

Uittreksel uit de notulen van de GEMEENTERAAD van 18 juli 2016

Aanwezig:	Marc Doutreluingne, burgemeester-voorzitter; Wim Monteyne, Marc Claeys, Johan Rollez, Eddy Defoor, Marc Desloovere, Luc Vanassche, Katrien Defoirdt, schepenen; Gerard Amelynck, Davy Nys, Erik Maes, Sofie Vermeulen, Anthony De Jonckheere, Christiana Deprez, Freddy Van Herpe, Claude Vanwelden, Eliane Spincemaille, Sabine Poleyn, Isabelle Degezelle, Dirk Desmet, Yves Goemaere, Christine Desmet, Bart Dewaele, Raf Deprez, Bart Colson, Sem Vanhessche, raadsleden; Jan Vanlangenhove, gemeentesecretaris
Verontschuldigd:	Eric François, Brigitte Desmet, raadsleden

Onderwerp: **Definitieve vaststelling RUP 12_1 Dorpskern Heestert.**

Bevoegdheid

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.1 t/m 2.2.5 en 2.2.13 t/m 2.2.18.

Juridische grond

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 maart 2012 houdende goedkeuring afsprakennota en toewijzing opdracht aan Leiedal voor de opmaak van het "ruimtelijk uitvoeringsplan 2.14_12_1 Dorpskern Heestert".
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2014 houdende goedkeuring herzieningsraming "RUP 12-1 Dorpskern Heestert".
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 september 2014 houdende goedkeuring startnota "RUP 12-1 Dorpskern Heestert".
- Besluit van de gemeenteraad van 28 september 2015 houdende voorlopige vaststelling "RUP 12-1 Dorpskern Heestert".
- Besluit van de gemeenteraad van 21 maart 2016 houdende definitieve vaststelling "RUP 12-1 Dorpskern Heestert".

Verwijzingsdocumenten

- Voorwaardelijk gunstig advies deputatie dd. 3 december 2015.
- Gunstig advies departement dd. 22 december 2015.
- Verslag vergadering GECORO d.d. 4 februari 2016.
- Schorsingsbesluit en begeleidende brief van de deputatie d.d. 26 mei 2016.
- RUP Dorpskern Heestert voor definitieve vaststelling.

Situering

De kern van Heestert is gelegen in het landelijk interfluvium tussen Leie en Schelde en wordt doorsneden door de gewestweg (N8). De kern van Heestert telt nog heel wat activiteiten en ondersteunende functies (winkels, diensten, school, RVT). In het centrum zijn twee grote parkeervlaktes aanwezig, met een minder kwaliteitsvolle aanleg. Ten zuiden van de kerk situeert zich de begraafplaats, met aangrenzend de als monument beschermde militaire begraafplaats. De bebouwing en activiteiten in de kern ondergaan reeds jaren een proces van verstedelijking. Het landelijk karakter van de kern ruimt plaats voor een nieuw landschap volgens de kenmerken van de "nevelstad". Binnenstedelijke appartementen nemen de plaats in van statige herenhuizen of rijwoningen en recente verkavelingen maken de overgang naar het open gebied rond de kern diffuus en onduidelijk. De oude kern, die zich had ontwikkeld langs de hoofdwegen radiaal gericht op de kern, heeft zich in de loop van de 20ste eeuw in sterke mate uitgebreid in alle richtingen. De dichte bebouwing in het centrum vloeit abrupt over naar de meer open verkavelingswijze van de jaren '80-'90 (zuid). De bebouwing strekt zich op vandaag uit tot aan de Spichtestraat, waar een kleine KMO-verkaveling de zuidrand van het centrum vormt. Hierachter ligt de oude spoorwegbedding, die thans is ingericht als fiets- en wandelpad, doch nog steeds belast is met het tracé voor een zuidelijke omleidingsweg (gewestplan).

