Stad Izegem

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Vergadering van 23 augustus 2023

Verslag

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Koen Bruyneel, Christophe Decaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck, Wim Carrein, Joke Steen

Secretaris: Veronique Desmet, Omgevingsambtenaar

Externe deskundigen: Bart Willaert, ruimtelijk planner ADO-plan

Politieke vertegenwoordigers: Dries Dehaudt, Geert Leenknecht, Veerle Renier, Eva Bossuyt

Verontschuldigd (politiek vertegenwoordigers): Caroline Maertens, Jurgen Vandecappelle, Rik Baert

Afwezig (politieke vertegenwoordigers): /

Agenda:

Verwerking adviezen en inspraak openbaar onderzoek RUP Gentseheerweg

Algplanid: RUP_36008_214_00412_00001

Overzicht adviezen

De Provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving gaven resp. een gunstig advies met voorwaarden en een volledig gunstig advies zonder voorwaarden, in beide gevallen met enkele aanvullende opmerkingen. Deze adviezen worden integraal opgenomen in het advies van de GECORO aan de gemeenteraad (cfr. VCRO art. 2.2.21 §5).

Overzicht inspraakreacties

Er werden tijdens de raadplegingsperiode 9 inspraakreacties ingediend: door de gemeente Ingelmunster, één onderneming en 7 door particulieren.

INSPRAAKREACTIE / ADVIES	ADVIES GECORO
Planopzet en alternatieven	
Industrie	
Er is bezwaar tegen de komst van bijkomende industrie binnen het voorliggend plangebied.	De gecoro wijst erop dat de nood aan ruimte voor bedrijven reeds omstandig werd gemotiveerd op pagina 46 van de toelichtingsnota: *De behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven is groot. Beleidsmatig is het plangebied onderdeel van het regionaalstedelijk gebied en een economisch knooppunt. Het voorzien van voldoende geschikte ruimte voor bedrijvigheid is hier gewenst. Izegem wenst tegemoet te komen aan deze ruimtevraag zonder daarvoor in te grijpen in de open ruimte door bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen te gaan ontwikkelen. Dergelijke aanpak kadert volledig binnen het Vlaamse ruimtelijk beleid, cfr. vooral de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar evengoed de structuurplannen op de diverse niveaus.* *De overgrote meerderheid van de niet-bezette bedrijventerreinen (19,80 ha van de 29,78 ha) is niet inzetbaar op middellange of lange termijn (resp. pas na 5 à 10 of 10 jaar) wegens moeilijkheden zoals bv. een waterproblematiek, bodemsanering, juridische procedure,... Verder is er 7,00 ha in reserve gehouden door bedrijven met het oog op de groei. De resterende oppervlakte kan niet ingezet worden wegens afwijkend gebruik (1,35 ha). Van 1,63 ha is geen reden gekend voor de niet-bezetting; mogelijk heeft de versnipperde oppervlakte hiermee te maken.* *De stad heeft momenteel dus geen inzetbaar aanbod bedrijfsruimte, noch zijn er betekenisvolle ontwikkelingen van bedrijfsgronden in zicht. Dat uit zich op vandaag in opstartende ondernemingen die niet anders kunnen dan ergens anders een plekje te zoeken om hun droom te realiseren, nadat ze bij de stad tevergeefs aanklopten op zoek naar een locatie in Izegem. Ook*

gevestigde waarden moeten tegen hun zin vertrekken om ergens anders hun groeiverhaal te realiseren.

Daarnaast wijst de gecoro erop dat de typologie is toegewezen met oog op diversiteit in aanbod over de 4 plangebieden heen, rekening houdende met schaal, ontsluiting en context. Hier dient mogelijk in de toelichting nog op te worden gewezen.

De planopzet is natuurlijk wel gericht op zuinig ruimtegebruik; dit is de basiskeuze voor de 4 RUP's. Er wordt ingezet op het realiseren van plaatsen waar KMO's binnen bestaand ruimtebeslag kunnen worden ingepast, rekening houdende met de omgevingskenmerken. Er wordt binnen die randvoorwaarden absoluut een maximaal ruimtelijk rendement nagestreefd.

Plancontour aan westkant en erfdienstbaarheid

Adviezen/bezwaren

- Er is een vraag tot uitbreiding van het planvoornemen (werd ook gevraagd tijdens de publieke raadpleging in het kader van de startnota).
- De huidige inplanting van art. 3 'zone voor groenbuffer' is niet realiseerbaar door een erfdienstbaarheid van doorgang naar achterliggende weiland.

De gecoro wijst erop dat het vergroten van de contour niet meer mogelijk is na de inwerkingtreding van het RUP. Daarnaast is het steeds het voornemen geweest om enkel een herinvulling te voorzien van bestaande voor bedrijvigheid bestemde gebieden.

Aangaande het bezwaar dat de groenbuffer niet zou realiseerbaar zijn, merkt de gecoro op dat er voldoende alternatieven mogelijk om toegang te nemen tot de achtergelegen weide (niet binnen het plangebied opgenomen), bijvoorbeeld via de interne ontsluiting van het voorliggend bedrijventerrein, of via de verharding bij huisnr. 103 zelf.

Bestaande bedrijvigheid

In de stedenbouwkundige voorschriften staat er onder artikel 2 - zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen het volgende:

"Het gebied is bestemd voor wonen en werken. De werk-gerelateerde functie, zijnde kleine en middelgrote ondernemingen, mag geen abnormale hinder teweegbrengen voor de omgeving. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten binnen deze zone:

Hoge- of lagedrempel Sevesobedrijven; - Agrarische productie; - Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; - Afvalverwerking met inbegrip van recyclage; - Verwerking en bewerking van mest of slib; Opslag, reiniging en bewerking van al dan niet verontreinigde bodem; - Grootschalige windturbines; - Detailhandel; - Autonome kantoren;"

Adviezen/bezwaren

Er werd geen rekening gehouwen met het reeds bestaande bedrijf, gespecialiseerd in petroleumproducten.

Wijzigen wonen naar bedrijvigheid

Grafisch plan RUP Omgeving VTI

De gecoro merkt op dat er binnen art. 0.1.4 overgangsbepalingen worden voorzien voor bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies. Talo is in de bestaande vorm wel degelijk toegelaten in de zone en is absoluut niet verplicht om te herlokaliseren. Een verdere groei van de overige activiteiten lijkt zeker niet aangewezen, dit omwille van veiligheid en mobiliteit.

Artikel 0.1.4 : *"Alle bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies, die niet voldoen aan onderhavige voorschriften kunnen behouden worden en verbouwd worden binnen hetzelfde volume, hierbij dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving inzake zonevreemdheid, zie VCRO. Bij uitbreiding buiten het bestaande bouwvolume of herbouw van gebouwen of bij belangrijke wijzigingen aan constructies dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden."*

Adviezen/bezwaren

Er is bezwaar tegen het wegvallen van de nabestemming wonen bij stopzetting van bedrijfsactiviteiten vanuit het RUP 'omgeving VTI'.

De gecoro merkt op dat de bestemmingswijziging van wonen naar bedrijvigheid een direct gevolg is van de plandoelstellingen voor dit RUP. Deze doelstellingen worden in het RUP onderbouwd. De context waarin de geldende bestemmingsplannen tot stand kwamen is uiteraard doorheen de jaren gewijzigd, net als het ruimtelijk beleid. Er is sprake van voortschrijdend inzicht, waardoor er nood is aan een aanpassing van de voorschriften in het plangebied.

Behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid

De grote nood aan ruimte voor KMO's wordt betwist.

De gecoro verwijst voor dit punt naar de behandeling van het 1ste element 'industrie'. De nood aan ruimte voor bedrijvigheid in Izegem is afdoende aangetoond in het RUP.

Verder wenst de gecoro nog op te merken er geen uitbreiding is van de harde bestemmingen. De zuivere bedrijfsbestemming blijft in oppervlakte gelijk. Er wordt richting Gentseheerweg een ruimtelijke oplossing gezocht om tot een meer verweven vorm van wonen en werken te komen.

Inrichting

Ontsluiting

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel indicatieve ontsluiting het volgende:

"Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg' dient een ontsluiting ingericht te worden haaks op de Gentseheerweg. Deze indicatieve aanduiding kan uit zijn as verschoven worden over de volledige breedte van artikel 2 'zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen'. Hierbij dient men maximaal in te zetten op een logische circulatie waarbij het principe van zuinig ruimte gebruik in acht genomen wordt.

De as moet wel zodanig worden ingeplant dat met één hoofdontsluiting in noord-zuidrichting, waarop slechts twee secundaire interne wegen in oost-westrichting aantakken, het hele bedrijventerrein ontsloten kan worden. Het is noodzakelijk dat de indicatieve aanduiding 'ontsluiting via Gentseheerweg' de verbinding maakt tussen de indicatieve aanduiding 'toegang bedrijvigheid' en de Gentseheerweg ten zuiden van het plangebied."

Adviezen/bezwaren

Er dient een maximale as-verschuiving opgenomen te worden in de voorschriften van beide indicatieve aanduidingen ‘ontsluiting via Gentseheerweg’ en ‘Ontsluiting bedrijvigheid’.

Voor de ‘Ontsluiting via Gentseheerweg’ (zwarte stippellijn) is nu opgenomen dat de hele breedte van de zone art. 2 kan worden ingezet.

Voor ‘Toegang bedrijvigheid’ (witte stippellijn) wordt nu vermeld ‘Deze aanduiding geeft aan waar de toegang moet voorzien worden’. Dit wordt verder vastgelegd in de voorschriften.

De gecoro merkt op dat er met de toegang (witte stippellijn) niet veel kan geschoven worden, deze moet langs art. 2 liggen én aantakken op de centrale ontsluiting (grijs).

Realisatie aanleg groenbuffer

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 3 - zone voor groenbuffer:

“ Het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van een omgevingsvergunning voor de bedrijvigheid in de zone art. 1 en/of 2 dient de groenbuffer ter hoogte van de realisatie te worden aangelegd. De buffer dient op een ecologische en vakkundige wijze in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde zijn functie kan vervullen.”

Adviezen/bezwaren

Er wordt bij voorkeur opgenomen dat de groenbuffer binnen 1 jaar, na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, gerealiseerd dient te worden.

De gecoro volgt deze opmerking niet. Immers betekent een vergunningverlening niet dat een ontwikkelaar van deze vergunning wenst gebruik te maken.

Het staat de vergunninghouder vrij te beslissen al dan niet het project te realiseren.

Bovendien beschikt de vergunninghouder over een termijn van 2 jaar om de werken aan te vatten.

Eénmaal de werken zijn aangevat dient ook rekening te worden gehouden met een werffase met eventuele noodzakelijke bemalingswerken.

Daarom stelt de gecoro voor op te nemen dat de groenaanplant dient gerealiseerd te worden het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de ruwbouw (water- en winddicht afwerken van de gebouwen).

Populierenaanplant

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 3 - zone voor groenbuffer:

“Het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van een omgevingsvergunning voor de bedrijvigheid in de zone art. 1 en/of 2 dient de groenbuffer ter hoogte van de realisatie te worden aangelegd. De buffer dient op een ecologische en vakkundige wijze in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde zijn functie kan vervullen.”

Adviezen/bezwaren:

De deelzone voor behoud bestaande boomaanplant uit RUP Gentseheerweg wordt niet behouden. Dit wordt niet gemotiveerd. Er is niet onderbouwd waarom deze zone, die blijkbaar specifiek opgenomen en behouden bleef in het RUP nu vrijgegeven wordt.

Op blz. 59 en 61 van de TN wordt hierop ingegaan bij de toelichting rond het inrichtingsplan en de buffering. Het effect van het plan op vlak van biodiversiteit is besproken op blz. 74. Op basis van de actuele staat en ecologische waarde van de bomen zelf in combinatie met de doelstelling aan noordzijde een ruime buffer in te richten met een moerasbos werd beslist de populieren niet op te nemen in de langetermijninrichting die met het plan wordt uitgewerkt.

Integratie bedrijfswoningen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 2.2..2 typlogie bedrijfswoningen het volgende:

"Grondgebonden ééngezinswoning, de bedrijfswoning moet minstens tegen het bedrijfsgebouw aangebouwd worden, de woning zelf mag deels geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw, Een deel van het bedrijfsgebouw mag in de woning ingepast worden, de bedrijfswoningen mogen ook als koppelbouw geconnecteerd worden met een andere bedrijfswoning. "

Adviezen/bezwaren

De voorschriften stellen : "De bedrijfswoning mag niet volledig geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. " Dit lijkt niet ideaal als voorschrift omdat dit wel zo doen net zuinig ruimtegebruik garandeert (al helemaal wanneer dit ingepast wordt in de tweede bouwlaag) en afsplitsen onmogelijk maakt.

In het geval het hier zou gaan om bedrijfswoningen centraal in een bedrijventerrein gelegen kan dit standpunt bijgetreden worden. In voorliggend specifiek geval is omwille van de inpassing in het straatbeeld van de Gentseheerweg gekozen voor een typologie waarbij vanop de openbare weg de woonfunctie het beeld zal bepalen en het bedrijfsgebouw eerder teruggetrokken wordt ingeplant.

De gecoro merkt op dat niets echter belet dat de woningen wel degelijk grotendeels zouden worden ingepast in het grotere volume van de bedrijfsgebouwen en dat daarbij vooral van niet-gelijkvloerse lagen wordt gebruik gemaakt.

Koppeling wonen-werken

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 2.1 zone voor wonen in combinatie met kleine en middelgrote ondernemingen het volgende:

"Deze zone is bestemd voor enerzijds het oprichten van bedrijfsgebouwen en anderzijds het oprichten van atelierwoningen die ruimtelijk en functioneel verbonden worden met die

bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt de woonentiteit ter hoogte van de Gentseheerweg ingeplant; de bedrijfsgebouwen worden aan noordelijke zijde ingeplant; beide dienen verplicht in verbinding te staan met elkaar."

Adviezen/bezwaren:

Er is onduidelijkheid omtrent de verbinding van wonen en werken.

De doelstelling van het art. 2 is effectief het telkens per perceel realiseren van de combinatie bedrijfswoning-bedrijfsgebouw.

De vereiste om op een nog niet bebouwd perceel beide gecombineerd op te richten is echter slechts impliciet af te leiden uit huidige verordenende voorschriften. De gecoro adviseert dit duidelijker uit te schrijven in de verordenende voorschriften zelf.

Mobiliteit

Parkeren

In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende parkeernormen opgelegd:

Individuele parkeerplaats: 1,3 pp/100m² BVO

Collectieve parkeerplaats: 0,8 pp/100m² BVO

Voor het RUP Gentseheerweg werden hieromtrent geen bezwaren of adviezen verleend, doch verleent de gecoro ook voor de voorgestelde parkeernormen in voorliggend RUP het volgende advies:

De gecoro is van mening dat een parkeernorm niet verordend dient vastgelegd te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

De gecoro besluit dat een correcte inschatting van het aantal parkeerplaatsen en dit per locatie, project en context maatwerk is op niveau van de vergunningsaanvraag. Bovendien is het aantal parkeerplaatsen sterk afhankelijk van het soort functie en gecumuleerd gebruik.

Het vastleggen van een rigide norm houdt bovendien geen rekening met mogelijks toekomstige veranderde parkeertendensen en/of mobiliteitsbehoeften.

Bovendien bepaalt regelgeving in welke gevallen een omgevingsvergunningsaanvraag een MOBER dient te omvatten en in welke gevallen een mobiliteitstoets volstaat.

Indien uit een MOBER zou blijken dat de voorgestelde parkeernorm wordt onderschat of overschat, dan kan dit niet beschouwd worden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften en omvat een vergunningsaanvraag meteen een legaliteitsbelemmering. De gecoro is bijgevolg van oordeel dat de parkeernorm integraal uit de stedenbouwkundige voorschriften dient geschrapt te worden.

Verkeersveiligheid en -leefbaarheid

De Gentseheerweg wordt als drukke weg, met weinig parkeermogelijkheden beschreven. Het bijkomende verkeer zorgt voor hinder (overdreven snelheid, daar er geen controle is), waarbij de hinder als storend wordt ervaren.

Het plan omvat een reconversie van een bestaande bedrijfssite. In de milieuscreening werden de mobiliteitseffecten omschreven. Team MER heeft geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn.

De weginrichting van de Gentseheerweg maakt geen deel uit van een RUP en valt buiten de scope van het RUP.

Impact verkeer op Ingelmunster

Er is een vraag tot opname van randvoorwaarden binnen RUP waardoor zich geen nieuwe bedrijven kunnen vestigen die veel vrachtverkeer genereren.

In de voorschriften zijn de belangrijkste randvoorwaarden om grote verkeersstromen (zeker vrachtverkeer) te vermijden al ingeschreven. Zie hiervoor het bestemmingsvoorschrift in art. 1.1., waarmee logistiek, een aantal bedrijfssectoren met veel zwaar verkeer, detailhandel, autonome kantoren en algemeen bedrijven met abnormale hinder zijn uitgesloten.

De gecoro adviseert dit voorschrift nog aan te vullen met ‘het niet toelaten van sterk mobiliteitsgenererende activiteiten’.

Geluid en trillingen

Geluidshinder en schade door trillingen

Er is vrees tot geluidsoverlast door de kleine kmo activiteiten (machines) + er zijn vragen omtrent de schaal van de KMO activiteiten.

Bijkomend is er vrees tot schade door trillingen afkomstig van graafwerkzaamheden.

De in het ontwerpplan voorziene inrichting zorgt voor een indeling die impact van geluid vanuit het bedrijventerrein maximaal afschermt van omliggende woningen. De ontsluiting en toegang van de bedrijven ligt centraal in het gebied.

Verder zijn de regels van Vlarem qua milieu-impact toe te passen en kunnen specifieke vergunningsvoorwaarden worden opgelegd waar nodig.

In Vlarem zijn ook voorschriften opgenomen betreffende trillingen. Daarbovenop kunnen specifieke vergunningsvoorwaarden worden opgelegd waar nodig.

Impact algemeen

Algemene impact op de omgeving

Er is vrees tot een grotere impact van 1 bedrijf dat opgesplitst wordt in x-aantal kleinere bedrijfsunits (geluidsoverlast).

De gecoro merkt op dat het aantal bedrijven op zichzelf niet bepalend is voor de impact op de omgeving. Verder is de rode draad dat hier sowieso enkel bedrijvigheid wordt toegelaten die verenigbaar is met de woonfunctie in de nabijheid.

Daarnaast werd alle milieu-impact verder besproken binnen de milieu-screening.

Waardevermindering

Het planvoornemen betekent een zware waardevermindering voor onroerende goederen in het plangebied en de omgeving. Dit heeft een prijs voor de benadeelde partijen (gelijklopend RUP Verbist).

De gecoro is van mening dat waardeverlies een aspect betreft van privaatrechtelijke aard en geen aspect van ruimtelijke ordening. Het bezwaar met betrekking tot waardeverlies betreft een subjectief gegeven en komt bijgevolg niet in aanmerking als te behandelen bezwaar.

De VCRO legt bovendien vast in welke gevallen er planschade kan gevraagd worden.

Verzamelgebouwen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.6 zone voor kleine en middelgrote ondernemingen het volgende:

"'DAK': Daken dienen integraal ingezet te worden als groendak en/of voor energieopwekking, behalve ter hoogte van noodzakelijke technische constructies of andere functies die dit zouden verhinderen. De dakvormen binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden."

Adviezen/bezwaren

Binnen artikel 1.2.6 is sprake van verzamelgebouwen terwijl er binnen het planvoornemen geen bedrijfsverzamelgebouwen van toepassing zijn.

De gecoro stelt vast dat dit een materiële fout betreft, die dient aangepast te worden.

Participatie en communicatie

Men kaart aan dat men niet op de hoogte was omtrent het planvoornemen en dat de procedure nu alreeds bijna rond is.

De participatie en bijhorende bekendmakingen in het kader van de RUP-procedure zijn naar behoren verlopen.

Verslaggever,

Veronique Desmet – plaatsvervangend secretaris Gecoro

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Korenmarkt 10
8870 Izegem

Sint-Andries, 06/07/2023	Betreft: Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie Gentseheerweg	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/23/0175-22/15/5443		Telefoon 050 40 35 43
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Gentseheerweg. Dit RUP werd op 24/04/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Izegem. Het openbaar onderzoek loopt van 8/05/2023 tot 6/07/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

> *stad Izegem - gemeentelijk RUP 'Gentseheerweg', opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Het plangebied betreft een historisch gegroeide bedrijfslocatie de welke zijn functie recent verloor. Het gemeentelijk RUP Gentseheerweg wenst het voormalig bedrijf Vangroenweghe en enkele leegstaande overdekte opslagplaatsen een nieuwe invulling te geven, zijnde lokale bedrijvigheid.*

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten:

- In het kader van rechtszekerheid dient er een maximale as-verschuiving opgenomen te worden in de voorschriften wat betreft de indicatieve aanduiding '*ontsluiting via Gentseheerweg* ' en '*ontsluiting bedrijvigheid'*.

Overeenstemming met het PRS-WV

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.

Het PRS-WV bevat een kader voor reconversie. 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. 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.

Voorliggend ontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Izegem

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Izegem is goedgekeurd op 13/07/2000.

Het plangebied van onderhavig RUP valt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld. De afbakeningslijn geeft aan waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare en omgeving in de toekomst kan gebeuren. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken.

Volgens het GRS Izegem situeert het plangebied zich in een 'stedelijk landbouwgebied/kijkvenster'; het kijkvenster tussen de Gentsestraat-Gentseheerweg en het Kanaal dient behouden te worden (zie RG p.107-108). In het RUP Omgeving VTI is dit verankerd met de landbouwzone met landschappelijke kwaliteiten net ten westen van het contour van onderhavig RUP.

Voorliggend ontwerp RUP is in overeenstemming met het GRS Izegem.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

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

- Binnen 'artikel 3: zone voor groenbuffer' wordt aangegeven dat de groenbuffer aangeplant dient te worden in het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de omgevingsvergunning. Een buffer heeft echter het doel om de nieuwe activiteit te bufferen ten opzichte van de woningen en maakt bijgevolg integraal deel uit van de nieuwe activiteit. Er wordt dan ook bij voorkeur opgenomen dat de groenbuffer binnen 1 jaar, na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, gerealiseerd dient te worden.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Gentseheerweg, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 06/07/2023

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery (Signature)

Digitaal ondertekend door Stephaan Barbery (Signature)
Datum: 2023.07.06 12:04:57 +02'00'

Stephaan Barbery

Diensthoofd

Dienst ruimtelijke planning

DEPARTEMENT
OMGEVING

AANGETEKEND

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

GECORO
Korenmarkt 10
8870 IZEGEM

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/36008/125.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: IZEGEM, gemeentelijk RUP " GENTSEHEERWEG " : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging:
kadastraal:
onderwerp: GENTSEHEERWEG
aanvrager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het plangebied ligt oostelijk van de Izegemse stadskern. Het gebied ligt nabij de oostelijke gemeentegrens met de gemeente Ingelmunster. Het betreft een bedrijvenzone achter een woonlint. Het plangebied ligt langs de Gentseheerweg waar zowel wonen als bedrijvigheid aanwezig is. Ten noorden loopt de spoorlijn Kortrijk-Roeselare en het kanaal Roeselare-Leie. Ten zuiden van het plangebied vinden we residentiële kavels met achterliggend een industriegebied.
Het plangebied is voor 50% bebouwd of verhard en is bebouwd met enkele woningen en een leegstaand bedrijf. De overige oppervlakte bestaat uit grasland en groen.
Het grootste deel van het plangebied is binnen industriegebied van het gewestplan gelegen. De straat volgend, ligt een lint woongebied met landelijk karakter.

d02016.BRFSTD

Het volledige plangebied bevindt zich binnen het gemeentelijk RUP 'Omgeving VTI' (d.d. 01.09.2005).

Het plan voorziet een heraanleg in functie van bedrijvigheid.

3. beknopte historiek

Op werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 24/04/2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Izegem werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied en dit op provinciaal niveau aangezien de stad volgens de functioneel-hiërarchische benadering als zwak uitgeruste kleine stad wordt aanzien. Desalniettemin wordt een deel van Izegem gerekend tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Regionaal stedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.
Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Roeselare. Er worden echter wel geen concrete uitspraken gedaan betreffende het plangebied.

Het planvoornemen is niet strijdig met het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het plan is in overeenstemming met het GRS.

Verder:

De deelzone voor behoud bestaande boomaanplant uit RUP Gentse Heerbaan wordt niet behouden. Dit wordt niet gemotiveerd. Er is niet onderbouwd waarom deze zone, die blijkbaar specifiek opgenomen en behouden bleef in het RUP nu vrijgegeven wordt.

Binnen artikel 1 (1.2.6: Dak) is sprake van verzamelgebouwen. Het plan voorziet echter geen bedrijfsverzamelgebouwen.
De vermelding voor bedrijfsverzamelgebouwen is daarom te schrappen uit de voorschriften.

De voorschriften stellen : "De bedrijfswoning mag niet volledig geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. " Dit lijkt niet ideaal als voorschrift omdat dit wel zo doen net zuinig ruimtegebruik garandeert (al helemaal wanneer dit ingepast wordt in de tweede bouwlaag) en afsplitsen onmogelijk maakt.

d02016.BRFSTD

6. algemene conclusive

Er wordt een gunstig advies uitgebracht, mits voldoende rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen..

Hoogachtend,

Julie Dalle (Signature)

Digitaal ondertekend door Julie Dalle (Signature)
Datum: 2023.07.03 14:49:11 +02'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

d02016.BRFSTD