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 Verbist**

Algplanid: RUP_36008_214_00411_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 6 inspraakreacties ingediend door de gemeente Ingelmunster, Elia, één onderneming en 6 particulieren.

| INSPRAAKREACTIE / ADVIES | ADVIES GECORO |
|---|---|
| **Planopzet en alternatieven** | |
| Wijzigen wonen naar bedrijvigheid | |
| Waarom wordt het grootste deel van het voorliggende planvoornemen automatisch omgezet naar een bedrijfs- gerelateerde context in plaats van een woonbestemming. | De bestemmingswijziging van wonen naar bedrijvigheid is een direct gevolg 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.<br><br>Er is geen sprake van 'automatische omzetting'; net daarom wordt een RUP opgesteld, met alle formele stappen die daarvoor vereist zijn. Nadien volgt nog een vergunningsprocedure.<br><br>De gecoro merkt tevens op dat de aanwezigheid van een hoogspanningslijn (zie advies Elia) zorgt er voor dat bijkomend woongebied in deze omgeving niet gewenst is. |
| Behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid<br><br>De grote nood aan ruimte voor lokale bedrijven wordt betwist. | De gecoro wijst erop dat de nood aan ruimte voor bedrijven reeds omstandig werd gemotiveerd op pagina 46 van de toelichtingsnota:<br><br>*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.*

<u>Hoogspanningslijn</u>

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen welke zich in het gebied situeren. Er wordt gevraagd om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen.

Er zal rekening gehouden worden met het advies van Elia, voorstel:

Er zal een overdruk toegevoegd worden 'overdruk hoogspanningsleiding' en dit zowel op het grafisch plan als en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. De standaardversie van Elia wordt overgenomen binnen de voorschriften.

Reconversiekader

Impact op de omgeving : 2 bedrijven (Verbist en Vangroenweghe) vervangen door x aantal bedrijven kan niet anders dan de impact vergroten op de omgeving, wat in reconversiegebied niet kan.

Het reconversiekader uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt in voorliggend RUP correct toegepast, zoals zowel door de provincie als door het Departement Omgeving is bevestigd.

Het betreft in principe het vervangen van 2 grootschalige bedrijven door meerdere kleinere bedrijven. De impact blijft hierdoor beperkt. Dit werd ook zo beoordeeld door team MER.

Afbakening plancontour

De perceelsgrens onderaan ten zuid-westen komt niet overeen in het RUP. Dit wordt beter correct overgenomen volgens opmeting en niet volgens GRB. We verwijzen hierbij naar de onderstaande schets.

Een RUP dient verplicht ingetekend te worden op het GRB (in kader van digitale uitwisseling). Aan zuidwestkant is er een verschil ontstaan tussen de eigendomsgrenzen volgens het kadaster en de opmetingsplannen en het GRB. De afbakening van het RUP volgt de grenzen van het GRB, zoals ook toegepast bij de opmaak van het geldende RUP Kasteelwijk. Het is bovendien duidelijk dat op het grafisch plan van het RUP geen exacte afstanden kunnen worden afgemeten, zoals de disclaimer op het plan terecht aangeeft. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag zal het opmetingsplan van de landmeter ingezet worden om de afstanden correct uit te zetten.

Bouwvrij agrarisch gebied

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 3 – zone voor bouwvrij agrarisch gebied het volgende:

*"Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Binnen dit gebied zijn natuurontwikkeling, landschapszorg, waterbuffering en- infiltratie en recreatie ondergeschikte functies voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen."*

Adviezen/bezwaren

Wat is de reden van de bestemming van art. 3 'zone voor bouwvrij agrarisch gebied' bestemd voor beroepslandbouw, en waarom niet als ruimte voor buffering ten dienste van art. 1, bedrijvigheid.

De gecoro neemt akte van het feit dat de ontwikkelaar zijn buffering gedeeltelijk/volledig wenst onder te brengen in artikel 3.

De gecoro is van mening dat een verbod om dit in deze zone in te richten niet expliciet in het RUP mag worden opgenomen, dit omdat de hemelwatertoets speelt op detail van een omgevingsvergunningsaanvraag. De gecoro is bijgevolg van mening dat dit niet geregeld dient worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De gecoro deelt daarnaast de mening dat de zone binnen artikel 3 in de feiten niet meer zal ingezet worden voor beroepslandbouw gelet op de beperkte oppervlakte van deze zone.

**Inrichting**

Bouwvrije zone langsheen de Gentseheerweg

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel Art. 1 – zone voor kleine en middelgrote ondernemingen het volgende:

*"De minstens 8,00 meter brede zone tussen de rooilijn Gentseheerweg en de achteruitbouwlijn dient integraal ingegroend te worden. Binnen de bouw- en verhardingsvrije achteruitbouwstrook ter hoogte van de Gentseheerweg dienen minstens 6 inheemse, streekeigen hoogstambomen aangeplant te worden in combinatie met lage onder begroeiing."*

Adviezen/bezwaren

Op welke manier wordt de ingroening voorzien, in de 8,00 meter brede zone parallel aan de Gentseheerweg?

De gecoro adviseert dit concreter uit te werken in de stedenbouwkundige voorschriften. Evenwel is een aanduiding op het grafisch plan niet aan de orde.

Voorstel aanpassing: *De 8,00 meter diepe bouwvrije strook langs de Gentseheerweg dient behalve ter hoogte van de toegangsweg van het*

*bedrijventerrein integraal met levend groen te worden ingericht. Dit groen moet bestaan uit een mix van hoogstammige bomen (minstens 6 over de hele zone), heesters en lage begroeiing en is bedoeld om de beeldkwaliteit langs de Gentseheerweg te verhogen en daar een representatieve voorzijde van het bedrijventerrein in te richten. Deze zone is geen gesloten groenscherm dat het bedrijventerrein wegstopt en garandeert doorkijken naar de bedrijfsbebouwing toe.*

Zone voor open bebouwing

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 2 - zone voor open bebouwing het volgende:

*"De hoofdbestemming van de zone is wonen. De nevenbestemmingen (die steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie) van de zone is aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan: kantoren en diensten. De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdbestemming."*

Adviezen/bezwaren

Waarom wordt gekozen binnen artikel 2 voor een open typologie en waarom geen koppel- of gestapelde typologie?

De zonegrens tussen art. 2 en 4 zou men graag verder inperken richting het wonen waarbij iets meer ruimte wordt gevrijwaard voor de paarse bestemming.

De gecoro adviseert voor dit artikelnummer 2 de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP Kasteelwijk – artikel 5- Zone voor open, halfopen en gegroepeerde bebouwing over te nemen, aangezien het perceel deel uitmaakt van een lint woonlint dat ressorteert onder deze voorschriften van het RUP Kasteelwijk.

Het al dan niet toelaten van halfopen of open woningbouw is een toets die dient te gebeuren op niveau van de omgevingsvergunningsaanvraag, waarbij bijkomend dient rekening gehouden te worden met verordeningen én de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De gecoro merkt verder nog op dat de zonegrens nog beperkt verschoven kan worden aan de noordoostelijke hoek. Bij het verplaatsen van de zonegrens zal ook de bufferstrook mee verhuizen waarbij er bijkomend verlies zal optreden door extra hoekvorming.

Realisatie aanleg groenbuffer

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 4 - 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).

Zone voor toonzalen

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.4 overgang Gentseheerweg het volgende:

*“In een strook van 38 meter diep vanaf de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg moet minstens 15% en maximum 25% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen ingericht worden als toonzaal.”*

Adviezen/bezwaren

Er wordt gevraagd om de grens van de toonzalen te beperken tot op eigendomsstructuur (32,60m in plaats van 38 meter).

De gecoro merkt op dat de eigendomsstructuur niets te maken heeft met de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het beperken van de 38 m tot 32,6 m betekent dat er nog slechts een bouwdiepte van 24,6 m overblijft achter de bouwvrije strook van 8 m langs de Gentseheerweg.

Indien daar ook nog een zone voor ontsluiting, parkeren, fietsenstalling, waterhuishouding, groenaanleg,… moet worden ingepast, zonder dat deze voorzieningen 'gedeeld' worden aangelegd, zou hier wel eens heel wat ruimteverlies kunnen optreden.

Bouwhoogte

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 1.2.6 – 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. Ter hoogte van de Gentseheerweg geldt een achteruitbouwstrook van 8 meter vanaf deze gewestweg. Voor het overige kan tot op de zonegrens gebouwd worden."*

Adviezen/bezwaren:

Er wordt gevraagd om de 45° regel t.o.v. woongebieden te beperken naar 5m groenzone. De dakrandhoogte van kmo units is 7m. Op heden is tot op grens gebouwd zowel in woongebied als in bestaande industriële bebouwing. 5m vormt een voldoende grote bufferzone. We achten de uniformiteit van de units en afwerking belangrijk t.o.v. de perceelsgrenzen.

De bouwhoogte van 10 m weegt qua resulterende beschikbare ruimte (vloeroppervlakte en volume) zeker op tegen de grotere afstand t.o.v. de woonzones (ten gevolge van de 45°-regel). De bredere strook open ruimte aan de kant van de woonzones komt ten goede aan de integratie van de bedrijven in de omgeving, het gebouwen- en groenonderhoud, waterhuishouding, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Dikwijls dient ook nog een brandweg aangelegd te worden. De ruimte tussen bedrijfsgebouw en groenbuffer kan hiervoor ingezet worden.

**Mobiliteit**

Parking en fietsenstalling

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel 12.12 – parkeren het volgende:

*"Op (individueel of collectief) privaat terrein binnen deze zone wordt voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. "*

Adviezen/bezwaren

Blijkt dat collectieve parking niet gewenst wordt bij kmo-units en wordt weinig tot geen gebruik van gemaakt, elk wil liefst zijn wagen voor of bij zijn kmo unit voorzien.

Het opladen van fietsbatterij wordt individueel privé gedaan. Voor bedrijfspercelen dient fietsparking op eigen perceel georganiseerd te worden.

De toepassing van collectieve parking is een duidelijke quick win voor het bedrijventerrein: er is netto een stuk minder ruimte nodig in het geval van een collectieve parkeeroplossing. Het praktische onderscheid met 'parkeren voor de deur' is in het geval van dit plangebied ook zeer beperkt: de schaal van het gebied is beperkt, waardoor de wandelafstand en het in de perceptie van de ondernemer daaraan gekoppelde tijdverlies zeer beperkt zijn.

Voor het RUP Verbist werden geen bezwaren of adviezen verleend inzake de vastgelegde parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften, 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.

De gecoro merkt verder nog op dat fietsenstallingen zeer eenvoudig kunnen beveiligd worden tegen diefstal. Collectieve stallingsruimte kan ingericht

worden met laadmogelijkheden, zonder dat daarmee verplichtingen opgelegd worden betreffende het laden zelf.

Groenbuffer

Fluvius meldt dat een nieuwe distributiekabine moet gebouwd worden. Het voorstel wordt gedaan om dit in de groenbuffer in te plannen en dit in de voorschriften op te nemen.

Een plaatsing in de bufferzone is uitgesloten. Hiermee zou de werking van de buffer teniet worden gedaan. In het restgebiedje van de woonzone zou dergelijke constructie kunnen worden ingepast met het oog op ruimtelijk rendement.

De erfdienstbaarheid voor Fluvius kan worden toegelaten. Op zich is het gezien art. 0.1.2. toegelaten dat in elke zone werken en constructies van openbaar nut worden geplaatst. Details vastleggen over positie cabine en toegang is zonder ontwerp van het bedrijventerrein als geheel niet gewenst.

Groenblauwe as

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder artikel Indicatieve aanduiding – zone voor groenblauwe voorziening:

*“Ter hoogte van de aanduiding ‘zone voor groenblauwe voorziening’ dient een centrale ononderbroken groenblauwe ruimte ingericht te worden. De indicatieve aanduiding op het grafisch*

*plan geeft aan waar de centrale groenblauwe ruimte zich moet situeren. Het beginpunt bevindt zich t.h.v. de indicatieve aanduiding voor traag verkeer. Het eindpunt bevindt zich t.h.v. art. 4."*

Adviezen/bezwaren

Binnen het voorschrift wordt vermeld dat de groenblauwe as ononderbroken dient aangelegd te worden.

De gecoro merkt op dat een materiële fout is die dient aangepast te worden.

Verkeersveiligheid en -leefbaarheid

De verkeersonveilige situatie wordt aangekaart rondom de schoolomgeving en de rotonde ten noordwesten van het planvoornemen

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.

De bezwaren betreffen de veiligheid voor trage weggebruikers t.h.v. de rotonde en de omgeving rondom het planvoornemen. Op macroniveau (mobiliteitsplan, functie van de wegen,..) wijzigt niets met het voorliggende RUP. De weginrichting maakt geen deel uit van een RUP en valt buiten de scope van het RUP.

Het plan voorziet geen ingrepen met effecten op vlak van parkeerdruk of parkeercapaciteit, wegenwerken, snelheidscontroles, etc. t.h.v. de Gentseheerweg. De ontsluiting van het voorliggende planvoornemen zal vlot en veilig ingericht worden.

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'.

**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.

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, 29/06/2023 | Betreft: Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie Verbist | Contactpersoon: Evi Lefevere |
| Onze ref.: ELFV/23/0170-22/15/5441 | | 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 Verbist. 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 'Verbist', opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Het plangebied betreft een historisch gegroeide bedrijfslocatie, dewelke zijn functie recent verloor. 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. 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 en voldoet er aan.

**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.

De stad Izegem maakt conform het PRS-WV deel uit van de middenruimte. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Binnen deze contour dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden.

Volgende beleidsdoelstellingen zijn relevant voor voorliggend gemeentelijk RUP:

- Een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte
- Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren
- Het netwerk van natuurverbindingsgebieden behouden en versterken
- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren

In het PRS-WV (p. 139) wordt een bovenlokaal kader voor reconversie aangereikt. 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. Dit kader stelt het volgende:

*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.*

In de toelichtende nota van het voorontwerp RUP wordt de behoefte aan lokale bedrijven, het stopzetten van de voormalige functie en de relatie met het reconversiekader voldoende beschreven en beargumenteerd.

Het voorontwerp is globaal gezien 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.

Volgende aspecten uit het GRS Izegem zijn van belang in voorliggend voorontwerp RUP:

- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk geïsoleerde bedrijven

Voorliggend voorontwerp 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 1: zone voor kleine en middelgrote ondernemingen:

  *"De minstens 8,00 meter diepe bouwvrije zone vanaf de zonegrens aan de kant van de Gentseheerweg dient integraal ingegroend te worden. Hier dienen minstens 6 inheemse,*

*streekeigen hoogstambomen aangeplant te worden in combinatie met lage onder begroeiing.*"

Hoe zit dit verplichting exact in elkaar? Is dit per bedrijfskavel? Of over de volledige zone? Dit dient verduidelijkt te worden.

- Binnen artikel 2: zone voor open bebouwing:

  Er wordt gekozen voor een open typologie. Wat is de motivatie hierachter? Dient er niet ruimte gelaten te worden voor een meer gedifferentieerde typologie?

- Binnen 'artikel 4: 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 Verbist, wordt **gunstig** geadviseerd.

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
Zitting deputatie, 29/06/2023

Sabien Lahaye-Battheu

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

Stephaan Barbery (Signature)

Digitaal ondertekend door Stephaan Barbery (Signature)
Datum: 2023.06.29 15:18:06 +02'00'

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<br>philip.vanquaethem@vlaanderen.be | 2.14/36008/127.1 | |
| uw kenmerk | 050 24 82 38 | Bijlagen | |

**Betreft:** IZEGEM, gemeentelijk RUP " Verbist " : advies tijdens het openbaar onderzoek
**ligging:**
**kadastraal:**
**onderwerp:** Verbist
**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 plan voorziet de reconversie van een verlaten bedrijfssite. Binnen het plangebied ligt een voormalig slachthuis. Het plangebied is 23.566m groot en zou omgezet worden naar KMO en bedrijvigheid met kleinere impact op de omgeving. De bebouwbare zones liggen al binnen RUP Kasteelwijk.
Het plangebied bevindt zich in de verstedelijkte band tussen Izegem en Ingelmunster. Tussen het plangebied en de kern van Izegem ten westen, liggen vooral woningen. Ten noorden van de Gentse heerweg is er zowel wonen als bedrijvigheid aanwezig. Zuidelijk liggen vooral landbouwgronden.

dO2016.BRFSTD

## 3. beknopte historiek

Er 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 aanzien wordt. Desalniettemin wordt een deel van Izegem gerekend tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare, waartoe ook delen van Ingelmunster behoren. Regionaalstedelijke 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. De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vastgesteld. Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Er worden echter wel geen concrete uitspraken gedaan betreffende het plangebied.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied van het gewestplan. Het plan dient te voldoen aan omzendbrief RO/2010/01.
Binnen het onderhavig RUP wordt de volledige zone bestemd als zone voor bouwvrij agrarisch gebied waarbinnen ook ondergeschikte functies mogelijk zijn.

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 de planopties wordt echter verwezen naar het reconversiekader van het PRS.

- Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbij horende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden. Onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden dus niet als een reconversie beschouwd tenzij ze volledig ingesloten liggen in het bebouwde weefsel.

- Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam

ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen … Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Voorliggend planinitiatief is niet strijdig met het GRS of PRS.

**Verdere opmerkingen:**

Groeninkleding langs de Gentse heerweg is ook nog vast te leggen. Het “ingroenen” waarvan sprake in het voorschrift is best wat concreter te maken..

**6. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Julie Dalle (Signature)

Digitaal ondertekend door Julie Dalle (Signature)
Datum: 2023.07.03 14:36:59 +02'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur