteit en recreatiemogelijkheden. Ook de klimaatreflex speelt een rol bij het uitwerken van de concrete invulling van het gebied.

Het geïntegreerde planningsproces tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit 5 fases:

1. De startnota

2. De scopingnota
3. Het voorontwerp RUP
4. Het voorlopig vastgesteld RUP
5. Het definitief vastgesteld RUP

Het RUP bevindt op het einde van het planproces. Het op 13 maart 2023 door de gemeenteraad voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP werd na brede bekendmaking ter inzage gelegd tijdens een openbaar onderzoek van 60 dagen, dat alle belanghebbenden toeliet hun input aan te leveren betreffende het ontwerp. Daarnaast werd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het Departement Omgeving advies gevraagd over dit ontwerp. Op 13 juni 2023 heeft de GECORO zich over de adviezen en inspraakreacties gebogen en een eigen advies uitgebracht. Op 4 september 2023 werd het RUP een eerste maal definitief vastgesteld. Op 26 oktober 2023 werd het RUP door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen geschorst omwille van de niet-naleving van een substantiële vormvereiste, met name de motiveringsplicht. Omwille van deze schorsing wordt voorgesteld de beslissing van 4 september 2023 in te trekken en het RUP opnieuw definitief vast te stellen, waarbij de elementen die ten gronde lagen aan de schorsing worden geredieerd.

Het advies van de GECORO van 13 juni 2023 omvat het volledige overzicht van alle ingediende adviezen, bezwaren en inspraakreacties en het daaruit voortvloeiende gemotiveerd advies van de GECORO zelf aan de gemeenteraad. Hierna wordt volgens de indeling zoals gevolgd in het advies van de GECORO gemotiveerd hoe met de diverse adviezen, bezwaren en reacties wordt omgegaan en welke wijzigingen werden doorgevoerd ten opzichte van het op 13 maart 2023 voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP.

De gemeenteraad is akkoord met de standpunten ingenomen door de GECORO en maakt zich de onderbouwing van het advies van de GECORO eigen voor onderstaande aspecten waarvoor door de GECORO geen wijzigingen werden gevraagd, noch werden doorgevoerd in het ontwerp van RUP (tussen haakjes is de nummering zoals toegepast in het advies van de GECORO weergegeven):

- Betreffende de landbouw (punt 1),
- Betreffende de vraag tot uitsluiting van percelen uit het plangebied (punt 2),
- Betreffende het verlies van landelijke sfeer (punt 3),
- Betreffende de verhouding van het RUP met de nieuwe functie in kasteel Wolvenhof/Poulpharm (punt 4),
- Betreffende de voorschriften voor bestaande vergunde of vergund geachte woningen in parkgebied (punt 5),
- Betreffende de stelling dat gronden in landbouwgebruik ook open ruimte zijn (punt 6),
- Betreffende de input over details qua beplanting (punt 7),
- Betreffende de bosrand en impact op woningen (punt 8),
- Betreffende de zichtassen (punt 9),
- Betreffende de waterbuffer (punt 10),
- Betreffende de recreatieve functies speeltuin, speelheuvel, hondenweide (punt 11),
- Betreffende de minimale bebossingsgraad in deelzones 1 en 2 (punt 12),
- Betreffende de aanleg van bijkomende verharding voor de parking (punt 13),
- Betreffende de onmiddellijke omgeving van de parking (punt 14),
- Betreffende de buurtweg sentier 86 (punt 17), waarbij na het openbaar onderzoek nog werd bevestigd dat het de bezwaarindiener effectief om buurtweg 83 en niet 86 gaat,
- Betreffende wateroverlast (punt 18),
- Betreffende waardevermindering (punt 19),
- Betreffende rustverstoring (punt 20),
- Betreffende de beuken- of elzendreef (punt 21),
- Betreffende de termen landschapspark en overig groen (punt 23), voor zover de term 'overig groen' wordt behouden,
- Betreffende vervolgstappen na het RUP (punt 24).

De gemeenteraad is akkoord met de standpunten ingenomen door de GECORO en maakt zich de onderbouwing van het advies van de GECORO eigen voor onderstaande aspecten waarvoor door de GECORO wijzigingen werden gevraagd, en ook werden doorgevoerd in het ontwerp van RUP (tussen haakjes is de nummering zoals toegepast in het advies van de GECORO weergegeven):

- Betreffende de parking en reserveparking (punt 15), voor zover het de aanbeveling betreft om de alternatievenafweging te verruimen met de bijkomende locaties en de toewijzing van de scores voor alle locaties te detailleren in de toelichtingsnota. In de toelichtingsnota werden de gevraagde extra alternatieven voor de locatie van een parkeeroplossing opgenomen (blz. 85-93) in het alternatievenonderzoek. Aansluitend is in de bespreking van de alternatievenafweging het nodige toegevoegd betreffende de onderlinge verhouding van de beide relevante locaties (cfr. de vroegere 'reserveparking') en wordt een zicht geboden op de mogelijke toekomstscenario's hiervan. Er is duiding toegevoegd betreffende het statuut van de Wolvenhofstraat en de rol van de Bosdreef.
- Betreffende de capaciteit van de parking/reserveparking en de rol in het ruimere geheel (punt 16), voor zover het de vraag om overzicht van flankerende maatregelen betreft. Het totaalbeeld betreffende mobiliteit in de omgeving en flankerende maatregelen werd gebundeld in de toelichtingsnota blz. 95-98. Het is verder duidelijk dat de stad betreffende het mobiliteitsbeleid (bv. faciliteren vlotte en veilige routes voor actieve verkeersdeelnemers) steeds rekening houdt met factoren zoals een groeiend provinciaal domein.
- Betreffende het circulatieprincipe (punt 22) werd het nodige aangepast om deze formulering af te stemmen op de andere voorschriften betreffende mobiliteit.
- Betreffende de termen landschapspark en overig groen (punt 23), voor zover de term 'gemengd openruimtegebied' de term 'landschapspark' heeft vervangen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De hiervoor nog niet besproken standpunten in het advies van de GECORO betreffende de parking en reserveparking (punt 15) en het daarmee samenhangende onderdeel betreffende de capaciteit van de parking/reserveparking en de rol in het ruimere geheel (punt 16) worden grotendeels, maar niet geheel gevolgd. Hierna wordt volgens de indeling van het advies van de GECORO toegelicht wat de houding van de gemeenteraad over deze onderdelen van het advies is en wordt dit standpunt ook gemotiveerd. Verder wordt de doorvertaling van deze visie in het RUP nader toegelicht.

Betreffende punt 15, eerste twee alinea's en punt A:

- De gemeenteraad is akkoord met de geformuleerde beperkingen van de Wolvenhofstraat voor het autoverkeer en volgt het standpunt betreffende de belangrijke rol van deze straat voor het actief verkeer. De gemeenteraad is akkoord met de duurzamere ligging van de noordelijke zone 2 (spie Wolvenhofstraat/Kokelarestraat/Leenstraat, aanduiding P(b) op het grafisch plan) zoals in het alternatievenonderzoek duidelijk werd en is akkoord met de vraag om inzet van de nodige middelen door stad of provincie om deze locatie te verwerven.
- De gemeenteraad gaat niet geheel akkoord met de uitspraak van de GECORO dat deze locatie op termijn de enige bijkomende parking in het gebied wordt. Waar de GECORO geen rekening mee hield in het advies, is de parkeerbehoefte van de mogelijke nieuwe functies in het kasteel Wolvenhof, de minder mobiele bezoekers van het provinciaal domein en (ondergeschikt) de rol als overloopparking voor de onderneming aan Wolvenhofstraat 4 (zie bladzijde 85 in de toelichtingsnota voor de achtergrond hierbij). Deze parkeerbehoeften blijven ook op de lange termijn relevant en kunnen niet op de op termijn te ontwikkelen parking P(b) afgewenteld worden.
- Deze aanpak is ten eerste te verantwoorden op basis van de beleidskeuze om het kasteel Wolvenhof met alle erfgoedwaarde te behouden voor latere generaties. Om de erfgoedwaarde van kasteel Wolvenhof intact te houden, dient een verantwoorde invulling met nieuwe functies in het kasteel alle kansen te krijgen. Restaureren en onderhouden van een kasteel van deze omvang en aard vereist immers gespecialiseerd werk en is financieel daardoor absoluut niet evident. Hiervoor zal een invulling nodig zijn die een zeker rendement kan opleveren. Op vandaag is deze activiteit er nog niet. De stad maakt echter duidelijk de keuze om verder te zoeken naar passende invulling. In het RUP moet daarom rekening worden gehouden met een eventuele inpassing van parkeergelegenheid in de onmiddellijke nabijheid van het kasteel Wolvenhof, om de opties voor de mogelijke nieuwe invulling van het kasteel breed te houden. De locatie 3.1 uit het alternatievenonderzoek (P(a) op het grafisch plan) komt hiervoor als optimale locatie naar voor, mits de nodige flankerende maatregelen (vooral betreffende buffering en circulatie), die in het RUP degelijk verankerd zijn.
- Ten tweede is deze locatie uitermate geschikt om bezoekers die minder mobiel zijn een vlotte toegang tot de kern van het gebied te geven. Daarbij moet gedacht worden aan bv. gebruikers van rolstoelen, rollators, buggy's, steps, driewielers,...

- Het dubbel gebruik als overloopparking voor het (para-)agrarisch bedrijf aan Wolvenhofstraat 4 en een tijdelijke inrichting als parking voor het groengebied zelf, zijn een voor de hand liggende optimalisatie van het ruimtelijk rendement van een parking op deze locatie.

Betreffende punt 15, B:

- De cascade die door de GECORO is voorgesteld is duidelijk. Parking P(b) is de voorkeurslocatie voor parkeren van de bezoekers van het provinciaal domein. Parking P(a) kan deze behoefte enkel opvangen zolang parking P(b) niet gerealiseerd kon worden en als de ontsluiting op een veilige wijze met respect voor traag verkeer kan worden uitgewerkt. De gemeenteraad gaat met deze cascade en voorwaarden akkoord.
- Het standpunt van de GECORO over de Wolvenhofstraat, die als te smal wordt beschouwd om autoverkeer en actieve weggebruikers te combineren, en de daaruit volgende voorkeur voor de Bosdreef als ontsluitingsweg voor de parkeervoorziening op locatie 3.1 (P(a) op het grafisch plan) wordt gevolgd. Ter hoogte van de Bosdreef worden er voldoende mogelijkheden gezien om tot een veilige ontsluiting van parking P(a) te komen. Daarom wordt het voorkeurscenario zoals door de GECORO aangegeven – zonder autoverkeer van bezoekers van en naar het groendomein in de Wolvenhofstraat – ook in het RUP verankerd, waardoor de Wolvenhofstraat meteen gevrijwaard blijft van niet-bestemmingsverkeer daar.
- Bewoners van de woningen daar, werknemers van het bedrijf aan Wolvenhofstraat 4 en eventuele leveringen naar het kasteel Wolvenhof zullen via de Bosdreef op hun bestemming moeten kunnen blijven geraken. Deze verplaatsingen gebeuren in dusdanig lage frequentie en/of buiten de voor het provinciaal domein drukkere periodes, zodat de impact op de passage van actieve verkeersdeelnemers in de Wolvenhofstraat aanvaardbaar is.
- Eens de parking P(b) wel ingericht is, dan dient voor de GECORO de tijdelijke oplossing op P(a) opgeruimd te worden. Deze redenering wordt door de gemeenteraad grotendeels gevolgd, rekening houdende met de vaststellingen onder punt A: de parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor de functies in kasteel Wolvenhof en voor de minder mobiele bezoekers van het domein moeten behouden kunnen worden. Het dubbel gebruik als overloopparking voor het (para-)agrarisch bedrijf aan Wolvenhofstraat 4 blijft daarbij mogelijk.

Betreffende punt 15, C:

- De gemeenteraad is akkoord met de verwachting van de GECORO dat de ‘groei’ van het provinciaal domein gestaag zal verlopen. De aanbeveling in punt 15, C, van het advies van de GECORO betreffende de inschatting van de vereiste aantallen parkeerplaatsen doorheen de jaren, kan echter niet concreet ingezet worden voor het RUP, gezien deze informatie (zeker het te verwachten aantal bezoekers) niet beschikbaar is en dat ook niet op korte termijn zal zijn. De voorschriften in het RUP zijn op dit punt echter robuust genoeg uitgewerkt door o.a. de bepalingen over de afbouw van mogelijke overcapaciteit op parking P(a) als P(b) er is en het opleggen van een degelijke onderbouwing van aanvragen voor parkeercapaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met het tijdsaspect. Verder blijft het RUP uiteraard een set mogelijkheden bevatten, waarna bij concrete vergunningsaanvragen voor invullingen in het gebied er een grondige beoordeling van de voorgestelde projecten moet gebeuren en de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet worden doorstaan.

