

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

- Tegenwoordig:** Bert Maertens: burgemeester
Caroline Maertens, Kurt Himpe, Tom Verbeke, Lisbet Bogaert, Virginie Derumeaux: schepenen
Ann Van Essche: OCMW-voorzitter
Staes Nadia, Leenknecht Geert, Grymonprez Kurt, Depoorter Hein, Verschoot Nick, Vandewatere Julie, Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan, Seynaeve Giel, Clarys Balder, Renier Veerle, Christiaens Eveline, Dewulf Nathalie, Bossuyt Eva, Veerle Vandamme, Grijspeert Lisa: raadsleden
Dries Dehaut: voorzitter
Anton Jacobus: algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Baert Rik, Vandeputte Sybille, Pattyn Diederik, Parmentier Didier: raadsleden

10. RUP Verbist. Intrekking gemeenteraadsbeslissing 09/10/2023 + definitieve vaststelling na schorsingsbesluit deputatie d.d. 30/11/2023

De gemeenteraad,

Regelgeving

- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [citeeropschrift: "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO"]
- Decreet Lokaal Bestuur

Voorafgaande beslissingen en advies

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2020 houdende de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot de realisatie en herbestemming van gronden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, ambacht en KMO voor de zones:
 - o De site Vangroenweghe & de site Taló aan de Gentseheerweg (RUP Gentseheerweg)
 - o De site Verbist aan de Gentseheerweg (RUP Verbist)
 - o De site C&B aan de Manegemstraat (RUP Manegemstraat).
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 februari 2021 tot de aanstelling van het ruimtelijk planningsbureau ADOPLAN BVBA, Oudenaardsesteenweg 344 te 8500 Kortrijk voor de opmaak van de nieuwe gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2021 werd beslist om bijkomend een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mezegemstraat op te stellen voor de site Schramme gelegen aan de Mezegemstraat 25.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2021 ter goedkeuring van de start- en procesnota's voor de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 juli 2022 ter goedkeuring van de scopingnota's voor de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 januari 2023 ter goedkeuring van de eerste versie van de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 maart 2023 ter aktenaam van verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp van de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 april 2023 ter goedkeuring van het voorontwerp van de RUP's.
- Beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2023 tot voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP Verbist.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 september 2023 tot goedkeuring van het RUP Verbist.
- Beslissing van de gemeenteraad van 9 oktober 2023 tot definitieve vaststelling van het RUP Verbist.
- Beslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 30 november 2023 tot schorsing van het RUP Verbist.

Feiten en motivering

De stad maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) op voor het optimaliseren van de werk- en woonomgeving op 4 locaties in de stad. De plannen hebben betrekking op volgende locaties:

- De site Verbist aan de Gentseheerweg
- De site Vangroenweghe & de site Talo aan de Gentseheerweg
- De site C&B aan de Manegemstraat.
- De Site Schramme aan de Mezegemstraat

Per locatie wordt een apart RUP opgemaakt, resp. RUP Verbist, RUP Gentseheerweg, RUP Manegemstraat en RUP Mezegemstraat. Voorliggende beslissing betreft het RUP Verbist.

Het geïntegreerde planningsproces tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit 5 fases:

1. De startnota
2. De scopingnota
3. Het voorontwerp RUP
4. Het voorlopig vastgesteld RUP
5. Het definitief vastgesteld RUP

Het RUP bevindt op het einde van het planproces. Het op 24 april 2023 door de gemeenteraad voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP werd na brede bekendmaking ter inzage gelegd tijdens een openbaar onderzoek van 60 dagen, dat alle belanghebbenden toeliet hun input aan te leveren betreffende het ontwerp. Daarnaast werd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het Departement Omgeving advies gevraagd over dit ontwerp. Op 23 augustus 2023 heeft de GECORO zich over de adviezen en inspraakreacties gebogen en een eigen advies uitgebracht. Op 9 oktober 2023 werd het RUP een eerste maal definitief vastgesteld. Op 30 november 2023 werd het RUP door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen geschorst omwille van de niet-naleving van een substantiële vormvereiste, met name de motiveringsplicht. Omwille van deze schorsing wordt voorgesteld de beslissing van 9 oktober 2023 in te trekken en het RUP opnieuw definitief vast te stellen, waarbij de elementen die ten gronde lagen aan de schorsing worden geredieerd.

Het advies van de GECORO van 23 augustus 2023 omvat het volledige overzicht van alle ingediende adviezen, bezwaren en inspraakreacties en het daaruit voortvloeiende gemotiveerd advies van de GECORO zelf aan de gemeenteraad. Hierna wordt volgens de indeling zoals gevolgd in het advies van de GECORO gemotiveerd hoe met de diverse adviezen, bezwaren en reacties wordt omgegaan en welke wijzigingen werden doorgevoerd ten opzichte van het op 24 april 2023 voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP.

De gemeenteraad is akkoord met de standpunten ingenomen door de GECORO en maakt zich de onderbouwing van het advies van de GECORO eigen voor onderstaande aspecten waarvoor door de GECORO geen wijzigingen werden gevraagd, noch werden doorgevoerd in het ontwerp van RUP (tussen haakjes is de blz. in het advies van de GECORO weergegeven):

- Wijzigen wonen naar bedrijvigheid (blz. 2),
- Behoeftte aan ruimte voor bedrijvigheid (blz. 2-3),
- Reconvertiekader (blz. 4),
- Afbakening plancontour (blz. 4),
- Bouwvrij agrarisch gebied (blz. 5),
- Zone voor toonzalen (blz. 7),
- Bouwhoogte (blz. 8),
- Groenbuffer (distributiecabine) (blz. 10),
- Verkeersveiligheid en -leefbaarheid (blz. 11),
- Algemene impact op de omgeving (blz. 12),
- Waardevermindering (blz. 12).

De gemeenteraad is akkoord met de standpunten ingenomen door de GECORO en maakt zich de onderbouwing van het advies van de GECORO eigen voor onderstaande aspecten waarvoor door de GECORO wijzigingen

werden gevraagd, en ook werden doorgevoerd in het ontwerp van RUP (tussen haakjes is de blz. in het advies van de GECORO weergegeven):

- Hoogspanningslijn (blz. 3). Hiervoor werd zoals door de GECORO voorgesteld een bijkomend voorschrift 1.A. uitgewerkt voor de hoogspanningslijn en een corresponderende aanduiding op het grafisch plan voorzien.
- Bouwvrije zone langsheen de Gentseheerweg (blz. 5-6). In het RUP werd in voorschrift 1.2.4. een gedetailleerde invulling van deze inkleding uitgewerkt op basis van de suggesties van de GECORO.
- Zone voor open bebouwing – deel betreffende beperkte verschuiving van de zonegrens (blz. 6). Om in het bedrijventerrein een efficiëntere invulling toe te laten, wordt de zonegrens tussen artikel 2 en art. 4 beperkt verschoven, tot deze parallel loopt met de Vlietmanstraat. Hierdoor ontstaat een functionelere westgrens van de bedrijvenzone, wat het ruimtelijk rendement daar ten goede komt, in lijn met de plandoelstellingen.
- Groenblauwe as (blz. 10-11). Dit voorschrift werd herschreven om de materiële vergissing recht te zetten, zodat onderbreken van de as mogelijk is om de ontsluiting van het bedrijventerrein te realiseren.
- Impact verkeer op Ingelmunster (blz. 11). Het GECORO-advies wordt gevolgd om in de bestemmingsvoorschriften nog op te nemen dat activiteiten met sterk mobiliteitsgenererend karakter niet toegelaten worden.

Betreffende onderstaande punten heeft de gemeenteraad het advies van de GECORO niet of niet volledig gevolgd. Hierna wordt toegelicht wat de houding van de gemeenteraad over deze onderdelen van het advies is en wordt dit standpunt ook gemotiveerd. Verder wordt de doorvertaling van deze visie in het RUP nader toegelicht.

- Parking en fietsenstalling (blz. 9-10). Het advies van de GECORO om geen cijfernormen op te leggen voor het parkeren werd gevolgd en wordt dus overgelaten aan de vergunningverlenende overheid, die ad hoc en concreet zal moeten beoordelen wat de voorwaarden voor het aangevraagde project op dit vlak zijn. In art. 1.2.12. zijn de ondergrenzen voor het aantal parkeerplaatsen voor auto's en stallingsplaatsen geschrapt om te voorkomen dat hier op de langere termijn juridische moeilijkheden ontstaan in het geval er minder plaatsen zouden nodig zijn. Tegelijk blijft het voorschrift een voldoende garantie om op niveau van de omgevingsvergunning de nodige informatie te kunnen eisen en om onderbouwd over de mobiliteitsaspecten te kunnen oordelen. Hiermee is maatwerk mogelijk per locatie, project en context.
In art. 1.2.12. betreffende het parkeren is, aanvullend op de hiervoor toegelichte aanpassing rond de parkeernormen, de vermelding '(individueel of collectief) privaat terrein' geschrapt. De gemeenteraad acht deze aanpassing nodig, gezien er in het RUP geen uitspraken worden gedaan over eventuele inrichting van publieke gedeelten van de infrastructuur in het plangebied. Voor de gemeenteraad is het relevant dat een eventuele publieke inrichting of een publiek gebruik van parkeerruimte in het plangebied niet uitgesloten wordt. Deze aanpassing vloeit onrechtstreeks voort uit het advies van de GECORO over het schrappen van de parkeernormen en de vereiste om projecten concreet te beoordelen op vergunningsniveau en het door middel van het systeem van masterplanning inbouwen van flexibiliteit voor het realiseren van het bedrijventerrein.
Verder is – in lijn met het schrappen van de parkeernormen – door de gemeenteraad geoordeeld dat het opleggen van de verplichte collectieve fietsenstalling niet zinvol is. Als uit de concrete beoordeling van projecten voor invulling van het bedrijventerrein slechts een beperkte behoefte aan fietsenstalling blijkt, dan heeft het geen nut daarvoor toch een collectieve oplossing te eisen. Het gewijzigde voorschrift laat wel degelijk nog steeds een collectieve fietsenstalling toe (met alle voordelen op vlak van ruimtelijk rendement die daaraan vasthangen), zoals ook duidelijk opgenomen in de kolom toelichting.
- Zone voor open bebouwing – deel betreffende de toegelaten typologie (blz. 6). De GECORO adviseerde om voor deze zone de voorschriften van het art. 5 over te nemen uit het RUP Kasteelwijk, zoals dat in het aansluitende woonlint van toepassing is. Concreet zou hiermee ook een halfopen bebouwing worden mogelijk gemaakt op het betreffende perceel.
De gemeenteraad is echter van oordeel dat een halfopen bebouwing op dit perceel niet te verantwoorden is. Analyse wijst uit dat het perceel in kwestie niet voldoende ruim is om hierop meer dan één kwalitatieve woning te voorzien. Daarbij houdt de gemeenteraad rekening met (1) de overheersende schaal en typologie van de woonpercelen en woningen in de omgeving, (2) het feit dat er omwille van de goede ruimtelijke ordening een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen

wordt opgelegd om aan te sluiten bij het straatbeeld in de nabijheid, (3) er nog een doorsteek voor actief verkeer op het perceel moet worden ingericht, met een breedte van minstens 3 m, (4) de hoek van het perceel met de Vlietmanstraat waardoor de oppervlakte van het perceel niet optimaal inzetbaar is en (5) de beperkte diepte van het perceel, terwijl hier toch ook in een tuin moet kunnen worden voorzien.

Het oprichten van meer dan één woning hier, zou leiden tot niet-kwalitatieve woningen, dito omgevingsaanleg en een breuk met het straatbeeld in de omgeving.

De gemeenteraad oordeelt dat al deze argumenten samen éénvoudig in de richting van open typologie wijzen, waardoor het opentrekken van de voorschriften naar halfopen bebouwing niet zinvol is, en enkel tot verlies van tijd en geld bij initiatiefnemers en hun ontwerpers én de vergunningverlenende overheid kan leiden. Daarom wordt enkel open bebouwing toegelaten op het perceel.

- Realisatie aanleg groenbuffer (blz. 7). De GECORO adviseerde om op te nemen in de voorschriften voor groenbuffering (art. 4) dat de groenaanplant dient gerealiseerd te worden het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de ruwbouw (water- en winddicht afwerken van de gebouwen). De gemeenteraad is ten eerste van oordeel dat dit aspect ook art. 5 en het art. Zone voor groenblauwe voorziening aanbelangt, waar immers evengood in (water-)buffering wordt voorzien en het aspect timing ook relevant is.

De gemeenteraad wenst op dit punt rekening te houden met de mogelijkheid dat de aanleg van een bedrijventerrein gefaseerd gebeurt, op basis van een masterplan. Daarbij is het zinvol dat ook de aanleg van de groenbuffers of groenblauwe as gefaseerd kan verlopen, op basis van de samenhang die in dat masterplan wordt verantwoord.

Voor een bedrijventerrein is het bovendien te verwachten dat de eerste vergunde werken niet de gebouwen zullen betreffen, maar infrastructuur. Het kan perfect dat in de eerste vergunning die voor het plangebied wordt afgeleverd nog geen enkel gebouw vergund wordt. Toch is het ook voor dit soort handelingen relevant dat de groenbuffering zo snel mogelijk wordt aangelegd. Bij voorkeur gebeurt de aanleg van de groenbuffer zelfs eerst, zodat die kan beginnen groeien terwijl het terrein wordt aangelegd en mogelijk al substantieel is als de exploitatie van start gaat.

De gemeenteraad is er zich van bewust dat er onderbouwing is voor het uitstellen van de groenblauwe aanleg tot na de vergunde handelingen (bv. risico op beschadigen van net aangelegde aanplant). Daarom is in het voorschrift opgenomen dat zowel vergunningen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als vergunningen voor de verdere invulling ervan de termijn voor realisatie van de groenbuffer of groenblauwe as doen starten. Deze herformulering van het voorschrift houdt minstens even sterke garanties in voor de groenbuffering als het voorstel van de GECORO.

Verder heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de inhoud van de bezwaren en adviezen nog volgende aanpassingen doorgevoerd, die geen (directe) oorsprong vinden in het advies van de GECORO:

- In de overgangsbepalingen in art. 0.1.4. die gelden voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies, is bijkomend opgenomen dat een opslagfunctie niet (wat door de deputatie foutief gelezen werd als wél) in strijd met de voorschriften van het RUP heringericht kan worden als productieactiviteit.
Deze aanpassing is voor de gemeenteraad noodzakelijk om tegemoet te komen aan de bezwaren betreffende de algemene impact op de omgeving, toepassing van het reconversiekader en de concrete bezorgdheden van omwonenden die vrezen voor bv. geluidsimpact. Het bijkomende voorschriftonderdeel moet vermijden dat in een bestaand gebouw nieuwe activiteiten met grotere hinder worden ingericht, zonder dat in het RUP uitgewerkte maatregelen om impact op de buurt te vermijden gerealiseerd worden. In dergelijk geval moet het project bijgestuurd worden zodat voldaan wordt aan de nieuwe voorschriften van het RUP Verbist.
Tegelijk is het begrip op- en overslag in de bestemmingsvoorschriften verduidelijkt in de toelichting.
- In art. 1.2. is de aanleg van het bedrijventerrein als één samenhangend geheel gedetailleerder uitgewerkt, waarbij ook fasering op basis van een masterplan is toegevoegd. Daarbij is de nodige toelichting aangevuld. De gemeenteraad ziet deze aanpassing als noodzakelijk, omdat in de praktijk de invulling van een bedrijventerrein vaak gefaseerd verloopt. Het is daarom belangrijk om bepaalde aspecten op basis van de samenhang van het gehele terrein te beoordelen, waarvoor een masterplan noodzakelijk is. Zie hiervoor ook het punt betreffende de timing voor realisatie van groenbuffering rond het bedrijventerrein, waaruit de mogelijkheid van een aanpak met fasering op basis van een masterplan voortvloeit. Deze aanpassing zorgt ervoor dat het plangebied een stuk flexibeler kan worden ingevuld,

terwijl de samenhang (met impact op vooral ruimtelijk rendement) én de uitvoering van de maatregelen voor het beperken van de impact op de omgeving gegarandeerd blijven.

- In art. 1.2.4. is verduidelijkt dat de verplichting voor het inrichten van toonzaal enkel geldt voor die gebouwen die zich richten naar de Gentseheerweg. Deze aanpassing wordt door de gemeenteraad doorgevoerd in aansluiting op de input betreffende de diepte van de zone voor toonzalen. In het geval een gebouw in tweede lijn nog (deels) in de 'toonzaalzone' zou gelegen zijn, is het gezien het ontbreken van een zichtrelatie met de Gentseheerweg niet aangewezen daar toch toonzaal in te richten.
- In aansluiting bij het punt betreffende de timing van realisatie van de groenbuffering en de eventuele inzet van masterplanning voor fasering van de ontwikkeling, is door de gemeenteraad een bijkomende garantie ingebouwd voor het realiseren van een voldoende brede groenbuffering. Deze bekommernis werd geuit in diverse bezwaren betreffende de impact van bedrijvigheid op de omliggende woonfunctie. In zowel art. 4.2. als art. 5.2. is daarom een vereiste opgenomen om de op plan aangeduide breedte van groenbuffer sowieso te realiseren, zelfs als deze niet volledig in de op plan aangeduide zone voor groenbuffer kan worden gerealiseerd. Alternatief dient dan ruimte binnen de zone voor bedrijvigheid te worden ingezet.
- In de artikels betreffende de ontsluiting via de Gentseheerweg en de ontsluiting voor traag verkeer zijn de maximale asverschuivingen t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan bepaald. De gemeenteraad heeft deze aanvullingen toegevoegd omwille van de bezwaren rond algemene impact op de omgeving, verkeersveiligheid en geluidsoverlast en vaste rechtspraak over dit thema, die wijst op de rechtszekerheid die vereist wordt bij indicatieve aanduidingen. Hiermee wordt vermeden dat een te grote verschuiving van deze inrichtingen zou worden doorgevoerd, met mogelijk gevolgen voor de impact op de omgeving en zodat de indicatieve aanduiding op het plan duidelijk te interpreteren is voor alle betrokkenen.
- Naar aanleiding van de opmerkingen betreffende de nood aan bijkomende bedrijfsruimte in Izegem en de manier waarop met het RUP hieraan wordt tegemoetgekomen, is in de toelichting bij de artikels betreffende perceeloppervlakte een gedeelte toegevoegd waarin de link wordt gelegd tussen voorliggend RUP en de drie andere RUP's bedrijvigheid die parallel in opmaak zijn. De gemeenteraad wenst hiermee bijkomend te wijzen op het feit dat diversiteit in oppervlakte en typologie over het gehele grondgebied van Izegem beoogd wordt, en niet enkel binnen het plangebied van voorliggend RUP. Tegelijk werd ook een verduidelijking aangebracht in de toelichting bij de bestemmingsvoorschriften, zodat de term detailhandel voor iedereen helder is.

Voor de volledigheid en duidelijkheid wordt nog meegegeven dat er geen wijzigingen aan de inhoud van het door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen geschorste RUP werden doorgevoerd. Met voorliggende beslissing wordt enkel en alleen de motivatie van de gemeenteraadsbeslissing van 9 oktober 2023 uitgebreider uitgewerkt en gedetailleerd.

Dit plan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om definitief te worden vastgesteld als RUP. Het definitief vastgestelde RUP zal met de gemeenteraadsbeslissing en het advies van de GECORO worden overgemaakt aan de deputatie en het Departement Omgeving. Zij hebben gedurende 45 dagen de mogelijkheid om het plan te schorsen en/of te vernietigen op de decretaal vastgestelde gronden. In geval er geen schorsing en/of vernietiging volgt, wordt de definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Het RUP treedt in werking 14 dagen na deze publicatie.

Besluit met 19 stemmen voor (N-VA, CD&V, Vooruit, Groen) - 6 onthoudingen (Stip, Vlaams Belang, Open VLD):

Art. 1 – De eerdere beslissing van de gemeenteraad van 9 oktober 2023 betreffende de definitieve vaststelling van het RUP Verbist wordt ingetrokken.

Art. 2 – De gemeenteraad stelt na de schorsing op 30 november 2023 door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het RUP Verbist opnieuw definitief vast.

Art. 3 – Het RUP Verbist wordt samen met voorliggend besluit, het volledige advies van de GECORO en de schorsingsbeslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen overgemaakt aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving.

Art. 4 – Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De algemeen directeur,
get. Anton Jacobus

Namens de Gemeenteraad,

De voorzitter,
get. Dries Dehaut

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT

De algemeen directeur,

Anton Jacobus