

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 1
8760 Meulebeke

Sint-Andries, 15 april 2021	Betreft: Advies voorontwerp gemeentelijk RUP De Markt (Meulebeke) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/21/0125-17/15/5211M		Telefoon 050 40 35 43
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be Auteur: Els Demeestere

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP De Markt. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meulebeke werd gesteld in de brief van . De adviesvraag werd op 31/01/2020 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Meulebeke - gemeentelijk RUP 'De Markt', voorontwerp dd. 31/01/2020, opgemaakt door DEMEY bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met de opmaak van dit RUP wenst de gemeente de ruimtelijke visies te herzien die gemaakt werden bij de opmaak van het bestaande BPA De Markt.

Daarenboven wenst de gemeente mogelijke scenario's te onderzoeken om het centrumgebied in de toekomst een nieuw gezicht te geven. Het centrumgebied van de gemeente is op heden totaal ingericht in functies van de wagen. Er worden mogelijkheden onderzocht om een aangenamer marktplein te ontwerpen dan de bestaande parkeerruimte. Ten slotte bevinden er zich in het bestaande BPA meerdere gebieden die een bestemming hebben die niet meer voldoet aan de hedendaagse visie over de inrichting van een dorpskern. Ook voor deze sites zullen er via ontwerpend onderzoek mogelijkheden bekeken worden over de toekomstige ontwikkeling.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Meulebeke (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Algemeen

Dit advies betreft een advies op het 2^e voorontwerp van het RUP Markt te Meulebeke. Jammer genoeg dienen veel opmerkingen opnieuw herhaald te worden. Vele planopties worden onvoldoende onderbouwd en uitgewerkt. Dit RUP is nochtans cruciaal voor de gemeente. Het legt immers het

kader vast voor de verdere ontwikkeling voor het centrum van Meulebeke. De woon- en leefkwaliteit van het centrum van Meulebeke wordt hiermee bepaald.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

- Volgens het art. 2.2.5 van het VCRO dient het ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk de planopties en doelstellingen en de relatie met de ruimtelijke beleidsplannen, zeker met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te geven. Dit dient verder verduidelijkt te worden in de toelichtende nota (zie ook 'inhoudelijke opmerkingen');
- De inspraakreacties op de startnota dienen door het planteam in de scopingnota verwerkt te worden. Er wordt algemeen aangegeven dat er op basis van de inspraakreacties aanpassingen zijn gebeurd. Echter lijkt er niet ingegaan te zijn op volgende inspraakreacties:
 - o nuancering omtrent de bestaande bouwhoogtes op de Markt;
 - o aantal gegevens die onvoldoende of niet in nota terug te vinden zijn (kwaliteit van architectuur en gebruik van bouwmaterialen, bepalingen omtrent (private) parkeergelegenheden, verhouding bouwvolumes ten opzichte van omgeving, dakhelling en daktypes, verhouding wooneenheden/handelszaken, wooneenheden en -oppervlaktes, openruimte/plein- en ontmoetingsruimtes, groen en water(overlast), zichtassen, onroerend erfgoed en identiteitsbepalende elementen...
 - o het aspect onroerend erfgoed ontbreekt: deze zijn wel aangevuld maar er wordt niet aangegeven hoe er mee zal worden omgegaan.
- De scopingnota/toelichtingsnota is niet afgestemd op het grafisch plan en de voorschriften. Ze lijken los van elkaar te zijn opgebouwd. Keuzes voor bestemming en inrichting worden niet onderbouwd in de toelichtingsnota. Omgekeerd is er sprake van zone 4 woonprojectzone in de scopingnota /toelichtingsnota (p.44) terwijl zone 4 een gemengde projectzone is op het plan en de voorschriften.
- Aanduidingen op het bestemmingsplan worden niet verduidelijkt in de legende (* en x). Ook komen er arceringen en kleuren voor het op het grafisch plan dewelke niet verduidelijkt worden: waterloop en blauwe arcering. Ook hier dient een verduidelijking in legende en een aanvulling van de voorschriften te gebeuren.
- Worden binnen voorliggend RUP alle verkavelingsvergunningen behouden? Zo niet dan dienen de op te heffen verkavelingsvergunningen op het grafisch plan te worden aangeduid.
- Op een aantal percelen wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie. Er dient een duidelijk overzicht toegevoegd te worden over welke percelen dit precies gaat en wat de bestemmingswijziging precies is.
- Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het RUP dient het duidelijk te zijn of het team MER akkoord gaat met de voorliggende scopingnota betreffende de aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Meulebeke is geselecteerd als hoofddorp. Het wonen en werken wordt er gebundeld en de kern neemt een verzorgende rol op voor de omgeving.

