RUP GEDEELTELIJKE HERZIENING SUIKERFABRIEKSITE • ALGEMENE SCOPINGNOTA • GEMEENTE MOERBEKE

SCOPINGNOTA – ALGEMEEN

VERSIE PUBLICATIE • 12 OKTOBER 2022

GEMEENTE MOERBEKE

interwaas
waasland in ontwikkeling

COLOFON

PROJECT

RUP Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite – algemene scopingnota

projectnr. 09002

OPDRACHTGEVER

Gemeente Moerbeke

Lindenplaats 7

9180 Moerbeke

Contactpersoon:

Mathias Beeldens

OPDRACHTHOUDER

Lamstraat 113

9100 Sint-Niklaas

Projectteam

Cluster ruimte • Ruimtelijke planning

Roselien Vander Elstraeten

Hilde Pelgrims

ruimtelijke.planning@interwaas.be

03 500 47 20

FASE	VERSIE	DATUM
SN	Bespreking met planteam	04/03/2020
SN	Bespreking met planteam	23/07/2020
SN	Revisie voor publicatie	26/02/2021
SN	Goedkeuring door CBS	05/05/2021
SN	Uitbreiding plangebied – revisie door gemeente	24/09/2021
SN	Uitbreiding plangebied – goedkeuring door CBS (met plan-m.e.r.-screening)	10/11/2021
SN	Uitbreiding plangebied – goedkeuring door CBS definitief	22/11/2021
SN	Startnota – algemene startnota – publicatie voor eerste raadpleging	1/12/2021
SCN	Scopingnota – versie te bespreken met planteam	16/05/2022
SCN	Scopingnota – algemeen: te bespreken met Departement Omgeving	15/06/2022
SCN	Scopingnota – algemeen versie goedkeuring CBS	19/08/2022
SCN	Scopingnota – algemeen: versie publicatie	12/10/2022

Laatst gewijzigd op 12/10/2022 9:26

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 31/12/2021 tot en met 28/02/2022.
Er werd een participatiemoment georganiseerd op 12/01/2022.

Robby De Caluwé
de burgemeester

Karin Van de Sompel
de algemeen directeur

zegel der gemeente

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van Klik of tik om een datum in te voeren.

Peter De Bock
de voorzitter van de gemeenteraad

Karin Van de Sompel
de algemeen directeur

zegel der gemeente

Het college burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van Klik of tik om een datum in te voeren tot en met Klik of tik om een datum in te voeren.

Robby De Caluwé
de burgemeester

Karin Van de Sompel
de algemeen directeur

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van Klik of tik om een datum in te voeren.

Peter De Bock
de voorzitter van de gemeenteraad

Karin Van de Sompel
de algemeen directeur

zegel der gemeente

Verantwoordelijke ruimtelijke planners

voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas).

Bart Casier
directeur Interwaas

Roselien Vander Elstraeten
Hilde Pelgrims

INHOUDSOPGAVE

0. LEESWIJZER 1

1. INLEIDING 2

1.1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP: HERZIENING VAN HET PRUP SUIKERFABRIEKSITE EN OMGEVING 2

1.2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED 2

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP 2

1.4. BESLISSING TOT OPMAAK 3

1.5. VIJF VERSCHILLENDE NOTA'S 3

2. SITUERING VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN 4

2.1. SITUERING VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN 4

2.2. KNOOPPUNTWAARDE VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN 6

2.3. VOORZIENINGENNIVEAU VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN 7

3. SITUERING VAN GEMEENTE MOERBEKE IN DE RUIMERE OMGEVING 8

4. PLANNINGSCONTEXT VOOR OPMAAK RUP 'GEDEELTELIJKE HERZIENING SUIKERFABRIEKSITE' 10

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 10

4.2. RUIMTELIJK BELEIDSPLAN VLAANDEREN (IN OPMAAK) 13

4.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN 15

4.4. BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (IN OPMAAK) 17

4.5. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOERBEKE 18

4.6. MOBILITEITSPLAN MOERBEKE (2011) 21

4.7. MASTERPLAN MOERBEKE 2050 (SEPTEMBER 2020) 24

4.8. GEACTUALISEERDE WOONBEHOEFTESTUDIE (MEI 2020) 26

4.9. GEMEENTELIJK BELEIDSKADER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (IN OPMAAK) 26

5. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG 29

5.1. ADVIEZEN 29

5.2. SCHRIFTELIJKE OPMERKINGEN 42

5.3. PARTICIPATIEMOMENT 45

6. DEELPLAN 1: ALFAPLANT 50

7. DEELPLAN 2: LINDENPLAATS 51

8. DEELPLAN 3: RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS 52

9. DEELPLAN 4: SCHRAPPEN OVERDRUK HARDE RAND 53

10. BIJLAGEN 54

10.1. VERSLAG EERSTE PARTICIPATIEMOMENT (PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADIESVRAAG) 55

10.2. ONTVANGEN ADVIEZEN (PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADIESVRAAG) 56

0. LEESWIJZER

De scopingnota voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’ werd in meerdere nota’s onderverdeeld.

1. Algemene scopingnota,
2. Scopingnota voor deelplan 1 ‘Alfaplant en compensatiegebieden’,
3. Scopingnota voor deelplan 2 ‘Lindenplaats’,
4. Scopingnota voor deelplan 3 ‘Recyclagepark en gemeenteloods,
5. Scopingnota voor deelplan 4 ‘Schrappen overdruk harde rand’ (voorliggende nota).

De voorliggende nota is een onderdeel van de scopingnota van RUP ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’. De voorliggende nota gaat dieper in op deelplan 4 ‘Schrappen overdruk harde rand’ en houdt o.a. in: de beschrijving van de bestaande situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het onderzoek naar effecten op mens en milieu.
Deze nota is samen te lezen met de overige nota’s van RUP ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’.

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP: HERZIENING VAN HET PRUP SUIKERFABRIEKSITE EN OMGEVING

De suikerfabriek in Moerbeke sloot op 1 januari 2008 en zo kwam het fabrieksterrein braak te liggen.
Het terreinen van de voormalige suikerfabriek waren – volgens het gewestplan – hoofdzakelijk bestemd als industriegebied. Gezien de ligging van de terreinen (langs de Moervaartvallei en in een hoofddorp in buitengebied) was een ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op de plek van de voormalige suikerfabriek niet wenselijk.
Met het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) 'Suikerfabrieksite en omgeving' werden de industrieterreinen herbestemd zodat een dorpsontwikkeling binnen Moerbeke mogelijk werd.
Als voorbereiding voor de opmaak van het PRUP, werd het masterplan opgemaakt. Dit masterplan 'Suikerfabrieksite' werd zowel door de provincieraad van Oost-Vlaanderen als door de gemeenteraad van Moerbeke goedgekeurd.
Op 6 mei 2018 werd het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en trad het PRUP 14 dagen later in werking.

Intussen gingen verschillende partijen aan de slag om vorm te geven aan de dorpsontwikkeling die het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' mogelijk maakt. Echter worden er bij de uitwerking van projecten verschillende knelpunten in het PRUP waargenomen die een werkbaar en haalbaar project moeilijk maken.

Het gemeentebestuur van Moerbeke wenst met het voorliggend gemeentelijk RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite' de knelpunten uit het PRUP te halen, zodat de dorpskern van Moerbeke kwalitatief ontwikkeld kan worden.

1.2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite' omvat verschillende deelplannen:

1. Deelplan 1: Alfaplant en compensatiegebieden
   Met volgende deelgebieden:
   - Deelgebied 1 Alfaplant
   - Deelgebied 2: terrein van Scouts en Gidsen Sint-Antonius
   - Deelgebied 3: park Kerk centrum
   - Deelgebied 4: park Crevestraat
   - Deelgebied 5: parking en groen nabij het Kerkhof centrum
   - Deelgebied 6: Dambrug
   - Deelgebied 7: park Bremstraatwijk
   - Deelgebied 8: Baudelo
2. Deelplan 2: Lindenplaats
3. Deelplan 3: Recyclagepark en gemeenteloods
4. Deelplan 4: schrappen overdruk harde rand.

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

Met het gemeentelijk RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite' wenst het gemeentebestuur van Moerbeke de knelpunten uit het provinciaal RUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te filteren voor volgende deelgebieden.
Voor de verschillende deelplannen worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

1. Deelplan 1 Alfaplant en compensatiegebieden
   - Een herbestemming van de terreinen van Alfaplant naar woongebied;
   - Een planologische compensatie om het bijkomend woonaanbod op de Alfaplantsite te compenseren. Hierbij worden verschillende compensatiegebieden - die momenteel gelegen zijn in woongebied of aanverwante - herbestemd naar een andere invulling.
2. Deelplan 2: Lindenplaats
   - Het beperkt aanpassen van de mogelijkheden volgens het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' naar werkbare en haalbare bepalingen, zodat het terrein binnen deelplan 2 kwalitatief ontwikkeld kan worden.
3. Deelplan 3: Recyclagepark en gemeenteloods
   - Het beperkt aanpassen van de mogelijkheden volgens het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' zodat een gemeentelijk recyclagepark en gemeenteloods met voldoende buffer langs kwalitatief ingepast kan worden.
   - Het realiseren van de parkzone langs de Moervaart, in relatie tot de ontwikkelingen rondom.
4. Deelplan 4: schrappen overdruk harde rand
   - Het schrappen van de overdruk harde rand binnen dit deelplan.

1.4. BESLISSING TOT OPMAAK

In zitting van 6 januari 2020 werd door het college van burgemeester en schepenen van Moerbeke beslist om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Alfaplant en compensatiegebieden' op te maken. Voor de opmaak van het RUP werd Interwaas – het intergemeentelijke samenwerkingsverband voor streekontwikkeling in het Waasland – aangesteld als ontwerper.

In juni 2021 werd besloten om het RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden' uit te breiden met deelplan 2, 3 en 4. Het RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden' wordt hernoemd naar RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite'.

1.5. VIJF VERSCHILLENDE NOTA'S

Gezien de omvang van het RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite' en de verschillende deelgebieden, werd ervoor gekozen om de nota (zowel startnota, scopingnota als toelichtingsnota) in vijf nota's te verdelen.

1. Algemene scopingnota (voorliggend document)
   Bevat o.a.:
   - inleiding met aanleiding voor de opmaak van RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite',
   - situering van de gemeente Moerbeke in de ruimere omgeving,
   - de planningscontext voor de opmaak van het RUP,
   - de afbakening van de volledige plancontour en
   - de verwerking van de adviezen en de inspraakreacties uit de publieke raadpleging.
2. Scopingnota voor deelplan 1 'Alfaplant en compensatiegebieden'
   Bevat o.a.:
   - de situering en beschrijving van het deelplan,
   - de mogelijkheden volgens het masterplan 'Suikerfabrieksite' en het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving',
   - een evaluatie van het deelplan,
   - de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het deelplan,
   - planoptie,
   - het onderzoek naar de effecten op het milieu en mens en de RVR-toets.
3. Scopingnota voor deelplan 2 'Lindenplaats'
   (Bevat dezelfde zaken als opgelijst voor deelplan 1.)
4. Scopingnota voor deelplan 3 'Recyclagepark en gemeenteloods
   (Bevat dezelfde zaken als opgelijst voor deelplan 1.)
5. Scopingnota voor deelplan 4 'Schrappen overdruk harde rand'
   (Bevat dezelfde zaken als opgelijst voor deelplan 1.)

De verschillende nota's zijn is samen te lezen met de overige nota's van RUP 'Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite'.

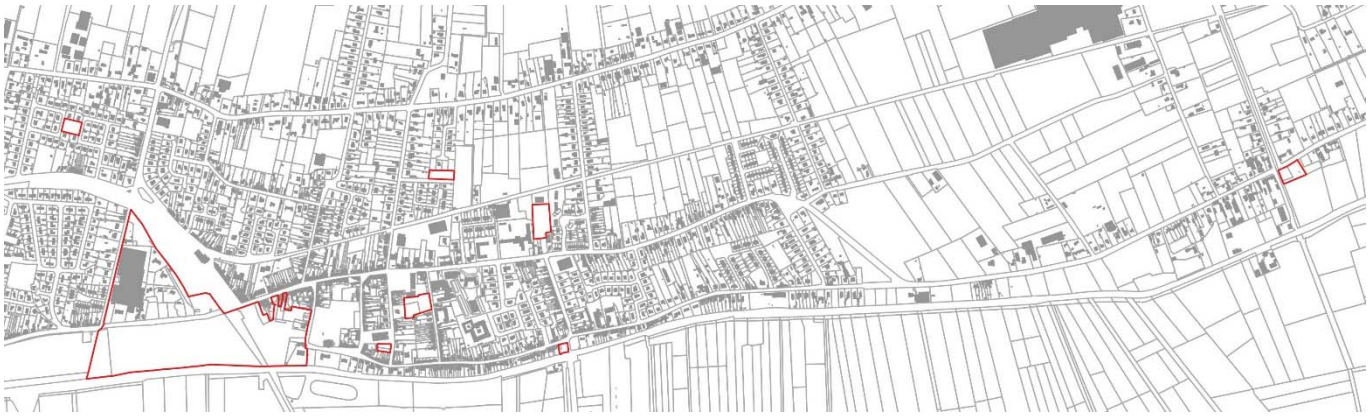
2. SITUERING VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

2.1. SITUERING VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’ omvat verschillende deelplannen:

1. Deelplan 1: Alfaplant en compensatiegebieden
   Met volgende deelgebieden:
   - Deelgebied 1 Alfaplant
   - Deelgebied 2: terrein van Scouts en Gidsen Sint-Antonius
   - Deelgebied 3: park Kerk centrum
   - Deelgebied 4: park Crevestraat
   - Deelgebied 5: parking en groen nabij het Kerkhof centrum
   - Deelgebied 6: Dambrug
   - Deelgebied 7: park Bremstraatwijk
   - Deelgebied 8: Baudelo
2. Deelplan 2: Lindenplaats
3. Deelplan 3: Recyclagepark en gemeenteloods
4. Deelplan 4: schrappen overdruk harde rand.

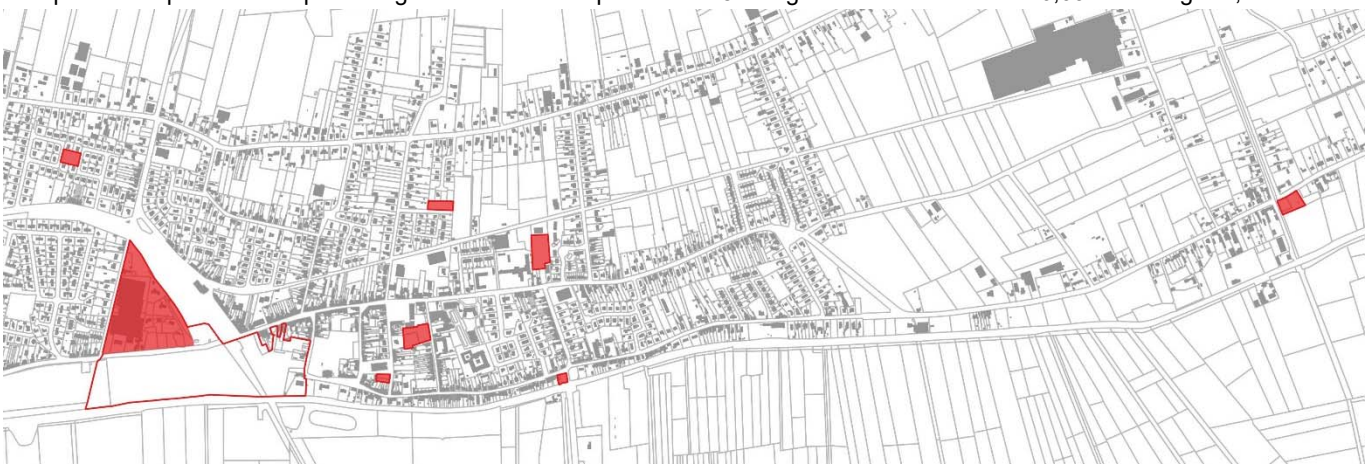
Deze deelplannen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen het PRUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ (uitgezonderd de compensatiegebieden).
Alle deelplannen (inclusief compensatiegebieden) zijn gelegen binnen het hoofddorp Moerbeke.



| Situering van de verschillende deelgebieden van het voorliggend RUP binnen Moerbeke

Het plangebied van het voorliggende RUP ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’ heeft een totale oppervlakte van circa 13,1 hectare.
Het plangebied omvat:

1. Deelplan 1 Alfaplant en compensatiegebieden: Het deelplan omvat 8 deelgebieden en is in totaal 6,09 hectare groot,

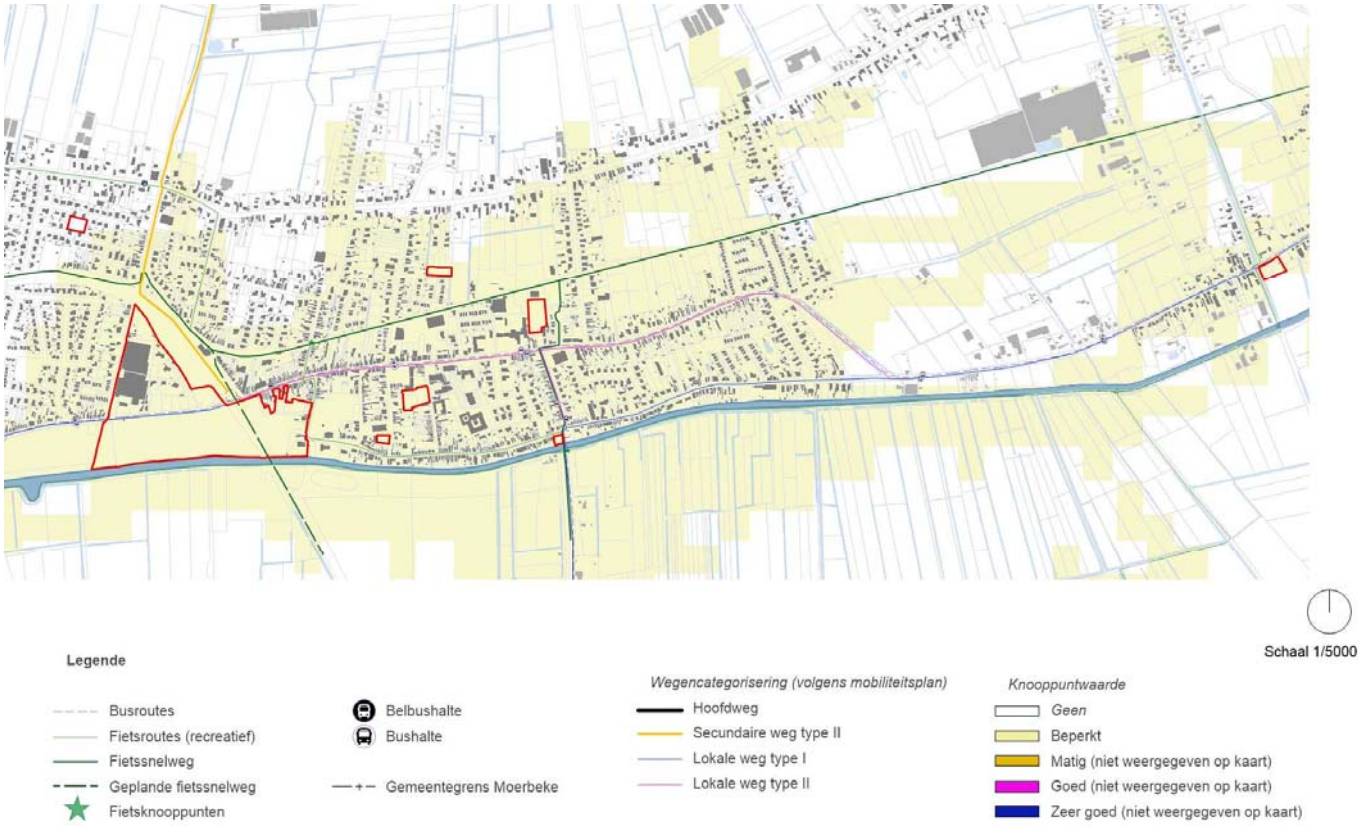


2. Deelplan 2 Lindenplaats: het deelplan is 2 hectare groot,

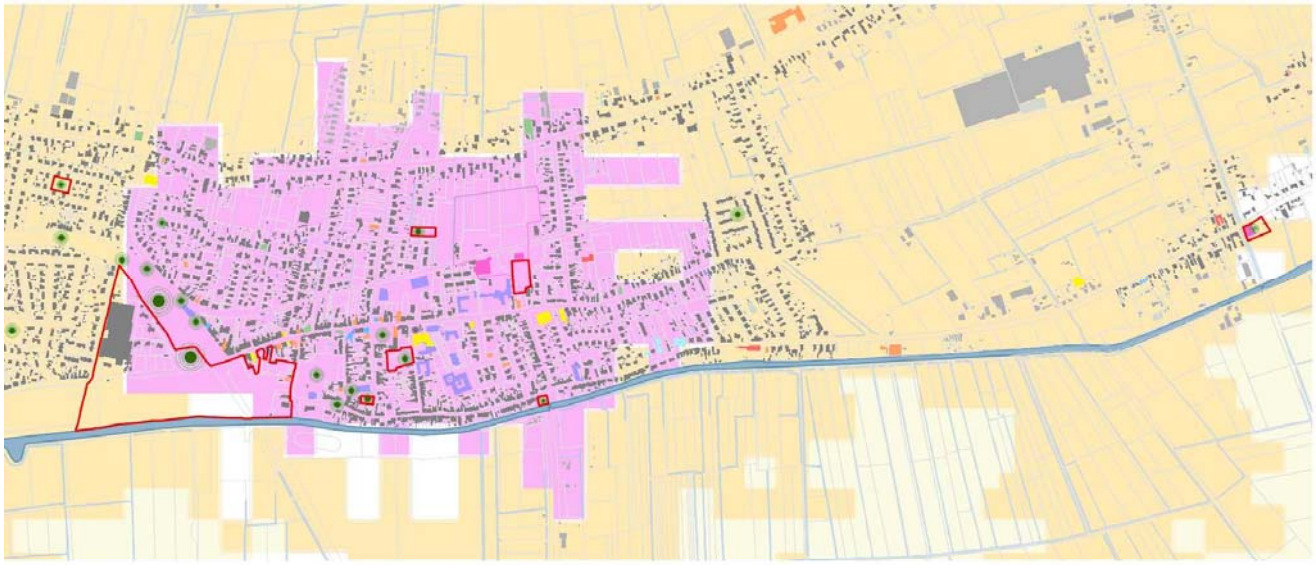
3. Deelplan 3 Recyclagepark en gemeenteloods: het deelplan is 1,61 hectare groot,

4. Deelplan 4 Schrappen overdruk harde rand: het deelplan is 3,38 hectare groot.

2.2. KNOOPPUNTWAARDE VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN



2.3. VOORZIENINGENNIVEAU VAN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN



Schaal 1/5000

Legende

Observaties

- Handel met dagdagelijkse goederen
- Handel met niet dagdagelijkse goederen
- Horeca
- Openbare diensten
- Kantoren
- Diensten
- Sport en recreatie
- Bedrijvigheid
- Publieke pleinen/parken
- Gemeentegrens Moerbeke

Voorzieningenniveau (2015)

- *Geen*
- Beperkt
- Matig
- Goed
- Zeer goed (niet op kaart weergegeven)

3. SITUERING VAN GEMEENTE MOERBEKE IN DE RUIMERE OMGEVING

SITUERING	Moerbeke ligt ten noordoosten in de provincie Oost-Vlaanderen en grenst aan Nederland. Moerbeke is onderdeel van de reeks dorpen verspreid in het open gebied van het Waasland. Ze liggen alle op kleine afstand van de E17 Antwerpen-Gent. Op regionaal niveau situeert Moerbeke zich tussen het grootstedelijk gebied Gent en het regionaalstedelijk gebied van Sint-Niklaas.
BUURGEMEENTEN	Moerbeke wordt begrensd door: • ten noorden: Axel (deelgemeente Groot-Terneuzen Nederland) • ten oosten: Stekene en Sinaai (deelgemeente Sint-Niklaas) • ten zuiden: Eksaarde (deelgemeente Lokeren) • ten westen: Wachtebeke
KARAKTERISTIEKEN VAN DE GEMEENTE	• Ten zuiden van de dorpskern wordt de gemeente in oost-westelijke richting doorsneden door de Moervaart, deze verbindt het kanaal van Gent naar Terneuzen en de Durme • Expresweg E34 loopt ten noorden van de gemeente, deze loopt van Westkapelle tot aan het Duitse Bad Oeynhausen
RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTUCTUUR (zoals afgebakend in het GRS)	• Hoofddorp: Moerbeke centrum • Woonkern: Koewacht • Nederzettingsstructuur: Kruisstraat • Woonkorrels: o Waaigem, o Pereboomsteenweg noord- en zuid, o Papdijk, o Kruisstraat-zuid / Zandberg, o Barlebuis, o Rode Sluis en o Terwesttragel • Woonlinten: o Spelonckvaart – Klein Sinaaistraat (noordelijk woonlint), o Heirweg (zuidelijke woonlint), o Groenstraat (dwars woonlint), o Oostvaart (dwars woonlint), o Coefferinge (dwars woonlint), o Merlanstraat (dwars woonlint), o Wachtebekesteenweg en o Keizershoek
OPPERVLAKTE	37,8 km² - 3780 ha
AANTAL INWONERS[1]	6.359 inwoners (d.d. 1/01/2017) • waarvan 1.434 inwoners tussen 0 en 19 jaar • waarvan 3.721 inwoners 20 en 64 jaar • waarvan 1.204 inwoners 65 jaar en ouder
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI [2]	tegen 2025: 6.674 inwoners tegen 2035: 6.949 inwoners
BEVOLKINGSDICHTHEID [3]	168 inwoners/ha (d.d. 1/01/2017) (gemiddelde bevolkingsdichtheid in Vlaanderen bedraagt 482 inwoners/ha)
KNOOPPUNTWAARDE EN VOORZIENINGENNIVEAU	• Moerbeke centrum: beperkte knooppuntwaarde & goed voorzieningenniveau • Koewacht: beperkte knooppuntwaarde & matig voorzieningenniveau • Kruisstraat: beperkte knooppuntwaarde & matig voorzieningenniveau

[1] Lokale statistieken, cijfers 1/01/2017
[2] Lokale statistieken, cijfers 1/01/2017
[3] Lokale statistieken, cijfers 1/01/2017

- Klein-Sinaai: beperkte knooppuntwaarde & matig voorzieningenniveau

4. PLANNINGSCONTEXT VOOR OPMAAK RUP 'GEDEELTELIJKE HERZIENING SUIKERFABRIEKSITE'

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in ruimtelijke structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.
Zowel de Vlaamse regering als provincie Oost-Vlaanderen werken aan een nieuwe, actuele visie over onze ruimte op lange termijn. Deze nieuwe visies zullen opgenomen worden in ruimtelijk beleidsplannen. Deze beleidsplannen zullen de ruimtelijke structuurplannen vervangen. Deze beleidsplannen zijn nog in opmaak.

In wat volgt wordt de relatie van de verschillende deelgebieden met de geldende ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen kort weergegeven.

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV[4]) is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

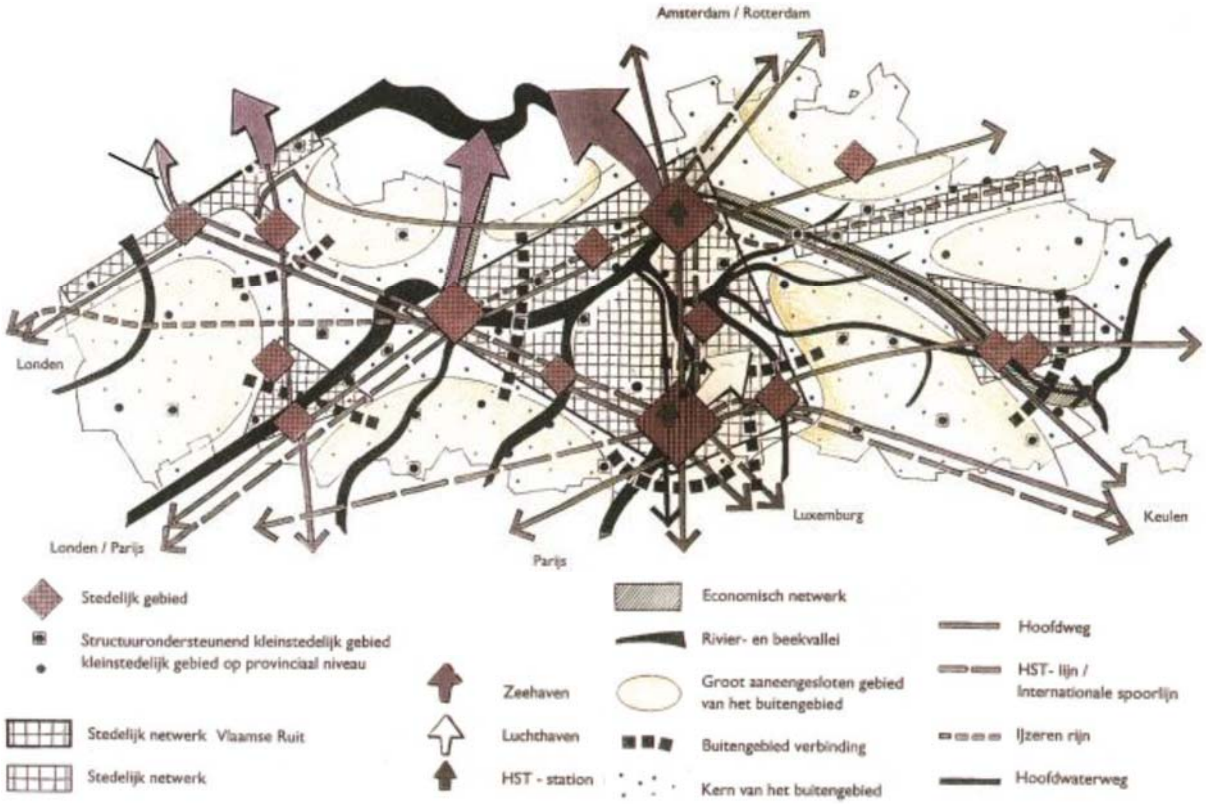
4.1.1. RUIMTELIJKE VISIE

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kort kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en het beter scheiden van de open ruimte en de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van de gedeconcentreerde bundeling nagestreefd, wat neerkomt op een selectieve concentratie van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied.
De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

1. de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur
2. het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
3. het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen
4. het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze vier structuurbepalende componenten (stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren) de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt ruimtelijk geconcretiseerd door vier onderling samenhangende principes: de gedeconcentreerde bundeling; het ruimtelijk structurerend fysisch systeem; de infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten; de poorten als motor voor ontwikkeling.

[4] Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 12/102/2003, tweede herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.



| Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen (RSV, 2011)

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling vormt het uitgangspunt. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.
Binnen het RSV wordt vanuit het streven naar openheid en stedelijkheid de ruimte opgedeeld in delen met een stedelijke karakter (stedelijke gebieden) en delen met een buitengebied karakter.

4.1.2. MOERBEKE AFGEBAKEND ALS BUITENGEBIED

In het RSV wordt Moerbeke ondergebracht onder buitengebied, zijnde het gebied waar de open (onbebouwde) ruimte overweegt. In het buitengebied is het beleid voornamelijk gericht op behoud, herstel, ontwikkeling en verweving van de belangrijke structurerende elementen en activiteiten, met name landbouw, natuur en bos enerzijds en wonen en werken anderzijds.
De andere functies van het buitengebied (recreatie en toerisme, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen) zijn niet structuurbepalend en dienen rekening te houden met de randvoorwaarden die vanuit de essentiële functies worden gesteld.

Samengevat gelden voor het buitengebied volgende doelstellingen:

- Algemene beleidslijn: buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies:
  Als doel wordt gesteld een dynamische en duurzame ontwikkeling te verzekeren zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, met name landbouw, natuur, bosbouw en het wonen en werken op het niveau van het buitengebied aan te tasten.
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied:
  Om het buitengebied te vrijwaren van structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuren tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied:
  Het is de bedoeling om de ruimtelijke groei, met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten, te concentreren in de kernen van het buitengebied. De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen. Principieel wordt gesteld dat het buitengebied slechts kan opnemen wat er nu aan relatieve groei bestaat en dit zowel voor de woonfunctie als voor de economische activiteiten.
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen:
  Deze functies kunnen slechts op een duurzame wijze functioneren - indien de gebieden die aan deze functie toegewezen worden - ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Overlapping van deze gehelen behoort tot de mogelijkheden.
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied:

Naast de kwantiteit van de afgebakende gebieden op Vlaams niveau moeten ook garanties gegeven worden voor de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke factoren en niet op milieukwaliteitsfactoren.

- Tot de ruimtelijke kwaliteitsfactoren voor het buitengebied behoren onder meer deze met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het nederzettingspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem:
  Ruimtelijke ordening en milieubeleid dienen op elkaar te worden afgestemd, uitgaande van het fysisch systeem dat het raakvlak vormt.
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied:
  Er zal worden gestreefd naar een buffering van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van de aangrenzende functies, onder meer omwille van de relatie tussen de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR IN BUITENGEBIED

In de nederzettingsstructuur worden de volgende beleidscategorieën onderscheiden:

- de kernen (dit zijn de hoofddorpen en woonkernen),
- het bebouwd perifeer landschap, de linten,
- de verspreide bebouwing.

Het belangrijkste ontwikkelingsperspectief is de trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen: 60% in het stedelijk gebied en 40% in de kernen van het buitengebied. Wel werd er een differentiatie gemaakt naar de verschillende provincies. Voor Oost-Vlaanderen zou dit neerkomen op 61% in het stedelijk gebied en 39% in het buitengebied (waartoe Moerbeke behoort). Deze taakstelling zal verder verdeeld worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
Voor de gemeenten waar een buitengebiedbeleid moet worden gevoerd, wordt de kwantitatieve optie naar iedere gemeente uitgewerkt in de provinciale ruimtelijke structuurplannen. Uiteraard vormen de in bestaande bestemmingsplannen (gewestplan, APA en BPA) vastgelegde woongebieden mede een toetskader voor de invulling van het bijkomend aanbod aan woongelegenheden.

Daarnaast is het een doelstelling om wonen en werken te concentreren in de kernen van het buitengebied. De behoefte aan bijkomende woningen (woongelegenheden) wordt in de bestaande kernen opgevangen. Daarenboven moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom zullen de bijkomende ruimtebehoeften voor ondermeer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofddorp worden gelokaliseerd, weliswaar op het niveau van de gemeente. Dit geldt eveneens voor landbouwactiviteiten. Ten aanzien van lokale bedrijventerreinen, stelt men dat zij in principe moeten aansluiten bij de hoofddorpen.

Eveneens wenst men de voorzieningen bereikbaar houden. Dit om de kernen leefbaar te houden.

Men wil een verdere groei van linten en verspreide bebouwing tegengaan, wat geheel in overeenstemming is met het principe van gedeconcentreerde bundeling. Op die manier wil men de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting vrijwaren. Men wil tevens de centrumfunctie versterken, zodat de kernen leefbaarder worden.

4.1.3. SPORT, TOERISME EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Indien men de structuurbepalende functies van het buitengebied wil vrijwaren, kan de toeristisch-recreatieve infrastructuur er slechts op een specifieke manier aanwezig zijn. De aard en het type van de infrastructuur zijn hierbij van belang.

Ten aanzien van de sport en gemeenschapsvoorzieningen werden volgende zaken gesteld:

- Toerisme en recreatie in harmonie met landschap en natuur:
  De open ruimte biedt voldoende mogelijkheden naar recreatief medegebruik, zonder hierbij dure investeringen te moeten ondernemen en zonder bedreiging van de structuurbepalende elementen van de open ruimte.
- Gemeenschapsvoorzieningen verweven met de woonfunctie:
  De aan het wonen gerelateerde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen dienen te worden geconcentreerd in de kernen. Voor voorzieningen met een belangrijke impact wordt gekozen voor een optimale ruimtebenutting op de bestaande locatie. Bij hinderende nutsvoorzieningen wordt bij de locatie rekening gehouden met de omgeving. Er wordt gestreefd naar de verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, huisvesting, cultuur, welzijnszorg). De bereikbaarheid van de mobiliteitsgenererende activiteiten wordt door een locatie- en mobiliteitsbeleid gegarandeerd en versterkt.
- Optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen onder medegebruik.
  Bestaande infrastructuur moet op een meer optimale wijze benut worden maar het is niet wenselijk om nieuwe grootschalige infrastructuren in te planten in het buitengebied. Medegebruik met andere activiteiten en functies staat steeds voorop.

4.2. RUIMTELIJK BELEIDSPLAN VLAANDEREN (IN OPMAAK)

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) zal vervangen.
De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen verloopt in drie stappen:

1. Groenboek (goedgekeurd op 4 mei 2012),
2. Witboek (goedgekeurd op 30 november 2016) en
3. (ontwerp) Beleidsplan (in opmaak).

Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders.
De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren. Dit Witboek geeft een overzicht van de grote maatschappelijke uitdagingen (bv. globalisering, demografie, technologie, mobiliteit…) en de nieuwe eisen die ze stellen aan de ruimte.
De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

4.2.1. INHOUDELIJKE KRACHTLIJNEN

De Vlaamse Regering wil met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen.
De belangrijkste strategische doelstelling is het terugdringen van het bijkomende ruimtebeslag. Hierbij wordt gesteld dat het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025 teruggedrongen moet worden. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.

Harde ruimtefuncties moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. Harde ruimtefuncties (zoals nieuwe woningen, werkplekken, voorzieningen…) moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen goed gelegen locaties in onze steden en dorpen, waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

Onderbenutte of verouderde bebouwde ruimte moet omgezet worden tot gemengde kernen met nieuwe woongelegenheden en innovatie woonvormen zodat demografische veranderingen kunnen opgevangen worden. Binnen deze bebouwde ruimte streeft men ook naar voldoende basisvoorzieningen die nabij en bereikbaar zijn, ingebed in een kwalitatieve publieke ruimte. Hierbij is de basisbereikbaarheid van belang, waarbij mensen zich te voet of met de fiets of met andere duurzame vervoersmodi kunnen verplaatsen. Een goede ruimtelijke organisatie draagt bij tot de mobiliteitsbeheersing en energiezuinigheid.

4.2.2. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Het Witboek Beleidsplan Ruimte formuleert zes strategische doelstellingen tegen 2050:

1. verminderen van het bijkomende ruimtebeslag: het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden;
2. Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken: Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheid en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk;
3. palet van leefomgevingen: ruimtelijke ontwikkelingsproject realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:
    - gedeeld en meervoudig ruimtegebruik
    - robuustheid en aanpasbaarheid
    - herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving

- waardering van erfgoed en karakteristieken van het landschap
- biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
- klimaatbestendigheid
- energetische aspecten
- gezondheid
- inclusief samenleven
- economische vitaliteit

4. wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen: Er wordt gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is;
5. robuuste open ruimte: de verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren;
6. netwerk van groenblauwe aders: na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

4.2.3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPRINCIPES

De Vlaamse Regering formuleert verschillende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

- meer doen met minder ruimte:
  - het ruimtelijk rendement verhogen door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken en het bijkomende ruimtebeslag stelselmatige te verminderen
  - multifunctioneel ruimtegebruik en verweving door het realiseren robuuste en veerkrachtige open ruimte en functies te bundelen en verweven in het ruimtebeslag
- ontwikkelen vanuit samenhang
  - samenhangende steden en dorpen ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur en het ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningsniveau
  - samenhang vanuit energie door de ruimte energie- en warmte-efficiënt te organiseren en gebruiken, energie- en warmte-uitwisseling ruimtelijk te organiseren, hernieuwbare energiebronnen in te zetten en energie-infrastructuur te bundelen.
  - samenhangende veerkrachtige (open) ruimte door ruimte voor landbouw, natuur en water in één samenhangend en functioneel in te richten, en een fijnmazig groenblauwe dooradering te realiseren, een veerkrachtige inrichting die voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging garandeert en winning van water en delfstoffen.
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid
  - woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling
  - gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen
  - de ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap garanderen
- samen aan de slag waarbij diverse overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en ondernemingen samenwerken. Iedereen heeft een verantwoordelijkheid om de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zorgvuldig toe te passen in het ruimtelijk handelen. Het geheel van ruimtelijke investeringen draagt bij aan het realiseren van doelstellingen.

Op basis van deze strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zal het BRV verder uitgewerkt worden met beleidskader(s).

4.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen[5] van 2004 bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS is in 2009 gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Een tweede partiële herziening vond plaats in 2012, deze herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid, waarbij de planningshorizon wordt verlengd en een doorkijk wordt geboden naar 2020.

De globale ontwikkelingsvisies in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen kunnen worden samengevat in volgende elementen:

- een gedifferentieerde rol voor elke deelruimte,
- een samenhangende ontwikkeling van de deelstructuren over de deelruimten heen.

4.3.1. DEELRUIMTE: HET NOORDELIJK OPENRUIMTEGEBIED

Moerbeke ligt volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS[6]) Oost-Vlaanderen op de schakel van een secundaire waterweg, een dekzandrug en openruimtecorridors in het Noordelijk Openruimtegebied. Dit houdt in:

- het fysisch systeem hanteren als kapstok voor de ontwikkeling van de open-ruimtefuncties,
- wonen en werken op lokale schaal en
- een beperkte (afbouwende) toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking.

4.3.2. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR IN BUITENGEBIED

De gewenste nederzettingsstructuur stelt volgende doelstellingen voorop:

- het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden;
- tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies;
- de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten;
- de leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen.

Het PRS voorziet als doelstelling o.a. dat de leefbaarheid van de buitengebiedkernen (waaronder Moerbeke) gegarandeerd dient te blijven. In de huidige samenleving kunnen de kernen in het buitengebied niet meer als zelfstandige entiteiten beschouwd worden. Door de toegenomen mobiliteit en het functioneren in een ‘netwerkmaatschappij’ wordt de leefbaarheid van de nederzettingsstructuur in het buitengebied als volgt ingevuld:

- het afstemmen van voorzieningen tussen de buitengebiedkernen onderling en t.o.v. de stedelijke gebieden. Niet elk dorp moet over alle woonondersteunende voorzieningen beschikken, maar de ontbrekende voorzieningen moeten wel in andere dorpen of steden op een redelijke afstand terug te vinden zijn;
- het bundelen van de groei om een voldoende sociaal en economisch draagvlak op lokaal niveau te behouden. Bijkomende voorzieningen worden best gebundeld in reeds goed uitgeruste grote dorpen. Dit biedt de beste garanties voor de (economische) leefbaarheid van de voorzieningen zelf;
- het garanderen van de bereikbaarheid van de voorzieningen voor iedereen. Aangezien niet overal alle voorzieningen aanwezig zijn, moeten inwoners over verplaatsingsmogelijkheden beschikken. Niet iedereen kan over een wagen beschikken, daarom moet de bereikbaarheid van voorzieningen ook met andere vervoersvormen mogelijk zijn.

HOOFDDORP EN WOONKERNEN

In het buitengebied staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheid en lokale voorzieningen.

Hoofddorpen en woonkernen zijn die kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur. Zij vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.
In het PRS wordt Moerbeke centrum als hoofddorp en Koewacht als woonkern afgebakend.

- Moerbeke centrum – hoofddorp
    - Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.
    - Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.
    - De aard en de omvang van de ontwikkelingen moet afgestemd worden op het niveau van de kern en mogen het lokale niveau niet overschrijden;

[5] Goedgekeurd op 18/02/2004 door de Vlaamse regering, partiële herziening op 25/08/2009, tweede partiële herziening op 18/07/2012.
[6] Goedgekeurd op 18/02/2004 door de Vlaamse regering, partiële herziening op 25/08/2009, tweede partiële herziening op 18/07/2012.

- Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een minimale gemiddelde woningdichtheid van 15 wooneenheden per hectare;
- Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid;
- Werken aan kwaliteit is belangrijker dan aan kwantiteit.

In de gemeentelijke RUP's moet de taakstelling wonen voor de gemeente getoetst worden aan de juridische voorraad. Indien er wil is om nieuw woonaanbod te voorzien (door aansnijden WUG) moet er bewezen worden (a.h.v. een behoeftestudie) dat de behoefte niet opgevangen kan worden binnen de bestaande mogelijkheden.
Bij locatiekeuze voor deze bijkomend aan te snijden gebieden moet rekening worden gehouden met gebieden die problemen hebben met de waterhuishouding en met de aanleg van overstromingsgebieden.

- Koewacht – woonkern
  Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, tenzij in aansluiting van een bestaand (regionaal of lokaal) bedrijventerrein.

TAAKSTELLING BIJKOMENDE WONINGEN

In het RSV wordt voorzien dat maximum 39% van de bijkomende woningen opgevangen dienen te worden in de kernen van gemeenten die volledig in buitengebied (waartoe Moerbeke behoort) gelegen zijn. Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen in het buitengebied op te vangen. De selectie van hoofddorpen en woonkernen vormt de basis voor de situering van bijkomende woningen. Op dit vlak wordt er op provinciaal niveau geen onderscheid gemaakt tussen hoofddorpen en woonkernen.

In het PRS wordt de verdeling van bijkomende woningen in de kernen van het buitengebied verder gespecifieerd voor Oost-Vlaanderen. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan van Oost-Vlaanderen wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden in de provincie Oost-Vlaanderen. De kwantitatieve optie geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieleegstand zit hierin vervat. De kwantitatieve optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden (bv. huur- of koopwoningen of appartementen, serviceflats, woonwagenwonen…). In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en –kavels vervat. Voor de gemeenten van het buitengebied wordt een maximum kwantitatieve optie berekend.

De taakstelling voor Moerbeke voor de periode 1991 – 2007 bedraagt 300 bijkomende woningen. Deze 300 bijkomende woningen is een maximale taakstelling (als kern in buitengebied). Dat komt neer op circa 19 woningen per jaar (periode 1991-2007). Dit is inclusief alle typen van bouwmogelijkheid en frictievoorraad. De na te streven proportie van sociale woningen bedraagt 15 %.
Voor 2007-2012 wordt de kwantitatieve optie voor Moerbeke op 80 bijkomende woningen gelegd, deze wordt naar 170 bijkomende woningen gebracht voor de periode tussen 2007-2020.[7]

4.3.3. GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur stelt volgende doelstellingen voorop:

- het ondersteunen van het economisch en maatschappelijk belang van toerisme en recreatie,
- het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie,
- aandacht voor de eigenheid van de streek en gebiedsgerichte werking,
- bevorderen van de samenhang in toeristisch-recreatieve netwerken,
- de versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk – functioneel belang.

Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat:

- bijkomende hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur gesitueerd wordt in gebieden van primair toeristisch belang,
- bijkomende laagdynamische infrastructuur met een beperkte omvang kan worden gesitueerd
  - nabij de kernen in het buitengebied
  - in toeristisch-recreatieve netwerken
  - langs en in functie van het toeristisch-recreatief hoofdroutenetwerk,
- voor de bestaande toeristisch-recreatieve knooppunten de verdere ontwikkeling onderzocht wordt, in overeenstemming met de visie op de ontwikkeling van de omgeving,

[7] De kwantitatieve optie wordt verder (beperkt) bijgestuurd in de geactualiseerde gemeentelijke woonbehoeftestudie (zie punt 4.8. Geactualiseerde woonbehoeftestudie augustus 2020 van deze nota).

- nieuwe toeristisch-recreatieve knooppunten op provinciaal niveau slechts ontwikkeld worden in stedelijke gebieden en gebieden van primair toeristisch-recreatief belang.

Bundeling van voorzieningen wordt ondersteund vanwege:
- de functionele meerwaarde die ontstaat door wisselwerking tussen het toerisme en de andere voorzieningen in de nederzettingskernen;
- het belang van recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid, voor een aangename, leefbare woonomgeving;
- het voorkomen van de morfologische en functionele aantasting van openruimtegebieden.

Delen van de open ruimte zijn van groot belang voor toerisme en recreatie op regionaal niveau (fietsen, wandelen, waterrecreatie, etc.).

4.3.4. GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

De verschillen in gedifferentieerd open ruimtelandschap worden versterkt voor volgende gebieden:
- Op de dekzandrug Wachtebeke-Stekene wordt bebouwing in de resterende open ruimtecorridors vermeden en wordt de natuurlijke structuur versterkt en bosuitbreiding vergroot.
- In de Moervaartdepressie wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de landschapswaarden in de depressie (kavelpatroon e.d.) en de accentuering van de gradiënten naar de andere zones.
- Riviervalleien worden ingezet als groene vingers, vrij van nieuwe gebouwen en met meer zacht verkeer.

De landschapsstructuur wordt gekenmerkt door:
- Het Moerbekebos en de Moervaartdepressie als ankerplaatsen;
- de Moervaartdepressie als structuurbepalend landschapselement van Provinciaal belang;
- de Dekzandrug als structuurbepalend reliëfelement waarin de terreinovergang naar de Moervaartdepressie als markant is erkend op Provincieniveau;
- de Moervaart als structuurbepalend hydrografisch element;
- de Moervaart-/Zuidlededepressie als natuuraandachtszones;
- de Moervaart en Zuidlede als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De agrarische structuur voor de zandstreek ten noordoosten van Gent kenmerkt zich door gemengde landbouw waarin een divers aanbod wordt gestimuleerd, verankering en kwalitatieve versterking van de sierteelt in de regio zijn een prioriteit. Landbouw speelt een belangrijke rol in het behoud van valleigebieden zoals de Moervaart.

4.4. BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (IN OPMAAK)

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. Deze nieuwe visie dient tegemoet te komen aan de huidige maatschappelijke en ruimtelijke trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering, globalisering, bevolkingsgroei en migratie, schaarse grondstoffen, het mobiliteits- en energievraagstuk, nieuwe technologieën etc.

Volgende fasen worden doorlopen om te komen tot een nieuw provinciaal Beleidsplan Ruimte:
1. Voorbereidende fase
2. Opmaak conceptnota: februari tot mei 2019
3. Raadpleging publiek en adviesvraag over conceptnota: 16/09/2019 - 14/11/2019
4. Voorontwerp beleidsplan
5. Voorlopige vaststelling ontwerp beleidsplan
6. Openbaar onderzoek
7. Definitieve vaststelling

STRATEGISCHE VISIE ZOALS OPGENOMEN IN DE CONCEPTNOTA

De provincie werkt naar een ruimtelijk beleid waarin de ruimte op een slimme manier ingezet wordt om tegen 2050 te beschikken over een klimaatgezonde en kwalitatieve leefomgeving. Hiervoor is een ommekeer noodzakelijk op verschillende vlakken (wonen, open ruimte, mobiliteit, energie en economie). De strategische visie (zoals opgenomen in de conceptnota) is de drager van dit ruimtelijk beleid dat de provincie tot 2050 wil voeren.
In deze strategische visie verwoorden we acht waarden, vier ruimtelijke principes en vijf werkvelden. In de conceptnota worden deze steeds gestaafd met illustraties.

Acht waarden

De strategische visie moet zowel het hoofd bieden aan huidige beleidsuitdagingen, als een goede gids zijn bij het aangaan van toekomstige uitdagingen en trends die vandaag nog niet gekend zijn. Om een grondig antwoord te formuleren, grijpt deze

strategische visie terug naar de essentie van het ruimtelijk beleid: het realiseren van fundamentele waarden. Het eerste deel van deze strategische visie bundelt daarom acht kernwaarden waar de Provincie vanuit haar ruimtelijk beleid uitvoering aan wil geven.

De acht kernwaarden zijn:
1. gezondheid en veiligheid,
2. kwaliteit en comfort,
3. klimaatgezond,
4. identiteit en authenticiteit,
5. autonomie en robuustheid,
6. welvaart,
7. rechtvaardigheid en
8. sociale cohesie en inclusie.

Deze acht kernwaarden hebben allen een doorwerking in de ruimte.

Vier ruimtelijke principes

Verder worden er ruimtelijke principes vooropgesteld die de acht kernwaarden (en bijhorende illustraties) omzetten in een concreet toetsingskader.

Volgende vier ruimtelijke principes staan hierin centraal:
1. Nabijheid en bereikbaarheid:
   - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn of worden ontsloten.
   - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocatie.
2. Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
   - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
   - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
   - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
3. Ecosysteemdiensten versterken:
   - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
   - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
   - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
4. Maatschappelijke betaalbaarheid:
   - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
   - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Door dit toetsingskader te gebruiken bij alle ruimtelijke dossiers die op de tafel van de provincie komen te liggen, is de doorwerking van de kernwaarden in het beleid gegarandeerd. Wanneer een project aan de vier ruimtelijke principes beantwoordt, komt het impliciet ook tegemoet aan de acht waarden.

Vijf werkvelden

Tot slotte legt de provincie uit hoe ze uitvoering wil geven aan de inhoudelijke ambities en haar bijhorende attitudes. Naast het verdedigen van de bovenlokale belangen, zal ook ingezet worden op het ondersteunen van lokale initiatieven en behoeften, en het bundelen van krachten over administratieve en institutionele grenzen heen.
Dit wordt gekaderd in vijf werkvelden:
1. ruimtelijke governance,
2. sensibilisering en transitiemanagement,
3. sterke gebiedsgerichte benadering,
4. instrumenten en hefbomen en
5. realisatiegericht aan de slag.

4.5. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOERBEKE

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Moerbeke[8] geeft de visie voor de gewenste ruimtelijke structuur in de gemeente weer.

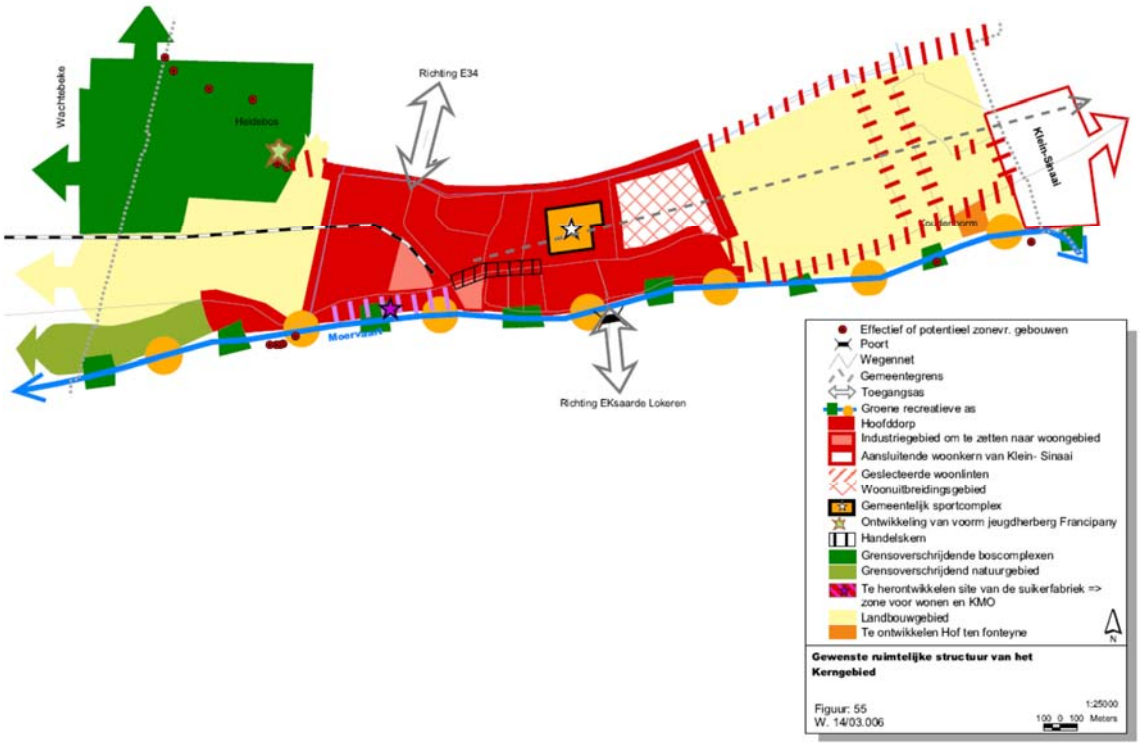
[8] Goedgekeurd d.d. 8/09/2011 door de bestendige deputatie van de provincie.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de ruimtelijke structuur uitgewerkt aan de hand van deelruimten en deelstructuren, net zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen.

4.5.1. DEELRUIMTE: KERNGEBIED

Voor het kerngebied (waarin Moerbeke centrum en het woonlint Damstraat tot aan Klein-Sinaai gelegen zijn) gelden o.a. volgende ontwikkelingsprincipes:

- De dichtbebouwde dorpskom is gedefinieerd als hoofddorp. Dit gebied herbergt naast de woonfunctie verschillende handelszaken, dienstverlenende bedrijven, sport- en recreatiemogelijkheden en horecazaken.
- De oude kern van de industriële site dient bij voorkeur herbestemd te worden bij middel van een strategisch planinitiatief, waarbij alle maatschappelijke potentiële ontwikkelingen van de gemeentelijke, regionale en provinciale behoeften optimaal gedefinieerd worden.[9]
- De Moervaartbedding dient bij voorkeur als recreatieve as verder ontwikkeld te worden in relatie tot watergerelateerde activiteiten. Recreatief medegebruik is hierbij een doelstelling in het kader van het toeristisch hoofdroutenetwerk van de provincie. Kajakken, kanovaren en zeilvaarten zijn hiervan maar enkele voorbeelden. Naast het recreatieve aspect mag ook de natuurwaarde niet uit het oog verloren worden bij de verdere ontwikkelingen van deze watergebonden activiteiten.
- Langsheen de Moervaart zou de gemeente de site Koudenborm (Hof ten Fonteyne) eventueel willen ontwikkelen en een nieuwe bestemming geven. Deze gronden zijn gemeentelijke eigendom, en vormen een unieke locatie langsheen de Moervaart. De mogelijkheden voor een nieuwe bestemming zijn zeer divers gaande van museum, restaurant, watertoerisme, jeugdherberg, speelweide… Dit gebouw is een beschermd monument. Eventuele ontwikkelingen dienen geëvalueerd te worden in het kader van de waarde als monument en de recreatieve waarde van de Moervaart.



| Gewenste ruimtelijke structuur van het kerngebied (GRS Moerbeke, 2011)

4.5.2. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het beleid t.o.v. de hoofddorpen en woonkernen is complementair aan het stedelijk-gebied beleid. Om de leefbaarheid van de hoofdfuncties van het buitengebied te behouden dient de verdere groei van de linten en verspreide bebouwing te worden tegengegaan. De lokale groei inzake wonen en werken in het buitengebied moet worden geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Als algemene ontwikkelingsperspectieven gelden:

- Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen. Nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied kunnen enkel voorzien worden voor zover ze het lokale niveau niet overschrijden.
- De aard en omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern.
- Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.

[9] In navolging hiervan werd het provinciaal RUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' opgesteld.

- Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.
- In de buitengebiedkernen (zowel de hoofddorpen en woonkernen als de gehuchten die niet als woonkern of hoofddorp zijn geselecteerd) is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR HET HOOFDDORP MOERBEKE

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen. Voorzieningen, handel, horeca en bedrijvigheid dienen zich dan ook te situeren binnen het hoofddorp of de woonkern.

Vanuit het RSV kunnen woonuitbreidingsgebieden enkel aangesneden worden voor de opvang van een behoefte berekend op basis van de natuurlijke aangroei binnen de gemeente.
De berekende woonbehoefte volgens het GRS bedraagt 228 woningen voor de periode 1/1/2011 - 1/1/2022, waarbij er gestreefd wordt naar een sociaal objectief ter realisatie van 36 huurwoningen, 19 koopwoningen en 1 sociale kavel tegen 2020.
Het bouwpotentieel in Moerbeke berekend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 30/06/2009 bedraagt 141 (februari 2011), dit wil zeggen. dat er een tekort is van ongeveer 87 percelen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2022.
Het GRS stelt dat er initiatieven ontwikkeld dienen te worden om nieuwe percelen aan te snijden met als richtcijfer 15 woningen/ha (cfr. RSV, buitengebied) en rekening houdend met geldende normen en ontsluitingsmogelijkheden van het gebied.

Recent heeft de gemeente een nieuwe woonbehoeftestudie [10] met doorkijk tot 2030 opgemaakt (zie punt 3.8 Geactualiseerde woonbehoeftestudie van augustus 2020 van deze nota).
Het GRS vermeldt dat de gezinsverdunning in Moerbeke iets trager verloopt dan in de rest van de provincie, en dat de samenstelling van de gezinnen ook nog iets groter is in vergelijking met de provincie.
Bij de eventuele aansnijding van nieuwe gebieden gaat de voorkeur uit naar de invulling van inbreidingsgebieden in het woongebied. De inventarisatie van de onbebouwde percelen maakt immers duidelijk dat er mogelijks nog 107 percelen voorzien kunnen worden in het woongebied. Deze zijn alleen gelegen in de dorpskern van Moerbeke en kunnen gerealiseerd worden zonder de grenzen van de compacte kern te overschrijden.

De belangrijkste ontwikkelingsperspectieven voor het hoofddorp en de woonkern zijn o.a. gebaseerd op volgende pijlers:
- Inbreiding van het bestaande woongebied: binnen de compacte kern van Moerbeke is er nog ruimte om nieuwe woonontwikkelingen te voorzien, zonder de grenzen van het woongebied te overschrijden. Ook bij het vrijkomen van bedrijfsgebouwen en tuinbouwbedrijven kunnen nieuwe woonmogelijkheden gecreëerd worden. Alle planinitiatieven dienen getoetst te worden aan de van toepassing zijnde richtlijnen. Afwijkingen op deze richtlijnen worden gemotiveerd bij middel van een bij de aanvraag gevoegde nota. De bijkomende woningbehoefte kan hoofdzakelijk opgevangen worden in het hoofddorp Moerbeke.
- Creatie van een mix aan woningtypes, zodat alle bevolkingsgroepen terecht kunnen binnen de gemeente, zodanig dat ook een antwoord geboden wordt op de steeds verderzettende gezinsverdunning en vergrijzing van de bevolking. Dit betekent dat er een grotere behoefte is aan kleinere woningen, die gelegen zijn dicht bij de voorzieningen en met een vlotte bereikbaarheid (bv met het openbaar vervoer). Specifiek zal er ook aandacht geschonken worden aan zorg- en ouderenwoningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de woningbehoeften die ontstaan uit de demografische evolutie. Zo kan het aandeel appartementen en aaneengesloten bebouwing in nieuwe woonprojecten verhoogd worden, zodat ze toegankelijker zijn voor een ruimer deel van de bevolking. Ook initiatieven met betrekking tot serviceflats kunnen hiertoe bijdragen. Daarnaast kan ook de sociale huisvesting inspelen op de vraag naar nieuwe (kleinschaligere) woontypes.
- Bundeling van diverse functies, waaronder bedrijvigheid, handel, horeca, sport- en ontspanning, dienstverlening… Als algemeen principe geldt dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden mag worden en dat de bestaande grenzen van het buitengebied gerespecteerd worden.
- …

4.5.3. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

De meeste gemeenschapsvoorzieningen bevinden zich in het hoofddorp Moerbeke. Deze locaties zijn ideaal omdat zij hierdoor kunnen genieten van een goede bereikbaarheid, en gelegen zijn nabij het grootste aantal potentiële bezoekers. De bestaande en toekomstige gemeenschapsvoorzieningen moeten zich zo veel mogelijk situeren in het hoofddorp, waarbij eigenlijk één belangrijke ontwikkelingslocatie aangeduid kan worden. Voor de gemeenschapsvoorzieningen in de vorm van diensten (gemeentehuis, post, bank, school, bibliotheek …) gaat het hier om het centrum van Moerbeke.
Tevens kunnen er gemeenschapsvoorzieningen op niveau van de woonkern voorzien worden in Koewacht. Voorbeelden hiervan zijn banken, scholen… Deze vervullen immers een ondersteunende rol ten aanzien van de woonfunctie

[10] Actualisatie woonbehoeftestudie Moerbeke-Waas, Ontwerp woonbehoeftestudie, 27 mei 2020

4.5.4. CONTAINERPARK EN GEMEENTEWERF

In het informatief gedeelte van het gemeentelijk GRS wordt het volgende gesteld over de locatie van het gemeentelijk containerpark en gemeentewerf: “Het bestaande containerpark en gemeentewerf zijn gelegen in de Damstraat, in woongebied. Deze locatie is beperkt, maar kan volstaan voor de gemeente. Uitbreiden is echter niet mogelijk op deze locatie gezien het om woongebied gaat, waarbij de percelen links en rechts van het containerpark reeds bebouwd zijn. Bovendien wordt het containerpark begrensd door de Damstraat en de Moervaart. Mochten er op termijn alsnog problemen ontstaan, kan overwogen worden om een nieuwe locatie vast te leggen op basis van een planinitiatief.”

In het richtinggevend gedeelte wordt eveneens gesteld dat “Indien er nog problemen zouden zijn m.b.t. de ruimtelijke draagkracht of schaalgrootte van het bestaande containerpark, dient een nieuwe locatie onderzocht te worden binnen het kader van de gemeentelijke planologische mogelijkheden t.b.v. herlocalisatie.”

4.5.5. GEWENSTE TOERISTISCHE EN RECREATIEVE STRUCTUUR

Binnen de woonkern van de gemeente is er een voldoende groot sportcentrum gelegen, midden in de kern van Moerbeke en dus gelegen in woongebied. Dit is op zich geen probleem, aangezien sport- en jeugdactiviteiten toegelaten zijn binnen deze zonering, en biedt het voordeel van een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid. Deze locatie wordt dan ook aanzien als de eerste recreatiepool.

De Moervaart zal overeenkomstig de provinciale doelstelling een recreatieve functie toebedeeld krijgen. Er wordt hierbij gedacht aan zachte vormen van recreatie zoals kajak- en kanovaren, zeilvaarten… naast de natuurlijke functies die de moervaart heeft. De moervaart maakt deel uit van het toeristisch hoofdroutenetwerk zoals de provincie het heeft geselecteerd.

De site rond Koudenborm (Hof ten Fonteyne) wenst de gemeente eventueel uit te bouwen tot toeristisch en recreatiegebied na grondige evaluatie. De invulling van dit beschermd monument dient nog geconcretiseerd te worden maar men denkt aan een locatie voor watertoerisme, jeugdherberg, museum … De ligging aan de Moervaart biedt hierbij unieke kansen.

4.6. MOBILITEITSPLAN MOERBEKE (2011)

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd door de gemeenteraad van Moerbeke goedgekeurd in zitting van 6 september 2011.

PROBLEEMSTELLING

Dorpskern Moerbeke

- Het knooppunt op de E34 trekt ook verkeer aan uit richtingen van Stekene, Eksaarde en Wachtebeke. Dit doorgaande verkeer zet de leefbaarheid en de veiligheid van het centrum onder druk.
- Specifiek is er aandacht nodig voor de schoolomgevingen. De inrichting van de straten heeft enige ouderdom en kan veiliger naar de zwakke weggebruiker toe. Ook de schoolomgeving kan beter onder de aandacht van de automobilist gebracht worden. Het kruisen van de straat voor en na de schooluren moet veiliger kunnen gebeuren.
- In sommige straten is het openbaar domein verouderd en functioneel ingericht voor het autoverkeer. Daardoor is er een gemis aan verblijfskwaliteit.

Autoverkeer

- In het centrum van Moerbeke is er een verhoogde parkeerdruk van bewoners in de Crevestraat, Damstraat en Plaisantstraat gesignaleerd. Het betreft smalle straatjes met een dichte bebouwing. Doordat garages eerder als bergruimte worden gebruikt en de toename van tweede wagens komen er meer auto"s op de straat te staan. De Crevestraat geraakt daarenboven op drukke momenten net voor en na de schooluren plaatselijk verzadigd met geparkeerde wagens. Hierdoor wordt het onmogelijk voor wagens om elkaar te kruisen. In de onmiddellijke omgeving (terrein parochiecentrum, markt, terrein tussen markt en Crevestraat) is nochtans heel wat ruimte beschikbaar om te parkeren, maar deze worden niet allemaal optimaal benut. Ouders parkeren immers het liefst zo dicht mogelijk bij de schoolpoort.
- Volgende straten zijn het onveiligst binnen de gemeente Moerbeke: Eksaardsedam, Hospicestraat, Kruisstraat, Ledestraat, Opperstraat, Terweststraat, Damstraat , Laterale weg N49 noord, Heirweg.

Openbaar vervoer

- Het aanbod van openbaar vervoer is goed, maar in het weekend is er een te lage frequentie richting Lokeren (49), namelijk om de 2à3 uur. Verder vertrekt de laatste sneldienst (41s) vanuit Antwerpen reeds om 18u.
- De bussen op de lijn Moerbeke – Sint-Niklaas (41) zitten tijdens de spits overvol met schoolkinderen (met zelfs zieke kinderen tot gevolg).
- De uitrusting van de halteplaatsen is karig. Nergens zijn fietsenstallingen of „toegankelijke haltes" voorzien. Verschillende haltes hebben zelfs geen verharding waarop reizigers kunnen wachten. De huidige terminus in de Terweststraat is niet goed uitgerust.

Fietsers

- Voor fietsers zijn volgende straten onveiligst: Damstraat, Hospicestraat, Opperstraat en Eksaardsedam.

Voetgangers

- Een aantal pleinen zoals de Lindenplaats, de zone rond de kerk, het park achter de kerk, …zijn aangename verblijfsruimtes. De Markt is daarentegen louter een parkeerplaats.

Geplande projecten en acties

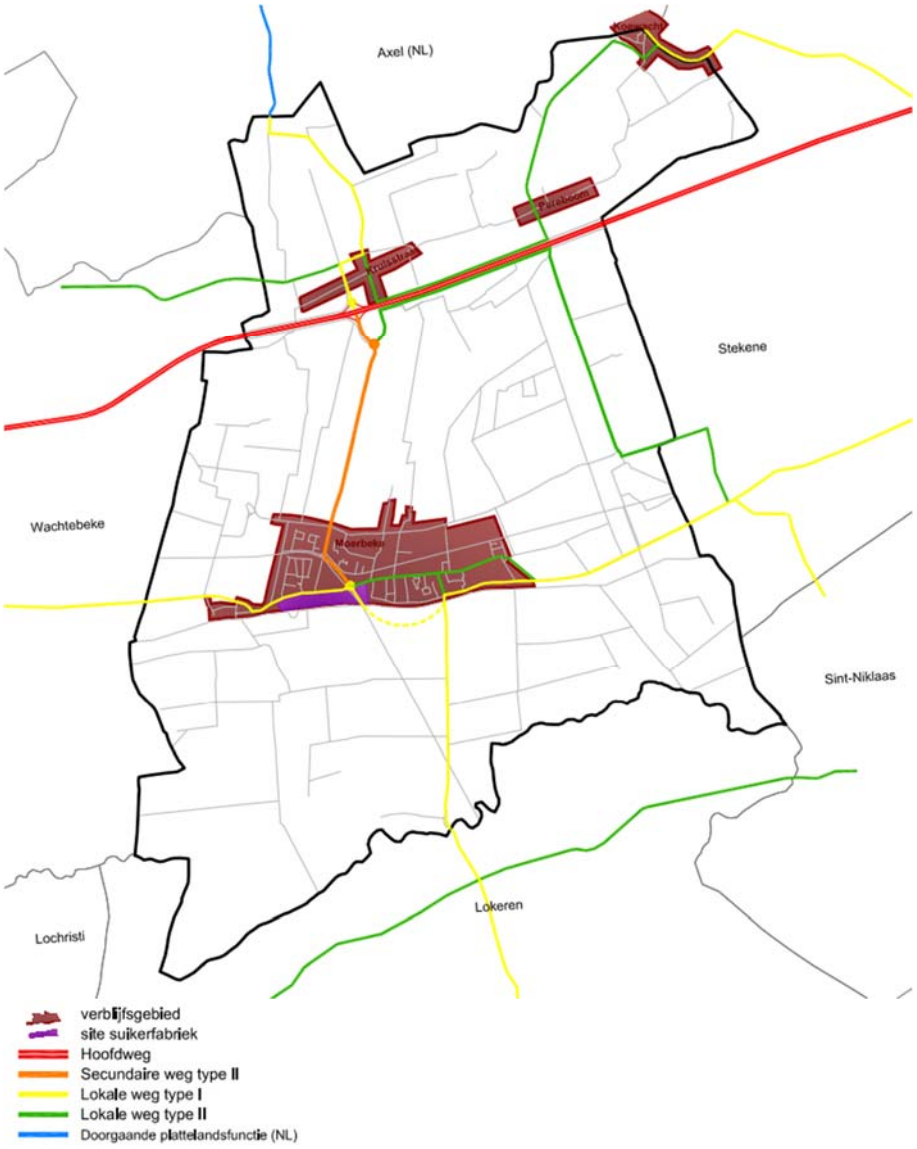
- Er is nog geen duidelijkheid over de toekomst van de site van de suikerfabriek. Toch dient in het mobiliteitsplan rekening te worden gehouden met de verschillende mogelijke ontwikkelingsopties.

OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

In het mobiliteitsplan worden volgende operationele doelstellingen geformuleerd:

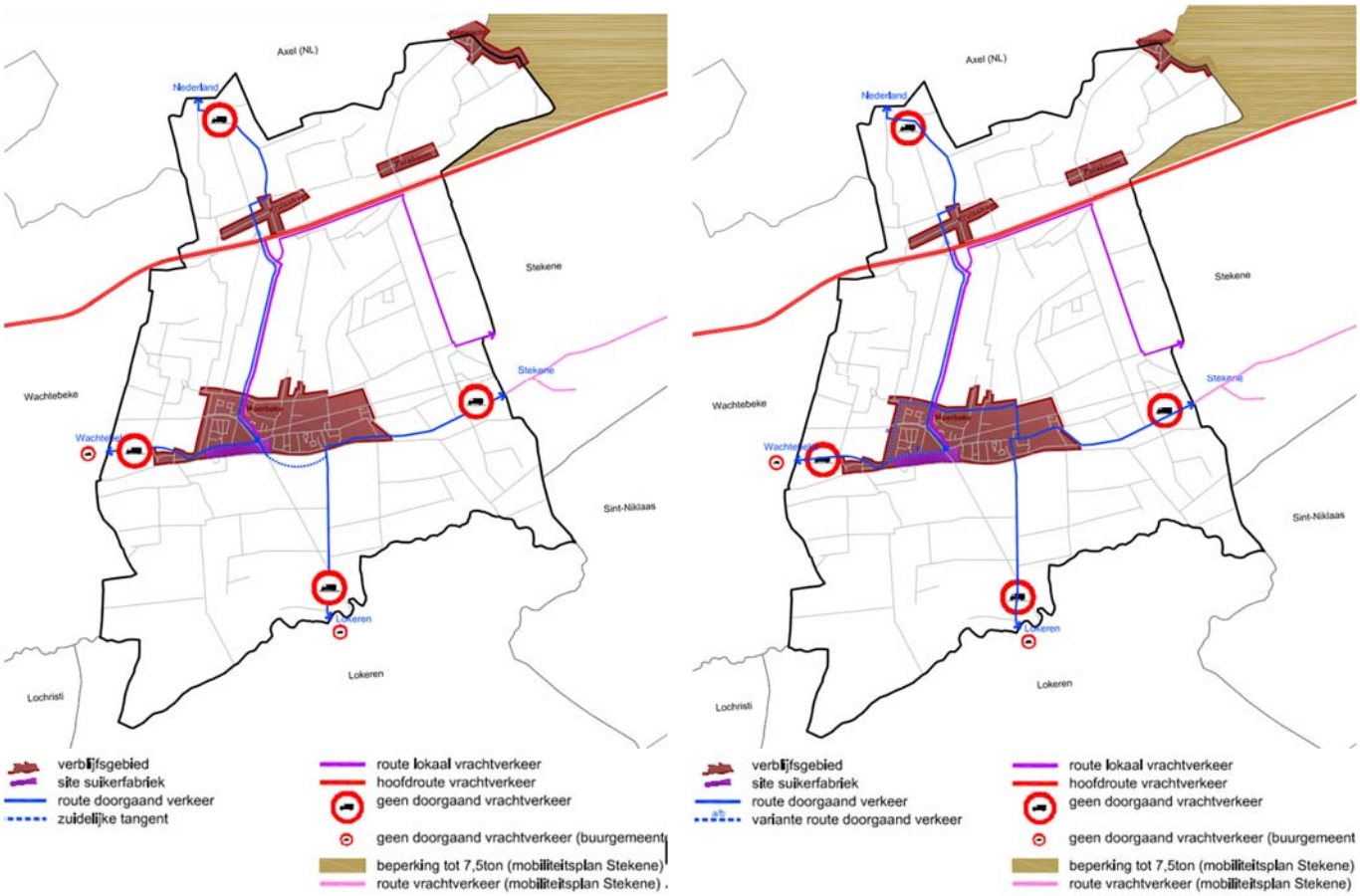
- verhoging van de verkeersveiligheid op Moerbeekse wegennet
  Het mobiliteitsbeleid in Moerbeke wil zich vooral richten op een verhoging van de verkeersveiligheid op het lokaal wegennet. Daarbij wordt vooral rekening gehouden met de veiligheid van de zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers) aangezien zij de kwetsbaarste groepen zijn;
- leefbare woonkernen
  In Moerbeke en de deelkernen Kruisstraat, Pereboom en Koewacht moet het aangenaam zijn om te wonen, wandelen, winkelen, fietsen, ontspannen;
- selectieve bereikbaarheid
  De bereikbaarheid wordt afgestemd op de ruimtelijke gewenste structuur. De woonkernen en de bedrijventerreinen dienen steeds met vier vervoersmodi (te voet, fiets, openbaar vervoer en auto) bereikbaar te zijn. Waardevolle open en groene ruimte (zoals de zuidelijke groene kamer) worden daarentegen „ontoegankelijk" gehouden zodat deze hun waarde kunnen behouden;
- goede mobiliteit voor elke inwoner van Moerbeke
  In alle woonkernen moet elke inwoner op elk moment een goede toegang hebben tot verschillende vormen van mobiliteit. Aangezien niet iedereen de mogelijkheid heeft van een auto, dienen dus voldoende en competitieve alternatieve vervoerswijzen (voet- en fietsverkeer en openbaar vervoer) aangeboden kunnen worden. Vooral voor de noordelijke woonkernen is dit belangrijk om vervoersarmoede tegen te gaan. Om competitief te zijn met het autoverkeer dienen deze alternatieve vervoerswijzen kwalitatief uitgebouwd te worden;
- de inrichting van het wegennet volgens duidelijke categorisering
  Elke nieuwe weginrichting moet gebeuren conform een samenhangende en duidelijke wegencategorisering. Hierin heeft niet elke weg dezelfde functie. Op sommige wegen zal de doorstroming van het autoverkeer belangrijk zijn en dienen er aparte voorzieningen getroffen te worden voor de zwakke weggebruiker. Op andere wegen zal het autoverkeer dan weer eerder te gast zijn en zich moeten aanpassen aan fietsers, voetgangers, spelende kinderen, … De inrichting van de weg moet dit duidelijk maken aan de weggebruiker. De basis voor een goede inrichting is een duidelijke categorisering van het lokaal wegennet binnen een globaal kader. Een duidelijke categorisering en dus gepaste inrichting zal een gepast rijgedrag gemakkelijker afdwingen.

WEGENCATEGORISERING



Wegencategorisering (basisscenario) (IRTAS, Mobiliteitsplan Moerbeke, 2011, pagina 72)

DOORGAAND VERKEER



| Doorgaand verkeer - basisscenario en terugvalscenario (IRTAS, Mobiliteitsplan Moerbeke, 2011, pagina 77)

4.7. MASTERPLAN MOERBEKE 2050 (SEPTEMBER 2020)

Om antwoord te bieden aan toekomstige bedreigingen (zoals ongecontroleerde nieuwbouw met een lage kwaliteit, klimaatverandering), heeft Moerbeke zijn toekomstvisie geformuleerd. Daarvoor werd een masterplan opgemaakt door de bureaus Lola en List.
In het masterplan werd een visie uitgewerkt voor een compact dorp met lagere kosten voor infrastructuur, betere kansen om voorzieningen op peil te houden en het bewaren van het open landschap. Dit masterplan zal de basis vormen voor ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende jaren.
Het masterplan werd in september 2020 goedgekeurd door de gemeenteraad van Moerbeke.

In het masterplan worden volgende ambities voor Moerbeke voorgesteld:

1. Compact dorp:
   Er wordt een compact stedenbouwkundig model voor Moerbeke voorgesteld. Hier wordt het bebouwd gebied geconcentreerd in de centrale bastide en een aantal gehuchten. Voor deze plekken wordt een bouwgrens vastgesteld die ruimte biedt aan de verwachte bouwvraag. Zodoende wordt het landschap vrij gehouden. De nieuwe ontwikkelingen versterken de bestaande architectonische kwaliteit in Moerbeke en spelen in op de specifieke kenmerken van de context waarin ze zich vestigen.

| Bastide 2050 (LOLA – LIST, Masterplan 2050, september 2020, pagina 37)

2. Kwalitatieve centraliteiten:
   De centraliteiten zijn de openbare ruimtes van Moerbeke waar het publieke leven zich afspeelt. Om Moerbeke als aantrekkelijk woongemeente te behouden is het van belang om hierin te investeren, tegelijk met de ontwikkeling van woningbouw. Door de aanwezige centraliteiten te versterken en nieuwe centraliteiten toe te voegen ontstaat er een sterk netwerk van openbare ruimtes in Moerbeke - niet alleen in de kern maar ook in de gehuchten. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het gehele dorp versterkt.
3. Groene ruggengraat:
   De oude centrale spoorlijn wordt de groene ruggengraat van Moerbeke. Centraal hierin staat de vergroening van Moerbeke door het toevoegen van veel bomen en planten, het creëren van een veilig netwerk voor fietsers, voetgangers en de afkoppeling van het regenwater. De groene ruggengraat vormt de leidraad voor de verduurzaming van Moerbeke in relatie tot klimaat en leefbaarheid.

| Groen netwerk (LOLA – LIST, Masterplan 2050, september 2020, pagina 65)

4. Heldere organisatie verkeer:
   Het is van belang een goede en veilige verkeersontsluiting te maken in en rondom het dorp. Het uitgangspunt is de ontwikkeling van een autolus, met goede profielen en veilige overgangen, waarmee mogelijk verkeer van andere dorpen wordt omgeleid. Het centrum van Moerbeke wordt hiermee ontlast van autoverkeer. Daarnaast wordt de bereikbaarheid met de fiets versterkt door de verdere ontwikkeling van de fietssnelwegen en verbetering van de verbindingen naar de gehuchten.

| Heldere organisatie verkeer (LOLA – LIST, Masterplan 2050, september 2020, pagina 73)

| Overzicht type wegen (LOLA – LIST, Masterplan 2050, september 2020, pagina 74)

5. Randpromenade:
   De randpromenade vormt de zachte begrenzing van het dorp met daarin groene entrees. Tevens biedt deze ruimte voor functies die op den duur onder druk komen te staan in het dorp of het landschap, zoals paardenweides, moestuinen, scouting en de begraafplaats. Maar ook ruimte voor biodiversiteit, regenwaterbuffering en infiltratie en groen. De promenade is een groene route rondom het dorp en een uitvalsbasis naar het omringende landschap.
6. Luxueus landschap:
   De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het open landschap dient versterkt te worden, dit zowel voor de inwoners als voor bezoekers uit de regio en daarbuiten. Vanuit de landschapsanalyse komen twaalf opmerkelijke fragmenten naar voren met een bijzondere biodiversiteitswaarde of recreatiepotentieel. Er worden drie strategisch geplaatste magneten voorgesteld om deze fragmenten te articuleren en bereikbaar te maken. Deze magneten zijn bedoeld als nieuwe referentieplekken in het landschap van Moerbeke en om de communicatie tussen de woongebieden en het luxueuze landschap eromheen te bevorderen.

Indien in het masterplan een specifieke visie voor een compensatiegebied (binnen deelplan 1) vooropstelt, wordt dit onder punt 3. ‘Gewenste ruimtelijke ontwikkeling’ van de nota van deelplan 1 besproken.

