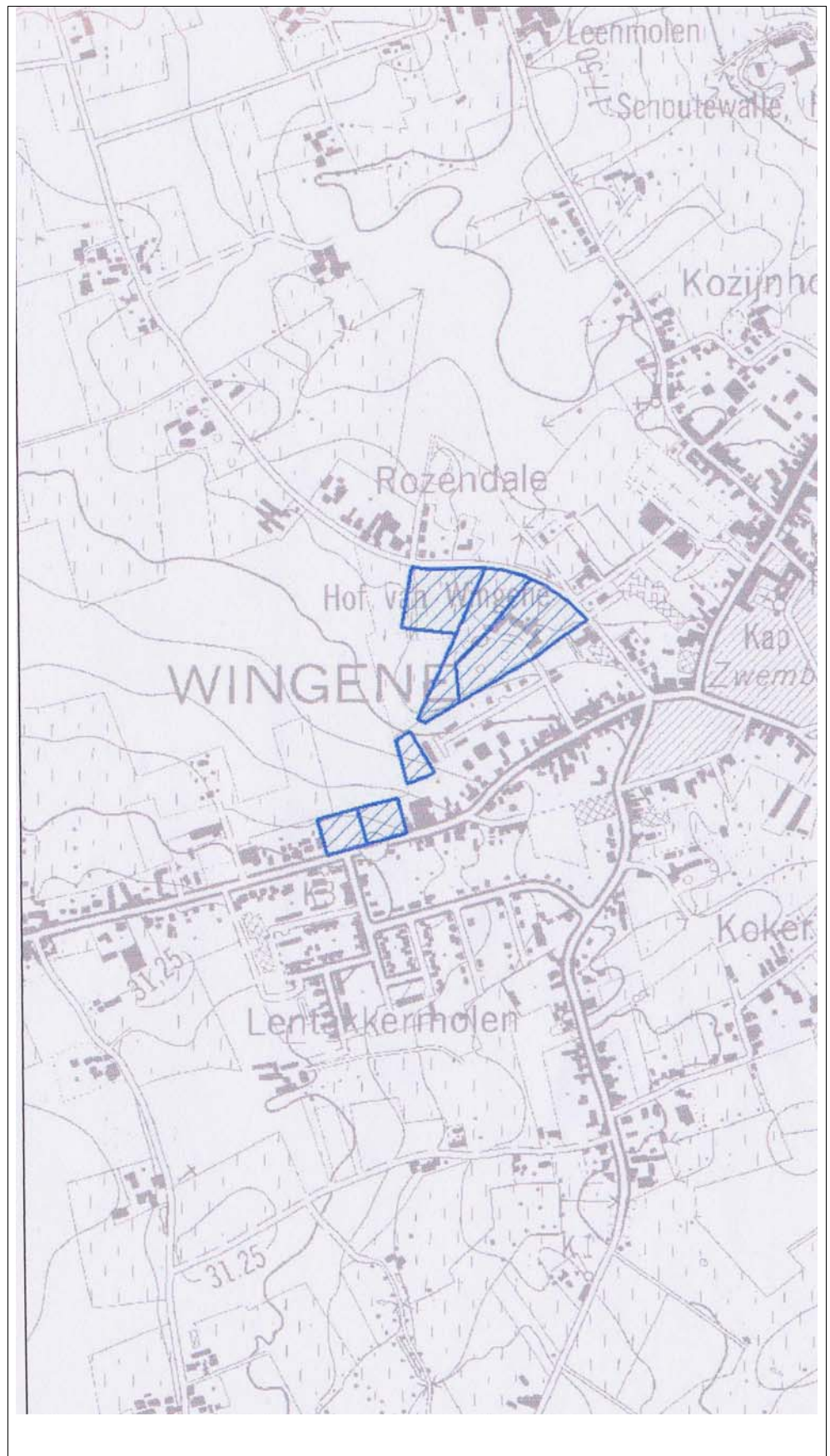


INHOUD

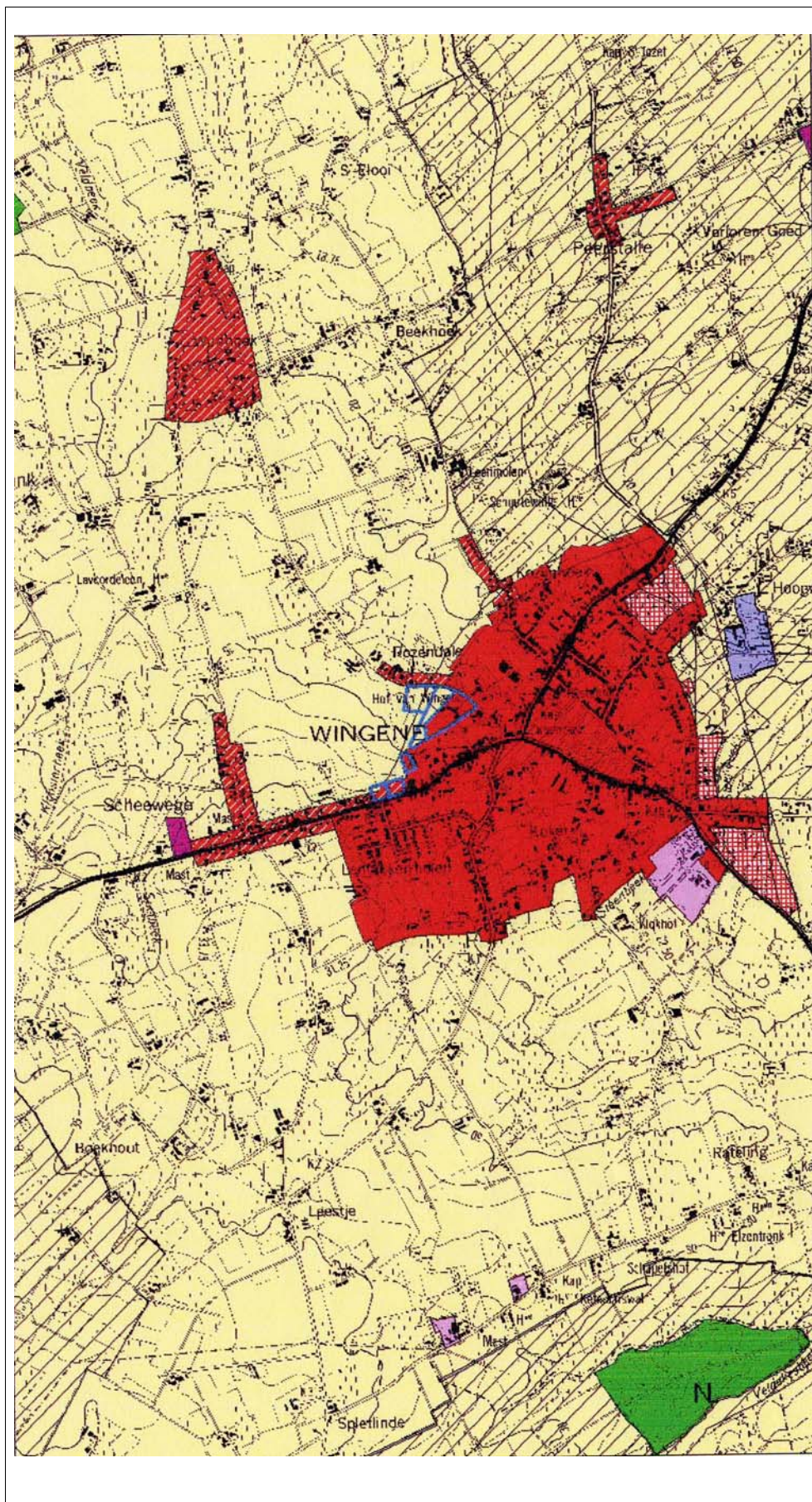
- 1. SITUERING VAN HET BPA**
- 2. PLANOLOGISCHE CONTEXT**
- 3. PLANOPVATTING**
- 4. MOTIVERING EN PLANOLOGISCHE TOETS**
- 5. PROCEDUREVERLOOP**

situering plangebied



Situering plangebied

schaal 1/10.000



Situering in het gewestplan
15/12/1998)

(MB

schaal 1/25.000

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Situering van het BPA

1.1 Ligging

Het BPA 't Hof van Wingene situeert zich aan de rand van de kern van de centrumgemeente Wingene. Het vormt de overgang tussen kern en open ruimte in westelijke richting.

