STAD IZEGEM

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Vergadering van **14 mei 2019**

VERSLAG

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:
Leden: Hugo Deruytter, Wim Beerten, Marleen Salomez, Christophe Spriet, Frank Strobbe, Daniël Gryspeert, Joke Steen, Christophe Decaigny, Filip Doornaert,

Secretaris: Pieter Himpe
Interne deskundigen: Joachim D'eigens
Externe deskundigen: Natasja Rotsaert
Leden politieke fracties: Caroline Maertens, Geert Leenknecht

Verontschuldigd:
Leden: Kathy Cauwelier, Benoit Sintobin, Peter Vermeulen
Leden politieke fracties: Rik Baert, Justine Hollevoet

Afwezig:
Leden: Nathalie Folens, Kurt David, Koen Bruyneel

Agenda:

- RUP Buitengebied bedrijvigheid: Behandeling adviezen en bezwaren

RUP Centrum: Behandeling adviezen en bezwaren

Zie bijgevoegd document.

Einde van de vergadering: 22.40 uur.

Opgemaakt te Izegem, 27 mei 2019.

De Secretaris

Pieter Himpe

De Voorzitter

Hugo Deruytter

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied Bedrijvigheid

Openbaar onderzoek

Behandeling van adviezen en bewaarschriften - GECORO

Verslag zitting GECORO 14 mei 2019

Inhoud

1 INLEIDING 2
1.1 Benadering van de adviezen en bezwaarschriften 2
1.2 Statuut van de nota 2
2 BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN 3
2.1 Adviezen 3
2.2 Samenvatting adviezen en bezwaren 13
2.2.1 Algemeen 13
2.2.2 Deelplan 1: Decoutere nv 15
2.2.3 Deelplan 2: Hedwig Dewulf 18
2.2.4 Deelplan 3: zone voor milieubelastende industrie 28
2.2.5 Deelplan 4: bedrijfssite Decaigny 55
2.2.6 Deelplan 5: gebroeders Jonckheere 56
2.2.7 Deelplan 6: Vibol nv 60
2.2.8 Deelplan 7: Rentalift 65
2.2.9 Deelplan 8: Vansteeland 70
2.2.10 Algemene opmerking van de GECORO 72
3 BIJLAGE 1: overzicht van de adviezen en bezwaarschriften 73
3.1 Adviezen 73
3.2 Gemeenschappelijke bezwaarschriften 73
3.3 Individuele bezwaarschriften 73
3.4 Bezwaarschrift van een belangenorganisatie. 73

1 INLEIDING

1.1 Benadering van de adviezen en bezwaarschriften

De gemeenteraad van Izegem stelde het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied Bedrijvigheid in de zitting van 18 december 2018 voorlopig vast. Van 14 januari 2019 tot en met 14 maart 2019 liep het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek ontving het stadsbestuur adviezen van 'hogere' overheden en bezwaren van belangenorganisaties, gemeenschappelijke en individuele bezwaren.
Deze documenten werden aangetekend of tegen ontvangstbewijs aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) van Izegem overgemaakt, waardoor ze mee in beschouwing kunnen worden genomen bij het opstellen van de synthesenota, bij het voorstel van behandeling van de adviezen en bezwaarschriften en bij de verdere bespreking in de GECORO. Een overzicht van de adviezen en bezwaarschriften vindt u in *bijlage 1* van deze nota.

In deze nota verwijzen de nummers tussen haakjes (cursief en onderlijnd) naar het nummer van deze documenten.

Elk nummer wordt voorafgegaan door een cijfer:

- **A = advies**

  Advies van de hogere overheden. Dit advies dient integraal te worden overgenomen.
- **V = bezwaarschrift van een belangenorganisatie.**

  Een belangenorganisatie kan verschillende rechtspersonen kiezen. Veelvoorkomend zijn de vereniging en de stichting.
- **G = gemeenschappelijk bezwaarschrift**

  Een bezwaarschrift werd door minstens drie verschillende personen die niet op hetzelfde adres wonen ondertekend.
- **I = individueel bezwaarschrift**

  Een bezwaarschrift dat door een individu werd ingediend.

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, komen we tot volgende slotsom:

- A = 2 adviezen
- V = 1 bezwaarschrift
- G = 1 bezwaarschrift
- I = 7 bezwaarschriften

Dit betekent dat het stadsbestuur van Izegem 12 reacties ontvangen heeft.

1.2 Statuut van de nota

Deze nota geeft een synthese van alle adviezen en bezwaarschriften die tijdens het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied Bedrijvigheid werden ingediend. Deze nota werd verder verwerkt, waarna er een voorstel van behandeling van de adviezen en bezwaarschriften werd geformuleerd. Voorliggende nota vormt dan ook voor de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) de basis voor verdere bespreking en effectieve behandeling van de adviezen en bezwaarschriften.
De GECORO bespreekt alle bezwaren en brengt een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op basis van het advies van de GECORO besluiten tot eventuele bijsturing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied bedrijvigheid. Het is ook de gemeenteraad die het uitvoeringsplan uiteindelijk definitief vaststelt.

2 BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN

2.1 Adviezen

A_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.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Korenmarkt 10
8870 IZEGEM

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	214/36008/1141	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: IZEGEM, gemeentelijk RUP " Buitengebied-Bedrijvigheid "

12 MRT 2019

Geachte leden van het College van Burgemeester en Schepenen,

Hierbij vindt u het advies van het departement Omgeving over het ontwerp-grup 'Buitengebied-bedrijvigheid'. Dit advies is deels gelijklopend met het advies over het voorontwerp, vermits na de plenaire vergadering slechts beperkt gevolg gegeven is aan de opmerkingen over het ontbreken van een inhoudelijke motivatie voor de planopties en een correcte verwijzing naar het bestaande beleidskader voor bedrijven (GRS, het reconversiekader in het PRS en RSV) Door het ontbreken van die motivatie is een inhoudelijke beoordeling van het ontwerp ten gronde niet mogelijk en kan het ook niet als een volwaardig planvoorstel worden beschouwd Daarom wordt globaal een fundamenteel voorbehoud gemaakt bij de voorliggende planopties en worden deze ongunstig geadviseerd Een grondige bijstelling en bijkomende inhoudelijke onderbouwing is noodzakelijk In het bijzonder worden de deelplannen 2, 3, 5, 6, en 7 ongunstig geadviseerd.

Specifieke opmerkingen per deelplan

Deelplan 1: Decoutere NV

- Door "minder dan 50%" te voorzien voor nevenbestemmingen, wordt deze 49% nu een recht, waardoor een afweging op vergunningenniveau naar een beperkter oppervlakte, nauwelijks nog afdwingbaar wordt De 50% wordt beter terug verwijderd uit de voorschriften
- De nabestemming onder 2.1 en 3 1 heeft een verordenend karakter en hoort thuis in de verordenende kolom.
- De minimale bufferhoogte onder 2 2 lijkt te laag (3m)
- Er is in de stedenbouwkundige voorschriften geen rekening gehouden met het bouwvrij agrarisch gebied

Vlaanderen
is omgeving

Deelplan 2 Robert Viane / Hedwig Dewulf

- De bestemmingswijziging naar wonen is mogelijk te motiveren vanuit het reconversiekader Dergelijke motivering ontbreekt echter in de bundel
- De indicatieve aanduiding "landschappelijke inkleding", is sowieso aan te leggen. Het voorbehoud voor vergunde verhardingen is misplaatst Hetzelfde geldt voor de onderbreking van 6m
- Het inschrijven van 90% toegelaten verhardingsgraad onder 2 2 8 is strijdig met de huidige visies Dit is beter niet als recht in de voorschriften te schrijven en vanuit het vergunningsniveau te beoordelen
- Een motivering voor de positionering van de bouwvrije zone t o v. de groenbuffering ontbreekt.

Deelplan 3 zone voor milieubelastende industrie

- Het schrappen van de zone milieubelastende industrie is voorzien binnen het GRS (ID 32, RG 44 en BD 47), onder meer omdat hier nooit een industriële activiteit plaats vond ID 32 en RG 44 verwijzen wel naar het omzetten naar een agrarische bestemming Hoewel op het perceel een landbouwbedrijf voorkomt, wordt hier toch (deels) gekozen voor een invulling met woningen. Deze keuze wordt niet onderbouwd vanuit de beleidskaders Het voorzien van bijkomende zonevreemde woningbouw in buitengebied, is overigens strijdig met het RSV Doordat er geen industriele activiteit aanwezig was, is het reconversiekader van het PRS hier niet van toepassing Het voorzien van nevenbestemmingen in de voormalige bedrijfsgebouwen lijkt de realisatie van de nieuwe bestemmingen in de weg te staan De locatie lijkt daar overigens niet voor geschikt De nevenbestemmingen worden best beperkt tot de hoofdvolumes Het behoud van de grote loods en de stallen binnen zone 1 is niet consequent met de keuze voor wonen. Deze zijn te slopen Binnen art 2 zijn de mogelijke functies binnen de zone danig uitgebreid t o v de mogelijkheden in de bundel bij de plenaire vergadering. Het is niet wenselijk in te zetten op handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf op deze locatie. De opties voor dit deelplan zijn in zijn huidige vorm ruimtelijk niet aanvaardbaar
- Hoe zal de nieuwe bestemming juist ingang vinden? Zullen beide functies oud en nieuw tegelijk plaats vinden? Dit dient nog uitvoerig verduidelijkt te worden
- 1.2 2 laat een inplanting achteraan het perceel toe Volumes zijn aan straat zijde te voorzien in plaats van diep op het perceel

Deelplan 5 gebroeders Jonckheere

- Het plan en de planopzet zijn bijzonder onduidelijk Het plan vertoont ook geen duidelijke ruimtelijke visie Wat is het nut van de wijziging? In het ontwerp ontbreekt de motivatie om een deel woongebied van het gewestplan om te zetten naar zone voor bedrijvigheid? Er is ook geen motivatie voor bijkomende inname van agrarisch gebied en verdere vertuining Dergelijke optie is in strijd met het eigen gemeentelijk en het provinciaal structuurplan.
- Een motivatie of compensatie voor de inname van HAG ontbreekt
- De meerwaarde om een bebouwde woonkavel in woongebied van het gewestplan op te nemen binnen het plangebied is niet toegelicht
- De groeninkleding naar de straatzijde ontbreekt. Niets belet evenmin het uitvoeren van de groenbuffer zuidelijk De overdruk met asterix is geheel overbodig

- In het tekstdeel van de bundel is sprake om 2 bedrijven te voorzien De voorschriften spreken van één bedrijf binnen zone 2.
- Artikel 121 laat toe volumes zeer diep op het perceel in te planten Hoofdvolumes zijn echter aan straatzijde te voorzien.

Deelplan 6. Vibol NV

- De planopties worden niet gemotiveerd vanuit de beleidskaders of vanuit het provinciaal reconversiekader en zijn, gelet op de ligging in een niet erkend woonlint, strijdig met het GRS, RG 26-29 en 44-45. Het is niet aangewezen om de aanpalende woning in woongebied met landelijk karakter, mee op te nemen in het plangebied met een bedrijfsbestemming, om dan vervolgens terug een nabestemming wonen te voorzien Een beperkte uitbreiding van het bedrijfsterrein, waarvan het bedrijf in kwestie, de site zal verlaten, is niet aanvaardbaar
- De motivatie voor het inkrimpen van de noordelijke buffer ontbreekt Er wordt geadviseerd de buffer te behouden in zijn ruimere vorm, zoals in het voorontwerp
- De toegelaten bebouwingsgraad moet verduidelijkt worden Op pagina 118 is sprake van 65% In de voorschriften is 75% opgenomen
- Het stapelen onder 126, tot 5 meter hoogte, in zones met groenbuffering van 2m hoog, is te vermijden Het voorschrift wordt beter geschrapt
- Wanneer de nabestemming ingaat onder 311, en de nevenbestemmingen onder 312, zijn in de verordenende kolom onder te brengen
- Als de nabestemming wonen ingaat zijn de bedrijfsgebouwen eerst te slopen
- 322, dezelfde opmerking als eerder over de voorbouwlijn.

Deelplan 7: Rentalift

- Ten opzichte van het plan bij de plenaire vergadering werd de uitbreiding herleid tot beperkte oppervlaktes bij de groenbuffer. Dat de contour van het BPA behouden blijft zoals op p 135 staat, klopt dus niet Dat het herleiden van de contour tot de huidige perceelsgrenzen geen uitbreiding is, is een redenering die niet gevolgd kan worden De voorgestelde uitbreiding wordt niet verduidelijkt of gemotiveerd
- Hieruit volgt ook dat de planbaten, planschade en/of compensatie voor dit deelplan niet correct is
- Zoals aangegeven in het advies over het voorontwerp wordt er van uitgegaan dat de bestaande toestand van het bedrijf niet correct is weergegeven en dat het bedrijf niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden. Die aspecten zijn verder uit te klaren

Deelplan 8: Vansteeland

- Ten opzichte van het voorontwerp is het grootste deel uitbreiding terug verwijderd. Dit is een goede zaak. Anderzijds ontbreekt de onderbouwing voor de optie om de aanpalende woning in het plan op te nemen. Uit het dossier blijkt geen noodzaak tot uitbreiding voor het bedrijf. Bovendien heeft de tekst in de toelichtingsnota betrekking op de vroeger voorgestelde ruimere uitbreiding.
- De optie om de groenbuffering ten opzichte van de woningen te herleiden tot een indicatieve aanduiding met grotendeels een lage beplanting en het versmallen van de rest van de groenbuffering wordt niet ondersteund.
- Het voorzien van groeninkleding langs de rijksweg is dan wel weer positief. Waarom wordt echter voorbehoud gemaakt voor vergunde verhardingen en dergelijke? Hoe en wanneer moet die buffer er dan komen?
- Er kan slechts één bedrijfsentiteit voorzien worden binnen het plangebied, op p. 156 is sprake van verschillende bedrijfsentiteiten.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle,

Hoogachtend,

Peter Cabus
Secretaris-generaal

A_Deputatie West-Vlaanderen

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Korenmarkt 10
8870 Izegem

Sint-Andries, 14/02/2019	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Buitengebied Bedrijvigheid	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/19/0046-17/15/5221 Uw ref.:	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 35 43 Fax 050 40 33 76 e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied Bedrijvigheid. Dit RUP werd op 18/12/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Izegem. Het openbaar onderzoek loopt van 14/01/2019 tot 14/03/2019.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

> *stad Izegem - gemeentelijk RUP 'Buitengebied Bedrijvigheid', opgemaakt door Geomex bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Het GRUP 'buitengebied bedrijvigheid' maakt deel uit van een ruimer kader dat ook bestaat uit het 'GRUP buitengebied woonlinten en woonkorrels'. Het GRUP 'buitengebied bedrijvigheid' spitst zich toe op een tiental bedrijfssites in het buitengebied die volgens het gewestplan gelegen zijn in een zone voor ambachtelijke bedrijven, de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen en de zones voor milieubelastende industrieën of bedrijven die reeds opgenomen zijn in het sectoraal BPA zonevreemde economische bedrijven (MB 23/10/2000) of zonevreemde bedrijven met een grote ruimtelijke, economische of maatschappelijke impact.*

Conform artikel 2.2.14.§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 2.2.14§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 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Volgende juridische aandachtspunten vragen bijzondere aandacht:

- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Art. 2.2.2. §1. 6° stelt oa. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffecten-rapport, moet bevatten. De conclusies van de screeningsnota of de integrale screeningsnota dienen te worden opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.
- De verkaveling VK.5/36008/483/5 (Meensesteenweg – Spillebeen) wordt opgeheven na de definitieve vaststelling van onderhavig RUP. De op te heffen verkaveling dient duidelijk op <u>het grafisch plan</u> weergegeven te worden, met een verwijzing in de legende.
- Het register, betreffende de percelen waarop een bestemmingswijziging doorgevoerd wordt die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een planbatenheffing of een compensatie (VCRO, art. 2.2.2.) dient vervolledigd te worden.

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.

De stad Izegem maakt deel uit van de middenruimte en het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Izegem werd ook geselecteerd als economisch knooppunt. Volgens het PRS komt het de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen te bepalen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De verdere toetsing met het PRS-WV wordt per deelplan opgenomen.

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.

Volgens het GRS moet via en GRUP uitgemaakt worden of geïsoleerde bedrijven in het buitengebied kunnen blijven bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlokaliseren. Het GRUP biedt een evaluatie voor deze bedrijven.

De verdere toetsing met het GRS Izegem wordt per deelplan opgenomen.

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:

<u>Algemeen</u>:

- Dubbele omschrijvingen dienen zoveel als mogelijk uit de stedenbouwkundige voorschriften gehaald te worden (bvb. pag. 189 – realisatie groenbuffer).
- Er wordt veelvuldig verwezen naar *'op datum van goedkeuring van onderhavig RUP'*. Dit is een RUP volgens de RUP-procedure waarin enkel nog definitief vastgesteld wordt en waarna de periode van schorsing loopt. Het is beter om te spreken van 'inwerkingstreding'.
- In de nota en stedenbouwkundige voorschriften wordt nog veel gesproken over stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning, terwijl dit omgevingsvergunning dient te zijn.

Deelplan 1 – bedrijfssite Decoutere NV:

- Bij artikel 1 is er sprake over het vervolledigen van de bufferzone bij een nieuwe bedrijfsactiviteit. Bij artikel 2 spreekt men over het vervolledigen van de bufferzone bij stopzetting van de huidige activiteit... Dit dient éénduidig vastgesteld te worden.
- Er bestaat nog steeds een strijdigheid tussen de algemene bepalingen -waarbij ten alle tijden kan overgestapt worden naar de nabestemming-, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan zelf stellen dat de nabestemming pas ingaat vanaf de stopzetting van de bedrijfsactiviteit.
- Bij voorkeur wordt de huidige bedrijfsactiviteit toelichtend beschreven. De stopzetting van de huidige activiteit is namelijk bepalend voor het ingaan van de nabestemming.
- Bij artikel 2 is er ook sprake van een nabestemming bouwvrij agrarisch gebied. Dit wordt echter niet beschreven onder de voorschriften.
- Waarom worden er doorsteken (ontsluitingspunten) toegelaten in de groenbuffer? Dit lijkt hier niet aan de orde te zijn.

Deelplan 2 – bedrijfssite Hedwig Dewulf:

- In tegenstelling tot het voorontwerp wordt hier de keuze tot nabestemming naar agrarisch gebied en wonen verlaten. Nu wordt er geopteerd voor het behoud van de bedrijvigheid en het herbestemmen van een deel van de bedrijfssite naar wonen. Wat is de motivatie hiertoe? Ruimtelijk lijkt dit immers niet meteen de meest aangewezen optie. De deputatie vraagt om dit te herbekijken.
- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.
- In de voorschriften wordt er enerzijds gesteld dat de nevenbestemming minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen, aangewend voor de hoofdbestemming beslaat. Enkele regels verder wordt er gesteld dat dit niet groter dan 100m² mag zijn en kleiner dan het woongedeelte. Deze stellingen *'minder dan 50%'* en *'kleiner dan het woongedeelte'* spreken elkaar op zich tegen. In andere deelplannen wordt eenzelfde type voorschrift opgenomen. Dit wordt bij voorkeur nagekeken.

Deelplan 3 – zone voor milieubelastende industrieën:

- Een duidelijke motivatie met betrekking tot het reconversiekader, conform het PRS, ontbreekt voor wat betreft het reconverteren van een zone voor milieubelastende industrieën naar woongebied.
- In de voorschriften wordt er gesteld dat, wat betreft *artikel 1: woonzone*, er enkel open bebouwing is toegelaten. Voorschriften betreffende koppelbouw (zie artikel 1.2.6.) zijn hier dan ook niet aan de orde.
- De vraag stelt zich in hoeverre er hier voorschriften betreffende het woongebied met landelijk karakter dienen opgenomen te worden, aangezien dit hier zonder voorwerp is. Het gewestplan dient op een duidelijke manier en op basis van de wettelijke schaal (1/10.000) geïnterpreteerd te worden.

Deelplan 4 – Decaigny:

- De GECORO merkte op dat een buffer van 10m niet nodig is en de breedte hiervan eventueel dient te worden afgestemd op de reële breedte. De groenbuffer werd op het grafisch plan overal bijgesteld naar 5m. Bij het nameten blijkt echter dat zowel de noordelijke als westelijke

buffer op heden ongeveer een breedte kent van 10m. Dit dient correct afgestemd te worden op elkaar.
- Hoe wordt de realisatie van de meest zuidelijke buffer afgedwongen? De opname ervan in een inrichtingsplan is te vrijblijvend.

Deelplan 5 – Gebr. Jonckheere:
- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.
- Het bijkomend bestemmen van een stuk agrarisch gebied naar woongebied is niet aan de orde.

Deelplan 6 – bedrijfssite Vibol nv:
- De vraag stelt zich hier wederom of er hier, gelet op het omliggende landbouw- en woongebied niet meer beperkingen dienen opgenomen te worden qua type bedrijvigheid die hier toegelaten is. Bij stopzetting van de huidige activiteit kunnen zich namelijk nieuwe activiteiten vestigen. Het type bedrijfsactiviteiten dient gespecifieerd te worden zodat dit in overeenstemming is met hogere beleidskaders (bvb. wat betreft kleinhandel ed.).
- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.
- Het dient duidelijk te zijn dat de zuidelijke plangrens ook voorzien dient te worden van een afdoende groenbuffer, net zoals de noordelijke plangrens.
- De formulering betreffende het ingaan van de nabestemming dient juridisch afgetoetst te worden. De vraag stelt zich namelijk hoe een woonproject kan voldoen aan voorschriften die op bedrijvgheid slaan. Want pas bij goedkeuring van die specifieke vergunningsaanvraag gaat de nabestemming in én zijn de voorschriften dan ook van toepassing.

Deelplan 7 – Rentalift:
- Het plan werd aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering, wat de deputatie als positief ervaart. Echter stelt de deputatie zich wel de vraag in hoeverre er een duurzame oplossing wordt geboden voor de problematiek waarmee Rentalift geconfronteerd wordt, met name het stallen van voertuigen op verschillende plaatsen wegens plaatsgebrek. Werden er reeds stappen genomen vanuit het CBS en/of het bedrijf in de zoektocht naar een duurzame en juridische correcte oplossing voor het bedrijf, zoals het bewandelen van de herlocalisatie-piste naar een ruimtelijk correct gelegen, geëigende bestemmingszone?
- Er is sprake van een overdrukzone voor bedrijfsgebouwen in de stedenbouwkundige voorschriften, echter is dit niet terug te vinden op het grafisch plan.

Deelplan 8 – bedrijfssite Vansteelandt NV
- De contouraanduiding op de toelichtende kaarten slaat op verschillende plaatsen nog op de vorige afbakening van het plancontour.
- De buffering van de zone voor bedrijvigheid naar de bestaande zonevreemde woningen aan de hand van een landschappelijke inkleding is zeer summier. De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van deze woningen.
- Waarom worden er doorsteken (ontsluitingspunten) toegelaten in de groenbuffer? Dit lijkt hier niet aan de orde te zijn, vooral niet wanneer verder in de voorschriften gesteld wordt dat er geen onderbrekingen toegelaten zijn.

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 Buitengebied Bedrijvigheid, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten;
- gevolg geven aan de geformuleerde algemene aandachtspunten en de aandachtspunten per specifiek deelplan.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Sabien Lahaye-Battheu

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De directeur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 14/02/2019

2.2 Samenvatting adviezen en bezwaren

2.2.1 Algemeen

Advies Departement Omgeving

De planopties dienen inhoudelijk beter gemotiveerd te worden met een correcte verwijzing naar bestaande beleidskaders voor bedrijven (GRS, het reconversiekader in het PRS en RSV).

Advies GECORO
De deelplannen bevinden zich niet in geselecteerde kernen waardoor het reconversiekader niet van toepassing is. Het GRS geeft een duidelijk kader waaraan de ontwikkelingsmogelijkheden voor geïsoleerde bedrijven/sites in het buitengebied moeten afgewogen worden. Waar mogelijk dienen de planopties vanuit het GRS beter te worden gemotiveerd.

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- De VCRO, art. 2.2.2 §1. 6° stelt o.a. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffecten-rapport, moet bevatten. De conclusies van de screeningsnota of de integrale screeningsnota dienen te worden opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.

  Advies GECORO
  Gezien de omvang van de screeningsnota - ca. 168 pagina's - wordt voorgesteld enkel de conclusies van de screeningsnota op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP. Dit kan eventueel als bijlage bij het RUP worden toegevoegd.

- Het register, betreffende de percelen waarop een bestemmingswijziging doorgevoerd wordt die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding , een planbatenheffing of een compensatie (VCRO, art. 2.2.2.) dient vervolledigd te worden.

  Advies GECORO
  Aanvullen punt 12 Register planbaten, planschade en/of compensatie, in de toelichtingsnota.

- Dubbele omschrijvingen dienen zoveel als mogelijk uit de stedenbouwkundige voorschriften gehaald te worden (bv. pag. 189 – realisatie groenbuffer).

  Advies GECORO
  Dit dient in het gehele document te worden nagegaan.

- Er wordt veelvuldig verwezen naar *'op datum van goedkeuring van onderhavig RUP'*. Dit is een RUP volgens de RUP-procedure waarin enkel nog definitief vastgesteld wordt en waarna de periode van schorsing loopt. Het is beter om te spreken van 'inwerkingtreding'.

Advies GECORO
Dit dient in het gehele document te worden aangepast.

- In de nota en stedenbouwkundige voorschriften wordt nog veel gesproken over stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning, terwijl dit omgevingsvergunning dient te zijn.

  Advies GECORO
  Dit dient in het gehele document te worden aangepast.

2.2.2 Deelplan 1: Decoutere nv

Advies Departement Omgeving:

- Door "minder dan 50%" te voorzien voor nevenbestemmingen, wordt deze 49% nu een recht, waardoor een afweging op vergunning niveau naar een beperkter oppervlakte, nauwelijks nog afdwingbaar wordt. De 50% wordt beter terug verwijderd uit de voorschriften.

  Advies GECORO
  Het voorschrift met betrekking tot nevenbestemmingen (art. 1.1.2, pg. 170) als volgt aan passen:

  > *''De nevenbestemming is enkel mogelijk wanneer er een hoofdbestemming aanwezig is. De nevenbestemming dient gekoppeld te zijn aan de hoofdbestemming.*
  > *De nevenbestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming. ~~De vloeroppervlakte aangewend voor de nevenbestemming is minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen aangewend voor de hoofdbestemming.~~ ''*

- De nabestemming onder 2.1 en 3.1 heeft een verordenend karakter en hoort thuis in de verordenende kolom.

  Advies GECORO
  De nabestemming onder 2.1 en 3.1 dient verordenend te worden opgenomen in plaats van toelichtend.

- De minimale bufferhoogte onder 2.2 lijkt te laag (3m)

  Advies GECORO
  De kwaliteit van de buffer primeert t.o.v. de hoogte of breedte. De huidige voorschriften spelen hier reeds op in. (vb. inheemse beplanting, combinatie van bomen en struiken, één hoogstammige boom per segment van 80m²). De voorschriften moeten dus niet aangepast worden.

- Er is in de stedenbouwkundige voorschriften geen rekening gehouden met het bouwvrij agrarisch gebied.
  Advies GECORO
  Deze opmerking lijkt ons inziens niet correct. In de voorschriften staat onder artikel 1.2.1:

  > *"Ter hoogte van de zone waarop een nabestemming 'artikel 3: bouwvrij agrarisch gebied' op van toepassing is, mogen geen nieuwe gebouwen meer opgetrokken worden."*

  Bovendien staat in de voorschriften van artikel 3: bouwvrij agrarisch gebied staat namelijk onderstaande vermeld.

  > *"De sanering van de gronden die bestemd worden als bouwvrij agrarisch gebied dient te worden aangevat binnen het eerstvolgende jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de inrichting of exploitatie van een nieuwe bedrijfsactiviteit t.h.v. artikel 1: zone voor bedrijvigheid.*
  > *Bij de sanering dienen de bestaande bedrijfsgebouwen en constructies te worden afgebroken en de verhardingen te worden verwijderd zodat een duurzaam en professioneel landbouwgebruik mogelijk kan worden gemaakt.*

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing niet toegelaten."