De kern van Heestert is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd als woonkern. Woonkernen zijn structurerend voor wonen in buitengebied en vervullen een lokale verzorgende rol. (RD PRS pg. 142)

Kernen in het buitengebied zijn plaatsen waar wonen, werken en verzorgende activiteiten zullen worden gebundeld. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofddorpen en woonkernen. In deze kernen kunnen de eigen lokale behoeften aan nieuwe woningen worden opgevangen. De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein wordt in principe enkel voorzien in hoofddorpen of bij een bestaand bedrijventerrein. Een verdere ontwikkeling van lintbebouwing wordt tegengegaan. (RD PRS pg. 137)

Bij het versterken van de woonstructuur in deze kernen dient in eerste instantie gezocht te worden naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaand weefsel en een verhoging van de leefkwaliteit van de kern. Hierbij moet gestreefd worden naar een kwalitatieve woonomgeving in de kern met voldoende groen in/of nabij de kernen en het tegengaan van visuele vervuiling.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft aan dat de centrumzone moet heringericht worden, waarbij de herinrichting van het Plein, gerelateerd aan de ontwikkeling van de centrumstraat (Gauwelstraat), een strategische actie vormt. Hierbij moeten de inbreidingsmogelijkheden onderzocht worden voor het Plein en de onmiddellijke omgeving van de kerk, waar thans visuele vervuiling en verkrotting optreedt, die de leef- en woonkwaliteit in het centrum negatief beïnvloedt.

In uitvoering van het structuurplan besliste de gemeente reeds in 2006 tot de opmaak van een RUP. In het kader van deze planningsopdracht werden verschillende ontwerpende onderzoeken gevoerd naar de inbreidingsmogelijkheden voor de omgeving van het Plein en de kerk. In het planproces werden eveneens ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld voor het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kerk. Deze planprocedure werd in onderling overleg stopgezet op 4 februari 2008; alle gemaakte kosten (7.403,26 €) werden verrekend.

In 2009 werd opnieuw beslist het planproces op te starten voor de dorpskern van Heestert, gerelateerd aan de omgeving van de rust- en verzorgingsinstelling RVT Marialove (Gauwelstraat) in het licht van de geplande uitbreidingen van de zorgcampus. Deze planprocedure werd evenwel nooit concreet opgestart, mede door het feit dat de geplande uitbreidingen aan RVT Marialove mogelijk zijn binnen de bestaande plancontext van het BPA "Centrum Heestert".

In 2014 besliste het College om het RUP toch op te starten zodoende de volgende elementen te behandelen:

- de ontwikkelingsmogelijkheden in het centrumgebied;

- het versterken van de woonomgeving;
- het herinrichten van het Plein te Heestert met aandacht voor de relatie met de kerk en de N8, inbrengen van groen en mogelijkheden voor wonen;
- het creëren van inbreidingsmogelijkheden voor een aantal gemeenschapsvoorzieningen;
- het herbestemmen van de huidige schoolsite met het oog op het verhuizen van beide schoolsites naar één gezamenlijke locatie;
- het creëren van stedenbouwkundige voorschriften met voldoende flexibiliteit.

Het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 maart 2016. Echter schorste de deputatie het RUP dd. 26 mei 2016 gezien het niet aan de substantiële vormvereisten voldeed. Zo bracht de deputatie op 3 december 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarde luidde: het in overeenstemming brengen van het RUP met het beleidskader voor reconversies (cfr. PRS W-VL). Ondanks het advies van de GECORO om het advies van de deputatie te volgen, gebeurde dit niet volledig en bevatte het gemeenteraadsbesluit geen motivatie tot afwijking van het advies van de GECORO.

Motivering

Als gevolg van de schorsing van het RUP door de deputatie dd. 26 mei 2016 werd het RUP in overeenstemming gebracht met het beleidskader voor reconversies (cfr. PRS W-VL):

De school langs de Vierkeerstraat is gelegen temidden van woningen, op een perceel van ca. 3100m². Het betreft een langgerekt perceel met een beperkte breedte (31m aan de straatkant, 25m achteraan). Het voorste deel van het perceel is bebouwd door de school, terwijl het achterliggende deelperceel (ca. 600m²) onbebouwd is.

Er is op vandaag binnen Heestert geen vraag naar ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen die op dit perceel kan opgevangen worden. De ligging van deze site is dan ook minder optimaal, gezien de grotere afstand tot de kern van Heestert: 270m tot aan het kruispunt met de N8 en zelfs bijna 400m tot aan het Plein. De site is dus niet centraal gelegen, wat haar minder bereikbaar maakt voor zachte weggebruikers. De site bevindt zich bovendien in een omgeving die eerder op wonen gericht is en minder verwevenheid van functies kent. Verkeersgenererende functies of functies die overlast kunnen veroorzaken naar de omgeving (geluid, parkeerdrukke, ...) zijn hier dan ook niet wenselijk.