4.8. GEACTUALISEERDE WOONBEHOEFTESTUDIE (MEI 2020)

Recent heeft de gemeente een nieuwe gemeentelijke woonbehoeftestudie [11] opgemaakt.
Met de woonbehoeftestudie wil de gemeente inzicht krijgen in de woonbehoefte binnen de gemeente op korte termijn (2022) en op lange termijn (2030).
Gezien de termijn van de provinciale taakstelling (zoals voorzien in het PRS) echter geldt voor de planperiode 2007 tot 2012 en met een verder doorkijk tot 2020, wordt de kwantitatieve optie om de behoefteraming te kennen niet langer gebruikt. Daarom gebruikt de geactualiseerde woonbehoeftestudie niet langer de kwantitatieve optie (zoals voorzien in het PRS) om de behoefteraming te kennen, maar berekent deze op basis van de aangereikte gegevens van de studiedienst van de Vlaamse regering (statistiek Vlaanderen) en de provincie (provincies.incijfers.be).

De woonbehoeftestudie geeft als resultaat dat zowel bij een open en gesloten prognose, de gemeente voldoende onbebouwde percelen binnen het juridisch aanbod voorhanden heeft om aan de geraamde woningbehoefte te voldoen.

In de nieuwe woonbehoeftestudie wordt ook de confrontatie met het aanbod uit het masterplan ‘Moerbeke 2050’ (zie punt 3.7. Masterplan Moerbeke 2050 van deze nota) bekeken. Binnen scenario van het masterplan ‘Moerbeke 2050’ is er voldoende aanbod om de geraamde woonbehoefte (exclusief migratie) op te vangen. Ook zonder het aansnijden van agrarisch gebied behaalt het masterplan een voldoende groot aanbod. Met de reeds vergunde wooneenheden van 2019 mee in rekening gebracht, is er voldoende woningaanbod om de geraamde woonbehoefte (inclusief migratie) op te vangen.

4.9. GEMEENTELIJK BELEIDSKADER EN STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (IN OPMAAK)

Momenteel werkt Moerbeke aan een stedenbouwkundig instrument om de woonontwikkeling binnen de gemeente te sturen. Dit wordt uitgewerkt in enerzijds 1) een beleidskader binnen de gemeente en anderzijds 2) in een algemene stedenbouwkundige verordening.

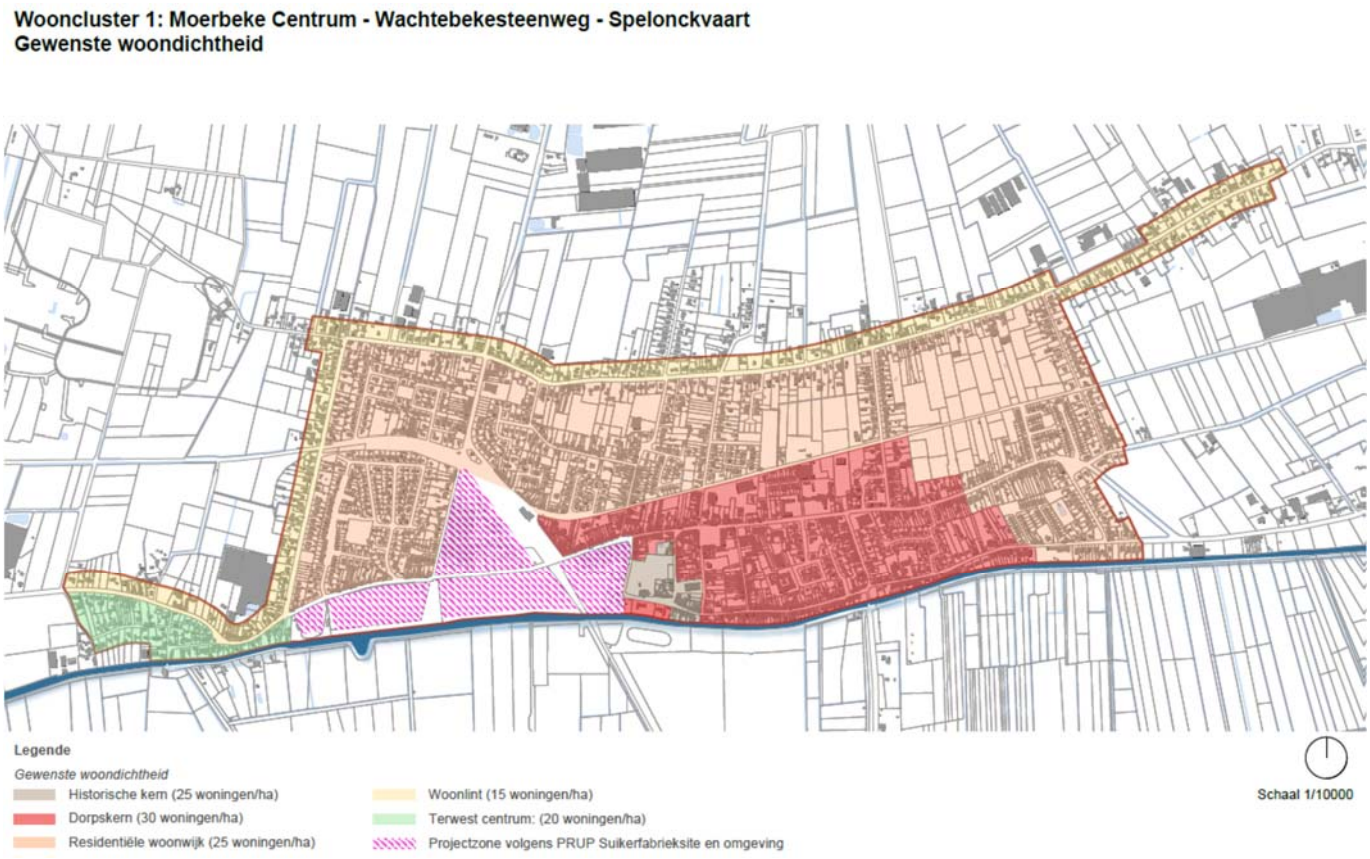
[11] Actualisatie woonbehoeftestudie Moerbeke-Waas, Ontwerp woonbehoeftestudie, 27 mei 2020.

VISIE EN BELEIDSKADER

Na een ruimtelijke analyse van de gemeente, werd een beleidskader opgemaakt waarin onder ander volgende zaken vastgelegd worden:

- De gewenste woningdichtheid binnen de verschillende woonclusters (zie kaart hieronder voor het centrum van Moerbeke);
- Afbakening binnen de gemeente waar meergezinswoningen wenselijk zijn binnen de gemeente;
- Een woningtypetoets waarmee duidelijk wordt of het terrein zich leent tot meergezinswoningen;
- Enkele richtlijnen waarmee rekening moet gehouden worden bij het ontwikkelen van een meergezinswoning;
- …

De beleidsnota werd door de gemeenteraad van Moerbeke goedgekeurd in september 2021.



| Afbakening van de gewenst woondichtheid in het centrum van Moerbeke (Beleidsnota, september 2021)

In de beleidsnota werd opgenomen dat indien een project met 3 of meer woongelegenheden een beduidende meerwaarde voor de omgeving realiseert, de woondichtheid uitzonderlijk opgetrokken kan worden.

Volgende zaken kunnen in rekening gebracht worden:

- Grote meerwaarde voor de omgeving:
  - bijdragen aan een netwerk voor traag verkeer / trage doorsteek,
  - bijdragen aan verkeersinfrastructuur,
  - voorzien van een kwalitatieve publieke ontmoetingsplek,
  - voorzien van een publieke parkeerplaats (en vrij toegankelijk vanaf het openbaar domein) in een omgeving met hoge parkeerdruk,
- Matige meerwaarde voor de omgeving:
  - voorzien van publieke fietsenstallingen (en vrij toegankelijk vanaf het openbaar domein),
  - vergroening van het straatbeeld,
- Beperkte meerwaarde voor de omgeving:
  - terugspringende rooilijn om ruimte te creëren in het staatbeeld of om de zichtbaarheid voor het verkeer te verbeteren,
  - bij het uitwerken van het project worden opportuniteiten geboden die de samenwerking met aanpalende percelen biedt. Er wordt gestimuleerd om meerdere percelen te betrekken bij het project, er kan bijvoorbeeld bekeken worden om zaken te delen zoals opritten, parkeerplaatsen tuinzones…

Het combineren van verschillende zaken is mogelijk.

Volgende maximale afwijking kan toegestaan worden:

- Projectterrein is kleiner dan 500 m²: maximale afwijking tot 40 woongelegenheden/ha
- Projectterrein is tussen 500 m² en 2.000m²: maximale afwijking tot 45 woongelegenheden/ha
- Projectterrein is groter dan 2.000 m²: maximale afwijking tot 50 woongelegenheden/ha

Om een afwijking op de vooropgestelde woondichtheid te bekomen, moet het project gunstig geadviseerd worden door de kwaliteitskamer VakWeRK. Het college van burgemeester en schepenen beslist of deze afwijking al dan niet wordt toegestaan.

ALGEMEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

In deze verordening wordt onder andere het volgende vastgelegd:

- het maximaal bouwprofiel;
- minimale oppervlaktenormen per meergezinswoning;
- parkeernormen voor wagens en fietsen.

Deze stedenbouwkundige verordening is momenteel in opmaak.

5. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

Er werd een publieke raadpleging georganiseerd. In het kader van de opmaak van het RUP lagen de verschillende startnota's en de procesnota tijdens de periode van 31 december 2021 tot en met 28 februari 2022 ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode van 60 dagen werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota.
Cf. de wetgeving werd tevens een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd op 12 januari 2022.

De adviezen en opmerkingen op de startnota werden door het planteam verwerkt.
Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in scopingnota's van dit RUP. Overige elementen zullen – zoals hieronder besproken – meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

5.1. ADVIEZEN

Tijdens de adviesvraag werden 10 adviezen ontvangen.
De adviezen worden integraal als bijlage aan deze scopingnota toegevoegd.

5.1.1. DEPARTEMENT OMGEVING

2 FEBRUARI 2022 – **DEELS GUNSTIG ONDER VOORWAARDEN EN DEELS ONGUNSTIG**

ADVIES (ALGEMEEN – PLAN-M.E.R.-SCREENING)

Wat betreft de studie van de milieu-effecten stellen we in algemene zin vast dat in de checklist soms geen van beide opties (JA/NEE) zijn ingevuld ofwel allebei. We vragen om de checklist zorgvuldig op dit vlak te overlopen en te evalueren.

REACTIE PLANTEAM

Dit advies wordt verwerkt en aangepast in de plan-m.e.r.-screening.

ADVIES (ALGEMEEN – RVR-TOETS)

Wat het aspect externe mensveiligheid betreft stelt het dossier dat er geen RVR moet opgemaakt worden. Hiervoor verwijst het advies van het departement Omgeving naar de adviesbrieven van het team Externe Veiligheid die in het dossier zitten vervat.

REACTIE PLANTEAM

RVR-toets werd aangevraagd zoals de procedure voorschrijft. De RVR-toets zal opnieuw worden aangevraagd en de resultaten ervan zullen gevolgd worden.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – RVR-TOETS)

We merken op dat de startnota ook een ontheffing inzake verplichting RVR omvat voor het deelgebied kerk Koewacht. Dit deelgebied maakt geen deel uit van het planprogramma.

REACTIE PLANTEAM

De RVR-toets van de kerk in Koewacht wordt uit de bundel gehaald.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – PLANOLOGISCHE COMPENSATIE)

In het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' werden plancompensaties voorzien, deze compensaties bleven kennelijk verenigbaar met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Wel bleven na de planologische compensatie vragen rijzen bij de realisatie van een paar 100 extra wooneenheden (los van de autonome ontwikkelingen in woongebied) in een kern als Moerbeke. Een fasering in de woonontwikkeling drong zich dan ook op.
In het RUP Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite stelt de gemeente voor om nog meer bijkomende woonontwikkelingen mogelijk te maken door planologische compensatie van gronden die reeds een feitelijk gebruik kennen ten dienste van de gemeenschap (park, parking, recreatie, …) roept daarom vragen op.

Het beleidskader uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (2e herziening) inzake verlaten sites in de kernen van het buitengebied bepaalt o.m. dat voor de transformatie van dergelijke sites moet worden aangetoond dat zij omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, …) niet meer voor de oorspronkelijke functie kunnen worden aangewend en dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, …) wordt aangetoond dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke

ruimtelijke optie is. Het beleidskader gaat er ook van uit dat een herbestemming voor wonen wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en dat de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid). De startnota gaat onvoldoende hierop in waardoor de nood aan een transformatie van de site Alfaplant naar woongebied niet is aangetoond.

REACTIE PLANTEAM

Gezien het tuinbouwbedrijf weg zal trekken op de locatie Opperstraat-Eikenstraat, wenst de gemeente met de opmaak van dit RUP te voorkomen dat het terrein langdurig leeg zal komen te staan.
Onder punt 3.3.1. van de nota van deelgebied 1 Alfaplant en compensatiegebieden, worden andere mogelijke hoofdbestemming op de Alfaplantsite afgewogen. Hieruit kunnen we concluderen dat er een andere bestemming dan wonen niet wenselijk is op de Alfaplantsite. De Alfaplantsite herbestemmen naar een woonbestemming wordt hier wenselijk geacht.

In de woonbehoeftestudie van 2020 (pagina 62) lezen we dat gezien de gezinsverdunning (het aandeel huishoudens met één persoon licht zal toenemen en het aandeel huishoudens met drie of meer personen zal afnemen) de woonbehoefte zal verschuiven naar kleinere woongelegenheden voor alleenstaanden en koppels, die een steeds belangrijker aandeel in de gezinssamenstelling zullen vormen. De toenemende vergrijzing versterkt de vraag naar kleinere wooneenheden en voegt daarbij de vraag naar specifieke zorgvoorzieningen zoals serviceflats. Ook qua ligging en woonomgevingskwaliteit worden andere eisen gesteld.
Verder in de woonbehoeftestudie (pagina 64) lezen we: “Voor Moerbeke kunnen we hieruit concluderen dat de vastgestelde vergrijzing en het verkleinen van de huishoudens niet automatisch vertaald mag worden in het bouwen van appartementen. En wanneer wel wordt gekozen voor meergezinswoningen zal het belangrijk zijn om het aantal bouwlagen te beperken en te zorgen voor voldoende groen in een veilige omgeving. Hoewel de modale Vlaming nog niet echt gewonnen is voor het delen van veel ruimtes, vormen cohousingsprojecten waarin heel wat collectieve ruimtes (berging wasplaats, fietsenstalling, tuin,…) gedeeld worden, een kwalitatieve manier van verdichten. In Moerbeke kunnen dergelijke projecten, mist ze goed begeleid worden, een voorbeeldfunctie bieden en mensen die nog niet gewonnen zijn voor kleiner en dichter wonen inspireren om hun klassieke woonwensen (alleenstaande woning met eigen tuin) in vraag te stellen.” [12]

Echter moet bij het bepalen van doelgroep voor deelplan 1 rekening gehouden worden met de komende (woon)ontwikkelingen volgens het PRUP Suikerfabrieksite en omgeving. Daarom is het niet wenselijk om binnen het woonprojectgebied in te zetten op enkel kleinere woongelegenheden, in de vorm van meergezinswoningen.
De mogelijke woontype(s) zullen in het (voor)ontwerp verder onderzocht worden.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – PLANOLOGISCHE COMPENSATIE)

Uitgangspunt van een compensatievoorstel moet de ruimtelijke versterking van het dorp Moerbeke zijn. Compensatie voor een bijkomende woonontwikkeling moet m.a.w. leiden tot een betere ruimtelijke ordening en kan niet vanuit een louter boekhoudkundige benadering worden beschouwd.
Vanuit de vrijwaring van het groen(blauwe) netwerk vormen de onbebouwde delen van Park Crevestraat, park Bremstraat en het park Kerk Centrum aanvaardbare compensaties voor zover de bestemming wordt afgestemd op het feitelijk en gewenst gebruik (park). Het zijn green fields met een vorm en oppervlakte die ze geschikt maken voor woningbouw. Ze zijn ontsluitbaar via een weg en zijn gelegen in woongebied.
Moeilijker maar verdedigbaar vormen de terreinen van de scoutsterreinen die geen groene maar een recreatieve invulling krijgen. Het te herbestemmen deel van de scoutsterreinen kan via wegenis worden ontsloten en is voldoende groot om ontwikkeld te worden. Het is momenteel ook onbebouwd waardoor het in de toekomst een ontwikkelbare zone blijft mocht de woonbestemming worden aangehouden.
Dit laatste kan niet gezegd worden van de parking van het kerkhof in het centrum. Minstens een deel hiervan zal steeds nodig zijn om als parking bij het kerkhof te fungeren waardoor een woonontwikkeling hier in de feiten onmogelijk is. Alleen als een afgebakend deel wordt ingetekend en gerealiseerd als parkzone (te onderscheiden van een groene parking) kan akkoord worden gegaan met een deel hiervan als compensatie. De gemeente zal m.a.w. moeten afwegen wat de nodige dimensie is van de parking aan het kerkhof om te bepalen of dit gebied deels in aanmerking komt als compensatievoorstel.
Eenzelfde redenering geldt voor het ‘park Dambrug’ waarvan een deel reeds is ingenomen door een pompstation van Aquafin en het park Crevestraat en park kerk centrum waar reeds deels parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden gepland.

REACTIE PLANTEAM

Met de compensatiegebieden worden de bestaande pleinen en parken bestendigd door de bestemming af te stemmen op het huidig gebruik.
Het planteam past de berekening van de planologische compensatie van de compensatiegebieden aan in de scopingnota/toelichtingsnota, zo wordt o.a. berekend hoeveel groen er in de compensatiegebieden effectief groen zal blijven met de herbestemming. Deze oppervlakte mag maximaal bebouwd worden op de Alfaplantsite.
Het bekomen van een afwijking van het GRUP voor deelgebied 8 Baudelo zal worden besproken met Departement Omgeving.

[12] SWECO, Actualisatie woonbehoeftestudie Moerbeke-Waas, 27 mei 2020, pagina 62.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFAPLANT)

Qua milieu-effecten wordt aangehaald dat op de terreinen van Alfaplant een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd in 2002. In 2002 had deze site nog een industriële bestemming. We vragen om concreter in te gaan op de redenen van dit onderzoek. De grenswaarden inzake bodemvervuiling in woongebied kunnen immers verschillen van de grenswaarden in industriegebied. Het is van belang om aan te tonen dat zich geen gevaren voordoen op vlak van volksgezondheid vooraleer een woonbestemming te ambiëren.

REACTIE PLANTEAM

Het bodemonderzoek van 2002 werden uitgevoerd op volgende percelen:

- Perceel 625G2
  Dit perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. In het oriënterend bodemonderzoek (09/01/2002), opgemaakt door Bosol Milieu-adviseurs, werd een historische bodemverontreiniging vastgesteld. Hieruit blijkt dat op één staalnamepunt overschrijdingen van de saneringsnorm voor grondwater werden vastgesteld, dit voor de parameters nikkel en zink (nikkel: 87µg/l waar de norm 40 is, zink: 900 µg/l waar de norm 500 is). Gelet op de kenmerken en functies oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van een ernstige aanwijzing dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.
  In het besluit bij het oriënterend bodemonderzoek dat destijds werd uitgevoerd stond bepaald dat geen verder beschrijvend bodemonderzoek en dus geen verdere actie noodzakelijk werd geacht. Op basis daarvan dient niet te worden overgegaan tot bodemsanering. (Deze beoordeling gebeurde op basis van de bestemming industriegebied, zoals de oorspronkelijke bestemming volgens het gewestplan.)
  Bij een wijziging van de bestemming van de grond naar woongebied dient echter wel een nieuwe evaluatie te worden uitgevoerd van de resultaten.
  De exploitant van het tuinbouwbedrijf dient bij een eventuele toekomstige stopzetting van zijn activiteiten sowieso een nieuw bodemonderzoek te laten uitvoeren en kan dan van de gelegenheid gebruik maken om de resultaten af te toetsen aan de nieuwe bestemming van woongebied. Zowel de aard als de concentratie van de verontreinigingen lijken op zich nog wel mee te vallen, maar het zijn en blijven wel verontreinigingen boven de norm, en dus wel aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dat gebied.
- Perceel 628A
  Dit perceel is opgenomen in de inventaris van de risicogronden, dit omwille van de opslag van brandstoffen. Vermoedelijk was/is de opslag van brandstoffen volledig gesitueerd op het perceel 625G2. Indien dat het geval zou zijn, dan kan dit perceel – na gemotiveerde aanvraag van de eigenaar of bodemdeskundige - worden geschrapt uit de inventaris van de risicogronden.

De betreffende bodemonderzoeken worden parallel aan de opmaak van het RUP bekeken (en verwerkt in de plan-m.e.r.-screening) en besproken met de grondeigenaar. Indien het noodzakelijk blijkt om de bodem te saneren naar de grenswaarden voor de bestemming wonen, dient dit in orde gebracht te worden vooraf aan de realisatie van de woningen (dit zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften).
Echter mag de potentiële vervuiling van de grond het planningsproces van dit RUP niet in de weg staan.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFAPLANT)

De verkeerseffecten ten gevolge van de woonontwikkeling moeten worden ingeschat ten opzichte van het worstcase-scenario. We raden bijgevolg af om deze effecten in te schatten aan de hand van de gemiddelde woondichtheid. De effecten zouden moeten worden berekend aan de hand van het maximaal aantal geplande (of mogelijke) woningen.

