

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

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

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

De gemeenteraad,

Regelgeving

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

Voorafgaande beslissingen en advies

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2020 houdende de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot de realisatie en herbestemming van gronden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, ambacht en KMO voor de zones:
 - o De site Vangroenweghe & de site Talo aan de Gentseheerweg (RUP Gentseheerweg)
 - o De site Verbist aan de Gentseheerweg (RUP Verbist)
 - o De site C&B aan de Manegemstraat (RUP Manegemstraat).
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 februari 2021 tot de aanstelling van het ruimtelijk planningsbureau ADOPLAN BVBA, Oudenaardsesteenweg 344 te 8500 Kortrijk voor de opmaak van de nieuwe gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2021 werd beslist om bijkomend een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mezegemstraat op te stellen voor de site Schramme gelegen aan de Mezegemstraat 25.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2021 ter goedkeuring van de start- en procesnota's voor de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 juli 2022 ter goedkeuring van de scopingnota's voor de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 januari 2023 ter goedkeuring van de eerste versie van de RUP's.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 maart 2023 ter 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.
- Beslissing van de gemeenteraad van 9 oktober 2023 tot definitieve vaststelling van het RUP Manegemstraat.
- Beslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 30 november 2023 tot schorsing 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 9 oktober 2023 werd het RUP een eerste maal definitief vastgesteld. Op 30 november 2023 werd het RUP door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen geschorst omwille van de niet-naleving van een substantiële vormvereiste, met name de motiveringsplicht. Omwille van deze schorsing wordt voorgesteld de beslissing van 9 oktober 2023 in te trekken en het RUP opnieuw definitief vast te stellen, waarbij de elementen die ten gronde lagen aan de schorsing worden geredieerd.

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

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

- Plancontour aan zuidwestkant – deel afbakening van het RUP (blz. 3),
- Onderbouwing van de planopzet – deel ruimtebehoefte en wonen (blz. 4-5),
- Overgangsbepalingen – deel groenbuffer (blz. 6-7),
- Toonzalen en autonome kantoren – deel autonome kantoren (blz. 8-9),
- Detailhandel (blz. 9),
- Zone voor wonen en werken – deel typologie en flexibiliteit (blz. 10-11),
- Woningen hoek Manegemstraat – Rijksweg (blz. 12-13),
- Toonzalen – deel verplichting (blz. 13),
- Tweede maaiveld (blz. 14),
- Groenblauwe verbinding en doorsteek – deel breedte (blz. 14-15),
- Atelierwoningen – deel typologie en straatbeeld (blz. 16),
- Maximale oppervlakte accent (blz. 16),
- Groenbuffer (blz. 18),
- Bouwvrije strook langs Rijksweg deel rol overgangsgebied, water en groen (blz. 18-19),
- Bouwhoogte en inkijk (blz. 20),

- Rechts in- en rechts uitrijden (blz. 21),
- Geluidshinder (blz. 22),
- Waardevermindering en planschade (blz. 22),
- Participatie en communicatie (blz. 22-23),
- Planschaderegister en verdere opvolging (blz. 23).

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

- Plancontour aan zuidwestkant – deel groenbuffer (blz. 3). In lijn met wat de GECORO aangaf op vlak van de vereisten rond groenbuffering, is in voorschrift 5 een bijkomende garantie ingebouwd voor het realiseren van een voldoende brede groenbuffering. Er is daarom een vereiste opgenomen om de op plan aangeduide breedte van groenbuffer sowieso te realiseren, zelfs als deze niet volledig in de op plan aangeduide zone art. 5 kan worden gerealiseerd. Alternatief dient dan ruimte binnen de zone voor bedrijvigheid te worden ingezet.
- Onderbouwing van de planopzet – deel typologie over het gehele grondgebied van Izegem (blz. 4). Naar aanleiding van de opmerkingen betreffende de nood aan bijkomende bedrijfsruimte in Izegem en de manier waarop met het RUP hieraan wordt tegemoetgekomen, is in de toelichting conform het advies van de GECORO een gedeelte toegevoegd waarin de link wordt gelegd tussen voorliggend RUP en de drie andere RUP's bedrijvigheid die parallel in opmaak zijn. De gemeenteraad wenst hiermee bijkomend te wijzen op het feit dat diversiteit in oppervlakte en typologie over het gehele grondgebied van Izegem beoogd wordt, en niet enkel binnen het plangebied van voorliggend RUP.
- Overgangsbepalingen – deel bestaande constructies en gebouwen en fasering (blz. 5-6). In art. 1.2. is in opvolging van het advies van de GECORO de aanleg van het bedrijventerrein als één samenhangend geheel gedetailleerder uitgewerkt, waarbij ook fasering op basis van een masterplan (deze term werd gebruikt in plaats van 'inrichtingsstudie', omdat deze beter aansluit bij het gegeven van fasering) is toegevoegd. De gemeenteraad heeft het concept nog iets ruimer opgevat dan door de GECORO uitgewerkt, door ook (afval)waterhuishouding en nutsvoorzieningen toe te voegen aan het lijstje wegenis, groenbuffer en eventuele collectieve parking. 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.
- Op- en overslag (blz. 7). Op basis van het advies van de GECORO is dit punt grondig uitgewerkt. Er is een duidelijke definitie voor op- en overslag opgenomen in de bestemmingsvoorschriften. In de overgangsbepalingen in art. 0.1.4. die gelden voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies, is bijkomend opgenomen dat een opslagfunctie niet (wat door de deputatie foutief gelezen werd als wél) in strijd met de voorschriften van het RUP heringericht kan worden als productieactiviteit.
Deze aanpassing is voor de gemeenteraad noodzakelijk om tegemoet te komen aan de bezwaren betreffende de algemene impact op de omgeving, toepassing van het reconversiekader en de concrete bezorgdheden van omwonenden die vrezen voor bv. geluidsimpact. Het bijkomende voorschriftonderdeel moet vermijden dat in een bestaand gebouw nieuwe activiteiten met grotere hinder worden ingericht, zonder dat in het RUP uitgewerkte maatregelen om impact op de buurt te vermijden gerealiseerd worden. In dergelijk geval moet het project bijgestuurd worden zodat voldaan wordt aan de nieuwe voorschriften van het RUP Manegemstraat.
Tegelijk is het begrip op- en overslag in de bestemmingsvoorschriften verduidelijkt in de toelichting.
- Toonzalen en autonome kantoren – deel detailhandel (blz. 8-9). In opvolging van het advies van de GECORO werd een verduidelijking aangebracht in de toelichting bij de bestemmingsvoorschriften, zodat de term detailhandel voor iedereen helder is.
- Recreatie– deel definitie tweede maaiveld en materiële vergissing zonegrens (blz. 9-10). De door de GECORO gevraagde aanpassingen werden doorgevoerd. In art. 1.2.7. is de contourbepaling voor het tweede maaiveld herwerkt, zodat deze eenvoudiger te interpreteren is. Hierbij is ook toelichting aangevuld.
- Zone voor wonen en werken – deel functiewijzigingen (blz. 11). De door de GECORO gevraagde verwijzing naar de mogelijkheden in het Functiewijzigingsbesluit zijn opgenomen bij art. 2.1.

- Zone voor wonen (blz. 11-12). Het advies van de GECORO wordt integraal opgevolgd door de gevraagde striktere bepalingen betreffende mogelijke nevenfuncties over te nemen in art. 3.1.
- Maximale asverschuiving (blz. 13). De door de GECORO gevraagde aanpassing werd doorgevoerd. Hiermee wordt vermeden dat een te grote verschuiving van deze inrichting zou worden doorgevoerd, met mogelijk gevolgen voor de impact op de omgeving en zodat de indicatieve aanduiding op het plan duidelijk te interpreteren is voor alle betrokkenen.
- Toonzalen – deel gericht op Rijksweg (blz. 14). Er is op basis van het advies van de GECORO verduidelijkt dat de verplichting voor het inrichten van toonzaal enkel geldt voor die gebouwen die zich richten naar de Rijksweg. Deze aanvulling gebeurt in aansluiting het kader betreffende de diepte van de zone voor toonzalen. In het geval een gebouw in tweede lijn nog (deels) in de ‘toonzaalzone’ zou gelegen zijn, is het gezien het ontbreken van een zichtrelatie met de Rijksweg niet aangewezen daar toch toonzaal in te richten.
- Groenblauwe verbinding en doorsteek – deel kruising (blz. 14-15). In opvolging van het advies van de GECORO is opgenomen dat de verbinding inderdaad gekruist kan worden als dat noodzakelijk is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.
- Atelierwoningen – deel private tuin (blz. 16). Zoals gevraagd is de private tuin nu duidelijk gedefinieerd.
- Inplanting van de gebouwen – deel bouwvrije strook (blz. 17). De gevraagde aanvulling van de toelichting bij art. 1.a. werd doorgevoerd, zodat de impact van de bouwvrije strook daar helder is voor iedereen.

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

- Nabestemming bedrijvigheid (blz. 2-3). In art. 4.2. is mogelijk gemaakt dat de nabestemming partieel in werking treedt, dus perceel per perceel, conform de advisering door de GECORO. 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.
De aanvullend opgenomen mening van de GECORO betreffende de optie om de nabestemming sowieso in werking te laten treden na een termijn van bv. 15 jaar, wordt door de gemeenteraad niet weerhouden. De meerwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is immers onbestaand, terwijl het nadeel voor de eigenaars (nl. door het zonevreemd worden) duidelijk is. Een eventuele initiatiefnemer voor het realiseren van de nabestemming zal evengoed het betreffende perceel moeten verwerven. De bestemming van het perceel speelt daarin geen tot een minimale rol.
- Toonzalen en autonome kantoren – deel kantoorachtigen en ondersteunende dienstverleners (blz. 8-9). De GECORO gaf aan specifiek voor kantoorachtigen en ondersteunende dienstverleners bijkomende omschrijvingen en voorbeelden toe te willen voegen. De gemeenteraad volgt de standpunten over beide types activiteiten, maar is van oordeel dat er geen aanpassing in de voorschriften vereist is. Kantoorachtigen zijn immers een duidelijk omschreven categorie van bedrijven en geen kantoren. Ook de functie diensten in brede zin is duidelijk te onderscheiden van de functie bedrijvigheid. Hiervoor is regelgeving en rechtspraak voorhanden als referentiekader.
- Recreatie– deel bestemming recreatie en interactie met art. 4 (blz. 9-10). De GECORO adviseerde om recreatie toe te voegen bij de toegelaten bestemmingen op voorwaarde van wat dan verderop in art. 1.2.7. is omschreven. De gemeenteraad volgt de achterliggende onderbouwing integraal, maar niet de wijze waarop de aanpassing doorgevoerd zou moeten worden volgens de GECORO. Er is gekozen voor een duidelijkere aanpak, waarbij een expliciete set bestemmingen uitgeschreven is voor het bedrijventerrein, waarop dan in enkele specifieke zones aanvullingen zijn uitgewerkt in de betreffende artikels over die zones zelf. Voor de volledigheid wordt in het algemene bestemmingsvoorschrift wel verwezen naar die specifieke zones. Deze aanpak maakt het geheel leesbaarder.
De GECORO adviseert om de toepassing van de 50 m-regel vanaf art. 4 te schrappen uit de voorschriften. De redenering van de GECORO wordt deels gevolgd door de gemeenteraad, in de zin dat die 50 m een belemmering vormt voor de mogelijkheden voor het tweede maaiveld. De gemeenteraad is echter van oordeel dat deze belemmering ook gegrond is, voor zolang de nabestemming niet in werking is getreden en in de zone art. 4 dus nog een woonfunctie aanwezig is. Het hinderaspect is

evengoed relevant voor deze woningen. Er is wel expliciet opgenomen dat deze 50 m-regel vervalt van zodra de nabestemming wél gerealiseerd wordt.

- Timing aanleg groenbuffer, groenblauwe voorziening en trage wegverbinding (blz. 15). De GECORO adviseerde om op te nemen in de voorschriften voor groenbuffering (art. 5) dat de groenaanplant dient gerealiseerd te worden het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de ruwbouw (water- en winddicht afwerken van de gebouwen).

De gemeenteraad is ten eerste van oordeel dat dit aspect ook het art. Zone voor groenblauwe voorziening in combinatie met trage wegverbinding aanbelangt, waar immers evengoed in (water-) buffering wordt voorzien en het aspect timing ook relevant is.

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

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

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

- Gefaseerde ontwikkeling (blz. 16-17) en Bouwvrije strook langs Rijksweg – deel fasering (blz. 18). In art. 1.2. is de aanleg van het bedrijventerrein als één samenhangend geheel gedetailleerder uitgewerkt, waarbij ook fasering op basis van een masterplan is toegevoegd. Daarbij is de nodige toelichting aangevuld. De gemeenteraad volgt het advies van de GECORO, maar ziet deze aanpassing iets ruimer dan louter voor het geval bestaande activiteiten (opslag), omdat in de praktijk de invulling van een bedrijventerrein sowieso vaak gefaseerd verloopt. Het is daarom belangrijk om bepaalde aspecten op basis van de samenhang van het gehele terrein te beoordelen, waarvoor een masterplan noodzakelijk is. Zie hiervoor ook het punt betreffende de timing voor realisatie van groenbuffering rond het bedrijventerrein. 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.
- Accent (blz. 19-20). De GECORO wordt gevolgd in de vraag om expliciet op te nemen hoe het zit met (de bouwlagen in) het accent en de plint. Hiervoor zijn aanvullingen doorgevoerd in art. 1.B. Zowel de voorschriften als de bijhorende toelichting (met schetsen) zijn nu in detail uitgewerkt, volledig naar de geest van het advies van de GECORO.

Betreffende het standpunt van de GECORO over waar geparkeerd mag worden, heeft de gemeenteraad geoordeeld dat gezien de mogelijkheden in het accent qua programma (met o.a. kantoren), een ondergrondse parkeerinrichting zeker te verantwoorden is. Deze maatregel is tegelijk ook een optimalisatie van het ruimtelijk rendement daar, en gaat een kleine stap verder dan het GECORO-advies, dat binnen de footprint van het accentgebouw ook bovengronds parkeren mogelijk ziet.

- Parkeren (blz. 21-22). Het advies van de GECORO om geen cijfernormen op te leggen voor het parkeren werd gevolgd en wordt dus overgelaten aan de vergunningverlenende overheid, die ad hoc en concreet zal moeten beoordelen wat de voorwaarden voor het aangevraagde project op dit vlak zijn. In art. 1.2.11. en art. 2.2.9. zijn de ondergrenzen voor het aantal parkeerplaatsen voor auto's en stallingsplaatsen geschrapd om te voorkomen dat hier op de langere termijn juridische moeilijkheden ontstaan in het geval er minder plaatsen zouden nodig zijn. Tegelijk blijft het voorschrift een voldoende garantie om op niveau van de omgevingsvergunning de nodige informatie te kunnen eisen en om onderbouwd over de mobiliteitsaspecten te kunnen oordelen. Hiermee is maatwerk mogelijk per locatie, project en context.

In art. 1.2.11. en art. 2.2.9. betreffende het parkeren is, aanvullend op de hiervoor toegelichte aanpassing rond de parkeernormen, de vermelding '(individueel of collectief) privaat terrein' geschrapd. De gemeenteraad acht deze aanpassing nodig, gezien er in het RUP geen uitspraken worden gedaan

over eventuele inrichting van publieke gedeelten van de infrastructuur in het plangebied. Voor de gemeenteraad is het relevant dat een eventuele publieke inrichting of een publiek gebruik van parkeerruimte in het plangebied niet uitgesloten wordt. Deze aanpassing vloeit onrechtstreeks voort uit het advies van de GECORO over het schrappen van de parkeernormen, de vereiste om projecten concreet te beoordelen op vergunningsniveau en het door middel van het systeem van masterplanning inbouwen van flexibiliteit voor het realiseren van het bedrijventerrein.

Verder is – in lijn met het schrappen van de parkeernormen – door de gemeenteraad geoordeeld dat het opleggen van de verplichte collectieve fietsenstalling niet zinvol is. Als uit de concrete beoordeling van projecten voor invulling van het bedrijventerrein slechts een beperkte behoefte aan fietsenstalling blijkt, dan heeft het geen nut daarvoor toch een collectieve oplossing te eisen. Het gewijzigde voorschrift laat wel degelijk nog steeds een collectieve fietsenstalling toe (met alle voordelen op vlak van ruimtelijk rendement die daaraan vasthangen), zoals ook duidelijk opgenomen in de kolom toelichting.

- Inplanting van de gebouwen – deel 45°-regel en interactie art. 4 (blz. 17). Hier heeft de gemeenteraad naar aanleiding van dit onderdeel van het advies van de GECORO een extra toelichting ingevoegd zodat voorschrift 1.2.13. zeer expliciet aangeeft wat de bedoeling met het voorschrift juist is.

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

- In aansluiting bij het punt betreffende de timing van realisatie van de groenbuffering en de eventuele inzet van masterplanning voor fasering van de ontwikkeling, is door de gemeenteraad een bijkomende garantie ingebouwd voor het realiseren van een voldoende brede groenbuffering. Deze bekommernis werd geuit in diverse bezwaren betreffende de impact van bedrijvigheid op de omliggende woonfunctie. In art. 5 is daarom een vereiste opgenomen om de op plan aangeduide breedte van groenbuffer sowieso te realiseren, zelfs als deze niet volledig in de op plan aangeduide zone voor groenbuffer kan worden gerealiseerd. Alternatief dient dan ruimte binnen de zone voor bedrijvigheid te worden ingezet.
- Naar aanleiding van diverse bezwaren en adviezen betreffende het mobiliteitsaspect, heeft de gemeenteraad geoordeeld een bijkomende toelichting in te voegen bij art. 4.3., waarmee de aandacht extra gevestigd wordt op de noodzaak bij realisatie van de nabestemming de ontsluiting van de bedrijvigheid te organiseren via de zone art. 1. Deze aanpak zit al vervat in het artikel 1 dat in werking treedt wanneer de nabestemming gerealiseerd wordt. Deze extra verwijziging expliciteert de aanpak. De gemeenteraad vindt dit een belangrijk voorschrift, gezien de mobiliteit in de Manegemstraat hiermee bepaald wordt.
- Op basis van het advies van de provincie is in art. 5.1. benadrukt dat de bufferfunctie in deze zone primeert boven eventuele kleinschalige vormen van recreatief medegebruik.

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

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

Besluit met 19 stemmen voor (N-VA, CD&V, Vooruit, Groen) - 4 stemmen tegen (Stip, Open VLD) - 2 onthoudingen (Vlaams Belang):

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

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

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

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

Namens de Gemeenteraad,

De algemeen directeur,
get. Anton Jacobus

De voorzitter,
get. Dries Dehaudt

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De algemeen directeur,

Anton Jacobus