De ietwat decentrale ligging, buiten de kern van Heestert, maakt de site ook minder geschikt voor sterke verdichting.

Een reconversie van deze site is dan ook verdedigbaar, volgens de in het PRS naar voor geschoven ruimtelijke principes voor reconversie. (zie '5.2.1. Ruimtelijke principes voor reconversies' op pag. 29)

Het onbebouwde deel van de site, achteraan, biedt echter opportuniteiten om de reeds bestaande groenzone tussen de Nieuwstraat en de Remi Deprezstraat uit te breiden. Dit creëert meer ruimte voor de reeds bestaande zachte verbinding (die ook de Vierkeerstraat met de Arteveldestraat verbindt).

Het voorste deel van het perceel kan, aansluitend bij de omgeving, ingevuld worden voor wonen. Hierbij dient een visie ontwikkeld te worden over een ruimer geheel, waarbij een aantal aanpalende percelen (o.a. een achterin gelegen woning met grote tuin) worden mee opgenomen in een inrichtingsstudie. Op die manier kan gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle inrichting voor dit gebied.

Hiermee wordt tevens teruggekeerd naar de gewestplanbestemming wonen.

De school van de Gauwelstraat is gelegen naast het WZC (en behoort - tot op het moment van schrijven van dit RUP - ook tot dezelfde eigendom). Zoals beschreven in het RUP '6.2.6. Uitbreiding woonzorgcentrum' op pag. 35 is het woonzorgcentrum volop bezig met de uitvoering van een masterplan voor de totale site. Een eventuele nieuwe ontwikkeling t.h.v. het huidige schoolgebouw kan op een ruimtelijk logische manier aangesloten worden bij het nieuwe complex van het WZC.

De ruimte die vrijkomt door de verhuis van de school is niet noodzakelijk nodig om extra kamers voor het WZC te creëren, gezien de reeds gerealiseerde uitbreidingen en de nog beschikbare ruimte op de terreinen van het WZC. Een uitbreiding van het aantal kamers van het WZC behoort tot de mogelijkheden, maar ook zgn. 'aanleunwoningen', assistentiewoningen of serviceflats kunnen op deze plek een plaats vinden. Hierdoor kan de bestaande rij woningen langs de Gauwelstraat afgewerkt worden en kan (zowel ruimtelijk als functioneel) een overgang gemaakt worden naar de bebouwing van het WZC. Ook aanvullende functies zoals een crèche kunnen een meerwaarde bieden op deze plek. Al deze functies kunnen profiteren van een ligging kortbij de kern en recht tegenover het ontmoetingscentrum (aan de overzijde van de Gauwelstraat). Om deze verschillende opties (uitbreiding aantal kamers van WZC, serviceflats, assistentie- of 'aanleunwoningen' bij WZC, aanvullende functies) mogelijk te maken, zal de site bestemd blijven als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (met mogelijkheid tot realiseren van assistentie- of aanleunwoningen of serviceflats). Binnen de voorschriften van het heersende BPA was deze zone eveneens bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Oud gemeentehuis, conciërgewoning en pastorie

Het oude gemeentehuis vervult al jaren deze functie niet meer. Het gebouw (met de grootte en het uitzicht van een ruime woning (zie RUP 'figuur 29: Oud gemeentehuis' op pag. 35)) is gesitueerd op een perceel van ca. 770m² groot. Op dit perceel bevindt zich ook de conciërgewoning. Deze conciërgewoning en de iets verder gelegen pastorie worden eveneens niet meer gebruikt als dusdanig. Beide panden zijn de facto woningen en bevinden zich in de kern van Heestert. De pastorie (zie RUP 'figuur 30: Pastorie' op pag. 35), is gesitueerd op een perceel van ca. 690m² vlakbij de kerk.

Er is op vandaag binnen Heestert (dat als woonkern een lokale verzorgende rol heeft) geen ruimte vraag die bestemmingsmatig en qua grootte binnen één van deze gebouwen of percelen past. Er wordt ook niet verwacht dat in de toekomst ruimte vraag zal komen voor gemeenschapsvoorzieningen die kunnen opgevangen worden op één van de deze percelen. De gebouwen lenen zich immers niet meteen voor een nieuwe invulling als gemeenschapsvoorziening, gezien hun opbouw. Bovendien situeren ze zich op (voor dergelijke functies) relatief kleine percelen.