REACTIE PLANTEAM

Aan de hand van de gemiddelde woondichtheid werd een eerste inschatting gemaakt. Indien gekend is over hoeveel woning hier gerealiseerd zullen worden, zullen de verkeerseffecten specifieker worden bekeken.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFAPLANT)

Wat betreft de ruimtelijke effecten merken we op dat er wel degelijk landbouwfuncties en structuren zullen wijzigen ten gevolge van het planvoornemen. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat bijkomend agrarisch gebied wordt aangesneden om de verhuis vanuit de Opperstraat naar de Ledestraat mogelijk te maken om een woonontwikkeling op de site Alfaplant te kunnen realiseren. Voor wat betreft de haalbaarheid van de verhuis van het landbouwbedrijf is het advies van het departement Landbouw en Visserij richtinggevend.

REACTIE PLANTEAM

In het advies van Agentschap voor Landbouw en Visserij wordt hierover geen opmerking gemaakt.
Ter aanvulling: voor de verhuis naar de Ledestraat zijn de nodige vergunning reeds bekomen, waardoor er in de toekomst geen grote aansnijding van het agrarisch gebied (voor grote bijkomende constructies) wordt verwacht aan de Ledestraat.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 8 BAUDELO)

De site Baudelo maakt deel uit van een woonlint in de open ruimtestructuren buiten de kernen. De ruïne van het Hof van Coudenborn en aangrenzend terrein heeft recent volgens het gewestelijk RUP 'Moervaartvallei fase 1 afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur' een herbestemming gekregen naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde. Het ligt tevens in een erfgoedlandschap.
Om in aanmerking te komen als compensatiegebied is een herbestemming nodig die behoort tot een andere gebiedscategorie. Om dergelijk afwijkende bestemming ten opzichte van het gewestelijk RUP mogelijk te maken is voorafgaande instemming door de Vlaamse Regering vereist. We verwachten dat de gemeente voorafgaandelijk aantoont dat de door haar voorgestelde aanpassingen verenigbaar zijn met de bepalingen van artikel 6.5.2 en 6.5.3. van het onroerend erfgoeddecreet en met de van kracht zijnde beschermingsbesluiten (monument, dorpsgezicht). Het advies van het agentschap Onroerend erfgoed is hiervoor richtinggevend.
Bijkomende vraag is waarom de gemeente slechts een deel van het landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde wil herbestemmen. We suggereren om het volledige onbebouwde deel te herbestemmen. Dit geldt des te meer omdat uit onderzoek blijkt dat de door de gemeente voorgestelde compensatie niet zal volstaan om de bijkomende woonontwikkelingen te verantwoorden.

REACTIE PLANTEAM

- Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit (andere gebiedscategorie en de overeenstemming de beschermingsbesluiten) mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp. Deelgebied 8 zal herbestemd worden naar de categorie 'overig groen' of aanverwante.
- Het planinitiatief voor Baudelo en de mogelijkheid tot voorafgaandelijke instemming tot afwijking zullen voorafgaand besproken worden met Departement Omgeving.
- Het planteam wenst niet in te gaan op de vraag om het privaat perceel (sectie D, nr. 183M) mee op te nemen in het plangebied van dit RUP. Het rechterperceel ligt het verst van de erfgoedsite en heeft geen impact op de aanwezige erfgoedwaarden. Het betreft een privaat perceel, dat ruimtelijk één geheel vormt met het aanpalend perceel (sectie D, nr. 183P). Het planteam wenst dit ruimtelijk en de mogelijkheden op dit privaat perceel niet te versnipperen.

ADVIES (DEELPLAN1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 8 BAUDELO)

Wat betreft de Baudelo-site merken we op dat de concrete toeristisch-recreatieve invulling nog niet bekend is. Dit betekent dat op dit moment niet zomaar kan worden beweerd dat de effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit niet aanzienlijk zullen zijn. Dit geldt des te meer gezien het hier om een beschermde site gaat.

REACTIE PLANTEAM

In fase scopingnota besloot het planteam om de visie over mogelijk toeristisch-recreatieve functie aan te passen. Zo kan de Baudelo-site enkel uitgebouwd worden tot (landschaps)park met de noodzakelijke infrastructuur. Een museum of dergelijke wordt hier niet (meer) voorzien. Met de aangepaste visie kunnen we wel stellen dat de impact van het ruimtegebruik en gebruikskwaliteit – volgens dit RUP - niet aanzienlijk zullen zijn.

ADVIES (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

De aanpassingen van de voorschriften voor het ontmoetingscentrum en het schrappen van de mogelijkheid tot verblijfsrecreatie zijn wat ons betreft lokaal afweerbare elementen. Het verhogen van de V/T-index draagt bij tot het verhogen van het ruimtelijk rendement.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

ADVIES (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

In het voorstel tot aanpassing van artikel 1 wordt het verbod of verkavelen en het verbod op meer dan één woning per perceel opgeheven. In plaats van twee extra woningen - zoals voorzien in het pRUP - kunnen in het woongebied met overdruk extra woningen nu ook 9 extra residentiële woningen worden voorzien of 4 extra woningen gecombineerd met 10 studio's voor collectief wonen gericht op mensen met een beperking. Volgens de nota zullen het aantal bijkomende woningen afgehouden worden van het aantal te realiseren woongelegenheden binnen het deelplan 1 Alfaplant.

REACTIE PLANTEAM

De planologische compensatie zal verder uitgewerkt worden in het (voor)ontwerp.

ADVIES (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

De voorziene uitbreiding aan de watertoren dient worden getoetst aan de direct werkende normen van het beschermingsbesluit. Het advies van het agentschap OE is hiervoor richtinggevend.
Wat betreft de effectbesprekingen stellen we voor dat concreter wordt ingegaan op de aard van de bodemonderzoeken die destijds werden uitgevoerd. Gelet op de aard van de voorgestelde herbestemmingen (o. a. parkgebied naar wonen) mag geen twijfel bestaan over de mogelijke effecten op de volksgezondheid.

REACTIE PLANTEAM

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en de geldende beschermingsmaatregelen zullen worden gevolgd.
De betreffende bodemonderzoeken worden parallel aan de opmaak van het RUP bekeken (en verwerkt in de plan-m.e.r.-screening). Indien het noodzakelijk blijkt om de bodem te saneren naar de grenswaarden voor de bestemming wonen, dient dit in orde gebracht te worden vooraf aan de realisatie van de woningen. Echter mag de potentiële vervuiling van de grond het planningsproces van dit RUP niet in de weg staan.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

Het huidige recyclagepark met gemeentelijke loods is momenteel gelegen in woongebied cfr. het gewestplan en heeft een oppervlakte van ca. 5242 m². Het voorgestelde programma maakt niet duidelijk wat er met deze site gebeurt eenmaal de verhuis heeft plaatsgevonden.

REACTIE PLANTEAM

Het terrein - waar momenteel het recyclagepark en gemeenteloods gevestigd zijn - heeft een oppervlakte van ca. 5242 m² en is momenteel gelegen in woongebied (cfr. het gewestplan). Na de verhuis van het recyclagepark en de gemeenteloods komt deze site leeg te staan. Er zijn nog geen concrete plannen voor de invulling van deze site gekend.
Gezien de geldende gewestplanbestemming (woongebied) is een woonontwikkeling hier het meest aangewezen. Hierbij zal de gewenste woondichtheid zoals vastgelegd in de beleidsnota (25 woongelegenheden per ha) gevolgd moeten worden. Bovendien zal het project een meerwaarde voor de omgeving moeten betekenen.
De locatie van het huidig recyclagepark maakt geen deel uit van het voorliggend RUP, waardoor er ook geen uitspraak wordt gedaan over dit terrein.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

Op te merken valt dat in de startnota bij de voorwaarden voor nieuwe locatie recyclagepark en gemeenteloods (4.2., p. 13, deelplan 3) een oppervlakte van ca. 7 ha naar voor wordt geschoven. Dit lijkt niet correct gezien het voorliggende deelplan amper 1,3 ha groot is.
Verder scheppen de cijfers op p. 31 onduidelijkheid gezien volgens deze cijfers de zone voor bedrijvigheid van ca. 6,67 ha wordt vergroot naar 10,3 ha. Dit komt niet overeen met de eerder aangehaalde oppervlaktes.

REACTIE PLANTEAM

Dit wordt nagekeken en aangepast.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

Naar locatie toe lijkt de verhuis van het containerpark naar de KMO-zone aan de Opperstraat verdedigbaar.
Vraag is of naar inrichting toe de gemeentelijke loods niet beter in het noorden wordt voorzien zodat naast een groene buffer ook een harde buffer wordt voorzien ten aanzien van de voorziene woonontwikkelingen aan de overzijde van de straat. Dit heeft ook het voordeel dat inkomende en uitgaande wachtrijen het verkeer op de Opperstraat minder zullen verstoren ten gevolge van een mogelijks langere inrit langsheen de interne wegenis.

REACTIE PLANTEAM

Parallel met de opmaak van het RUP zal een gespecialiseerd ontwerpbureau de inrichting van het recyclagepark opmaken, waardoor de voorwaarden in het RUP ook zullen doorwerken in het inrichtingsplan. Bij de inrichting zal verder onderzocht worden of een harde buffer naast de gemeenteloods in het noorden noodzakelijk is en waar de gemeenteloods geplaatst dient te worden.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

Het schrappen van het voorschrift inzake fasering betekent dat afbreuk wordt gedaan aan een essentieel onderdeel van het pRUP dat destijds was goedgekeurd, met name een geleidelijke opschuiving van oost naar west op vlak van bebouwing om versnippering van het gebied te voorkomen en het bebouwde gedeelte maximaal te laten aansluiten bij de kern. De gemeente moet samen met de provincie afwegen of dit de juiste keuze is.

REACTIE PLANTEAM

Gezien de urgente nood om het huidige recyclagepark en gemeenteloods te verhuizen (klachten uit de omgeving en milieuvergunningen die bijna verlopen) en de inrichting en bebouwing van de linkerlob anders zal zijn dan in de overige lobben voor bedrijvigheid, lijkt het niet aangewezen om de fasering ook te laten gelden op deelplan 3.
Voor verdere motivatie waarom de fasering voor deelplan 3 niet aan de orde is, verwijzen we naar punt 4.5.3. in de nota van deelplan 3 ‘Recyclagepark en gemeenteloods’.

ADVIES (DEELPLAN 4 SCHRAPPEN OVERDRUK HARDE RAND)

Het voorzien van een harde rand was een essentieel onderdeel van de planeconomie van het pRUP en zorgde voor samenhang in het voorziene bebouwingspatroon. Vraag is of het niet beter is om de overdruk harde rand te verduidelijken dan om deze volledig af te schaffen. Het voorbeeld van een parking die direct ontsluit aan de rotonde van de Opperstraat lijkt alvast geen positief signaal op vlak van verkeersveiligheid.

REACTIE PLANTEAM

Bij de opmaak van het (voor)ontwerp zal nagegaan worden welke harde randen en/of welke bepalingen noodzakelijk zijn om de principes van het masterplan toch te garanderen. Deze zullen worden afgewogen tegenover de mogelijke inrichting van het gebied. Er zal bekeken worden waar de overdruk behouden kan blijven en verfijnd dient te worden en waar de overdruk geschrapt zal worden.
Inzake de parking aan de rotonde: De ontsluiting van de parking wordt zo ver mogelijk van de rotonde voorzien (langs interne wegenis langs het plangebied). Op termijn zal de rotonde vervangen worden door een bocht. Ook zal de parking enkel gebruikt worden voor bezoekers, daarom lijkt de ligging van de parking aanvaardbaar voor het planteam.

ADVIES (CONCLUSIE)

Conclusie: Door de verhuis van het tuinbouwbedrijf Alfaplant naar de Ledestraat wordt bijkomend agrarisch gebied aangesneden. Naast de mogelijke bijkomende woonontwikkelingen in deelgebied Alfaplant en Lindeplaats zorgt ook de verhuis van het containerpark naar de zone voor lokale bedrijvigheid potentieel voor bijkomend ontwikkelbaar woongebied in de kern van Moerbeke. Deze bijkomende woonontwikkelingen worden puur boekhoudkundig en onvolledig gecompenseerd door een beperkt aantal herbestemmingen. Om die reden maken we voorbehoud tegen de voorgestelde planopties, in het bijzonder tegen de herbestemming van de site Alfaplant en de bijkomende woongelegenheden in deelgebied Lindeplaats.
Om in overeenstemming te blijven met de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vragen wij dat de gemeente haar acties inzake bijkomende woonontwikkelingen heroverweegt of naar extra valabele compensatiegebieden zoekt om de bijkomende woonontwikkelingen te ondervangen. We wijzen in dit verband ook op de hierboven gemaakte opmerkingen inzake de uitwerking van de compensatie.

REACTIE PLANTEAM

Zie hierboven voor inhoudelijke bespreking en behandeling.

ADVIES (CONCLUSIE)

Conclusie: Het departement Omgeving wijst ook op de direct werkende normen met betrekking tot het beschermde erfgoed in het plangebied en op de noodzaak om voor de herbestemming van de site Baudelo een afwijking te bekomen van de Vlaamse regering.

REACTIE PLANTEAM

Zie hierboven voor inhoudelijke bespreking en behandeling.

5.1.2. PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

17 FEBRUARI 2022 - **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – PLANOLOGISCHE COMPENSATIE)

Extra woongelegenheden:
Het voorliggend planinitiatief voorziet - bovenop het door het PRUP reeds gecreëerde woonaanbod – extra woongelegenheid. Omdat de geactualiseerde woonbehoeftestudie aantoont dat er geen bijkomende woonnood aanwezig is, worden er ook hier woongebieden geschrapt. De extra woongelegenheden die op de site Alfaplant bijkomend worden voorzien, worden gecompenseerd. Naast de extra woongelegenheden op de site Alfaplant (deelplan 1), voorziet het GRUP ook andere bijkomende woningen in het deelplan 2 Lindenplaats.
Op pagina 023 wordt het volgende vermeld: ‘Deze bijkomende woongelegenheden (ten opzichte van het PRUP) zullen afgehouden worden van het aantal te realiseren woongelegenheden binnen het deelplan 1 Alfaplant (zie planologische compensatie in deelplan 1 Alfaplant).’ Het is onduidelijk hoe dit principe juridisch zal verankerd worden. Dit zal in het verder planproces duidelijk moeten worden.

REACTIE PLANTEAM

De planologische compensatie zal verder uitgewerkt worden in het (voor)ontwerp.

ADVIES (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

Uitbreidingsmogelijkheden Watertoren:
In het masterplan – dat de basis vormde voor de opmaak van het PRUP – vormt het landschap het belangrijkste kader voor toekomstige ontwikkelingen. Het spoorpark is een grootschalige groene structuur met zicht naar de Moervaart. De historische monumenten, de Vapeurbrug en de watertoren zijn belangrijke vista’s die in het groene spoorpark komen te staan. Om het zicht en de groene ruimte maximaal te vrijwaren, werd tijdens de opmaak van het PRUP bewust gekozen om geen uitbreiding langsheen de westelijke gevel van de watertoren toe te laten.
Met voorliggend planinitiatief worden er uitbreidingsmogelijkheden langs de westelijke gevel van de watertoren voorzien. Omwille van bovenvermelde argumenten wordt gevraagd om hier voorzichtig mee om te springen. Een nieuw bijkomend

volume moet ondergeschikt zijn aan de watertoren. Er wordt gevraagd om in het verdere planproces hiermee rekening te houden.

REACTIE PLANTEAM

Voor de uitbreidingsmogelijkheden aan de watertoren zal het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed gevolgd worden. In de scopingnota wordt verduidelijkt dat de nieuwe bebouwing in het teken moet staan van de watertoren (maximum 1 bouwlaag hoog en maximum de grondoppervlakte van de watertoren) en de nieuwe bebouwing moet ingepast worden in het landschap van het groene spoorpark.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

Herlocalisatie recyclagepark:
Deelplan 3 betreft de herlocalisatie van het bestaande recyclagepark en gemeenteloods. Momenteel is het recyclagepark gelegen in de Damstraat. Dit terrein - met een oppervlakte van ca. 5.200m² - is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Het terrein is niet opgenomen binnen voorliggend planinitiatief. Het is onduidelijk welke visie het gemeentebestuur heeft met het terrein van het huidige recyclagepark. Zal de gemeente deze grond in de toekomst voor een woonontwikkeling aansnijden?
Hoe verhoudt deze potentiële woonontwikkeling zich met de geactualiseerde woonbehoeftestudie? Is er bij de opmaak van de woonbehoeftestudie rekening gehouden met dit bijkomende woonaanbod? Door het gebrek aan deze informatie is het onduidelijk of er strijdigheden met het PRS zijn. Gelieve bovenstaande bedenkingen in het verdere planproces te verduidelijken.

REACTIE PLANTEAM

De terreinen van het huidig recyclagepark met gemeenteloods maakt geen deel uit van het plangebied van dit RUP, waardoor er geen uitspraak over deze terreinen werd opgenomen.
Zie antwoord hierboven bij het advies van Departement Omgeving.

ADVIES (DEELPLAN 4 SCHRAPPEN OVERDRUK HARDE RAND EN OVERIGE DEELPLANNEN)

Schrappen harde rand:
Het masterplan stelt dat het belangrijk is dat een aantal gebouwen worden uitgelijnd langs hoeken en randen. Het uitlijnen van de bebouwing heeft als doel een duidelijk bouwfront te vormen. Dit principe heeft zich in het PRUP vertaald als een overdruk ‘Harde rand’. De gemeente wenst de overdruk te schrappen omdat ze voor interpretatie vatbaar zou zijn en geen juridische zekerheid zou kunnen bieden.
Het principe van de harde rand is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke visie (masterplan). Het louter schrappen van deze overdruk zonder verdere ‘garanties’ dat de bebouwing volgens deze principes ook wordt gerealiseerd, zou het principe van de ruimtelijke visie ondermijnen. Er wordt voorgesteld om in het verdere planproces te onderzoeken hoe het principe van de harde rand alsnog in het GRUP kan opgenomen worden.

REACTIE PLANTEAM

Zie bespreking hierboven in het advies van Departement Omgeving.

ADVIES – ALGEMEEN - DIENST WATERBELEID

Vanuit de dienst integraal waterbeleid werden volgende opmerkingen meegegeven:

- Op pagina 50 (86/462) wordt geschreven dat het deelgebied Baudelo grenst aan een niet-geklasseerde waterloop. Dat is niet helemaal correct, het gaat om de publieke gracht OZMB021, met een erfdienstbaarheidszone (voor doorgang en deponie) van 5 meter langs beide zijden. Hier moet rekening mee gehouden worden voor de inrichting van de site.
- Op verschillende plaatsen in het document wordt volgende tekst opgenomen: ‘Bij het oprichten van nieuwe constructies en/of uitbreiden van bestaande constructies, moet men voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening voorziet bepalingen over het verplicht aanleggen van infiltratievoorzieningen en hemelwaterputten. Om de wateroverlast te milderen hanteert de provincie Oost-Vlaanderen strengere voorwaarden voor buffering dan deze vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken moet worden opgevangen in hemelwaterputten. Hergebruik van hemelwater uit hemelwaterputten is verplicht. De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een infiltratievoorziening.’
  Deze paragraaf wekt de indruk dat hergebruik van hemelwater wordt opgelegd door het provinciaal beleidskader, maar het is een verplichting uit de GSV. We stellen voor om de zin over de strengere voorwaarde van de provincie Oost-Vlaanderen achteraan de paragraaf te zetten: ‘Bij het oprichten van nieuwe constructies en/of uitbreiden van bestaande constructies, moet men voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening voorziet bepalingen over het verplicht aanleggen van infiltratievoorzieningen en hemelwaterputten. Om de wateroverlast te milderen hanteert de provincie Oost-

Vlaanderen strengere voorwaarden voor buffering dan deze vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken moet worden opgevangen in hemelwaterputten. Hergebruik van hemelwater uit hemelwaterputten is verplicht. De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Om de wateroverlast te milderen hanteert de provincie Oost-Vlaanderen strengere voorwaarden voor buffering dan deze vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.'

- Op pagina 0211 (246/462): Binnen de verschillende deelgebieden zijn geen waterlopen aanwezig: maar wel publieke grachten.

REACTIE PLANTEAM

Deze inhoudelijke opmerkingen worden aangepast.

ADVIES

Er zijn geen specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de ontwikkelingsopties op het leefmilieu.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist

5.1.3. GECORO

17 FEBRUARI 2022 - **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFALANT)

Het wordt aanbevolen rekening te houden met gemengde woonvormen (bijvoorbeeld cohousing voor jongeren, zorgwonen voor ouderen) en te streven naar een gedifferentieerd woonaanbod. Er moet zeker ruimte worden voorzien voor alternatieve woonvormen.

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFALANT)

Voor woonprojectgebied 1 worden 6 varianten van inrichtingsmogelijkheden voorzien. Het is belangrijk dat er een brede, kwalitatieve groenbuffer langsheen de Opperstraat, maar ook verspreid over gans de site, voorzien wordt (zoals in varianten 5 en 6).

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIEDEN 2 – 8)

Compensatiegebieden: op plaatsen waar nu geen verharding aanwezig is moet worden ingezet op waterdoorlatendheid en een minimum aan verharding. Op plaatsen die wel al verhard zijn moet men streven naar ontharding als er een herinrichting komt (bijv. bij het voorzien van een ontmoetingsruimte in open lucht aan de kerk).

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit – waar mogelijk – mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp. Indien in de compensatiegebieden niet direct ontharding gerealiseerd kan worden, zal ingezet worden op waterdoorlatende verharding.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIEDEN 1 – 8)

Bekijken of er nieuw publiek sanitair mogelijk is op locaties waar het realiseerbaar is en bestaande sanitaire voorzieningen meer in de kijker zetten.

REACTIE PLANTEAM

Het planteam is zich bewust dat er te weinig publiek toegankelijke toiletten zijn. Echter dient het voorzien van voldoende publiek toegankelijk sanitair op grotere schaal dan dit RUP bekeken te worden (schaal van de gemeente Moerbeke), zo dient onderzocht te worden waar gewandeld en gerecreëerd worden en de infrastructuur hierop aan te passen.
Het planteam is van mening dat dit niet opgenomen moet worden in het voorliggend RUP, gezien het inrichten van publiek sanitair mogelijk is binnen de bestemming 'gemeenschapsvoorziening en algemeen nut'.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIEDEN 1 – 8)

Deelplan Alfaplant en compensatiegebieden: er moet zeker een compensatie voor de gemeenschap komen (planschade). Het is jammer dat er geen nieuwe groene zones worden gecreëerd.

REACTIE PLANTEAM

Inzake compensatie voor planschade en planbaten van dit RUP wordt gekeken naar de toekomstige goedkeuring van vernieuwde wetgeving (instrumentendecreet). Het is niet de intentie van het gemeentebestuur om belastingsgeld aan te wenden voor de betaling van planbaten en planschade.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 5 PARKING EN GROEN NABIJ HET KERKHOF CENTRUM)

De bestaande parking aan het kerkhof wordt in de startnota omschreven als een groene parking, maar er kan nog meer worden ingezet op vergroening door bv. aanplant van bomen en het voorzien van een groene buffer. Dit principe dient te worden gehanteerd voor alle compensatiegebieden.

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit – waar mogelijk – mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp. Hierbij zal afgewogen worden of het realiseren van een groene buffer noodzakelijk is voor de functie.

ADVIES (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

Er wordt benadrukt dat ten westen van de beschermde watertoren een uitbreiding met maximum de grondoppervlakte van de bestaande watertoren kan voorzien worden. Het agentschap Onroerend Erfgoed dient hierover te waken.

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp. Verder zal het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed gevolgd worden.

ADVIES (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS)

De bezorgdheid van veel bewoners over de locatie van het containerpark moet meegenomen worden. Deze locatie is te mooi om er een containerpark te voorzien.

REACTIE PLANTEAM

De inrichting van het recyclagepark moet zodanig gebeuren dat de mogelijke overlast tot het minimum beperkt wordt. Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp.
Momenteel is de aanstelling tot ontwerper van het recyclagepark lopende. Bij het ontwerp van het recyclagepark zal (door een externe gespecialiseerd bureau) worden onderzocht welke maatregelen noodzakelijk zijn om de overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De conclusies uit dit onderzoek zullen meegenomen worden bij de opmaak van het (voor)ontwerp.

5.1.4. AGENTSCHAP VOOR LANDBOUW EN VISSERIJ

25 JANUARI 2022 – **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

ADVIES (DEEPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

Het totale plangebied bedraagt ca. 12,2 ha en is volgens het gewestplan gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter, industriegebied en bestaande waterwegen. Door het PRUP werden een aantal deelgebieden herbestemd. Zo is in deelgebied 1 Alfaplant 1,6 ha herbestemd naar zone voor glastuinbouw, ten behoeve van het bedrijf Alfaplant. Dit bedrijf ontstond uit Bloemisterij Raf Goossens, en is een volwaardig landbouwbedrijf, gespecialiseerd in de teelt van jongplanten voor de sierteelt, vooral Rhododendron en Vaccinium. Alfaplant wenst echter te verhuizen van de site aan de Opperstraat 127 (in het plangebied), waar geen uitbreiding meer mogelijk is, naar de site van Bloemisterij Raf Goossens, aan Ledestraat 1a, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat herbevestigd werd.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.
Ter aanvulling: voor de verhuis naar de Ledestraat zijn de nodige vergunning reeds bekomen, waardoor er in de toekomst geen grote aansnijding van het agrarisch gebied (voor grote bijkomende constructies) wordt verwacht aan de Ledestraat.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – PLANOLOGISCHE COMPENSATIE)

De gemeente wil de site van Alfaplant omvormen tot woongebied, en ter compensatie schrapt zeven kleinere parken en open ruimtes in het woongebied, door herbestemming naar een niet-woonbestemming. Tegelijk wordt ook de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een recyclagepark, een gemeentelijke loods, de aanleg van een parking, de inrichting van de Lindenplaats… Echter, dit wil zeggen dat in deelplan 1 deelgebied 1 ongeveer 1,6 ha aan agrarische bestemming geschrapt wordt, zonder enige vorm van compensatie. Ook is in het dossier geen enkele verantwoording hieromtrent opgenomen. Voor

het compensatiegebied stelt het Departement Landbouw en Visserij voor om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, of om woonuitbreidingsgebied of recreatiegebied dat aansluit op agrarische structuren om te zetten naar agrarisch gebied.

REACTIE PLANTEAM

Deelplan 1 kent geen agrarische bestemming, zo is deelgebied 1 Alfaplant volgens het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' gelegen in zone voor bedrijvigheid.
Echter is het plangebied (specifiek deelgebied 1 Alfaplant) niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waardoor de omzendbrief RO/2010/01 [13] hier niet van toepassing is en een compensatie van herbevestigd agrarisch gebied hier niet aan de orde is.

ADVIES (DEEPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

Ook hebben wij vragen bij de compensatie van het bijkomend woongebied in deelplan 1 door parkjes en speelruimtes in woongebied te herbestemmen. Immers, ook publieke open ruimte hoort thuis in het woongebied en bovendien verandert deze herbestemming niets aan het feitelijk gebruik, dat ook in de huidige bestemming zou behouden blijven. Met andere woorden: de herbestemming van deze deelgebieden is een louter administratieve, boekhoudkundige operatie, maar biedt geen bijkomende bescherming gezien de sites reeds horen tot de terrein van Scouts, een bescherming vanuit erfgoed genieten, ….

REACTIE PLANTEAM

Voor de planologisch compensatie wordt verwezen naar de behandeling van het advies van Departement Omgeving (punt 5.1.1. van deze nota).

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

In deelplan 1 tot en met 4 is geen agrarisch gebied gelegen, noch percelen in landbouwgebruik. Het advies van het departement Landbouw en Visserij is hier dan ook niet vereist noch relevant.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.1.5. AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

12 JANUARI 2022 - **GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies op de documenten.
Op basis van de effectbesprekingen blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.1.6. AGENTSCHAP VOOR ONROEREND ERFGOED

14 FEBRUARI 2022 - **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 1 ALFAPLANT)

Discipline archeologie – deelgebied 1 Alfaplant:
Op pagina 106 beweert men dat het plan gelegen is binnen een "gebied waar geen archeologie te verwachten" is. Dit klopt niet.

REACTIE PLANTEAM

Dit wordt nagekeken en waar nodig aangepast.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 3 PARK KERK CENTRUM)

Discipline archeologie- deelgebied 3 Park kerk Centrum:
Het deelgebied overlapt deels met het vroegere kerkhof. Op deze locatie wordt een parking voorzien. De ervaring leert dat begravingen heel ondiep kunnen voorkomen.
Een dergelijk archeologisch onderzoek van een kerkhof is zeer duur en tijdrovend. Het is ten zeerste aangewezen maatregelen te treffen om de impact op de bodem in deze zone tot een absoluut minimum te beperken, bijvoorbeeld werken

[13] Omzendbrief betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn van 7 mei 2010.

in ophoging. Bovendien moet men er rekening mee houden dat de bodem van een kerkhof in het verleden meermaals geroerd werd en holle ruimtes kan bevatten. Dit is wellicht geen ideale ondergrond voor een groene parking.
Wij vragen hiervoor een terugkoppeling met het agentschap Onroerend Erfgoed, discipline archeologie

REACTIE PLANTEAM

De nodige randvoorwaarden zullen voorzien worden in het (voor)ontwerp van het RUP, zo worden uitgravingen dieper dan x aantal meter verboden, kunnen uitgravingen enkel toegelaten worden na een gunstig archeologisch onderzoek en dient de parking in opbouw aangelegd te worden. Verder zal dit ook gecontroleerd moeten worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.
Indien nodig zal hierover teruggekoppeld worden met Agentschap Onroerend Erfgoed.
Noot: Er zullen minder parkeerplaatsen aangelegd worden dan in de startnota voorzien werd, waardoor de impact op de bodem beperkter zal zijn dan voorzien in de startnota.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 8 BAUDELO)

Discipline archeologie - deelgebied 8: Baudelo:
Binnen dit deelplan is een belangrijke archeologische site aanwezig, beschermd als “bouwkundig erfgoed”.
Men stelt in de checklist op pagina199 en in de effectenbespreking op pagina 207 dat het plan geen aanleiding geeft tot werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen/verstoring in de bodem (zoals graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies & verharding) of permanente grondwatertafelwijziging) en er bijgevolg geen aanzienlijke effecten worden verwacht op het archeologisch erfgoed.
Nochtans heeft men het in de inleidende tekst over plannen met de site in functie van een toeristisch en recreatief aanbod waaronder een parkaanleg, noodzakelijke verhardingen en beperkte constructies voor een museum.
Dergelijke werken kunnen wel degelijk een negatieve impact hebben op het archeologisch erfgoed en moeten bijgevolg voorafgaandelijk met het agentschap Onroerend Erfgoed besproken worden. De milderende maatregelen kunnen bestaan uit een behoud in situ of als dit niet mogelijk is een behoud ex situ in de vorm van een archeologisch onderzoek. De bouwheer voorziet hiervoor voldoende tijd en middelen.

REACTIE PLANTEAM

In de startnota werd de aanleg van een museum als optie voorzien. Echter is de gemeente – bij de opmaak van de scopingnota – van mening dat grote bebouwing niet toegestaan kan worden en dit deelgebied bouwvrij wordt. De visie werd aangepast zodanig dat enkel (landschaps)park hier toegelaten kan worden, wat in se een behoud in situ inhoudt (er kan beperkt infrastructuur aangelegd worden).
Volgende voorwaarden voor de aanleg van infrastructuur werd mee opgenomen:

- Bij de aanleg van de nodige infrastructuur voor het park, dient rekening gehouden worden met de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht.
- De werkzaamheden die gepaard gaan met de aanleg van de infrastructuur mag geen verstoring in de bodem (zoals diepe graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies & verharding) of permanente grondwatertafelwijziging tot gevolg hebben.

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Discipline archeologie:
Geen enkel (deel)gebied valt binnen een GGA-zone (gebied waar geen archeologie meer te verwachten valt). Werken die de bodem verstoren kunnen (on)gekende archeologische vindplaatsen beschadigen of vernietigen. Een archeologisch (voor)onderzoek zal bijgevolg noodzakelijk zijn afhankelijk van de criteria opgenomen in artikel 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet.

REACTIE PLANTEAM

Dit advies wordt verwerkt in de plan-m.e.r.-screening.

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Discipline archeologie:
Met betrekking tot de plangebieden die beschermd erfgoed bevatten:

- Het actiefbehoudsbeginsel van het Onroerenderfgoeddecreet (artikel 6.4.1) verplicht zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed om het in goede staat te behouden.
- Artikel 6.4.3 legt een passiefbehoudsbeginsel op dat verbiedt om beschermde goederen te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Om de impact van concrete handelingen af te toetsen en de erfgoedwaarden te garanderen zijn een aantal werken toelatingsplichtig (artikel 6.4.4).

Op basis van bovenstaande artikels kan een archeologisch onderzoek bij handelingen aan of in beschermd onroerend erfgoed noodzakelijk zijn als flankerende maatregel.

REACTIE PLANTEAM

Dit advies wordt verwerkt in de plan-m.e.r.-screening en het (voor)ontwerp van het RUP.

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Discipline archeologie:
Voor alle graafwerken waarvoor geen voorafgaandelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk is volgens de hierboven opgesomde artikels van het Onroerenderfgoeddecreet (art. 5.4.1, 5.4.2, 6.4.1, 6.4.3, 6.4.4) geldt de vondstmeldingsplicht. Artikel 5.1.4.: Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap.

REACTIE PLANTEAM

Dit advies wordt verwerkt in de plan-m.e.r.-screening en het (voor)ontwerp van het RUP.

ADVIES (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN – DEELGEBIED 8 BAUDELO)

Discipline landschappen – deelgebied 8 Baudelo:

- Deelplan 1, deelgebied 8 “Baudelo”, p48. Hier staat vermeld “Erfgoedlandschappen niet van toepassing”. Dit deelgebied is gelegen binnen het erfgoedlandschap “Moervaartvallei”. Gelieve dit aan te passen.
- Positief dat voor dit deelgebied een verbod op bouwen van woningen wordt opgenomen. Graag geven wij mee dat het voorzien van een museum of park met nodige infrastructuur dient rekening gehouden worden met de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht. Alle handelingen die nuttig of nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de culturele, historische en esthetische waarde van het gebied en wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.
- Deelplan 1, deelgebied 8 “Baudelo”, p199, effectbespreking. In de checklist is aangegeven dat er geen fysieke ingrepen kunnen voorkomen door het planvoornemen. Maar het voorzien van een museum of de aanleg van een park kan deze wel teweeg brengen.
- Deelplan 1, deelgebied 8 “Baudelo”, p205, effectbespreking. De Oostvaart en de kasseiweg zijn waardevolle structuren in het landschap. Ook het landelijke karakter, het open zicht waarin het beschermd monument zich bevindt zijn hier beeldbepalend. Dit zijn structuren die wel beïnvloed kunnen worden. Gelieve deze beoordeling nogmaals te bekijken.

REACTIE PLANTEAM

Dit advies wordt verwerkt in de plan-m.e.r.-screening en het (voor)ontwerp van het RUP.

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Discipline bouwkundig erfgoed:
Geen bemerkingen.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.1.7. AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

8 FEBRUARI 2022 - **GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Het Agentschap Wegen & Verkeer bevestigt dat advies van het Agentschap niet vereist is, omdat het plangebied te ver van de autosnelweg E34 gelegen is om een rechtstreekse invloed te hebben.
Het Agentschap verontschuldig zich voor de plenaire vergadering.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.1.8. OVAM

12 JANUARI 2022 - **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het

betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.

- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: http://services.ovam.be/geoloket/;

REACTIE PLANTEAM

De voorgestelde informatiebronnen werden bij de opmaak van de startnota en scopingnota gecheckt en verwerkt. Geen aanpassingen noodzakelijk.

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risico**gronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : https://www.ovam.be/technische-richtlijngrondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging
- er moet rekening mee worden houden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie.
  - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

REACTIE PLANTEAM

De algemene aandachtspunten worden verwerkt in het (voor)ontwerp waar nodig.

5.1.9. FLUXYS

13 JANUARI 2022 - **GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Fluxys bevestigt dat er binnen het plangebied geen aardgasvervoerinstallaties – die beïnvloed worden door het RUP – bevinden.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.1.10. ELIA

28 FEBRUARI 2022 - **GUNSTIG**

ADVIES (DEELPLANNEN 1 – 4)

Elia bevestigt dat er binnen het plangebied geen leidingen bevinden die onder het beheer van Elia Asset n.v. vallen.

REACTIE PLANTEAM

Geen reactie vereist.

5.2. SCHRIFTELIJKE OPMERKINGEN

Naast de input bekomen uit het participatiemoment werden volgende schriftelijke opmerkingen ontvangen.

5.2.1. REACTIE 1 – D.D. 8 FEBRUARI 2022

OPMERKING

Wat is het onderwerp van de vragen, opmerkingen en suggesties die kunnen ingediend worden? Met andere woorden, waarover kunnen adviezen gegeven worden? Gaat het:

- over iets fundamenteels bijv. de bestemming van de site of een deel ervan?
- over iets specifieks bijv. de helling van de daken van de woningen?

Anders gesteld: waarover kan bijv. iemand die begin februari in Moerbeke is komen wonen en niet op de hoogte is van de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, nog een nuttig advies geven?

REACTIE PLANTEAM

Er werd contact opgenomen met deze persoon en naar zijn opmerkingen gevraagd. We ontvingen onderstaande reactie.

OPMERKING

Sinds uw laatste e-mail heb ik via de gemeentelijke website het Masterplan 2050 voor Moerbeke-Waas (een mooi werkstuk) met daarbij aansluitend de resultaten van de participatiemomenten (zeer verhelderend) ingekeken.

Als de Damstraten ontlast moeten worden is het inderdaad onmogelijk om het containerpark en de gemeentelijke dienst daar te handhaven. Het Masterplan gaat gedetailleerd in op een aantal projecten zoals bijv. het spoorpark; wat de suikersite zelf betreft houden de samenstellers zich wat op de vlakte en wordt nog de nodige ruimte gelaten. Ik blijf bij mijn mening dat het goed zou zijn om de strook tussen Moervaart en Opperstraat/Terweststraat intact te houden.

Dankzij het Masterplan en de commentaren erop heb ik een aantal nieuwe woorden zoals “struinpad” en “vergevingsgezinde” weg bijgeleerd en ben ik ook wat meer te weten gekomen over mijn dorp.

REACTIE PLANTEAM

In het PRUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ werd reeds voorzien om de strook tussen de Moervaart en de Opperstraat te ontwikkelen naar een zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid. Dit RUP voorziet dat de linkerlob ontwikkeld kan worden als recyclagepark en gemeenteloods. Het vrijwaren van deze strook wordt niet vooropgesteld zowel door het provinciaal planningsinitiatief als in het gemeentelijk planningsinitiatief.

5.2.2. REACTIE 2 – D.D. 16 FEBRUARI 2022

OPMERKING

Mij lijkt de herbestemming van de Alfaplantsite eerder een toegift aan het platte geldbelang van de familie Goossens dan een beslissing in het algemeen belang van de Moerbekenaren.
De 7 compensatiegebiedjes die nu hiervoor herbestemd zullen worden, hebben geen enkele ecologische waarde en zijn dermate klein en onaantrekkelijk dat deze in werkelijkheid slechts troosteloze gazonplakjes zijn, die uitsluitend worden bezocht door de gemeentelijke diensten voor het verwijderen van vuil en het maaien van het gras.
Mij lijkt het dan veel aantrekkelijker en ecologischer dat de alpfaplantsite site herbestemd zou worden tot een groot park met publiek karakter te midden van de gemeente.
Ook naar onderhoud toe zie ik alleen maar voordelen ten opzicht van de 7 versnipperde lapjes.
Ik maak mij echter geen illusie. Het geldgewin zal sowieso voorrang krijgen. En ik wens er dan ook geen verdere woorden aan vuil te maken.

REACTIE PLANTEAM

Indien het bedrijf Alfaplant verhuist naar de vestiging in het noorden, zal de Alfaplantsite leeg komen te staan. Daarom wenst de gemeente via een RUP een gepaste bestemming te voorzien voor de Alfaplantsite. Voor motivatie over de gepaste bestemming op de Alfapantsite, zie hierboven bij het advies van Departement Omgeving.

OPMERKING

Gelieve bij het inplannen van een woonwijk in de Eikenstraat echter wel rekening te houden met volgende opmerking (een opmerking die ik in het verleden reeds meerdere keren heb gemaakt, maar waar tot nu nog nooit gevolg is aan gegeven); Verschillende jaren terug is er door Alfaplant een verharde gracht aangelegd, die aansluit op het riool. Die aansluiting is echter een open, (in de zomer) stinkende put, zonder enige afscherming. Bij hevige regenval stroomt het rioolwater (met alle smerige inhoud) uit het riool in de gracht. Voor een nieuw wijk, waar dus vermoedelijk vooral jonge gezinnen met kleine kinderen zullen op af komen, lijkt deze put een zeer gevaarlijke situatie. In simpel deksel over deze put zou al veel leed kunnen voorkomen.

REACTIE PLANTEAM

De opmerking is terecht. Dit zal opgenomen worden bij de uitwerking van het spoorpark. Het spoorpark maakt geen deel uit van het plangebied van dit RUP, waardoor er in dit RUP geen maatregelen voorzien kunnen worden.

5.2.3. REACTIE 3 – D.D. 16 FEBRUARI 2022

OPMERKING

De zone voor het ontmoetingscentrum wordt afgebakend op p. 34 van de startnota deelplan 2.
Wij hebben onze architect gevraagd de verschillende plannen op elkaar te leggen, hetgeen leidt tot het volgende resultaat:

Het blijkt meteen dat dit problematisch is:

- De zone voor het ontmoetingscentrum omvat deels de eigendom van (persoon x), en deels de eigendom van persoon y.
- Het beoogde ‘zorgcentrum’ van persoon y valt mee in de in het RUP ingetekende zone voor het ontmoetingscentrum, wat niet de bedoeling kan zijn. De zone is uitsluitend bedoeld voor het ontmoetingscentrum.
- Bovendien wordt ook bepaald dat maximaal 40% van de oppervlakte van de zone mag bebouwd worden, hetgeen een mogelijke bron van conflicten kan zijn.

Het lijkt dan ook aangewezen dat deze zone opgesplitst wordt in een ‘zone voor persoon y’ en een ‘zone voor persoon x’, opdat conflicten tussen deze partijen worden vermeden.
Daarbij dient een bebouwbare oppervlakte (het eigenlijke gebouw, los van eventuele verhardingen voor parking) van 400 m2 te worden voorzien voor het ontmoetingscentrum, opdat hiervoor de nodige ruimte beschikbaar is om functioneel en esthetisch verantwoord te zijn.

