



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:
1800602

Provincieraadsbesluit

betreft **Moerbeke - PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving'**
Definitieve vaststelling PRUP
verslaggever Martine Verhoeve

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, zoals van toepassing op 30 april 2017, in het bijzonder:
 - artikel 2.2.10 §6, dat stelt dat de provincieraad het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) definitief vaststelt
 - artikel 2.2.11 §1 dat stelt dat het PRUP samen met het definitieve vaststellingsbesluit en het volledige advies van de PROCORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending wordt bezorgd aan de Vlaamse regering
- het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 en latere wijzigingen
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen
- het besluit van de Vlaamse regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van 26 januari 2007 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004, en latere wijzigingen
- de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de provincieraad op 14 december 2016
- de samenwerkingsovereenkomst voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de suikerfabrieksite en omgeving te Moerbeke tussen de Provincie Oost-Vlaanderen en de Gemeente Moerbeke van 9 juni 2016
- de beslissing van de deputatie van 11 augustus 2016 om het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke op te maken

./...

- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 10 april 2017 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voor het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke niet nodig is
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 18 april 2017 dat er geen Seveso-inrichting binnen het plangebied aanwezig of mogelijk is, dat er binnen een straal van 2 km omheen het plangebied geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- de plenaire vergadering voor het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke van 4 mei 2017 en het verslag ervan
- de voorlopige vaststelling van het ontwerp PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke door de provincieraad in zitting van 21 juni 2017
- het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke, dat liep van 7 augustus 2017 tot en met 5 oktober 2017
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 12 december 2017
- het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke, dat bestaat uit 2 grafische plannen (verordenend), stedenbouwkundige voorschriften (verordenend), een toelichtingsnota (niet verordenend) en een milieuscreeningsdossier (niet verordenend)

2. Motivering

Planningscontext

De suikerfabriek in Moerbeke werd naar aanleiding van de Europese landbouwpolitiek gesloten op 1 januari 2008. Momenteel ligt dit terrein er bijna volledig braak. Het gewestplan bestemt het gebied hoofdzakelijk als industriegebied. Gelegen aan de Moervaartvallei en in een hoofddorp in het buitengebied, is de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein van 11,5 ha echter niet wenselijk. De herbestemming van dit industrieterrein is dus aan de orde, in samenhang met de dorpsontwikkeling van Moerbeke. Ook de oude spoorwegzate en het braakliggend terrein errond, worden meegenomen. Als voorbereiding voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, werd een gedragen masterplan opgemaakt. Dit masterplan werd zowel door de provincieraad als door de gemeenteraad van Moerbeke goedgekeurd.

./...

Planinhoud

Het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke bevat twee deelplannen:

- Deelplan 1: Herbestemming suikerfabrieksite en omgeving (inclusief herbestemming gemeentepark met gemeentehuis en naastliggende portierswoning)
- Deelplan 2: Herbestemming sport- en jeugdterreinen Moerhofstraat

De geplande ontwikkeling in deelplan 1 sluit aan bij het bestaande dorp van Moerbeke. De aanwezige kwaliteiten van de plek, voornamelijk de nabijheid van de Moervaart en de bijhorende weidse zichten op het open landschap, worden als troef ingezet.

Een landschappelijke parkstructuur vormt de ruggengraat van de nieuw voorgestelde ontwikkeling. Dat park maakt de overgang van het woonweefsel naar het open landschap via drie groene poorten. Op die manier legt de parkstructuur de relatie met de Moervaart. Ter hoogte van de Moervaart worden aanlegplaatsen voor kleine plezierboten voorzien. In de andere richting verbindt het park het gebied met het bestaande centrum door op enkele plekken openbare voorzieningen te realiseren.

In het nieuw te ontwikkelen park komt een fietssnelweg die de verbinding maakt tussen de Terwestvaart en de Moervaart. Aan de bibliotheek zal deze fietssnelweg aansluiten op de bestaande fietssnelweg richting Stekene en Sint-Gillis-Waas.

De landschappelijke parkstructuur bevat 5 verschillende bouwvelden, waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor elk van deze bouwvelden worden de verschillende randvoorwaarden en mogelijkheden bepaald. Hieruit volgt voor elk bouwveld een strategie op maat.

Bouwveld 1 sluit aan op het bestaande dorpscentrum en zal zo een belangrijke schakelfunctie vervullen tussen het centrum en het gebied. Ook de voorgestelde toekomstige invulling van dit gebied sluit aan bij die van het dorpscentrum, namelijk een mix van wonen met handel en horeca, met inbegrip van ondersteunende voorzieningen zoals een ontmoetingscentrum.

Bouwveld 2 is gelegen op de voormalige spoorwegterreinen. In dit bouwveld worden ontwikkelingen voorzien in de zone die het dichtst bij de Opperstraat ligt. Grenzend aan het spoorpark wordt een aantal gestapelde woningen gepland. Langs de Opperstraat zijn grotere handelspanden mogelijk op het gelijkvloers, met combinatie van woningen er bovenop. Op de hoek met de rotonde wordt plaats gemaakt voor een eyecatcher.

Bouwveld 3 ligt centraal op de voormalige suikerfabrieksite. Hier wordt een mix van werkruimte voor kleine ondernemingen, kantoorruimte, commerciële programma's en woningen voorzien.

Bouwveld 4 is wat verder van het bestaande dorpscentrum gelegen. Voor dit bouwveld is een KMO-zone voorzien. Lokale bedrijven die moeilijker verweefbaar zijn met de woonfunctie kunnen zich hier vestigen.

./...

Bouwveld 5 ligt ter hoogte van Terwest. Dit bouwveld ligt in een zone die nu al grotendeels woongebied is. Er zijn al concrete plannen om op deze plek een woonproject te ontwikkelen.

Het bestaande gemeentepark met het gemeentehuis en de naastliggende portierswoning wordt in deelplan 1 herbestemd naar parkgebied (met behoud van en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeentehuis en de naastliggende portierswoning). Dit als planologische compensatie voor het voorziene bijkomend woonaanbod in deelplan 1.

In deelplan 2 worden de bestaande sport- en jeugdterreinen aan de Moerhofstraat (ter hoogte van de voormalige spoorwegbedding) herbestemd naar een gebied voor dagrecreatie (met de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe sporthal en met de mogelijkheid voor jeugdverblijf). Dit als planologische compensatie voor het voorziene bijkomend woonaanbod in deelplan 1.

Behandeling advies PROCORO

De PROCORO stelde in haar advies van 12 december 2017 volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke voor:

- De PROCORO adviseert om de kaarten over de biologische waardering in de toelichtingsnota te updaten en bij de beoordeling van delen van plangebied 1 als biologisch waardevol de nodige nuances aan te brengen.
- De PROCORO adviseert om bij de watertoets voor deelplan 1 de extra motivering toe te voegen die de conclusie dat er geen problemen verwacht worden voor het aspect 'water' nog extra kracht bijzet.
- De PROCORO adviseert om voor alle woonprojectgebieden een maximumparkeernorm in te schrijven van maximum 2 autoparkeerplaatsen per woongelegenheden op eigen terrein.
- De PROCORO adviseert om het westelijk woongebied (percelen 540e, 540f en 545e) en de daarbij aansluitende delen van de 'zone voor wegenis' en de 'zone voor waterweg' uit het plangebied van het PRUP te laten.
- De PROCORO adviseert om in het inrichtingsvoorschrift voor de tuinzone (art. 1.2.2) bebouwing i.f.v. normale tuinuitrustingen en beperkte verharding toe te laten.
- De PROCORO adviseert om de Overdruk Harde rand ter hoogte van woonprojectgebied 1 te verplaatsen naar de zonegrens tussen woonprojectgebied 1 en de zone voor interne wegenis.
- De PROCORO adviseert om de minimumparkeernorm voor woonprojectgebied 1 in de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen naar minimum 1 autoparkeerplaats per woongelegenheden op eigen terrein.
- De PROCORO adviseert om in de voorschriften voor woonprojectgebied 3 te verwijzen naar de Terweststraat i.p.v. de Opperstraat en op die manier een technische fout recht te zetten.
- De PROCORO adviseert om de toelichtingsnota aan te passen zodat duidelijk is dat er in woonprojectgebied 3 ca. 60 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

./...

- De PROCORO adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften voor woonprojectgebied 3 bijkomend in te schrijven dat de hoogte van de woongebouwen maximaal de afstand tot de grens van woongebieden op het gewestplan en andere zones binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' bedraagt.
- De PROCORO adviseert om in woonprojectgebied 3 de footprint van een woongebouw te beperken tot maximum 400 m².
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zones waar verweefbare lokale bedrijvigheid is toegelaten (art. 1.8 en art. 1.9) de zin "Het is echter duidelijk dat een klasse 1 inrichting in principe niet verweefbaar is met de woonfunctie." te schrappen.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.8 (zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid) en art. 1.9 (glastuinbouwzone / zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid) voorbeelden van lokale bedrijven die verweefbaar zijn met de woonfunctie aan te geven. Het gaat om een slagerij, een bakkerij, een fietsherstelplaats, een computerherstelbedrijf, een kleinschalig opslagbedrijf, een kleinschalig productiebedrijf, ... Ook een bedrijfsverzamelgebouw met meerdere kleine bedrijven in één gebouw behoort tot de mogelijkheden.
- De PROCORO adviseert om de zachte verbindingen tussen de Melkerijstraat en de Tulpenlaan en tussen de Melkerijstraat en de Rijsellaan te schrappen uit het verordenende gedeelte van het PRUP.

De provincieraad volgt de door de PROCORO voorgestelde wijzigingen volledig.

De PROCORO had in haar advies van 12 december 2017 geen bijkomende opmerkingen. De provincieraad neemt hiervan akte.

Aansluitend op het advies van de PROCORO en gebaseerd op de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek vindt de provincieraad dat ook de minimumparkeernormen voor het collectief woonprojectgebied in de stedenbouwkundige voorschriften moeten aangepast worden van minimum 0,75 autoparkeerplaats en 0,75 fietsparkeerplaats per woongelegenheid op eigen terrein naar minimum 1 autoparkeerplaats en minimum 1 fietsparkeerplaats per woongelegenheid op eigen terrein. Die normen gelden niet voor een woonzorgcentrum. Dit naar analogie met de door de PROCORO voorgestelde en door de provincieraad gevolgde aangepaste minimumparkeernorm voor woonprojectgebied 1.

Uit de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek blijkt dat er een bezorgdheid bestaat over de mogelijke toekomstige invulling met verweefbare lokale bedrijvigheid in de 'glastuinbouwzone / zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid' (artikel 1.9). De provincieraad wil daarom de maximale hoogte van de bebouwing optrekken van 6 m naar 6,5 m en de maximale hoogte van het mogelijks uniek bouwaccent met een oppervlakte van maximum 300 m² optrekken van 8 m naar 8,5 m (de voorwaarde dat er geen inkijk mag zijn op naburige achtertuinen blijft). Deze nieuw voorgestelde maximale bouwhoogtes zijn gezien de ruimtelijke context aanvaardbaar op

./...

deze locatie en bieden iets meer ademruimte, zeker als rekening wordt gehouden met de steeds strenger wordende dakisolatienormen.

3. Besluit

Artikel 1. De provincieraad stelt het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke, zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast.

Art. 2. Het definitief vastgestelde PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' te Moerbeke, voorliggend definitieve vaststellingsbesluit en het advies van de PROCORO worden per beveiligde zending bezorgd aan het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid.

Gent, 28 februari 2018

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Greet De Troyer