1.2 Gebiedsomschrijving

Het BPA wordt begrensd door:

- ten noorden: de Rozendalestraat en het Bpa Sportcentrum
- ten oosten: de grens van een gerealiseerde verkaveling
- ten zuiden: de Oude Bruggestraat
- ten westen: het agrarisch gebied.

1.3 Oppervlakte

Het op te maken BPA heeft een oppervlakte van circa 5 ha 01a 48 ca.

1.4 Situering binnen het gewestplan

Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979)

De gronden gelegen binnen de grenzen van onderhavig BPA hebben in het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) als bestemming woongebied, woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied en reservatiegebied (voor de noordelijke aanleg van een ringweg rond Wingene).

Gewestplan Roeselare-Tielt (MB 15/12/1998)

Het reservatiegebied werd door de gewestplanwijziging opgeheven. Een gedeelte van het woongebied werd eveneens opgegeven en omgezet in agrarisch gebied; binnen deze zone bevindt zich een goedgekeurde verkaveling bekend onder VK. 500/37018/1168, 06 03 1991.

Verkavelingsvergunning

Binnen de zone bevindt zich een goedgekeurde verkaveling bekend onder VK. 500/37018/1168 (06/03/1991). Per 12/04/1991 werd door de gemeente bevestigd dat de verkaveling in 2 fases zo wordt uitgevoerd. De voorgeschreven wegenbouwwerken en andere lasten van de eerste fase van de verkaveling (loten 1 tem 9) werden opgeleverd binnen 5 jaar na afgifte van de verkaveling. Deze 9 loten werden allen verkocht (geregistreerd). Op 01/03/1996 werd aan de gemeente een bankgarantie gesteld tot zekerheidsstelling van de uitvoering van de 2^e fase van de verkaveling. Overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening van 18-05-1999 artikel 130 §1 en §2, samen met het artikel 203 kan besloten worden dat de verkavelingsvergunning niet is vervallen.

1.5 Historiek van de opmaak van het BPA

Tijdens de zitting van 27-08-2001 heeft de gemeenteraad van Wingene beslist onderhavig Bpa op te maken.

1.6 Bedoeling van het Bpa

Met de opmaak van onderhavig Bpa wenst de gemeente volgende doelstellingen te bereiken:

1. Het terug tot woongebied bestemmen van het gedeelte van de goedgekeurde verkaveling die ingevolge de gewestplanwijziging van 15-12-1998 werd bestemd tot agrarisch gebied, zodat de planologische bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de verkaveling.
2. Het realiseren van een "planologische ruil", waarbij de niet-bebouwde gronden in het Woongebied met Landelijk Karakter, gelegen langs de Oude Bruggestraat-Hillesteenweg en een niet bebouwd perceel achter het woonlint van de Oude Bruggestraat worden omgezet in agrarisch gebied en waarbij een gelijkaardige oppervlakte gronden, gelegen langs de Rozendalestraat en aansluitend bij bovengenoemde goedgekeurde verkaveling, gelegen in agrarisch gebied worden omgezet in de bestemming Woongebied met Landelijk Karakter.
3. De verdere ontwikkeling van de lintbebouwing langsheen de Hillesteenweg tegengaan zodat de zichtlocatie op het achterliggend open ruimtegebied gevrijwaard blijft.

2. Planologische context

2.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Wingene wordt binnen het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt en als een kern in het buitengebied.

Als een specifiek ontwikkelingsperspectief voor de nederzettingsstructuren in het buitengebied stelt het RSV dat wonen en werken in de kernen van het buitengebied dienen geconcentreerd te worden (p.405). Kernen in het buitengebied zijn de plaatsen waar wonen, werken en verzorgende activiteiten zullen worden gebundeld. In deze kernen kunnen eigen lokale behoeften aan nieuwe woningen worden opgevangen. Een verdere ontwikkeling van lintbebouwing dient tegengegaan.

2.2 Het Ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Binnen het ontwerp PRS-WV worden zowel de deelgemeenten Wingene als Zwevezele geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp.

De doelstelling 'het opwaarderen van de kernen die gelegen zijn in een regelmatig verspreid rasterpatroon' vindt men in het PRS-WV terug als een specifiek ontwikkelingsperspectief voor de middenruimte van West-Vlaanderen, waartoe ook Wingene behoort. Door de historisch gegroeide linten en de verspreide bebouwing is het kernenpatroon immers vervaagd. De opwaardering van – op regelmatige afstand gelegen – hoofdorpen zal een aanzet geven het wonen en werken sterker te bundelen.

