

Zitting van 30 maart 2023

Aanwezig Anne-Sophie Verschoore, schepen-voorzitter  
Luc Derudder, burgemeester  
Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, schepenen  
Marleen Lefebre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke,  
Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst,  
Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe,  
Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, raadsleden  
Carl Vereecke, algemeen directeur

## Openbaar

### 1. Infopunten - GR/2023/008

- **Kalbergstraat 5**
- **regionaal dierenasiel**

De raad,

#### Tussenkomen

Toelichting Kalbergstraat, 5 door de heer De Marez, schepen.  
Mevrouw Lefebre en de heer Vandenbroucke, raadsleden.  
Toelichting regionaal dierenasiel door mevrouw Geldhof, 1ste schepen.  
Mevrouw Lefebre, raadslid, en de heer Derudder, burgemeester.

#### Aanwezig

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez,  
Marleen Lefebre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein,  
Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene,  
Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

Over volgende onderwerpen werd informatie en toelichting gegeven:

- Kalbergstraat 5;
- regionaal dierenasiel.

### 2. Kennisname - GR/2023/011

- **besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 maart 2023 betreffende goedkeuren van een aanpassing binnen de intergemeentelijke samenwerking in functie van lokale preventiewerking**

De raad,

#### Tussenkomen

Mevrouw Lefebre, raadslid.

#### Aanwezig

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez,  
Marleen Lefebre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein,  
Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene,  
Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

De raad neemt kennis van:

- besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 maart 2023 betreffende goedkeuren van een aanpassing binnen de intergemeentelijke samenwerking in functie van lokale preventiewerking.

### 3. Aanvaarden van het ontwerp van akte van verkoop van een appartement en bijhorende gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw, gelegen te Oostrozebeke, Ernest Brengierstraat 14 bus 5 - GR/2023/007

De raad,

#### Aanleiding

E-mails van 8 februari 2023 en 23 maart 2023 van notaris Mathieu Melis, notaris te Jo Debyser & Mathieu Melis, geassocieerde notarissen, Stationsstraat 69 te 8850 Ardoorie betreffende gemeente Oostrozebeke-Mijn Huis CV-VK (D:2220211-01|307).

#### Juridische overweging

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 februari 2023 tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft de oprichting van een deontologische commissie bij de gemeenteraad en de districtsraad en bij decreet van 3 februari 2023 over de regiovorming en wijziging decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Besluit van de gemeenteraad van 13 juni 2002 betreffende Residentie 't Kraaiennest I: Aanvaarden van de

akte van verdeling.

Besluit van de gemeenteraad van 13 juni 2002 betreffende Residentie 't Kraaiennest I: Aanvaarden van de basisakte.

Besluit van de gemeenteraad van 13 juni 2002 betreffende Residentie 't Kraaiennest I: Aanvaarden van de akte van verkoop van onroerende goederen.

Besluit van de gemeenteraad van 8 december 2022 betreffende meerjarenplanaanpassing 6 2020 – 2025: Raad 08\_12\_2022 van het deel gemeente: vaststellen.

Besluit van de gemeenteraad van 8 december 2022 betreffende verkoop appartement

Ernest Brengierstraat 14 bus 5: principieel akkoord.

#### **Feiten, context en argumentatie**

Verkoop van een appartement en bijhorende gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw ter afbouw van patrimonium in eigen beheer.

Het ontwerp van akte van verkoop van een appartement en bijhorende gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw, gelegen Ernest Brengierstraat 14 bus 5 te 8780 Oostrozebeke werd opgemaakt door notaris Mathieu Melis, notaris te Jo Debyser & Mathieu Melis, geassocieerde notarissen, Stationsstraat 69 te 8850 Ardoeie. In de akte wordt, naast verkoop van het appartement ook een verduidelijking / correctie genoteerd voor wat betreft de eigendomstoestand van het hele complex. De opeenvolging van de akten uit het verleden (2000 en 2002) zorgde juridisch gezien niet voor de toestand zoals thans op het kadaster en in de feiten gekend. Met de passage "verduidelijking" wordt dit rechtgezet. Het betreft het ontwerp van akte van verkoop in een appartementsgebouw, Residentie "'t Kraaiennest I", gelegen te Oostrozebeke, Ernest Brengierstraat 12 – 14, opgericht op een perceel grond vroeger ten kadaster bekend sectie E, deel van nummer 551/S, met een oppervlakte volgens meting in de statuten vermeld van elf are zeven centiare (11 a 07 ca), en het goed thans ten kadaster bekend sectie E, nummer 551/W P0001, voor eenzelfde oppervlakte: Kavel 9 (appartement type 3 op de tweede en derde verdieping, zijnde uiterst rechts gezien vanaf de straat, kijkend naar het gebouw aan de kant van de inkom van de appartementen), omvattende:

##### a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de tweede verdieping: inkom, toilet, salon en eetplaats met terras, berging en trap naar de slaapverdieping;
- Op de derde verdieping: nachthall, drie slaapkamers, badkamer en wasplaats.

##### b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Zeven komma drieënzestig procent (7,63 %) in de totaliteit van de gemeenschappelijke delen;
- Veertien komma tweeënveertig procent (14,42 %) in de specifieke gemene delen van de appartementen;
- Zevenhonderddrieënzestig / tienduizendsten (763/10 000sten) in de grond.

Het appartement thans ten kadaster bekend onder Oostrozebeke, Ernest Brengierstraat 14/5, sectie E, nummer 551/W P0009 als 'PRIVATIEF DEEL #A2.3/UR'.

Het goed, zoals hierboven beschreven, wordt verkocht voor een bedrag van 215 000,00 euro, jegens Mijn Huis, met zetel in Marktstraat 80 te 8530 Harelbeke.

Toelichting door de heer De Marez, schepen.

#### **Financiële impact**

De inkomsten zijn voorzien in meerjarenplan 2020 - 2025 6, op het investeringskrediet van 2023, investeringsproject 1, actie 321, budgetrekening 0050-00/2610000.

#### **Amendement**

niet van toepassing

#### **Tussenkomen**

De heer Vandenbroucke, raadslid.

#### **Aanwezig**

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Marleen Lefebre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

Besluit,

Met 10 stemmen voor (Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Anne-Sophie Verschoore, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker),

9 onthoudingen (Marleen Lefebre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Wim Behaeghe)

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad aanvaardt het ontwerp van akte van verkoop van een appartement op grond, gelegen Ernest Brengierstraat 14 bus 5 te 8780 Oostrozebeke dat werd opgemaakt door notaris Mathieu Melis, notaris te Jo Debyser & Mathieu Melis, geassocieerde notarissen, Stationsstraat 69 te 8850 Ardoeie.

#### **Artikel 2**

In het ontwerp van akte verkoopt de gemeenteraad in een appartementsgebouw, Residentie "'t Kraaiennest I", gelegen te Oostrozebeke, Ernest Brengierstraat 12 – 14, opgericht op een perceel grond vroeger ten kadaster bekend sectie E, deel van nummer 551/S, met een oppervlakte volgens meting in de statuten vermeld van elf are zeven centiare (11 a 07 ca), en het goed thans ten kadaster

bekend sectie E, nummer 551/W P0001, voor eenzelfde oppervlakte: Kavel 9 (appartement type 3 op de tweede en derde verdieping, zijnde uiterst rechts gezien vanaf de straat, kijkend naar het gebouw aan de kant van de inkom van de appartementen), omvattende:

a. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de tweede verdieping: inkom, toilet, salon en eetplaats met terras, berging en trap naar de slaapverdieping;
- Op de derde verdieping: nachthall, drie slaapkamers, badkamer en wasplaats.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Zeven komma drieënzestig procent (7,63 %) in de totaliteit van de gemeenschappelijke delen;
- Veertien komma tweeënveertig procent (14,42 %) in de specifieke gemene delen van de appartementen;
- Zevenhonderddrieënzestig / tienduizendsten (763/10 000sten) in de grond.

