



Aanwezig: Koen Declair, Voorzitter gemeenteraad
Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Schepenen
Marc Vulsteke, Luc Vandermeersch, Jelle Vercoutere, Paul Kimpe, Birger Debacker, Jan Stoens, Dries Uyttenhove, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Iris Plaisier, Rita Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier, Tim Deweerdt, Veerle Vanslembrouck, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Ronny Vierstraete, Raadslid

Afwezig:

OPENBARE ZITTING
GR/2023/059

RUP De Groten Hof - definitieve vaststelling.

Aanleiding, feiten en context

- Reden tot opmaak van dit RUP: Het voorzien van een nabestemming voor een voormalig bedrijventerrein i.f.v. het creëren van een kwalitatief wooninbreidingsproject in het centrum van Zarren
- Het ontwerp RUP werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 5 oktober 2022.
- Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 oktober t.e.m. 22 december 2022 en bekendgemaakt door
 - De Standaard: 14 oktober 2022
 - Krant van West-Vlaanderen (Brugsch Handelsblad): 14 oktober 2022
 - Het Laatste Nieuws: 20 oktober 2022
 - Belgisch Staatsblad: 7 oktober 2022
 - Website Kortemark: vanaf 14 oktober 2022
 - Aanplakking op het terrein: vanaf 4 oktober 2022
 - DSI (adviesvraag aan Deputatie en Departement Omgeving): 13 oktober 2022

- Tijdens het openbaar onderzoek werd advies ontvangen van de Deputatie en van het Departement Omgeving. Deze adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig.
- Standpunt Gecoro m.b.t. advies Departement Omgeving:
RUP is in overeenstemming met het RSV en GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met onderstaande opmerking:
Binnen dergelijk project is best te bekijken welk deel van het parkeren ondergronds kan gebeuren in plaats van alle parkeren bovengronds te voorzien.
☒ Niet aangewezen gezien ondergrond slechts gesaneerd tot bepaald niveau (70 à 100 cm?) en afgedekt met folie
- Standpunt Gecoro m.b.t. advies Deputatie:
Akkoord met de reconversie van bedrijventerrein naar woongebied, dit is conform PRS.
RUP is conform GRS.
Positief advies.
- Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.
- Alle resultaten van het openbaar onderzoek werden behandeld door de Gecoro op 30 januari 2023. Het standpunt van de Gecoro wordt hieronder weergegeven:
- Op de participatieavond van 1 maart 2021 werd gevraagd of er wel nood was aan zoveel bijkomende woningen. Gemeente zou geantwoord hebben dat perceel naast de school gevrijwaard werd voor uitbreiding school (en daardoor niet voor woningbouw in aanmerking kwam). Intussen zijn hier al 10 woningen gebouwd.
☒ ***Kennelijk een misverstand. Grond naast school werd al jaren daarvoor door gemeente verkocht aan Ijzer en Zee. Woonproject I&Z was op 1 maart 2021 reeds in de maak (zie o.m. infovergadering I&Z 18 mei 2020).***
☒ ***Dit bezwaar heeft geen rechtstreekse betrekking op het RUP De Groten Hof.***
Er zijn problemen op het vlak van schoolvervoer en parkeerplaatsen rond de school. Dit zal nog verergeren als het aantal parkeerplaatsen rond de kerk vermindert en het woonproject 'De Groten Hof' wordt gerealiseerd. Waar zal er dan openbare parkeergelegenheid voorzien worden? Hoe kan het dat het exacte aantal plaatsen niet vastligt?
☒ ***De school is zeer centraal gelegen met meerdere parkeermogelijkheden langs diverse kanten.***
☒ ***De school is bovendien bereikbaar langs diverse trage wegen.***
☒ ***De verkeerstoestroom i.f.v. de school is gespreid in de tijd.***
☒ ***Meer parkeerplaatsen voorzien trekt alleen meer autogebruikers aan, dus dit lost niets op. Het schoolvervoersplan toonde aan dat veruit de meeste leerlingen binnen de 1 à 1,5 km wonen, dus dient men aan te sturen op alternatieven voor de auto.***
☒ ***Het woonproject 'De Groten Hof' voorziet (ruimschoots) in het opvangen van zijn eigen parkeerbehoefte (66 parkeerplaatsen voor 8 won + 25 app + 2 handel/horeca***
Kan er niet beter nagedacht worden over de herbestemming van de kerk? Dit kan een hotspot worden voor onderwijs, didactiek, ontspanning, cultuur, evenementen, veilige parkeermogelijkheid.
☒ ***Dergelijke zaken zijn volgens het RUP mogelijk.***
Ook rond de plannen van de Spoorwegstraat werd er niet geluisterd naar de opmerkingen van de inwoners. Resultaat is een te smalle straat met waterproblemen.
☒ ***Deze bemerking heeft niets te maken met de inhoud van het RUP***

- Nadere duiding bij de sanering van een deel van de site die het voorwerp van dit RUP:
 - OVAM bevestigt dat de sanering is afgerond.
 - Het RUP De Groten Hof voorziet enkel de omzetting van (een deel van) een voormalig industriegebied naar woongebied.
Het RUP bepaalt niet waar precies de woningen, de tuintjes e.d. komen.
Dit zal het voorwerp uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning.
 - OVAM deelt ook mee dat het eindevaluatierapport en gebruiksadvies pas kunnen worden opgesteld nadat het terrein eerst is aangevuld door de projectontwikkelaar tot op het gewenste maaiveldniveau. (zie mail OVAM in bijlage)
Die aanvulling van grond zal het voorwerp moeten uitmaken van een omgevingsvergunning.
Dit gebruiksadvies zal mee bepalen waar de woningen, de tuintjes e.d. kunnen komen.

Relevante documenten

- Bezwaarschrift
- Advies Departement Omgeving
- Advies Deputatie
- Behandeling van de resultaten van het openbaar onderzoek door de Gecoro
- Ontwerp RUP:
 - Toelichtingsnota incl. een weergave van de bestaande en juridische toestand
 - Stedenbouwkundige voorschriften
 - Grafisch plan (bestemmingsplan)
 - Register van percelen die in aanmerking komen voor planschade of planbaten
 - Procesnota
- Ter info in de rand - de bijlagen bij het verslag van de Gecoro:
 - Advies OVAM m.b.t. het RUP De Groten Hof
 - Bodemsaneringsproject
 - Conformiteitsattest
 - Mail OVAM i.v.m. gebruiksadvies
- PowerPointpresentatie

Juridisch kader

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 15 mei 2009, in het bijzonder de artikelen 2.2.1 t.e.m. 2.2.6 en de artikelen 2.2.18 t.e.m. 2.2.25
- Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen
- Decreet d.d. 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, in het bijzonder de artikelen 4.2.3. t.e.m. 4.2.7
- Decreet over het lokaal bestuur dd. 22 december 2017

Publieke stemming:

Met 17 stemmen voor (Koen Declair, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Marc Vulsteke, Luc Vandermeersch, Jelle Vercoutere, Paul Kimpe, Birger Debacker, Jan Stoens, Dries Uyttenhove, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Iris Plaisier), 3 stemmen tegen (Rita Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier), 2 onthoudingen (Tim Deweerdt, Veerle Vanslebrouck)

Besluit

Artikel 1:

De gemeenteraad neemt de standpunten en argumenten van de Gecoro, m.b.t. de adviezen en het bezwaar die werden ingediend i.k.v. het openbaar onderzoek, integraal over en maakt ze tot de hare.

De adviezen van de Deputatie en het Departement Omgeving geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het RUP.

Het bezwaarschrift wordt om de hoger vermelde redenen ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

Artikel 2:

De gemeenteraad stelt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Groten Hof, bestaande uit

- toelichtingsnota incl. een weergave van de bestaande en juridische toestand
 - stedenbouwkundige voorschriften
 - grafisch plan (bestemmingsplan)
 - register van percelen die in aanmerking komen voor planschade of planbaten
- definitief vast.

Artikel 3: Het RUP wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de Gecoro onmiddellijk en per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie, en aan het departement Omgeving.

Aldus gedaan in zitting van 15 mei 2023.

Namens de gemeenteraad:

Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

Voorzitter gemeenteraad,
Koen Declair