REACTIE PLANTEAM

We merken op dat bij de inrichtingsschets het noordelijke deel van het gemeenschapscentrum buiten de zone voor gemeenschapscentrum – zoals voorzien op het grafisch plan van het PRUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ Het is niet de bedoeling dat het nieuwe gemeenschapscentrum buiten de daarvoor voorziene zone valt. Bij de opmaak van het voorontwerp zal dit verder besproken worden.

De insteek van het voorliggend RUP is om de praktische knelpunten uit het PRUP te halen. In het PRUP wordt de eigendomssituatie niet als een knelpunt ervaren. Bovendien vormt de eigendomssituatie geen ruimtelijke element. Daarom werd er in de startnota ervoor gekozen om de zone niet op te splitsen naar de eigendomssituatie. Echter zal het planteam bekijken bij de opmaak van het (voor)ontwerp of de mogelijkheden evenredig verdeeld kunnen worden over de verschillende

eigendommen, echter is dit niet de insteek van het RUP. Indien het niet mogelijk is om dit in een RUP vast te leggen, zal een onderlinge overeenkomst opgemaakt moeten worden.

De vraag voor een bebouwbare oppervlakte van 400 m² voor het ontmoetingscentrum, wordt in de reactie weinig gemotiveerd. Het is niet duidelijk waarom dit gevraagd wordt. In het masterplan Suikerfabrieksite werd onderzocht naar de geschikte bebouwbare oppervlakte voor het gemeenschapscentrum. In het PRUP werd opgenomen dat binnen artikel 1.14 'zone voor ontmoetingscentrum' de bebouwbare oppervlakte maximum 40% van de zone mag bedragen. Het planteam kiest ervoor om dit te behouden.

OPMERKING

De startnota voorziet op pp. 33-34 dat het in geel gemarkeerde gedeelte van het openbaar domein mee moet worden ontwikkeld met het ontmoetingscentrum, opdat de kosten daarvan niet volledig bij de overheid komen te liggen.
De architect heeft ook dit gedeelte openbaar domein op het overlay plan opgenomen:

Het is ons niet geheel duidelijk welke precieze ontwikkeling van het openbaar domein hier wordt verwacht, maar het is duidelijk dat dit niet in verhouding staat tot de enkele ontwikkeling van het ontmoetingscentrum. Wij begrijpen dat de last van de ontwikkeling openbaar domein veelal wordt verschoven naar de projectontwikkelaar, die immers ook de winsten opstrijkt van de ontwikkeling, maar de ontwikkelaar van het ontmoetingscentrum heeft die winstmarge niet. Zijn situatie is niet vergelijkbaar met die van de ontwikkelaar van een aantal wooncomplexen.

Los daarvan is er ook een probleem van eigenaarschap, nu het gedeelte voor het ontmoetingscentrum in eigendom is van persoon x, terwijl het gedeelte openbaar domein voor het overgrote deel in eigendom van persoon y zit. Het voorschrift is dus ook praktisch niet uitvoerbaar.

Wij merken tenslotte op dat indien een opstalrecht zou worden gegeven aan de gemeente, en de gemeente aldus het ontmoetingscentrum zal ontwikkelen, deze verplichting ook bij de gemeente terecht zal komen.

REACTIE PLANTEAM

De zone 'Mee te ontwikkelen openbaar domein' wordt overgenomen uit het PRUP Suikerfabrieksite en omgeving, hierin werd geen wijziging aangebracht in de voorschriften en in oppervlakte.
In het RUP wordt geen uitspraak gedaan wie het openbaar domein dient te ontwikkelen.

OPMERKING

De zone voor het ontmoetingscentrum valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.
Wij vragen in die zin een aanpassing hiervan, dat na afloop van een eventueel opstalrecht aan de gemeente (voor 30 jaar) een nabestemming 'wonen' mogelijk moet zijn. De huidige omschrijving is op de zeer lange termijn te beperkt.

REACTIE PLANTEAM

Gezien het PRUP hier een totaalproject beoogt, lijkt een nabestemming hier niet aangewezen. Echter lijkt een bestemming gemeenschaps- en nutvoorziening hier gepast. Indien de noodzaak voor wonen zich later voordoet om deze zone om te zetten tot wonen, kan de gemeente dan een planproces opzetten voor herbestemming.

OPMERKING

Zoals u gekend is, zijn er (nog niet bevestigde) plannen om de watertoren om te vormen tot een sterrenwacht, en om de villa op het naastgelegen perceel van Hilja BV om te vormen tot een 'thomashuis' (opvang voor mensen met een beperking). De rust in het gebied is dan ook essentieel.

Momenteel bevatten de voorschriften inzake de bestemming enkel volgende bepalingen ter beperking van de hinder: 'Niet toegestane bestemming: louter discotheek en/of dancing', en de verplichting om de inplanting, vormgeving en inrichting van het gebouw zodanig te doen zodat mogelijke overlast naar de buurt beperkt wordt'.
Het is absoluut noodzakelijk hier meer beperkende voorschriften op te nemen. Ook occasionele dansfeesten of feesten met muziekgeluid >85 dB(A) LAeq, 15 min, alsook andere hinderlijke activiteiten dienen te worden verboden. De rust in het gebied dient ten allen tijde te worden gevrijwaard en de activiteiten in de watertoren mogen op geen enkele manier worden verstoord.

REACTIE PLANTEAM

Het is niet de bedoeling dat elk weekend een fuif kan plaatsvinden in het nieuwe gemeenschapscentrum. De gewenste geluidsnorm zal standaard gehanteerd worden. Occasioneel kan een hogere geluidsnorm toegestaan worden, mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen. Bij de opmaak van het (voor)ontwerp zal bekeken worden hoe dit verankerd kan worden in het RUP.

5.2.4. REACTIE 4 – D.D. 11 JANUARI 2022

OPMERKING

De vraag is om de vrijstaande bebouwing langs de Eikenstraat af te werken door één vrijstaande woongelegenheid te voorzien op het perceel (afdeling Moerbeke, sectie H, nr. 629/C2). De vraag houdt in dat een deel van artikel 1.4. tuinzone herbestemd naar artikel 1.2.
Hierdoor wordt het straatbeeld doorgetrokken tot de zone van artikel 1.4 Tuinzone en krijgt de tuinzone een meer hoogwaardige bestemming. Hiermee wordt eveneens een ongecontroleerde toegang tot de achtertuinen van de bestaande woongelegenheden vermeden.
Er wordt een herbestemming van de eerste 30 meter diepte van het perceel gevraagd (niet het volledig perceel), wordt langs beide kanten van de Eikenstraat bebouwing mogelijk.

REACTIE PLANTEAM

Het planteam kan zich vinden in deze opmerking en neemt dit mee bij de opmaak van het (voor)ontwerp.

5.3. PARTICIPATIEMOMENT

Op 12 januari 2022 werd een participatiemoment georganiseerd.
Het verslag van dit moment wordt als bijlage aan deze scopingnota toegevoegd.

Volgende vragen, opmerking en/of suggesties werden geformuleerd tijdens het participatiemoment.

5.3.1. OPMERKING 1 (ALGEMEEN)

VRAAG

In de startnota wordt in de planningscontext verwezen naar het gemeentelijke mobiliteitsplan van 2011. Er wordt opgemerkt dat er in deze passage enkele zaken vermeld worden die het RUP ten goede komen, er zouden bepaalde zaken toegevoegd moeten worden en andere zaken in deze passage zijn niet relevant (o.a. ontsluiting langs Vapeurbrug).

ANTWOORD

Het onderdeel van het mobiliteitsplan wordt herbekeken en indien nodig aangepast.

5.3.2. OPMERKING 2 (ALGEMEEN)

VRAAG

Wat betekent 'sitebesluit' van OVAM? Hierbij wordt gekeken naar kaarten uit de plan-m.e.r.-screening en naar gronden die buiten het RUP vallen.

ANTWOORD

Zoals op de website van OVAM staat: "Het sitebesluit is het juridisch document dat de wettelijke basis vormt. Het sitebesluit wordt door de OVAM opgesteld en ondertekend, waarna het in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd. Zo kan de OVAM een site-onderzoek uitvoeren op haar initiatief en kosten. In het besluit worden de eigenaars vrijgesteld van de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek bij een overdracht van hun grond. Ze worden ook vrijgesteld van de onderzoeks- en saneringsplicht."
Verder is er geen antwoord vereist op deze vraag.

5.3.3. OPMERKING 3 (ALGEMEEN)

VRAAG

Wat is de stand van zaken van de fietssnelweg langs de Vapeurbrug?

ANTWOORD

De aanleg van de fietssnelweg is een provinciale bevoegdheid en maakt geen deel uit van het voorliggend RUP.

5.3.4. OPMERKING 4 (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

VRAAG

Het planologisch omzetten van verschillende gebieden 'woongebied' naar bestemming 'groene zone' of gemeenschapsvoorzieningen wordt positief onthaald, want hierdoor zullen deze bestaande groene gebieden/parken behouden blijven.

ANTWOORD

Geen antwoord vereist.

5.3.5. OPMERKING 5 (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

VRAAG

De bijkomende woningen binnen deelgebied 1 'Alfaplant' zullen voor bijkomend verkeer zorgen. Dit verkeer zal door het centrum rijden. Echter wenst het Masterplan Moerbeke 2050 net het verkeer door het centrum te verminderen door een lus te voorzien. Het is dus niet wenselijk om het bijkomend verkeer langs de Opperstraat te laten lopen.

ANTWOORD

In de startnota wordt geen rijrichting van het bijkomend verkeer vermeld. Het bijkomende verkeer en de gewijzigde verkeerssituatie zoals voorzien in het Masterplan lijkt ons verenigbaar.
De uitvoering van het Masterplan Moerbeke 2050 ligt buiten dit RUP.
Het aspect mobiliteit (en de afwikkeling van het bijkomende verkeer) zal verder onderzocht worden wanneer gekend is hoeveel woongelegenheden volgens het voorliggend RUP (specifiek voor deelgebied 1 Alfaplant en deelgebied 2 Lindenplaats) gerealiseerd kunnen worden.

5.3.6. OPMERKING 6 (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

VRAAG

Er wordt gesteld dat het een gemiste kans is dat deelplan 1 'Alfaplantsite' geen groenbestemming krijgt. Men stelt dat er een stuk groengebied (site van Alfaplant) verloren gaat door de omvorming naar woongebied. De overige deelgebieden zijn reeds groengebieden. Moerbeke moet zijn naam als groene gemeente nog waardig blijven.

ANTWOORD

De Alfaplantsite is momenteel voornamelijk bebouwd en verhard en is er weinig kwalitatief groen op de site aanwezig. Door de site om te vormen naar een woonproject komt er ruimte vrij om kwalitatief groen te voorzien. De site is gelegen in het dorpscentrum van Moerbeke, waardoor een woonontwikkeling hier logisch lijkt. Verder is de site gelegen aan het toekomstig spoorpark, waar reeds de groene ruimte voorop wordt gesteld.
De (meeste van de) compensatiegebieden kennen momenteel al een groene inrichting. Door de planologische bestemming af te stemmen op het effectief gebruik, zullen deze groene zones in de gemeente bevestigd worden.

5.3.7. OPMERKING 7 (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

VRAAG

Vraag/suggestie rond artikel 1.2 'Tuinzone' zoals voorzien in het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving': Kan van deze tuinzone een speelbos gemaakt worden?

ANTWOORD

Gezien de ligging van het terrein naast het toekomstig spoorwegpark wordt dit niet gezien als een noodzaak. Echter werd tijdens de publieke raadpleging gevraagd om de bebouwing langs de Eikenstraat verder te zetten en op dit terrein een woning mogelijk te maken. Het planteam kan akkoord gaan met deze vraag en neemt dit mee in het (voor)ontwerp.

5.3.8. OPMERKING 8 (DEELPLAN 1 ALFAPLANT EN COMPENSATIEGEBIEDEN)

VRAAG

In de startnota wordt voor deelgebied 5 ‘parking en groen nabij het kerkhof centrum’ gesteld dat deze parking als overflowparking van het nieuwe sportcomplex kan dienen. Echter wordt er in de mobiliteitsstudie van omgevingsvergunning van het sportcomplex hierover niets vermeld.

ANTWOORD

De stelling van deze groene parking gebruikt kan worden als overflowparking werd inderdaad niet afgetoetst met de mobiliteitsstudie in de omgevingsvergunningsaanvraag. In de mobiliteitsstudie wordt gesteld dat er voldoende parking beschikbaar is voor het nieuwe sportcomplex, ook zonder de overflowparking van deelgebied 5.
De vermelding van de mogelijke overflowparking wordt geschrapt.

5.3.9. OPMERKING 9 (DEELPLAN 2 LINDENPLAATS)

VRAAG

Wat is bouwhoogte van het collectief woonproject?

ANTWOORD

Zoals in de startnota vermeld, zal de toegelaten bouwhoogte voor de zorgcampus in het voorliggend RUP gespecifieerd worden. “Doordat de realiseerbare vloeroppervlakte verhoogd en de bebouwbare oppervlakte binnen de zone ongewijzigd blijft, zullen de extra mogelijkheden in de hoogte gerealiseerd worden om de kwalitatieve oppervlakte van de wooneenheden te kunnen garanderen.

- In het PRUP wordt inzake hoogtebepalingen het volgende voorzien: “De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen. Een vierde bouwlaag is mogelijk op de noordwestelijke hoek indien de architecturale kwaliteit van het volledige project hoogstaand is.” In het PRUP is niet geheel duidelijk wat met ‘noordwestelijke hoek’ bedoeld wordt.
- Het lijkt ons een kans om de kant langs de zijde van het spoorpark een hoogteaccent te voorzien (openheid, geen inkijk in naar overliggende woningen, landmark langs het spoorpark…). Gezien het smaller straatprofiel van de Opperstraat is het aangewezen om aan te sluiten op de bestaande bouwhoogte van de woningen langs de Opperstraat.”

5.3.10. OPMERKING 10 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Het recyclagepark zal verhuizen. Wat wordt er voorzien op de locatie van het huidig recyclagepark?

ANTWOORD

De huidige locatie van het recyclagepark maakt geen onderdeel uit van het voorliggend RUP. De bestemming van het gewestplan (woongebied) blijft hier van toepassing. Zie ook het antwoord op het advies van Departement Omgeving.

5.3.11. OPMERKING 11 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Is de nieuwe locatie voor het recyclagepark en gemeenteloods binnen deelplan 3 wel geschikt? Het nieuwe recyclagepark wordt eveneens voorzien in het dorpscentrum. Kan het recyclagepark niet voorzien worden uit het centrum? Is er geen oude bedrijventerrein buiten het centrum waar het nieuwe recyclagepark ingeplant kan worden?

ANTWOORD

Onder punt 4.2. ‘Voorwaarden voor nieuwe locatie recyclagepark en gemeenteloods’ van de startnota (deelplan 3) wordt o.a. gesteld dat het nieuwe recyclagepark centraal gelegen moet zijn binnen Moerbeke hoofddorp omwille van een goede bereikbaarheid voor alle bewoners en de ligging in de onmiddellijke omgeving van de grootste bebouwingsconcentratie. Verder wordt in de startnota aangegeven waaraan het nieuwe terrein aan moet voldoen, hieruit wordt geconcludeerd dat de locatie van deelplan 3 de beste en enige locatie is voor het inplanten van het nieuwe recyclagepark (na locatieonderzoek).
Verder wordt in het advies van Departement Omgeving gesteld dat inzake de locatie de verhuis van het containerpark naar de KMO-zone aan de Opperstraat verdedigbaar is.

5.3.12. OPMERKING 12 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Momenteel ondervinden omwonenden hinder van het huidig recyclagepark. Hoe zal de (geluids)hinder van het nieuw recyclagepark beperkt worden, zowel naar de 'overdruk woonverweving' ten oosten (zoals voorzien in het PRUP) als naar de nieuwe woonontwikkeling op de Alfaplantsite (deelplan 1)?

ANTWOORD

De doelstelling voor deelplan 3 is dat het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' aangepast wordt, zodat het nieuwe recyclagepark en de gemeenteloods kwaliatief ingepast kunnen worden in de omgeving. Met de herziening van het PRUP, kunnen de nodige randvoorwaarden voorzien worden om mogelijke hinder naar de omgeving te beperken. Zo wordt er o.a. een buffer van 15 meter breed rondom de linkerlob voorzien, deze moet wel bestaan uit dicht groen om voldoende te bufferen. Bovendien zijn de openingsuren van het recyclagepark beperkt.
Indien noodzakelijk worden er extra randvoorwaarden opgenomen in het RUP om de mogelijke overlast zoveel mogelijk te beperken.
Parallel met de opmaak van het RUP zal een gespecialiseerd ontwerpbureau de inrichting van het recyclagepark opmaken, waardoor in het RUP vlot de nodige randvoorwaarden opgenomen kunnen worden.

5.3.13. OPMERKING 13 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Men stelt zich vragen bij de groenbuffer van 15 meter die voorzien wordt rondom het recyclagepark. De groenbuffer dient ook groenblijvend te zijn in de winter en moet een zekere hoogte hebben om te dienen als geluidsbuffer. Men stelt voor om geluidsschermen (al dan niet gecombineerd met de groenbuffer) in overweging te nemen.

ANTWOORD

Deze opmerking wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.

5.3.14. OPMERKING 14 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Men stelt zich de vraag of er voldoende geluidsbuffer wordt voorzien naar de oostkant van het recyclagepark. Momenteel ondervinden buurtbewoners geluidsoverlast van het huidig recyclagepark, ook waar er een buffer voorzien is. Men vraagt hoe men dit zal oplossen, zodanig dat dit niet meer voorkomt in de toekomst.

ANTWOORD

Parallel met de opmaak van het RUP zal een gespecialiseerd ontwerpbureau de inrichting van het recyclagepark opmaken. Bij de opmaak van het ontwerp zal de hinder naar de omgeving onderzocht worden.
Ook zal het het recyclagepark onderdeel uitmaken van een zone voor bedrijvigheid langs de Moervaart, zoals voorzien wordt in het PRUP. Ten oosten van het recyclagepark zal ook bedrijvigheid gerealiseerd worden. Door de dwarse insteek (ontsluiting) wordt er een zekere afstand gecreëerd naar de naastgelegen lob voor bedrijvigheid.
Doordat linkerlob wordt naar links gekanteld waardoor er onderaan een parkzone tussen de linkerlob en de naastgelegen lob voor bedrijvigheid gerealiseerd moet worden. Deze parkzone wordt gealigneerd op de oostelijke zone 'overdruk woonverwerving', zodanig dat er een bufferstrook tussen het recyclagepark en de overdruk voor wonen gerealiseerd wordt.
Verder zullen de activiteiten op het recyclagepark beperkt blijven tijdens de openingsuren. Indien noodzakelijk, zal dit verder onderzocht worden bij de verdere uitwerking van het RUP.

5.3.15. OPMERKING 15 (DEELPLAN 3 RECYCLAGEPARK)

VRAAG

Waar bevindt zich de promenade langs de Moervaart?

ANTWOORD

Door de gewijzigde vorm van de linker lob, wordt de overdruk Moervaartpromenade ook aangepast. Er wordt verwezen naar de overdruk Moervaartpromenade zoals voorzien in het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' en naar hoe deze overdruk in het voorliggend RUP voorzien wordt (aanzet van het grafisch plan).

5.3.16. OPMERKING 16 (PROCEDURE PLANPROCES)

VRAAG

Wanneer kunnen de burgers bezwaar indienen? Moeten burgers een bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek om later het RUP aan te vechten in hoger beroep?

ANTWOORD

In de huidige fase (publieke raadpleging) kunnen burgers reageren op de startnota's.
Het ontwerp RUP (dat voorlopig vastgesteld wordt) zal in openbaar onderzoek ter inzage liggen voor de burgers en adviesinstanties. Hierbij kunnen burgers bezwaar indienen.
De regelgeving dat inzake bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en aanvechten in hoger beroep geldt niet bij de opmaak van een RUP.

5.3.17. OPMERKING 17 (PROCEDURE PLANPROCES)

VRAAG

De gecoro wordt voorzien als een officiële adviesinstantie tijdens de opmaak van het RUP. Worden er nog andere gemeentelijke adviesraden bevraagd tijdens de opmaak van het RUP?

ANTWOORD

De nodige gemeentelijke adviesraden en commissies zullen bij de verdere opmaak van het RUP betrokken worden.

5.3.18. FOTO'S VAN HET PARTICIPATIEMOMENT

6. DEELPLAN 1: ALFAPLANT

Zie aparte nota.

7. DEELPLAN 2: LINDENPLAATS

Zie aparte nota.

8. DEELPLAN 3: RECYCLAGEPARK EN GEMEENTELOODS

Zie aparte nota.

9. DEELPLAN 4: SCHRAPPEN OVERDRUK HARDE RAND

Zie aparte nota.

10. BIJLAGEN

- Verslag eerste participatiemoment (publieke raadpleging en adiesvraag)
- Ontvangen adviezen (publieke raadpleging en adiesvraag)

10.1. VERSLAG EERSTE PARTICIPATIEMOMENT (PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADIESVRAAG)

10.2. ONTVANGEN ADVIEZEN (PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADIESVRAAG)