

Gemeente Kortemark

De Sneppe

Procesnota



OPDRACHTGEVER

Gemeente Kortemark

Stationsstraat 68

8610 Kortemark

tel.: 051/57.51.34

contactpersoon: Gwendoline Vermeire – Ruimtelijk Planner

Omgevingsloket@kortemark.be

www.kortemark.be

OPDRACHTNEMER

Bv Adoplan

Kleine Tapuitstraat 18

8540 Deerlijk

tel.: 056 90 50 00

Bestuurder: Bart Willaert

Ruimtelijk Planner: Thibault Bouckaert

office@adoplan.be

www.adoplan.be

RUP_32011_214_00013_00001

Fase voorlopige vaststelling: oktober 2025



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Evolutie procesnota.....	3
1.2.	Proces	3
2.	Actoren.....	5
2.1.	Planteam	5
2.1.1.	Inleiding.....	5
2.1.2.	Samenstelling	5
2.2.	Adviesinstanties	5
2.2.1.	Betrokken instanties.....	5
3.	Processtappen	6
3.1.	Startnota	6
3.1.1.	Inhoud	6
3.1.2.	Advies, communicatie en participatie over de startnota	6
3.2.	Scopingnota	8
3.2.1.	Inhoud	8
3.2.2.	Communicatie over de scopingnota	9
3.3.	Voorontwerp RUP	9
3.3.1.	Inhoud	9
3.3.2.	Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp	10
3.4.	Voorlopig vastgesteld RUP	11
3.4.1.	Inhoud	11
3.4.2.	Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP	11
3.5.	Definitief vastgesteld RUP	12
3.5.1.	Inhoud	12
3.5.2.	Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering	12
3.5.3.	Publicatie Belgisch Staatsblad.....	13
3.5.4.	Inwerkingtreding RUP	13
4.	Bijlagen	14
4.1.	Bijlage 1: verslag GECORO 14.03.2024.....	14
4.2.	Bijlage 2: verslag participatiemoment 02.04.204	18
4.3.	Bijlage 3: adviezen startnota	41
4.4.	Bijlage 4: Verslag GECORO 6.10.2025	59
4.5.	Bijlage 5: Verslag plenaire vergadering 17.10.2025	64
4.6.	Bijlage 6: adviezen voorontwerp	69

1. Inleiding

Met het decreet¹ van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering² (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd.

Cfr. artikel 2.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt in functie van het geïntegreerd planningsproces een procesnota opgesteld die het verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld. De nota geeft met andere woorden een overzicht van de genomen en/of nog te nemen procedurestappen vanaf de opstart tot de goedkeuring van het RUP en bevat informatie over de actoren, wijze van participatie, omgang met resultaten van participatie ...

Voorliggend document betreft de procesnota bij het gemeentelijk RUP De Sneppe (plan-ID: RUP_32011_214_00013_00001). De in het rood aangeduide tekst zal gedurende het planproces verder aangevuld worden.

1.1. Evolutie procesnota

Versie	Document
Versie 1 – maart 2024	Fase ST: startfase
Versie 2 – Augustus 2025	Fase SP: scopingfase
Versie 3 – September 2025	Fase PV: Plenaire fase
Versie 4 – Oktober 2025	Fase VV: Voorlopige vaststelling

Tabel 1: Evolutie van het RUP

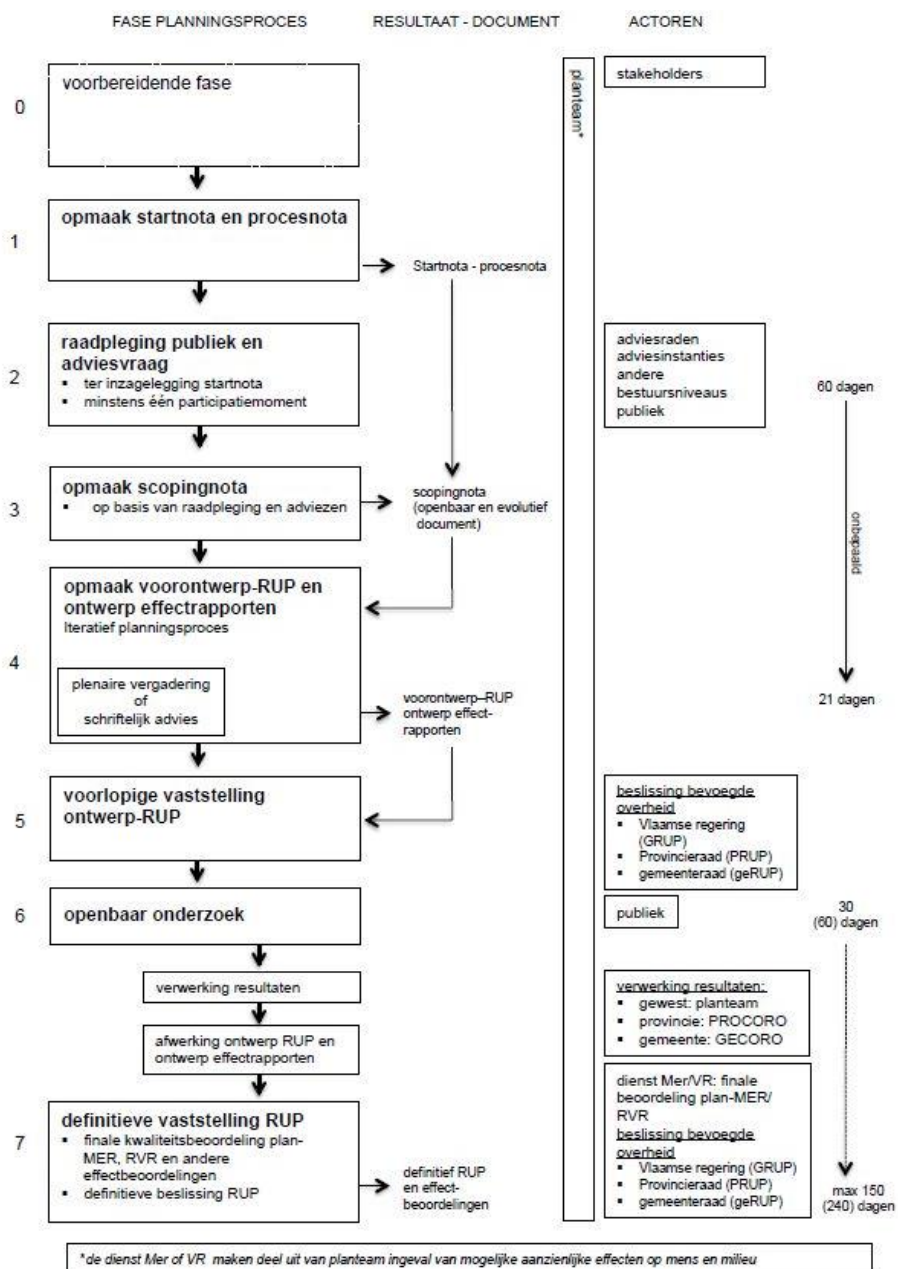
1.2. Proces

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

- De startnota;
- De scopingnota;
- Het voorontwerp RUP;
- Het voorlopig vastgesteld RUP;
- Het definitief vastgesteld RUP.

¹ Het decreet van 01.07.2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

² Het besluit van de Vlaamse Regering van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.



Figuur 1: Processchema geïntegreerd planningsproces (Departement Omgeving, 2018)

2. Actoren

2.1. Planteam

2.1.1. Inleiding

Cfr. artikel 2.2.3 van de VCRO is het planteam verantwoordelijk voor de opmaak van het RUP en de coördinatie van het planproces. Het team begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. De samenstelling kan variëren volgens de plandoelstelling zelf, de complexiteit van het voorgenomen RUP en de vereiste expertise die nodig is om het plan en noodzakelijke effectbeoordelingen uit te werken.

Het decreet bepaalt dat het team kan bestaan uit verschillende personen met minstens één ruimtelijk planner. Verder maakt het Team Mer deel uit van het planteam indien een plan-milieueffectrapport (plan-MER) vereist is en het Team Externe Veiligheid indien een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) vereist is. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep aangevuld met externe expertise inzake ruimtelijke planning, effectbeoordelingen,...

2.1.2. Samenstelling

Gemeente Kortemark:

- Jan Stoens | Schepen van ruimtelijke ordening, openbare werken, waterwegen en riolering;
- Gwendoline Vermeire | Hoofd dienst omgeving.

Adoplan:

- Bart Willaert | Zaakvoerder, ruimtelijk planner;
- Thibault Bouckaert | Ruimtelijk planner.

2.2. Adviesinstanties

De gemeente moet over de startnota, het voorontwerp van RUP en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan verschillende instanties advies vragen. De betrokken adviesinstanties worden bepaald door:

- Bijlage 1 van het BVR van 17.02.2017 betreffende het decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten;
- De VCRO: artikels 2.2.1 tot en met 2.2.6 (algemene bepalingen voor RUP's) en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25 (gemeentelijke RUP's).

2.2.1. Betrokken instanties

- Het departement Omgeving;
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen;
- De gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO);
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO);
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen;
- De Lijn.

De lijst met betrokken instanties kan ten laatste bij het verzenden van de adviesvragen nog aangevuld worden.

3. Processtappen

3.1. Startnota

3.1.1. Inhoud

De startnota heeft als doelstelling om het voorgenomen RUP te initiëren. De eerste participatie gebeurt eveneens op basis van deze startnota. Met deze nota en het daaraan gekoppeld participatieproject moet een gedegen onderbouwing van het RUP gegarandeerd worden evenals een afdoend draagvlak voor het RUP in het verdere planproces. De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bevat de startnota volgende documenten:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen RUP;
- Een afbakening van het gebied of gebieden waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
- Een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

3.1.2. Advies, communicatie en participatie over de startnota

Het decreet voorziet minstens in een adviesronde, een raadpleging van de bevolking over de startnota gedurende 60 dagen en één participatiemoment. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. Dit participatiemoment dient om inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectbeoordelingen.

3.1.2.1. Adviesvraag

Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota aan de instanties zoals voorzien in punt 2.2. Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van 60 dagen. De termijn gaat in op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De adviesvragen werden verzonden 01.03.2024.

3.1.2.2. Terinzagelegging

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de gemeente over de inhoud en ter beschikking stelling van de startnota uiterlijk de eerste dag van de adviestermijn via:

- Een aanplakking in de gemeente van Kortemark.
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad.
- Een bericht in het gemeentelijk infoblad 'De Krekelaar'
- Een bericht op de website van de gemeente Kortemark.
- Het bericht bevat volgende informatie:

Wonen in Kortemark: brainstorm mee over de toekomst

Naar aanleiding van het RUP De Sneepe, over de herontwikkeling van de site van de gesloopte schrijnwerkerij tot woonproject, organiseert Gemeente Kortemark een infovergadering op 2 april. Maar die avond willen we graag nog een stapje verder gaan. Elke inwoner van onze gemeente kan er mee brainstormen over het wonen van de toekomst in Kortemark.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Sneepe regelt de herontwikkeling van het terrein waar zich de recent gesloopte schrijnwerkerij aan de Sneepestraat bevond en waar in de toekomst een woonproject zal worden gerealiseerd. Het schepencollege keurde op 17 januari de startnota van dit RUP goed.

De publieke raadpleging – zeg maar een periode van inspraak – rond de start- en procesnota van dit RUP loopt van 1 maart t.e.m. 29 april. Tijdens deze periode kan iedereen opmerkingen en suggesties formuleren. Vanaf 1 maart kan je beide nota's raadplegen op www.kortemark.be of bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis. Uiterlijk op 29 april kan je je reactie op de startnota bezorgen op omgevingsloket@kortemark.be of afgeven tegen ontvangstbewijs op het gemeentehuis.

Infovergadering

De gemeente organiseert een infovergadering over RUP De Sneepe op 2 april om 20 uur in De Roende in de Hospitaalstraat 31 in Kortemark (zaal De Wimperlind). Die vergadering beperkt zich niet tot de mensen die in de onmiddellijke omgeving wonen, maar staat open voor iedereen die mee wil nadenken over 'Wonen in Kortemark, hoe willen we dat het er in de toekomst uit ziet?'

Kom je ook mee brainstormen? Schrijf je ten laatste tegen 12 maart in via omgevingsloket@kortemark.be of bel 051 79 15 65.

- De bevoegde overheid: de gemeente Kortemark.
- De betrokken gemeente: de gemeente Kortemark.
- De plaats waar de startnota en procesnota kunnen geraadpleegd worden:
 - Het gemeentehuis van Kortemark;
 - De website van de gemeente Kortemark.
- De begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota: vrijdag 01.03.2024 tot en met maandag 29.04.2024.
- De plaats, datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden:
- Het participatiemoment zal plaatsvinden op dinsdag 02.04.2024 om 20u in De Roende in de Hospitaalstraat 31 in Kortemark (zaal De Wimperlind)
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
 - Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortemark op het adres: gemeente Kortemark, college van burgemeester en schepenen, Stationsstraat 68, B-8610 Kortemark.
 - Reacties kunnen digitaal bezorgd worden op volgend adres: omgevingsloket@kortemark.be
 - Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het gemeentehuis van Kortemark.
- De documenten werden op 01.03.2024 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

3.1.2.3. Participatiemoment

Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te verzamelen, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie punt 3.4.2.1) vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren, zoals binnen de 'oude' RUP-procedure.

'Participatie' is een breed begrip, maar de keuze van de graad van inspraak kan gestuurd worden door het bevoegde bestuur (voorbereid door het planteam) en dit mede door de wijze waarop de doelstelling van het plan wordt beschreven. De aard en het doel van het overleg is uiteraard sterk afhankelijk van de detailleringsgraad van de startnota.

Het participatiemoment vond plaats op 02.04.2024 om 20u in De Roende in de Hospitaalstraat 31 in Kortemark (zaal De Wimperlinder). Er waren een 45-tal personen aanwezig. Het verslag is terug te vinden in bijlage van deze nota.

3.1.2.4. Resultaat

Het eindresultaat van de adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota.

Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. Het is pas in de scopingnota dat er, na het verwerken van het geheel aan adviezen en inspraak, een terugkoppeling kan gebeuren naar de bevolking.