2.3 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS):

Het gemeentebestuur heeft beslist tot de opmaak van een GRS dd. 25 oktober 1999 (zie bijgevoegd uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad i.v.m. de principiëbeslissing tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). De Startnota werd met de Afdeling Ruimtelijke Planning besproken op 14 september 2001.

3. Planopvatting

3.1 Bestemmingszones

Zone 1 en zone 4

De betrokken gronden binnen zone 1 en zone 4 betreffen een goedgekeurde verkaveling conform de bestemming Woongebied in het gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij KB van 28-12-1972. Bij de wijziging van het gewestplan bij MB van 15/12/1998 werd een gedeelte van de goedgekeurde verkaveling bestemd tot Agrarisch Gebied.

In dit Bpa wordt de goedgekeurde verkaveling opgenomen in twee bestemmingszones: een bestemmingszone residentieel wonen in woongebied en een bestemmingszone openbare wegen met verblijfskarakter. De structuur van de zonerings is conform deze vastgelegd in de goedgekeurde verkaveling. In dit voorontwerp zijn de stedenbouwkundige voorschriften meer gedetailleerd dan deze in de verkavelingsvergunning en is een aanpassing van de verkaveling noodzakelijk.

Zone 2 en zone 4 (tracé openbare wegen met verblijfskarakter)

De betrokken gronden binnen zone 2 en zone 4 sluiten aan bij de verkaveling in zone 1 en zone 4. De gronden zijn gelegen in Agrarisch Gebied in het vigerende gewestplan. In dit Bpa maken deze gronden het voorwerp uit van een planologische ruil met de gronden in zone 3.

In dit Bpa worden de betrokken gronden opgenomen in twee bestemmingszones: een bestemmingszone residentieel wonen in woongebied met landelijk karakter en tracé openbare wegen met verblijfskarakter. Qua planopvatting wordt residentieel wonen beoogd met open, halfopen en eventueel ook gesloten bebouwing. De concretisering ervan dient plaats te vinden in een verkavelingsaanvraag. De ontworpen ontsluitingsweg is aangegeven door middel van een tracé dat aansluit op de ontsluitingsweg van de naastliggende goedgekeurde verkaveling. In de verkavelingsaanvraag dient de ontsluitingsweg exact vastgelegd.

Zone 3

De betrokken gronden binnen zone 3 hebben de bestemming Woongebied met Landelijk Karakter en Woongebied in het vigerende gewestplan. In dit Bpa maken deze gronden het voorwerp uit van een planologische ruil met de gronden in zone 2 en 4.

In dit Bpa worden de betrokken gronden opgenomen in de bestemmingszone agrarisch gebied. De landbouwuitoefening in de open lucht is geen beletsel. Er wordt geen bebouwing toegelaten (nieuw land- en/of tuinbouwbedrijf – al dan niet met serrebouw – wordt formeel uitgesloten).

3.2 Realisatie en bodembeleid

De nieuwe gronden bestemd als woonzone zullen gerealiseerd worden op privé-initiatief. Conform de omzendbrief RO 93/01 wordt aan deze bestemming wel een realisatietermijn gekoppeld. Er dient met de realisatie te worden begonnen binnen een termijn van 4 jaar.