Binnen het PRS-WV is het streefdoel om zoveel mogelijk bestaande vergunde woningen te behouden en op te waarderen. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een

kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Binnen voorliggend voorontwerp wordt een visie uitgebouwd voor een verdere versterking en kwaliteitsverbetering van de Markt en de directe omgeving. Er zijn binnen dit voorontwerp alternatieven uitgewerkt die aangeven welke mogelijkheden er zijn naar versterking en beleving van het centrum. Hierbij is er binnen het ontwerpend onderzoek een duidelijke focus naar de verkeerscirculatie en het parkeren in de omgeving van de Markt en voor het gebied dat buiten de contour van dit RUP valt (de Kerkemeersen, net daar waar de grootste veranderingen in functie van de opwaardering van de kern kan gebeuren). Belangrijk hierbij is de zoektocht naar de opwaardering van het publiek domein wat in overeenstemming is met de principes binnen het PRS-WV. De opwaardering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woonpatrimonium binnen de context is evenwel ook van belang. Hiertoe is er weinig verder onderzoek gebeurd.

Binnen het PRS-WV zijn er ruimtelijke principes voor reconversies. Dit reconversiekader is enkel van toepassing bij reeds ontwikkelde gebieden waarbij de bestemming achterhaald is en de gebouwen leeg staan. De site gelegen aan de Astridlaan en Zeveneiken is nog niet ontwikkeld.

Naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering werd het volgende afgesproken tussen de dienst ruimtelijke planning en de gemeente Meulebeke (zie reactie op verslag plenaire vergadering dd. 15/05/2020):

In navolging van de plenaire vergadering werd er door het gemeentebestuur een bijkomend overleg gevraagd over de vermelde zone (medio april). Zoals gesteld op de plenaire vergadering is een reconversie van deze site, dewelke bestemd is in het BPA als parkeerzone voor de naastgelegen bedrijvigheid, geen evidentie, en dit om volgende redenen:

- deze zone werd nooit aangesneden, waardoor **het reconversiekader uit ons PRS niet gebruikt kan worden om deze bestemmingswijziging door te voeren in het RUP;**
- deze zone wordt niet vermeld in het GRS als mogelijks te reconverteren terrein.

Ruimtelijk gezien kan de dienst Ruimtelijke planning zich wel vinden in de denkwijze van het gemeentebestuur om de site te reconverteren naar een kleinhandelszone. De locatie is een kernversterkende plaats.

*Juridisch gezien kan de bestemmingswijziging gemotiveerd worden **als een afwijking op het GRS. Heel belangrijk hierbij is een voldoende onderbouwde motivatie daaromtrent.***

De motivatie dient onder andere volgende elementen te bevatten:

- waarom is de locatie op deze plek achterhaald? Waarom werd de parking nooit gerealiseerd en waarom zal deze nooit meer gerealiseerd worden?
- Welke andere functies kunnen gerealiseerd worden (alternatievenonderzoek)?
- Waarom net de keuze voor handel op die plaats (locatieonderzoek)?
- Wat is de noodzakelijke oppervlakte?
- Hoe verloopt de inpassing in het omliggende weefsel?
- Hoe verbinden naar de Markt?
- Hoe functioneert het parkeren, dit in relatie met de parkeerplaatsen die jullie willen afbouwen in het centrum?
- ...

Binnen voorliggend voorontwerp wordt deze zone voor bedrijvigheid bestemd als een gemengde projectzone. De functie bedrijvigheid wordt in het voorontwerp behouden al dan niet in combinatie met wonen en woon ondersteunende voorzieningen. Bedrijvigheid wordt binnen de voorschriften omschreven als bedrijvigheid, handel, diensten en kantoren. Zoals gesteld in de reactie op het verslag

van de plenaire kan de dienst Ruimtelijke planning akkoord gaan met dergelijke bestemming zoals op heden beschreven, echter dient dit voldoende onderbouwd te worden. Deze onderbouwing ontbreekt op heden nog. Er kan dan ook niet akkoord gegaan worden met de huidige bestemming voor deze zone wegens het ontbreken van enige onderbouwing en motivatie, waardoor het plan in strijd is met de opties zoals genomen in het GRS.