3.2. Scopingnota

3.2.1. Inhoud

In deze fase worden de adviezen en inspraakreacties verwerkt en wordt aangegeven hoe hiermee zal omgegaan worden. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bouwt de scopingnota verder op de startnota en bevat deze minstens dezelfde onderdelen als de startnota. Deze fase kan deels parallel lopen met de opmaak van het RUP en de eventuele opmaak van een plan-MER en/of RVR.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden en deze beslissing werd opgenomen in de startnota dan kan dezelfde beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van RUP.

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota.

3.2.1.1. Indien de startnota motiveert dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn en/of geen RVR vereist is

Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben en/of geen RVR vereist is dan moet het Team Mer en het Team Externe Veiligheid dit uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP in de scopingnota bevestigen. De diensten zullen bij deze beoordeling rekening houden met de adviezen en resultaten van de participatie.

In het geval er wel een plan-MER of RVR noodzakelijk blijkt te zijn (in tegenstelling tot de oorspronkelijke inschatting van het planteam), zal het Team Mer respectievelijk het Team Externe Veiligheid voor het verdere verloop van het proces deel uitmaken van het planteam in functie van de effectbeoordeling. In dat geval dient de startnota ook aangepast te worden en wordt eveneens de 'advies en participatie'-ronde over de startnota hernomen (meer detail: zie punt 3.1.2).

De regelgeving specificeert niet wanneer het Team Mer zich moet uitspreken over de plan-MER-plicht. Er is dus niet vastgelegd wanneer aan het Team Mer gevraagd moet worden zich hierover uit te spreken. Binnen het RUP De Sneepe zal dit gebeuren na een eerste verwerking van de adviezen en reacties van het eerste participatiemoment. Op dat moment in het proces is er voldoende informatie voorhanden om het Team Mer toe te laten een beslissing te nemen.

3.2.1.2. Indien de startnota ervan uitgaat dat een plan-MER of RVR nodig is

Indien de startnota ervan uitgaat dat een plan-MER of RVR noodzakelijk is dan zal het Team Mer of het Team Externe Veiligheid reeds deel uitmaken van het planteam. De startnota en scopingnota zal in dat geval reeds een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen (methodologie) omvatten. Deze procedure is in voorliggend RUP niet van toepassing.

3.2.2. Communicatie over de scopingnota

De gemeente stelt de scopingnota (met eventuele aanpassingen) en de procesnota (met eventuele aanpassingen) ter beschikking op haar website. De documenten werden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

3.3. Voorontwerp RUP

3.3.1. Inhoud

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Het plan wordt uitgewerkt tot een voorontwerp RUP. Cfr. artikel 2.2.5. § 1 bevat een RUP:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan.
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is.
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- Een weergave van de juridische toestand.
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens.
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen.
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.
- De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - Het planmilieueffectrapport;
 - De passende beoordeling;
 - Het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;

- In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen.
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.
- Voor de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12.07.2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeorefereerde plan.
- In voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting.
- In voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting.
- In voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het RUP een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het RUP en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°.

3.3.2. Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp

Over het voorontwerp van het RUP en de voorontwerp-effectbeoordelingsrapporten (in voorkomend geval een plan-MER, Ruimtelijk Veiligheidsrapport of andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten) dient advies geformuleerd te worden door de instanties vermeld onder punt 2.2.

De VCRO verplicht een plenaire vergadering niet maar maakt deze facultatief, dit om flexibiliteitsredenen en om tegemoet te komen aan een efficiënt planningsproces voor elke soort van RUP. Een plenaire vergadering dient om het ontwerpplan waarbij de resultaten van de uitgevoerde effectbeoordelingen mee zijn opgenomen te bespreken met de adviesinstanties. Voor RUP's waar geen knelpunten aanwezig zijn, heeft een formele plenaire vergadering in principe geen meerwaarde. Daartegenover zijn er planningsprocessen waarbij door omstandigheden meerdere plenaire vergaderingen noodzakelijk zijn vooraleer overeenstemming kan bekomen worden bij alle betrokken actoren.

Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties binnen een termijn van 21 dagen. De termijn gaat in op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De adviesvraag werd verzonden op 11.09.2025.

Voor dit RUP werd een plenaire vergadering georganiseerd. Deze vond plaats op 17.10.2025. Het verslag werd binnen de 14 dagen na de vergadering verstuurd, namelijk 21.10.2025, naar alle instanties die op de vergadering werden uitgenodigd. Er werden binnen geen opmerkingen. De adviezen en het verslag van de plenaire vergadering zijn in bijlage terug te vinden.

3.4. Voorlopig vastgesteld RUP

3.4.1. Inhoud

Het ontwerp van het RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen worden afgewerkt door het planteam op basis van de resultaten van het tot dan afgelegde planningsproces, de adviezen van de adviesinstanties en/of de resultaten van de plenaire vergadering(en). De documenten worden voorgelegd aan gemeenteraad om het ontwerpplan voorlopig vast te stellen. Dit voorlopig vastgestelde ontwerpplan en de bijhorende ontwerp-effectbeoordelingen zijn vervolgens het voorwerp van een openbaar onderzoek.

Het RUP werd voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van DD.MM.YYYY. Het gemeenteraadsbesluit wordt ter beschikking gesteld op de website van het DSI (Digitale Stedenbouwkundige informatie), of in de volgende link:

3.4.2. Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP

3.4.2.1. Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. Dit openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen (termijn van orde) na de voorlopige vaststelling aangekondigd op volgende wijzen:

- Een aanplakking in de gemeente Alveringem.
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad.
- Een bericht in minstens 3 dagbladen (NAAM BLAD 1, NAAM BLAD 2 EN NAAM BLAD 3) die in de gemeente verspreid worden of in het gemeentelijk infoblad NAAM INFOBLAD.
- Een bericht op de website van de gemeente Alveringem. Het bericht bevat volgende informatie:
 - X

De documenten werden op DD.MM.YYYY gepubliceerd op de gemeentelijke website.

3.4.2.2. Adviesvraag

Na de voorlopige vaststelling worden het ontwerp RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie, naar het departement Omgeving en naar de Vlaamse Regering.

De adviesvragen werden verzonden DD.MM.YYYY.

3.4.2.3. Gecoördineerd advies GECORO

Op lokaal niveau worden de resultaten van het openbaar onderzoek (adviezen, opmerkingen en bezwaren) verwerkt door de GECORO. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De GECORO bracht advies uit op DD.MM.YYYY. Het advies van de GECORO wordt ter beschikking gesteld op de website van het DSI (Digitale Stedenbouwkundige informatie), of in de volgende link:

3.5. Definitief vastgesteld RUP

3.5.1. Inhoud

Het planteam zal moeten nagaan in hoeverre er op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek wijzigingen aan zowel het RUP als de uitgevoerde effectbeoordelingen noodzakelijk zijn. Aan het voorlopig vastgestelde RUP kunnen enkel wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO. De definitieve vaststelling van het RUP kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Indien de wijzigingen van het ontwerp van het RUP (en bijhorende effectbeoordelingen) dusdanig groot zijn, kan teruggedaan worden in het proces naar een wijziging van de scopingnota, een plenaire vergadering (of schriftelijke adviesronde) of het openbaar onderzoek.

Het ontwerp-RUP en de effectbeoordelingen worden, na de noodzakelijke aanpassingen, door het planteam definitief op inhoud en kwaliteit beoordeeld en afgewerkt. De bevoegde diensten voor Mer en RVR beoordelen in voorkomend geval finaal de kwaliteit van de respectievelijke effectbeoordelingen. De ruimtelijk planner ondertekent het RUP. Vanaf dat moment zijn de effectrapportages inhoudelijk definitief afgerond en is het RUP klaar voor de politieke besluitvorming.

De beslissing waarbij het plan definitief wordt vastgesteld, is een politieke beslissing van de gemeenteraad. De beslissing moet gebeuren binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

Het RUP werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van **DD.MM.YYYY**. Het gemeenteraadsbesluit wordt ter beschikking gesteld op de website van het DSI (Digitale Stedenbouwkundige informatie), of in de volgende link:

3.5.2. Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering

Het gemeentelijk RUP wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending overgemaakt aan de deputatie van de provincie en aan de Vlaamse Regering. De documenten werden door de gemeente verzonden op **DD.MM.YYYY**.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het RUP te schorsen. Het RUP kan enkel worden geschorst om volgende redenen:

- Als het gemeentelijk RUP kennelijk onverenigbaar is met een structuurplan of, in voorkomend geval, met een ontwerp van structuurplan.
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met een gewestelijk of provinciaal RUP of, in voorkomend geval, met een ontwerp van gewestelijk of provinciaal RUP, tenzij de Vlaamse Regering, respectievelijk de provincieraad daarmee haar instemming conform artikel 2.2.18, § 1, derde lid, heeft verleend.
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening of met bindende delen van een door de Vlaamse Regering vastgesteld beleidsplan.
- Wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van 60 dagen, die ingaat op de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de , om het RUP opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het geschorste plan

kunnen alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit. Het gemeentelijk RUP wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan de Vlaamse Regering.

Binnen de vooropgestelde termijn werd het RUP **WEL/NIET** geschorst.

3.5.3. Publicatie Belgisch Staatsblad

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op **DD.MM.YYYY**.

3.5.4. Inwerkingtreding RUP

Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP treedt in werking op **DD.MM.YYYY**.

Het gemeentelijk RUP, het advies van de GECORO en het vaststellingsbesluit kunnen worden ingezien in de gemeente.

4. Bijlagen

4.1. Bijlage 1: verslag GECORO 14.03.2024



GECORO Kortemark

14 maart 2024, 19u

Raadzaal gemeentehuis

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 27 november 2023
2. Advies m.b.t. startnota RUP De Snepe

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Rik Verlinde
Luc Nouwynck
Johnny Devoldere
Charlotte Pattyn
Renée Decklerck
Wim Verhaeghe

Verontschuldigd

Alexander Maekelberg
Henny Vandepitte
Hilde Smits

Afwezig

Daniël Verduyn
Filip Roelens
Hendrika Dobbelaere

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Toon Vancoillie
Rita Tyvaert

Verontschuldigd

Wim De Coninck

Afwezig

Marc Vulsteke
Wouter Onraedt

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Toelichting startnota RUP De Snekpe

De secretaris geeft een korte toelichting bij de startnota, meerbepaald volgende punten:

- Maximaal aantal woongelegenheden
- Te verwachten aantal vervoersbewegingen
- Twee ruimtelijke scenario's:
 - o klassieke verkaveling
 - o vernieuwend concept met gemeenschappelijke delen
- Drie scenario's inzake ontsluiting:
 - o ontsluiting via Snekpestraat
 - o ontsluiting via Koutermolenstraat
 - o combinatie van beide

Bespreking en vraagstelling

1. Vraagstelling m.b.t. startnota RUP De Snekpe

Hoeveel bouwlagen worden voorzien voor de meergezinswoningen?

→ Dit is nog niet bepaald. Dit vormt het voorwerp van een ontwerp oefening, maar er komt sowieso geen hoogbouw.

Worden (in het vernieuwend concept) de gemeenschappelijke binnentuinen openbaar domein?

→ Dit is nog niet bepaald.

Kan er voor het kantoorgebouw van de schrijnwerkerij Bruynooghe een mogelijke nabestemming worden in het RUP, zodat zowel een herinvulling als kantoren alsook de herbestemming tot iets anders mogelijk zijn?

→ Dit kan inderdaad.

Welke woondichtheid wordt hier vooropgesteld?

→ Ongeveer 25 woongelegenheden per hectare.

In 2020 werd beslist een knip te voorzien in de Snekpestraat. Het is makkelijk gezegd om het verkeer langs de Koutermolenstraat te sturen, maar dit verkeer zal daar grote bijkomende hinder veroorzaken. Het verkeer zal zich verleggen van de Handzamestraat naar de Koutermolenstraat. Het probleem is vooral het verkeer dat uit Koekelare, Ichtegem en Torhout komt.

→ De reden voor de geplande knip in de Snekpestraat is om sluipverkeer te vermijden, maar dit zal er niet voor zorgen dat alle verkeer van de Handzamestraat verlegd wordt naar Koutermolen. Bedoeling is enkel dat je niet meer van de ene straat kan doorsteken naar de andere. Dit geldt overigens zowel voor Snekpestraat

als de Firmin Deprezstraat, de Hospitaalstraat en de Oudstrijderslaan, want doorgaand verkeer hoort daar niet thuis. De Handzamestraat en de Koutermolenstraat zijn hiervoor gecategoriseerd en worden in functie hiervan aangelegd. Op de lokale wegen wordt geen voorrang gegeven aan de auto, maar aan langzaam verkeer.

Over de spreiding van het verkeer vanuit het nieuwe woonproject (in RUP De Sneppe) is nog niets beslist. De hoeveelheid bijkomend verkeer door dit nieuwe project is overigens relatief t.o.v. het bestaande verkeer.

Alle auto's ondergronds brengen is zeker de mooiste optie, maar de vraag is of dit financieel haalbaar zal zijn.

→ Dit moet inderdaad bekeken worden, want niemand heeft iets aan een mooi RUP dat nooit gerealiseerd geraakt.

Hoeveel woningen bevinden er zich langs de Schreveweg?

→ Er is slechts één woning die rechtstreeks op de Schreveweg uitkomt.

Van waar komt het initiatief voor de opmaak van dit RUP?

→ Dit initiatief komt vanuit de gemeente. Nu de oude schrijnwerkerij gesloopt is, is er een momentum om te zorgen dat er geen nieuwe bedrijvigheid komt die de woonomgeving mogelijks zou storen, maar te zorgen voor een kwalitatieve herinvulling.

Wordt de op de site aanwezige vijver ingezet als wadi voor de infiltratie van hemelwater dat zal vallen op het nieuwe project?

→ Dat kan.

Kan deze ingezet worden als bufferbekken i.k.v. project Sneppestraat en omgeving?

→ Neen, dat kan niet. De oppervlakte nodig voor dat bufferbekken heeft een oppervlakte is van een heel andere grootteorde: 2 à 3 ha.

Is er ruimte in Kortemark voor een grote publieke parking, met het oog op zelfrijdende wagens of voor deelwagens?

→ Dit valt buiten het bestek van dit RUP.

Beraadslaging

Er worden geen bijkomende punten aangeraakt.

Er wordt overgegaan tot het formuleren van een advies.

Advies

De Gecoro geeft m.b.t. de startnota voor het RUP De Sneppe gunstig advies, met volgende opmerkingen:

- Er kan en moet nu nog geen keuze gemaakt worden uit de verschillende mogelijke ruimtelijke en ontsluitingsscenario's, eerst dient het participatiemoment van 2 april te worden afgewacht.
- De mobiliteit dient bekeken te worden binnen het groter geheel van Kortemark.
- Inzake waterinfiltratie wordt best gezocht naar een gemeenschappelijke oplossing.

- Alle auto's ondergronds brengen is zeker de mooiste optie, maar het project moet wel financieel haalbaar zijn.
- Het RUP dient een mogelijke nabestemming voor de kantoren te voorzien.
- Het RUP wordt best niet té gedetailleerd vastgelegd, om een gefaseerde realisatie en het mee evolueren met de woonvraag mogelijk te maken. Maar de hoofdlijnen / basisvereisten voor de ruimtelijke ontwikkeling moeten wel vast liggen.

4.2. Bijlage 2: verslag participatiemoment 02.04.2024



RUP De Sneppe Gemeente Kortemark

1° Participatiemoment
02.04.2024 om 20u

Methodiek:

publieke toelichting gevolgd door rondetafelgesprekken

Locatie:

Dienstencentrum De Wimperlinde – De Roende

Aanwezigen planteam:

Gemeente Kortemark:

Gwendoline Vermeire, omgevingsambtenaar

Adoplan:

Bart Willaert, ruimtelijk planner

Thibault Bouckaert, ruimtelijk planner

Aanwezigen publiek:

ca. 45 personen

Inhoud:

1. Presentatie
2. Rondetafelgesprekken
3. terugkoppeling

Presentatie:

Als bijlage bij dit verslag gevoegd

1. Toelichting door Bart Willaert aan de hand van presentatie: (start 20u05 - einde 20u30)

Wat is een RUP?

Procedure?

Toelichting doelstellingen RUP Sneppe

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
056 90 50 00
office@adoplan.be

BE886.841.405
BE30 0682 4681 4911
www.adoplan.be



Algemene toelichting



2. Ronde Tafelgesprekken (start 20u35 – eind 21u35)

Na de algemene toelichting werd de groep uitgenodigd plaats te nemen aan drie tafels voor een debat aan de hand van de volgende stellingen. De feedback op die stellingen wordt hier gebundeld weergegeven.

Vetgedrukt = algemene vragen

Cursief = context van de vraag

Onderlijnd = subvragen



Rondetafelgesprekken



Vraag 1: **Kunnen meergezinswoningen in een project ingezet worden om meer groene onverharde publieke ruimte te creëren?**

Uitleg: Ruimte moet optimaal worden benut. Het is niet wenselijk dorpskernen te laten uitbreiden. Ruimte binnen de dorpskernen moet zorgvuldig worden benut. Bij reconversieprojecten worden binnen dergelijke omgevingen een woondichtheid van 25 woningen/ ha gehanteerd. Hierbij kunnen ontwerpen gemaakt worden met bijvoorbeeld allemaal grondgebonden woningen en weinig publieke ruimte of allemaal meergezinswoningen (appartementen) met veel publieke ruimte.

Wat zijn de voor- en nadelen van meergezinswoningen?

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
056 90 50 00
office@adoplan.be

BE886.841.405
BE30 0682 4681 4911
www.adoplan.be

Er wordt aangehaald dat diversiteit in typologieën zeer belangrijk is. Dus niet enkel grondgebonden woningen of enkel meergezinswoningen. Ook werd aangehaald dat mensen met (jonge) kinderen nog vaak zoeken naar een woning met tuin. Ze willen een veilige ruimte waar de kinderen kunnen spelen. Daarom werd de vraag gesteld of eigen tuinen dan niet waardevoller zijn. Er waren dan ook voorstanders voor meer (compactere) woningen, maar met eigen tuin in de plaats van 'mogelijk slecht onderhouden' publieke ruimte. Een voorbeeld die door de bewoner werd gegeven van compact wonen waren de koppelbouwwoningen in de Suikerlaan.

Toch werd aangegeven dat ook in Kortemark de trend werd opgemerkt dat huizen en gronden steeds kleiner worden en dat het dan misschien toch waardevol is om in te zetten op kwalitatieve groene ruimte. Daarbij werd ook gesteld dat bijvoorbeeld voor mensen zonder (inwonende) kinderen een wooneenheid in een meergezinswoning wel een valabele optie kan zijn. Iemand haalde aan dat mensen wel willen leven in een kwalitatieve groene omgeving, maar dat ze niet meer per se een eigen tuin willen omwille van de tijd en budget die naar het onderhoud gaat: "Mensen gaan liever op reis, dat is hun nieuwe 'rijkdom'".

Zijn er in Kortemark locaties waar meergezinswoningen op hun plaats zijn?

Er zijn in de gemeente al behoorlijk veel meergezinswoningen. Maar deze mogen niet meer hoger worden gebouwd dan wat er al is. Er werd ook gesteld dat het steeds vaker voorkomt dat als een woning in de kern wordt gesloopt deze wordt vervangen door een meergezinswoning.

Meergezinswoningen dicht bij de kern lijken logischer omdat daar meer functies en voorzieningen aanwezig zijn. Het ontbreken van voorzieningen rond De Sneppes wordt naar voor geschoven als minpunt ten opzichte van bijvoorbeeld ouderen.

Een voorbeeld van een goede locatie in de gemeente die werd aangegeven is de omgeving van de markt of de rand van Domein Krekemeersen. Net omwille van de vele voorzieningen en de nabijheid van het station. Op de locatie van voormalige Villa Deprez worden nu reeds meergezinswoningen gebouwd.

Kunnen er binnen dit project meergezinswoningen voorzien worden?

Echte tegenstand tegen meergezinswoningen is niet gebleken uit de gesprekken. Er lijkt wel consensus over te bestaan dat compacter bouwen belangrijk is. Tegelijk wilde men er wel op duiden dat er rekening dient gehouden worden met de mobiliteit die een hoge woondichtheid meebrengt evenals de problemen die kunnen ontstaan rond privacy.

Er waren reeds behoorlijk hoge gebouwen op de site. Meergezinswoningen in combinatie met veel groen moeten dus wel kunnen, maar een hoogte van drie bouwlagen wordt voorgesteld als een maximum. Aan andere tafel bleek drie bouwlagen al eerder als hoog beschouwd te worden.

Een buurtbewoner stelde de vraag of het toelaten van meergezinswoningen in de wijk geen precedent zal scheppen voor meer meergezinswoningen in de omgeving.

Vraag 2: Moet elke woning nog een grote tuin hebben of kunnen tuinen beperkt gehouden worden ten voordelen van grotere/betere collectieve ruimte?

Uitleg: Elke woning moet een private buitenruimte hebben. Is het nog noodzakelijk dat deze groot is? Weinig mensen hebben zin in het onderhoud van een tuin. Kinderen hoeven niet in de tuin te spelen als voldoende collectieve groene ruimte is. Anderzijds is een voldoende grote tuin een garantie op voldoende privacy.

Is een grote tuin noodzakelijk? Waarvoor wordt de tuin gebruikt?

Hoewel eerder werd aangehaald dat een eigen tuin wel waardevol is blijkt dat bijvoorbeeld woningen voor eenpersoonshuishouden in een groene omgeving niet per se een eigen of grote tuin nodig hebben. De noodzaak voor grote tuinen werd steeds meer in vraag gesteld tijdens het overleg. Een kleine private buitenruimte met grotere collectieve groene omgeving werd beschouwd als interessante mogelijkheid.

Moet alles openbaar domein zijn (beheerd door de gemeente) of kunnen er ook collectieve tuinen (in eigendom en beheerd door de bewoners) zijn?

Een kleine private buitenruimte met grotere collectieve groene omgeving werd beschouwd als interessante mogelijkheid, maar de vraag hoe en wie voor onderhoud moest instaan kwam aan elke debattafel aan bod. Er werd gesuggereerd dat een gemeenschappelijke tuin helemaal publiek moet zijn en dan ook publiek moet worden onderhouden. Of dat deze kan toebehoren aan een beperkte groep eigenaars die goede afspraken maken. Gemeenschappelijk beheer kan zelf uitnodigen tot overleg en meer sociale cohesie in de wijk.

Wat is de rol van de publieke ruimte?

- Parkaanleg (intensief beheer) of natuur (extensief beheer)
- Speelplein of ravotruimte (speelbos)
- Picknickruimte / zitbanken

Kwalitatieve groene publieke ruimte kan aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen. De noodzaak aan meer speelruimte voor kinderen kwam ook naar voor uit de gesprekken. Een variatie tussen parkomgeving (formeel) en natuur (informeel) met ruimte voor water werd beschouwd als waardevol. Diversiteit in aanleg in functie van gebruik door en voor verschillende generaties (speeltuigen, maar ook zitbanken) is een belangrijk aandachtspunt. Ook hiervoor werden de Krekemeersen aangehaald als goed voorbeeld.

Daarnaast moet het groen ook dienen als buffer naar de omgeving van het parkgebied. Tuinen die (bijna) aansluiten op bestaande tuinen blijken absoluut niet wenselijk.

De elzen langs de brandweerweg zijn bij voorkeur te behouden omwille van hun waarde voor de biodiversiteit (distelvinken e.d.).

Vraag 3: Willen we een autoluwe wijk of een willen we de auto op het woonperceel parkeren?

Uitleg: In een klassieke wijk is de woning dikwijls dominant aanwezig. Elke woonperceel heeft zijn eigen parkeerplaats. Dit leidt tot veel verharding (wegenis) en dikwijls tot weinig kwaliteit (verharding voortuin). In een autoluwe wijk wordt de auto aan de rand opgevangen (woningen blijven toegankelijk) en domineren de fiets en voetgangersverbindingen.

Wat is voor jullie een autoluwe wijk? Wat zijn de voor- en nadelen in een autoluwe wijk?

Een autoluwe wijk kan een soort van vakantiewoninggevoel veroorzaken. Auto's aan de rand zorgen er voor dat de omgeving knus of gezellig aanvoelt. Er werd aangehaald dat hoewel dichtbij parkeren een meerwaarde betekent een autovrije woonomgeving mooier en veiliger wordt. Dus misschien ondergronds parkeren? Een voordeel van collectief parkeren dat werd gesuggereerd is dat de wijk gevrijwaard wordt van opritten of parkings in de voortuinen. Ook wandel-en fietsdoorsteken zijn heel belangrijk.

Er moet wel over worden gewaakt dat het creëren van een autoluwe wijk, waarbij we de eigen wijk gaan ontlasten, niet zorgt voor problemen in de omliggende straten. Meerdere bewoners halen aan dat veel verkeer door Schreveweg sturen zal zorgen voor grote moeilijkheden. Te smal en bochtig en gevaarlijke aansluiting op Koutermolenstraat. Daarnaast zullen veel wagens die naar centrum willen, maar door de knip niet meer door Snejpestraat kunnen, via de Oudstrijderslaan omrijden. Wat dan weer in die wijken voor drukte kan zorgen. Volgens een bewoner zullen door de knip van de Snejpestraat en het voorzien van een hondertal (verkaveling overzijde Snejpestraat incl.) extra wooneenheden een negatieve invloed hebben op zo'n 490 andere woningen in de omgeving van de Schreveweg en de wijken die ontsluiten op de Oudstrijderslaan. Er werd gevraagd of er kan worden berekend hoeveel wagens in elke richting zullen uitrijden?

Moet elke woning een private parkeerplaats op eigen terrein hebben?

Sommige bewoners vinden dat kunnen stationeren in functie van ophalen ouderen of afzetten boodschappen een must is. Anderen zijn voorstander van het parkeren op eigen perceel bij de eigen woning. Er wordt ook aangehaald dat parkeerruimte voor 1.5 wagens per wooneenheid in deze context te weinig is. Volgens een aantal bewoners zou er ruimte moeten worden voorzien voor minstens twee eigen wagens en voor bezoekers.

Vraag 4: Welke functies kunnen collectief voorzien worden?

Uitleg: Het gaat hierbij bv. over fietsbergingen en tuinbergingen. Moet dit op elk perceel afzonderlijke georganiseerd worden of kunnen elementen collectief voorzien worden. Collectiviteit leidt tot minder bebouwing en verharding.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve tuinen-en tuinbergingen?

Gemeenschappelijke tuinen (voor beperkte groep) worden beschouwd als positief voor sociale netwerkvorming. Het kan zorgen voor grotere, veilige ruimte om te spelen. Ook een tuinberging zou kunnen worden gedeeld met een beperkt aantal mensen. Er zou ruimte en gereedschap bespaard kunnen worden.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve fietsenbergingen?

Een belangrijk voordeel van een fietsenberging is dat de fietsen worden weggehaald uit de garages of carports. Want nu worden garages snel als opslagplaats voor andere zaken gebruikt (gemiddeld 3 fietsen in een gezin?), waardoor ook de auto elders plaats inneemt.

Collectieve bergingruimte moet kwalitatief worden georganiseerd.

Er werd gesteld dat het gebruik van fietsenbergingen afhankelijk zou kunnen zijn van de prijs van de fiets. Of een fietsenberging wordt georganiseerd met een beperkt groepje mensen, zodat je weet wie erbij kan. Er zouden dure fietsen kunnen zijn die je toch veilig wilt kunnen bewaren. Daarnaast werd er ook gezegd dat fietsen dicht bij de woning moeten bewaard worden om het gebruik van die fiets te verhogen. Daarnaast kwam de vraag of er in een fietsenberging ook oplaadmogelijkheden worden voorzien. In fietsenberging zou ook ruimte kunnen worden voorzien voor andersvalidenscooters.

Wat zijn de voor- en nadelen van collectieve parkeerplaatsen (ze worden niet geprivatiseerd)?

Het zou makkelijker kunnen zijn om oplaadmogelijkheden te faciliteren.

Sommige bewoners vonden het wenselijk de auto op eigen terrein bij te houden. Anderen vonden het voldoende om tot bij de woning te rijden om bv. boodschappen af te zetten.

Er wordt aangehaald dat parkeerruimte voor 1.5 wagens per wooneenheid in deze context te weinig is. Volgens een aantal bewoners zou er ruimte moeten worden voorzien voor minstens twee eigen wagens en voor bezoekers.

Welke elementen kunnen nog collectief voorzien worden: wassalon, atelier, polyvalente ruimte met keuken... (ook energie en warmte kan aangehaald worden maar zijn minder relevant voor het RUP omdat ze geen ruimtelijke weerslag hebben).

Gemeenschappelijke wasmachines, gereedschap, grasmaaiers e.d. delen zou zeker moeten kunnen, maar ook hier in eerder beperkte groepen. Ruimtes gaan delen (zoals een keuken) zou kunnen dienen als middel tegen eenzaamheid en als onderlinge steun bij het beredderen van dagelijkse behoeften.

Vraag 5: **Wat is voor jullie een kwaliteitsvolle woonontwikkeling?**

Uitleg: Open vraag om eventueel andere elementen te bespreken.

Vind je de voorstellen die op tafel liggen kwaliteitsvol? Zou je er zelf willen wonen?

Waarom wel/waarom niet?

Het scenario B met de collectieve tuinen kwam het meest naar voor als ideale woonomgeving door de gemeenschappelijke ruimtes, goed nabuurschap en sociaal contact. De vraag kwam of in dit scenario de appartementen niet kunnen worden gesplitst, zoals in scenario A. Meer doorsteken en kleinschaliger. Autoverkeer moet worden ontmoedigd en fietsverkeer aangemoedigd, maar over hoé dit moet gebeuren zijn de meningen verdeeld.

Verder zijn goede afspraken nodig en belangrijk vb. rond het houden van honden e.d. Meer functies zijn wel wenselijk. Is er bijvoorbeeld de mogelijkheid om locatie te voorzien voor een dokterspraktijk.

Varia

- Extra parking voorzien op braakliggend terrein aan handzamestraat?
- Schreveweg kent tekort aan parking. Verder heeft de Schreveweg ook een gevaarlijke uitrit naar Koutermolenstraat (duidelijker signalisatie noodzakelijk).
- Is er een verhouding voorzien in het plan voor koop vs huurwoningen?



RUP De Sneepe

Participatiemoment Kortemark
02.04.2024

adoplan.

Indeling van de avond



Participatiemoment voor RUP De Sneepe
→ ruimere debat avond over wonen

Indeling:

- Korte toelichting over het RUP (20u-20u30)
- Ronde tafelgesprekken rond 5 vragen (20u30-21u30)
- Terugkoppeling voor de ganse groep (21u30 – 22u)

adoplan.

I	Inleiding
II	Alternatieven
III	Ambities
IV	Inrichtingsvoorstellen
V	Aanzet ronde tafelgesprekken



Wat is een RUP?

Ruimtelijke structuur- of beleidsplannen

- Visievorming op schaalniveau van de gemeente
- Leggen grote lijnen vast betreffende de ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP)

- Tenuitvoerlegging van ruimtelijke structuurplannen
- Bepalen concrete bestemmingen van gebieden (en vervangen gewestplan of BPAs)
- Kunnen verkavelingen opheffen

Inhoud:

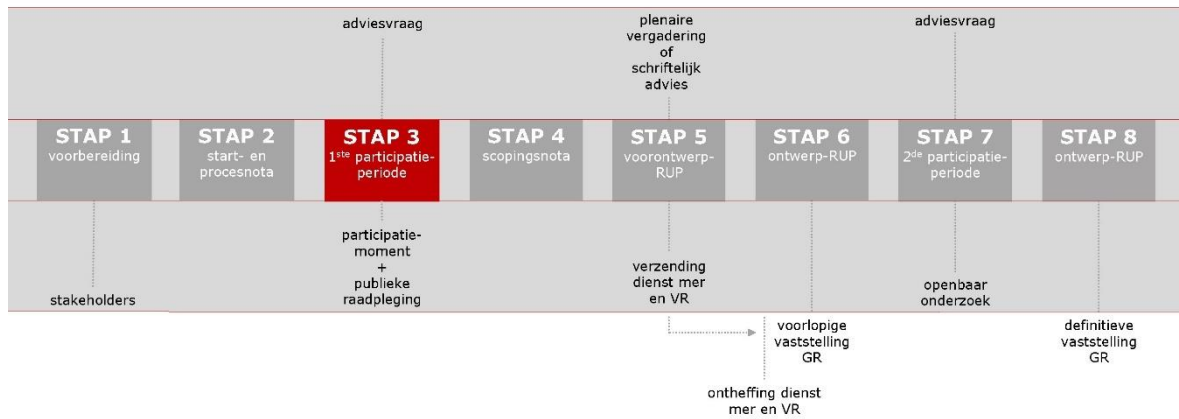
- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtingsnota

Omgevingsvergunningaanvragen

- Worden getoetst aan de voorschriften en grafisch plan van het RUP



Procedure van het RUP



adoplan.

Aanleiding



- Voormalige meubelfabriek Bruynooghe
- Stopzetting activiteiten -> leegstand
 - Opp. studiegebied: 34 770 m²
 - Opp. gebouw/verharding: 24 251 m²
 - Terreinbezettingsgraad: 69,8%
- Reeds gesloopt
- Nood aan een visie

adoplan.

Bestaande toestand



adoplan.
PROJECT & ADVISORY

- I Inleiding
- II **Alternatieven**
- III Ambities
- IV Inrichtingsvoorstellen
- V Aanzet ronde tafelgesprekken

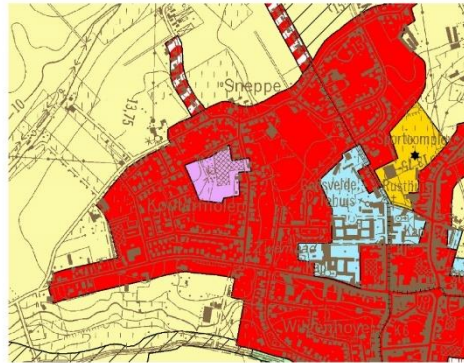
adoplan.
PROJECT & ADVISORY

Nul-alternatief?

Nul-alternatief = geen RUP

Juridische en planologische
toestand blijft behouden:

- Site kan opnieuw ingevuld worden met industrie;
- Verdichting en verweving met omgeving onmogelijk.



Gewestplan Diksmuide-lorhout (02.05.1979)



BPA Koutermolen (26.05.1992)

adoplan.

Alternatief 1: KMO-zone ?

Plangebied kan gesplitst worden in kleinere eenheden voor
bedrijvigheid:

- Bestaande kmo-zones en bedrijventerreinen richten zich op Staatsbaan;
- Geen rechtstreekse verbinding Staatsbaan zorgt voor zwaar verkeer in wijken en dorpskern;
- Bedrijvigheid = schaalbreuk met huidige residentiële omgeving.



adoplan.

Alternatief 2: gemeenschap-of sportvoorzieningen?

Schaal van de site maakt gemeenschaps-of sportvoorzieningen een valabele mogelijkheid.

Maar:

- Bestaande sites oriënteren zich op noord-zuidelijke dorps-as. Veel betere ontsluiting voor hele gemeente.
- Geen directe nood of behoefte aan bijkomende sportinfrastructuur of gemeenschapsvoorzieningen.



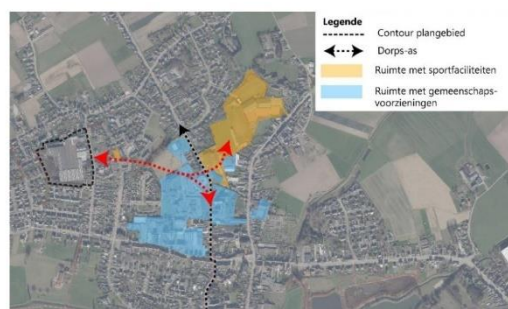
adoplan.

Alternatief 2: gemeenschap-of sportvoorzieningen?

Betere verbindingen vanuit deze wijk naar de sport-en gemeenschapsvoorzieningen wel wenselijk.

mogelijkheid:

- Tussen Desire Mergaertstraat en Ichtegemstraat.



adoplan.

Alternatief 3: wonen?

Plangebied is een voormalige fabriekssite die vrij snel omringd werd door verkavelingen. De zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's is volledig ingesloten door bestemming wonen.

Mogelijkheid:

- Om ruimtelijk rendement te verhogen
- Tot ontwikkelen betere beeldkwaliteit
- Tot integratie in omliggende woonweefsel
- Andere functies te verweven: park, speelgroen, woonondersteunende functies,...



adoplan.

I	Inleiding
II	Alternatieven
III	Ambities
IV	Inrichtingsvoorstellen
V	Aanzet ronde tafelgesprekken

adoplan.

Ambities



Groen als structurerend principe



Ontharden



Inzetten op doorwaadbaarheid



Hoge beeldkwaliteit



Variatie in woontypologie

adoplan.

Ambities



Groen als structurerend principe

- Behoud en opwaardering bestaande vegetatie
- Min. 1/3 aandeel publiek groen
- Groen niet beschouwen als restruimte maar als basis van ontwerp



Vertrekken vanuit bestaand groen



adoplan.

Ambities



Ontharden

- Huidige terreinbezetting (gebouw + verharding): 70%
- Ontharden i.f.v. klimaatadaptie (groen en waterinfiltratie)
- Streefdoel terreinbezetting: max. 50% of min. 6000 m² ontharden.



adoplan.



Ambities



Inzetten op doorwaadbaarheid

- Trage wegen in wijken rondom lopen dood op bedrijfssite;
- Nood aan heldere verbindingen tussen Koutermolenwijk en Snejpestraat;
- Beperken van autoverkeer in plangebied!



Trage weg Schreuveveg



Trage weg Steenovenweg

adoplan.

Ambities



Hoge beeldkwaliteit

- Kwalitatieve architectuur
- Uniformiteit in architectuur
- Kwalitatieve openbare ruimte



Woonproject Den Indruk (Brugge)

adoplan.



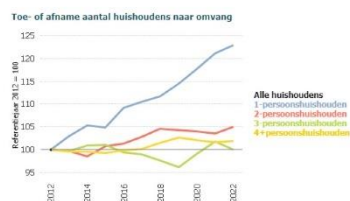
Woonwijk Den Draad (Gent)

Ambities



Variatie in woontypologie

- Geen monotypologie
- Enkel groei in 1- en 2- pers. huishoudens
- Aandacht voor kleinere woontypologieën



Relatieve evolutie omvang huishoudens in Kortemark

Aantal huishoudens naar omvang

Gebied	jaar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kortemark	Gemiddelde omvang	2,43	2,41	2,41	2,41	2,39	2,39	2,38	2,38	2,37	2,35	2,35
	Totaal	4.976	4.998	5.015	5.050	5.106	5.150	5.201	5.231	5.283	5.333	5.370
	1 persoon	1.219	1.255	1.284	1.279	1.331	1.347	1.361	1.396	1.435	1.478	1.499
	2 personen	1.887	1.881	1.859	1.901	1.911	1.940	1.973	1.968	1.963	1.953	1.981
	3 personen	803	800	810	811	798	795	784	772	796	817	803
	4 personen	764	769	774	765	764	767	794	812	803	805	801
	5 personen	226	216	210	221	227	220	204	208	214	208	213
	6 of meer personen	77	77	78	73	75	81	85	75	72	72	73

Absolute evolutie omvang huishoudens in Kortemark

adoplan.

I	Inleiding
II	Alternatieven
III	Ambities
IV	Inrichtingsvoorstellen
V	Aanzet ronde tafelgesprekken



Inrichtingsvoorstellen

Twee inrichtingsvoorstellen

→ voor elke inrichtingsvoorstel zijn er drie ontsluitingsmogelijkheden

Inrichtingsvoorstellen:

- zijn slechts mogelijke inrichtingen → er zijn nog andere kwalitatieve mogelijkheden
- bedoeld om krachtlijnen in stedenbouwkundige voorschriften vast te leggen.
bvb. bouwhoogte, woondichtheid,...
- inrichtingsvoorstellen maken ambities visueel → laat communicatie en debat toe
- verdere uitwerking gebeurt pas bij omgevingsvergunningsaanvraag



Inrichtingsvoorstel A



Groen:

- Behoud bestaand groen
- Centrale groen-as
- Collectieve groenruimtes met spelmogelijkheden
- Terreinbezettingsgraad: 46,5 %

Wonen:

- Woningen met carport;
- Woningen met collectieve parkeerhavens;
- 4 kleinere meergezinswoningen met 3 bouwlagen
- ca. 85 wooneenheden (26 we/ha)

Parkeren:

- Bovengrondse parkeerplaatsen;
- Woningen met eigen overdekte parkeerplaats;
- Meergezinswoningen parkeren ondergronds.

Ontsluiting voorstel A

Mogelijkheid A1:

- Louter ontsluiting via Schreveweg;
- Verbonden lussen maar geen doorgaand verkeer mogelijk.

Mogelijkheid A2:

- Deels ontsluiting via Schreveweg en deels Sneppestraat;
- Aparte lussen om sluipverkeer te vermijden.

Mogelijkheid A3:

- Louter ontsluiting via Sneppestraat;
- Aparte lussen om autoluw karakter te bewaren.



Inrichtingsplan B



Groen:

- Behoud bestaand groen;
- Centrale groen-as aangevuld met 'groene ring';
- Collectieve binnentuinen met spelmogelijkheden
- Terreinbezettingsgraad: 47,5%

Wonen:

- grondgebonden woningen met collectieve en/of ondergrondse parkeer ruimte;
- 2 meergezinswoningen met 3 bouwlagen
- ca. 95 wooneenheden (29 wcy/ha).

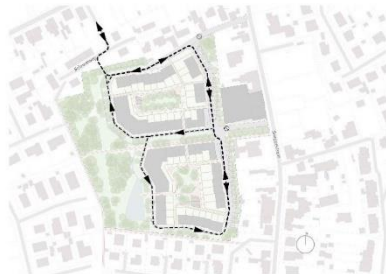
Parkeren:

- Bovengrondse collectieve parkeerplaatsen;
- Ondergronds parkeerplaatsen.

Ontsluiting voorstel B

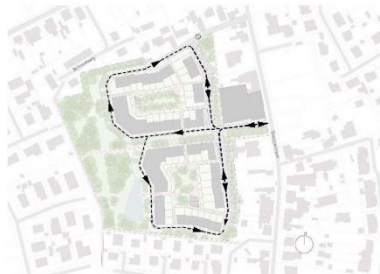
Mogelijkheid B1:

- Louter ontsluiting via Schreneweg;
- Circulatie in lussen;
- Tweerichtingsverkeer aan de randen, éénrichtingsverkeer aan parkzijde.



Mogelijkheid B2:

- Louter ontsluiting via Sneepestraat;
- Circulatie in lussen;
- Twee richtingsverkeer aan de randen, éénrichtingsverkeer aan parkzijde.



Wonen

Parkwonen

- Drie volwaardige bouwlagen
- Zicht op park of binnentuin
- Mogelijkheid tot ondergronds parkeren

Grondgebonden wonen

- Efficiënt maar op schaal van omgeving
- Privacy van eigen tuin
- Visueel en architecturaal geheel

Stapelwonen

- Combinatie van meergezinswoning en klassieke grondgebonden woning
- Grotere buitenruimtes
- Minder gedeelde kosten



adoplan.

Landschappelijke inrichting

- Centrale groene as
- Binnentuinen
- Behoud bestaande vijver
- Behoud bestaande bomen
- Speelse elementen en speelheuvels
- Gemaaide graspaden als aanvulling op trage net



adoplan.

I	Inleiding
II	Alternatieven
III	Ambities
IV	Inrichtingsvoorstellen
V	Aanzet ronde tafelgesprekken



Ronde tafelgesprekken

- 5 vragen:
 - Kunnen meergezinswoningen ingezet worden om meer groene onverharde publieke ruimte te creëren?
 - Moet elke woning een grote tuin hebben of kunnen tuinen beperkt gehouden worden ten voordele van een grotere/betere collectieve ruimte?
 - Willen we een autoluwe wijk of willen we dat elk woonperceel een parkeerplaats heeft op eigen terrein?
 - Welke functies kunnen collectief voorzien worden?
 - Wat is voor jullie een kwaliteitsvolle woonontwikkeling?
- Debat is algemeen waarbij de woonontwikkeling 'De Snepe' als voorbeeld of als toetssteen kan gebruikt worden.





RUP De Sneppe

Participatiemoment Kortemark
02.04.2024

adoplan.
advies • plan • realisatie

4.3. Bijlage 3: adviezen startnota

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan Kortemark

uw bericht van
26/02/2024

uw kenmerk
RUP_32011_214_00013_00001 RVR-AV-3284

ons kenmerk

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP De Sneppe"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/02/2024, met ref. RVR-AV-3284), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

⁴ Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_32011_214_00013_00001
RUP titel	RUP De Sneppe
Initiatiefnemer	Kortemark
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	26/02/2024
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Geen bedrijvigheid**

Sint-Andries,

Onze ref.:
1028/2024/003/WAT01
Uw ref.:
DSI loket

Contactpersoon:

Aurélie Vercruysse

E aurelie.vercruysse@
west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)

Administratieve gegevens:

Gemeente	KORTEMARK
Waterloop	Waterhoenbeek van 2 ^{de} categorie met nr. WY.1.13. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Dienst Integraal Waterbeleid Koning Leopold III – laan 41 8200 St-Andries (Brugge) Handzamevaart van 1 ^{ste} categorie met nr. WY.1. Beheerd door: Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM)
Aanvrager	Gemeentebestuur Kortemark
Ontwerp	Aanvraag RUP De Sneepe (startnota)

Beschrijving van de aanvraag:

Tussen de wijk De Sneepe en de Koutermolenwijk, aan de Snepestraat bevindt zich de site van de voormalige meubelfabriek Bruynooghe. De stopzetting van de activiteiten zorgden voor de leegstand van een groot terrein in de wijk. Door middel van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan wil de stad een visie opstellen over mogelijke en haalbare herinrichtingsopties. Het uiteindelijke doel bestaat erin de site om te vormen tot een gevarieerde en groene toevoeging aan het bestaande woonaanbod.

Gegevens en bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

LIGGING

- 1) Het project is voor een beperkt deel gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2de cat.: WY.1.13. Waterhoenbeek. Het merendeel van het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van een waterloop van 1^{ste} cat: WY.1. Handzamevaart in het beheer van de VMM.
- 2) Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen waterlopen.

Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-laan 41 8200 Sint-Andries www.west-vlaanderen.be/waterlopen

Dienst Integraal Waterbeleid

- 3) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST): ja/nee/deels.
- 4) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit fluviale overstromingen (FLU): ja/nee/deels.
- 5) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen (PLU): ja/nee/deels.
- 6) Gelegen binnen het signaalgebied: ja/nee/deels.
- 7) **Gezien de omvang van het RUP dienen de verschillende hoogte-/overstromingspeilen door de aanvrager in detail te worden bekeken.**

Voor meer info inzake het bovenvermelde overstromingspeil zie waterdiepte
www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets

GEGEVENS AANVRAAG INZAKE HET WATERSYSTEEM**De tekst op pg. 45-46 onder punt 4.4.3. Water verwijst naar de watertoetskaart PLU (versie 2023);**

'Binnen de contour van het plangebied komen geen waterlopen voor. Het zuidoostelijk deel wordt ingekleurd als kleine kans op overstroming onder klimaatverandering. De aanduiding van de zone waar het mogelijks overstromingsgevoelig gebied zich bevindt komt overeen met de locatie waar de vijver zich vandaag bevindt.'

De tekst op pg. 73 onder punt 7.1.3. Effectenbespreking - Water;

'Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten zal er in navolging van de gewestelijke verordening 'hemelwater' meer regenwater gebufferd en geïnfiltreerd worden. Bij de (her)aanleg van het plangebied zal veel meer aandacht besteed moeten worden aan waterdoorlaatbare verharding. Gezien de te verwachten materialisatie zal de hoeveelheid afstromend hemelwater richting het rioleringsstelsel (en uiteindelijk het waterlopenstelsel) afnemen.

Gelet op de aard van de activiteiten en de geldende milieuregelgeving wordt geen oppervlaktewaterverontreiniging verwacht. Het gebied is aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie met afdoende capaciteit.'

GELDENDE REGELGEVING

Voor de werken en handelingen (plaatsen, bouwen of herbouwen van gebouwen en constructies, ... ed) met mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem dient de aanvrager rekening te houden met onderstaande regelgeving voor het bepalen en het dimensioneren van voorzieningen en van eventuele (bescherm)maatregelen:

- **Gewestelijke hemelwaterverordening (GSV),**
(maximaal gebruik hemelwater – verplichte infiltratievoorziening)
- **Omzendbrief OMG/2022/1** betreffend richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.
(Overstromingsaspect – verdroging – structuurkwaliteit van de waterlopen – compensatie inname ruimte voor water – garanderen doorgang van water)
 - ✓ Voor het overstromingsveilig vloerpeil (KLIMAATROBUUST) dient minstens rekening te houden worden met:

Overstromingspeil of waterdiepte in het overstroombaar gebied pluviaal/fluviaal – middelgrote kans (T100) – toekomstig klimaat (2050) **+ 30 cm.**
 - ✓ Voor compensatie waterbergend vermogen bij ophogingen/reliefwijzigingen/constructies (inname ruimte voor water) dient minstens rekening te houden worden met:

Dienst Integraal Waterbeleid

Overstromingspeil of waterdiepte in het overstroombaar gebied pluviaal/fluviaal - middelgrote kans (T100) – toekomstig klimaat (2050).

- ✓ Voor (sterk) hellend gebied dient eveneens de doorgang van water gegarandeerd te blijven.

Algemeen: De overstromingskarakteristieken dienen na uitvoering van de werken/handelingen dezelfde te zijn als voorheen.

- **Decreet Integraal Waterbeleid** (Vermijden, beperken, herstellen en/of compenseren van schadelijke effecten op het watersysteem – waterkwaliteit en waterkwantiteit)
- **Natuurdecreet**
(het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding - kleine landschapselementen **(KLE)** zoals sloten, poelen, waterlopen, ...)
- **Omzendbrief LNW/98/01** betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud (heraanleggen van tenminste dezelfde oppervlakte en lengte van het landschapselement)

Vijvers/waterputten/poelen/grachten,... worden beschouwd als kleine landschapselementen (KLE).

Het dempen hiervan kan schadelijke effecten m.b.t. de natuurwaarden tot gevolg hebben. Deze schadelijke effecten zijn o.a. een verlies van waterbergend vermogen, wijziging van de plaatselijke waterhuishouding (oppervlakte-, grondwater), verstoring/achteruitgang van het aquatisch ecosysteem,

Bovenvermeld verlies aan waterbergend vermogen, wijziging van de plaatselijke waterhuishouding, verstoring/achteruitgang van het aquatisch ecosysteem, ... dienen gecompenseerd/hersteld te worden, en dit binnen de grenzen van de aanvraag.

- **Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten**

Dienst Integraal Waterbeleid

Advies Dienst Integraal Waterbeleid met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en bemerkingen, is het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid Provincie West-Vlaanderen voor voorliggende startnota **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie West-Vlaanderen zal in het kader van de watertoets (omgevingsvergunning) onderzoeken of de aanvraag voldoende voorzieningen/(bescherm)maatregelen omvat om verdere schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden/te beperken/te herstellen en/of te compenseren.

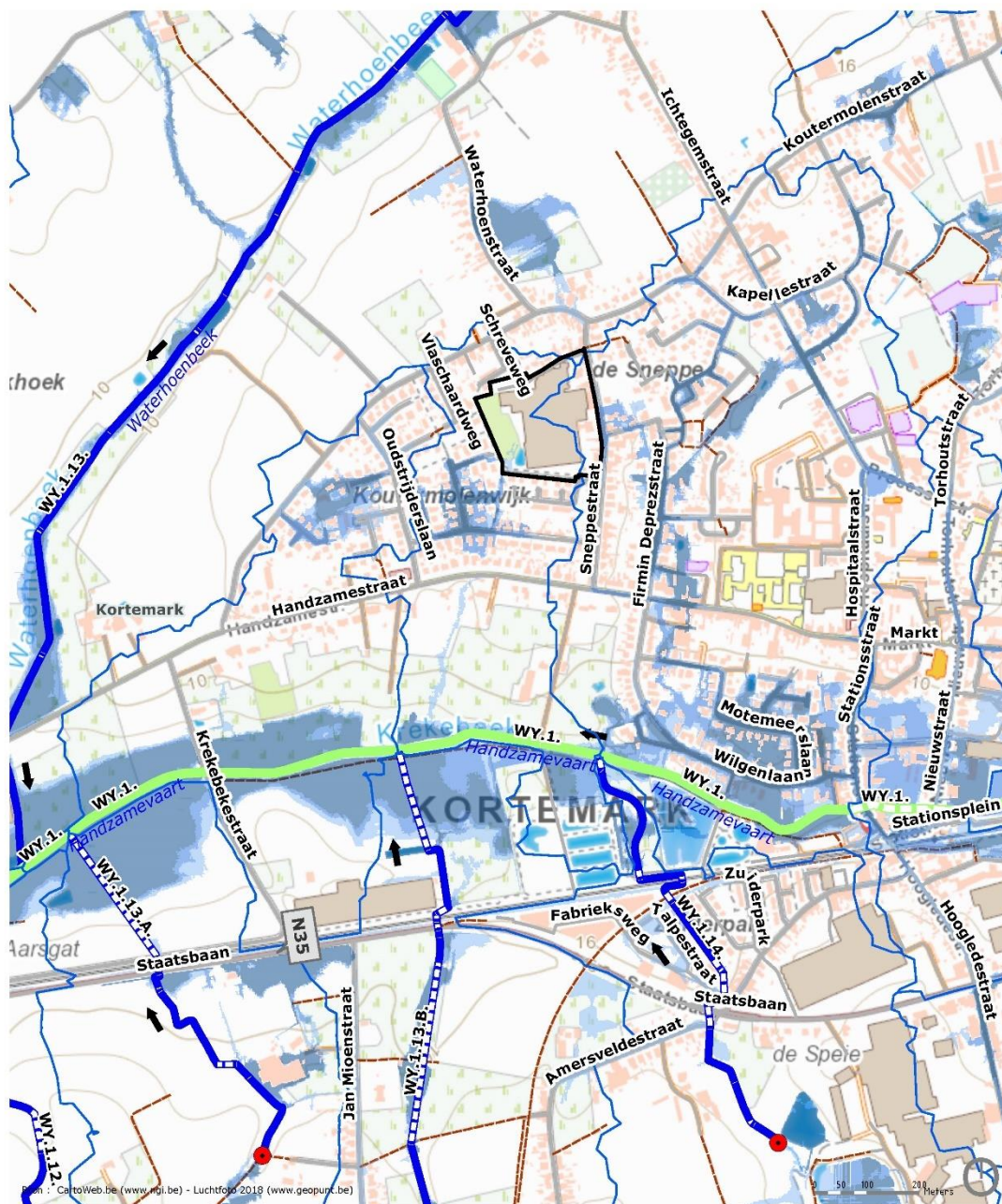
Zie onderstaande link voor meer info inzake wateradvies



Hoogachtend,
Namens de deputatie,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Vandecavey'.

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



Bron: CatoWeb.be (www.ngi.be) - Luchtfoto 2018 (www.geopunt.be)

- Gemeentegrens
- ADVIES_GEVRAAGD
- Afstroomgebiedjes2022 (VMM)
- Waterloop eerste categorie
- Vlaamse Hydrografische Atlas - Assen
- Waterloop tweede categorie

Goedgekeurde Signaalgebieden 31/03/2017

- Bouwwijze opgave
- Verscherpte watertoets
- Overstromingsgevoelig pluviaal (01/012023)

- Kleine kans (T1000) op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans (T1000) op overstromingen
- Middelgrote (T100) kans op overstromingen
- RUP_32011_214_00013_00001_CT_ST

Advies: over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP De Sneppes – Kortemark

Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1

Hieronder vindt u het antwoord op uw adviesvraag:

Overeenkomstig bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordeling is de OVAM een adviesverlenende instantie omdat ofwel:

- er gronden zijn opgenomen waarop volgens het Grondeninformatieregister van de OVAM een oriënterend bodemonderzoek met als conclusie dat verdere maatregelen voor de behandeling van de bodemverontreiniging noodzakelijk zijn
- er gronden zijn opgenomen waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek voorhanden is.
- er gronden zijn opgenomen in een brownfieldconvenant of een aanvraag voor een brownfieldconvenant

Het onderstaande advies wordt in dat kader gegeven.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd via <https://ovam.vlaanderen.be/hoer-vraag-ik-een-bodemattest-aan>. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten>.
- www.degrotegrondvraag.be: deze toepassing toont op een kaart de ligging van risicogronden die werden uitgewisseld door de gemeente met de OVAM. Tevens wordt aangegeven of op deze gronden reeds een (oriënterend) bodemonderzoek heeft plaatsgevonden

- www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling: op deze website toont de pfas-opdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret-maatregelen per site in een gemeente.
- Op geopunt.be is een datalaag beschikbaar met de afgebakende brownfieldconvenanten, ook deze die nog in aanvraag zijn (zie [Brownfieldconvenanten, Toestand 28/04/2023 | Vlaanderen.be](#)). Op de website van VLAIO is er meer info opgenomen over de goedgekeurde brownfieldconvenanten opgenomen [Getekende brownfieldconvenanten | Agentschap Innoveren en Ondernemen \(vlaio.be\)](#)

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.
- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiermee aan de slag te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via [Bodem informatie voor ontharders - gebruikershandleiding](#)
- Wanneer een bodemsaneringsproject werd goedgekeurd en de sanering is nog niet beëindigd, dient een terugkoppeling te gebeuren met de betrokken bodemsaneringsdeskundige.
- Wanneer er risicogronden of gronden met een inventarisatieplicht zijn gelegen binnen het projectgebied maar waarvoor nog geen oriënterend bodemonderzoek of siteonderzoek voorhanden is, dient een inschatting gemaakt te worden van het project op de betrokken grond en mogelijk aanwezige verontreiniging.
- er moet rekening mee worden houden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het **saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicoground gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 van het *Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen* van 17 februari 2017 moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij in het kader van de watertoets indien:

1. er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
2. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
3. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
4. er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
5. het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
6. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk binnen een zone liggen waarvoor de Vlaamse Milieumaatschappij als adviesinstantie is aangewezen op de advieskaart watertoets in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
7. het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM, Beheer en Investerings Waterlopen wordt bijgevolg niet geacht om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Stationsstraat 68
8610 Kortemark

Sint-Andries, 11 april 2024	Betreft: Advies startnota gemeentelijk RUP De Sneepe (Kortemark) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Emma Depoorter Telefoon 050 40 70 93 e-mail: emma.depoorter@west-vlaanderen.be
Onze ref.: EDPR/24/0074-24/15/5255M		
Uw ref.:	Bijlagen: -	

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.18.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de startnota van het gemeentelijk RUP De Sneepe. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortemark werd op 27/02/2024 ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Kortemark - gemeentelijk RUP 'De Sneepe', startnota dd. 27/02/2024, opgemaakt door Adoplan bvba.

Tussen de wijk De Sneepe en de Koutermolenwijk ligt de site van de voormalige meubelfabriek Bruynooghe. De stopzetting van de activiteiten zorgde voor de leegstand van een groot terrein in de wijk. Door middel van een RUP wil de stad een visie opstellen voor mogelijke en haalbare herinrichtingsopties van deze site.

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

Juridische aspecten van de startnota

Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De voorliggende startnota wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Kortemark

De startnota van 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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortemark is goedgekeurd op 14/01/2010.

Kortemark ligt conform het PRS-WV in de Middenruimte en werd geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Het beleid in structuurondersteunende hoofddorpen is gericht op het versterken van de centrumfunctie met een bovenlokale verzorgende rol. Er kan voorzien worden in bijkomende woongelegenheid en bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid.

In het GRS Kortemark wordt het ruimtelijk beleid op vlak van wonen beschreven aan de hand van drie doelstellingen:

- Hergebruik centraal;
- Behoud van de woonkwaliteit;
- Kader voor wonen in de open ruimte.

Onder de doelstelling 'Hergebruik centraal' worden een aantal Inbreidingsprojecten op de korte en lange termijn naar voor geschoven, de site Bruyno is één van deze projecten op korte termijn.

Daarnaast werd het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Kortemark aangeduid als zone voor 'herbestemming van site met ontwikkelingsmogelijkheden'.

De startnota is in overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Kortemark.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van de startnota van het RUP

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

- Eén van de ambities voor het wonen die in de startnota wordt beschreven is 'variatie in woontypologie'. Het is daarbij de wens van de gemeente om meer in te zetten op een divers en betaalbaar woonaanbod. In de twee inrichtingsalternatieven voor de site worden verschillende woontypologieën voorgesteld: meergezinswoningen, grondgebonden woningen met eigen parking/carport, kleinere grondgebonden woningen en stapelwonen. Wordt er bij de keuze voor deze woontypologieën en de verdeling van aantal wooneenheden per typologie rekening gehouden met noden qua doelgroepenbeleid die er in de gemeente nog zijn? Kan de verdeling van het aantal wooneenheden op deze manier nog verder onderbouwd en gedifferentieerd worden?
- Er werd bij de inrichtingsalternatieven voor de zone onderzocht of een inrichting met kmo-units wenselijk is. Gezien de ligging in een residentiële wijk en het verkeer dat hierbij gegenereerd zou worden, werd ervoor gekozen om de site in te zetten voor wonen. Het is binnen deze keuze voor wonen echter wel mogelijk om bijvoorbeeld een aantal woningen met grotere garages/kleine loodsen te voorzien. Een kleine zelfstandige (bv. elektricien) heeft op deze manier ruimte om materiaal op te slaan, ... en hoeft geen kmo-unit op een andere locatie/bedrijventerrein te huren. De mogelijkheid en wenselijkheid om dit te voorzien kan in het verder verloop van het planproces onderzocht worden.
- Er wordt voorgesteld om in de twee gebouwen langs de Snejpestraat, die behouden zullen worden, buurtondersteunende functies onder te brengen en een herkenbare toegangspoort tot de site te realiseren. Is er reeds een idee welke functies hier een plek kunnen krijgen? Zijn er reeds specifieke vragen/noden qua functies in de buurt die hier een onderdak kunnen krijgen?
- In de startnota wordt verwezen naar de kaartenbundel voor de situering van het plangebied ten opzichte van geldende BPA's en RUP's, deze kaart is in de bundel echter niet opgenomen. In functie van de volledigheid van de kaartenbundel en om een duidelijk beeld te hebben van de huidige planologische toestand van het plangebied, wordt deze kaart best nog toegevoegd aan de kaartenbundel.

Besluit

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met bovenstaande inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten rekening wordt gehouden.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De directeur

Namens de deputatie:
De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbey

Sablen Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 11/04/2024

3/3

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 4. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 8192-7620-8804-3089

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 18/04/2024 door
Sabien Agnes Battheu, Gedeputeerde - Lahaye-
Battheu

 Elektronisch ondertekend op 18/04/2024 door
Stephaan Willy Barbery, Directeur

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 4 van 4. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 8192-7620-8804-3089

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Stationsstraat 68
8610 KORTEMARK

uw bericht van	contactgegevens Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	ons kenmerk 2.14/32011/116.1	datum
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: KORTEMARK, gemeentelijk RUP "De Sneppe": startnota

Geacht college,

Bij deze bezorg ik u het advies van de afdeling GOP van het departement Omgeving.

1. Samenvatting van het dossier

Tussen de wijk De Sneppe en de Koutermolenwijk, aan de Sneppestraat bevindt zich de site van de voormalige meubelfabriek Bruynooghe. De stopzetting van de activiteiten zorgden voor de leegstand van een groot terrein in de wijk. Door middel van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan wil de stad een visie opstellen over mogelijke en haalbare herinrichtingsopties. Het doel bestaat erin de site om te vormen tot woonfuncties.

Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern van Kortemark. De omgeving van het plangebied is voornamelijk op wonen gericht. De site wordt omgeven door eerder klassieke verkavelingen. De contour van het RUP kent een oppervlakte van ca. 42.009 m².

2. Opmerkingen inzake de procesnota en de startnota:

De startnota moet ook ingaan op de eventuele alternatieven, conform de bepalingen van artikel 2.4.4. §2 3°. Het gaat dan om inrichtingsalternatieven. Wij stellen vast dat dit in voorliggende startnota slechts summier onderzocht werd.

Hier lijken mengvormen van KMO (-light) en het vermengen van wonen met andere functies haalbaar. Meer verweving van functies zoeken vastleggen binnen dit RUP lijkt wenselijk. Het is net de bedoeling dat locatie – en inrichtingsalternatieven in deze fase van de RUP-procedure onderzocht worden, omdat op basis hiervan gedegen en onderbouwde keuzes kunnen gemaakt worden.

000206-00010



pagina 1 van 4

3. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams beleid

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Kortemark wordt in het RSV beschouwd als een 'economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en buiten economische netwerken'. De selectie van deze knooppunten gebeurde zowel op basis van economische criteria als op basis van hun ligging, om historische redenen of omwille van de aanwezigheid van bestaande bedrijven met belangrijke economische betekenis.

De startnota is niet strijdig met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met GRS/PRS

Kortemark bevindt zich blijkens het PRS in het deelgebied 'Middenruimte'. Dit is de driehoek die ten westen wordt begrensd door de 'Heuvel-IJzerruimte' en in het oosten door de 'Veldruimte'. De Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Binnen de grenzen van de Middenruimte zijn de beleidselementen gericht op het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten.

Voor het plan is gebruik te maken van het reconversiekader van het PRS.

- Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden. Onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden dus niet als een reconversie beschouwd tenzij ze volledig ingesloten liggen in het bebouwde weefsel.
- Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen ... Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Binnen het GRS krijgt de gewenste ruimtelijke structuur voor wonen in de gemeente vorm door kwaliteitsvolle inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod, en door de reconversie van vrijkomende industriële sites.

De startnota is niet strijdig met het GRS.

000206-94PST0



pagina 2 van 4

4. Inhoudelijke opmerkingen

De aftoetsing om binnen reconversie naar een woonbestemming te evolueren gebeurt summier maar beargumenteerd. Toch vinden we er slechts weinig ambities richting de verweving van functies waarvan sprake binnen het GRS. Hier zou meer op ingezet kunnen worden. Nu wordt vrij eenzijdig voor een zuivere woonbestemming gekozen.

Het behoud van de groenzone is alvast positief;

4.1. Ruimtelijke aspecten

De inrichtingsvoorstellen zijn – puur ruimtelijk – op schaal van de omgeving en de gemeente.

4.2. Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, moet u vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP aan het Team Omgevingseffecten een bevestiging vragen dat het plan screeningsgerechtigd is en dat het geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be.

Indien er een plan-MER opgemaakt wordt, maakt het Team Omgevingseffecten voor het aspect milieueffectrapportage deel uit van het planteam. In een latere fase zal dit team de relevante elementen uit ontvangen adviezen en inspraak mee verwerken in de scopingnota, die richting zal geven aan de verdere uitwerking van het plan-MER.

Het Team Omgevingseffecten geeft in deze fase geen advies m.b.t. milieueffectrapportage op de startnota.

4.3. Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet de RVR-adviesvraag gesteld worden via het DSI-platform (raadpleegbaar via dsi.omgeving.vlaanderen.be). Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be.

4.4. Watertoets

De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de

000206-942510



pagina 3 van 4

overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten na te kijken, desgevallend de watertoets te actualiseren en niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017.

Met de meeste hoogachting,

Julie
Dalle
(Signatur
e)

Digitaal
ondertekend
door Julie Dalle
(Signature)
Datum:
2024.04.26
15:27:13 +02'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

000016 BRPSTD



pagina 4 van 4

4.4. Bijlage 4: Verslag GECORO 6.10.2025

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 24 april 2025
2. Advies m.b.t. ontwerp RUP De Sneppe i.f.v. plenaire vergadering

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig
Alexander Maekelberg
Rik Verlinde
Orelie De Jaeger
Renée Declerck
Luc Nouwynck
Jelle Quartier
Hendrika Dobbelaere
Filip Roelens
Johnny Devoldere
Jeroen Deprez

Verontschuldigd
Wim Verhaeghe
Charlotte Pattyn

Afwezig

Politiek waarnemers:

Aanwezig
Thomas Sys
Dirk Lagae
Danny Bocque

Verontschuldigd
Toon Vancoillie
Jana Hindryckx

Afwezig

Secretaris:
Gwendoline Vermeire

Bevoegde schepen:
Jan Stoens

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwamen geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Advies m.b.t. ontwerp RUP De Sneppe i.f.v. plenaire vergadering

De secretaris licht de uitgangspunten van het RUP toe:

Uitgangspunten:

- Eengezinswoningen en – op min. 50m van zonegrenzen – meergezinswoningen tot 4 bouwlagen
- Max 90 à 95 woongelegenheden
- Voormalige kantoren: woonondersteunende functies

Groenzones:

- Park aan westzijde
- Centrale groene as
- Groenbuffer aan zuidzijde
- Twee gemeenschappelijke binnentuinen

Parkeerprincipes:

- Parkeren aan de rand
- Minstens bij de meergezinswoningen: verplicht ondergronds parkeren

Gemeentelijke verordeningen blijven onverminderd van toepassing:

- Verordening kwaliteitsnormen eengezinswoningen
- Verordening meergezinswoningen (mix grote en kleine woongelegenheden)
- Verordening parkeerplaatsen (2 per woning, 1,5 per appartement)

Bespreking en vraagstelling

- Op zich is dit een goed project.
Er zijn bomen en een poel aanwezig op de site, met aanwezigheid van vogels en amfibieën. Zal er bronbemaling nodig zijn?
Het Natuurdecreet en het Soortenbesluit zijn niet (of niet voldoende) getoetst.
Het zou jammer zijn als het RUP hierdoor werd aangevochten.
- Wat wordt bedoeld met 'parkeren aan de rand'? Is dit in de Sneppestraat?
➔ Neen, het project vangt zijn eigen parkeerbehoefte op.
- Zullen appartementen kunnen gebruik maken van hemelwater?

- ➔ Ja, in toepassing van de hemelwaterverordening. Het principe is altijd: eerst opvangen en hergebruiken, dan infiltreren en alleen in uiterste nood vertraagd afvoeren.
- Zijn er voldoende zaken voorzien om aan de hemelwaterverordening te kunnen voldoen?
 - ➔ Dit wordt niet voorzien in het RUP, maar wel op project(vergunningen)niveau. Maar het is nuttig te bekijken of dit überhaupt haalbaar is, bijvb. qua nodige oppervlakte voor infiltratie van hemelwater.
- Zijn groendaken hier wel aangewezen? Moet er – gelet op de grote aantal woongelegenheden – niet meer ingezet wordt op hergebruik?
- Wie zal het park beheren?
 - ➔ Dit wordt openbaar domein, dat kosteloos moet worden overgedragen aan de gemeente.
- Wie zal de collectieve binnentuinen onderhouden?
 - ➔ Dit kan bijvoorbeeld door een vereniging van mede-eigenaars.
- Er zijn nevenfuncties toegelaten in de woning, maar hoe wordt de parkeerbehoefte ervan opgevangen?
- Tekstuele fout: de site ligt niet in 'herbevestigd agrarisch gebied'.
- Er werd vooraf een mail bezorgd door Gecoro-lid Wim Verhaeghe. Deze omvatte een pleidooi rond een aantal punten:
 - voor betaalbaar wonen
 - voor lagere parkeernormen en enkel bovengronds parkeren
 - voor minder appartementen en meer grondgebonden woningen
 - voor accenten tot 5 bouwlagen bij de meergezinswoningen
- De bevoegde schepen geeft aan dat de gemeente wil vasthouden aan de geldende parkeernorm.
- Het pleidooi van Wim voor meer bovengronds parkeren is niet verenigbaar met het pleidooi voor meer grondgebonden woningen. Men moet dan juist inzetten op een hogere woondensiteit.
- De vraag naar betaalbaar wonen wordt wel bijgetreden.
- Is er al een economische haalbaarheidsstudie gebeurd?
- De gemeentelijke parkeernorm is aan de lage kant. 1,5 parkeerplaats per appartement is te weinig, want veel gezinnen beschikken over 2 wagens en dan is er nog niet eens ruimte voor de wagens van hun kinderen of bezoekers.
- Anderzijds zal autodelen steeds meer ingang vinden.

De politiek waarnemers en de bevoegde schepen verlaten de vergadering.

Beraadslaging

- De mogelijke nevenbestemmingen bij de woningen zullen mogelijks een parkeerdruk genereren die binnen dit concept niet kan worden opgevangen.
 - De mogelijkheden in het RUP zijn inderdaad wel ruim opgevat.
 - Anderzijds zijn ze nu wel al beperkt in oppervlakte tot max. 50%
 - Deze nevenfuncties zijn sowieso beperkt in oppervlakte. Grote verkeersgenererende functies zullen hier realistisch gesproken niet komen.
- Bij een eerdere bespreking met het schepencollege kwam de suggestie om te verplichten om één parkeerplaats mee te kopen per woongegelegenheid. Wat denkt de Gecoro hiervan?
 - De Gecoro treedt dit bij, maar er moet onderzocht worden hoe dit praktisch en juridisch kan gerealiseerd worden.Wat gebeurt er met de niet verkochte parkeerplaatsen?
 - Deze worden opgenomen in het openbaar domein om de parkeerbehoefte van 'de komende en de gaande' mensen op te vangen.
- Hoe staat de Gecoro tegenover de 50% verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen?
 - Deze is goed.
 - Op de huurmarkt is er in Kortemark nochtans een tekort aan grondgebonden woningen, bijvoorbeeld voor alleenstaande ouders met kinderen.
- Technisch gesproken, moeten we de overdruk 'groene arcering' niet als aparte bestemmingszone voorzien?
 - Dit zou inderdaad duidelijker zijn en een effectieve realisatie van de groene bestemming beter garanderen.
- Slaat de in de stedenbouwkundige voorschriften maximale woondichtheid op de zone incl. of excl. deze groenzone? Dit is niet duidelijk.
- Het kan niet de bedoeling zijn de hemelwaterlast (infiltratie) van het bouwproject af te wentelen naar deze openbare groenzone. Dit lijkt bovendien weinig haalbaar, gezien dit een private erfdienstbaarheid zou vormen op het openbaar domein.
 - De hemelwaterinfiltratie moet niet per se op privaat terrein. Dit kan gebundeld worden in de collectieve binnentuinen en door een VME onderhouden worden.
- De bestaande groenzone is nooit onderhouden en heeft weinig meerwaarde.
 - Dat zijn nochtans soms de interessantste. We behouden ze dus best als uitgangspunt, ook om protest van de omwonenden te vermijden.

Advies

Advies m.b.t. ontwerp RUP De Sneppe i.f.v. plenaire vergadering

De Gecoro adviseert het RUP gunstig mits

- het mee verkopen van één parkeerplaatsen per woongegelegenheid te verplichten
- rekening te houden met de hierboven genoemde technische opmerkingen

4.5. Bijlage 5: Verslag plenaire vergadering 17.10.2025

RUP De Sneppe

Plenaire vergadering – Kortemark

17.10.2025



17/10/2025



Aanwezigen:

Naam	Instantie/bedrijf	Functie
Jan Stoens	Gemeente Kortemark	Schepen van ruimtelijke planning
Gwendoline Vermeire	Gemeente Kortemark	Omgevingsambtenaar
Philip Vanguaethem	Departement Omgeving	Ruimtelijk planner
Emma Depoorter	Provincie West-Vlaanderen	Ruimtelijk planner
Bart Willaert	Embridge/Adoplan	Coördinatie, ruimtelijk planner
Thibault Bouckaert	Embridge/Adoplan	Uitvoering, ruimtelijk planner

Tabel 1: Overzicht aanwezigen

Agenda:

Overlopen adviezen met de betrokken adviesinstanties en overleg hoe de adviezen zich al dan niet vertalen richting de voorlopige vaststelling.

Verslag:

Inhoud: Overlopen adviezen in het kader van de Plenaire Vergadering (PV)

De Plenaire Vergadering (PV) wordt georganiseerd naar aanleiding van het RUP De Sneppes. Er werden bij deze adviesvraag adviezen verleend door het Departement Omgeving, de Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie West-Vlaanderen en de Gemeentelijk Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO). Van het Agentschap Natuur en Bos (ANB) en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) kregen we de reactie dat er geen advies werd verleend.

De omgevingsambtenaar overliep eerst het advies van de GECORO. Naast een aantal technische bedenkingen is een van de suggesties uit het voorwaardelijk advies van de GECORO de verplichte verkoop van minstens één parkeerplaats per wooneenheid. Dit is evenwel geen bevoegdheid van een plannende overheid maar een burgerrechtelijke kwestie en kan bijgevolg niet in ruimtelijke voorschriften worden vastgelegd.

Daarna werden de adviezen van de Provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving behandeld. Alle adviezen zijn integraal te raadplegen als bijlage bij de procesnota. Volgens geen van de adviesinstanties is het RUP in strijd met het Gemeentelijk of Provinciaal Structuurplan, het Ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen of het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Departement Omgeving	
Het plan is niet strijdig met het RSV, GRS en PRS	
Voor indicatieve aanduidingen wordt geen maximum verschuiving vastgelegd. Dit wordt best aangepast.	Er zal een maximale as-verschuiving worden vastgelegd in de voorschriften.
Onder 0.7 wordt verwezen naar gemeentelijke verordeningen. Dit is zinloos wanneer de verordening waarvan sprake vervangen wordt door recentere verordening of wanneer deze afgeschaft wordt. Het RUP blijft in dat geval immers een oude verordening opleggen.	De verwijzing zal worden weggelaten uit de voorschriften. Er kan wel naar worden verwezen in de toelichtingsnota.
Het lijkt erg verregaand om in voorschriften van RUP op te nemen dat niet aangesloten kan worden op gas. Dit kan op ander niveau beslist zijn maar lijkt geen onderwerp te kunnen vormen van voorschrift dat ruimtelijke ordening vastlegt.	Werd opgenomen als duurzaamheidsprincipe, maar zal worden weggelaten uit de voorschriften.

Voorschriften 2.2, 3.2, 5.2, 7.2, 8.2 en 4.2 stellen: <i>"Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving"</i> . Het is niet duidelijk wat daar precies mee bedoeld wordt of wat daaronder valt en vraagt om discussie in fase van realisatie. Het lijkt juridisch niet sluitend. Dit wordt best niet zo geformuleerd. Het voorschrift dreigt afweging van goede ruimtelijke ordening die binnen 'omgevingsvergunning' decretaal vastligt te bemoeilijken en dat kan niet bedoeling zijn.	Deze aanhef zal per artikel worden aangepast om onduidelijkheid te vermijden.
Art. 9. Woonondersteunende functie stelt in toelichtende kolom dat zone niet in bestemmingscategorie zit en onder geen gebiedsaanduiding valt. Het zit wel degelijk in bestemming en men kan hier toch gewoon mogelijkheden vastleggen? Ook dit is juridisch niet sluitend. Het bestemmingsvoorschrift onder 9.1 is mogelijk ook iets beter af te lijnen. ("een aan wonen verwante voorziening") Dit kan vast wat concreter en een aantal voorbeelden van die invulling horen thuis in de beschrijvende kolom.	Er zal worden verduidelijkt dat hier gaat om specifieke bijkomende bepalingen bovenop de grondkleur. Het artikel zal verder worden gespecificeerd cfr. de visie van het RUP.

Opmerkingen uit de adviezen	Antwoord/verwerking van de opmerking
Provincie West-Vlaanderen	
In nota beschreven welke bestemmingswijzigingen aanleiding geven tot planbaten of planschadeheffing. Nu beschreven in tabelvorm maar aan te vullen met grafisch register.	Het RUP zal worden aangevuld met een grafisch register.
Er worden indicatieve aanduidingen opgenomen. Van belang dat hier max. verschuiving van aslijn wordt opgenomen. Het is ook mogelijk begin- en eindpunt van indicatieve aanduiding vast te leggen op grafisch plan.	Er zal een maximale as-verschuiving worden vastgelegd in de voorschriften.
Toetsing aan reconversiekader nog toe te voegen waarbij afweging tussen verschillende mogelijke functies in beeld gebracht wordt en als onderbouwing voor uiteindelijke keuze kan dienen. Gebruik van reconversiekader vervalt bij definitieve vaststelling Provinciaal Beleidsplan Ruimte – West-Vlaanderen.	Dit zal worden aangevuld in de toelichtingsnota.
In nota werden inrichtingsalternatieven voor zone onderzocht, o.m. ook met KMO-units. Gezien ligging in residentiële wijk en verkeer dat hierbij gegenereerd zou worden, werd ervoor gekozen om op site in te zetten op wonen. Het is binnen deze keuze voor wonen echter wel mogelijk om bijvoorbeeld een aantal atelierwoningen of woningen met garages/kleine loodsen te voorzien	In de wijk werd geopteerd voor een autoluwe omgeving, zonder individuele garages. Het zou tegenstrijdig zijn dan wel garages of loodsen toe te laten i.f.v. economische functie. Langs de Snekpestraat zijn er wel mogelijkheden voor inrichten van atelierruimtes.

voor bv. kleine zelfstandige (bv. elektriciën, ...). De mogelijkheid en wenselijkheid om dit te voorzien wordt best verder overwogen.	
In toelichtende nota staat beschreven dat zowel kantoorgebouw als bakstenen loods ter hoogte van toegang van site behouden zullen worden en buurtondersteunende functie zullen krijgen. Dit werd echter niet vertaald in stedenbouwkundige voorschriften van de indicatieve aanduiding. i.k.v. behoud van deze gebouwen wordt dit best toegevoegd aan voorschriften.	Er werd in de voorschriften vastgelegd dat er op de locatie van het kantoor een buurtondersteunende functie moet worden gerealiseerd. Indien mogelijk binnen het zelfde gebouw. Dit zal verder worden uitgelicht in de nota en voorschriften.
In toelichtende nota wordt beschreven dat gekozen wordt voor zowel grondgebonden woningen, meergezinswoningen als stapelwoningen binnen het plangebied. In stedenbouwkundige voorschriften voor 'Artikel 1: zone voor wonen aan het park' wordt gesproken over grondgebonden woningen in open, halfopen en gesloten typologie of meergezinswoningen. Is het o.b.v. deze voorschriften mogelijk om stapelwoningen te voorzien?	Het oprichten van stapelwoningen werd in de toelichtingsnota mee opgenomen als deel van het ontwerp onderzoek. Vanuit het gemeentebestuur werd gesignaleerd dat op de voorgestelde locatie niet wenselijk is. De mogelijkheid tot oprichten stapelwoningen werd daarom in de voorschriften niet weerhouden.
In voorschriften voor 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' staat onder 'inplanting' beschreven dat grondgebonden woningen gerealiseerd worden rond een collectieve tuin. Onder 'woonkwaliteit' wordt dan weer een onderscheid gemaakt tussen de perceeloppervlakte voor woningen aan de collectieve tuin en niet. Is het de bedoeling dat alle woningen rond deze collectieve tuinen worden voorzien? De tegenstrijdigheid wordt best weggewerkt.	Het is de bedoeling dat zoveel mogelijk wooneenheden aansluiten op collectieve tuinen, maar wanneer dit niet kan moeten die woningen voorzien worden van meer private groene ruimte. Er zal toelichtend worden verduidelijkt wat dit betekent voor woningen met een tuin grenzend aan een collectieve binnentuin en voor woningen die dat niet doen.
Voor zowel 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' en 'Artikel 2: Zone voor wonen' wordt beschreven in de toelichtende nota dat een maximale vloeroppervlakte van 30% voor nevenfuncties geldt. In voorschriften is dit voor 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' echter 50% en werd voor 'Artikel 2: Zone voor wonen' geen maximale vloeroppervlakte opgenomen.	Onder meer op basis van advies GECORO over parkeerdruk door nevenbestemmingen zal de oppervlakte voor nevenbestemmingen in artikel 1 worden beperkt tot 30%. Voor artikel 2 wordt geen maximale vloeroppervlakte vastgelegd en blijven de mogelijkheden hetzelfde zoals deze op heden zijn.
Over parkeren werd in nota berekening van parkeerplaatsen opgenomen. Dit werd niet in voorschriften overgenomen. Is het wenselijk om aantal parkeerplaatsen in voorschriften op te nemen? Of wordt eerder ingezet op verantwoord van voorziene aantal parkeerplaatsen in de inrichtingsstudie die bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient gevoegd te worden? Indien hiervoor gekozen wordt, wordt het verantwoord van het voorziene aantal parkeerplaatsen best specifiek benoemd bij voorschrift rond de inrichtingsstudie.	Voor het vastleggen van het vereiste aantal parkeerplaatsen beschikt de gemeente over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen. Deze is ook van toepassing op voorliggend plangebied.

4.6. Bijlage 6: adviezen voorontwerp

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten (GOP)
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Stationsstraat 68
8610 KORTEMARK

uw bericht van	contactgegevens Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/32011/116.1	datum
uw kenmerk	null	bijlagen	
Betreft:	KORTEMARK, gemeentelijk RUP "De Sneepe": advies plenaire vergadering dd. 17/10/2025		
ligging:			
kadastraal:			
onderwerp:	De Sneepe		
aanvrager:			

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 17/10/2025 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Tussen de wijk De Sneepe en de Koutermolenwijk, aan de Sneeppestraat bevindt zich de site van de voormalige meubelfabriek Bruynooghe. De stopzetting van de activiteiten van het bedrijf leidden tot de leegstand van een groot terrein in de wijk. Door middel van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan wil de stad een visie opstellen over mogelijke en haalbare herinrichtingsopties. Het doel bestaat erin de site om te vormen tot woonfuncties.

Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern van Kortemark. De omgeving van het plangebied is voornamelijk op wonen gericht. De site wordt omgeven door eerder klassieke verkavelingen.

De contour van het RUP kent een oppervlakte van ca. 42.009 m²

0202016 BRPSTD



pagina 1 van 4

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Kortemark wordt in het RSV beschouwd als een 'economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en buiten economische netwerken'. De selectie van deze knooppunten gebeurde zowel op basis van economische criteria als op basis van hun ligging, om historische redenen of omwille van de aanwezigheid van bestaande bedrijven met belangrijke economische betekenis.

Het plan is niet strijdig met het RSV.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS/PRS en goede ruimtelijke ordening

Kortemark bevindt zich blijkens het PRS in het deelgebied 'Middenruimte'. Dit is de driehoek die ten westen wordt begrensd door de 'Heuvel-IJzerruimte' en in het oosten door de 'Veldruimte'. De Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Binnen de grenzen van de Middenruimte zijn de beleidselementen gericht op het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten.

Voor het plan is gebruik te maken van het reconversiekader van het PRS.

- Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden. Onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden dus niet als een reconversie beschouwd tenzij ze volledig ingesloten liggen in het bebouwde weefsel.
- Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen ... Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden

voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Binnen het GRS krijgt de gewenste ruimtelijke structuur voor wonen in de gemeente vorm door kwaliteitsvolle inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod, en door de reconversie van vrijkomende industriële sites.

Het plan is niet strijdig met het GRS of PRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Het plan kreeg in een uitwerking in lijn met de mogelijkheden van het afwegingskader voor reconversie van het PRUP. De keuze richting een bestemming van wonen en verweefbare functies is onderbouwd en in evenwicht met de ligging in de kern van Kortemark.

Het behoud van het aanwezig groen en de aandacht voor doorwaadbaarheid is alvast positief binnen dit planinitiatief.

De visie landt nu in een inrichtingsplan waarvan de principes met de nodige flexibiliteit in de voorschriften verankerd werden.

De aanleg is ruimtelijke passend en in evenwicht met de omgeving binnen de kern van Kortemark.

Met betrekking tot de voorschriften:

Voor de indicatieve aanduidingen wordt geen maximum verschuiving vastgelegd. Dit wordt best nog aangepast.

Onder 0.7 wordt verwezen naar gemeentelijke verordeningen. Dit is niet alleen zinloos – dit verwijzen voegt niets toe – het is ook problematisch wanneer de verordening waarvan sprake vervangen wordt door een recentere verordening of wanneer deze afgeschaft wordt. Het RUP blijft in dat geval immers die oude verordening opleggen.

Het lijkt wel erg verregaand om in de voorschriften van een RUP op te nemen dat niet aangesloten kan worden op gas. Dit kan op een ander niveau beslist zijn maar dit lijkt geen onderwerp te kunnen vormen van een voorschrift dat een ruimtelijke ordening vastlegt. (1.2)

Voorschriften 2.2, 3.2, 5.2, 7.2, 8.2 en 4.2 stellen: "Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving".

Dit lijkt bijzonder vaag. Het is niet duidelijk wat daar dan precies mee bedoeld wordt of wat daar onder valt en vraagt bijna om misinterpretaties en discussies in de fase van realisatie. Het lijkt ook juridisch niet sluitend.

Dit wordt best niet zo geformuleerd.

Het voorschrift dreigt ook de afweging van de goede ruimtelijke ordening die binnen 'omgevingsvergunning' decretaal vastligt te bemoeilijken en ook dat kan niet de bedoeling zijn.

Art.9 stelt in de toelichtende kolom dat de zone niet in een bestemmingscategorie zit en onder geen gebiedsaanduiding valt. Dit zo stellen kan toch echt niet. Het zit wel degelijk in een bestemming en men kan hierbinnen toch gewoon de mogelijkheden vastleggen? Ook dit is juridisch niet sluitend. Het bestemmingsvoorschrift onder 9.1 is mogelijks ook iets beter af te lijnen. ("een aan wonen verwante voorziening")

Dit kan vast wat concreter en een aantal voorbeelden van die invulling horen thuis in de beschrijvende kolom.

5. Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Philip
Vanquaethem
m (Signature)

Digitaal ondertekend
door Philip
Vanquaethem
(Signature)
Datum: 2025.10.17
11:30:34 +02'00'

Voor het departement,
Philip Vanquaethem,

d02016 BRPSTD



pagina 4 van 4

Verlenen van voorwaardelijk gunstig advies over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP De Sneppe (Kortemark)

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 2.2.4 – 2.2.6/1 en 2.2.18 - 2.2.25;
- de volledige ontvangst van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP De Sneppe met bijhorende adviesvraag op 12/09/2025;
- onderstaand voorstel van gedeputeerde Kelly Detavernier;
- na beraadslaging.

ADVIES

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering van 17/10/2025.

Korte inhoud van de adviesvraag:

Tussen de wijk De Sneppe en de Koutermolenwijk ligt de site van de voormalige meubelfabriek Bruynooghe. De stopzetting van de activiteiten zorgde voor de leegstand van een groot terrein in de wijk. Door middel van een RUP wil de gemeente een visie opstellen voor mogelijke en haalbare herinrichtingsopties van deze site.

Het voorontwerp van het gemeentelijk RUP wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) of Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte. Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten

Het voorontwerp van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de juridische vereisten.

In de toelichtende nota wordt beschreven welke bestemmingswijzigingen aanleiding kunnen geven tot een planbaten- of planschadeheffing. Dit wordt nu zeer summier beschreven in tabelvorm maar moet aangevuld worden met een duidelijk register, al dan niet grafisch, van de desgevallende percelen.

Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften worden verschillende indicatieve aanduidingen opgenomen. Het is van belang dat hiervoor een maximale verschuiving van de aslijn wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het is hierbij eveneens mogelijk een begin- en eindpunt van de indicatieve aanduiding vast te leggen op het grafisch plan. Dit is momenteel niet voor iedere indicatieve aanduiding het geval en wordt best verder aangevuld.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het voorontwerp van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 06/03/2002, het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11/02/2014 en de tweede partiële herziening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20/01/2020.

Kortemark ligt conform het PRS-WV in de Middenruimte en werd geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Het beleid in structuurondersteunende hoofddorpen is gericht op het versterken van de centrumfunctie met een bovenlokale verzorgende rol. Er kan voorzien worden in bijkomende woonegelegenheden en bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid.

De herinvulling van de site kadert binnen het reconversiekader uit het PRS-WV. In de toelichtende nota wordt de toetsing aan dit kader echter niet opgenomen. Deze toetsing dient opgenomen te worden, waarbij de afweging tussen de verschillende mogelijke functies in beeld gebracht wordt en als onderbouwing voor de uiteindelijke keuze kan dienen.

Het voorontwerp is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het Ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen

Het voorontwerp van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de overeenstemming met het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen (BRWV), voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 20/06/2024.

Het BRWV is opgebouwd rond een strategische visie, bestaande uit vier ruimtelijke principes en zes beleidskaders. In de strategische visie van het ontwerp BRWV wordt gesteld dat in 2050 de bestaande bebouwing en verharding in de dorps- en stadskernen maximaal multifunctioneel gebruikt wordt. Verweefbare activiteiten horen thuis in de dorps- en stadskernen: functies zoals kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, ... maken onderdeel uit van de multifunctionele woonomgeving van de dorps- en stadskern waar ruimte en diensten gedeeld worden. Met het beleidskader 'Levendige en verbonden dorps- en stadskernen' wordt een kwalitatieve versterking van alle dorps- en stadskernen en een versterking van het netwerk van dorps- en stadskernen beoogt.

Versterking van het netwerk/kenmerken van de kern

De beleidslijn 'Versterken van het netwerk van dorps- en stadskernen' wil werken aan een goed functionerend netwerk van dorps- en stadskernen in West-Vlaanderen. Drie parameters: positie in het netwerk, graad van stedelijkheid en eigenheid van de deelruimte, vormen de basis om een ruimtelijke afweging te maken over hoe om te gaan met ruimtevragen binnen een functioneel geheel en in een specifieke kern. De kern Kortemark ligt binnen het functioneel geheel Torhout en neemt een positie 2 in: de kern steunt voor de meeste regionale voorzieningen op Torhout maar door haar eigen sterk (basis)voorzieningenaanbod, trekt ze ook inwoners van omliggende kernen aan. Daarnaast is de stedelijkheidsgraad van Kortemark gemiddeld (3). De geplande reconversie ligt in lijn met de positie en stedelijkheidsgraad van de kern.

Kwalitatieve versterking

In het BK 'Levendige en verbonden dorps- en stadskernen' wordt uitgegaan van een kwalitatieve versterking van alle kernen. Het gaat hierbij onder andere over inzetten op ontmoeting, het uitbouwen van klimaatbestendige dorps- en stadskernen, het inzetten op multifunctioneel ruimtegebruik, ... De reconversie van de site gaat uit van een woonproject in een groene parkomgeving, met aandacht voor het behoud en de versterking van de bestaande groenstructuren en verschillende verbindingen voor zachte weggebruikers.

Het voorontwerp is globaal gezien in overeenstemming met het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

Overeenstemming met het GRS of het Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

Het voorontwerp van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de overeenstemming met het GRS Kortemark (goedgekeurd 14/01/2010).

In het GRS Kortemark wordt het ruimtelijk beleid op vlak van wonen beschreven aan de hand van drie doelstellingen:

- Hergebruik centraal;
- Behoud van de woonkwaliteit;
- Kader voor wonen in de open ruimte.

Onder de doelstelling 'Hergebruik centraal' worden een aantal inbreidingsprojecten op de korte en lange termijn naar voor geschoven, de site Bruyno is één van deze projecten op korte termijn. Daarnaast werd het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Kortemark aangeduid als zone voor 'herbestemming van site met ontwikkelingsmogelijkheden'.

Het voorontwerp is in overeenstemming met het GRS Kortemark.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten

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

- In de toelichtende nota worden de inrichtingsalternatieven voor de zone onderzocht, waarvan een inrichting met kmo-units ook werd meegenomen. Gezien de ligging in een residentiële wijk en het verkeer dat hierbij gegenereerd zou worden, werd ervoor gekozen om op de site in te zetten op wonen. Het is binnen deze keuze voor wonen echter wel mogelijk om bijvoorbeeld een aantal atelierwoningen of woningen met grotere garages/kleine loodsen te voorzien. Een kleine zelfstandige (bv. elektriciën, loodgieter, ...) heeft op deze manier ruimte om materiaal op te slaan, ... en hoeft geen kmo-unit op een andere locatie te huren of kopen. De mogelijkheid en wenselijkheid om dit te voorzien wordt best verder overwogen.
- In de toelichtende nota staat beschreven dat zowel het kantoorgebouw als de markante bakstenen loods ter

hoogte van de toegang van de site behouden zullen worden en een buurtondersteunende functie zullen krijgen. Dit werd echter niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de indicatieve aanduiding voor deze gebouwen. In het kader van het behoud van deze gebouwen wordt dit best toegevoegd aan de voorschriften.

- In de toelichtende nota wordt beschreven dat gekozen wordt voor zowel grondgebonden woningen, meergezinswoningen als stapelwoningen binnen het plangebied. In de stedenbouwkundige voorschriften voor 'Artikel 1: zone voor wonen aan het park' wordt gesproken over grondgebonden woningen in open, halfopen en gesloten typologie of meergezinswoningen. Is het op basis van deze voorschriften mogelijk om stapelwoningen te voorzien? Of dienen de voorschriften hiervoor nog aangepast te worden?
- In de voorschriften voor 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' staat onder 'inplanting' beschreven dat grondgebonden woningen gerealiseerd worden rond een collectieve tuin. Onder 'woonkwaliteit' wordt dan weer een onderscheid gemaakt tussen de perceeloppervlakte voor woningen aan de collectieve tuin en niet. Is het de bedoeling dat alle woningen rond deze collectieve tuinen worden voorzien? De tegenstrijdigheid wordt best weggewerkt.
- Voor zowel 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' en 'Artikel 2: Zone voor wonen' wordt beschreven in de toelichtende nota dat een maximale vloeroppervlakte van 30% voor nevenfuncties geldt. In de voorschriften is dit voor 'Artikel 1: Zone voor wonen aan het park' echter 50% en werd voor 'Artikel 2: Zone voor wonen' geen maximale vloeroppervlakte opgenomen. Dit wordt best gecontroleerd en waar nodig aangepast.
- Op vlak van parkeren werd in de toelichtende nota een berekening van de benodigde parkeerplaatsen opgenomen. Dit werd niet in de stedenbouwkundige voorschriften overgenomen. Is het wenselijk om het aantal parkeerplaatsen in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen? Of wordt eerder ingezet op het verantwoorden van het voorziene aantal parkeerplaatsen in de inrichtingsstudie die bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient gevoegd te worden? Indien hiervoor gekozen wordt, wordt het verantwoorden van het voorziene aantal parkeerplaatsen best specifiek benoemd bij het voorschrift rond de inrichtingsstudie.
- In het kader van de ontsluiting van de woningen ten noorden van het plangebied wordt een indicatieve aanduiding voorzien. Het is niet de bedoeling dat de ontsluiting van de projectzone langs deze wegen plaatsvindt maar is dit te vermijden? Kan dit een invloed hebben op het verkeersluw karakter van de woonontwikkeling?
- De mobiliteitsstudie dient nog als bijlage bij de toelichtende nota gevoegd te worden.

BESLUIT

Artikel 1:

De deputatie keurt bovenstaand voorwaardelijk gunstig advies over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP De Sneppe goed.

Voorwaarden:

- Voldoen aan de juridische vormvereisten;
- Rekening houden met de geformuleerde inhoudelijke opmerkingen en bedenkingen.

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

Art.2. Dit advies wordt overgemaakt aan de gemeente Kortemark.

De provinciegriffier
Stijn Lombaert

De voorzitter
Bart Naeyaert

Voor eensluidend afschrift,
Namens de deputatie,
Wouter Billiet,

Diensthooft (wnd)

Elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 4. Verifieerbaar via code: esignflow.be met code: 6050-6603-1302-7184 en wachtwoord: rupufur

Dienst ruimtelijke planning

3

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 17/10/2025 door
Wouter Billiet, RP - Ruimtelijke planner 3

Elektronisch ondertekend document, blz. 4 van 4. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 6050-6603-1302-7184 en wachtwoord rupufur