GEWENSTE SITUATIE

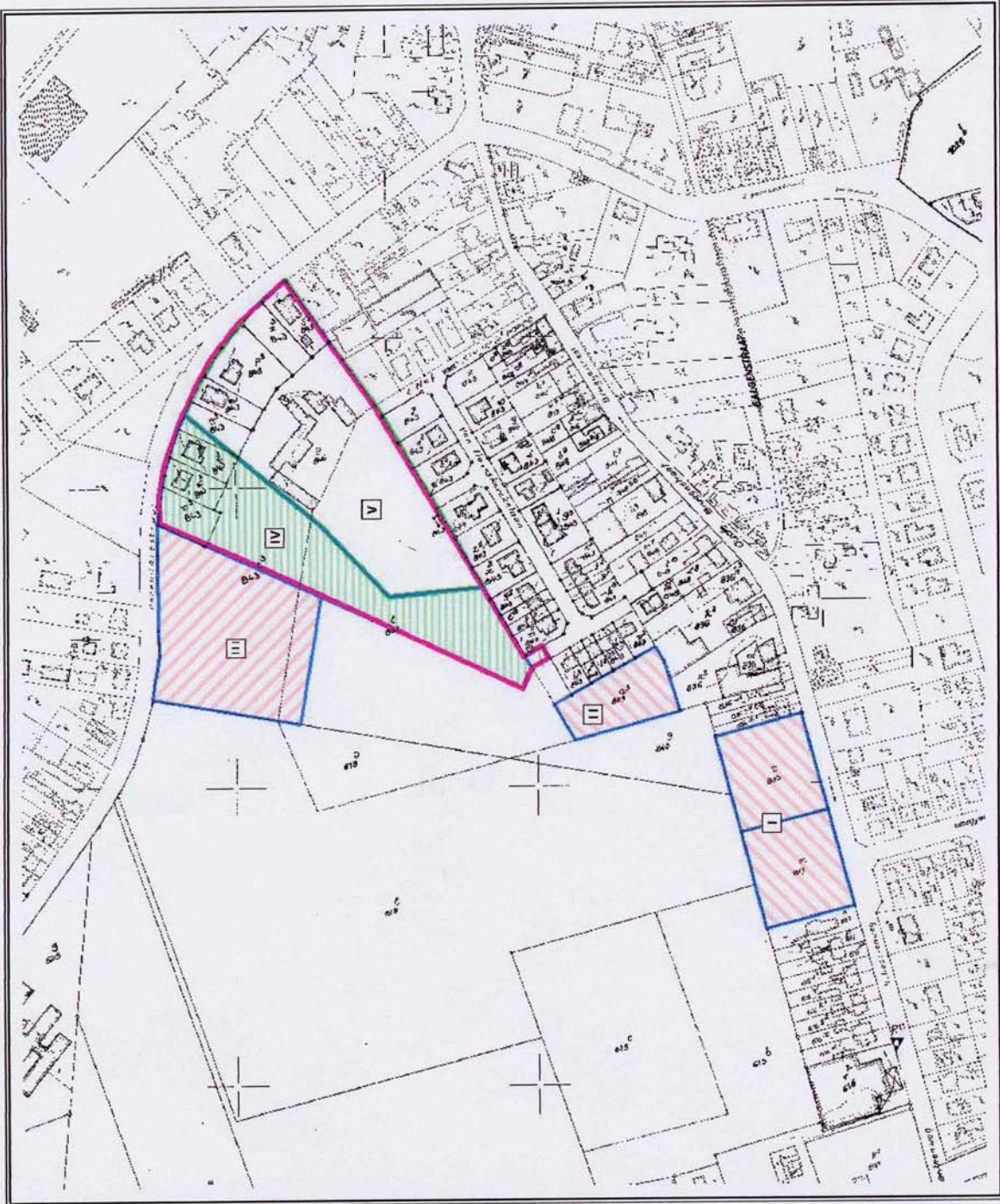


1:3750



LEGENDE :

- Omst. goedgekeurd bezetting
 - Omst. aanvang EPA
 - Zone ongezondheidsgebied
 - Zone art. 172a wwoogbed
 - Omzetting goedgekeurd bezetting
- Bestaande loc. oppervlakte:**
- zone I : 7699 m²
woogbed met 150 m² landelijk karakter → agrarisch gebied
 - zone II : 2072 m²
woogbed → agrarisch gebied
 - zone III : 10271 m²
Agrarisch gebied → woogbed
 - zone IV : 11264 m²
Agrarisch gebied met goedgekeurde inname in gezontheit → woogbed
 - zone V : 17642 m²
woogbed



3.3 Ruimtebalans

Aangezien het hier gaat om de verplaatsing van woonzone en het – ter regularisatie - toevoegen van woonzone binnen een goedgekeurde verkaveling, wordt er geen nieuwe open ruimte aangesneden. Het BPA heeft een totale oppervlakte van circa 5 ha 01a 48 ca. De bestemming volgens het gewestplan van de gronden binnen onderhavig BPA zijn dan:

Huidige bestemming gewestplan in BPA-gebied		Huidige oppervlakte
woongebied	II	2.672
woongebied met landelijk karakter	I	7.899
agrarisch gebied	III	10.571
agrarisch gebied in goedgekeurde verkaveling	IV	11.364
woongebied in goedgekeurde verkaveling	V	17.642
Totaal		50.148

Nieuwe bestemming in BPA		Nieuwe oppervlakte	Afwijking t.o.v. gewestplan
Zone 1 & 4 wordt Woongebied	A	29.006	11.364
Zone 2 & 4 wordt Woongebied met landelijk karakter	B	10.571	10.571
Zone 3 wordt Agrarisch Gebied	C	10.571	10.571
Totaal		50.148	

A: Betreft toekenning bestemming woongebied aan goedgekeurde verkaveling in agrarisch gebied, zijnde een rechtzetting ten aanzien van de doorgevoerde gewestplanwijziging.

B en C: Planologische ruil

Gezien het hier om een ruil gaat van gelijkwaardige gronden mag men aannemen dat hiervoor geen planschade nog planbaten verschuldigd zijn.

4. Motivering en planologische toets

1. Het omvormen van Woongebied met Landelijk Karakter tot Agrarisch Gebied

De gemeente wenst de niet-bebouwde strook in het lint van de Oude Bruggestraat te vrijwaren van een aaneengesloten lint van bebouwing en dit om twee volgende redenen:

- Behoud van het zicht op de open ruimte
- Behouden van een toegang tot het achterliggende gebied
- Doorbreken en afsluiten van het aaneengesloten lint van bebouwing aan de Oude Bruggestraat – Hillesteenweg.
- Door de doorbreking van het lint wordt een duidelijke afbakening van de kern nagestreefd.

2. Het omvormen van Woongebied tot Agrarisch Gebied

Dit terrein is op heden niet ontsloten door een openbare weg. Gelet op bovenstaande beslissing zal dit perceel evenmin ontsloten worden op korte of middellange termijn.

De oppervlakte van het perceel wordt op heden meegerekend in het quotum 'beschikbare bouwgronden'. Gezien het ontbreken van mogelijkheden op korte of middellange termijn wordt een kloof gegenereerd tussen het theoretische aanbod en de mogelijkheid tot realisatie.

3. Het opnemen van een goedgekeurde verkaveling in woongebied

Dit is een rechtzetting nadat bij de gewestplanwijziging een gedeelte van de verkaveling werd bestemd tot Agrarisch Gebied.

4. De keuze van de gronden langs de Rozendalestraat

De gronden die in de planologische ruil betrokken worden zijn eigendom van dezelfde eigenaar. De gronden langs de Rozendalestraat sluiten compacter aan bij de woonkern en de woonzone. De gronden worden geplaatst in aansluiting op de in uitvoering zijnde verkaveling. Het vormt een weefsel dat compact wordt uitgebouwd in aansluiting op de verkaveling en dient aldus gezien als een uitbreiding van het verkavelingsweefsel en vormt tevens een gelijkmatige overgang naar de open ruimte.

Bij de zone wordt gemotiveerd afgeweken van de aanbeveling van 50 m voor woongebied met landelijk karakter. Hierdoor wordt vermeden dat een langgerekte lintbebouwing zou gecreëerd worden aan de Rozendalestraat. De lengte aan de Rozendalestraat wordt zo beperkt gehouden. De gronden laten een degelijke aansluiting op de bestaande verkaveling toe alsook juist voldoende potenties voor ontwikkeling.

De bestemming van woongebied met landelijk karakter dient bij de planologische ruil behouden te worden zodat er zich geen wijziging van de Vlaremregels voordoet die rechten van bestaande landbouwbedrijven in het gedrang brengt.