Er is reeds een ontmoetingsruimte aanwezig langs de Gauwelstraat (tegenover het WZC, op nauwelijks 200m van het oude gemeentehuis). De bestaande ruimte vraag van de school kan dan weer niet opgevangen worden binnen de beperkte oppervlakte van de percelen van het oude gemeentehuis, de conciërgewoning of van de oude pastorie.

Daarbij werden de panden niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, hierdoor voorziet de wetgeving geen mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften, wat de toekomstperspectieven van de panden sterk beknot onder de huidige bestemming.

Op 30 september 2013 werd door de gemeenteraad beslist om het voormalige gemeentehuis en de oude conciërgewoning te verkopen aan de hoogstbiedende. Er waren een aantal plaatsbezoeken en veel interesse in eerste instantie, maar door de inkleuring als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het feit dat er stedenbouwkundig relatief weinig mogelijkheden zijn, werd er geen enkel bod ingediend op de einddatum 15 januari 2014.

Daarna waren er contacten met de sociale huisvestingsmaatschappij, maar zij hebben uiteindelijk ook afgehaakt gezien het gebrek aan mogelijkheden.

De gebouwen of percelen kunnen dus onder de huidige bestemming niet ingezet worden voor het opvangen van andere noden binnen de woonkern.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt aangegeven dat men wil streven naar leefbare en compacte kernen. (zie '5.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem' op pag. 30) De sites van het oude gemeentehuis (en conciërgewoning) en de oude pastorie, gelegen in de kern van Heestert, vormen een

mogelijke locatie voor verdichting en verweving van aan het wonen verwante functies (rekening houdend met de bestaande context).

Hiermee passen de sites zich in binnen de rest van de kern. In de woonkern zijn verschillende handelszaken en dienstverlenende functies aanwezig. Deze zijn veelal kleinschalig, en zitten verweven in het woonweefsel: wonen boven winkels, combinaties van thuiswerk/praktijk met woning, ... Een dergelijke invulling is eveneens mogelijk op deze locaties.

Een herinvulling d.m.v. wonen - in combinatie met aan het wonen verwante activiteiten en functies - draagt bij tot het behouden van een leefbare en compacte kern. Deze reconversie past aldus binnen de in het PRS naar voor geschoven ruimtelijke principes voor reconversie. (zie '5.2.1. Ruimtelijke principes voor reconversies' op pag. 29)

Volgende aanpassingen werden reeds doorgevoerd voor de definitieve vaststelling van het RUP dd. 21 maart 2016, dit in het kader van het advies van de gecoro en de opmerkingen van de deputatie:

- de bestaande frituur werd opgenomen in het verordenend plan;
- de zone 7 verdwijnt;
- de verordenende voorschriften van de zone 1 en 2 worden aangepast zodoende tegemoet te komen aan de opmerking van de provincie om op lange termijn van het Plein meer een verblijfsplek te maken. Concreet betekent dit dat de voorschriften toelaten dat er naast garages, ook bvb. burelen, diensten, winkels op het plein kunnen gericht worden of dat patiowoningen of kangoeroewoningen over het gehele perceel kunnen toegelaten worden.

Met deze bestaande en nieuwe aanpassingen voldoet het RUP aan de voorwaarde en opmerkingen geformuleerd in het advies van de deputatie dd. 3 december 2015. Op die manier wordt ook bijgetreden aan het advies van de GECORO dd. 4 februari 2016.

Het advies verleend door het departement dd. 22 december 2015 was gunstig.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied overstijgen de ruimtelijke draagkracht niet en dragen bij tot een kwalitatieve inrichting van het plangebied.

BESLUIT EENPARIG

Enig artikel

Het bij dit besluit gevoegde gemeentelijk RUP 12-1 "Dorpskern Heestert", bestaande uit een toelichtingsnota, verordende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch verordenend plan, wordt definitief vastgesteld en onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

(get.) Jan Vanlangenhove
gemeentesecretaris

Jan Vanlangenhove

gemeentesecretaris

Namens de Gemeenteraad,

Voor eensluidend afschrift,
Zwevegem, 19 juli 2016



(get.) Marc Doutreluingne
burgemeester-voorzitter

Wim Monteyne

d.d. burgemeester