Overeenstemming met het GRS Meulebeke

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Meulebeke is goedgekeurd op 31/05/2012.

Algemeen wordt in het GRS gesteld dat binnen de entiteit kern het de bedoeling is een maximale verweving van uiteenlopende functies na te streven, zonder de draagkracht te overschrijden.

Verdichting gebeurt op een kwalitatieve manier en de vrijliggende binnengebieden worden gedifferentieerd aangesneden. De verzorgende rol van de kern moet zich uiten in een gedifferentieerd en uitgebreid woningaanbod, het voorzien van diverse culturele, toeristische, recreatieve, handels- en gemeenschapsfuncties, een economische dynamiek en een verkeersleefbare omgeving.

De woonfunctie van de kern kan volgens het GRS versterkt worden door de ontwikkeling van binnengebieden, de realisatie van reconversieprojecten en het stimuleren van vervangingsbouw en renovatie. Er wordt gestreefd naar een vermenging van woningtypes in diverse dichtheden.

Hoe deze ruimtelijke principes concreet worden doorvertaald binnen dit RUP is echter niet duidelijk.

- Waar en hoe wordt een verweving van functies nagestreefd?
- Hoe wordt de woonfuncties versterkt? Waar wordt een verdichting, verhoging aantal bouwlagen toegelaten en waarom?
- Hoe wordt er gestreefd naar een vermenging van woningtypes?

Het is binnen voorliggend voorontwerp niet duidelijk welke bestemmingswijzigingen en wijzigingen er in inrichting plaats vinden ten opzichte van het huidige BPA.

Een aantal specifieke gebieden worden aangeduid maar de voorgestelde inrichting en bestemming wordt niet geduid binnen de visie van het GRS of verdere uitwerking ervan binnen dit RUP.

Potentiële sites die in aanmerking komen voor reconversie worden expliciet opgesomd in het GRS. De site, gelegen op de hoek van de Astridlaan en Zeveneiken staat er niet bij. Zoals vermeld bij 'overeenstemming met het PRS' kan de dienst ruimtelijke planning zich wel vinden in de denkwijze van het gemeentebestuur om de site te reconverteren naar een kleinhandelszone, want de locatie is een kernversterkende plaats. Echter vormt deze bestemmingswijziging een afwijking op het GRS. Dit kan juridisch gezien, maar belangrijk daarbij is dat deze afwijking voldoende onderbouwd wordt. Deze ontbreekt op heden waardoor het RUP in strijd is met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Kernversterking

Binnen het voorontwerp worden verschillende scenario's uitgetekend. Het is echter niet duidelijk voor welk scenario de gemeente nu kiest. Voor scenario 1 of het masterplanscenario?

Wat betekent dit naar de verdichting en toegelaten functies op de Markt of heeft dit hierop geen invloed?

Zoals aangehaald op de eerste plenaire vergadering werd er een cruciale plaats uit het contour van het RUP gesloten om de masterplanvisie correct te kunnen vertalen.

Verweving van functies

Binnen voorliggend RUP wordt een gemengd woongebied bestemd om een verweving van kernversterkende functies mogelijk te maken. Hoe is de afbakening van deze zones gebeurd? Is de zone verruimd ten opzichte van het huidige BPA? Wat is hiervoor de onderbouwing?

Verdichting

In de zones aangeduid met pijlaanduiding in overdruk "gabariet" zijn 3 bouwlagen vermeerderd een onderdakse of teruggetrokken woonlaag toegelaten.

Hoe wordt de afbakening van deze zones gemotiveerd? Hier zijn toch ook 4 bouwlagen toegelaten al moet de 4^e onderdaks of teruggetrokken voorzien worden?

Op de zones aangeduid met x zijn 4 bouwlagen toegelaten. Dit is slechts op 1 hoekperceel aangeduid. Waarom?

