GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

MANEGEMSTRAAT

STAD IZEGEM

Procesnota – versie definitieve vaststelling, januari 2024

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Manegemstraat

RUP Manegemstraat
RUP_36008_214_00413_00001
Definitieve vaststelling: procesnota
januari 2024

Initiatiefnemer

Stad Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem
tel.: +32(0)51/33.73.00
contactpersonen:
Veronique Desmet - Omgevingsambtenaar
veronique.desmet@izegem.be
Robbe Debergh – Ruimtelijk planner
robbe.debergh@izegem.be
www.izegem.be

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Zaakvoerder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Gert-Jan Timmerman
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 17/01/2022 – 17/03/2022
Participatiemoment: 25 & 26/01/2022

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, 24 april 2023

de algemeen directeur, de voorzitter,

Anton Jacobus Dries Dehaudt

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op maandag, 24 april 2023, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van maandag, 8 mei 2023 tot en met donderdag, 6 juli 2023.

de algemeen directeur, de burgemeester,

Anton Jacobus Bert Maertens

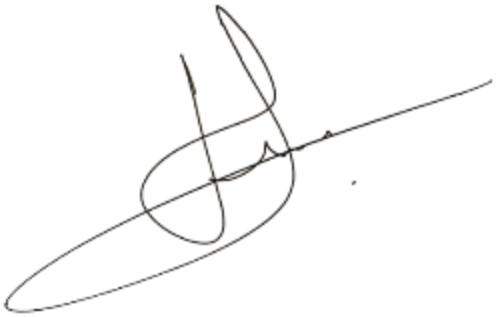
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, **15 januari 2024**

de algemeen directeur, de voorzitter,

Anton Jacobus Dries Dehaudt

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

GERT-JAN TIMMERMAN, PLANOLOOG



INHOUD

1. Inleiding 7

2. Evolutie procesnota 8

3. Proces 9

4. Actoren 10

4.1 Planteam 10
4.1.1 Inleiding 10
4.1.2 Samenstelling 10

4.2 Adviesinstanties 10
4.2.1 Inleiding 10
4.2.2 Betrokken instanties 11

5. Processtappen 12

5.1 Startnota 12
5.1.1 Inhoud 12
5.1.2 Advies, communicatie en participatie over de startnota 12

5.2 Scopingsnota 14
5.2.1 Inhoud 14
5.2.2 Communicatie over de scopingsnota 15

5.3 Voorontwerp RUP 15
5.3.1 Inhoud 15
5.3.2 Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp 16

5.4 Voorlopig vastgesteld RUP 17
5.4.1 Inhoud 17
5.4.2 Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP 17

5.5 Definitief vastgesteld RUP 18
5.5.1 Inhoud 18
5.5.2 Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering 18
5.5.3 Publicatie Belgisch Staatsblad 19
5.5.4 Inwerkingtreding RUP 19

6. Bijlagen 20

6.1 Bijlage 1: Verslag participatiemoment 20

6.2 Bijlage 2: Advies OVAM 25

6.3 Bijlage 3: Advies De Lijn 27

6.4 Bijlage 4: Advies VLAIO 29

6.5 Bijlage 5: Advies Provincie West-Vlaanderen 31

6.6 Bijlage 6: Advies Departement Omgeving 34
6.7 Bijlage 7: Advies Departement Landbouw & Visserij 37
6.8 Bijlage 8: Advies GECORO 39
6.9 Bijlage 9: Advies dienst Openbare Werken 42
6.10 Bijlage 10: Verslag plenaire vergadering 44
6.11 Bijlage 11: Gemeenteraadsbeslissing 53
6.12 Bijlage 12: Verslag GECORO (23.08.2023) 55
6.13 Bijlage 13: Gemeenteraadsbeslissing (09.10.2023) 56
6.14 Bijlage 14: Deputatiebeslissing (30.11.2023) 60

KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

Figuren

Figuur 1: Processchema geïntegreerd planningsproces (Departement Omgeving, 2018).....9

Tabellen

Tabel 1: Evolutie van het RUP.....8

1. INLEIDING

Met het decreet[1] van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering[2] (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd.

Cfr. artikel 2.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt in functie van het geïntegreerd planningsproces een procesnota opgesteld die het verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld. De nota geeft met andere woorden een overzicht van de genomen en/of nog te nemen procedurestappen vanaf de opstart tot de goedkeuring van het RUP en bevat informatie over de actoren, wijze van participatie, omgang met resultaten van participatie …

Voorliggend document betreft de procesnota bij het gemeentelijk RUP Manegemstraat (plan-ID: RUP_36008_214_00413_00001). De in het rood aangeduide tekst zal gedurende het planproces verder aangevuld worden.

Tegelijk met het RUP Manegemstraat lopen ook de procedures voor de RUP's Verbist, Gentseheerweg en Mezegemstraat.

[1] Het decreet van 01.07.2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

[2] Het besluit van de Vlaamse Regering van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

2. EVOLUTIE PROCESNOTA

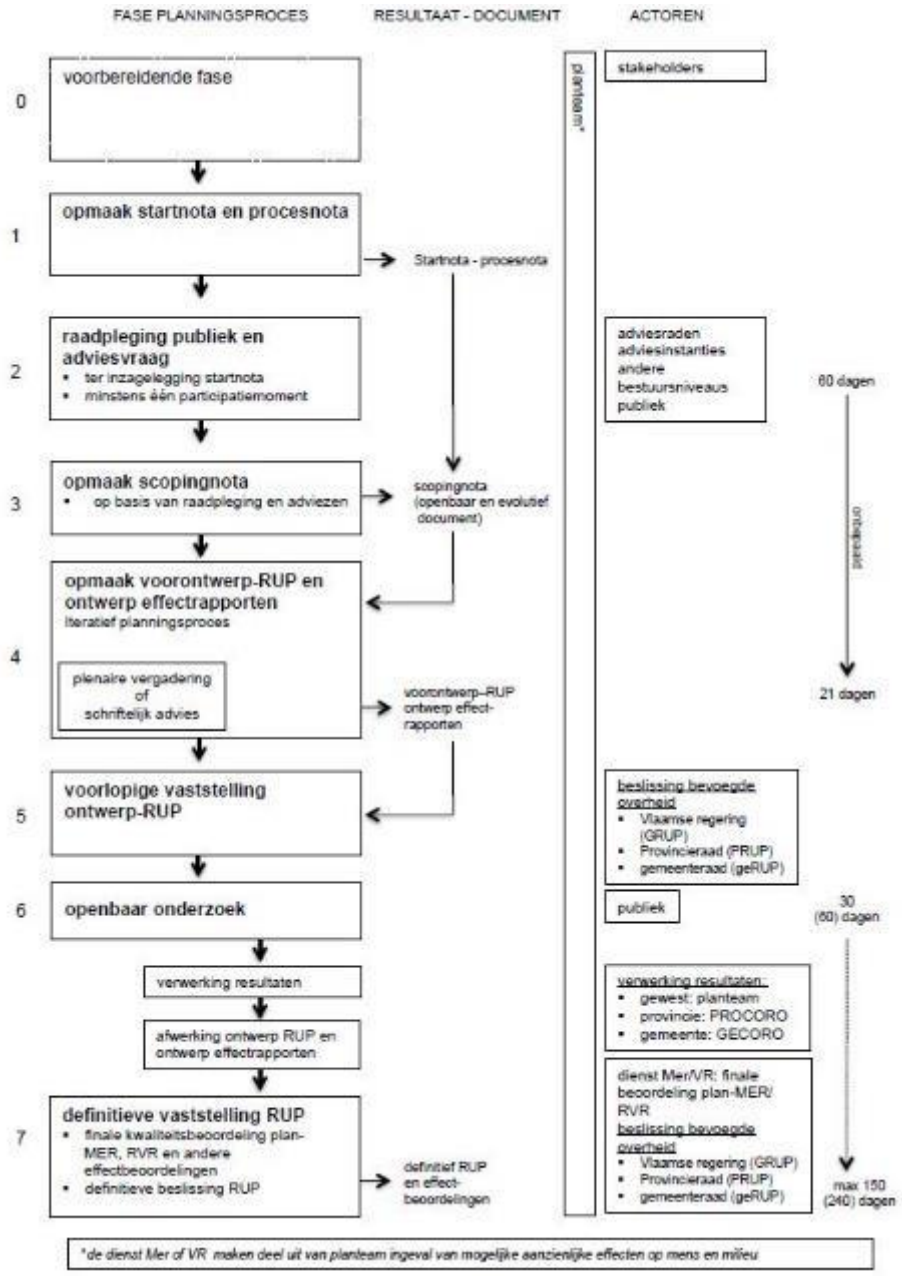
Versie 1	Fase ST: startfase
Versie 2	Fase SP: scopingfase
Versie 3	Fase PV: plenaire vergadering
Versie 4	Fase VV: voorlopige vaststelling
Versie 5	Fase DV: definitieve vaststelling
Versie 6	Fase DV: definitieve vaststelling (herneming na schorsing)

Tabel 1: Evolutie van het RUP

3. PROCES

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

- De startnota;
- De scopingnota;
- Het voorontwerp RUP;
- Het voorlopig vastgesteld RUP;
- Het definitief vastgesteld RUP.



Figuur 1: Processchema geïntegreerd planningsproces (Departement Omgeving, 2018)

4. ACTOREN

4.1 PLANTEAM

4.1.1 Inleiding

Cfr. artikel 2.2.3 van de VCRO is het planteam verantwoordelijk voor de opmaak van het RUP en de coördinatie van het planproces. Het team begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. De samenstelling kan variëren volgens de plandoelstelling zelf, de complexiteit van het voorgenomen RUP en de vereiste expertise die nodig is om het plan en noodzakelijke effectbeoordelingen uit te werken.

Het decreet bepaalt dat het team kan bestaan uit verschillende personen met minstens één ruimtelijk planner. Verder maakt het Team Mer deel uit van het planteam indien een plan-milieueffectrapport (plan-MER) vereist is en het Team Externe Veiligheid indien een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) vereist is. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep aangevuld met externe expertise inzake ruimtelijke planning, effectbeoordelingen,…

4.1.2 Samenstelling

Stad Izegem:

- Schepen ruimtelijke ordening -> Mevr. Caroline Maertens;
- Omgevingsambtenaar -> Mevr. Veronique Desmet.
- Ruimtelijk planner -> Dhr. Robbe Debergh

Adoplan:

- Bart Willaert – zaakvoerder, geograaf en ruimtelijk planner;
- Gert-Jan Timmerman – ruimtelijk planner en landschapsarchitect.

4.2 ADVIESINSTANTIES

4.2.1 Inleiding

De gemeente moet over de startnota, het voorontwerp van RUP en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan verschillende instanties advies vragen. De betrokken adviesinstanties worden bepaald door:

- Bijlage 1 van het BVR van 17.02.2017 betreffende het decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten;
- De VCRO: artikels 2.2.1 tot en met 2.2.6 (algemene bepalingen voor RUP's) en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25 (gemeentelijke RUP's).

4.2.2 Betrokken instanties

- Het departement Omgeving;
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen;
- De gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO);
- De provinciale dienst waterlopen West-Vlaanderen;
- Stad Izegem – dienst waterlopen;
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO);
- Het departement Landbouw en Visserij;
- De lijn;
- Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- OVAM;
- VMM;
- Het Vlaamse Energieagentschap

De lijst met betrokken instanties kan ten laatste bij het verzenden van de adviesvragen nog aangevuld worden.

5. PROCESSTAPPEN

5.1 STARTNOTA

5.1.1 Inhoud

De startnota heeft als doelstelling om het voorgenomen RUP te initiëren. De eerste participatie gebeurt eveneens op basis van deze startnota. Met deze nota en het daaraan gekoppeld participatieproject moet een gedegen onderbouwing van het RUP gegarandeerd worden evenals een afdoend draagvlak voor het RUP in het verdere planproces. De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bevat de startnota volgende documenten:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen RUP
- Een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft
- Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen
- Een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase

5.1.2 Advies, communicatie en participatie over de startnota

Het decreet voorziet minstens in een adviesronde, een raadpleging van de bevolking over de startnota gedurende 60 dagen en één participatiemoment. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. Dit participatiemoment dient om inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectbeoordelingen.

5.1.2.1 Adviesvraag

Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota aan de instanties zoals voorzien in punt 2.2. Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van 60 dagen. De termijn gaat in op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De adviesvragen werden verzonden 17.01.2022.

5.1.2.2 Terinzagelegging

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de stad over de inhoud en ter beschikking stelling van de startnota uiterlijk de eerste dag van de adviestermijn via:

- Een aanplakking.
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad.
- Een bericht in minstens 3 dagbladen (vb. Het Nieuwsblad, De Weekbode en Het Laatste Nieuws) die in de stad verspreid worden en in het gemeentelijk infoblad.
- Een bericht op de website van de stad Izegem
- Het bericht vermeldt minstens volgende informatie:
    - De bevoegde overheid, nl. stad Izegem
    - De mogelijkheid om de start- en procesnota's in te kijken op het stadhuis van Izegem of op www.izegem.be/RUPbedrijvigheid gedurende de periode van 17/01/2022 tot en met 17/03/2022
    - De mogelijkheid om deel te nemen aan de participatiemomenten in kasteel Wallemote (Kokelarestraat 85) op dinsdag 25/01/2022 voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen Manegemstraat en Mezegemstraat en op woensdag 26/01/2022 voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen Verbist en Gentseheerweg, telkens van 19 tot 21 uur
    - Inspraakreacties kunnen worden ingediend tot uiterlijk donderdag 17 maart via de website www.izegem.be/RUPbedrijvigheid of kunnen overhandigd worden (tegen ontvangstbewijs) in het stadhuis of aangetekend verstuurd worden naar het college van burgemeester en schepenen, Korenmarkt 10, 8870 Izegem

De documenten werden op 17.01.2022 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

5.1.2.3 Participatiemoment

Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te verzamelen, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie punt 3.4.2.1) vormt de basis voor het formuleren van bezwaren, zoals binnen de 'oude' RUP-procedure.

Voor dit RUP is er de mogelijkheid om deel te nemen aan het participatiemoment in kasteel Wallemote (Kokelarestraat 85) op dinsdag 25/01/2022 van 19 tot 21 uur.

5.1.2.4 Resultaat

Het eindresultaat van de adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota.

Het planteam maakt een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase

ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. Het is pas in de scopingnota dat er, na het verwerken van het geheel aan adviezen en inspraak, een terugkoppeling kan gebeuren naar de bevolking. Het verslag van het participatiemoment wordt ter beschikking gesteld op de website van de stad.

De adviezen en het verslag van het participatiemoment worden als bijlage aan deze procesnota toegevoegd.

De adviezen en het verslag van het participatiemoment worden als bijlage aan deze procesnota toegevoegd.

Het verslag van het participatiemoment werd gepubliceerd op , De startnota en de procesnota (met eventuele aanpassingen) werden op 17.01.2022 gepubliceerd op de gemeentelijke website, het verslag van het participatiemoment op 18.03.2022. Het verslag kan teruggevonden worden in bijlage 1.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage binnen een termijn van 3 dagen na het afsluiten van de termijn van 60 dagen. De documenten werden verzonden op 31.03.2022

5.2 SCOPINGSNOTA

5.2.1 Inhoud

In deze fase worden de adviezen en inspraakreacties verwerkt en wordt aangegeven hoe hiermee zal omgegaan worden. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bouwt de scopingsnota verder op de startnota en bevat deze minstens dezelfde onderdelen als de startnota. Deze fase kan deels parallel lopen met de opmaak van het RUP en de eventuele opmaak van een plan-MER en/of RVR.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden en deze beslissing werd opgenomen in de startnota dan kan dezelfde beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van RUP.

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota.

5.2.1.1 Indien de startnota motiveert dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn en/of geen RVR vereist is

Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben en/of geen RVR vereist is dan moet het Team Mer en het Team Externe Veiligheid dit uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP in de scopingsnota bevestigen. De diensten zullen bij deze beoordeling rekening houden met de adviezen en resultaten van de participatie.

In het geval er wel een plan-MER of RVR noodzakelijk blijkt te zijn (in tegenstelling tot de oorspronkelijke inschatting van het planteam), zal het Team Mer respectievelijk het Team Externe Veiligheid voor het verdere verloop van het proces deel uitmaken van het planteam in functie van de

effectbeoordeling. In dat geval dient de startnota ook aangepast te worden en wordt eveneens de 'advies en participatie'-ronde over de startnota hernomen (meer detail: zie punt 3.1.2).

De regelgeving specifieert niet wanneer het Team Mer zich moet uitspreken over de plan-MER-plicht. Er is dus niet vastgelegd wanneer aan het Team Mer gevraagd moet worden zich hierover uit te spreken. Binnen het RUP Manegemstraat te Izegem zal dit gebeuren na een eerste verwerking van de adviezen en reacties van het eerste participatiemoment. Op dat moment in het proces is er voldoende informatie voorhanden om het Team Mer toe te laten een beslissing te nemen.

5.2.1.2 Indien de startnota ervan uitgaat dat een plan-MER of RVR nodig is

Indien de startnota ervan uitgaat dat een plan-MER of RVR noodzakelijk is dan zal het Team Mer of het Team Externe Veiligheid reeds deel uit maken van het planteam. De startnota en scopingsnota zal in dat geval reeds een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen (methodologie) omvatten.

5.2.2 Communicatie over de scopingsnota

De stad stelt de scopingnota (met eventuele aanpassingen) en de procesnota (met eventuele aanpassingen) ter beschikking op haar website. De documenten werden gepubliceerd op de gemeentelijke website: https://www.izegem.be/rupbedrijvigheid.

5.3 VOORONTWERP RUP

5.3.1 Inhoud

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Het plan wordt uitgewerkt tot een voorontwerp RUP. Cfr. artikel 2.2.5. § 1 bevat een RUP:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan.
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is.
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- Een weergave van de juridische toestand.
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens.
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen.
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.
- De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
    - Het planmilieueffectrapport;
    - De passende beoordeling;

    - Het ruimtelijk veiligheidsrapport;
    - Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;
    - In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen.

- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.
- Voor de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12.07.2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeorefereerde plan.
- In voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting.
- In voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting.
- In voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het RUP een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het RUP en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°.

5.3.2 Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp

Over het voorontwerp van het RUP en de voorontwerp-effectbeoordelingsrapporten (in voorkomend geval een plan-MER, Ruimtelijk Veiligheidsrapport of andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten) dient advies geformuleerd te worden door de instanties vermeld onder punt 2.2.

De VCRO verplicht een plenaire vergadering niet maar maakt deze facultatief, dit om flexibiliteitsredenen en om tegemoet te komen aan een efficiënt planningsproces voor elke soort van RUP. Een plenaire vergadering dient om het ontwerpplan waarbij de resultaten van de uitgevoerde effectbeoordelingen mee zijn opgenomen te bespreken met de adviesinstanties. Voor RUP's waar geen knelpunten aanwezig zijn, heeft een formele plenaire vergadering in principe geen meerwaarde. Daartegenover zijn er planningsprocessen waarbij door omstandigheden meerdere plenaire vergaderingen noodzakelijk zijn vooraleer overeenstemming kan bekomen worden bij alle betrokken actoren.

Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties binnen een termijn van 21 dagen. De termijn gaat in op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De adviesvragen werden verzonden op vrijdag 20.01.2023.

Voor dit RUP werd een plenaire vergadering georganiseerd. Deze vond plaats op donderdag 16.02.2023. Het verslag werd binnen de 14 dagen na de vergadering verstuurd, namelijk op maandag 27.02.2023, naar alle instanties die op de vergadering werden uitgenodigd. Het verslag van de plenaire vergadering kan teruggevonden worden in bijlage.

5.4 VOORLOPIG VASTGESTELD RUP

5.4.1 Inhoud

Het ontwerp van het RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen worden afgewerkt door het planteam op basis van de resultaten van het tot dan afgelegde planningsproces, de adviezen van de adviesinstanties en/of de resultaten van de plenaire vergadering(en). De documenten worden voorgelegd aan de gemeenteraad om het ontwerpplan voorlopig vast te stellen. Dit voorlopig vastgestelde ontwerpplan en de bijhorende ontwerp-effectbeoordelingen zijn vervolgens het voorwerp van een openbaar onderzoek.

Het RUP werd voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van maandag, 24 april 2023. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage.

5.4.2 Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP

5.4.2.1 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. Dit openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen (termijn van orde) na de voorlopige vaststelling aangekondigd op volgende wijzen:

- Een aanplakking in de stad Izegem.
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad.
- Een bericht in minstens 3 dagbladen die in de stad verspreid worden of in het gemeentelijk infoblad.
- Een bericht op de website van de stad Izegem.

5.4.2.2 Adviesvraag

Na de voorlopige vaststelling worden het ontwerp RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie, naar het departement Omgeving en naar de Vlaamse Regering.

De adviesvragen werden verzonden.

5.4.2.3 Gecoördineerd advies GECORO

Op lokaal niveau worden de resultaten van het openbaar onderzoek (adviezen, opmerkingen en bezwaren) verwerkt door de GECORO. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De GECORO bracht advies uit op woensdag, 23 augustus 2023. Het advies van de GECORO kan teruggevonden worden in bijlage.

5.5 DEFINITIEF VASTGESTELD RUP

5.5.1 Inhoud

Het planteam zal moeten nagaan in hoeverre er op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek wijzigingen aan zowel het RUP als de uitgevoerde effectbeoordelingen noodzakelijk zijn. Aan het voorlopig vastgestelde RUP kunnen enkel wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO. De definitieve vaststelling van het RUP kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Indien de wijzigingen van het ontwerp van het RUP (en bijhorende effectbeoordelingen) dusdanig groot zijn, kan teruggegaan worden in het proces naar een wijziging van de scopingnota, een plenaire vergadering (of schriftelijke adviesronde) of het openbaar onderzoek.

Het ontwerp-RUP en de effectbeoordelingen worden, na de noodzakelijke aanpassingen, door het planteam definitief op inhoud en kwaliteit beoordeeld en afgewerkt. De bevoegde diensten mer en RVR beoordelen in voorkomend geval finaal de kwaliteit van de respectievelijke effectbeoordelingen. De ruimtelijk planner ondertekent het RUP. Vanaf dat moment zijn de effectrapportages inhoudelijk definitief afgerond en is het RUP klaar voor de politieke besluitvorming.

De beslissing waarbij het plan definitief wordt vastgesteld, is een politieke beslissing van de gemeenteraad. De beslissing moet gebeuren binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

Het RUP werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 9 oktober 2023. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage 13.

5.5.2 Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering

Het gemeentelijk RUP wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending overgemaakt aan de deputatie van de provincie en aan de Vlaamse Regering. De documenten werden door de gemeente verzonden op 17.10.2023.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het RUP te schorsen. Het RUP kan enkel worden geschorst om volgende redenen:

- Als het gemeentelijk RUP kennelijk onverenigbaar is met een structuurplan of, in voorkomend geval, met een ontwerp van structuurplan.
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met een gewestelijk of provinciaal RUP of, in voorkomend geval, met een ontwerp van gewestelijk of provinciaal RUP, tenzij de Vlaamse Regering, respectievelijk de provincieraad daarmee haar instemming conform artikel 2.2.18, § 1, derde lid, heeft verleend.
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening of met bindende delen van een door de Vlaamse Regering vastgesteld beleidsplan.

- Wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van 60 dagen, die ingaat op de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de , om het RUP opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het geschorste plan kunnen alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit. Het gemeentelijk RUP wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de stad ligt, en aan de Vlaamse Regering.

Binnen de vooropgestelde termijn werd het RUP WEL geschorst, zie bijlage 14.

Het RUP werd bij herneming na de eerdere schorsing definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 15 januari 2024. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage X.

5.5.3 Publicatie Belgisch Staatsblad

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op DD.MM.YYYY.

5.5.4 Inwerkingtreding RUP

Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP treedt in werking op DD.MM.YYYY.

Het gemeentelijk RUP, het advies van de GECORO en het vaststellingsbesluit kunnen worden ingezien in de stad.

6. BIJLAGEN

6.1 BIJLAGE 1: VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

STAD Izegem

STADSBESTUUR IZEGEM

Datum: 25 en 26 januari 2022, 19-21u

Locatie: Kasteel Wallemote

Referentie : Robbe Debergh

Betreft: Verslag participatiemomenten voor de startnota's van de RUP's Verbist, Gentseheerweg, Manegemstraat en Mezegemstraat

Aanwezigen

- Planteam: schepen Caroline Maertens, omgevingsambtenaar Veronique Desmet en ruimtelijk planner Robbe Debergh voor stad Izegem; ruimtelijk planner en mobiliteitsdeskundige Bart Willaert en ruimtelijk planner Gert-Jan Timmerman voor Adoplan
- Deelnemers: 41 geïnteresseerden op 25/1 en 29 op 26/1

Agendapunten

1. Introductie door schepen Caroline Maertens
2. Woordje over de procedure en participatie door ruimtelijk planner Robbe Debergh
3. Toelichting van het planconcept door ruimtelijk planner Gert-Jan Timmerman met aansluitend vraagstelling
4. Rond de tafel: bespreking van de startnota's in kleinere groepen

Bij dit verslag kunnen ook de presentaties worden teruggevonden die op beide avonden zijn gegeven voorafgaand aan het gedeelte 'Rond de tafel'.

Verslag

Het verslag is opgebouwd als een overzicht van de door de aanwezigen geleverde input en gestelde vragen die enerzijds betrekking hebben op één van de RUP's of die eerder algemeen van aard zijn.

Gelijkaardige input/vragen zijn gebundeld.

Eventuele antwoorden of toelichtingen die tijdens de vergadering zelf nog werden gegeven door het planteam zijn in cursief weergegeven. In de scopingnota worden alle items besproken.

1. Algemeen
   a. Worden de presentaties van de participatiemomenten beschikbaar gesteld? Hoe wordt verder gecommuniceerd over de RUP's?
   De presentaties worden mee met het verslag van de participatiemomenten op de website van de stad geplaatst. De website zal ook verder in het planproces aangevuld worden met de documenten die uitgewerkt worden in de verschillende stappen.

1

b. Zal er onteigend worden?
Er zijn nu geen redenen om te onteigenen gekend. Met de RUP's wordt voorzien in een bepaalde ontwikkelingsmogelijkheid voor de gebieden in kwestie. De stad of de WVI komen in principe niet tussen in de verdere ontwikkeling. De ontwikkeling zelf wordt overgelaten aan de eigenaars, die al dan niet samen met projectontwikkelaars dan tot actie overgaan. De stad hanteert de voorschriften van de RUP's als kader waarbinnen de ontwikkelingen moeten gebeuren. De voorschriften zullen toegepast worden als een vergunning voor invulling van de sites wordt aangevraagd.

c. Diverse aanwezigen bevestigen de nood aan ruimte voor bedrijvigheid in diverse sectoren in Izegem. Het idee van atelierwoningen wordt positief ervaren. Er wordt al geïnformeerd of er kopers gekend zijn.

d. Wat gebeurt er met de oude bestemmingsplannen?
Binnen de nieuwe plancontouren worden alle oude bestemmingsplannen opgeheven. Deze spelen dan geen rol meer bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Buiten de nieuwe plancontouren verandert er niets aan de geldende plannen.

e. Er werd veel gevraagd naar details over invulling van groenbuffers, bouwhoogtes, afwatering,... (zie ook hierna).
Dergelijke items worden sowieso opgenomen wanneer het voorontwerp van RUP wordt opgesteld en vinden een plaats op de plannen en/of in de voorschriften. In de startnota zijn deze nog niet uitgewerkt.

2. <u>RUP Manegemstraat</u>

a. Wat is het verschil tussen kleinschalige bedrijvigheid en de atelierwoningen? Wat kan er allemaal in die atelierwoningen en bijhorende ateliers? Wat met zelfstandige praktijken (bv. tandarts, groepspraktijk,...) die niet onder de klassieke noemer van bedrijvigheid vallen?
Kleinschalige bedrijvigheid: zie punt 3.a. De atelierwoningen betreffen een type bebouwing waarbij een atelier (een werkruimte, loods) gecombineerd wordt met een woning. Beide horen samen qua eigendom. Hiermee wordt gemikt op zelfstandigen zoals een loodgieter, elektricien, schrijnwerker die zo vlakbij hun bedrijfsactiviteit kunnen wonen. Deze typologie vormt tegelijk een perfecte overgang tussen wonen en werken, dus als overgang tussen de activiteiten in de kern van het gebied en de woonstraat.

b. Zal er boven de bedrijfsgebouwen gewoond kunnen worden?
Er wordt onderzocht of er in het kader van een efficiënt ruimtegebruik en een hoog ruimtelijk rendement boven de bedrijfsgebouwen een extra functielaag kan worden toegevoegd. In eerste instantie werd gedacht aan andere functies dan wonen, die complementair zijn aan de bedrijfsactiviteiten (bv. fitness, een broodjeszaak). Maar: uiteraard moet dit zorgvuldig worden onderzocht om bv. geen ongewenste extra mobiliteit te genereren.

c. Zullen er winkels of kantoren komen?
Autonome of opzichzelfstaande winkels of kantoren worden niet voorzien. Als over toonzaal en kantoor wordt gesproken aan de kant van de N36, dan gaat dat steeds over ondergeschikte elementen bij het daar aanwezige bedrijf. Bv. een schrijnwerkerij die enkele trappen in de toonzaal zet.

2

d. Wat betekenen die pijlen op het conceptplan concreet? Wat is die nabestemming?
De nabestemming houdt in dat in het plan de mogelijkheid wordt voorzien om op het moment dat er niet meer zou gewoond worden in die zone de bedrijfsactiviteit in die richting kan worden uitgebreid. Dit geldt enkel als er effectief geen enkele woning meer in gebruik is in die zone. De huidige eigenaars kunnen er blijven wonen zolang ze dat zelf willen en kunnen de woning ook gewoon verkopen zoals dat op vandaag het geval is.
e. Zal de groene as aangetakt worden op het betonpad naar de tunnel onder de N36 ten westen?
In de inrichtingsprincipes is een eventuele aantakking opgenomen als opportuniteit. Realisatie is afhankelijk van heel wat factoren.
f. Bewoners van de Manegemstraat zien de komst van eventuele appartementsgebouwen binnen het plangebied als een bedreiging voor hun woonkwaliteit. De voormalige bedrijfssite C&B maar ook een toekomstige reconversie naar gemengde bedrijvigheid wordt niet als een bedreiging gezien. Men uit vooral de vrees voor inkijk vanuit toekomstige appartementen.

3. <u>RUP Mezegemstraat</u>
   a. Wat wordt begrepen onder de kleinschalige bedrijvigheid, zijn er al afmetingen van gebouwen gekend?
   De term kleinschalig wordt vooral ingezet om aan te geven dat er niet meer één grote onderneming het gebied zal invullen. De eventuele voorschriften over de grootte van de units en de afmetingen van de bebouwing zijn nog niet bepaald.
   b. Wat zal het gevolg van de ontwikkeling op de mobiliteit (doorstroming en verkeersveiligheid) in de Mezegemstraat zijn? Zie historiek van de straat en inspanningen om veiligheid te verhogen.
   c. Botst het plan niet met de omgeving van het Rhodesgoed waar verder uitbouw van de natuurwaarden en ruimte voor water voorzien is?
   d. Zijn er hier geen delen van het plangebied overbodig opgenomen (bv. de woningen, het verste deel agrarisch gebied)?
   e. De meest naar het zuidwesten georiënteerde zone die binnen de concepten als 'terug te geven agrarisch gebied' ingekleurd werd, kent vandaag zijn ontsluiting via de Mezegemstraat. De vraag wordt gesteld hoe dit perceel in de toekomst zal toegankelijk gemaakt worden.
   f. Het voormalige bedrijf Schramme zou normaal gezien ten zuiden, grenzend aan het landbouwareaal, moeten beschikken over een gedegen groenbuffer. De omwonenden vragen zich af of de voorgestelde groenbuffer er in de toekomst wel daadwerkelijk zal komen. Men stelt daarbij een groenscherm voor, bestaand uit hoogstambomen.
   g. Buurtbewoners zijn enigszins bezorgd omtrent de hoogte van de toekomstige bedrijfsgebouwen. Met de hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen heeft men geen probleem.

3

h. Het terrein van het voormalige bedrijf Schramme zou tot op heden afgewaterd worden ten zuiden (met een buis onder het agrarische perceel) richting het woonperceel op de kop van de Manderlynckstraat. Dit is in de toekomst niet meer wenselijk. Er wordt gevraagd om dit binnen de toekomstige ontwikkelingen onmogelijk te maken.
Op vergunningenniveau zal elk project moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (zoals voor heel Vlaanderen geldt).

4. <u>RUP Verbist</u>
   a. Hoe zit het met de bodemsanering op de site? Wanneer zou deze uitgevoerd worden?
   De eigenaar van de site beschikt over een sloopvergunning sinds september 2020. Gezien de vervaltermijn van 2 jaar, zou ten laatste in september 2022 met de werken gestart moeten worden.
   b. Waarom wordt niet voorzien om de bestaande gebouwen in te zetten om bedrijven in te huisvesten?
   Enkele gebouwen op de site komen qua dimensies mogelijk in aanmerking voor gebruik voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Het RUP verhindert tot nader order dergelijke zaken niet. De meeste gebouwen hebben echter stormschade opgelopen en kunnen veiligheidsproblemen kennen. Dergelijke invulling kan trouwens ook moeilijk verantwoord worden vanuit een goede inrichting en een hoog ruimtelijk rendement. Om de totaliteit van de site optimaal te gebruiken, zal een herinrichting nodig zijn. Er wordt gestreefd naar een totaalvisie, die bij voorkeur ook in één beweging wordt gerealiseerd, om 'kotje-kotje' te vermijden (organische groei). Tijdelijke invullingen kunnen weliswaar mogelijk ingepast worden.
   c. Zijn de verkeerstellingen niet vertekend door COVID-19?
   Hier is rekening mee gehouden door in de mobiliteitsanalyse te extrapoleren.
   d. Verkeersveiligheid is een belangrijk thema voor dit plan, zowel ter hoogte van de Gentseheerweg als in de Vlietmanstraat. Deze laatste is eerder druk gebruikt in vergelijking met de inrichting ervan en er komen nogal wat verkeersdeelnemers bij gezien de nabijgelegen projecten. De Gentseheerweg en het rondpunt zijn zeer belangrijk voor de schoolgaande jeugd, zowel fietsend als te voet (zie ook de bushalte).
   Voor de gewestweg Gentseheerweg is het Agentschap Wegen en Verkeer plannen aan het voorbereiden voor een herinrichting van het gedeelte richting Ingelmunster.
   e. Komen hier niet beter woningen? Eventueel zelfs enkel aan de straatzijdes van het plangebied? De binnenkant kan terug naar de landbouw.
   Zie hiervoor de algemene planopzet en de motivatie om in te zetten op bedrijvigheid. Aanvullend is de hoogspanningsleiding een argument contra wonen.
   f. Waarom is de noordwesthoek tussen Verbist en de straat niet helemaal mee opgenomen om er ook bedrijvigheid van te maken? Eventueel in een nabestemming?
   g. Louis Verbist was steeds aanspreekbaar in geval van hinder. Hoe zal dat zitten als er meerdere units in gebruik genomen worden?
   Ook voor bedrijventerreinen kan het beheer bij één entiteit blijven. Bv. voor aanspreking bij hinder, voor groenonderhoud,... (zie 'syndic' bij appartementsgebouwen).

4

h. Zal er aandacht zijn voor ruimtelijk rendement? Of zullen er allemaal vrijstaande gebouwen komen met x meter tussen? Zal het 'kotje-kotje' worden? Zal er gestart worden met enkele gebouwen die dan als een olievlek uitbreiden?
Zie ook punt 4.b. Voor deze schaal van terrein is het de bedoeling om met een masterplan te werken dat effectief een hoog ruimtelijk rendement nastreeft. Ruimteverlies, zeker in de bedrijfsbestemming, moet beperkt worden tot een minimum. Er worden dus gebouwzones en kavels uitgewerkt, zodat stedenbouwkundig een mooi geheel ontstaat. De verwachting is hier ook dat het gebied in één beweging ontwikkeld wordt. Zie ook de hoofddoelstelling van de 4 plannen, namelijk het vrijwaren van ruimte voor bedrijven in Izegem.

i. Als de oostkant van het gebied bij een andere eigenaar zit, hoe kan het gebied dan ontwikkeld worden? Hoe kan die boomgaard dan ingezet worden? Moet die boomgaard wel in het RUP?
De boomgaard is niet voorzien om in te zetten als bouwzone voor bedrijvigheid, wel als overgang naar de open ruimte.

5. <u>RUP Gentseheerweg</u>
   a. Waarom komen er hier grotere kavels, in tegenstelling tot bv. Verbist?
   In tegenstelling tot de andere plangebieden is Gentseheerweg maar beperkt palend aan een woonomgeving. De ruime noordkant van het gebied ligt mits oordeelkundige invulling van een overgangszone mooi afgeschermd van de woningen langs de Gentseheerweg. In combinatie met de schaal van het terrein is hier de opportuniteit gelegen om iets grotere kavels te realiseren.
   b. Hoe zit het met de erfdienstbaarheid aan westkant van het gebied?
   Deze blijft tot nader order onaangeroerd (zie ook burgerlijk recht hiervoor).
   c. Waarom is het plangebied niet ruimer genomen, bv. met agrarisch gebied ten westen erbij?
   Hier gaat het om gronden waarvan de huidige bestemming en het huidige gebruik, nl. landbouw, niet in vraag gesteld worden. Met de 4 RUP's wordt geen open gebied aangesneden om bedrijvigheid te huisvesten, integendeel.

5

6.2 BIJLAGE 2: ADVIES OVAM

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Advies : RUP Manegemstraat - Izegem

Auteur:	Natalie Hoffmann
Versie:	1

Hieronder vindt u het antwoord op uw adviesvraag:

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: http://services.ovam.be/geoloket/.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risico**gronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : https://www.ovam.be/technische-richtlijn-grondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging

Vlaanderen
is materiaalbewust

14 januari 2022 - pagina 1 van 2
Auteur Natalie Hoffmann– Versie: 1

- er moet rekening mee worden houden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  – een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie.**
  – een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van **het saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
  – een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
  – een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Vlaanderen
is materiaalbewust

Titel: adviesovam_Manegemstraat.docx - 14 januari 2022 - pagina 2 van 2
Auteur: Natalie Hoffmann – Versie 1

6.3 BIJLAGE 3: ADVIES DE LIJN

dossiernummer	contactpersoon	Mechelen
RUP_36008_214_00413_00001	Daan Cools daan.cools@delijn.be	7 februari 2022aantal pagina's: 2

Adviesvraag startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Manegemstraat

Geachte heer of mevrouw

We verwijzen naar uw vraag om een advies over te maken inzake de startnota van het RUP Manegemstraat. De Lijn bevestigt hiermee het bovengenoemd dossier ontvangen te hebben. Hieronder vindt u de bemerkingen op dit dossier terug.

Correcte afstemming van het ov-aanbod

Binnen de startnota wordt meermaals verwezen naar het openbaar vervoeraanbod in de directe omgeving van het projectgebied, waarbij nog wordt uitgegaan van het huidige busnetwerk. In het kader van het decreet Basisbereikbaarheid werd in de vervoerregio Midwest eind 2020 een korte termijn ov-plan goedgekeurd.

Vanaf 2023 zal er een nieuw netwerk rijden, de exacte startdatum is tot op heden nog niet bekend. Het lijkt ons aangewezen om reeds rekening te houden met dit nieuw netwerk en dus telkens naar deze gewijzigde lijnvoering te verwijzen.

Concreet betekent dit voor het projectgebied het volgende:

- Buslijnen 60 Kortrijk-Lendelede-Izegem-Roeselare en 502 Kortrijk-Gullegem-Lendelede-Izegem-Ardooie rijden beiden tussen Lendelede en Izegem via de Rijksweg en de Burgemeester Vandenbogaerdelaan.
- Buslijn 60 rijdt hier van maandag tot zaterdag ieder uur in beide richtingen, aangevuld met extra ritten op schooldagen tijdens de spitsuren. Op zondag is er een 120'-frequentie voorzien. Buslijn 502 rijdt enkel op schooldagen tijdens de spitsuren in functie van de scholen in Kortrijk, Heule, Izegem en Ardooie.
- De bediening van het projectgebied door de huidige lijn 61 en de bushalte Ten Bos in de Meensesteenweg, zoals beschreven in de nota, komt hiermee te vervallen.
- De huidige bediening van het gebied door de Belbus, zoals ook beschreven in de nota, komt in het kader van Basisbereikbaarheid te vervallen en wordt opgevangen door het 'Vervoer op Maat'. Hiervoor verwijzen we naar MOW, die dit vervoer zal organiseren.

Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
Mechelsesteenweg 30 - 2800 Mechelen - tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09
IBAN BE66 3751 1171 1052 - BIC BBRUBEBB - UBO 375-1117116-52
BTW BE 0242 089 537 - www.delijn.be

Bushaltes nabij het projectgebied

Voor buslijnen 60 en 502 wordt een nieuwe bushalte 'Izegem Meensestraat' voorzien in de Burgemeester Vandenbogaerdelaan, bij de ingang van de fietstunnel.

We wensen de in de startnota aangehaalde moeilijke en onveilige oversteek van de N36 te onderstrepen. Een veilige en vlotte verbinding tussen het projectgebied en de nieuwe bushalte zou enkel de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer verhogen en een positieve rol spelen bij de keuze voor de bus als vervoerswijze. Het realiseren van een korte doorsteek naar de fietstunnel of een veilige oversteekplaats is dus wenselijk.

Kaart van het OV-plan

Kaart van het nieuwe OV-plan t.h.v. het projectgebied.

Graag blijven we op de hoogte van het vervolg van dit dossier. Indien u nog vragen heeft, kunt u ons hiervoor steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten

Daan Cools
Mobiliteitsontwikkelaar

Vlaamse Vervoermaatschappij
De Lijn Centrale Diensten
Mechelsesteenweg 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09
IBAN BE05 3100 0516 1553 - BIC BBRUBEBB - BTW BE 0542 065 537 - www.delijn.be

2 / 2

6.4 BIJLAGE 4: ADVIES VLAIO

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31
8200 Sint-Michiels/Brugge
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van burgemeester en schepenen
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
14/01/2022	RUP_36008_214_00413_00001		
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
stefaan.baeteman@vlaio.be		050 32 50 14	8/3/2022

Betreft: Startnota gemeentelijk RUP Manegemstraat

Geachte,

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met de principes van het GRS.

Het plangebied (ong. 4,27 ha) ligt aan de zuidrand van de kern van Izegem, langs een secundaire weg type 1.

Het plangebied is bestemd middels het gewestplan tot woongebied en beperkt tot agrarisch gebied. Het plangebied is bijna volledig gelegen in het regionaalstedelijk gebied.

Het RUP wenst de werk- en woonomgeving te optimaliseren van de historisch gegroeide bedrijfslocaties binnen het plangebied.

Advies
Op basis van de data in het GIS-bedrijventerreinen kan Agentschap Innoveren & Ondernemen stellen dat de het effectief aanbod en het verwacht aanbod niet kan voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen gedurende de komende planperiode. Er is een grote nood aan ruimte voor bedrijvigheid in Izegem.

Het agentschap is dan ook verheugd met het voorzien van de bestemming bedrijvigheid.

Vlaanderen
is ondernemen

Gelet op de oppervlakte en de ligging van deze zone vraagt het agentschap om het plangebied niet specifiek te bestemmen voor lokale bedrijven, maar puur te bestemmen als zone voor bedrijvigheid, zonder maximale kaveloppervlakte.

Op vlak van differentiatie in bestemmingen stelt het agentschap voor enkel een specifieke zone aan te duiden voor atelierwoningen en geen opsplitsing te maken tussen bedrijven met toonzaal/kantoren en kleinschalige bedrijven. Met een overdruk langs de straatzijde kan specifieke aandacht gaan naar beeldkwaliteit zonder dat de voorbouw verplicht moet ingevuld worden met kantoren of toonzalen.
Het agentschap stelt volgende suggestie van stedenbouwkundig voorschrift voor inzake overdruk representatieve bedrijfsactiviteiten:
Dit gebied is uitsluitend bestemd voor constructies die ruimtelijk kwalitatief worden ingepast in het straatbeeld en voor groenaanleg.
Toelichtend kan volgende worden bepaald:
De bedrijven kunnen een belangrijke ruimtelijke impact hebben op de omgeving op vlak van uitzicht. In deze zone zijn representatieve constructies toegelaten die ruimtelijk kwalitatief inpasbaar zijn in het straatbeeld. Groenaanleg kan, uitsluitend of in combinatie met representatieve constructies, de ruimtelijke inpassing in het straatbeeld versterken. Representatieve constructies omvatten bijvoorbeeld de bedrijfswoning, bedrijfskantoren, toonzaal, sociale voorzieningen van het bedrijf, bedrijfsgebouwen met hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit.

Het agentschap stelt voor ook de woning langs Slabbaardstraat-Zuid op te nemen in de zone voor atelierwoningen. Zo lang die bestemming niet wordt gerealiseerd kan de bestaande woning bogen op de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Wat betreft de woningen langs de Manegemstraat steunt het agentschap de nabestemming bedrijvigheid. Het agentschap begrijpt bezorgdheden omtrent het geïsoleerd herbestemmen van een woning tussen 2 andere woningen, maar zou verkiezen om een andere aanpak te hanteren om hiermee om te gaan.
Door in de nabestemming te bepalen dat deze pas in werking treedt als minstens 2 van de 4 zijden aanpalend aan het goed bestemd zijn voor bedrijvigheid kan worden vermeden dat tussen 2 woningen een stukje bedrijvigheid wordt gerealiseerd.

Het agentschap meent dat het deel buiten het regionaalstedelijk gebied een open ruimtebestemming zou moeten krijgen. Het herbestemmen van herbevestigd agrarisch gebied (behalve het zone-eigen maken van een zonevreemde woning) moet worden gecompenseerd.

Stefaan Baeteman (Signature)

Digitaal ondertekend door Stefaan Baeteman (Signature)
Datum: 2022.03.08 14:29:43 +01'00'

Stefaan Baeteman
Adviseur Vestiging en RO
Agentschap Innoveren & Ondernemen

6.5 BIJLAGE 5: ADVIES PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Sint-Andries, 10 maart 2022	Betreft: Advies startnota gemeentelijk RUP Manegemstraat (Izegem) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/22/0029-22/15/5442 Uw ref.:		Telefoon 050 40 35 43
	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.18.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de startnota van het gemeentelijk RUP Manegemstraat.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem werd op 14/01/2022 ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Izegem - gemeentelijk RUP 'Manegemstraat', startnota dd. 14/01/2022, opgemaakt door Adoplan bvba.

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.

De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Izegem (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van de startnota van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van de startnota

Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De voorliggende startnota wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Volgende elementen dienen aangevuld te worden:

- Het plangebied is slechts gedeeltelijk gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De startnota stelt binnen bepaalde passages dat deze er volledig binnen gelegen is. Dit dient bij voorkeur aangepast te worden.
- bij de verdere uitwerking van het RUP dient er een duidelijke kaart opgenomen te worden met de situering van de site ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

www.facebook.com/westvlaanderen @provinciewvl www.west-vlaanderen.be

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 4 blz op code.esignflow.be met code 8214-2892-9214-7708

Overeenstemming met het PRS-WV

De startnota van 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.

Er stellen zich enkele vragen omtrent het gebruik van het reconversiekader:

- In de nota wordt gesteld dat de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven groot is. Op wat werd deze stelling gebaseerd?
- Het PRS stelt dat het instrument 'reconversie' de herinvulling/herbestemming is van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbij horende gronden in onbruik zijn geraakt. In de nota is het niet duidelijk of dit hier daadwerkelijk het geval is. Dit dient duidelijk onderbouwd te worden.
- Het PRS stelt verder dat onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, niet als reconversie kunnen worden beschouwd. Dit is oa. het geval voor de meest zuidelijke zone van het plangebied, dewelke op vandaag gebruikt wordt als tuin/weide/akker en bestemd is als agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Er wordt een locatie aangeduid als "zone voor bedrijven met toonzaal". Gaat dit hier dan meer specifiek over een bepaalde vorm van kleinhandel? Gezien de ligging binnen het regionaalstedelijk gebied vormt het voorzien van kleinhandelszone een taak voor de Vlaamse Overheid. Bij het verder uitwerken van het RUP dient er dus duidelijk gesteld te worden dat dit gaat over bedrijvigheid zonder kleinhandelsfunctie.

Overeenstemming met het GRS Izegem

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 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.

Er wordt in de startnota een zeer globale bespreking van het GRS opgenomen. Het is echter niet duidelijk wat de link is tussen het GRS en de gekozen planopties van onderhavig RUP. Dit dient aangevuld te worden.

Verifiëer uit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 4 bl. op code.esignflow.be met code 8214-2892-9214-7708

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van de startnota van het RUP

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

- Er wordt slechts één inrichtingsalternatief opgenomen voor deze historisch gegroeide bedrijfslocatie. Wordt er bij voorkeur niet gezocht naar mogelijke verschillende inrichtingsalternatieven, om zo tot een meest optimaal scenario voor deze site te komen?

Besluit

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

- Het gebruik van het reconversiekader en de onderbouwing ervan dienen verder geduld en aangevuld te worden.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:	De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
De directeur,	
Stephaan Barbery	Sabien Lahaye-Battheu

3/3

Verifieer uit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 4 bladzijden op eodb.esignflow.be met code 8214-2892-9214-7708

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 10/03/2022 door Stephaan Willy Barbery, Directeur

Elektronisch ondertekend op 12/03/2022 door Sabien Agnes Battheu, Gedeputeerde - Lahaye-Battheu

6.6 BIJLAGE 6: ADVIES DEPARTEMENT OMGEVING

DEPARTEMENT
OMGEVING

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

College van burgemeester en schepenen
t.a.v. het planteam
Korenmarkt 10
8870 IZEGEM

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	214/36008/1261	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: IZEGEM, gemeentelijk RUP " Manegemstraat " : startnota

Geachte,

1. 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.
Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Izegemse stadskern en heeft een oppervlakte van 42725 m². Zuidelijk is het gebied vrij heterogeen: agrarische en andere functies wisselen zich af.
Het plangebied ligt in woongebied van het gewestplan, met uitzondering van een smalle strook achteraan die in herbevestigd agrarisch gebied is gelegen.
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.

2. Opmerkingen inzake de procesnota en de startnota:

Er is een duidelijke definitie nodig die verduidelijkt wat te verstaan is onder "atelierwoning." Voorlopig kan dit heel erg breed ingevuld worden.

3. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams beleid
3.1. verenigbaarheid met het RSV

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

Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 3

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.

De startnota is niet strijdig met het RSV.

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio, werd beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied.
Het plan dient te voldoen aan omzendbrief RO/2010/01.

3.2. verenigbaarheid met GRS/PRS

Het PRS situeert het plangebied binnen de deelruimte 'Middenruimte'.
Voor het plan wordt verwezen naar het reconversiekader van het PRS.

- Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende 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 ge'soleerde 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.

De startnota is niet strijdig met het GRS of PRS.

Vlaanderen
is omgeving

pagina 2 van 3

4. Inhoudelijke opmerkingen

4.1. Ruimtelijke aspecten

Het ruimtelijk aspect wordt geëvalueerd wanneer de planopties concreter worden binnen het verder verloop van de procedure.

4.2. Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

4.3. Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via https://www.milieuinfo.be/rvr/. Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

Met de meeste hoogachting,

Julie Dalle (Authentication)

Digitaal ondertekend door Julie Dalle (Authentication)
Datum: 2022.03.14 13:46:25 +01'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Vlaanderen
is omgeving

pagina 3 van 3

6.7 BIJLAGE 7: ADVIES DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN
Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101
8200 BRUGGE
T 050 24 77 10
F 050 24 76 01
www.vlaanderen.be
adviesvraag.west.vlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
14/01/2022	mail 14/01 DSI	2022_000579_v1	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Floris Moerdijk Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be		0032-10150247714	17.03.2022

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Manegemstraat Izegem'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Met de opmaak van het RUP wordt invulling gegeven aan een plangebied langs de Manegemstraat in het zuiden van Izegem. De contour van het RUP heeft een oppervlakte van ongeveer 42.725 m² en wordt afgebakend door de Rijksweg (N36) (N), de Slabbaardstraat-Zuid (O), de verbinding tussen Slabbaardstraat-Zuid en de Manegemstraat (Z) en de Manegemstraat (W).

Binnen de plancontour zijn op vandaag verschillende activiteiten aan de orde: residentieel wonen, bedrijfssite en woning-atelier. De residentiële woningen bevinden zich in het noorden van de Manegemstraat ter hoogte van het kruispunt met de Rijksweg (N36). In de Slabbaardstraat-Zuid is nog één privéwoning gelegen. In de Manegemstraat nabij de zuidelijke grens van het plangebied bevindt zich een woning met atelier. De bedrijfssite is een historisch gegroeid geheel van verschillende aaneengeschakelde gebouwen en vormt het centrale deel van het plangebied. De van verharding gevrijwaarde zones zijn schaars. Aan de westelijke zijde van het plangebied is een stuk spontaan ontwikkelde bosschage aanwezig. De overige zones bestaan grotendeels uit private tuinen en een gedeelte grasland. De volledige oppervlakte bestaat uit 89% verharding en bebouwing en 11% groene ruimte.

Het plangebied omvat grotendeels woongebied, langs de zuidelijke grens is een kleine strook agrarisch gebied aanwezig. Het agrarisch gebied behoort tot de herbevestigde agrarische structuren. Deze strook kent reeds lange tijd geen professioneel landbouwgebruik meer.

Vlaanderen
is landbouw en visserij

Pagina 1 van 2

DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ

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 er 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.

Op een inrichtingsvoorstel van de startnota wordt het plangebied ingericht met verschillende zones: voor bedrijven met toonzaal/kantoor, voor kleinschalige bedrijvigheid en voor atelier met wonen. Het is niet langer wenselijk één grote regionale industriële activiteit te voorzien maar de bedrijvigheid af te stemmen op de lokale context en er kleinere lokale bedrijvigheid te voorzien. Tussen de verschillende functies en langs de randen van het plangebied worden groenbuffers, groenschermen en een groenblauwe as voorzien. Het perceel langs de zuidelijke rand dat op vandaag in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) is gelegen, wordt zo deels ingericht als groenbuffer. De inname van HAG moet voldoende gemotiveerd worden, conform omzendbrief RO/2010/01. Het is hierbij niet duidelijk waarom de groenbuffer niet binnen de grenzen van het huidige woongebied zou kunnen worden voorzien om bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte te vermijden. Het reconversiekader van het PRS is enkel van toepassing om een nieuwe invulling te geven aan bestaande bebouwde sites. Een groenbuffer maakt deel uit van een bedrijventerrein/woongebied en mag daarbij niet voor bijkomend ruimtebeslag zorgen in de open ruimte.

De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt. Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.

Op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Vlaandere
is landbouw en v

Digitally signed
by Floris Moerdijk
17/03/2022

Pagina **2** van **2**

6.8 BIJLAGE 8: ADVIES GECORO

STAD IZEGEM

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Vergadering van 22 februari 2022

VERSLAG

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:
Voorzitter: Hugo Deruytter
Leden: Wim Carrain, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck*, Koen Bruyneel, Christophe Dezaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Chloé Ramboer (plaatsvervangend voor Joke Steen)
* Isabel Vlaeminck heeft de vergadering verlaten tijdens de volledige bespreking en stemming van het agendapunt 'RUP Manegemstraat'.

Politieke vertegenwoordigers: Eva Bossuyt, Dries Dehaudt, Geert Leenknecht, Caroline Maertens, Jurgen Vandacappelle

Secretaris: Robbe Debergh, Veronique Desmet (uittredend secretaris)

Externe deskundigen: Gert-Jan Timmerman, Adoplan, voor toelichting bij de agendapunten 1-4. Gert-Jan Timmerman was niet aanwezig tijdens de bespreking en stemming van deze agendapunten.

Verontschuldigd: Joke Steen (vervangen door Chloé Ramboer)

Afwezig: /

Agenda:

1. RUP Verbist: inspraakreactie start- en procesnota
2. RUP Geitsbeerweg: inspraakreactie start- en procesnota
3. RUP Manegemstraat: inspraakreactie start- en procesnota
4. RUP Mezegemstraat: inspraakreactie start- en procesnota
5. RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof: toelichting voorbereidingsfase

Opmerking betreffende de opbouw van het verslag:
De 4 RUP's betreffende bedrijvigheid zijn aparte procedures. Omwille van de vlotte inzet van het verslag van de GECORO zijn daarom de algemene punten in het advies – geldend voor de 4 plannen – telkens hernomen.

1/11

3. RUP Manegemstraat

a. Inleiding

Voor een gemeentelijk RUP dient conform art. 2.2.18. §2. 1° van de VCRO advies over de startnota te worden gevraagd aan (o.a.) de GECORO. De uiterste datum voor het overmaken van het advies is 17 maart 2022.

De startnota geeft in deze beginfase van het planningsproces een zicht op de planopzet en een eerste inschatting van effecten op de omgeving weer. Tijdens de inspraak- en adviesronde wordt informatie uitgewisseld in twee richtingen. De stad informeert over het planvoornemen en de burgers en adviesverleners leveren hun input en kennis aan.

De leden ontvingen samen met de agenda voor de vergadering de startnota, procesnota, conceptschets en de inleidende presentatie, de presentatie planopzet en het verslag van het participatiemoment.

De secretaris kadert de lopende procedure voor opmaak van het RUP en de voorziene timing op basis van de eerder aan de leden bezorgde presentatie van op het participatiemoment. Door Gert-Jan Timmerman, ruimtelijk planner bij het uitvoerend studiebureau Adoplan, wordt een toelichting gegeven over de planconcepten zoals uitgewerkt in de startnota.

De leden krijgen de mogelijkheid bijkomende toelichting te vragen. Na de toelichting verlaat Gert-Jan Timmerman de vergadering.

b. Beoordeling

De GECORO wenst volgende advies te geven aan het college van burgemeester en schepenen:

Algemene punten voor de 4 RUP's bedrijvigheid (weergegeven in volgorde van toenemend detailniveau)

- De GECORO volgt algemeen het standpunt van het stadsbestuur om ruimte voor bedrijven ter beschikking te houden. Ook de aanpak om daarvoor geen open ruimte aan te snijden maar te werken binnen bestaand ruimtebeslag wordt positief bevonden. Daarbij kan planologisch gebruik gemaakt worden van het overschot aan harde bestemmingen voor de functie wonen in Izegem. Er wordt gewezen op een actueel teveel aan beschikbare woonkavels op meerdere locaties.
- De GECORO gaat akkoord met het uitsluiten van autonome kantoren, autonome woningen en handelsactiviteiten in deze zones omwille van de eerder perifere ligging, de wens dergelijke functies te ontwikkelen in zones met hogere knooppunt- en voorzieningenwaarde en omwille van de negatieve impact op vlak van mobiliteit. Zie hiervoor ook de eerdere visievorming rond de kantorenlocatie ter hoogte van E40#.
- **De GECORO stelt zich de vraag of de locaties die nu in de RUP's naar voor worden geschoven als te activeren voor** bedrijvigheid worden afgestemd met de bedrijven zelf. Is er een concreet zicht op de behoefte van de ondernemingen? Er is geen kwantitatief overzicht van de ruimtevraag voor bedrijven. Uit de regelmatige vragen bij de dienst Omgeving en het CBS en de vaststelling dat toch wat bedrijven buiten Izegem ruimte gaan zoeken, kan wel geconcludeerd worden dat de nood hoog is, in het bijzonder aan eerder kleine units.
- Er wordt aangedrongen op het voorzien van een range aan typologieën van bedrijfsruimtes, wel met flexibel en **efficiënt ruimtegebruik, door bv. het stapelen van werken en wonen, werken en bijhorend kantoor,… Om de** typologie te bepalen moet per zone minstens gekeken worden naar de bereikbaarheid. Een oplegger kan niet eender waar naartoe gestuurd worden in Izegem (bv. onderscheid tussen Merzegemstraat en Manegemstraat op dat vlak). Waar opleggers wel vlot naartoe kunnen, kunnen dok wat grotere bedrijven gevestigd worden. Dit kan in de voorschriften verankerd worden door de grootte van de units daarop af te stemmen.
- **Algemeen vraagt de GECORO om in de vervolgstappen voor de uitwerking van de RUP's op basis** van ontwerpend **onderzoek te werken. Zo wordt tot meerdere scenario's gekomen, waarbij telkens goed onderbouwd richting een** optimaal resultaat wordt opgeschoven. Hierdoor wordt finaal ook goed gemotiveerd waarom wat waar komt.
- De vraag wordt gesteld of de locaties voldoende goed bereikbaar zijn met andere modi dan de auto.
- Is er aan zicht op de concrete invulling van de zones qua schaal en aard van de activiteiten?
- **Kan er een gezamenlijk financieel plan voor alle RUP's worden opgesteld om planbaten en** -schade in kaart te brengen? Welke rol kan de stad opnemen in de verevening tussen eigenaars, zeker in geval van planologische ruil? Zie RUP in Kachtem waar dat al gebeurde. Kan de stad hier meer een trekkersrol opnemen?
- Wat zou de fasering in de tijd zijn van de ontwikkeling van de 4 zones?
- Welke garanties kunnen er gegeven worden betreffende de realisatie en correct onderhoud van de groenzones die in het plan worden voorzien? Het voornaamste instrument hiervoor is de vergunning die voor de invulling van het plangebied zal worden afgeleverd. Hierin worden de nodige voorwaarden opgelegd om tot een degelijke integratie te komen, conform het RUP.

6/11

Betreffende de algemene doeleinding van het plan

- Waarom zou er geen hoger aandeel wonen (bedrijfswoningen, geen autonome woongelegenheden) voorzien worden aan de zuidkant van het gebied, eventueel gekoppeld aan de groene as? Langs de N36 is dat geen goed idee gezien de dynamiek daar.
- De GECORO volgt met de vrije om langs de N36 gebruik te maken van de zichtlocatie en is akkoord met de vereiste dat kantoren en toonzalen enkel kunnen in ondergeschikte orde bij bedrijfsactiviteiten. Dit dient expliciet vastgelegd te worden in de voorschriften om impact op mobiliteit te beperken.

Betreffende de toegepaste concepten

- De groene as ligt goed en kan een meerwaarde voor het fietsnetwerk betekenen door een rechtstreekse aansluiting op de tunnel. Hierbij wordt het overfietsen van het rondpunt of het tegenrichting fietsen langs de Rijksweg vermeden. Hoe aantrekkelijker en vlotter de tunnel te gebruiken is, hoe veiliger het fietsverkeer hier.

Einde van de vergadering, 22u15
Verslaggever

Robbe Debergh
Secretaris GECORO

Robbe Debergh (Signature)
Digitaal ondertekend door Robbe Debergh (Signature)
Datum: 2022.03.07 11:57:31 +01'00'

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO

hugo deruytter
Digitaal ondertekend door hugo deruytter
Datum: 2022.03.21 09:12:08 +01'00'

6.9 BIJLAGE 9: ADVIES DIENST OPENBARE WERKEN

STAD Izegem

Dienst openbare werken
Marino De Jonckheere
Marino.DeJonckheere@izegem.be
T +32 51 337 373

Oref.: 2022 / GRUP MAN advies 201220314
Uref.: GRUP Manegemstraat startnota december 2021

Stadsbestuur Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Izegem, 14 maart 2022

Betreft: Advies GRUP Manegemstraat startnota december 2021

Beste

Ten westen van het project stroomt de onbevaarbare waterloop (Manegembeek) 2e categorie in open profiel. De waterloop is eigendom van de Provincie West – Vlaanderen.

Ter hoogte van de Manegemstraat gaat de onbevaarbare waterloop over in een overwelfde constructie om zo uit te monden in de Mandelbeek te Emelgem. Vanaf de overwelfde constructie is het beheer in handen van de stad Izegem.

De overwelfde constructie heeft als doel het transporteren van het hemelwater uit het zuiden naar de Mandelbeek in het noorden.

De overwelfde constructie bevindt zich grotendeels onder de rijweg of zij berm.

- Op de overwelfde constructie mag er enkel hemelwater aangesloten worden. Deze aansluitingen dienen te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 05/07/2013 en zijn aanvullingen. Dit voor projecten ≤ 1000m² bijkomende verharde oppervlakte.
- Voor projecten ≥ 1000m² bijkomende verharde opppervlakte dient steeds advies gevraagd te worden aan de dienst Waterlopen van de Provincie West – Vlaanderen.
- Nieuwe aan te leggen verharde oppervlaktes worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen in functie van de maximale infiltratie van regenwater.
- De afwatering van de bestaande percelen dient steeds gegarandeerd te worden.
- Nieuwe buffervoorzieningen of zijn afgeleiden hier van worden bij voorkeur in open profiel aangelegd rekening houdende met de voorjaarsgrondwaterstand. Het volume ingenomen door het grondwater is niet meer beschikbaar bij het berekenen van het bergingsvolume.

- Het dempen van bestaande watervermogende bergingen dienen gecompenseerd/hersteld te worden binnen de grenzen van de aanvraag
- De Provincie West – Vlaanderen en de rioolbeheerder hebben het recht om afwijkingen toe te passen. Dit kan conform art. 13 van De Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening dd. 05/07/2013.

BESLUIT: Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, is het advies **voorwaardelijk gunstig**

Met vriendelijke groeten

algemeen directeur | burgemeester

Anton Jacobus | Bert Maertens

STADSBESTUUR
Korenmarkt 10 - 8870 Izegem - T +32 51 337 300 - F +32 51 314 667
www.izegem.be - IBAN nr: BE81 0910 0022 2624 - BIC: GKCCBEBB
Lees onze privacyverklaring op privacy.izegem.be

Alle briefwisseling wordt gericht aan
het College van Burgemeester en Schepenen
Korenmarkt 10, 8870 Izegem

6.10 BIJLAGE 10: VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

Plenaire Vergadering (PV)
4 RUP's BEDRIJVIGHEID te Izegem

Plenaire vergadering
16.02.2023 om 09h00

Methodiek:	Overloper adviezen samen met alle betrokken adviesinstanties met discussie hoe de adviezen zich al dan niet vertalen richting de voorlopige vaststelling
Locatie:	Meliefd 1 - Korenmarkt 10, Stadhuis Izegem
Aanwezigen planteam:	Projectteam Stad Izegem: Mevr. Caroline Maertens, schepen van ruimtelijke planning, ... Mevr. Veronique Desmet, omgevingsambtenaar Dhr. Robbe Debergh, ruimtelijk planner Adoplan: Dhr. Bart Willaert, zaakvoerder Adoplan, ruimtelijk planner en geograaf Dhr. Gert-Jan Timmerman, ruimtelijk planner en landschapsarchitect
Aanwezigen adviesinstanties:	ANB: Dhr. Maxime Sweetlove AWV: Dhr. Bart Rogolle Provincie Ruimtelijke Planning: Mevr. Emma Depoorter Dhr. Bram Buysschaert V.A.O: Dhr. Stefaan Baeteman
Afwezige adviesinstanties:	De Lijn, Infrabel, NMBS, Departement Omgeving, OVAM, Dienst Waterloper (Provincie), VMM, VEA, Departement Landbouw & Visserij, Elia en afgevaardigde GECORO
Inhoud:	Overloper adviezen in het kader van de Plenaire Vergadering (PV)

Oudenaardsestraatweg 344, 8500 Kortrijk
055 90 50 00
office@adoplan.be
BE86 641405
BE90 0587 4381 4911
www.adoplan.be

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

De Plenaire Vergadering (PV) wordt georganiseerd naar aanleiding van de 4 verschillende planvoornemens die zich voornamelijk richten op het besterdigen/creëren van kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid in combinatie met het aansluitend woonweefsel. De ruimtelijk planner van Izegem, Robbe Debergh, overloopt eerst alle adviezen van de aanwezige adviesinstanties per ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen kwamen ter spraken:

- RUP Gentseheerweg (RUP_36008_2'4_00412_00001)
- RUP Verbist (RUP_36008_2'4_00411_00001)
- RUP Manegemstraat (RUP_36008_2'4_00413_00001)
- RUP Mezegemstraat (RUP_36008_2'4_00414_0000')

Bovenstaande volgorde werd aangehouden tijdens het overlopen van de adviezen.

1. RUP Gentseheerweg

   Er wordt een verscherpte natuurtoets gevraagd vanuit ANB. De Mandelhoek (VEN-gebied) bevindt zich ten noorden van het planvoornemen aan de overzijde van het kanaal Roeselare-Leie alsook de spoorlijn. Het gevaar van verdroging alsook de stikstofproblematiek worden aangehaald als argumenten tot opmaak verscherpte natuurtoets. Gezien het kanaal een afzonderlijk hydrologisch systeem is en hoger is gelegen, wordt het kanaal niet beschouwd als een barrière voor effecten van verminderde infiltratie ter hoogte van het plangebied. Er werd toegelicht dat door Team MER is vastgesteld dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Het planteam geeft aan dat de verscherpte natuurtoets zich best weet te vertalen in functie van de toekomstige omgevingsvergunning. De noodzaak tot opmaak verscherpte natuurtoets zal bijgevolg meegenomen worden binnen het toelichtend deel van de voorschriften. ANB merkt op dat hiermee de impact versnipperd wordt beoordeeld, waardoor een groot aantal kleine effecten wel degelijk gezamenlijk tot impact op het gebied kan veroorzaken. Er wordt opgemerkt dat het planvoornemen op zich weinig afwijkt van de geldende bestemming. Op plannivoau lijkt daarom alleen al een verscherpte natuurtoets niet zinvol.

   Algemeen wordt gevraagd om een overzichtskaart te maken waarbij de verschillende bestemmingen, afkomstig van de diverse bestemmingsplannen in één oogopslag duidelijk zijn. De vergelijking tussen de toegelaten verhardingsgraad afkomstig uit de voorgaande bestemmingsplannen dient meegenomen te worden in het huidig planvoornemen. Gezien de watergevoeligheid van het plangebied zal het noodzakelijk zijn om na te gaan of de voorziene groen-/wateroutfering zal volstaan als infiltratie- alsook buffervolume. Gezien de verschillende adviezen in die richting, werd beslist om ook voor RUP Gentseheerweg een inrichtingsplan uit te werken en zo de haalbaarheid van de opgestelde ontwerpvoorschriften fijner af te toetsen.

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
056 90 50 00
office@adoplan.be

BE886 841 405
BE90 0882 4381 2491
www.adoplan.be

De Provincie vraagt zich af of de 5,00 meter brede groenbuffers niet moeten verruimd worden richting 10,00 meter (minimum voor regionale bedrijvigheid). Er werd beargumenteerd dat alle onderhavige planvoornemens zich richten op lokale bedrijvigheid waardoor de kernel kleinschalig genoeg blijft en geen 10,00 meter buffer noodzakelijk zal zijn. Via het inrichtingsplan zal ook de groenbuffer duidelijk in kaart gebracht worden. Er dient aangetoond te worden hoe de groenbuffer binnen een strook van 5,00 meter breedte als gedegen groenscherm kan fungeren. De voorgestelde 10,00 meter zou een te grote ruimtelijke impact met zich meebrengen voor het onderhavig plangebied. Daarnaast vraagt de Provincie om volgende zin mee te nemen binnen de voorschriften: 'De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke' of zoals binnen het van kracht zijnde RUP VII een maximale verhardingspercentage opleggen. De optie om ondergronds te parkeren binnen RUP Gentseheerweg dient uitgesloten te worden, rekening houdend met de watergevoeligheid van het gebied (zie nieuwe pluviale overstromingskaarten).

Vanuit de VLAIO werd gevraagd om de terminologie van kleinhandel te vervangen door 'detailhandel' wat de volledige lading dekt. Het voorstel zal dan ook meegenomen worden binnen het planvoornemen. Het voorstel om nog meer zaken toe te laten op de dakoppervlaktes wordt voor alle onderhavige planvoornemens als gunstig bevonden en zal worden meegenomen binnen de voorschriften. Hierbij geldt als voorwaarde wel dat dit niet ten koste mag zijn van de ruimte voor bedrijvigheid (volume).

Het collectief parkeren voor de activiteiten in art. 2 dat nu in artikel 1 werd voorzien, dient ook mogelijk te zijn binnen artikel 2.

Er wordt vastgehouden aan de collectieve fietsstalplaats(en), maar er wordt bijkomend opgenomen dat bovenop de vereiste aantallen collectieve plaatsen eventueel individueel inpandige fietsstalplaatsen voorzien kunnen worden. De kwaliteit van de collectieve fietsenstallingen moet gewaarborgd worden.

De aanwezigen zijn akkoord met het voorschrift waarbinnen een terreinbeheerder verordenend vastgelegd wordt. Echter dient de overeenkomst tussen de stad en de terreinbeheerder als toelichtend deel in plaats van verordenend deel meegenomen te worden.

De V.A.O. haalt de ingeschreven voorbouwlijn van 15,00 meter aan als te ruim en ruimteverslindend. Samen met de verschillende adviesinstanties werd beslist om vast te houden aan de 15,00 meter rekening houdend met volgende aspecten:

- De beeldkwaliteit (lees: vergroening langsheer de Gentseheerweg) wordt vooropgesteld;
- De diepe voorbouwlijn moet zorgen voor de zuidgeoriënteerde tuinzone met nog voldoende afstand ten aanzien van de Gentseheerweg om zo de mooie leefkwaliteiten te kunnen garanderen;
- AWV haalt aan dat binnen de eerste 8,00 meter geen constructies (bv. regenwaterputten, tuinberging, etc.) kunnen voorzien worden. Bovenstaande randvoorwaarde zou de functie als enige, zuidgerichte tuinzone in het gedrang brengen.

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
055 90 50 00
office@adoplan.be

BE896 841 403
BE90 0882 4381 2491
www.adoplan.be

- Daarnaast maakt AWV ons attent op het feit dat de ruimte voor de aanleg van een eventuele fietspad ter noorden van de Gentseheerweg ook nog in vermindering zal gebracht worden ten laste van de aanliggende percelen (binnen de strook van 8,00 meter).

Het verbod van buitenopslag werd aangehaald door VLAIO als niet wenselijk. De stad geeft aan dit voorschrift opgenomen is in functie van ruimtelijke kwaliteit en dat opslag maximaal binnen moet. VLAIO haalt aan dat het bouwen van gebouw in functie van opslag niet duurzaam is. Er zal verder nagegaan worden hoe we hiermee dienen om te gaan binnen de verschillende lopende planvoorrnens.

Er wordt best verordenend opgenomen dat in art. 1 geen bedrijfsverzamelgebouwen kunnen komen, om deze ruimte voor te behouden voor de grotere bedrijven waarop hier gemikt wordt.

2. RUP Verbist

VLAIO vraagt om de maximale kaveloppervlakte op te trekken van 1.000 m² richting 3.000 m². Dit voorstel wordt meegenomen in de verordenende voorschriften. De verplichting van het oprichten van een toonzaalfunctie ter hoogte van de Gentseheerweg wordt in vraag gesteld. Er werd vanuit het planteam beargumenteerd dat het weghalen van de verplichting kan leiden tot een monotoon, minder gediversifieerd aanbod aan bedrijvigheid. Geen verplichting zal leiden tot een klassiek bedrijventerrein met een kantoor langsheen de straatzijde (Gentseheerweg). Net door de verplichting wordt ten eerste een (beperkte) ruimte voorbehouden voor die bedrijven die net nood hebben aan een toonzaal en ten tweede wordt een architecturaal kwalitatieve façade beoogd ter hoogte van de Gentseheerweg. De Provincie haalt aan dat de toonzaalfunctie niet mag evolueren naar autonome kleinhandel. Het is absoluut niet wenselijk om op onderhavige locatie autonome kleinhandel toe te laten, wat zich best laat vertalen in de voorschriften. De in het ontwerp opgenomen formulering van wat als toonzaal wordt aanzien is duidelijk. Op zich is de regelgeving hieromtrent degelijk: niet alleen is een functiewijziging vereist, er geldt bovendien een aparte vergunningsplicht voor kleinydetailhandel. Finaal is handhaving het sluitstuk.

De maximale bouwhoogte van 10,00 meter werd ter sprake gebracht met de vraag tot optrekking richting 12,00 meter. Hoe hoger de bedrijfsgebouwen (wat voor het verwachte type bedrijven vooral gelijkstaat aan meer opslagruimte), hoe zwaarder het te verwachten verkeer. De hoogspanningslijn over het project zal ook moeten meegenomen worden in de overweging van de maximale bouwhoogte, waarbij de voorschriften van Elia van toepassing blijven. Het behoud van de maximale 10,00 wordt voorgesteld en dit ook om wille van de nabijheid van het reeds bestaande woonweefsel.

Binnen de voorschriften dient gezocht te worden naar mogelijkheden voor buitenopslag met respect voor beeldkwaliteit. De opslag dient maximaal in de bebouwde volumes ondergebracht te worden maar kan in openlucht mits maximale afschermingen minimale zichtbaarheid ten aanzien van het bedrijventerrein en de omliggende omgeving. Opslag tussen

bedrijfsgebouwen en de aangrenzende woonzone wordt uitgesloten. Hiervoor zijn in zegem tal van voorbeelden van vermomeling gekend.

Er wordt aangehaald dat de aan het wonen ondergeschikte functie handel niet wenselijk is binnen de zone voor wonen. De toegelaten functies dienen omschreven te worden als kantoren en diensten. Verweefbare bedrijvigheid wordt door VLAO als mogelijk/wenselijk aangehaald (bvb. fietsenherstelderdienst, etc.). Het kleinschalig houden van de bedrijventerrein zal noodzakelijk zijn om het 'grote en zware' vrachtverkeer zoveel als mogelijk te mijden, die hun aanrijroute kennen langsheen Ingelmunster.

AWV merkt op dat aan de ontwikkelaar de last zal worden opgelegd van het verlegger van de overstoekplaats voor fietsers ter hoogte van het plangebied. Dit is een noodzaak gezien o.a. het gebruik van deze route voor schoolgaande jeugd.

Ten laatste werd door Provincie een bredere bufferzone (10,00 in plaats van 5,00 meter) voorgesteld. Ter hoogte van de boomgaard is een verbrede bufferzone zeker niet noodzakelijk gezien de bufferzone overgaat in een zone waar bouwvrij agrarisch gebied wordt bestendigd. De enige functie van de bufferzone is de inrichting als visueel scherm, wat ook perfect mogelijk is met de groenaanplant van een 5,00 meter brede zone. Het beperken van geluid- en/of geuhinder zal niet verbeteren met een bredere bufferzone. Binnen de inrichtingsvoorschriften zal de hinder maximaal beperkt worden voor het onderhavig bedrijventerrein, hiermee kan de Provincie akkoord gaan.

3. RUP Manegemstraat

Binnen het RUP Manegemstraat wordt gevraagd (VLAIO) om de bestemmingsvoorschriften open te trekken richting logistiek en stapelen in open lucht. Omwille van de bijkomende mobiliteitsgeneratie, gepaard gaand met logistiek en de reeds verzadigde Rijksweg gaat VLAO akkoord om logistiek toch niet op te nemen als mogelijkse functie binnen het onderhavige RUP. Daarnaast wordt ook gevraagd om af te stappen van de maximale kaveloppervlakte van 5.000 m². Tijdens de vergadering werd besproken dat binnen deze zone (totale oppervlakte van ca. 29.000 m²) 5.000 m² toch al groot genoeg is.

Er wordt aangehaald dat ook hier de toonzaalfunctie alleen maar kan gerealiseerd worden als het gaat over toonzalen die gekoppeld zijn aan het desbetreffend productieproces. Autonome toonzalen worden hier ten strengste verboden. Het gaat hier over toonzalen die gekoppeld worden aan de toekomstige bedrijven, niet om winkels. Er wordt aangevuld dat kleine ondernemingen (al dan niet met toonzaal) wel degelijk ook in het centrum kunnen worden ingepast binnen de toepasselijke bestemmingszones en met respect voor de draagkracht van de woonomgeving.

Het voorgestelde bufferbekken langsheen de Rijksweg kan niet aangelegd worden binnen de eerste 8,00 meter langsheen de Rijksweg, rekening houdend met de achteruitbouwstrook. Binnen de 8,00 meter brede achteruitbouwstrook kunnen geen functies voorzien worden om

het bedrijventerrein te laten functioneren. Het aanplanten van groen is daarbij wel perfect mogelijk. AWV verduidelijkt dat in die 8,00 meter geen zaken mogen worden voorzien die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied en die later bij eventuele onteigening voor ontwikkelingen rond de Rijksweg moeten verdwijnen (en dan vergoed worden door AWV).

De exacte 20% BVO voor toonzaal wordt aangepast naar minstens 15% tot maximaal 25%.

De planoptie om enkel rechts inrijden/rechts uitrijden toe te laten werd niet verordenend opgelegd. Het onderhavige RUP is niet in de mogelijkheid om uitspraken te doen over zaken die buiten de perimeter van het RUP vallen. Desalniettemin wordt het principe met zekerheid gehanteerd bij de controle binnen de toekomstige omgevingsaanvraag. Tegen dan zal ook de feitelijke inrichting van de Rijksweg het oversteken onmogelijk maken.

De bouwhoogte wordt ook aangehaald binnen RUP Manegemstraat. Er wordt ook hier gevraagd om ons te richten naar een maximale bouwhoogte van 12,00 meter, wat aanvaardbaar is voor alle betrokken partijen aan tafel, gezien de schaal van het gebied, de brede groenzone en de voorziene bouwhoogte voor het zzzont.

De discussie omtrent de opgelegde 15,00 meter voorbouwlijn in functie van de tuinzone, aanhoog bij de atelierwoningen doet zich opnieuw voor (gelijklopend aan de zone wonen in combinatie met bedrijvigheid in RUP Gentsteenweg). Ook hier moet gestreefd worden naar een kwalitatieve, groene overgang van de functie wonen + werken richting de aangrenzende open ruimte.

De vraag wordt gesteld waarom er binnen het planvoornemen woonfuncties geschrapt worden om er dan toch nog nieuwe te creëren. De atelierwoningen worden voorzien om de overgang naar de open ruimte mogelijk te maken en een extra typologie voor bedrijven toe te laten. De atelierwoningen verschillen daarin van de bestaande residentiele woningen. Een atelierwoning is een bedrijfswoning en eigen aan het bedrijventerrein in tegenstelling tot een zuivere residentiele woning. De nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid krijgt via de atelierwoningen niet onmiddellijk de aanblik van een klassiek bedrijventerrein ten aanzien van de aangrenzende open ruimte. De huidige woning ten zuidoosten van het plangebied is beter gelegen ten opzichte van de Rijksweg en vormt geen belemmering voor een efficiente benutting van de zone voor bedrijvigheid. Hier wordt de bestemming van het gewestplan grotendeels aangehouden. Het is evenwel wenselijk de functies (bvb. handel) te beperken. Ook het verkavelen is niet gewenst.

Er dient gekozen te worden voor een realistische overgang van het bestaande woonlint langsheen de Manegemstraat richting de funcie bedrijvigheid. Het verwerven van alle percelen lijkt nogal onwaarschijnlijk en niet realiseerbaar. Er werd een voorbeeld aangehaald, zijnde RUP 't Roosleen'. De voorschriften binnen de deelzones van artikel 4 krogen geen afzonderlijke vermelding (4a en 4b), dit dient nog toegevoegd te worden. Het hoekperceel in de oksel van de Rijksweg en Manegemstraat krijgt best een bijkomende ontwikkelingsmogelijkheid om zo

een toekomstige/kwalitatieve ontwikkeling te stimuleren en de woonfunctie te laten vervalen. De vraag wordt gesteld waarom een nabestemming bedrijvigheid noodzakelijk is? Er wordt vanuit VLAIO geopperd om onmiddellijk te kiezen om de woonfunctie langsheen de Manegemstraat in een paarse kleur mee te nemen. De woningen krijgen dan via de VCRO basisrechten. De vergadering is akkoord met het voornemen om ter hoogte van de met nabestemming aangeduide zones op termijn geen residentiële woningen meer toe te laten, gezien de gecombineerde impact van de Rijksweg en bedrijvigheid.

Het functioneel buffergroen dient aangelegd te worden binnen het eerste jaar na aflevering van omgevingsvergunning (p.v. na goedkeuring RUP).

De mogelijkheid om op de dakstructuur bijkomende activiteiten te organiseren wordt gesteund vanuit de aanwezige instanties op de plenaire vergadering. Echter dient er wel onderzocht te worden hoe de bijkomende activiteiten op de daken in relatie staan met de bedrijvigheid in de zone. De complementariteit van de functies zal een belangrijk aspect zijn. Het gebruik van het dakoppervlak wordt dan ook als positief bevonden maar de functies dienen beperkt te worden. Een groot aantal padelvelden, die vooral voor niet-werknemers in de zone zouden worden ingezet, wordt als ongewenst bestempeld. Er wordt besloten dat extra functies niet te grootschalig mogen zijn, in hoofdzaak buiten de normale werkuren benut worden en dat aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

De groenblauwe ader doorheen het plangebied is positief. Er wordt best in het verordenend deel nog toegevoegd hoeveel onderbrekingen (kruisende passages) er maximaal mogelijk aangebracht worden en hoe breed deze mogen.

Er wordt gevraagd vanuit de Provincie om volgende nog op te nemen binnen de voorschriften. 'Enkel de strikt noodzakelijke verharding is toegelaten'.

De term 'halfopen bebouwing' voor de bedrijfswoningen in de gemengde zone dient verduidelijkt te worden volgens de Provincie (halfopen betreft hier tussen woningen, niet tussen woningen en bedrijfsgebouwen).

4. RUP Mezegemstraat

Binnen de voorschriften van het woonlint met landelijk karakter wordt best ingeschreven dat het aantal woonentiteiten op die locatie niet verder kan toenemen.

VLAIO vraagt naar een verruiming van de maximale kaveloppervlakte (3.000 m²). Dit zou voor het onderhavig RUP betekenen dat er ook één groot bedrijf zijn intrede kan maken. Dit dient nog verder onderzocht te worden.

Ook hier wordt een overzichtskaart van de geldende bestemmingen gevraagd. Binnen de voorschriften staat nog een passage omtrent een groenblauwe as (verkeerdelijk afkomstig van RUP Manegemstraat) die nog moet geschrapt worden.

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
056 90 50 00
office@adoplan.be

BE896 841 405
BE90 0882 4381 2491
www.adoplan.be

Het collectief parkeren dat ingeschreven werd binnen het voorschrift van de toegangszone wordt ook best meegenomen binnen de paarse zone.

De voorgestelde groenbuffer van minstens 5,00 meter breed wordt hier zeker als voldoende geacht.

<u>Algemeen</u>
De overige opmerkingen van de afwezige adviesinstanties worden verder met het planteam doorgenomen en meegenomen waar mogelijk.

Oudenaardsesteenweg 344, 8500 Kortrijk
055 90 50 00
office@adoplan.be

BE896 841 403
BE90 0687 4381 2491
www.adoplan.be

Respons dienst ruimtelijke planning provincie West-Vlaanderen (e-mail 10/03/2023)

1. <u>RUP Gentselheerweg, verslag blz. 3, tweede alinea</u>

- Kleinhandel/detailhandel wordt hier momenteel niet toegelaten in SV --> Provincie gaat akkoord met SV
- I.v.m. de dakoppervlaktes, zie opmerking Provincie bij RUP Manegemsestraat (mogen geen grootschalige losstaande activiteiten zijn die geen relatie hebben met bedrijventerrein)

2. <u>RUP Manegemstraat, verslag blz. 7, laatste alinea voor RUP Mezegemstraat</u>

Klopt deze formulering? Moet er in voorschriften niet staan:
'bedrijfswoning moet aan bedrijfsgebouw gekoppeld worden', in plaats van 'bedrijfswoningen moeten per twee gegroepeerd worden'

6.11 BIJLAGE 11: GEMEENTERAADSBESLISSING

STAD Izegem

Zitting van maandag 24 april 2023

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, Baert Rik, Vandeputte Sybille, Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan, Seynaeve Giel, Parmentier Didier, Clarys Balder, Renier Veerle, Dewulf Nathalie, Bossuyt Eva, Veerle Vandamme, Grijspeert Lisa: raadsleden
Dries Dehaudt: voorzitter
Anton Jacobus: algemeen directeur

Verontschuldigd: Pattyn Diederik, Christiaens Eveline: raadsleden

---

17. Voorlopige vaststelling ontwerp RUP Manegemstraat.

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.
  De drie deelzones hebben betrekking op:
  - De site Vangroenweghe & de site Talo aan de Gentseheerweg
  - De site Verbist aan de Gentseheerweg
  - De site C&B aan de 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 tot de opmaak van het nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2021 werd beslist het het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijvigheid, Ambacht en KMO uit te breiden met 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 aktename 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.

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.

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

De RUP's bevinden zich op het eind van stap 3 van het planproces. Door het planteam werd eind 2022 een eerste versie van de RUP's opgesteld. Deze documenten werden door het college op 16 januari goedgekeurd. De eerste versie van de RUP's werd daarna voor advies overgemaakt aan de adviesverlenende instanties en op 16 februari in de plenaire vergadering met deze instanties besproken. Het verslag hiervan werd bezorgd aan de aanwezige instanties, die daarna nog een respons konden overmaken. Van dit verslag en de bijhorende respons werd door het college akte genomen op 20 maart. Na aanpassingen is het voorontwerp goedgekeurd door het college op 4 april.

Deze versie van de plannen wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om voorlopig te worden vastgesteld als ontwerp van RUP. Hierop volgt na brede bekendmaking een openbaar onderzoek van 60 dagen, dat alle belanghebbenden toelaat hun input aan te leveren betreffende het ontwerp.

Besluit met algemene stemmen:

Art. 1 – Het ontwerp van het RUP Manegemstraat wordt voorlopig vastgesteld.
Art. 2 – Het ontwerp wordt overgemaakt aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen, het Departement Omgeving en de Vlaamse Regering.
Art. 3 – Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing met het oog op de organisatie van het openbaar onderzoek.

Namens de Gemeenteraad,

De algemeen directeur,
get. Anton Jacobus

De voorzitter,
get. Dries Dehaudt

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De algemeen directeur,
Getekend door:Anton Jacobus (Signature
Getekend op:2023-04-26 10:49:14 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Anton Jacobus

6.12 BIJLAGE 12: VERSLAG GECORO (23.08.2023)

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).

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

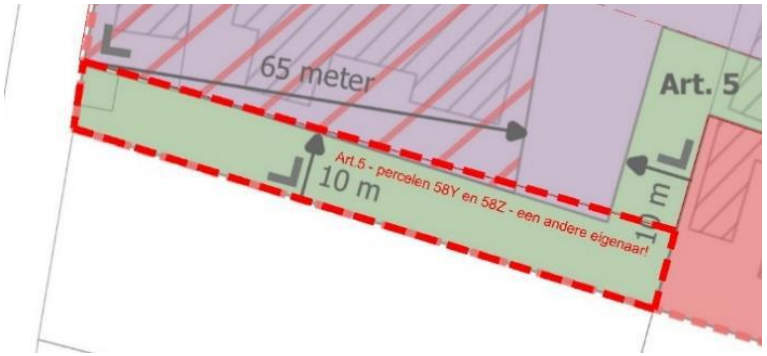
Daarnaast is de gecoro van mening dat waardeverlies een aspect betreft van privaatrechtelijke aard en geen aspect van ruimtelijke ordening. Het bezwaar met betrekking tot waardeverlies betreft een subjectief gegeven en komt bijgevolg niet in aanmerking als te behandelen bezwaar.

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

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.

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.

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.

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

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

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

6.13 BIJLAGE 13: GEMEENTERAADSBESLISSING (09.10.2023)

Definitieve vaststelling

STAD Izegem

Zitting van maandag 09 oktober 2023

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, Baert Rik, Vandeputte Sybille, Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan, Seynaeve Giel, Parmentier Didier, Clarys Balder, Renier Veerle, Christiaens Eveline, Dewulf Nathalie, Bossuyt Eva, Veerle Vandamme, Grijspeert Lisa: raadsleden
Dries Dehaudt: voorzitter
Anton Jacobus: algemeen directeur

Verontschuldigd: Pattyn Diederik: raadslid

---

8. Definitieve vaststelling RUP Manegemstraat

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:
  - De site Vangroenweghe & de site Talo aan de Gentseheerweg (RUP Gentseheerweg)
  - De site Verbist aan de Gentseheerweg (RUP Verbist)
  - 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 aktename 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 Manegemstraat.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 september 2023 tot goedkeuring van het RUP Manegemstraat.

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 Manegemstraat.

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 basis van de verschillende adviezen en inspraakreacties werden naast enkele vormelijke of tekstuele correcties ook inhoudelijke wijzigingen aangebracht in het ontwerp betreffende volgende elementen (zie aanpassingen aangeduid in gele tekst):

- 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 in strijd met de voorschriften van het RUP heringericht kan worden als productieactiviteit. In dergelijk geval moet het project bijgestuurd worden zodat voldaan wordt aan de nieuwe voorschriften van het RUP Manegemstraat.
- In het bestemmingsvoorschrift in art. 1.1. is verduidelijkt dat er afwijkende bestemmingsvoorschriften gelden in de specifieke zones voor het accent en het tweede maaiveld en wordt naar de toepasselijke artikels verwezen. Dit sluit alle conflict tussen deze voorschriften uit. De toelichting bij deze bestemmingsvoorschriften is uitgebreid betreffende de termen op- en overslag en detailhandel.
- 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. 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.
- De toelichting bij art. 1.2.1. betreffende de perceeloppervlakte werd uitgebreid.
- In art. 1.2.3. is verduidelijkt dat de verplichting voor het inrichten van toonzaal enkel geldt voor die gebouwen die zich richten naar de Rijksweg. 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 Rijksweg niet aangewezen daar toch toonzaal in te richten. Hier is ook een toelichting betreffende toonzalen aangevuld.
- In art. 1.2.7. is de contourbepaling voor het tweede maaiveld herwerkt, zodat deze eenvoudiger interpreteerbaar is. Hierbij is ook toelichting aangevuld. Er is toegevoegd dat de afstandsvereiste ten opzichte van de zone met nabestemming (art. 4) vervalt eens die nabestemming in werking is getreden.
- In art. 1.2.11. en 2.2.9. 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.

- Bij art. 1.2.13. is een toelichting toegevoegd die wat duiding geeft bij het systeem van buffering ten opzichte van de zone met nabestemming (art. 4).
- In art. 1.A. is verduidelijkt hoe de aanleg als één geheel, de timing en mogelijke fasering van de aanleg van deze zone ineen zit. Hiermee wordt meer flexibiliteit toegevoegd voor de realisatie van deze strook, analoog aan de voorschriften voor de bedrijfszone zelf, de buffer en de groenblauwe voorziening. Verder is de toelichting aangevuld betreffende de doelstelling met deze zone en de bouwvrije strook langs de Rijksweg.
- In art. 1.B. is concreter uitgewerkt wat begrepen wordt onder de termen plint en accent. Toelichtend zijn met hetzelfde doel enkele schema's toegevoegd.
- Onder art. 1.B.1.1. is een expliciete regeling opgenomen voor de toegang tot de accentlagen en de eventuele bijhorende functies.
- In bestemmingsvoorschrift 2.1. zijn activiteiten met een sterke mobiliteitsgeneratie uitgesloten. De toelichting bij deze bestemmingsvoorschriften is uitgebreid betreffende de termen op- en overslag en detailhandel. Verder is hier een extra duidelijke formulering opgenomen betreffende de onlosmakelijkheid van bedrijfswoning en bedrijfsgebouw, met de nodige toelichting.
- In art. 2.2.7. is de private tuin correcter afgelijnd aan de achtergevel en werd daar een toelichting bij geformuleerd.
- In art. 3.1. is een aanpassing doorgevoerd in de toegelaten nevenfuncties. De functie bedrijven is vervangen door vrije beroepen in combinatie met een beperking van deze nevenfuncties tot 100 m², gezien de stedenbouwkundige context van deze zone – op de overgang van het bebouwd gebied en de open ruimte ten zuiden van de Rijksweg, met een woonomgeving aan de overkant van de straat – en de onsluiting via de Slabbaardstraat-Zuid. Er is ook meteen verduidelijkt dat deze nevenfunctie geïntegreerd moet worden in het hoofdgebouw, gezien de ruime dimensies van het perceel. Hierdoor wordt het ruimtebeslag beperkt.
- In art. 4.2. is mogelijk gemaakt dat de nabestemming partieel in werking treedt, dus perceel per perceel. De inrichtingsvoorschriften garanderen immers afdoende dat impact op eventueel overblijvende woningen beperkt wordt. Tegelijk kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein daardoor mogelijk sneller en efficiënter gebeuren.
- In de toelichting bij art. 4.3. is verduidelijkt wat de impact van de nabestemming is betreffende de ontsluiting van deze zone.
- In art. 5.1. is benadrukt dat de bufferfunctie in deze zone primeert boven eventuele kleinschalige vormen van recreatief medegebruik.
- In art. 5.2. is de noodzakelijkheid van de op plan ingetekende breedte, de timing en mogelijke fasering voor aanleg van de groenbuffering verduidelijkt.
- In het art. betreffende de groenblauwe voorziening zijn de maximale asverschuivingen t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan bepaald. Er is aangevuld dat kruising van deze voorziening enkel kan voor noodzakelijke verbindingen met de wegontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor wordt een efficiënt ruimtegebruik nog verder benadrukt. Verder is ook hier verwezen naar de aanleg als één geheel, de timing van de aanleg en de mogelijkheid tot faseren om flexibiliteit toe te laten bij de realisatie van het plan.

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 nog 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 20 stemmen voor (N-VA, CD&V, Vooruit, Groen en Open VLD) en 8 stemmen tegen (Stip en Vlaams Belang):

Art. 1 – Het RUP Manegemstraat wordt definitief vastgesteld.
Art. 2 – Het RUP Manegemstraat wordt samen met voorliggend besluit en het volledige advies van de GECORO overgemaakt aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving.
Art. 3 – Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

Namens de Gemeenteraad,

De algemeen directeur,
get. Anton Jacobus

De voorzitter,
get. Dries Dehaudt

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De algemeen directeur,

Getekend door:Anton Jacobus (Signature
Getekend op:2023-10-11 11:27:25 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Jacobus Anton

Vlaamse overheid

Anton Jacobus

6.14 BIJLAGE 14: DEPUTATIEBESLISSING (30.11.2023)

Schorsingsbeslissing

Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de schorsing van het gemeenteraadsbesluit tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat voor de stad Izegem

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN
verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikelen 2.2.18 tot en met 2.2.25, in het bijzonder artikel 2.2.23 dat stelt dat de deputatie over een termijn van 45 dagen beschikt om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van een gemeentelijk RUP te schorsen. Deze termijn gaat in de dag na de betekening van dit besluit tot definitieve vaststelling. Het besluit van de gemeenteraad kan alleen worden geschorst:
    1. als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kennelijk onverenigbaar is met een structuurplan of, in voorkomend geval, een ontwerp van structuurplan;
    2. als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan strijdig is met een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of, in voorkomend geval, een ontwerp van gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij de Vlaamse Regering, respectievelijk de provincieraad daarvoor haar instemming heeft verleend;
    3. als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;
    4. wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het addendum op het ruimtelijk structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 11 februari 2014
- de tweede partiële herziening van het PRS-WV, definitief vastgesteld op 26 september 2019 door de provincieraad en definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 januari 2020
- het besluit van de minister houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Izegem van 13/07/2000
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Manegemstraat op de plenaire vergadering dd. 16/02/2023, het verslag van de plenaire vergadering dd. 15/03/2023 ;
- het besluit van de gemeenteraad van Izegem dd. 08/05/2023, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Manegemstraat
- het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 08/05/2023 en 06/07/2023.
- het advies van het Departement Omgeving dd. 03/07/2023 over het ontwerp van gemeentelijk RUP Manegemstraat.

- het advies van de deputatie dd. 06/07/2023 over het ontwerp gemeentelijk RUP Manegemstraat in het kader van het openbaar onderzoek.
- de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Manegemstraat.
- het advies van de GECORO van Izegem dd. 23/08/2023 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Manegemstraat.
- het besluit van de gemeenteraad van Izegem dd. 09/10/2023 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat.
- de betekening van het gemeenteraadsbesluit tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat , het volledige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op 19/10/2023
- Het gemeentelijk RUP Manegemstraat, bestaat uit een toelichtingsnota, procesnota, toelichtende kaarten, stedenbouwkundige voorschriften en een bestemmingsplan.

  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. § 5 van de VCRO bundelt en coördineert de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. De gemeenteraad kan afwijken van het advies van de GECORO maar dient dit steeds te motiveren.

  Aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werden wijzigingen aangebracht die niet voorvloeien uit het advies van de GECORO en dewelke ook niet gemotiveerd werden in het gemeenteraadsbesluit:

  - ze worden samengevat als: 'op basis van de verschillende adviezen en inspraakreacties werden naast enkele vormelijke of tekstuele correcties ook inhoudelijke wijzigingen aangebracht.
    - Artikel 1.2.11 en artikel 2.2.9 'parkeren':
      - Op (individueel of collectief) privaat terrein werd geschrapt uit dit artikel
      - Het collectieve karakter van fietsstalplaatsen werd geschrapt uit de voorschriften

  Er werden ook voorgestelde wijzigingen van de GECORO niet doorgevoerd. In het gemeenteraadsbesluit is er geen motivatie opgenomen om deze wijzigingen niet door te voeren:

  - De GECORO adviseert om binnen artikel 4 *'zone voor wonen met nabestemming zone voor kleine en middelgrote bedrijvigheid'* te opteren om de nabestemming in zijn totaliteit in werking te laten treden binnen een welbepaalde afgebakende termijn na de inwerkingtreding van het RUP, bv. 15 jaar;
  - De GECORO adviseert om in het toelichtend gedeelte van artikel 0.1.4 'overgangsbepalingen' te vermelden dat de huidige activiteit opslag kan verder gezet worden
  - De GECORO adviseert om binnen artikel 1.2.3 'toonzalen en kantoren' om kantoorachtigen expliciet toelaatbaar te maken. In het toelichtend deel dient het volgende vermeld te staan: *'voorbeelden van kantoorachten zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, opslag van hoogtechnologisch materiaal'*

- De GECORO adviseert om binnen artikel 1 recreatie toe te voegen als bestemming in aanvulling op de bestemming bedrijvigheid mits voldaan wordt aan de voorwaarden van 1.2.7 'dak'.
- De GECORO adviseert om in het toelichtend gedeelte van artikel 1.2.5 'plaatsing van gebouwen' op te nemen dat in de eerste 8 meter van die zone geen zaken mogen worden voorzien noodzakelijk voor het functioneren van het gebied (bouwvrije strook)
- De GECORO adviseert om de voorschriften van artikel 1B 'accent' aan te passen zodat het parkeren moet opgevangen worden binnen de footprint van het gebouw (ondergronds, onder het volume op maaiveld en in openlucht op het dak)

De gemeenteraad kan ook, los van het advies van de GECORO, wijzigingen voorstellen, maar deze dienen steeds voort te vloeien uit bezwaren, opmerkingen of adviezen uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek en bovendien dienen deze wijzigingen voldoende gemotiveerd te worden in het gemeenteraadsbesluit. In voorliggend gemeenteraadsbesluit is het niet duidelijk van waaruit voorgestelde wijzigingen voortvloeien en wat de motivatie erachter is:

- 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 in strijd met de voorschriften van het RUP heringericht kan worden als productieactiviteit. In dergelijk geval moet het project bijgestuurd worden zodat voldaan wordt aan de nieuwe voorschriften van het RUP Manegemstraat.
- In het bestemmingsvoorschrift in art. 1.1. is verduidelijkt dat er afwijkende bestemmingsvoorschriften gelden in de specifieke zones voor het accent en het tweede maaiveld en wordt naar de toepasselijke artikels verwezen. Dit sluit alle conflict tussen deze voorschriften uit.
- De toelichting bij art. 1.2.1. betreffende de perceeloppervlakte werd uitgebreid.
- Onder art. 1.B.1.1. is een expliciete regeling opgenomen voor de toegang tot de accentlagen en de eventuele bijhorende functies.
- In de toelichting bij art. 4.3. is verduidelijkt wat de impact van de nabestemming is betreffende de ontsluiting van deze zone.
- In art. 5.2. is de noodzakelijkheid van de op plan ingetekende breedte, de timing en mogelijke fasering voor aanleg van de groenbuffering verduidelijkt.

– het voorstel van gedeputeerde Lahaye-Battheu

– na beraadslaging

BESLUIT:

Enig artikel:
Het gemeenteraadsbesluit van 9 oktober 2023 tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat, voor de stad Izegem bestaande uit een toelichtingsnota, procesnota, toelichtende kaarten, stedenbouwkundige voorschriften en een bestemmingsplan, wordt geschorst omwille van:

- de niet-naleving van een substantiële vormvereiste, met name de motiveringsplicht.

  Conform artikel 2.2.21. § 5 van de VCRO bundelt en coördineert de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. De gemeenteraad kan afwijken van het advies van de GECORO maar dient dit steeds te motiveren.

Gedaan te Brugge in zitting van 30/11/2023

Waren aanwezig: *de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter*
de heren Bart Naeyaert, Jurgen Vanlerberghe, Jean de Bethune en mevrouw Sabien Lahaye-Battheu, leden
de heer Stijn Lombaert, provinciegriffier

Brugge, 30/11/2023,

De provinciegriffier
Stijn LOMBAERT

De provinciegouverneur - voorzitter
Carl DECALUWÉ

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery,

Stephaan Barbery (Signature)

Digitaal ondertekend door Stephaan Barbery (Signature)
Datum: 2023.11.30 15:49:48 +01'00'

Diensthoofd

Dienst ruimtelijke planning

west-vlaanderen
de gedreven provincie

STAD IZEGEM
IN 06 -12- 2023

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Sint-Andries, 30/11/2023	Betreft: gemeentelijk RUP Manegemstraat	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/23/0311-22/15/5442 Uw ref.:		Telefoon 050 40 35 43
	Bijlagen: besluit	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

De deputatie heeft in zitting van 30/11/2023 beslist het besluit van de gemeenteraad van tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat te schorsen en dit conform de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) art. 2.2.23. §1 en §2. Een afschrift van dit schorsingsbesluit, met daarin de motivatie om over te gaan tot schorsing, kan u vinden in bijlage.

Ingevolge art. 2.2.23.§3 van de VCRO beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de gemeente, om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opnieuw definitief vast te stellen. Onverminderd art. 2.2.21, §6, derde lid, kunnen bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het geschorste plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op voortvloeien uit het schorsingsbesluit.

Het gemeentelijk RUP wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na definitieve vaststelling per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en aan de Vlaamse regering.

Indien de gemeenteraad binnen de voormelde termijn van negentig dagen geen nieuw besluit tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Manegemstraat neemt, vervalt het geschorste gemeenteraadsbesluit en het ontwerp van gemeentelijk RUP Manegemstraat.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur
Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
Sabien Lahaye-Battheu

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 1 van 2. Verifieerbaar via **code.esignflow.be** met code **9804-0942-1302-0597***

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 30/11/2023 door Sabien Agnes Battheu, Gedeputeerde - Lahaye-Battheu

Elektronisch ondertekend op 30/11/2023 door Stephaan Willy Barbery, Directeur