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 Manegemstraat

Algplanid: RUP_36008_214_00413_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 8 inspraakreacties ingediend, door in totaal 5 particulieren en 2 organisaties.

INSPRAAKREACTIE / ADVIES	ADVIES GECORO
Planopzet en alternatieven	
Nabestemming bedrijvigheid In de stedenbouwkundige voorschriften staat er onder artikel 4 – zone voor wonen met nabestemming zone voor kleine en middelgrote bedrijvigheid – artikel 4.2 het volgende: *"De nabestemming 'artikel 1' treedt onomkeerbaar in werking als:* - *De woonfunctie in de volledige zone is gestopt, en;* - *De volledige zone wordt ingevuld als onderdeel van het bedrijventerrein."*	
Adviezen/bezwaren - Het is moeilijk te bepalen wanneer de nabestemming stopt. - Het is moeilijk om de nabestemming te realiseren aangezien de woonfunctie gelijktijdig moet stoppen. - De nabestemming zal niet gerealiseerd worden , want dit betekent waardevermindering. Er wordt wel een buffer verplicht voor de ontwikkelaar zolang de woningen aanwezig zijn. - Waarom niet direct de bestemming bedrijvigheid opleggen? - Waarom moeten de woningen verdwijnen?	Betreffende de concrete formulering van de inwerkingtreding van de nabestemming adviseert de gecoro het volgende: De gecoro is van mening dat een partiële aansnijding van de nabestemming moet kunnen en adviseert de stedenbouwkundige voorschriften in die zin aan te passen. Niet alle woningen uit artikel 4 dienen verworven te worden om de nabestemming in werking te laten treden. Daarnaast is de gecoro van mening dat er ook voor kan geopteerd worden om de nabestemming in zijn totaliteit in werking te laten treden binnen een welbepaalde afgebakende termijn na inwerkingtreding van het RUP, bijvoorbeeld 15 jaar(indien de indiening van een omgevingsvergunningsaanvraag met als bestemming kmo uitblijft).

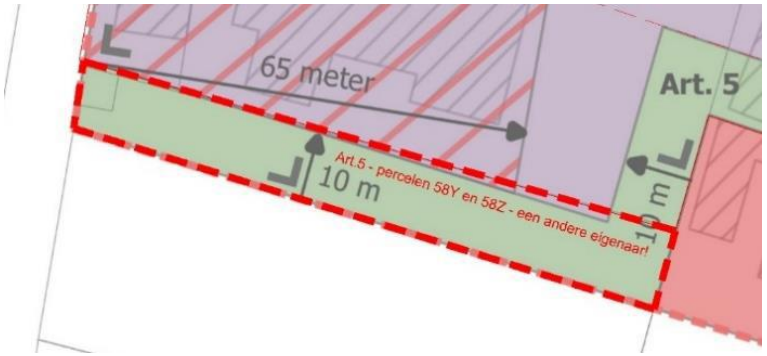
Daarnaast is de gecoro van mening dat waardeverlies een aspect betreft van privaatrechtelijke aard en geen aspect van ruimtelijke ordening. Het bezwaar met betrekking tot waardeverlies betreft een subjectief gegeven en komt bijgevolg niet in aanmerking als te behandelen bezwaar.

Plancontour aan zuidwestkant

Adviezen/bezwaren

Onderstaande aangeduide groenbuffer betreft geen eigendom van de ontwikkelaar.

De eigenaars wensen het perceel niet binnen het contour van het RUP opgenomen te zien.



De grenslijn van het RUP is hier samenvallend met de grenslijn op het gewestplan tussen woongebied en agrarisch gebied. De eigendomstoestand heeft hierop geen impact. Er is voor geopteerd om met het oog op een maximaal ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein en omwille van integratie in de omgeving de vereiste bufferzone van 10 m tot op de zuidelijke plancontour aan te duiden. Hierdoor wordt het volledige woongebied volgens gewestplan benut om de plandoelstellingen te realiseren.

Bij realisatie van de bedrijfsbestemming zal in de vergunning als voorwaarde opgelegd worden dat er een groenbuffer van 10 m breed wordt aangelegd aan zuidkant van de bedrijvigheid zelf. Als de aanvrager niet in staat is daarbij de op het ontwerpplan voorziene aanduiding volledig in te zetten voor deze groenaanleg, zal een gedeelte van de zones art. 1 en/of 2 moeten worden ingezet voor het saldo. Dit heeft uiteraard een negatieve impact op het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein, maar staat op zich de realisatie van bedrijvigheid niet in de weg. Het is wel degelijk wenselijker dat de ontwikkelaar nog het nodige zakelijk recht verwerft om de groenbuffer maximaal zuidwaarts in te richten.

Onderbouwing van de planopzet

- Is er een ruimtevraag voor bedrijven?
- In tegenstelling tot de huidige multifunctionaliteit van de gewestplanbestemming woongebied wordt er nu in hoofdzaak monofunctionaliteit voorzien, zijnde KMO.
- De laatste ambachtelijk bedrijvigheid dateert van 1991. Sindsdien worden de gebouwen enkel gebruikt als magazijn. Er is geen enkel garantie dat bedrijvigheid compatibel is met wonen.
- Er is evenveel nood aan betaalbare woningen.

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.

Daarnaast is de gecoro van mening dat de locatie deel uitmaakt van een perifeer gebied, waarbij de N36 een fysieke barrière vormt. De realisatie van een nieuwe woonstad is hier niet op zijn plaats. Dit soort programma dient ingepast te worden in de stadskern zelf, waar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau beiden uitstekend zijn. Het plangebied Manegemstraat voldoet hier niet aan. Dit soort invulling op deze plaats zou net de kernversterking van Izegem tegenwerken en de draagkracht van de omgeving overschrijden.

Overgangsbepalingen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 0.1.4 het volgende:

"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."

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2 het volgende:

"Het bedrijventerrein dient in één geheel ontwikkeld en aangelegd te worden. Het gaat hierbij concreet over de wegenis, groenbuffer en de eventuele collectieve parking."

Adviezen/bezwaren

- Hergebruik (artikel 0.1.4) is niet mogelijk in relatie met artikel 1.2
- De projectontwikkelaar is niet eigenaar van andere percelen, hierdoor bepalen ook andere eigenaars de ontwikkeling.
- De breedte van de zuidelijke groenbuffer (10 m is te breed).

Als er voor gekozen wordt om bestaande vergunde of vergund geachte constructies en functies in het gebied te behouden, dan kan dit inderdaad een ontwikkeling met nieuwe constructies en functies conform het nieuwe RUP hypothekeren. De eigenaar/ontwikkelaar heeft hiervoor zelf de sleutel in handen. Als er bv. voor wordt gekozen om een bestaand gebouw te behouden dat de aanleg van de in het RUP voorziene groenbuffer verhindert, dan kan niet voldaan worden aan de vereiste om het bedrijventerrein als één geheel te ontwikkelen (wegenis, groenbuffer en eventuele collectieve parking).

Bestaande vergunde bebouwing en functie die een inrichtingsplan volgens het RUP wel toelaat, kan probleemloos behouden worden bij de ontwikkeling van het plangebied. Ook een 'hervergunning' van de bestaande vergunde ingedeelde inrichting of activiteit is met de ontwerpvoorschriften uiteraard mogelijk, zelfs als het louter om op- en overslag zou gaan.

De gecoro adviseert bijgevolg een aanpassing door te voeren aan artikel 1.2:

Het bedrijventerrein dient in één geheel ontwikkeld en aangelegd te worden. Het gaat hierbij concreet over de wegenis, groenbuffer en de eventuele collectieve parking. Deze ontwikkeling kan evenwel gefaseerd gebeuren op basis van een inrichtingsvisie over het volledige plangebied van het RUP. Deze inrichtingsvisie dient aan de omgevingsvergunningsaanvraag als verplicht document aangeleverd te worden."

Aangaande de 10 m groenbuffer is de gecoro van mening dat op deze plaats een degelijke overgang tussen de bebouwing en activiteiten langs de Rijksweg en de open ruimte duidelijk noodzakelijk is. De buffer dient hier niet louter als een groene inkleding, maar vormt een degelijke buffer tussen de gebouwen en het zuidelijk landschap.

Bovendien is bij het uitwerken van de inrichtingsconcepten de mogelijkheid voorzien om doorheen de bufferstrook een trage passage mogelijk te maken, met meerwaarde voor de buurt (te onderscheiden van de doorsteek

ter hoogte van de Beiaardstraat, die eerder functioneel van aard is). De combinatie van beide vereist een minimale breedte van 10 m.

Op- en overslag

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.1 het volgende:

“

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten binnen deze zone:

[…]

Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

[…]

Adviezen/bezwaren:

- Het verbod tot op- en overslag dient uitgesloten te worden.
    - Het bestaand gebruik dient behouden te kunnen worden.
    - Nieuwe op- en overslag is perfect integreerbaar in de typlologie.

De gecoro adviseert expliciet op te nemen bij de toelichting van artikel 0.1.4. dat de huidige activiteit opslag kan verder gezet worden.

De gecoro is echter van mening dat nieuwe opslag- en overslag uitgesloten dient te blijven omwille van een negatieve impact op de mobiliteit op voorliggende projectlocatie. Opslag in functie van productieactiviteiten op de site zelf moet wel mogelijk zijn. De gecoro adviseert dit in het toelichtend deel te verduidelijken.

Toonzalen en autonome kantoren

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.3 het volgende:

"Algemeen: in deze zone zijn toonzalen en autonome kantoren niet toegelaten. Niet-autonome kantoren kunnen maximaal tot 30% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen beslaan. Deze kantoren zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, hebben geen loketfunctie en maken geen autonome activiteit uit. - In een zone van 30 meter diep vanaf de overdruk art. 1.A geldt in afwijking van de algemene regel de verplichting om 15% tot 25% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte als toonzaal in te richten. Hier kan de som van bruto vloeroppervlakte van toonzalen en niet-autonome kantoren maximaal 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedragen. Zowel de toonzalen als kantoren worden gericht naar de Rijksweg. - Voor het 'accent' geldt een aparte regeling voor de niet-gelijkvloerse bouwlagen (zie voorschrift 1.2)."

Adviezen/bezwaren:

- Het verbod op autonome kantoren, toonzalen en detailhandel dient geschrapt te worden dit om divers aantal sitegebruikers te kunnen maximaliseren. Daarnaast kunnen bedrijven omwille van het verbod hun kantoordiensten niet clusteren, kunnen ze geen kantoorruimte van andere bedrijven overnemen wanneer hun eigen capaciteit ontoereikend is en kunnen ondersteunden dienstverleners zich niet vestigen op het bedrijventerrein,…

De gecoro is van mening dat autonome kantoren op deze locatie toelaten niet aan de orde is. De gecoro acht het wel nodig kantoorachtigen expliciet toelaatbaar te maken. Hiermee wordt bedoeld: bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening. Toelichting: voorbeelden van kantoorachtigen zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, opslag van hoogtechnologisch materiaal

De gecoro is daarnaast van onderdeel dat ondersteunende dienstverleners niet kunnen toegelaten kunnen worden, tenzij het gaat over bedrijven actief in bv. onderhoud, omgevingsaanleg, sanitair, verwarming,…: dit past duidelijk wel in de bestemming van het RUP.

De gecoro is daarnaast van mening dat een extra toelichtend gedeelte aangaande toonzalen en verkoop noodzakelijk is.