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- Bij art. 1 is er sprake over het vervolledigen van de bufferzone bij een nieuwe bedrijfsactiviteit. Bij art. 2 spreekt men over het vervolledigen van de bufferzone bij stopzetting van de huidige activiteit. Dit dient éénduidig vastgesteld te worden.

  Advies GECORO
  Er wordt voorgesteld op te nemen 'bij een nieuwe bedrijfsactiviteit'. Het lijkt immers niet logisch een stoppend bedrijf nog te laten instaan voor de aanleg van een buffer.

- Er bestaat nog steeds een strijdigheid tussen de algemene bepalingen, waarbij ten alle tijden kan overgestapt worden naar de nabestemming, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan zelf stellen dat de nabestemming pas ingaat vanaf de stopzetting van de bedrijfsactiviteit.

  Advies GECORO
  Er wordt voorgesteld de algemene bepaling omtrent nabestemming te schrappen en de voorschriften specifiek per deelplan te behouden.

- Bij voorkeur wordt de huidige bedrijfsactiviteit toelichtend beschreven. De stopzetting van de huidige activiteit is namelijk bepalend voor het ingaan van de nabestemming.

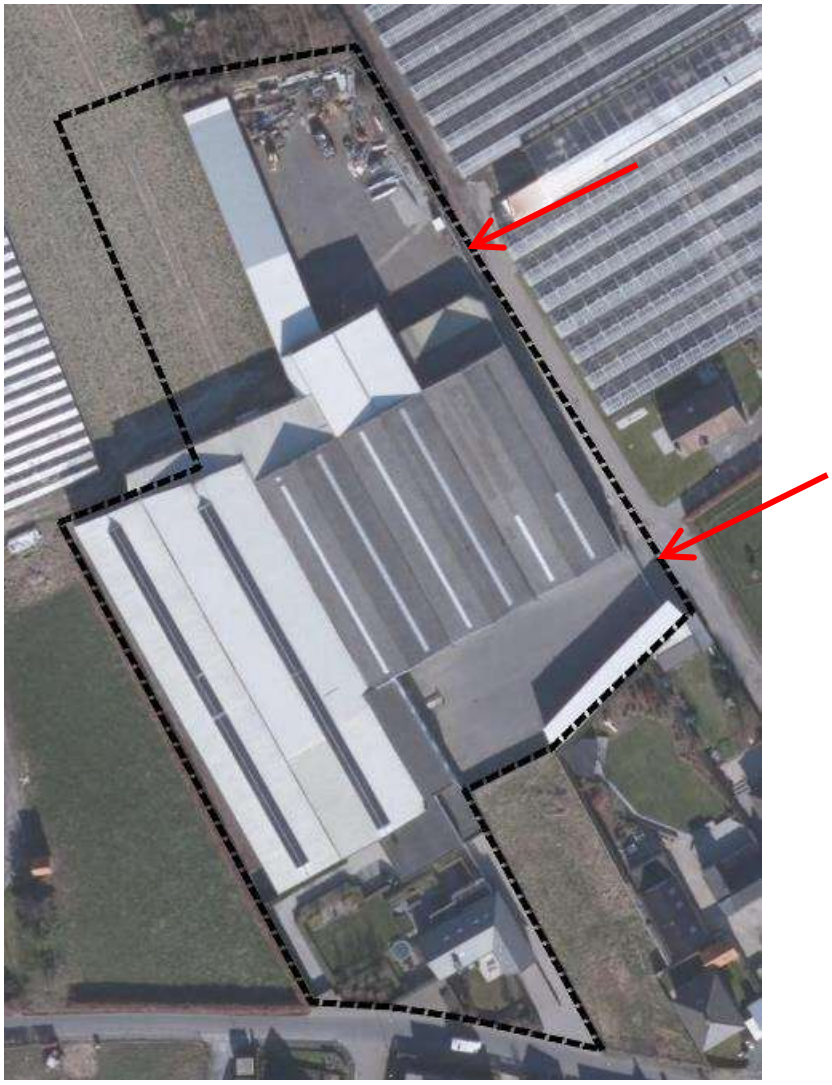
  Advies GECORO
  Men kan inderdaad de huidige bedrijfsactiviteit toelichtend opnemen in de voorschriften.

- Bij art. 2 is er ook sprake van een nabestemming bouwvrij agrarisch gebied dit wordt echter niet beschreven in de voorschriften.

  Advies GECORO
  Er wordt voorgesteld om de nabestemming: "bouwvrij agrarisch gebied" ook op te nemen bij de voorschriften van art. 2. (naar analogie van de voorschriften 1.1.3)

- Waarom worden er doorsteken (ontsluitingspunten) toegelaten in de groenbuffer? Dit lijkt hier niet aan de orde te zijn.

  Advies GECORO
  Op vandaag zijn de bedrijfsgebouwen ook bereikbaar via de oostelijk gelegen private weg. Dit lijkt ook noodzakelijk in functie van brandveiligheid. In kader van deze bestaande ontsluitingspunten worden dus twee doorsteken toegelaten. Dit kan toelichtend worden verduidelijkt bij de voorschriften.



Figuur 1: Aanduiding van bestaande toegangen aan de oostzijde van het terrein.

2.2.3 Deelplan 2: Hedwig Dewulf

Advies Departement Omgeving:

- De bestemmingswijziging naar wonen is mogelijk te motiveren vanuit het reconversiekader. Dergelijke motivering ontbreekt echter in de bundel.

  Advies GECORO
  Zoals eerder vermeld is het reconversiekader niet van toepassing want de deelplannen bevinden zich niet in geselecteerde kernen.
  Bij de opmaak van het gewestplan waren de woningen reeds aanwezig. De functie bedrijvigheid werd ter hoogte van de percelen nooit ingevuld. Het betreft hier geen reconversie maar het bevestigen van een bestaande toestand. Zonevreemde woningen worden daarbij zone-eigen ingekleurd en er worden bijkomende stedenbouwkundige elementen verordenend opgenomen die waarborgen geven omtrent de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. (vb. geen bijkomende woningen, perceelsafsluitingen, max. aandeel aan niet-waterdoorlatende materialen,…)

  Het kan aangewezen zijn om de planopties in de toelichtingsnota beter en/of uitgebreider te motiveren vanuit het GRS.

- De indicatieve aanduiding "landschappelijke inkleding", is sowieso aan te leggen. Het voorbehoud voor vergunde verharding is misplaatst. Hetzelfde geldt voor de onderbreking van 6 meter.

  Advies GECORO
  Het kan niet de bedoeling zijn als gemeente een vergunning te verlenen voor het aanleggen van verhardingen om deze nadien verplicht te laten uitbreken om een landschappelijke inkleding aan te leggen. Wel kan dit als voorwaarde aan een nieuwe vergunning gekoppeld worden. De stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden aangevuld met het feit dat ook bij herbouw de buffer dient te worden gerealiseerd.

  Afgaand op de perceelconfiguratie is een onderbreking van 6 meter inderdaad niet nodig te voorzien.

- Het inschrijven van 90% toegelaten verhardingsgraad onder 2.2.8. is strijdig met de huidige visies. Dit is beter niet als recht in de voorschriften te schrijven en vanuit het vergunningsniveau te beoordelen.

  Advies GECORO
  Dit kan inderdaad beoordeeld worden op vergunningsniveau. Bijgevolg wordt geadviseerd het voorschrift "Deze bestemmingszone mag maximum voor 90% verhard worden." onder 2.2.8. te schrappen.

- Een motivering voor de positionering van de bouwvrije zone t.o.v. de groenbuffering ontbreekt.

  Advies GECORO
  Dit dient inderdaad te worden gemotiveerd. Dit werd opgelegd zodat het zicht vanuit het landschap voor het achterliggend deel op de groenbuffer zou stoten. Men wil het zicht op de groenbuffer niet verder verstoren door ter hoogte van het achterliggende deel van de tuin van desbetreffende woonkavel, bebouwing toe te laten. De bouwvrije zone zorgt er ook voor dat eventuele woningbijgebouwen dichter naar de straatzijde worden ingeplant zodat een compacter en zuinig ruimtegebruik op het perceel wordt nagestreefd.

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- In tegenstelling tot het voorontwerp wordt hier de keuze tot nabestemming naar agrarisch gebied en wonen verlaten. Nu wordt er geopteerd voor het behoud van de bedrijvigheid en het herbestemmen van een deel van de bedrijfssite naar wonen. Wat is de motivatie hiertoe? Ruimtelijk lijkt dit immers niet meteen de meest aangewezen optie. De deputatie vraagt om dit te herbekijken.

  Advies GECORO
  Tijdens de plenaire vergadering gaf het agentschap Innoveren en Ondernemen aan dat het geen goede optie leek de zone te herbestemmen als agrarisch gebied als deze toch verder gebruikt wordt voor het uitoefenen van een niet geëigende activiteit (bedrijvigheid/opslag). Daarnaast kunnen binnen de bestaande gebouwen altijd niet vergunningsplichtige activiteiten anders dan een landbouwactiviteit plaatsvinden. De Provincie was toen van oordeel dat men ofwel de zone moet bestemmen voor 'puur opslag' of wel puur agrarisch en dan strenger zijn.
  De activiteit blijft op vandaag bestaan en het is niet de bedoeling dat dit bedrijf daar zijn activiteit moet stopzetten n.a.v. het RUP.
  Er werd geconcludeerd de zone te bestemmen voor bedrijvigheid waarbij enkel opslag wordt toegelaten. Daarnaast zal bij herbouw/nieuwbouw een buffer moeten worden aangelegd t.a.v. de woningen.
  De woonzone omvat op vandaag bestaande (zonevreemde) woningen binnen industriegebied. Deze worden zone eigen gemaakt. Zo wordt evenals voorkomen dat de bedrijvigheid wordt uitgebreid.

- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.

  Advies GECORO
  Op vandaag is er geen buffer voorzien/opgelegd. Ten opzichte van het agrarische landschap wordt een buffer voorzien van minimaal 5m breed en minimaal 3 meter hoog (art. 3.2)

Ten opzichte van de woningen is voornamelijk een visuele buffer nodig. Het betreft namelijk een loods waar enkel stockage is toegelaten. Een bredere buffer zal hier dus geen verschil maken. Er kan gediscussieerd worden over het feit of stapelen in open lucht al dan niet moet worden toegelaten. Hier wordt nu tot 5m hoogte stapelen in open lucht toegelaten. De meerderheid binnen de Gecoro wenst dit zo te behouden.

De landschappelijke inkleding zoals nu verwoord wordt geacht voldoende te zijn.

- In de voorschriften wordt er enerzijds gesteld dat de nevenbestemming minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen, aangewend voor de hoofdbestemming beslaat. Enkele regels verder wordt er gesteld dat dit niet groter dan 100m² mag zijn en kleiner dan het woongedeelte. Deze stelling 'minder dan 50%' en 'kleiner dan het woongedeelte' spreken elkaar op zich tegen. In andere deelplannen wordt eenzelfde type voorschriften opgenomen dit wordt bij voorkeur nagekeken.

  Advies GECORO
  Dit dient per deelplan te worden nagekeken en aangepast naargelang de situatie.

Bezwaar B_I_003

Bij huidig schrijven wensen wij bezwaar in te dienen tegen het ontwerp van RUP gezien deze bestemmingswijzigingen een ernstige beperking van ons eigendomsrecht met zich meebrengt. Mijn grond en magazijn worden als het ware waardeloos.

Wij zijn eigenaar van een stuk grond met magazijn gelegen te Izegem, Manestraat 47a.

Het magazijn wordt gebruikt door mijn eenmanszaak als opslagplaats en ik heb daarvoor uiteraard de nodige vergunningen.

Gezien ik stilaan mijn beroepsactiviteiten aan het afbouwen ben zal deze grond met magazijn binnenkort te koop worden aangeboden.

Volgens het ontwerp van uitvoeringsplan zal er evenwel door een eventuele koper in dit gebied bedrijvigheid mogen worden uitgeoefend want de zone veranderd van een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's naar een zone voor bedrijvigheid.

Indien ik de stedenbouwkundige voorschriften er op nalees stel ik vast dat het hiernavolgende wordt bepaald bij deze zone:

"Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Er wordt maximaal één bedrijfsentiteit toegelaten.

Een nieuwe bedrijfsactiviteit is toegelaten mits de achterliggende gronden gesaneerd worden (nabestemming bouwvrij agrarisch gebied).

Bestaande bedrijfsgebouwen en constructies moeten worden afgebroken en de verhardingen moeten worden verwijderd zodat een duurzaam en professioneel landbouwgebruik mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast dient ook de bufferzone terug vervolledigt te worden (nabestemming bufferzone).

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
...."

Hetgeen onderstreept is hierboven baart mij zorgen. Dit betekent dat een koper vooraleer hij een nieuwe activiteit kan opstarten in het gebouw het bestaande gebouw moet afbreken en de verhardingen moeten verwijderen (en rekening moet houden met de bufferzone – zie opmerkingen in dit verband verder).

Enkel wanneer de door mijzelf vergunde activiteit wordt verdergezet kan het gebouw blijven bestaan (art. 0.3) .

Die kans is bijzonder klein tot nihil waardoor dit er op neerkomt dat iedere koper het gebouw zal moeten afbreken en verhardingen zal moeten verwijderen.

Ik krijg m.a.w. mijn grond en magazijn nooit verkocht.

De waarde van dit perceel wordt dan ook herleid tot bijna niets.

Dit is onrechtvaardig en een veel te grote beperking van mijn eigendomsrecht en druist in tegen de regels van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien, indien dan nog rekening moet worden gehouden met een bufferzone is het helemaal een ramp.

Bij bufferzone wordt bepaald in de stedebouwkundige voorschriften:

"Deze zone is bedoeld voor de buffering van het bedrijventerrein ten opzichte van de omgeving.

Binnen deze zone zijn volgende zaken verboden:
- het oprichten van constructies en/of gebouwen;
- het stapelen en stockeren van goederen en afval.

De bufferzone dient:
- de gebouwen, constructies en stapelruimte te onttrekken aan het zicht;
- de gebouwen, constructies en stapelruimte te integreren in hun omgeving.