Betreffende punt 16:

- De GECORO adviseert in punt 16 van het advies om een mobiliteitsstudie op te leggen voor de aanvragen betreffende parkeren. De gemeenteraad staat achter de vraag om grondige onderbouwing voor dergelijke projecten. Dit advies wordt gevolgd in de mate van het mogelijke. De samenstelling van een omgevingsvergunningsaanvraag wordt immers op gewestelijk niveau bepaald; de stad kan daar niet in tussenkomen. Zeker in het geval van een mobiliteitsstudie of mobiliteitseffectenrapport zijn er strikte en duidelijke drempels vastgelegd vanaf wanneer dergelijk dossierstuk moet worden toegevoegd.
- Dat er in een aanvraagdossier een grondige motivatie nodig is om in dit plangebied parkeermogelijkheid aan te leggen is een evidentie. Er is daarom – ten overvloede – in het RUP vastgelegd dat de beoogde parkeercapaciteit dient te worden onderbouwd in de aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning. Mocht een aanvrager alsnog te weinig of foutieve informatie voorzien als onderbouwing, dan zal de vergunningverlenende overheid de correcte informatie opvragen of zich gedwongen zien de aanvraag onontvankelijk of onvolledig te moeten verklaren.

Specifiek betreffende voorgaande elementen rond de locaties en rol van de parkeervoorzieningen en de parkeercapaciteit werd volgende doorvertaling naar het RUP gemaakt:

- Op het grafisch plan is de aanduiding van de parkeerlocaties aangepast naar P(a) en P(b) om de gewijzigde visie op de rol van beide locaties herkenbaar te maken.
- In de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting daarbij is volgende aangepast:
 - Art. 0.6. neemt de vereiste van monitoring van verkeersstromen en parkeren in het plangebied op.
 - Art. 1.2.3. werd aangepast naar de terminologie P(a) en P(b).
 - Bij hetzelfde artikel is de toelichting met verwijzing naar een specifiek perceel met een bijhorende oppervlakte geschrappt, in navolging van het GECORO-standpunt dat enkel de noodzakelijke ruimte dient te worden ingenomen. De indicatieve aanduiding volstaat hiervoor.
 - In hetzelfde artikel is de noodzaak van een grondige onderbouwing van de parkeerbehoefte bij aanvragen voor parkeercapaciteit expliciet gemaakt, zowel voor P(a) als P(b). Daarbij is opgenomen dat er rekening moet worden gehouden met bestaande parkeermogelijkheden in de omgeving, zoals bv. de parking aan kasteel Wallemote of aan de kerk van Bosmolens.
 - In hetzelfde artikel is voor parking P(a) de rol van de parking expliciet vermeld en is opgenomen dat waar het geen parking voor de functies in kasteel Wolvenhof of voor minder mobiele bezoekers betreft, de capaciteit slechts tijdelijk is, tot op P(b) het nodige werd ingericht. De nodige toelichting is hierbij voorzien.
 - In hetzelfde artikel wordt de ontsluiting van de parkeervoorzieningen op de respectievelijk aangewezen straten vastgelegd, wordt de veilige toegang van voetgangers vanaf de parking richting kastelendomein bepaald en wordt waar nodig voorzien in extra maatregelen betreffende de veiligheid.
 - In hetzelfde artikel is expliciet uitgewerkt wat ter hoogte van P(a) dient te gebeuren nadat de parkeervoorziening op P(b) gerealiseerd werd.

Voor de volledigheid en duidelijkheid wordt nog meegegeven dat de wijzigingen aan het door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen geschorste RUP enkel en alleen een uit die schorsing voortvloeiende verduidelijking in de motivatie van de gemeenteraadsbeslissing en een meer expliciet gemaakte uitwerking van de voorschriften en toelichting bij de punten 15 en 16 uit het GECORO-advies betreffen.

Dit zoals hiervoor gemotiveerd gewijzigde plan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om definitief te worden vastgesteld als RUP. Het definitief vastgestelde RUP zal met de gemeenteraadsbeslissing en het advies van de GECORO worden overgemaakt aan de deputatie en het Departement Omgeving. Zij hebben gedurende 45 dagen de mogelijkheid om het plan te schorsen op de decretaal vastgestelde gronden. In geval er geen schorsing volgt, wordt de definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Het RUP treedt in werking 14 dagen na deze publicatie.

Besluit met 23 stemmen voor (N-VA, CD&V, STIP, Vooruit) , 3 stemmen tegen (VI. Belang) en 2 onthoudingen (Groen):

Art. 1 – De eerdere beslissing van de gemeenteraad van 4 september 2023 betreffende de definitieve vaststelling van het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof wordt ingetrokken.

Art. 2 – De gemeenteraad stelt na de schorsing op 26 oktober 2023 door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof opnieuw definitief vast.

Art. 3 – Het RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof wordt samen met voorliggend besluit, het volledige advies van de GECORO en de schorsingsbeslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen overgemaakt aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving.

Art. 4 – Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De algemeen directeur,
get. Anton Jacobus

Namens de Gemeenteraad,

De voorzitter,
get. Dries Dehaut

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT

De algemeen directeur,

Anton Jacobus