De term detailhandel is stedenbouwkundig te interpreteren: de hoofdfunctie zoals bepaald in het toepasselijke Besluit vergunningsplichtige functiewijzigingen. De keukenbouwer die ook keukens verkoopt in een toonzaal heeft nog steeds de hoofdfunctie industrie en bedrijvigheid. Indien

vereist kan hij daarvoor ook de nodige omgevingsvergunning voor kleinhandelsvestiging bekomen. Een loutere 'winkel', dus een hoofdfunctie detailhandel, is niet vergunbaar.

Detailhandel

- Detailhandel dient als bestaanbare functie toegelaten te worden:
    - Minstens elke vorm van ondergeschikte detailhandel zou moeten toegelaten worden.
    - Bedrijven kunnen hun kantoordiensten niet clusteren, kunnen geen kantoorruimte van andere bedrijven overnemen wanneer hun eigen capaciteit ontoereikend is en kunnen ondersteunden dienstverleners zich niet vestigen op het bedrijventerrein,…

De gecoro is van mening dat een loutere handelsfunctie hier geen plaats kan krijgen omwille van het mobiliteitsaspect en de impact op de kernversterking. Aansluiten op de bestaande plaatsen met hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau is de beleidslijn, niet omgekeerd… Handel hoort in eerste instantie dus thuis in het centrum van Izegem. Handel in bv. volumineuze goederen kan in de daarvoor voorziene specifieke zones (bv. B2B aan de Ambachtenstraat).

Recreatie

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.7 het volgende:

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.

Dakoppervlakte op minstens 50 m van de zonegrens kan ingezet worden voor creatie van een tweede maaiveld waarop aan het bedrijventerrein complementaire functies voor bedrijven en/of de buurt kunnen worden ingericht. De schaal van de functies moet ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid in het bedrijventerrein. Deze functies moeten in hoofdzaak buiten de normale werkuren benut worden.

Adviezen/bezwaren

Er dient volwaardige recreatie voorzien te worden binnen de bestemmingsvoorschriften :

- De mogelijkheden die in artikel 1.2.7 'dak' geboden worden, zijn momenteel in strijd met de bestemming van de zone.
- Bezwaarindiener verwijst ook naar de 50 m va de zonegrens binnen hetzelfde artikel. Er zou in realiteit nog maar weinig ruimte resteren voor recreatie binnen de voorgestelde afstand.

De gecoro merkt op dat recreatie dient toegevoegd te worden als bestemming in aanvulling op de bestemming bedrijvigheid mits voldaan wordt aan de voorwaarde art. 1.2.7. Het gaat daarbij uiteraard niet enkel om recreatie.

Verder zijn er geen argumenten aangereikt waardoor zou moeten worden aangenomen dat er geen 'volwaardige' recreatie mogelijk zou zijn (behalve de afstandsregel, zie verder).

De gecoro merkt verder op dat de term 'tweede maaiveld' nog dient te worden gespecificeerd, mogelijk in de toelichting. Het tweede maaiveld kan geenszins beschouwd worden als een extra bouwlaag. Het kan dus enkel gaan over activiteiten in open lucht.

De gecoro merkt op dat de materiële fout in de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de 50 m vanaf de zonegrens dient aangepast te worden. Deze 50 m dient gerespecteerd te worden vanaf de zonegrens met artikel 3 'zone voor wonen'.

De gecoro is van mening dat deze 50 m – regel niet dient toegepast te worden voor artikel 4, aangezien voor artikel 4 de nabestemming bedrijvigheid wordt voorzien.

Zone voor wonen en werken

Adviezen/bezwaren

- Waarom de woningtypologie beperken tot atelierwoningen en de daaraan gekoppelde inrichtingsvoorwaarde?

De gecoro is van oordeel dat de voorschriften flexibiliteit toelaten in bv. de dimensies en configuratie van de bebouwing in de zone art. 2.

- Wat met bewoners waarbij de ruimtebehoefte voor woning of bedrijfsunit wijzigt doorheen de jaren?

Er zijn – binnen de voorschriften – uiteraard uitbreidingen van het woongebouw mogelijk. Het maximale volume van 1.000 m³ is niet gering. Voor de bedrijfsgebouwen is de flexibiliteit echt maximaal. Binnen de zone art. 2 zijn de vrijheidsgraden zeer ruim. Er kunnen diverse formaten bedrijfsgebouw voorzien worden, al dan niet met uitbreidingsmogelijkheden en met flexibele onderverdelingen, zolang de koppeling tussen woongedeelte en bedrijvigheid gehandhaafd wordt. Een doordachte lay-out van deze zone kan zeker duurzaam ruimtegebruik faciliteren.

Eventuele functiewijzigingen in de bedrijfswoning worden volledig bepaald door de van omgevingsvergunning vrijgestelde mogelijkheden voor complementaire functies in woongebouwen in het Functiewijzigingsbesluit. De gecoro adviseert in het bestemmingsvoorschrift of de toelichting te verwijzen naar deze mogelijkheid.

Zone voor wonen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 3 zone voor wonen – artikel 3.1 bestemming het volgende:

“Het gebied is bestemd voor wonen. Naast de hoofdbestemming wonen zijn volgende nevenfuncties mogelijk: kantoren, diensten en bedrijven. De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. “

Adviezen/bezwaren:

Vrijheid/blijheid gaat ten koste van de bedrijvigheid. Er zijn vrijwel geen beperkingen voor de zone voor wonen met overgang naar het achterliggende openruimtegebied.

De gecoro wijst er op dat als complementaire functies enkel kantoren, dienstverlening en bedrijven mogelijk is. De gecoro adviseert het woord ‘bedrijven’ te vervangen door ‘vrije beroepen’.

Daarnaast neemt de gecoro akte van het feit dat in de plenaire vergadering werd beslist op deze locatie geen handel als complementaire functie toe te

laten, evenmin zal verkavelen/verdichten binnen deze zone toegelaten worden.