De bufferzone bestaat uit een ondoordringbare levende groenaanplanting in streekeigen beplanting met een minimale breedte van 5,00 meter. De groenbuffer wordt gevormd door de combinatie van bomen en struiken met een minimale hoogte van 3,00 meter. Per segment van 80m² dient minstens één hoogstammige boom te worden aangeplant.

Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning worden afgeleverd alvorens de buffer (waar mogelijk) gerealiseerd is. Waar mogelijk = daar waar zich op datum van goedkeuring van onderhavig RUP geen vergunde/vergund geachte verhardingen, constructies of gebouwen bevinden.
Bij herbouw/nieuwbouw van bestaande vergunde/vergund geachte bedrijfsgebouwen en/of uitbreken van bestaande vergunde/vergund geachte verhardingen is de buffer verplicht verder aan te leggen. Binnen deze zone zijn geen verhardingen of onderbrekingen toegelaten, met uitzondering van max. 2 doorsteken (ontsluitingspunten) over een breedte van max. 6,00 meter. Indien de noodzaak kan worden aangetoond, worden afwijkingen op de maximale breedte toegelaten omwille van bochtstralen voor in- en uitrijdende voertuigen. De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder artikel 1 vermelde inrichtingsplan."

Advies GECORO

Dit zijn voorschriften die slaan op deelplan 1 en zijn hier dus niet van toepassing.

Onderstaande voorschriften zijn van toepassing op de site (deelplan 2):

Artikel 2: Zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Bestemming

Deze zone is puur voor opslag bestemd.

Er wordt maximaal één bedrijfsentiteit toegelaten.

Zijn niet toegelaten:

- seveso-inrichtingen;
- autonome opslag van afval of schroot.

TOELICHTING EN VISIE

2.1 Bestemming

Het op heden aldaar gevestigd bedrijf betreft een opslagplaats voor brandblustoestellen, olie, vetten, verf en toebehoren, Hedwig Dewulf.

Inplantingen van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

2.2 Inrichting en beheer

2.2.1 Algemeen

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- uitbreidingen worden bij voorkeur gerealiseerd aansluitend op de reeds bestaande gebouwen.

(...)

Herbouw/nieuwbouw van de bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen/volumes is toegelaten.

Artikel 3: Bufferzone

3.1 Bestemming

Deze zone is bedoeld voor de buffering van het bedrijventerrein ten opzichte van de omgeving.

Binnen deze zone zijn volgende zaken verboden:

- Het oprichten van constructies en/of gebouwen;
- Het stapelen en stockeren van goederen en afval;
- Het aanleggen van verhardingen.

3.2 Inrichting en beheer

De bufferzone dient:

- de gebouwen, constructies en stapelruimte te onttrekken aan het zicht;
- de gebouwen, constructies en stapelruimte te integreren in hun omgeving.

Binnen deze zone zijn geen onderbrekingen toegelaten. De aanplanting dient een continu karakter te hebben en moet zijn bufferend vermogen ook tijdens de wintermaanden zoveel mogelijk behouden.

De bufferzone bestaat uit een ondoordringbare levende groenaanplanting in streekeigen beplanting met een minimale breedte van 5,00meter. De groenbuffer wordt gevormd door de combinatie van bomen en struiken met een minimale hoogte van 3,00 meter. Per segment van 80m² dient minstens één hoogstammige boom te worden aangeplant.

Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning worden afgeleverd alvorens de buffer (waar mogelijk) gerealiseerd is. Waar mogelijk = daar waar zich op datum van goedkeuring van onderhavig RUP geen vergunde/vergund geachte verhardingen, constructies of gebouwen bevinden.
Bij herbouw/nieuwbouw van bestaande vergunde/vergund geachte bedrijfsgebouwen en/of uitbreken van bestaande vergunde/vergund geachte verhardingen is de buffer verplicht verder aan te leggen.

Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning worden afgeleverd alvorens de buffer gerealiseerd is.

Dit betekent dus niet dat een koper vooraleer hij een nieuwe activiteit kan opstarten in het gebouw, het bestaande gebouw moet afbreken en de verharding moet verwijderen. Maar dat dit kan plaats vinden in de bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen, zonder dat daarbij de buffer dient te worden aangelegd. Enkel indien de koper de oude gebouwen wenst te vervangen door nieuwe gebouwen, dient de buffer te worden aangelegd.

Er is enkel opslag mogelijk binnen de bedrijfsgebouwen.

In bijlage (genummerd als 1) voeg ik het plan juridische toestand met daarop het magazijn van mijzelf gearceerd.

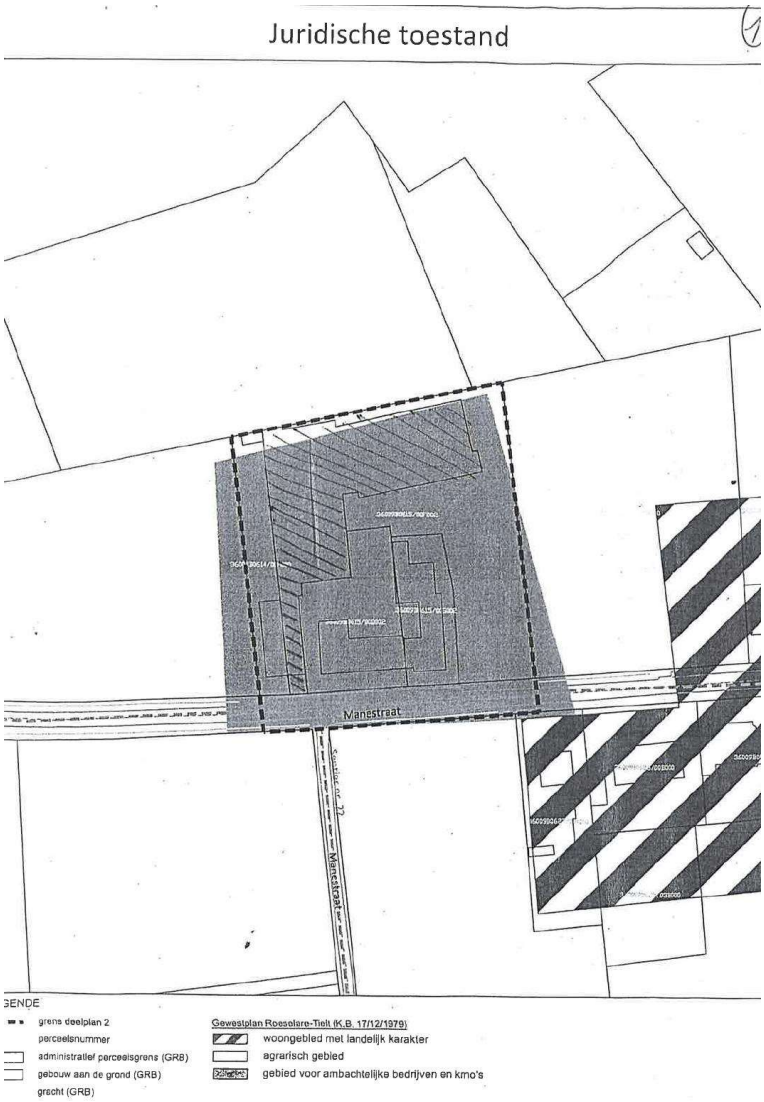
Daarnaast voeg ik het bestemmingsplan (genummerd als 2) en daarop heb ik ook het magazijn gearceerd. Zoals u kunt vaststellen is het deel van het magazijn (dat woonzone wordt) smal en komt dit uit op een stuk grond die bufferzone moet worden dus het zal in de toekomst zelf onmogelijk zijn om een aaneensluitend gebouw te bouwen aldaar want een bufferzone moet

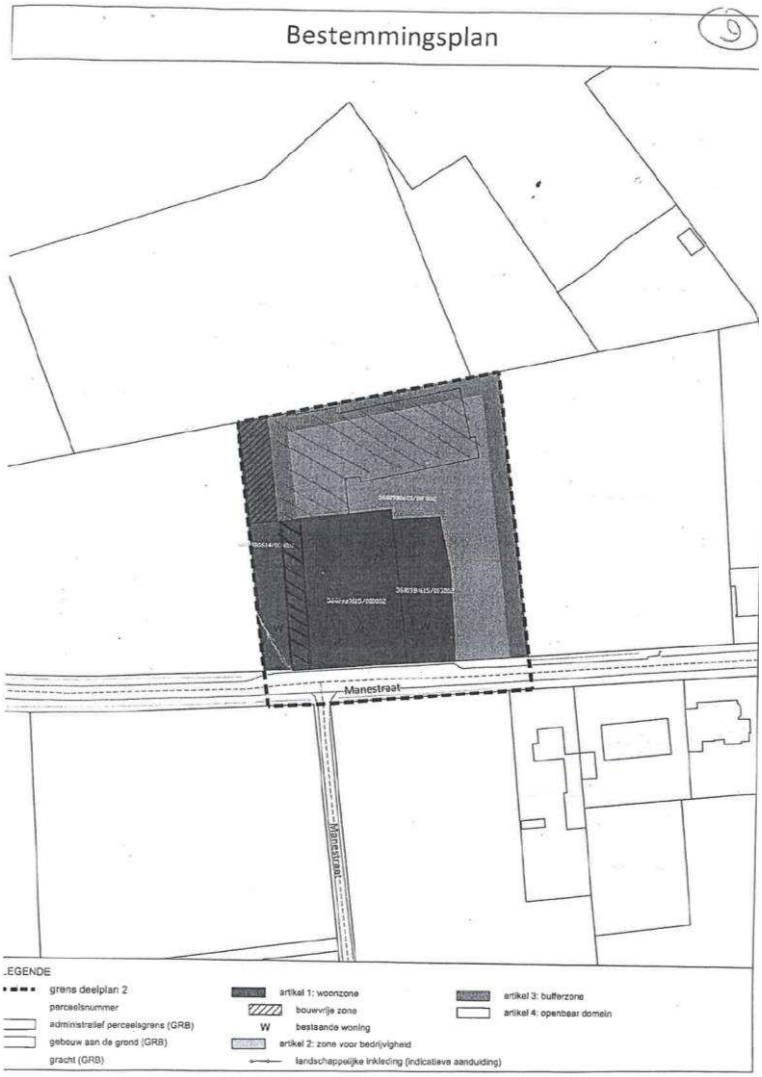
ertussen gerespecteerd worden en dit moet dan nog beplant worden en er kan dus in principe zelf geen doorgang zijn...

Bovendien ontgaat mij het nut van een bufferzone aldaar want als in de stedebouwkundige voorschriften het doel ervan wordt nagekeken dan is dit hier zelf niet aan de orde want links van die bufferzone is een woning ...

Minstens moet toch dit stuk bufferzone ongedaan worden gemaakt.

Wij zijn eerlijk gezegd dan ook verwonderd over de beperkingen die aan ons eigendomsrecht worden verbonden en vinden dat dit iedere proportie te buiten gaat





<u>Advies GECORO</u>

Zoals hiervoor verduidelijkt dient de bufferzone:

- *De gebouwen, constructies en stapelruimte te onttrekken aan het zicht;*
- *De gebouwen, constructies en stapelruimte te integreren in hun omgeving.*

Dit is niet enkel ten aanzien van de onbebouwde ruimte maar ook ten aanzien van woonzone.

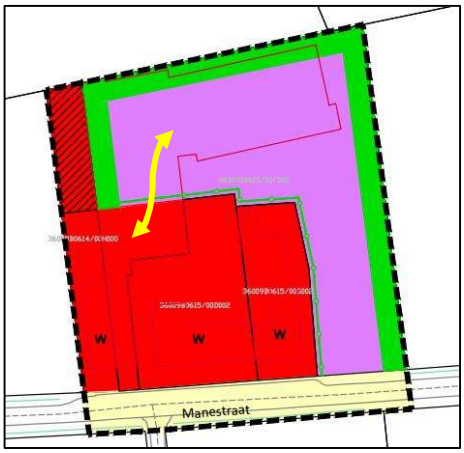
Daarnaast kunnen de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven. Enkel opslag is toegelaten. Ook binnen het gedeelte dat binnen de woonzone valt.
Op dit deel zullen de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn.

Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning worden afgeleverd alvorens de 'buffer' en 'landschappelijke inkleding' <u>waar mogelijk</u>, gerealiseerd is. Waar mogelijk = daar waar zich op datum van goedkeuring van onderhavig RUP geen vergunde/vergund geachte verhardingen, constructies of gebouwen bevinden.

Bij herbouw/nieuwbouw van bestaande vergunde/vergund geachte bedrijfsgebouwen en/of uitbreken van bestaande vergunde/vergund geachte verhardingen is de 'buffer' en 'landschappelijke inkleding' verplicht verder aan te brengen.

De doorgang binnen de bestaande bedrijfsgebouwen blijft aldus mogelijk.

Slecht bij herbouw/nieuwbouw zal men moeten na gaan wat men met het overige deel van het perceel dat binnen de woonzone gelegen is aanvangt.



Figuur 2: Aanduiding doorgang binnen de bestaande bedrijfsgebouwen

2.2.4 Deelplan 3: zone voor milieubelastende industrie

Gelet op de inhoud van de adviezen en bezwaren omtrent dit deelgebied wordt door de GECORO een algemeen standpunt ingenomen om dit deelplan te schrappen.

Het oorspronkelijke uitdoofscenario voor bedrijvigheid die werd vertaald in het voorontwerp RUP botst zowel met de visie uit het GRS en deze van verschillende eigenaren binnen het plangebied. De Gecoro adviseert om de problematiek op te nemen in het op te maken Beleidsplan Ruimte Izegem (die het GRS zal vervangen) waarbij op basis van vernieuwde inzichten en eventuele ruimtelijke instrumenten een passend kader kan gecreëerd worden om hier een antwoord aan te bieden.

De bezwaren en adviezen worden aldus niet verder besproken.

Advies Departement Omgeving:

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit advies wordt bijgevolg niet besproken.

- Er wordt ter hoogte van deze zone (deels) gekozen voor een invulling met wonen. Deze keuze wordt niet onderbouwd vanuit de beleidskaders (waar verwezen wordt naar een omzetten naar agrarische bestemming).
  Het voorzien van bijkomende zonevreemde woningbouw in buitengebied is bovendien strijdig met het RSV. Doordat er geen industriële activiteit aanwezig was, is het reconversiekader van het PRS hier niet van toepassing. Het voorzien van nevenbestemmingen in de voormalige bedrijfsgebouwen lijkt de realisatie van de nieuwe bestemmingen in de weg te staan. De locatie lijkt daar overigens niet voor geschikt. De nevenbestemmingen worden best beperkt tot de hoofdvolumes.
  Het behoud van de grote loods en de stallen binnen zone 1 is niet consequent met de keuze voor wonen. Deze zijn te slopen.
  Binnen art. 2 zijn de mogelijke functies binnen de zone danig uitgebreid t.o.v. de mogelijkheden in de bundel bij de plenaire vergadering. Het is niet wenselijk in te zetten op handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op deze locatie.
  De opties voor dit deelplan zijn in zijn huidige vorm ruimtelijk niet aanvaardbaar.

- Hoe zal de nieuwe bestemming juist ingang vinden? Zullen beide functies oud en nieuw tegelijk plaats vinden? Dit dient nog uitvoerig verduidelijkt te worden.

- 1.2.2. laat een inplanting achteraan het perceel toe. Volumes zijn aan de straatzijde te voorzien in plaats van diep op het perceel.

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit advies wordt bijgevolg niet besproken.

- Een duidelijke motivatie met betrekking tot het reconversiekader, cf. het PRS, ontbreekt voor wat betreft het reconverteren van een zone voor milieubelastende industrieën naar woongebied.

- In de voorschriften wordt er gesteld dat, wat betreft art. 1: woonzone, er enkel open bebouwing is toegelaten. Voorschriften betreffende koppelbouw (zie art. 1.2.6.) zijn hier dan ook niet aan de orde.

  De vraag stelt zich in hoeverre er hier voorschriften betreffende het woongebied met landelijk karakter dienen opgenomen te worden, aangezien dit hier zonder voorwerp is. het gewestplan dient op een duidelijke manier en op basis van de wettelijke schaal (1/10.000) geïnterpreteerd te worden.

Bezwaarschrift B_I_002

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit bezwaar wordt bijgevolg niet besproken.

Bezwaarindieners kochten het perceel met hierop staande gebouwen aan op 16.04.2004.
Op dit ogenblik werd in het pand geen milieubelastende industriële activiteit uitgeoefend; wel was het zo dat het pand sinds jaren was verhuurd aan bedrijven uit het omliggende, enerzijds voor de opslag en stalling van vrachtwagens, anderzijds voor het stockeren en verwerken van glas (Gysen te Izegem). Er kon dus geen sprake zijn van een terugkeer naar een reeds lang uitgedoofde situatie.

Bezwaarindieners hebben een vergunde inrichting klasse 2 en exploitatie gelegen te 8870 IZEGEM, Zwaluwstraat: De activiteiten behelzen:
- Metaal, inox en cortenstaalconstructies;
- Herstellingen, aankoop, verkoop en verhuur van graaf- en bouwmachines;

Een milieuvergunningsaanvraag klasse 2 werd door het CBS vergund, weliswaar beperkt tot een periode van – amper – 3 jaar (om te eindigen op 31.08.2007), gelet op het feit dat er door de gemeenteraad van Izegem op 07.05.2001 een principepsbeslissing zou zijn genomen tot het opmaken van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Buitengebied met inbegrip van de erkende woonkorrels en woonlinten" waarbij er zou worden overgegaan tot schrapping en herbestemming van het gebied voor "milieubelastende industrieën".

Het door bezwaarindieners ingestelde hoger beroep werd bij beslissing van de Deputatie dd. 20.01.2005 ontvankelijk en gegrond verklaard. De Deputatie verleende de vergunning voor een termijn van 20 jaar, dit om te verstrijken op 31.08.2024.

De Deputatie stelde het volgende:
" *Overwegende dat gesteld kan worden dat de verandering/exploitatie van de inrichting, die het voorwerp van de voormelde milieuvergunningsaanvraag uitmaakt, verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;*
Overwegende dat de vergunde termijn van drie jaar veel te korte is om op een economisch verantwoorde manier in het onroerend goed te kunnen investeren (noodzakelijke renovatie- en aanpassingswerken).
Overwegende dat het Ruimtelijk Uitvoeringsplan nog niet opgemaakt is; dat initieel voorgestelde bestemmingen in de loop van de procedure kunnen gewijzigd worden; dat de stelling dat de bestemming binnen de drie jaar zeker zal veranderd zijn voorbarig is. ".

Per schrijven van 27 december 2018 nemen bezwaarindieners kennis van:

-het feit dat de Gemeenteraad van de stad IZEGEM het RUP Buitengebied Bedrijvigheid voorlopig heeft vastgesteld bij besluit daartoe van 18 december 2018;
-het feit dat er van 14 januari 2019 tot en met 14 maart 2019 een openbaar onderzoek wordt gehouden met betrekking tot het voorlopig vastgesteld RUP Buitengebied Bedrijvigheid.

Huidig schrijven is een bezwaarschrift ingevolge het hierboven genoemd openbaar onderzoek, en gericht ten aanzien van het RUP Buitengebied Bedrijvigheid, **deelplan 3**.

Het voorlopig vastgesteld RUP Buitengebied Bedrijvigheid leidt ertoe dat bezwaarindieners ten aanzien van hun vergunde inrichting klasse 2 in exploitatie, geconfronteerd worden met een bestemmingswijziging.
Hun oorspronkelijk (conform het vigerend gewestplan) in milieubelastend industriegebied gelegen perceel wordt in het voorlopig vastgesteld RUP herbestemd tot woongebied (eerste 50 meter) enerzijds, en voor het overige tot bouwvrij agrarisch gebied anderzijds.
Cliënten hebben aldus belang om in deze tussen te komen, bij wege van bezwaarschrift, in het voornoemd openbaar onderzoek.

A. Ontvankelijkheid bezwaarschrift

1. Onderhavig bezwaarschrift werd ingediend binnen de termijn voorzien voor het openbaar onderzoek, dewelke bepaald is tot en met 14 maart 2019, zodat deze *ratione temporis* ontvankelijk is.

B. Ten gronde: de middelen

B.1 Eerste middel

2. Cliënten putten een eerste middel uit een schending van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

a. Toelichting

3. Het redelijkheidsbeginsel wordt miskend indien de overheid "bij de afweging van de betrokken belangen" niet in redelijkheid tot het besluit of de handeling heeft kunnen komen. Met andere woorden er dient nagegaan te worden of het beslissend bestuur, alle omstandigheden in acht genomen, gehandeld heeft zoals een redelijk functionerend bestuur zou gedaan hebben onder dezelfde omstandigheden.
Een administratieve rechtshandeling maakt een inbreuk uit op het redelijkheidsbeginsel indien de door de beslissende overheid geponeerde verhouding tussen de beslissing zelf en de onderliggende feiten totaal ontbreekt, of wanneer deze beslissing ingaat tegen alle redelijkheid of "gezond verstand" (R.v.S 1 oktober 1996, nr. 62.082, *TORB* 1996-1997, 137, met noot J. BAERT; R.v.S. 22 januari 1997, *TORB* 1996-1997, 355).

4. Het zorgvuldigheidsbeginsel draagt een overheid op (1) een te nemen beslissing afdoende en accuraat voor te bereiden (W. DUK, *Inleiding tot het bestuursrecht*, Alphen a/d Rijn, Tjeenk Willinck, 1998, 93), (2) de te nemen beslissing te laten steunen op een correcte feitenvinding (R.v.S. 30 januari 1974, nr. 16.217) en (3) bij het nemen van een beslissing zich desgevallend afdoende te laten informeren en laten bij te staan door deskundigen ter zake (zie o.m. R.v.S. 9 januari 1986, 26.044; R.v.S. 2 juli 1987, 28.378).

5. Het rechtszekerheidsbeginsel behelst onder meer dat de bestuurde kan nagaan met zekerheid welke gevolgen er vastgeknoopt kunnen worden aan een door hem genomen beslissing.

b. Toepassing *in casu*

6. Op 4 juni 2004 dienden bezwaarindieners een milieuvergunningsaanvraag klasse 2 in bij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad IZEGEM.

Op dit ogenblik was op 7 mei 2001 door de Gemeenteraad van de stad IZEGEM een principiële beslissing genomen voor de opmaak van een RUP "Buitengebied met inbegrip van de erkende woonkorrels en woonlinten", tevens lag er reeds een ruimtelijk structuurplan voor waarin werd voorgesteld om het bij gewestplan bestemd "milieubelastend industriegebied" te schrappen en te herbestemmen.
Deze principiële beslissing was gestoeld op het feit dat er "in de zone voor milieubelastende industrie ter hoogte van de kruising van de Zwaluwstraat met de Reperstraat geen industriële activiteiten meer uitgevoerd worden" (noot: zoals hierboven aangegeven waren de gebouwen evenwel niet leegstaand maar werden ze reeds sinds jaren verhuurd aan bedrijven uit de omgeving, overwegend in functie van opslag en stalling van vrachtwagens enerzijds, en het stockeren en verwerken van glas anderzijds).

Hoewel de Stad Izegem van mening was dat alsnog een tijdelijke exploitatie van de door bezwaarindieners aangevraagde inrichting klasse 2 mogelijk was, voor drie jaar, werd deze beslissing door de Deputatie van West-Vlaanderen in zitting van 20.01.2005 op dit punt hervormd en werd de vergunning aan bezwaarindieners afgegeven met een looptijd van 20 jaar.

Door de Stad Izegem werd tegen deze afgeleverde vergunning geen verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State.

Door aldus de milieuvergunning voor 20 jaar aan bezwaarindieners te verlenen werd door de vergunningverlenende overheid ten aanzien van bezwaarindieners duidelijk het signaal gegeven dat er voor het industriegebied, waarin hun inrichting gelegen is, opnieuw een ambachtelijke invulling zou worden gegeven. **Met andere woorden: wanneer de overheid een milieuvergunning van 20 jaar verleent, garandeert zij bij wege van vergunningverlening dat de plaatselijke corresponderende planologie niet onmiddellijk zal wijzigen**.

Temeer de Deputatie uitdrukkelijk het volgende stelde:
" *Overwegende dat het Ruimtelijk Uitvoeringsplan nog niet opgemaakt is;* ***dat initieel voorgestelde bestemmingen in de loop van de procedure kunnen gewijzigd worden****; dat de stelling dat de bestemming binnen de drie jaar zeker zal veranderd zijn voorbarig is.* " (zie stuk 3) (eigen vetdruk).

Bezwaarindieners mochten aldus verwachten, bij het bekomen van hun milieuvergunning (en het onbetwist blijven door de stad IZEGEM hiervan) voor 20 jaar, dat de plaatselijk vigerende bestemming van milieubelastende industriegebied niet radicaal in vraag zou worden gesteld.

Bezwaarindieners hebben tijdens de 14 jaar, waarin hun milieuvergunning lopende is, dan ook de nodige investeringen verricht teneinde hun bedrijvigheid ter plaatse uit te bouwen **binnen de bestaande contouren van de aanwezige bebouwing**, en dit met het oog om in 2024 een verlenging aan te vragen van de vergunning voor hun inrichting.

Bij dit alles is van belang dat bezwaarindieners bij de aankoop van hun perceel aan de Zwaluwstraat 1 te IZEGEM niet "over één nacht ijs" zijn gegaan.

Eind 2003 waren er gesprekken tussen enerzijds bezwaarindieners en anderzijds de toenmalige burgemeester van de stad IZEGEM (de heer Willy VERLEDENS) en de Stedelijke Ambtenaar Ruimtelijke Ordening, de heer Carlos LAPEIRE. Van deze gesprekken werd door Dhr. Koenraad VANHALEWYN een nota dd. 14 september 2003 opgesteld (zie bijlage 1).

Uit deze nota blijkt duidelijk het volgende:
-dat bezwaarindieners hun voorgenomen bedrijvigheid hebben kenbaar gemaakt aan het toenmalig stadsbestuur;
-er gesproken is over de twee mogelijke hypotheses, met name wat de mogelijkheden zouden zijn met het betrokken perceel indien het voorgenomen RUP er al dan niet zou komen.

Op 19 april 2004 volgde een tweede gesprek, waarvan een verslag d.d. 20 april 2004 (zie bijlage 2). Ditmaal werd het gesprek gevoerd met Schepen Thierry DE GUFFROY – Schepen van Ruimtelijke Ordening, Milieu, Groen en Lokale Economie.
In dit gesprek hebben bezwaarindieners eens te meer hun voorgenomen bedrijvigheid op het betrokken perceel uiteengezet. Schepen DE GUFFROY liet weten dat zelfs al zou er een GRUP tot stand komen er steeds een bestaand bedrijf zou kunnen blijven bestaan, doch met geen of beperkte uitbreidingsmogelijkheden (ook een bedrijfswoonst bouwen zou niet meer kunnen).

Met deze kennis van de mogelijkheden, alsook de beperkingen, hebben bezwaarindieners het betrokken perceel aangekocht van NV VANDEN AVENNE OOIGEM.

8. Zoals hierboven opgemerkt werd in het GRS, versie 2001, gesteld dat tot schrapping en herbestemming van het gebied voor milieubelastende industrie zou worden overgegaan "**gelet op het feit dat er op dat ogenblik in de zone voor milieubelastende industrie ter hoogte van de kruising van de Zwaluwstraat met de Reperstraat geen industriële activiteiten meer werden uitgevoerd**".
Zoals gesteld werden de gebouwen in die periode betrokken in functie van opslag en stalling van vrachtwagens, en stockeren en verwerken van glas.
De stelling dat de "milieubelastende industrie" diende geschrapt te worden gezien er – zelfs op heden – geen milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd, wordt herbevestigd in de gecoördineerde versie van 2013 van het GRS Izegem.

Sinds de milieuvergunning zoals afgeleverd aan bezwaarindieners, werd aldaar – en tot op heden – door bezwaarindieners een ambachtelijke activiteit uitgeoefend met twee zaakvoerders, beiden tewerkgesteld in het bedrijf zodat twee gezinnen afhankelijk zijn van de mogelijkheid het bedrijf verder uit te baten. Er is zelfs sprake van opvolgers.
Het bedrijf van bezwaarindieners is niet milieubelastend.