4.1 Fotomontage

Situering van de opnameplaatsen van de foto's

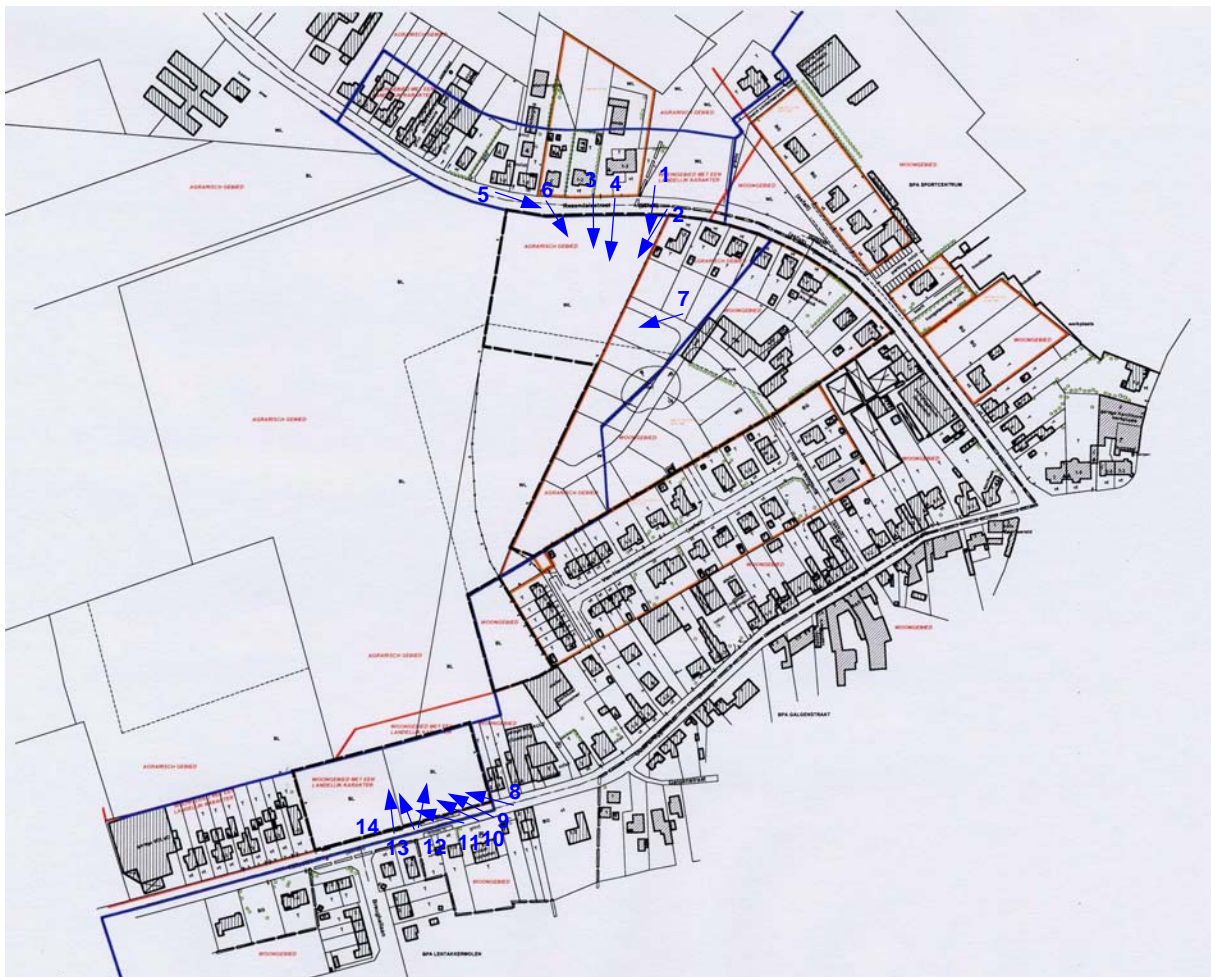




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

4.2 Planologische toets

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Er worden geen nieuwe woongebieden bijgecreëerd

De woonbehoeftestudies op het niveau Vlaanderen tonen aan dat de in de gewestplannen afgebakende perimeters globaal ruim voldoende zijn om de huidige woonnoden te ondervangen. Dit betekent dat het aanduiden van nieuwe woongebieden in principe moet samengaan met een compensatie op een evenwaardige wijze van woonzone naar open ruimte voor een andere zone.

Dit uitgangspunt werd hier dan ook gerespecteerd: zo is er alleen sprake van een loutere verplaatsing van woonzones zonder enige wijziging in de ruimteboekhouding. Bovendien zal de verplaatsing de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in geen geval schaden.

De toetsingscriteria voor inplanting van nieuwe woongebieden werden gerespecteerd

Het inplanten van een nieuw woongebied in buitengebied moet niet alleen getoetst worden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, er zijn ook nog een aantal afgeleide toetsingscriteria.

Ligging t.o.v. de kern:

Het geschrapte woongebied wordt verplaatst naar huidig agrarisch gebied (gebruikt als weiland), in onmiddellijke aansluiting op de kern van Wingene en een in uitvoering zijnde verkaveling. Het nieuwe woongebied wordt daarbij ingeplant op 500m van het centrum van het dorp langsheen een goed uitgeruste en reeds bebouwde lokale weg. Conform het RSV worden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aldus geconcentreerd in de kern van een buitengebied en wordt zo de versnippering tegengegaan.

Afwerken van de bestaande woonzone:

Vertrekkend vanuit de kern van Wingene wordt, bij de inplanting van de nieuwe woonzone, getracht de scheiding tussen bebouwde zone en open ruimte op gemeentelijk niveau te verfijnen. Het nieuwe woongebied sluit immers aan op bestaande (residentiële) open bebouwing horende bij de dorpskern.

De bestemming van het gebied:

De nieuwe woonzone wordt ingeplant in huidig agrarisch gebied. Deze gronden vervullen tot op heden geen bijzondere natuurlijke functie, behoren evenmin tot een kwetsbaar gebied in de ruime zin van het woord en bevatten geen karakteristieke landschapselementen.

Het Ontwerp van Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

De doelstelling 'het opwaarderen van de kernen die gelegen zijn in een regelmatig verspreid rasterpatroon' vindt men in het PRS-WV terug als een specifiek ontwikkelingsperspectief voor de middenruimte van West-Vlaanderen, waartoe ook Wingene behoort. Door de historisch gegroeide linten en de verspreide bebouwing is het kernenpatroon immers vervaagd. De opwaardering van – op regelmatige afstand gelegen – hoofddorpen zal een aanzet geven het wonen en werken sterker te bundelen. Onderhavig BPA onderschrijft volledig deze doelstelling en gaat de kernpatroonvervaging tegen door het wonen te concentreren in het dorp en op die manier de bebouwing aldaar verder af te werken.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS):

Het gemeentebestuur heeft beslist tot de opmaak van een GRS dd. 25 oktober 1999 (zie bijgevoegd uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad i.v.m. de principiële beslissing tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

De Startnota die op 14 september 2001 met de Afdeling Ruimtelijke Planning werd besproken voorziet een bundeling van de nieuwe bebouwing in de kernen. De planologische ruil is hiermee in overeenstemming.

5. Procedureverloop

Op 22 februari 2002 werden volgende besturen aangeschreven met het verzoek advies uit te brengen over het voorontwerp:

- ROHM - Afdeling Ruimtelijke Planning
- ROHM - Afdeling West-Vlaanderen
- Provinciebestuur MIRONA PPD
- AMINAL – Afdeling Land.

Diezelfde besturen werden uitgenodigd op een plenaire vergadering op 15 maart 2002 te Wingene met als bedoeling de binnengekomen adviezen te bespreken.

Toegestuurde adviezen voor de plenaire vergadering: ROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning

Aanwezig op de plenaire vergadering: ROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning

Adviezen toegestuurd na de plenaire vergadering: ROHM – Afdeling West-Vlaanderen
AMINAL- Afdeling Land

Synthese van de ingekomen adviezen (integrale versie in bijlage)

ROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning

Advies is ongunstig: de meerwaarde van de planologische ruil is niet overtuigend.

ROHM – Afdeling West-Vlaanderen

Advies is ongunstig: de ingreep is niet onderbouwd.

AMINAL- Afdeling Land

Kan gunstig geadviseerd worden indien het agrarisch gebied geconsolideerd wordt ter gelegenheid van latere planningsprocessen.

Synthese verslag plenaire vergadering (integrale versie in bijlage)

Na plaatsbezoek blijkt dat de zichtlocatie vanuit de Hillesteenweg uniek is en een meerwaarde heeft in vergelijking met deze in de Rozendalestraat. Dit gebied mag ook niet bebouwd worden met agrarische gebouwen.

Er dient ook niet gewacht met dit Bpa tot het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan er is.

Rekening houdende met de bemerkingen werd het voorontwerp aangepast, onderbouwd en voor advies voorgelegd aan de GECORO van 3 april 2002. De taartvorm in aansluiting op de verkaveling wordt benaderd en houdt rekening met de praktische ontwikkeling van het terrein.

Brugge, 27-03-2002