De gecoro adviseert daarnaast om de 30 % BVO verder numeriek te gaan inperken en stelt voor om dit als volgt te omschrijven in de stedenbouwkundige voorschriften:

"De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een absoluut max. van 100 m². De nevenbestemming dient geïntegreerd te zijn in het hoofgebouw."

Woningen hoek Manegemstraat – Rijksweg

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1A zone voor groene bouwvrije strook en waterbufferbekkens het volgende:

"Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, beheer en onderhoud van groen. Daarnaast is de aanleg van fiets- en wandelvoorzieningen en infrastructuur voor waterbeheer toegelaten; "

Adviezen/bezwaren

Voor de residentiële woningen in zone voor KMO en bijhorende groene bouwvrije strook.

- Als de groenzone en waterbufferbekkens i.f.v. de bedrijvigheid echt nodig zijn, dan moet een onteigeningsplan opgemaakt worden;
- Voorstel: inkleuren van de woningen wordt geschrapt uit het RUP
- Woningen worden ingekleurd in residentiële kleur;
- Woningen worden onteigend of door ontwikkelaar aangekocht;

De gecoro neemt akte van het feit dat tijdens de plenaire vergadering sterk werd gedebatteerd over de toekomstmogelijkheden en de beste bestemmingskleur. Er werd besloten geen residentiële woningen meer toe te laten omwille van de gecombineerde impact van de Rijksweg gelet de functie bedrijvigheid. De gecoro onderschrijft deze stelling.

- Bouwvrije zone wordt ingetekend op eigendom van derden, de lasten worden verschoven naar de buren

Inrichting

Maximale asverschuiving

In het kader van rechtszekerheid wordt gevraagd (provincie) om een maximale as-verschuiving op te nemen in de voorschriften wat betreft de indicatieve aanduiding 'A-A': zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding'.

De gecoro is van mening dat aan de westzijde dient aangetakt te worden op de groenzone, aan de oostkant wordt geadviseerd dit max. tussen de 10 en 15 m uit de as van de Beiaardstraat te laten schuiven.

Toonzalen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.3 toonzaal en kantoren het volgende:

"- In een zone van 30 meter diep vanaf de overdruk art. 1.A geldt in afwijking van de algemene regel de verplichting om 15% tot 25% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte als toonzaal in te richten. Hier kan de som van bruto vloeroppervlakte van toonzalen en niet-autonome kantoren maximaal 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedragen. Zowel de toonzalen als kantoren worden gericht naar de Rijksweg."

Adviezen/bezwaren

- De provincie is van mening dat toonzalen niet verplicht mogen worden opgelegd aan bedrijven, dit in het kader van zuinig ruimtegebruik/keuzevrijheid.
- Geldt de regel van 20 % toonzaalverplichting voor alle KMO's die zelfs maar gedeeltelijk in de 30 m zone vallen?

De gecoro is van mening dat toonzalen ook ruimtelijk belangrijk zijn , omdat ze aan de 'buitenwereld' laten zien wat er in het – verder vaak eerder anoniem – bedrijventerrein gebeurt. Ze kunnen het gezicht van het bedrijventerrein vormen en een oriëntatiepunt in het stedelijk weefsel zijn. Bijkomend is de ligging van de toonzaal aan de buitenzijde van het bedrijventerrein – de zichtlocatie – ook een meerwaarde voor het bedrijf zelf. Het is daarom te verantwoorden om op deze locaties ruimte te reserveren voor toonzalen (vergelijkbaar met bv. ruimte voor watergebonden bedrijvigheid langs een kanaal). Het zou juist van minder zuinig ruimtegebruik getuigen om dergelijke toonzalen niet op deze plaats te laten bouwen, maar ergens meer in de kern van het bedrijventerrein, waar de meerwaarde veel beperkter is, en de zichtlocatie te laten volbouwen met meer 'standaard' bedrijfsgebouwen.

Enkel de gebouwen die zich richten naar de Rijksweg dienen in een toonzaal te voorzien.

Tweede maaiveld

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.7 dak het volgende:

Dakoppervlakte op minstens 50 m van de zonegrens kan ingezet worden voor creatie van een tweede maaiveld waarop aan het bedrijventerrein complementaire functies voor bedrijven en/of de buurt kunnen worden ingericht. De schaal van de functies moet ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid in het bedrijventerrein. Deze functies moeten in hoofdzaak buiten de normale werkuren benut worden.

Adviezen/bezwaren

- Er wordt gevraagd kwantitatieve criteria op te nemen over de zinsnede dat de schaal van de functies moet ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid in het bedrijventerrein.

De gecoro merkt op dat kwantitatieve criteria niet in het RUP kunnen komen, hiervoor dient (in het bijzonder betreffende mobiliteit) eerst en vooral een zicht te zijn op de mobiliteitskenmerken van de hoofdbestemming zelf.

Groenblauwe verbinding en doorsteek

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder indicatieve aanduiding A-A zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding het volgende:

"Deze as heeft een minimale breedte van 15 m. Het bestaande bosje langsheen de Manegemstraat (t.h.v. de aanduiding A) wordt geïntegreerd in de groenblauwe verbinding.

Adviezen/bezwaren:

- Hoeveel onderbrekingen worden toegelaten en wat is de maximale breedte van de groenblauwe verbinding?
- De minimale breedte (15 m) van de doorsteek in combinatie met groenvoorziening wordt in vraag gesteld (waarom niet smaller).

De gecoro is van mening dat de groenblauwe verbinding in combinatie met de trage wegverbinding kan gekruist worden in functie van de noodzakelijke verbindingen met de wegontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De gecoro is van mening dat dit niet kwantitatief dient vastgelegd worden en dat dit toebehoort tot beoordeling op vergunningenniveau.
De gecoro dringt wel aan op een *kwalitatieve* invulling van die onderbrekingen – bijv. een versmalling van de wegontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en/of inkleding met onderscheidend groen – zodat die onderbrekingen (en de eraan verbonden risico's) voldoende herkenbaar zijn voor alle betrokkenen.