En laat het GRS nu "de mond vol hebben" van het uitbouwen van Izegem als een "economische activiteitenpool" met beschikbaarheid voor zowel regionale, ruimtebehoevende bedrijven, als voor kleine lokale KMO's (toelichtende nota pag. 13).
Hierbij wordt gesteld dat uitbreiding van bestaande (zonevreemde) industriële en ambachtelijke bedrijven mogelijk zijn onder bepaalde voorwaarden.
Verder wordt gesteld dat er een evenwicht moet worden gezocht tussen het behoud van de open ruimte en het ter beschikking stellen van ruimte om bestaande (en nieuwe) bedrijfsactiviteiten te genereren.

Het PRS-W.Vl. stelt dienaangaande het volgende:
" *Volgens het PRS komt het de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen te bepalen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral bepaald door* ***de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving***. ".

Alhoewel bezwaarindieners in eerste instantie het behoud van de huidige toestand nastreven, kunnen zij "leven" met de herbestemming van dit "gebied voor milieubelastende industrie" naar "**bedrijvenzone**" (desgevallend met nabestemming "woongebied" en gedeeltelijk "bouwvrij agrarisch gebied": zie hierna)) zoals dit in huidig RUP wordt voorgesteld in de andere deelplannen.

Op deze manier wordt minstens tegemoetgekomen aan de bedoeling van het GRS, zijnde het vermijden van een zone voor milieubelastende industrie palend aan een landelijk woongebied.

Dat er na 18 jaar enige "verfijning" in de visie is ontstaan, mede gelet op de gewijzigde feitelijke situatie en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten in het algemeen, is dan ook niet abnormaal, hetgeen reeds destijds door de Deputatie werd bevestigd in de vergunning van 20.01.2005.
Ten bewijze waarvan het feit dat thans wordt voorgesteld om de eerste 50 meter in woonzone te plaatsen.

9. Tot grote ontsteltenis van bezwaarindieners wordt in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot deelplan 3 onder "woonzone", meer bepaald "inrichting en beheer", het volgende gesteld:

" *Enkel open bebouwing is toegelaten, onder de vorm van éengezinswoningen.*
Er mag maximum één extra woonentiteit bijgecreëerd worden binnen de overdrukzone aangeduid met een asterisk (zone voor extra woonentiteit) indien de bedrijfsgebouwen gesloopt worden of in de bestaande bedrijfsgebouwen wanneer de huidige bedrijfsactiviteit wordt stopgezet.

Als de op heden bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, zijn hieraan enkel instandhoudingswerken toegelaten. *Herbouw/nieuwbouw van deze gebouwen is niet toegelaten.*
" (eigen vetdruk) (pag. 192 stedenbouwkundige voorschriften).
En:
Onder "bouwvrij agrarisch gebied" en meer bepaald "inrichting en beheer": *" Voor wat betreft de op heden bestaande bedrijfsgebouwen,* ***zijn hieraan enkel instandhoudingswerken toegelaten. Herbouw/nieuwbouw van deze gebouwen is niet toegelaten****.* ".

Op pagina 72 van de Toelichtende Nota wordt verwezen naar het feit dat de bestaande bedrijfsactiviteiten behouden kunnen blijven, maar weliswaar **zonevreemd** zijn geworden, met verwijzing naar de zonevreemde basisrechten (zie tweede middel).

10. Het bovenstaande in ogenschouw nemend dient noodzakelijk geconcludeerd te worden dat het voorlopig vastgesteld GRUP <u>het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel</u> schendt.
Aan bezwaarindieners werd quasi-bestaanszekerheid beloofd door het toenmalig stadsbestuur, doch de herbestemming van het betrokken perceel naar enerzijds woongebied (met amper één woning) en anderzijds bouwvrij agrarisch gebied, legt een danige hypotheek op het gegeven of de bestaande milieuvergunning al dan niet verlengd zal kunnen worden (een niet-verlenging betekent onverkort de "doodsteek" voor het bedrijf van bezwaarindieners). Hoewel er in de toelichtende nota van het GRUP zeer uitdrukkelijk verwezen wordt naar de basisrechten zonevreemdheid (zie tweede middel), behoeft het geen ruim betoog dat – zelfs bij de toepassing van de zonevreemde basisrechten conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie tweede middel) – deze basisrechten niet dezelfde garanties met zich meebrengen op het niveau van de vergunningverlening als dat het bedrijf van bezwaarindieners in een zone-eigen context zou gelegen zijn (bv uitbreidingsmogelijkheden, omgevingsvergunning exploitatie, …).

Naar mening van bezwaarindieners heeft het stadsbestuur de belangen in deze niet op een zorgvuldige wijze afgewogen.

11. Bezwaarindieners hebben een niet milieubelastend bedrijf, genaamd Constructie CVH, en zijn reeds sinds 2004 op de site aanwezig. Er zijn sindsdien geen klachten omtrent de bedrijfsvoering ingediend, noch is er enige calamiteit bekend. Met andere woorden, het bedrijf van bezwaarindieners heeft zich volledig ruimtelijk laten integreren in de plaatselijke korrel van bebouwing (een werkplaats, een woning, een landbouwbedrijf, serres).

In het licht van dit alles zou een redelijke oplossing voor onderhavig ruimtelijk vraagstuk erin kunnen bestaan: dat **het volledige perceel** van bezwaarindieners:

- In hoofdorde: wordt herbestemd tot bedrijvenzone zoals dit thans in de bestaande toestand aanwezig is, desgevallend met het voorzien van een bufferzone;
- Ondergeschikt:
  - Dat het volledige perceel wordt herbestemd tot bedrijvenzone (met bijhorende buffer);
  - En dat na stopzetting van de huidige exploitatie van activiteiten gedekt door de eerder bekomen milieuvergunning dd. 20.01.2005 (en verlenging hieromtrent in 2024) een **nabestemming** wordt voorzien als volgt:
    - Eerste 50 meter ten aanzien van de voorliggende weg tot woonzone met als stedenbouwkundig voorschrift inzake "inrichting en beheer" de mogelijkheid tot het voorzien van 3 ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing of 4 ééngezinswoningen in gesloten bebouwing (het perceel heeft een breedte aan straatzijde van meer dan 40 meter).
    - Het achterliggend terrein te herbestemmen tot bouwvrij agrarisch gebied.
- Meer ondergeschikt herbestemming van hetzij het integrale perceel tot woongebied of minstens de eerste 50 meter ten aanzien van de voorliggende straat met als specifiek stedenbouwkundig voorschrift inzake "inrichting en beheer" de mogelijkheid tot het voorzien van 3 ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing of 4 ééngezinswoningen in gesloten bebouwing.
  En met toepassing van de decretaal bepaalde zonevreemde basisrechten zoals omschreven in artikel 4.4.10 e.v. van het VCRO (zie tweede middel).

Op deze wijze wordt ook een oplossing bekomen die een zorgvuldige afweging tussen de diverse betrokken belangen in zich draagt.

12. Waar in de toelichtende nota (p. 73) nog wordt gesteld dat er bij stopzetting van de bedrijvigheid door cliënten slechts één woning op hun perceel zou kunnen worden opgetrokken in het herbestemd woongebied, en de rest wordt herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied, is zulks kennelijk onredelijk:

- De huidige bebouwingskorrel, waarin het perceel van cliënten gelegen is, sluit aan bij een bestaande en daartoe erkende woonkorrel gelegen in het landelijk woongebied (**ten zuiden over de volledige breedte van het perceel van bezwaarindieners,** en ten oosten).

- In de wijde perimeter rond de bebouwingskorrel, waarin het perceel van cliënten gelegen is, is voldoende open ruimte aanwezig, zodat het integraal herbestemmen van het perceel van cliënten tot woongebied geen impact zal hebben op het geheel aan plaatselijke open ruimte;

- Minstens, en in zoverre er tot herbestemming tot woonzone voor wat betreft de eerste 50 meter ten aanzien van de straatzijde wordt overgegaan, in de stedenbouwkundige voorschriften onder de rubriek "inrichting en beheer" te voorzien dat op het perceel 3 ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing mogen worden opgetrokken of 4 ééngezinswoningen in gesloten bebouwing.
Het is immers zo dat het perceel een breedte heeft van iets meer dan 40 meter over en diepte van 50 meter (in zoverre herbestemming van de eerste 50 meter), hetgeen neerkomt op een perceel van 2000m², **hetgeen regelrecht in strijd is met de decretaal verankerde basisprincipes van het "ruimtelijk rendement" zoals ingevoegd door de "Codextrein".**
"Ruimtelijk rendement" staat voor het intensiever gebruik van de reeds ingenomen ruimte (ruimtebeslag). Het "ruimtelijk rendement" bestaat uit de kernbegrippen:

- Intensifiëring (verdichten, stapelen, ondergronds bouwen, en collectieve woon- en werkvormen);
- Verweven (o.a. verschillende activiteiten in dezelfde ruimte, op verschillende momenten gebruiken van éénzelfde ruimte voor meerdere activiteiten);
- Hergebruik (zoals opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies, die bijna niet meer worden gebruikt);
- Het tijdelijk ruimtegebruik (o.a. toelaten van omkeerbare activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment).

Het opleggen van het behoud van een perceel van 2000m² voor 1 ééngezinswoning staat "haaks" op de wil van de decreetgever en het beleid van de hogere overheid! En is uiteraard niet meer "van deze tijd" waar de kernbegrippen "inbreiding", "verdichting", "zuinig ruimtegebruik", primordiaal zijn!

B.2 Tweede middel

13. Bezwaarindieners putten een tweede middel uit **de manifeste schending** van de **zonevreemde basisrechten** zoals bepaald in **artikel 4.4.10 §2 VCRO**.

a) Toelichting

14. Artikel 4.4.10 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder "VCRO" genoemd) (Afdeling 2 "basisrechten voor zonevreemde constructies"; Onderafdeling 1 "toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen") bepaalt het volgende:
" *§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*
Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een **Ruimtelijk Uitvoeringsplan** of een Plan van Aanleg.
Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden.

Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten bouwvolumes bij herbouw. ".

De voorbereidende werken naar aanleiding van het ontwerp van decreet tot aanpassing van aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VCRO) bepalen dienaangaande het volgende:
" *466. De bepalingen inzake rechtszekerheid voor zonevreemde constructies staan vandaag ingeschreven in de overgangsmaatregelen van het DRO. Zij hebben slechts betrekking op door gewestplannen of algemene plannen van aanleg aangewezen gebieden.*
Één en ander betekent bv. dat behoorlijk (hoofdzakelijk) vergunde constructies die zonevreemd werden of worden ingevolge bijzondere bestemmingsvoorschriften van een BPA, niet onder het verbouw-, herbouw-, of uitbreidingsregime van huidig artikel 145bis DRO vallen (…)

467. Voorliggende ontwerpbepalingen willen echter voortaan ***in het licht van het gelijkheidsbeginsel*** *op een definitieve manier rechtszekerheid bieden,* ***in alle bestemmingsgebieden, of die nu geordend worden door een gewestplan, een algemeen plan van aanleg, een BPA of een RUP.***

Om die reden worden de bestaande bepalingen uit de overgangsmaatregelen gehaald en geïntegreerd in de titel "vergunningenbeleid".

468. Een RUP kan de decretale basisrechten aanvullen en uitbreiden, ***niet verstrengen****. Bij stilzwijgen van een RUP zijn de decretale basisrechten zowieso van toepassing.*

Een uitzondering op het voorgaande vormt de regel dat een RUP strengere voorwaarden kan bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw, aangezien de herbouw van een constructie nauw bij nieuwbouw aansluit (nieuw artikel 133/1, §2, 2de lid, DRO). " (eigen vetdruk) (Parl. Vl., stuk 2011 (2008-2009) nr. 1) (stuk 4).

De zonevreemde basisrechten voor bestaande hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies, niet zijnde "woningbouw", worden geregeld in artikel 4.4.16 (verbouwen), 4.4.17 (herbouwen op dezelfde plaats), 4.4.18 (herbouwen op een gewijzigde plaats) en 4.4.19 (uitbreiden en aanpassen) VCRO.

b) Toepassing *in casu:*

In casu wordt het terrein, hetwelk momenteel conform het gewestplan integraal gelegen is in "een gebied voor milieubelastende industrie", over de eerste 50 meter ingekleurd in "woonzone" (bestemd voor 1 ééngezinswoning) met achterliggend bouwvrij agrarisch gebied.
Het grootste gedeelte van de bedrijfsgebouwen komen te liggen in de genoemde woonzone. Een beperkt gedeelte van de gebouwen en de achterliggende parking, stapelplaats, losplaats, komt te liggen in het bouwvrij agrarisch gebied.

Uit de toelichtende nota blijkt dat, bij her-inkleuring, het bedrijf van bezwaarindieners wordt benaderd vanuit "zonevreemde context".
De toelichtende nota stelt immers het volgende:
" *De bestaande bedrijfsactiviteit kan behouden blijven via zonevreemde basisrechten (geen uitbreiding).* " (pag. 72).

In de stedenbouwkundige voorschriften, algemene bepalingen (pag. 165), leest men het volgende:
" *0.3* ***Bestaande bebouwing/activiteit die afwijkt van de verordenende bepalingen.***

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten, gebouwen, constructies en verhardingen die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen, kunnen behouden blijven, en kunnen binnen de bestaande afwijkende afmetingen, bouwvolumes en inplanting, verbouwd worden voor bestaande vergunde/vergund geachte functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen.

Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten.

Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP *nageleefd te worden.*

Volume-uitbreidingen kunnen enkel voor functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen. "

In de stedenbouwkundige voorschriften, deelplan 3, artikel 1 "woonzone" (pag. 191), wordt het volgende bepaald:
" *1.1.1* ***Hoofdbestemming***

Deze zone is bestemd voor wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen.

Binnen voormalige bedrijfsgebouwen die blijven staan, zijn geen nieuwe ingedeelde inrichtingen mogelijk.

Deze zone mag maximaal 3 woonentiteiten omvatten. ".

Onder rubriek "1.2 inrichting en beheer" (stedenbouwkundige voorschriften, pag. 193) leest men het volgende:
" ***Als de op heden bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, zijn hieraan enkel instandhoudingswerken toegelaten***. *Herbouw/nieuwbouw van deze gebouwen is niet toegelaten.*
".

16. Bezwaarindieners komen dienaangaande tot de volgende conclusie: de algemene bepalingen met betrekking tot "afwijking van de verordende voorschriften" (dus regeling van de zonevreemde basisrechten) wijken af van de bijzondere bepalingen zoals voorzien in deelplan 3: de bepalingen zijn bijgevolg intern tegenstrijdig en zijn in strijd met het motiveringsbeginsel (zie derde middel).

Zowel de algemene bepalingen, maar nog des te meer de specifieke voorschriften van deelplan 3, zijn **manifest in strijd met artikel 4.4.10 §2 VCRO**, hetwelk bepaalt (zie o.m. de hierboven geciteerde voorbereidende werken) dat een RUP de zonevreemde basisrechten weliswaar kan "aanvullen" en "uitbreiden", maar "**niet verstrengen**".
En dit is nu net wat in het RUP is opgenomen, enerzijds in de algemene bepalingen maar, zoals gezegd, des te meer in deelplan 3 alwaar wordt gesteld dat voor de bestaande bedrijfsgebouwen enkel instandhoudingswerken zouden zijn toegelaten (sic!).

Zie eveneens opmerking dienaangaande van het Agentschap Innoveren en Onderneming, (pag. 3 verslag Plenaire Vergadering).

Zoals hierboven omschreven stellen de zonevreemde basisrechten voor constructies (niet zijnde "woningbouw") (zie hierboven), en geregeld in artikel 4.4.16 tot en met artikel 4.4.19 VCRO, dat deze – onder bepaalde voorwaarden – kan worden:
* herbouwd op dezelfde plaats;
* herbouwd op een gewijzigde plaats;
* uitgebreid;

Het is nogal evident dat een RUP geen afbreuk kan doen aan deze verordenende decretale bepalingen: **het RUP is manifest onwettig**.

B.3 Derde middel

17. Bezwaarindieners putten een derde middel uit de motiveringsplicht neergelegd in artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

a) Toelichting

18. De materiële motiveringsplicht houdt in dat de overheid haar besluit moet steunen op deugdelijke motieven die uit het dossier moeten blijken maar die niet noodzakelijk in de beslissing zelf dienen te worden opgenomen. Iedere beslissing van het bestuur moet op motieven berusten die niet enkel in feite en in rechte aanwezig zijn, maar daarenboven pertinent zijn en de beslissing verantwoorden (zie onder meer: R.v.S. 22 mei 1991, 37.043; R.v.S. 2 juli 1987, 28.378). De *ratio* van de motiveringsplicht is dat de bestuurde/rechtsonderhorige in de hem/haar betekende bestuursbeslissing de redenen of motieven dient terug te vinden die aan de genomen beslissing ten grondslag liggen zodat de bestuurde/rechtsonderhorige gepast kan reageren op de beslissing.

b) Toepassing *in casu*

19. Zoals onder het tweede middel aangehaald, zijn de bepalingen van het RUP niet alleen **manifest in strijd met de zonevreemde basisrechten zoals decretaal bepaald in artikel 4.4.10 §2** VCRO, maar is er een **interne tegenstrijdigheid tussen de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen met betrekking tot deelplan 3 in de stedenbouwkundige voorschriften.** Dit gegeven op zich doet reeds besluiten tot een gebrekkige motivering van de beslissing.

20. In de toelichtende nota (pag. 72) wordt de bestemmingswijziging van het perceel van bezwaarindieners als volgt gemotiveerd:

> *"Principe van aanpak: saneren en herbestemming.*
> *Dit omwille van de ruimtelijke aspecten en de vermelding in het GRS Izegem* ***dat deze zone voor milieubelastende industrieën dient te worden geschrapt uit het gewestplan en te worden herbestemd****, in overleg met het Vlaams Gewest (GRS Izegem, gecoördineerde versie 2013, ig. Pag. 32). Op dit moment is er ook geen milieubelastende industrie aanwezig. Ruimtelijk is het ook niet wenselijk om dit hier te organiseren.*
> *De bestaande bedrijfsactiviteit kan behouden blijven via zonevreemde basisrechten (geen uitbreiding). Daarnaast zou een nieuwe woning toegelaten worden indien de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet. In het kader van het vrijwaren van de open ruimte wordt verder bouwvrij agrarisch gebied voorzien. ".*

21. Het moge duidelijk zijn dat de achterliggende bedoeling van het GRS was om **"de zone voor milieubelastende industrieën" te schrappen en te herbestemmen**, en dit omwille van het feit dat bij de opmaak van de initiële versie van het GRS, maar ook van de wijziging in 2013, op het terrein geen "milieubelastende industrie" aanwezig was, en trouwens nog steeds niet is. Immers, ten tijde van de opmaak van het GRS werden de gebouwen verhuurd in functie van opslag van vrachtwagens en verwerking glas. Sinds 2004 worden de gebouwen gebruikt door bezwaarindieners in functie van een niet-hinderende ambachtelijke activiteit. Dit werd reeds bevestigd in de milieuvergunning zoals afgeleverd door de Deputatie in zitting van 20.01.2005 alwaar de Deputatie het volgende overweegt:
" *Overwegende dat het gaat om een kleinschalige activiteit; dat er slechts overdag gewerkt wordt; dat er geen geluidshinder zal zijn;*
Overwegende dat de verfspuitcabine uitgerust is met een paintstopfilter; dat de geur- en solventemissie beperkt zal zijn indien de paintstopfilter tijdig wordt vervangen;
(…)
Overwegende dat gesteld kan worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde verandering/exploitatie, mits naleving van de in onderhavig besluit opgelegde milieuvergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt. ".

Dit blijkt trouwens ook uit de feiten.
Het bedrijf van bezwaarindieners heeft zich sedert 2004 ruimtelijk weten te integreren in de bestaande gebouwenkorrel (die reeds op vandaag divers van aard is: een werkplaats, een woning, een landbouwbedrijf, serres). Er zijn door de omwonenden nooit klachten neergelegd; er zijn ook geen calamiteiten gekend omtrent het bedrijf van bezwaarindieners.

In de aangehaalde motivering wordt geenszins uitgelegd waarom het niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijf van bezwaarindieners(hetgeen uiteraard een zeer groot verschil maakt met "milieubelastende industrieën), aldaar niet verder in een zone-eigen context ("bedrijvenzone") zou kunnen worden behouden. Er wordt evenmin uitgelegd waarom het bedrijf van bezwaarindieners in een zonevreemde context (die dan nog nopens de bepalingen van het RUP **manifest onwettig** is) wordt geplaatst.

Zoals hierboven reeds gesteld heeft het bedrijf van bezwaarindieners zich sedert 2004 ruimtelijk weten te integreren in de bestaande gebouwenkorrel (die reeds op vandaag divers van aard is: een werkplaats, een woning, een landbouwbedrijf, serres), zijn er evenmin klachten of calamiteiten gekend omtrent het bedrijf van bezwaarindieners.
Voorts is dit standpunt volstrekt niet te rijmen met de reeds aan bezwaarindieners verleende milieuvergunning door de Deputatie van West-Vlaanderen, zodat de aangehaalde motivering ook niet geschraagd wordt door de onderliggende feiten.
Men mag niet uit het oog verliezen dat tegelijkertijd met het verlenen van de milieuvergunning, de Stad Izegem reeds bezig was met de opmaak van een RUP (weliswaar in prille fase) waarbij het de bedoeling was het betrokken perceel, meer bepaald de bestemming "milieubelastende industrie", te herbestemmen.

De toenmalige beleidsoptie was door de Stad Izegem terecht ingegeven door het feit dat er op de site reeds geruime tijd geen "milieubelastende activiteiten" meer plaatsvonden (weliswaar was de site niet leegstaand maar verhuurd in functie van opslag), doch door de komst van bezwaarindieners kwam hier verandering in, m.n. de uitbating van een niet-hinderlijk ambachtelijk bedrijf.

Toen bezwaarindieners hun milieuvergunning ontvingen, wars van het hangende ontwerp GRUP, vermocht men ervan uitgaan dat de planologische overheid dit feit zou meenemen in het uiteindelijk herbestemming van het betrokken gebied in het voorlopig vastgesteld GRUP.

Verder ontbreekt enige ruimtelijke motivering waarom het niet-hinderlijk ambachtelijk bedrijf niet verenigbaar zou zijn met de aansluitende woonkorrel, daar waar deze verenigbaarheid blijkbaar wel wordt weerhouden in deelplan 1 (grenzend aan een landelijk woongebied), deelplan 2 (grenzend aan een landelijk woongebied), deelplan 5 (grenzend aan een puur woongebied), deelplan 6 (gedeeltelijk gelegen in, en grenzend aan, een landelijk woongebied). Er kan enkel vastgesteld worden dat hier sprake is van een **manifeste strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel** (zie verder "vierde middel") **en met de motiveringsplicht!**

22. Elke ruimtelijke motivering ontbreekt op het punt waar gesteld wordt dat, bij stopzetting van de bedrijvigheid door cliënten, hun perceel slechts deels woongebied wordt met de mogelijkheid tot één bijkomende woning en voor het overige wordt herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied.

De toelaatbaarheid van slechts één extra woonentiteit wordt gemotiveerd vanuit de 'garantie naar de verkoopbaarheid en reconversie van het terrein'. De verkoopbaarheid is op zichzelf genomen geen ruimtelijk motief, en kan een dergelijke beperking niet schragen. Wat wordt verstaan onder "reconversie van het terrein" wordt evenmin duidelijk gemaakt (dit wordt terecht opgemerkt door het Departement Omgeving dewelke stelt dat de herbestemming blijkbaar kadert binnen "het reconversiekader" maar waarbij iedere motivering terzake ontbreekt. Het Departement komt dan ook tot de bevinding dat zonder deze aftoetsing en motivatie er geen positief standpunt kan worden ingenomen.); het is cliënten niet duidelijk, op grond van het voorliggend GRUP, waarom het vanuit een bepaald streven naar ruimtelijk rendement (wat men ook moge begrijpen uit de aangehaalde 'reconversie'…) het enkel haalbaar zou zijn om slechts één woning toelaatbaar te achten op hun perceel (bij stopzetting van de bedrijfsvoering en realisatie van het terrein met het oog op de nieuwe bestemming).

Verder ontbreekt enige ruimtelijke motivering waarom het niet-hinderlijk ambachtelijk bedrijf niet verenigbaar zou zijn met de aansluitende woonkorrel, daar waar deze verenigbaarheid blijkbaar wel wordt weerhouden in deelplan 1 (grenzend aan een landelijk woongebied), deelplan 2 (grenzend aan een landelijk woongebied), deelplan 5 (grenzend aan een puur woongebied), deelplan 6 (gedeeltelijk gelegen in, en grenzend aan, een landelijk woongebied). Er kan enkel vastgesteld worden dat hier sprake is van een **manifeste strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel** (zie verder "vierde middel") **en met de motiveringsplicht!**

22. Elke ruimtelijke motivering ontbreekt op het punt waar gesteld wordt dat, bij stopzetting van de bedrijvigheid door cliënten, hun perceel slechts deels woongebied wordt met de mogelijkheid tot één bijkomende woning en voor het overige wordt herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied.

De toelaatbaarheid van slechts één extra woonentiteit wordt gemotiveerd vanuit de 'garantie naar de verkoopbaarheid en reconversie van het terrein'. De verkoopbaarheid is op zichzelf genomen geen ruimtelijk motief, en kan een dergelijke beperking niet schragen. Wat wordt verstaan onder "reconversie van het terrein" wordt evenmin duidelijk gemaakt (dit wordt terecht opgemerkt door het Departement Omgeving dewelke stelt dat de herbestemming blijkbaar kadert binnen "het reconversiekader" maar waarbij iedere motivering terzake ontbreekt. Het Departement komt dan ook tot de bevinding dat zonder deze aftoetsing en motivatie er geen positief standpunt kan worden ingenomen.); het is cliënten niet duidelijk, op grond van het voorliggend GRUP, waarom het vanuit een bepaald streven naar ruimtelijk rendement (wat men ook moge begrijpen uit de aangehaalde 'reconversie'…) het enkel haalbaar zou zijn om slechts één woning toelaatbaar te achten op hun perceel (bij stopzetting van de bedrijfsvoering en realisatie van het terrein met het oog op de nieuwe bestemming).

Zoals hierboven uitvoerig omschreven heeft het terrein een oppervlakte van circa 2000m². Het herbestemmen in functie van amper één extra woonentiteit staat haaks en is manifest strijdig met het – sinds de "Codextrein" – decretaal verankerde kernbegrip in het stedenbouwkundig beleid, zijnde het "ruimtelijk rendement", hetwelk staat voor "inbreiding", "verdichting", "zuinig ruimtegebruik", …, binnen het reeds bestaande "ruimtebeslag" (reeds ingenomen delen van het grondgebied) (zie pag. 6 e.v. van deze nota).

<u>De motivering is niet afdoende, doch ook niet gesteund door de omliggende ruimtelijke werkelijkheid:</u>

- De huidige bebouwingskorrel, waarin het perceel van bezwaarindieners gelegen is, sluit aan bij een bestaande en daartoe erkende woonkorrel (ten zuiden landelijk woongebied over **éénzelfde diepte als het perceel van bezwaarindieners!**; ten oosten eveneens een relatief diep landelijk woongebied).

- In de wijde perimeter rond de bebouwingskorrel, waarin het perceel van bezwaarindieners gelegen is, is er voldoende open ruimte aanwezig, zodat het voorzien van een nabestemming "woonzone" over de eerste 50 meter ten aanzien van de straatzijde, met als specifieke stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid om 3 woningen in open of halfopen bebouwing, of 4 woningen in gesloten bebouwing, te voorzien, met achterliggend bouwvrije agrarische zone, geen impact zal hebben op het geheel aan plaatselijke open ruimte.
Trouwens, ook aan de overzijde van de straat is een diep landelijk woongebied voorzien. Naar verluidt zou zeer recent voor één van de desbetreffende percelen aan de overzijde van het perceel van bezwaarindieners, een verkavelingsvergunning (?) zijn afgeleverd voor het optrekken van drie woningen.

Het niet betrekken van de feitelijke omstandigheden bij het opmaken van een beslissing getuigt van "onbehoorlijk bestuur".