Het appartement thans ten kadaster bekend onder Oostrozebeke, Ernest Brengierstraat 14/5, sectie E, nummer 551/W P0009 als 'PRIVATIEF DEEL #A2.3/UR'.

Het goed, zoals hierboven beschreven, wordt verkocht voor een bedrag van 215 000,00 euro, jegens Mijn Huis, met zetel in Marktstraat 80 te 8530 Harelbeke.

#### 4. Toetreding tot de aankoopcentrales aangaande

**1) de groepsaankoop van WVI aangaande “straatmeubilair en fietsvoorzieningen voor Hoppinpunten” en**

**2) de groepsaankoop van WVI aangaande “schuilhuisjes, fietsoverkappingen, fietsnietjes en afvalbakken voor Hoppinpunten” - GR/2023/009**

De raad,

#### **Aanleiding**

Uitwerken van het dossier "inrichten mobipunt/hoppinpunt".

#### **Juridische overweging**

Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, het laatst gewijzigd bij wet tot wijziging van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, met betrekking tot bestuur.

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 februari 2023 tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft de oprichting van een deontologische commissie bij de gemeenteraad en de districtsraad.

Besluit van de gemeenteraad van 8 december 2022 betreffende meerjarenplanaanpassing 6 2020 – 2025: Raad 08\_12\_2022 van het deel gemeente: vaststellen.

#### **Feiten, context en argumentatie**

WVI heeft een eerste groepsaankoop aangaande “straatmeubilair en fietsvoorzieningen voor Hoppinpunten” gevoerd. Deze opdracht heeft als voorwerp “raamovereenkomst voor diensten bestaande uit levering, optionele plaatsing en onderhoud van allerhande straatmeubilair en fietsvoorzieningen voor de inrichting van Hoppinpunten in het werkingsgebied van WVI – WVI8778/RPM/FB/2021 “, voor een periode van 48 maanden.

WVI treedt voor diverse lokale besturen op als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6°a) en 7°b) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten. Een aanbestedende overheid die een beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren, conform artikel 47 § 2 van bovenvermelde wet.

Op 30 maart 2022 heeft de raad van bestuur van WVI de opdracht met betrekking tot de groepsaankoop gegend aan volgende partijen:

- Wolters Mabeg BV voor regulier en modulair zitmeubilair, fietspompen en fietsherstelpalen en elektronische fietskluizen en fietsboxen;
- Locktec GmbH (in samenwerking met onderaannemer Decatel NV) voor lockers voor batterijen van elektrische fietsen;
- geen gunning te verlenen voor perceel 1 bestaande uit schuilhuisjes, fietsoverkappingen, fietsnietjes, afvalbakken en afvalbakken voor afvalscheiding.

Het volledige gunningsverslag kan opgevraagd worden bij WVI.

De opdracht werd gesloten op 22 april 2022.

De gemeente is opgenomen als entiteit die kan afnemen van de raamovereenkomst.

WVI heeft een tweede groepsaankoop aangaande “schuilhuisjes, fietsoverkappingen, fietsnietjes en afvalbakken voor Hoppinpunten” gevoerd.

Deze opdracht heeft als voorwerp “raamovereenkomst voor diensten bestaande uit levering, plaatsing en onderhoud van schuilhuisjes, fietsoverkappingen, fietsnietjes en afvalbakken voor de inrichting van Hoppinpunten in het werkingsgebied van WVI – WVI8778/RPM/FB/2022 “, voor een periode van 48 maanden.

WVI treedt voor diverse lokale besturen op als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6°a) en 7°b) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten.

Een aanbestedende overheid die een beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren, conform artikel 47 § 2 van bovenvermelde wet.

Op 5 oktober 2022 heeft de raad van bestuur van WVI de opdracht met betrekking tot de groepsaankoop

gegund aan volgende partijen:

- Epsilon nv voor schuilhuisjes;
- Verhofsté nv voor fietsoverkappingen;
- Wolters Mabeg BV voor fietsnietjes, afvalbakken en afvalbakken voor afvalscheiding.