De gecoro is van mening dat de 15 m breedte van de as het minimum is en zorgt voor een aaneengesloten wadi/bekken/gracht.. Hoe meer bomen bijeen, hoe sterker hun verkoelend effect. Ook voor de oriëntatie in het gebied, de waarde als verblijfsomgeving voor werknemers en passanten is deze ruimte zinvol.

Timing aanleg groenbuffer, groenblauwe voorziening en trage wegverbinding

Binnen 'artikel 5: zone voor functioneel buffergroen' 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.

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).

Atelierwoningen

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

“ Het gebied is bestemd voor wonen en werken. De kleine en middelgrote ondernemingen mogen geen abnormale hinder teweegbrengen voor de omgeving.”

Adviezen/bezwaren:

- Het is meer aangewezen om de aterlierwoningen enkel op de verdieping toe te laten.
- Binnen artikel 2.2.7 wordt enkel de voortuinstrook als private tuin aanzien.

De gecoro is van mening dat de doelstelling van het RUP de diversiteit in typologie is, net als diversiteit in het straatbeeld. Bijkomend is het belangrijk om woongerelateerde bewegingen van de bedrijfsgerelateerde bewegingen te gaan scheiden. Vandaar dat het belangrijk is om aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften vast te houden.

De ‘definitie’ van private tuin lijkt inderdaad niet te kloppen (los van het al dan niet kwalitatief zijn). Het gaat immers om de ruimte tussen de straat en de achtergevel van de woning (en niet de voorgevel, zoals nu beschreven). Er moet verduidelijkt worden, bij voorkeur met enkele schetsen in de toelichting bij het voorschrift waar die private tuin juist gelegen kan zijn (zie ook geval met deel woning in bedrijfsgebouw).

Maximale oppervlakte accent

Voor het accent onder 1.B.1.1 wordt best een maximum oppervlakte vastgelegd. Nu kan dit accent voorzien worden over 1/3 van de volledige breedte van de zone/gebouw. Dit is – wanneer maximaal ingevuld - niet meer als een accent te beschouwen.

Het accent is bepaald in verhouding tot de straatbreedte van het gebouw. De gecoro is van mening dat door de verhouding 1/3 toe te passen, in combinatie met de maximale diepte van 30 m en maximale hoogte van 20 m, de opbouw altijd een accent blijft, ongeacht hoe breed het gebouw in kwestie ook wordt.

Gefaseerde ontwikkeling

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2 inrichting en beheer het volgende:

“ Het bedrijventerrein dient in één geheel ontwikkeld en aangelegd te worden. Het gaat hierbij concreet over de wegenis, groenbuffer en de eventuele collectieve parking.”

Adviezen/bezwaren:

De verplichting om het bedrijventerrein in één geheel aan te leggen dient geschrapt te worden.

De gecoro is van mening dat een gefaseerde ontwikkeling in functie van het gedeeltelijk behoud van de bestaande activiteiten (opslag) dient ingeschreven te worden in het RUP.

Inplanting van de gebouwen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.5 – plaatsing van de gebouwen het volgende:

"De gebouwen moeten ter hoogte van een woonzone voldoen aan de 45°-regel gerekend vanaf de grens van die woonzone. Waar de zone voor bedrijvigheid paalt aan de Manegemstraat wordt eveneens de 45°-regel toegepast. Artikel 1.A bakent een bouwvrije strook af. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden."

Adviezen/bezwaren

Er is sprake van een bouwvrije strook vanaf artikel 4, samen met de 45°-regel voor het bepalen van de afstand van de gebouwen laat dit een beperkte ontwikkelingsruimte toe.

Er moet rekening mee gehouden worden dat in de eerste 8 m van die zone geen zaken mogen worden voorzien die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied (bouwvrije strook). De gecoro adviseert dit zo op te nemen in het toelichtend gedeelte.

Verder is de overdrukzone ook een garantie voor de nodige afstand van de Rijksweg tot de voorgevel van de gebouwen daar, die bv. ter hoogte van het accent tot 20 m hoog kan zijn. Voor het ruimtegevoel is dit essentieel. Daarnaast benadrukt de gecoro dat de 45°-regel niet van toepassing is vanaf de Rijksweg.

De impact van de woonzone art. 4 op de bebouwingsmogelijkheden is onderdeel van de motivatie om hier een nabestemming op te leggen. Mits oordeelkundige ontwikkeling kan hier na verwerving tot een veel groter ruimtelijk rendement gekomen worden.

Groenbuffer

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.13 nabestemming artikel 4 het volgende:

"Zolang de nabestemming van artikel 4 niet in werking is getreden, wordt een functionele gesloten groenbuffer voorzien ter hoogte van de betreffende zone. Bij inwerkingtreding van de nabestemming van artikel 4 wordt voorzien in een kwalitatief straatbeeld aan de Manegemstraat, en kan de vroegere buffer tussen woonfunctie en bedrijvigheid ingenomen worden door bedrijvigheid."

Adviezen/bezwaren

- De functionele groenbuffer ter hoogte van artikel 4 wordt in vraag gesteld, waarbij de volledige oppervlakte van de in te richten bufferzone ten laste komt van de zone voor bedrijvigheid (artikel 1).

De gecoro is van mening dat maatregelen noodzakelijk voor het beperken van impact van bedrijvigheid dienen ingericht te worden binnen de bestemming bedrijvigheid zelf.

Bouwvrije strook langs Rijksweg

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1A Zone voor groene bouwvrije strook en waterbufferbekkens het volgende:

"Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, beheer en onderhoud van groen. Daarnaast is de aanleg van fiets- en wandelvoorzieningen en infrastructuur voor waterbeheer toegelaten;"

Adviezen/bezwaren

- Overgangsregels moeten gedeeltelijke/gefaseerde ontwikkeling toelaten.
- Een bufferzone breder dan 10 m is niet nodig in functie van de hydrologische toestand en waarom dient deze buffer ook nog doorgetrokken te worden over de woningen langsheen de Manegemstraat?
- Welke plannen van uitbating is voorzien dat waterbekkens en groenzones nodig zijn?

De gecoro is van mening dat de aanleg van deze zone in zijn geheel dient voorgesteld te worden, maar dat een gefaseerde ontwikkeling wel moet toegelaten worden.

Daarnaast benadrukt de gecoro dat de overdruk geen bufferzone maar een overgangsgebied is tussen de Rijksweg en het bedrijventerrein.

Voor eender welke bebouwing en verharding zijn ingrepen nodig voor de waterhuishouding, nl. voor het infiltreren en/of bufferen van overtollig

regenwater. De groenzone aan de kant van de Rijksweg is bedoeld voor het inrichten van een kwalitatief straatbeeld.

De strook art. 1.A wordt doorgetrokken over de eerste huizen aan de Manegemstraat voor het geval dat daar op termijn de woningen zouden verdwijnen, zodat daar het straatbeeld verder kan worden doorgetrokken.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de feitelijk aanwezige gebouwen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling die met een RUP wordt vastgesteld. Met het RUP wordt net verandering van de bestaande toestand beoogd.

Accent

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1B het volgende:

"Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'accent' kan een gestapelde vorm van economische activiteiten (zie verder voor de concrete mogelijkheden) voorzien worden die als baken voor de site fungeert en die de site multifunctioneel maakt. Het accentgebouw wordt ingeplant ter hoogte van de gemeenschappelijke ontsluiting van de site op de Rijksweg. Het gaat om één enkel gebouw, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag (de plint) met daarop het bedoelde architecturale accent van maximaal 3 ongelijkvloerse bouwlagen."

Adviezen/bezwaren

- Een bouwhoogte van 20m in combinatie met maximaal 3 ongelijkvloerse bouwlagen van max. 4m, resulteert in een plint van max 8 meter hoogte, waarom geen twee bouwlagen in plint?
- Waarom geen 6 bouwlagen mogelijk?
- Het verplicht ondergronds parkeren voor de verkeersgeneratie afkomstig v/d activiteiten binnen het accent wordt in vraag gesteld.

De gecoro merkt op dat impliciet kan worden afgeleid dat in de voet wel degelijk 2 of 3 bouwlagen kunnen komen (afhankelijk van plint van 8 of 12m). Dit kan expliciet aangepast worden waarbij twee lagen mogelijk zijn binnen de plint.

De gecoro merkt op dat er absoluut twijfels zijn bij een gebouw met '6 kwalitatieve bouwlagen' in een maximale bouwhoogte van 20 m. Een gemiddelde bouwlaag van 3,33 m is niet realistisch. De insteek van de bezwaarindiener is duidelijk het maximaliseren van de m² aan kantoorfunctie. Er moet nogmaals op worden gewezen dat dergelijke

ontwikkeling enorme gevolgen kan hebben op vlak van mobiliteit. Het aantal bouwlagen is daarbij uiteraard doorslaggevend.

Daarnaast pleit de gecoro dat er best een definitie wordt opgenomen over wat exact wordt bedoeld met de sokkel-plint zodoende dat discrepantie in de voorschriften wordt vermeden.

De gecoro is van mening dat het parkeren op maaiveld niveau niet mag ten koste gaan van de ruimte i.f.v. in te richten bedrijvigheid. De gecoro adviseert wel de voorschriften aan te passen zodat het parkeren moet opgevangen worden binnen de footprint van het gebouw (ondergronds, onder het volume op maaiveld, in openlucht op het dak). Als de voor het accent vereiste parkeerplaatsen bovengronds zouden worden ingericht, dan komt de plandoelstelling, namelijk het realiseren van ruimte voor bedrijvigheid in Izegem, in het gedrang. In dergelijk scenario wordt immers een te grote oppervlakte ingenomen door louter parkeren voor de extra functies in het accent. Hierbij moet steeds ook rekening worden gehouden met de voorrang van de functie bedrijvigheid als het gaat over de mobiliteitsgeneratie in het plangebied.

<u>Bouwhoogte en inkijk</u>

- Een bouwhoogte van 12 meter is te hoog. Ofwel dient de bouwhoogte verlaagd te worden (naar 8 meter op 12 meter afstand) ofwel dient de afstand tot de percelen verhoogd te worden naar 20 meter.
- Er mogen geen ramen naar de percelen gericht zijn. De groenzone tussen de KMO-zone en de percelen moet duidelijker omschreven worden. Wat zal er staan, hoe hoog, ... Deze ruimte moet minstens dezelfde zijn als de ruimte tussen alle percelen en de KMO-zone (aan de zuidkant is er meer ruimte voorzien dan aan de westkant. Er mag geen inkijk zijn in de tuinen (een "dakterras", popup bar, ... dient dus verboden te worden)

De gecoro is van mening dat de bouwhoogte van 12 m wordt gezien in functie van het bedrijventerrein en in combinatie met de context en de 45°-regel als stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt beoordeeld.

Inkijk wordt in principe al vermeden door de voorschriften betreffende de groenbuffers. Zie ook hoger betreffende de buffering ter hoogte van art. 4. Bovendien zal er op niveau van de vergunningverlening ook nauwlettend worden toegezien op impact op privacy.

Mobiliteit

Rechts in- en rechts uitrijden

In de toelichtende nota (p.55) wordt voorgesteld om de ontsluiting van het bedrijventerrein te voorzien d.m.v. een centrale toegang aan de Rijksweg. Dit wordt geïllustreerd a.d.h.v. een figuur waarop wordt vermeld dat het 'enkel mogelijk is om het bedrijventerrein rechts in te rijden en het terrein rechts uit te rijden'. Deze manier van ontsluiten zal vermoedelijk een positief effect hebben op de verkeersdoorstroming t.h.v. Rijksweg.

o Een vertaling van deze visie ontbreekt echter in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt gevraagd om deze maatregel (enkel rechts in- en rechts uitrijden) te duiden binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

De gecoro is van oordeel dat de inrichting van een weg en de verkeersregels buiten de contour en buiten de scope vallen van het RUP.

Parkeren

In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende parkeernormen opgelegd:

Individuele parkeerplaats: 1,3 pp/100m² BVO

Collectieve parkeerplaats: 0,8 pp/100m² BVO

Adviezen/bezwaren:

Hoe zal het voorschrift van parkeren in de praktijk worden toegepast. Enkel voor personeel/bezoekers of ook voor vrachtwagens/bestelwagens?

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.

Geluid en trillingen

Geluidshinder

De geluidshinder dient duidelijker omschreven worden.

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.

Impact algemeen

Waardevermindering en planschade

Wat met de woningen op de hoek van de Manegemstraat en de Rijksweg en de bijhorende waardevermindering?

Er zijn zowel overgangsmaatregelen, doorverkopen met behoud van woonfunctie mogelijk gemaakt binnen de voorschriften. Onteigening is niet aan de orde.

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

Voor alle andere discussies over waarde kan enkel worden aangegeven dat deze geen ruimtelijke invalshoek hebben en onder het burgerlijk recht vallen.

Participatie en communicatie

- Opmerkingen omtrent de communicatie die slecht zou verlopen zijn richting de burgers. Burgers worden weinig geïnformeerd, men mocht als groep de plannen niet gaan inkijken.

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

- Opmerkingen waarbij er geargumenteerd wordt dat er te weinig respons kwam op de door hen overgemaakte suggesties/plannen/dossierbundels doorheen het planproces.

Het indienen van opmerkingen, bezwaren, reacties, alternatieven allerhande betekent niet automatisch dat hieraan gevolg wordt gegeven bij de uitwerking van het plan. Er wordt zorgvuldig omgesprongen met alle verschillende belangen die in dit planproces spelen, telkens met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Planschaderegister en verdere opvolging

Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd die aanleiding zou kunnen geven tot planschade, er worden echter geen berekening gemaakt van de concrete oppervlakte die onder het huidige wettelijk kader ook effectief in aanmerking komt voor planschadevergoeding.

- Dergelijke berekening, laat staan de bevestiging dat er planschade verschuldigd zal zijn, behoort zeker niet tot de taken van de plannende overheid. Dit valt volledig onder de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg.

Er moet zekerheid zijn bij de bewoners indien de aannemer zich niet houdt aan afspraken omtrent aanleg groenbuffer, etc.

- Dit RUP betreft het planningsniveau. Hierna komt een vergunningsfase. Pas daarna komt eventuele handhaving en verdere opvolging ter sprake. In het onderhavig RUP wordt art. 1.2.12 (verplichting terreinbeheerder binnen de duurzaamheidsprincipes) ingeschreven om dit zo goed mogelijk te faciliteren.

Verslaggever,

Veronique Desmet – plaatsvervangend secretaris Gecoro

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Korenmarkt 10
8870 Izegem

Sint-Andries, 06/07/2023	Betreft: Advies ontwerp gemeentelijk RUP Manegemstraat	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/23/0174-22/15/5442 Uw ref.:		Telefoon 050 40 35 43
	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be *Auteur: Simon Dejonghe*

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Manegemstraat. Dit RUP werd op 08/05/2023 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 'Manegemstraat', opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Het plangebied betreft een historisch gegroeide bedrijfslocatie in combinatie met residentieel wonen. Binnen Izegem is de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven groot. De stad wenst tegemoet te komen aan deze ruimtevraag zonder daarvoor in te grijpen in de open ruimte door bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen te gaan ontwikkelen. Het plangebied van onderhavig RUP wordt via het reconversiekader opnieuw ingevuld met 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.

Volgende elementen dienen aangevuld te worden bij de verdere uitwerking van het RUP:

- In de kaartenbundel 'plangebied met bestaande BPA's en RUP's' staat aangegeven dat er reeds een gemeentelijk RUP van kracht is op het plangebied. Dit lijkt echter niet correct te zijn, de huidige geldende bestemming vloeit voort uit het gewestplan. Deze kaart dient aangepast te worden.
- In het kader van rechtszekerheid dient er een maximale as-verschuiving opgenomen te worden in de voorschriften wat betreft de indicatieve aanduiding '*A-A': zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding*'.

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.

Het reconversiekader wordt besproken en toegepast (zie TN p.48).

Voorliggende 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, een gedeeltelijke herziening van het GRS is goedgekeurd op 07/11/2013.

Het plangebied van onderhavig RUP valt grotendeels 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.

Voorliggende 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:

- 30 meter diep vanaf de bouwvrije groene zone 1.A wordt er verplicht om een gedeelte (15 – 25%) van de gelijkgrondse brutovloeroppervlakte in te richten als toonzaal (SV, p.8).
    - De provincie is van mening dat toonzalen niet verplicht mogen worden opgelegd aan bedrijven, dit in het kader van zuinig ruimtegebruik keuzevrijheid.
        - De verordenende voorschriften dienen aangepast te worden.

- In de zone voor kleine en middelgrote ondernemingen kunnen bepaalde dakstructuren ook ingezet worden als tweede maaiveld waarbij complementaire functies voor bedrijven en/of de buurt kunnen worden ingericht. De schaal van de functies moet ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid in het bedrijventerrein. In het toelichtend deel worden volgende voorbeelden meegegeven: padelveld(en), sportvelden, openlucht fitness, stadslandbouw of daklandschap in combinatie met ontmoetingsruimte. Er wordt aangegeven dat de impact op de mobiliteit grondig zal beoordeeld worden.
    - Er dient beter gemotiveerd te worden wanneer een functie ondergeschikt is aan het bedrijventerrein en hoe dit kan beoordeeld worden (bv. kwantitatief).

- De nabestemming 'Art. 1' treedt per deelzone van Art.4 pas in werking wanneer de woonfunctie in de volledige deelzone is gestopt en de volledige deelzone wordt ingevuld als onderdeel van het bedrijventerrein (SV p.24).
    - Het is moeilijk om te bepalen wanneer de woonfunctie van een woning is gestopt. Een RUP kan niet bepalen dat een woning niet langer mag doorverkocht worden met behoud van woonfunctie. Een functiewijziging is iets dat geregeld wordt op het vergunningenniveau.
    - Het is erg moeilijk om aan de vooropgestelde voorwaarden voor nabestemming te voldoen, aangezien de woonfunctie in de volledige deelzone gelijktijdig zou moeten stoppen.

- In de toelichtende nota (p.55) wordt voorgesteld om de ontsluiting van het bedrijventerrein te voorzien d.m.v. een centrale toegang aan de Rijksweg. Dit wordt geïllustreerd a.d.h.v. een figuur waarop wordt vermeld dat het 'enkel mogelijk is om het bedrijventerrein rechts in te rijden en het terrein rechts uit te rijden'. Deze manier van ontsluiten zal vermoedelijk een positief effect hebben op de verkeersdoorstroming t.h.v. Rijksweg.
    - Een vertaling van deze visie ontbreekt echter in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt gevraagd om deze maatregel (enkel rechts in- en rechts uitrijden) te duiden binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

- Het is positief dat er een zone voor groenblauwe verbinding wordt voorzien. In de voorschriften wordt vermeld dat deze indicatieve aanduiding maximaal aaneengesloten moet zijn; het is echter niet duidelijk hoeveel keer, over welke maximale breedte en/of voor welke redenen deze verbinding kan worden onderbroken. Dit dient verder te worden uitgeklaard in de stedenbouwkundige voorschriften (p.30-31).

- Bepaalde kleinschalige vormen van recreatief medegebruik kunnen worden toegelaten in de zone voor functioneel buffergroen (Art. 5) zolang deze de voornaamste doelstelling (adequate buffering t.o.v. de omgeving) niet in het gedrang brengen.
    - Dit dient opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Binnen '*artikel 5: zone voor functioneel buffergroen*' 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.

- De voorschriften van de '*indicatieve aanduiding A-A': zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding* ' dient de koppeling met de realisatie ervan als volgt omschreven te worden: "*Bij de realisatie van artikel 1 (zone voor kleine en middelgrote onderneming) wordt de zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding aangelegd. Het voorstel tot aanleg dient onmiddellijk meegenomen te worden binnen de omgevingsaanvraag voor ontwikkeling van de zone artikel 1. Uiterlijk één jaar na het afleveren van de omgevingsvergunning moet de trage wegverbinding en aanhorigheden gerealiseerd zijn.*"

  De realisatie van de trage weg maakt immers integraal deel uit van het planvoornemen.

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 Manegemstraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Met volgende opmerkingen dient rekening gehouden te worden:

- Toonzalen kunnen niet worden verplicht in dit plangebied, de voorschriften dienen aangepast te worden
- Het rechts in- en uitrijden dient toegevoegd te worden aan de voorschriften
- 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 gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
De directeur	
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 12:05:47 +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	2.14/36008/126.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

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

De site betreft de voormalige bedrijfssite van de Meubelfabriek C&B (Coussens & Bouckaert). Binnen de plancontour zijn verschillende activiteiten aan de orde: residentieel wonen, bedrijfssite en woning-atelier.

De plancontour beperkt zich tot de bestemming wonen van het gewestplan. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Izegemse stadskern en heeft een oppervlakte van 42725 m^2. Zuidelijk is het gebied vrij heterogeen: agrarische en andere functies wisselen zich af.

De Rijksweg (N36), ten noorden van het plangebied, biedt een rechtstreekse aansluiting op de E403 (A17) te Roeselare en E17(A14) te Deerlijk.

Er wordt voor het terrein een reconversie voorzien die vooral KMO-gericht is.

dO2016.BRFSTD

3. beknopte historiek

Op werd een plenaire vergadering gehouden. De gedelegeerd planologisch ambtenaar/het departement gaf een gunstig advies met voorwaarden.
Op 08/05/2023 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 aanzien wordt. 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. Als regionaalstedelijk gebied is Roeselare tevens binnen het RSV geselecteerd als economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Er worden echter geen concrete uitspraken gedaan betreffende het plangebied.

Voorliggend planinitiatief 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. Voor het plan wordt echter verwezen naar het reconversiekader van het PRS.

Voorliggend planinitiatief is niet strijdig met het GRS of PRS.

Verder:

Hierop aansluitend is het mogelijks meer aangewezen de atelierwoningen enkel op de verdieping toe te laten, dit binnen het kader van zuinig ruimtegebruik.
Dit: "De bedrijfswoning mag niet volledig geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw." is nu toch net wel maximaal de bedoeling! Het heeft toch geen zin in te zetten op een residentieel karakter aan straatkant, wanneer door een nabestemming de rest van de straat ook een bedrijfsinvulling krijgt.
Dat laatste wordt dan ook beter geschrapt uit de voorschriften.

Voor het accent onder 1.2 wordt best een maximum oppervlakte vastgelegd. Nu kan dit accent voorzien worden over 1/3 van de volledige breedte van de zone/gebouw. Dit is - wanneer maximaal ingevuld - niet meer als een accent te beschouwen.

6. algemene conclusie

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

d02016.BRFSTD

Hoogachtend,

Julie Dalle (Signature)

Digitaal ondertekend door Julie Dalle (Signature)
Datum: 2023.07.03 14:42:39 +02'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

dO2016.BRFSTD