Binnen het residentieel woongebied is er 1 perceel aangeduid met * waar maar 1 bouwlaag toegelaten is. Wat is de onderbouwing hiervan?

Ook naar woontypologie wordt geen onderscheid gemaakt. Naast het bepalen van de toegelaten aantal bouwlagen: is het ook niet van belang aan te geven waar meergezinswoningen toegelaten worden en waar niet? Wat met de schaal en het parkeren van deze meergezinswoningen in het straatbeeld? Zijn daar geen randvoorwaarden aan te koppelen? Wat met de gelijkvloerse verdieping van deze meergezinswoningen? Kan dit volledig door parkeren worden ingevuld? Wat doet dit met de beeldkwaliteit in het centrum?

Erfgoed

Binnen voorliggend RUP is er weinig onderzoek gebeurd naar het straatbeeld. Naar beeldkwaliteit, al dan niet behoud van bouwkundig erfgoed, mogelijke verdichting worden mogelijke herinvullingen met referenties gevisualiseerd. Er worden echter geen uitspraken gedaan naar mogelijk behoud van panden in functie van de beeldkwaliteit en beeldwaarde naar de Markt toe (zie verder bij inhoudelijke opmerkingen).

De gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed in het centrum worden in kaart gebracht. Er wordt aangegeven dat de hoegrootheid van ingrepen op deze panden (sloop en herbouw, verbouwen, behoud) zal moeten gebeuren op basis een objectieve erfgoedwaardering gevoed door de contextwaarde, historische waarde en artistieke waarde van het pand. Ook in de bespreking van de milieu-effecten wordt aangegeven dat er geen effecten zijn mits inachtneming van de milderende maatregelen.

Dit is het vooruit schuiven van een nodige evaluatie van de waarde van deze panden. Waarom kan er binnen dit RUP geen uitspraak gebeuren over de erfgoedwaarde van de in de inventaris opgenomen panden? De keuze om ze af te breken of te behouden in functie van beeldwaarde, contextwaarde is van belang om juridische zekerheid te bieden.

Gemengde projectzone

Er wordt een gemengd programma van wonen & werken (zachte bedrijvigheid) nagestreefd. Hiervoor wordt op ruimtelijk en programmatorisch vlak een overgang nagestreefd tussen de bestaande te behouden bedrijvzone en de aanliggend woonomgeving (Kerkemeersen). Dit wordt vertaald binnen de voorschriften als een zone voor bedrijvigheid al dan niet in combinatie met wonen. Hierbij wordt de inrichting van de zone bepaald met een inrichtingsplan. Het is echter niet duidelijk aan welke kwaliteitseisen dit inrichtingsplan dient te beantwoorden in functie van de ruimtelijke inpassing in zijn omgeving. Hoe ziet de gemeente de invulling van dit gebied? Hoe kunnen die functies op een goede manier gecombineerd worden?

Ook voor de huidige site van de Carrefour wordt met eenzelfde bestemming gewerkt. Dit is echter geen bedrijvzone maar handel. Hoe ziet de gemeente de ontwikkeling hier?

Het lijkt aangewezen hier verder ontwerpelijk onderzoek te doen om duidelijker inrichtingsprincipes te bepalen voor de 2 sites en de voorschriften meer op maat aan te passen.

Overdruk residentieel wonen

Aan de randen van de school naar de straat toe wordt een nabestemming residentieel wonen voorzien. Waarom worden deze zones zo afgebakend? Heeft de school minder ruimte nodig? Welk toekomstbeeld heeft de gemeente dan voor de ontwikkeling langs de Rijselstraat?

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat ook nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- In functie van de bedrijfsactiviteit is per bedrijf één geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten. Het is aangewezen om de oppervlakte van de geïntegreerde bedrijfswoning te beperken tot 250m².
- Welke voorschriften zijn van toepassing op de waterloop?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP De Markt, wordt **ongunstig** geadviseerd.

Ongunstig omwille van

- voldoen aan de juridische vormvereisten
- het motiveren van de afwijking van het GRS
- het verder onderbouwen van de plankeuzes naar verweven van functies en mogelijke verdichting toe in relatie met de context

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,
Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
Sabien Lahaye-Battheu

Handtekening(en)