De opdracht werd gesloten op 24 oktober 2022.

De gemeente is opgenomen als entiteit die kan afnemen van de raamovereenkomst.

Indien de gemeente aankopen wil doen via deze raamovereenkomsten, dient zij toe te treden tot de gegunde groepsaankopen van aankoopcentrale WVI.

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur is de gemeenteraad voor deze opdracht bevoegd om te beslissen over de toetreding tot de aankoopcentrale.

Toelichting door de heer Van D'huynslager, schepen.

#### **Financiële impact**

niet van toepassing

#### **Amendement**

niet van toepassing

#### **Tussenkomen**

De heer Verhulst, raadslid.

#### **Aanwezig**

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

Besluit,

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De gemeenteraad besluit toe te treden tot de aankoopcentrales van WVI aangaande de groepsaankopen:

- "straatmeubilair en fietsvoorzieningen voor Hoppinpunten"
- "schuilhuisjes, fietsoverkappingen, fietsnietjes en afvalbakken voor Hoppinpunten".

## **5. Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernversterking' en ontwerp stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode': opnieuw voorlopig vaststellen - GR/2023/010**

De raad,

#### **Aanleiding**

De opstart van een RUP Kernversterking met de daaraan gekoppelde stedenbouwkundige verordening ('Bouwcode'), en het procedureverloop zoals geschetst in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Onderhavige, tweede voorlopige vaststelling gebeurt ten gevolge van de bezwaren en adviezen uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek, die het hernemen van de voorlopige vaststelling minstens opportuun maakten.

#### **Juridische overweging**

Gewestplan Roeselare-Tielt (koninklijk besluit van 17 december 1979).

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 februari 2023 tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft de oprichting van een deontologische commissie bij de gemeenteraad en de districtsraad en bij decreet van 3 februari 2023 over regiovorming en tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Vlaamse codex ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, het laatst gewijzigd bij decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Ontheffingsbeslissing van 22 december 2021 door het departement Omgeving (afdeling

Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, Milieueffectrapportage,

Koning Albert II-laan 20 bus 8 te 1000 Brussel) betreffende bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Kernversterking Oostrozebeke (dossiernummer SCRI21065).

Ontheffingsbeslissing van 24 januari 2023 door het departement Omgeving (afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, Milieueffectrapportage, Koning Albert II-laan 20 bus 8 te 1000 Brussel) over de plan-MER-plicht van de stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' Oostrozebeke (dossiernummer SCRSV22006).

Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 23 maart 2006 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oostrozebeke.

Besluit van de gemeenteraad van 9 februari 2006 betreffende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: definitieve vaststelling.

Besluit van de gemeenteraad van 1 september 2022 betreffende ontwerp gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan 'Kernversterking' en ontwerp stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode': voorlopig vaststellen

Gecoördineerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van 8 februari 2023 betreffende ontwerp RUP Kernversterking en Bouwcode.

### **Feiten, context en argumentatie**

Het RUP Kernversterking en de eraan gekoppelde bouwcode vormen een verdere uitwerking van het masterplan 'Dorpskernvernieuwing'.

Dit laatste had 3 doelen:

- het anticiperen op de implementatie van de nieuwe beleidslijnen en -visie inzake ruimtelijke ordening uitgezet door de Vlaamse en provinciale overheden. In de eerste plaats gaat het om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), waarvan de strategische doelstellingen al vastgelegd werden onder de naam '10 kernkwaliteiten', maar de gewijzigde visie op goede ruimtelijke ordening blijkt ook al uit bijvoorbeeld omzendbrief RO/2017/01: Ruimtelijk transformatiebeleid: "Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden". Ook de provincie West-Vlaanderen is intussen gestart met de opmaak van een Beleidsplan Ruimte;
- de aanzet geven van een kader om te gaan met recente ontwikkelingen in de gemeente, zoals bijvoorbeeld de druk om steeds meer meergezinswoningen te voorzien, de afname van het voorzieningenapparaat (waaronder horeca), de verschuiving van het winkelgebeuren naar de Hoogstraat en Wielsbekestraat, en de groei van het aantal woongelegenheden. De meeste van deze tendensen doen zich niet enkel in Oostrozebeke voor, maar duiken ook op in andere gemeenten, waardoor ze samen gevat worden met de term 'dorpenproblematiek';
- het bepalen van een uniforme ruimtelijke visie, in de eerste plaats voor het centrum van de gemeente.

Omdat bovenstaande moest verankerd worden in een sterker juridisch kader (onderhavig RUP en bouwcode) en omdat moest vermeden worden dat de visie in kwestie achterhaald en onderuit gehaald werd door recentere ontwikkelingen, werd het masterplan door de gemeenteraad in de zitting van 11 juni 2019 goedgekeurd en aangeduid als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. In het verlengde daarvoor werd een tijdelijke bouwpaauze voor appartementen ingelast (die afloopt bij de definitieve inwerkingtreding van onderhavig RUP en verordening), met name voor die omgevingsvergunningaanvragen waar een opportuniteitstoets (=beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op die site en in die omgeving) vereist is.

Intussen werden RUP Kernversterking en de stedenbouwkundige verordening 'bouwcode' opgestart. Deze bouwen voort op het ontwerpend onderzoek en de strategische visie van het masterplan, breiden deze uit naar de volledige gemeente, en houden de volgende overkoepelende doelstellingen aan:

- werk maken van een levendige kern, waar voldoende voorzieningen en winkels op wandelafstand, en met woonontwikkelingen die op maat zijn van de gemeente;
- het versterken van de leef- en beeldkwaliteit in alle woonomgevingen van de gemeente;
- het scheppen van planologische duidelijkheid, of anders gezegd, het komaf maken met de huidige diversiteit in voorschriften van de talrijke gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, en verkavelingen (een planologische opkuisactie dus). Dit moet onder meer resulteren in meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor de burger.

De raadpleging over de start- en procesnota's ging door van 20 maart 2021 tot 18 mei 2021).

De opmerkingen van de raadpleging werden samen met de nota's uitgewerkt tot het voorontwerp RUP, dat na een proces van meerdere terugkoppelingsmomenten tussen college van burgemeester en schepenen, de dienst omgeving en Voorland als ontwerper, in plenaire vergadering ging op 15 juni 2022, waarop de verschillende adviesinstanties hun bemerkings konden formuleren.

Gezien de wettelijke procedures voor een ruimtelijk uitvoeringsplan en een stedenbouwkundige verordening gescheiden en verschillend zijn, maar in onderhavige geval inhoudelijk niet los van elkaar kunnen gelezen worden, werd toen ook het ontwerp van verordening al overgemaakt aan de adviesinstanties.

Voor beide planinstrumenten werd intussen ook een ontheffing bekomen voor de opmaak van een plan-MER.

Uit de plenaire vergadering kwamen geen ongunstige adviezen voort, en bovendien bleek uit de vergadering dat het voorontwerp RUP, en bij uitbreiding ook de bijhorende stedenbouwkundige verordening ('bouwcode'), conform de vigerende ruimtelijke structuurplannen (op alle drie de beleidsniveaus) waren, en zich eveneens richtten naar de nieuwe beleidsvisie inzake ruimtelijke ordening. Concreet beoogde het ontwerp-RUP alle woongebieden (volgens gewestplan, bijzonder plan van aanleg of bestaand RUP) af te dekken en dus te vervangen. Bij uitbreiding werden ook de bijkomende zones waar voorschriften voor wonen bestaan (met name het RUP Vinkhoek, dat hoofdzakelijk een overdruk is op de gewestplanbestemming 'agraris gebied') meegenomen in het RUP. Ook de verkavelingen in het plangebied van het RUP waren bedoeld om opgeheven te worden, om redenen van eenvoud en eenvormigheid.

De bouwcode zal als stedenbouwkundige verordening van toepassing zijn op het volledig grondgebied van de gemeente, opnieuw om redenen van eenvoud en eenvormigheid, zodat bijvoorbeeld ook zonevreemde woningen buiten wat nu RUP Vinkhoek is, aan dezelfde voorschriften zullen onderhevig zijn.

Het RUP Kernversterking werd opgevat als verordenend voor wat betreft te realiseren dichtheden en bestemmingen, terwijl de bouwcode de kwaliteitsnormen bevat.

Op 1 september 2022 werden beide planinstrumenten voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf het besluit in kwestie, werden de procedures voor beide instrumenten op elkaar afgestemd: dit betekent concreet dat de kortere procedure van de verordening verlengd en meer verregaand bekendgemaakt werd dan wettelijk vereist. Zo werd het openbaar onderzoek van de ontwerp van verordening verlengd van

30 naar 60 dagen, zoals dat van het ontwerp-RUP, en het vond op hetzelfde moment plaats (19 september tot en met 18 november 2022).

Tijdens het openbaar onderzoek werd naast in hoofdzaak (voorwaardelijk) gunstige adviezen een ongunstig advies verleend door de deputatie (zowel op het RUP als op de bouwcode) en een gedeeltelijk ongunstig advies door Toerisme Vlaanderen. Gezien het advies van de deputatie (en het gelijkaardige van Toerisme Vlaanderen op de ontwerp-bouwcode) in de eerste plaats juridische-technische aspecten betrof (vs. dat van Toerisme Vlaanderen op het ontwerp-RUP, dat neerkwam op een afwijkende, sectorale kijk op de daarin gemaakte beleidskeuze), werd een overleg ingepland met de dienst ruimtelijke planning van de provincie op 30 januari 2023. Tevens werd een overleg georganiseerd met het departement Omgeving (10 januari 2023) om de voorziene wijzigingen te bespreken aan de afbakening van het woongebied cf. het ontwerp-RUP. Wat dit laatste betreft kwam namelijk als belangrijkste thema uit de ingediende bezwaren de bezorgdheid naar voor (een bezorgdheid die ook tijdens het infomoment geuit werd), dat het ontwerp-RUP 'plots' 'bouwgronden' leek in te kleuren als agrarisch gebied of parkgebied.

Deze bezorgdheid was evenwel grotendeels onterecht, want mis begrepen: in realiteit werd vooraf bij het departement Omgeving gepeild hoe best omgegaan zou worden met de zonegrenzen van de gewestplanbestemmingen 'woongebied' en vooral 'woongebied met landelijk karakter', gezien de schaal en resolutie waarop deze afbakening (bovenlokaal) gebeurd is in 1980, nl. op de topografische kaart met schaal 1:10 000, veel grover is dan het kadaster, of heden ten dage, het grootschalig referentiebestand (GRB). Gezien het analoog gewestplan de enige officiële afbakening vertegenwoordigt, volgt uit het schaalverschil een discrepantie tussen niet enkel de huidige, maar ook de historische perceelstructuur en de zonegrens van het woongebied. Met andere woorden, veel kadastrerpercelen zijn momenteel slechts gedeeltelijk gelegen in woongebied, zonder dat de eigenaars hier noodzakelijkerwijze van op de hoogte waren. Het ontwerp-RUP, dat in eerste instantie getrouw de zonegrenzen overnam op aanraden van het departement Omgeving, maakte enkel deze bestaande toestand duidelijk voor de eigenaars in kwestie. In overleg met het departement Omgeving werd besloten, gezien de vele bezwaren hieromtrent, dat de gemeente met het (ontwerp-)RUP de zonegrenzen van het gewestplan kan interpreteren, zolang dit op een logische en eenduidige manier gebeurt. Zo werd het analoog gewestplan in eerste instantie gevolgd, tenzij er duidelijke aanwijzingen waren dat de redelijkerwijze veronderstelde doelstelling van de ontwerper van het gewestplan niet overeen komt met de daadwerkelijke intekening. Een typisch voorbeeld hiervan is een verkaveling voor wonen, die ouder is dan het gewestplan, waarbij mag verondersteld worden dat de ontwerper van het gewestplan de intentie zal gehad hebben om die verkaveling in te kleuren als woongebied, voor zover de percelen het agrarisch gebied niet onredelijk diep insnijden. In de praktijk zijn er een aantal zones waar dat niet zo is (Knokstraat, het westrand van het parkgebied in het centrum, ...).

Op 8 februari 2023 werd een voorwaardelijk gunstig gecoördineerd advies verleend door de Gecoro (in bijlage), waarbij deze het voorstel van behandeling van de ingediende bezwaren, opmerkingen en adviezen opgemaakt door studiebureau Voorland (waaronder de interpretatie van de zonegrenzen van het woongebied, cf. supra), overnam als het hare, mits enkele wijzigingen, nl.

- er wordt de nodige aandacht besteed aan de verdere toelichting bij en bespreking van de adviezen van het departement Omgeving en de deputatie, cf. de respectievelijke overlegmomenten met beide in de loop van januari 2023, dit zodat een ongunstig advies kan vermeden worden bij het hernemen van het openbaar onderzoek;
- artikel 38 van de ontwerp Bouwcode wordt verplaatst naar het ontwerp RUP Kernversterking, zodat het van toepassing wordt op de artikelen 5, 5.1 en 5.2, evenwel met volgende aanpassingen:
  - de noodzaak om de land- en tuinbouwfunctie te behouden als nevenbestemming wordt geschrapt;
  - de inperking van de woonkavel tot 650 m<sup>2</sup> wordt geschrapt, en vervangen door een beperking tot het erf en diens ontsluiting, de geclusterde hoevegebouwen, de eventuele tuin bij de bedrijfswoning, en een bouwvrije strook langs de gebouwen die maximum even breed is als de hoogte van hun kroonlijst (de 45°-regel).

Het gecoördineerd advies van de Gecoro, dat dus bestaat uit het voorstel van behandeling van de bezwaren, opmerkingen en adviezen ingediend tijdens het openbaar onderzoek opgemaakt door studiebureau Voorland enerzijds, en anderzijds de bovenvermelde bijsturing door de Gecoro is volledig opgenomen in bijlage. Het bevat zowel integraal de uitgebrachte adviezen, een thematische opsomming van de bezwaren en opmerkingen, als de behandeling van beide.

Als wellicht belangrijkste conclusie naast de voorgestelde aanpassingen zelf, werd voorgesteld om de fase van de voorlopige vaststelling te herhalen. Dit is hoofdzakelijk terug te brengen tot twee van de nodige aanpassingen:

- de aanpassing (uitbreiding of insnoering) van de plancontour cf. bovenvermelde lokale interpretatie van het gewestplan;
- de aanpassing (uitbreiding) van de plancontour om alle op te heffen verkavelingen volledig te omvatten, dit gezien de opmerking van het departement Omgeving dat (1) zowel de lotenstructuur als de voorschriften moeten opgeheven worden, en (2) verkavelingen enkel kunnen opgeheven worden door het RUP als ze volledig binnen de contour van dit RUP gelegen zijn.

Daarnaast werd ook gewezen op een procedurefout (het niet ad valvas aankondigen van het openbaar onderzoek) en het feit dat hierdoor noodzakelijkerwijze een nieuw openbaar onderzoek nodig is.

Rechtspraak wijst evenwel uit dat dit laatste niet zo is wanneer de burger minstens op een even effectieve wijze kennis heeft kunnen nemen van het openbaar onderzoek. Dit was het geval, gezien iedere woning een infobrochure in de bus kreeg voorafgaand aan het openbaar onderzoek. De kwestie is evenwel academisch, gezien de gemeenteraad besluit om redenen van transparantie en inspraak de fase van de voorlopige vaststelling te hernemen (dus een tweede voorlopige vaststelling - onderhavig besluit, een tweede openbaar onderzoek met infomoment, en een tweede gecoördineerd advies van de Gecoro).

De aanpassingen in navolging van het gecoördineerd advies van de Gecoro werden opgelijst in de procesnota. Een bijkomende aanpassing die doorgevoerd wordt, is de aanpassing (afrondding) van de maximale dichtheid in de zones 'wonen in het landschapslint' en 'wonen in het woonwerklint', van 12 woningen per hectare of percelen met een minimale oppervlakte van 833 m<sup>2</sup>, naar 800 m<sup>2</sup>, dit om de leesbaarheid van het voorschrift in kwestie te verhogen. De drie drempels binnen de verschillende woongebieden (wonen in het centrum, wonen in het dorp, en wonen in het landschapslint/woonwerklint) liggen dan ook telkens 300 m<sup>2</sup> uit elkaar, nl. respectievelijk 200, 500 en 800 m<sup>2</sup>.

Het tweede openbaar onderzoek is voorzien van medio april tot medio juni, waarna de Gecoro een gecoördineerd advies zal opmaken ten behoeve van de definitieve vaststelling van beide planinstrumenten door de gemeenteraad. Dit laatste wordt voorzien voor september 2023.

Toelichting door de heer Derudder, burgemeester, en de heer Jehs, gemeentelijke omgevingsambtenaar.

**Financiële impact**

niet van toepassing

**Amendement**

niet van toepassing

**Tussenkomen**

De heer Seys en mevrouw Dejonckheere, raadsleden en de heer Derudder, burgemeester, verlaten kort de raadzaal tijdens de bespreking van het agendapunt, doch kunnen allemaal deelnemen aan de stemming.

De heer Vandenbroucke en mevrouw Lefebvre, raadsleden.

**Aanwezig**

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckeveld, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

Besluit,

Met 10 stemmen voor (Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez, Anne-Sophie Verschoore, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker),

9 onthoudingen (Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckeveld, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Wim Behaeghe)

**Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernversterking' en ontwerp stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode', bestaande uit een grondplan, een procesnota, stedenbouwkundige voorschriften, en een toelichtende nota enerzijds, en de voorschriften van de Bouwcode anderzijds, voorlopig vast.

**Artikel 2**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernversterking' voorziet om, binnen haar plangebied, de voorschriften en bestemmingen van het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg (tenzij de sectorale bijzondere plannen van aanleg), de ruimtelijke uitvoeringsplannen evenals de voorschriften van alle verkavelingen (tenzij de verkavelingen binnen het agrarisch gebied die het gewestplan voorafgaan en nog niet vervallen en niet bebouwd zijn), op te heffen.

## 6. Vragen - GR/2022/105

De raad,

**Aanleiding**

De e-mail van raadslid Marleen Lefebvre van 29 maart 2023 namens de fractie INSPRAAK.nu.

**Juridische overweging**

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 februari 2023 tot wijziging van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft de oprichting van een deontologische commissie bij de gemeenteraad en de districtsraad en bij decreet van 3 februari 2023 over de regiovorming en wijziging decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Besluit van de gemeenteraad van 7 maart 2019 betreffende huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, het laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2022, inzonderheid artikel 12.

**Feiten, context en argumentatie**

De vragen van de raadsleden Wim Behaeghe, Marijke Verbeke en Marleen Lefebvre.

De antwoorden van Jonas Van D'huynslager, Oliver De Marez, schepenen en de burgemeester.

**Financiële impact**

niet van toepassing

**Amendement**

niet van toepassing

**Tussenkomen**

De heer Castelein, raadslid, verlaat kort de zitting tijdens de vraagstelling van de heer Behaeghe en mevrouw Verbeke, raadsleden.

**Aanwezig**

Anne-Sophie Verschoore, Luc Derudder, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Olivier De Marez,

Marleen Lefebvre, Stijn Manhaeghe, Annelies Braeckevelt, Koen Vandenbroucke, Koen Castelein, Greet Desmet, Marijke Verbeke, Davy Verhulst, Nadine Dejonckheere, Dirk De Keyzer, Flore Vanluchene, Wim Behaeghe, Cyriel Seys, Marleen Martin-Debacker, Carl Vereecke

Besluit,

Er wordt geen besluit genomen.

Carl Vereecke  
Algemeen directeur

Anne-Sophie Verschoore  
Schepen-voorzitter