Verder kan verwezen worden naar de adviezen uitgebracht door de diverse overheden en waarbij ook opmerkingen worden gemaakt inzake het gebrek aan afdoende motivering of rechtszekerheid zoals: advies Provincie West-Vlaanderen (pag. 2). De provincie merkt het volgende op:
Artikel 0.3: " *Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn… geeft te weinig rechtszekerheid aan de betrokken bedrijven. Om ook de rechtszekerheid te geven dat het* RUP *effectief uitgevoerd wordt, dient dit duidelijk omschreven te worden.* " (pag. 2 advies).
Verder stelt de Provincie:
" *In artikel 1.1.3 staat dat "geen nieuwe ingedeelde inrichtingen mogelijk zijn binnen de voormalige bedrijfsgebouwen".* ". Wat wordt hiermee bedoeld?

Het Departement Omgeving werpt op dat *"een herbestemming kadert binnen het "reconversiekader" maar dat hier elke motivering ontbreekt zodat geen positief advies kan worden weerhouden.* ".

Het ontwerp-RUP is in strijd met de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

B.4 Vierde middel

23. Een vierde middel wordt door bezwaarindieners geput uit het gelijkheidsbeginsel en het recht op eigendom zoals opgenomen in artikel 10 en artikel 16 Grondwet, en artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM.

a) Toelichting

24. Ingevolge het gelijkheidsbeginsel dient de overheid alle burgers op grond van gelijkheid te behandelen, in de mate dat zij in gelijke omstandigheden verkeren.

25. Artikel 10 Grondwet luidt als volgt:

> *"Er is in de staat geen onderscheid van standen. De Belgen zijn gelijk voor de wet; zij alleen zijn tot de burgerlijke en militaire bedieningen benoembaar, behoudens de uitzonderingen die voor bijzondere gevallen door een wet kunnen worden gesteld. De gelijkheid van vrouwen en mannen is gewaarborgd."*

Artikel 16 Grondwet luidt als volgt:

> *"Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling."*

Artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol op het EVRM luidt als volgt:

> *"Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.*
> *De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren."*

26. Het is bezwaarindieners onduidelijk, en dit blijkt niet uit het voorliggende voorlopig vastgesteld GRUP, waarom de overige ambachtelijke bedrijven (waarvan een paar compleet solitair gelegen en een aantal aansluitend of gelegen in een landelijk woongebied of rode woonzone conform het gewestplan) (quasi) volledig herbestemd zijn in het GRUP tot bedrijvenzone, ofwel volledig herbestemd zijn alszijnde woongebied, daar waar bezwaarindieners hiervan worden uitgesloten.

Uit de hieronder kort samengevatte vergelijkende studie blijkt **de manifeste schending van het gelijkheidsbeginsel:**

1) <u>Deelplan 1:</u>

- Oppervlakte: 1ha 63a 50ca.
- In tweede lijn achter voorliggend landelijk woongebied.
- Bestemming gewestplan: landelijk woongebied en agrarisch gebied.

- Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten (M.B. 23.10.2000): bedrijfszone en bufferzone.
- Ontwerp GRUPl: zone voor bedrijvigheid met uitzondering van een gedeelte van 2010m² "bouwvrij agrarisch gebied"
➔ Reden: dit perceel is sinds jaren nog steeds akkerland en is niet in eigendom van betrokkene
- Na beëindiging huidige bedrijvigheid: nabestemming "bouwvrij agrarisch gebied" voor circa 3093m²
- Na stopzetting van specifieke activiteit cfr. het BPA is een nieuwe, niet-milieubelastende, activiteit mogelijk na inkrimpen van de site

2) Deelplan 2:

- Oppervlakte: 56a 97ca
- Gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (achteraan beperkt gedeelte agrarisch gebied)
- Gedeeltelijk gelegen in HAG (herbevestigd agrarisch gebied)
- Ligt in tweede linie (achter woningen langsheen de Manestraat)
- Ontwerp GRUP:
    - Terrein bebouwd met bedrijfsgebouwen en in functie van bedrijfsactiviteiten: zone voor bedrijvigheid;
    - Drie bestaande woningen opgenomen in pure woonzone (voorheen zonevreemd)

3) Deelplan 3 (gedeeltelijk bezwaarindieners):

- Oppervlakte bezwaarindieners: 3460m²
- De site van bezwaarindieners is stedenbouwkundig en milieutechnisch hoofdzakelijk vergund
- Gewestplan: zone voor milieubelastende industrieën
- Geen biologisch waardevol gebied
- Geen HAG
- Ligt in eerste linie t.h.v. een woonkorrel (ten zuiden en ten oosten uitgestrekt landelijk woongebied)

- Ontwerp GRUP:
    - Schrappen zone "milieubelastende industrieën"
    - Woonzone (50m diepte) voor één nieuwe woning (sic!) toegelaten indien bedrijfsactiviteit wordt gestopt
    - Grote helft in bouwvrij agrarisch gebied, met een oppervlakte van 14.689m² (sic!)
- Uitdovende bedrijfsactiviteit
- **Manifeste schending zonevreemde basisregels art. 4.4.10 §2 VCRO**

4) Deelplan 4:

- Oppervlakte: 1ha 11a 03ca
- Compleet solitair gelegen
- Gewestplan: agrarisch gebied

- Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten, M.B. 23.10.2000
- Bedrijfszone, zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, bufferzone, zone voor bedrijfswoning en zone voor private woning
- Ontwerp GRUP:
    - **Volledige** zone voor bedrijvigheid; enkel aanvullende bufferzone ten zuiden.
    - Nieuwe invulling met andere minder verkeersgenererende bedrijfsactiviteit mogelijk.
    - Een uitbreiding met de gebouwen van 20% is nog mogelijk

5) <u>Deelplan 5:</u>

- Oppervlakte: 91a 43ca
- Gewestplan: deels gelegen in woonzone; deels in agrarisch gebied; en deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen
- De oppervlakte aan HAG binnen deelplan 5 bedraagt 3740m² (sic!)
- Ontwerp GRUP:
    - Uitbreiding zone voor bedrijvigheid ten westen (in achterliggend agrarisch gebied), en ten noorden (woonzone) met behoud van één woonkavel
    - Ten westen en ten zuiden bufferzone

6) <u>Deelplan 6:</u>

- Oppervlakte: 63a 61ca
- Bestemming gewestplan: woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied
- Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten (M.B. 23.10.2000): bedrijfszone, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, bufferzone
- Ontwerp GRUP:
    - Zone voor bedrijvigheid (voor een groot gedeelte gelegen in zone agrarisch gebied volgens het gewestplan)
    - Gedeeltelijk achterliggend ten noorden, ten westen en ten zuiden bufferzone
    - Nabestemming woonzone (voorste deel: 50m)
    - Achterliggend gedeelte nabestemming bouwvrij agrarisch gebied
    - Huidig bedrijf is geherlokaliseerd maar toch mogelijkheid tot het voorzien van nieuwe/andere bedrijfsactiviteit!
    - Nabestemming naar woonzone druist in tegen principes van hete GRS Izegem gezien de bedrijfssite gelegen is in een niet-erkend woonlint!

7) <u>Deelplan 7:</u>

- Oppervlakte: 45a 76ca
- Volgens gewestplan: agrarisch gebied
- Volgens Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten (M.B. 23.10.2000): bedrijfszone, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, bufferzone
- Ontwerp GRUP:
    - Integrale inkleuring in zone voor bedrijvigheid met bufferzone ten westen, oosten en zuiden

Dus nieuwe activiteit op schaal van omgeving mogelijk bij stopzetting van huidige bedrijfsactiviteiten
- Slechte verkeersontsluiting

8) <u>Deelplan 8:</u>

- Oppervlakte: 2ha 04a 76ca
- Bestemming gewestplan: agrarisch gebied, KMO-zone en woongebied met landelijk karakter
- Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten (M.B. 23.10.2000): bedrijfszone, bufferzone en zone voor bebouwing in functie van bedrijfsvoering
- Oppervlakte aan HAG: 561m²
- Ontwerp GRUP:
    - Integraal opgenomen in zone voor bedrijvigheid met behoud bufferzone, behoudens ten noordoosten
    - Uitbreiding landelijk woongebied

Verder kunnen bezwaarindieners verwijzen naar de garage Decany United Motors, 500 m gelegen van hun perceel, alwaar de volledige site (1,4 ha landbouwgrond) (wellicht middels een Sectoraal BPA) werd herbestemd naar ambachtelijke zone.

Bezwaarindieners voelen zich ongelijk behandeld, te meer er geen objectieve verantwoording kan worden gelezen in het GRUP dienaangaande.
Voor bezwaarindieners (bedrijf bestaat uit twee bedrijfsleider, dus twee gezinnen zijn afhankelijk van het bedrijf) zijn de ingeroepen "sociaal bedrijfseconomische aspecten" zoals deze worden weerhouden in de andere deelplannen, evenzeer van toepassing. Bovendien blijkt dat het bedrijf in deelplan 7 is opgericht in 2000, daar waar bezwaarindieners hun bedrijvigheid zijn gestart in 2004.

Ook voor wat de compensatieregeling "herbevestigd agrarisch gebied" betreft, worden bezwaarindieners ongelijk behandeld. Hun grond wordt gebruikt ter compensatie van uitbreidingen met "harde bestemming" (deelplan 2, deelplan 5 en deelplan 8) voor terreinen gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG),dit zonder enige objectieve verantwoording.
Trouwens, en bij herbestemming van de percelen van bezwaarindieners tot bedrijventerrein of bedrijventerrein met nabestemming deels woongebied en en deels bouwvrij agrarisch gebied, is er nog een ruim overschot ter compensatie

Er kan enkel vastgesteld worden dat er **een manifeste schending van het gelijkheidsbeginsel** in deze voorligt.

27. Voorts voelen cliënten de herbestemming van hun gronden tot deels woongebied (met slechts 1 woning) en deels bouwvrij agrarisch gebied aan als een quasi-onteigening of een niet naar recht verantwoorde beperking van hun eigendomsrecht. Zoals hierboven reeds uiteengezet ligt geen enkele ruimtelijke verantwoording voor ten aanzien van de beperking van herbestemd woongebied op het betrokken perceel tot 1 enkele woning, en wordt bij de voorgestelde herbestemming de uitbating van bezwaarindieners en hun rechtsopvolgers

ernstig beknot gelet op de zonevreemde context waarin zij alsdan zullen verkeren (nog los van het feit dat het RUP dienaangaande manifest onwettig is).

Gelet op deze vaststellingen dient besloten te worden dat de nieuwe bestemmingen van het perceel van bezwaarindieners een onverantwoorde beperking inhoudt van hun eigendomsrecht zoals gewaarborgd in artikel 16 Grondwet en artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM.

C. Besluit

Bezwaarindieners verzoeken derhalve, op grond van de hierboven weergegeven redenen/middelen, om onderhavig bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren. Dienvolgens als volgt het RUP aan te passen:

1) Met betrekking tot het globaal RUP: de zonevreemde basisrechten te voorzien zoals omschreven in artikel 4.4.10 en volgende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2) Met betrekking tot deelplan 3:

- In hoofdorde: herbestemmen van het volledige perceel van bezwaarindieners tot bedrijvenzone zoals dit thans in de bestaande toestand aanwezig is, desgevallend met het voorzien van een bufferzone;

- Ondergeschikt:
  - Het perceel volledig te herbestemmen tot bedrijvenzone (met bijhorende buffer);
  - Na stopzetting van de huidige exploitatie van activiteiten gedekt door de eerder bekomen milieuvergunning dd. 20.01.2005 (en verlenging hieromtrent in 2024) **een nabestemming te voorzien als volgt**:
    - Eerste 50 meter ten aanzien van de voorliggende weg tot woonzone met als stedenbouwkundig voorschrift inzake "inrichting en beheer" de mogelijkheid tot het voorzien van 3 ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing of 4 ééngezinswoningen in gesloten bebouwing (het perceel heeft een breedte aan straatzijde van meer dan 40 meter);
    - Het achterliggend terrein te herbestemmen tot bouwvrij agrarisch gebied.

- Meer ondergeschikt: herbestemming van hetzij het integrale perceel tot woongebied of minstens de eerste 50 meter ten aanzien van de voorliggende straat met als specifiek stedenbouwkundig voorschrift inzake "inrichting en beheer" de mogelijkheid tot het voorzien van 3 ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing of 4 ééngezinswoningen in gesloten bebouwing met behoud van de zonevreemde basisrechten zoals bepaald in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Bezwaar B_I004

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit bezwaar wordt bijgevolg niet besproken.

Wij zijn eigenaars en bewoners van het terrein gelegen te Izegem, Meulebeeksestraat 11 met als kadastrale omschrijving IZEGEM, 2de afdeling (EMELGEM), sectie A, nrs. 1051E, 1051F en 1056B.

Deelplan 3 omvat de contour van de zone voor milieubelastende industrieën conform het gewestplan Roeselare – Tielt (KB 17 december 1979) en heeft een totale oppervlakte van 2ha, 9 are en 67 ca. Hierin is tevens een deel van onze eigendom inbegrepen, zijnde de percelen nr. 1056B en een deel van 1051 F.

Figuur 1: Weergave eigendom (blauwe omranding) met overdruk deelplan (groene omranding)

Volgens het huidige gewestplan 'Roeselare – Tielt', opgemaakt in 1979 omvat de contour van het deelplan 3 een zone voor milieubelastende industrieën.

In toepassing van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de gebieden voor milieubelastende industrieën bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Het RUP bedrijvigheid buitengebied voorziet in het herbestemmen van deelplan 3 naar:

- een woonzone (over een diepte van ca. 50 meter langsheen de openbare weg); als afwerking van de woonkorrel. enkel reeds bebouwde gronden worden hierin opgenomen.
- een zone bouwvrij agrarisch gebied voor de rest van het deelplan.

Het RUP stelt hierbij dat het voorzien van milieubelastende industrie op deze plaats beleidsmatig niet langer gewenst is.

Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan de mogelijkheid die in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorzien wordt om ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen te voorzien in dergelijk zone voor zover deze gebieden niet groter zijn dan 3ha.

In het GRS Izegem werd een behoefte van 7ha voor lokale bedrijven gedestilleerd voor de periode 2008-2017. Binnen het GRS werden hiervoor 2 zones kleine zones van het regionaal bedrijventerrein Abele voorbehouden voor lokale bedrijven.

Intussen werden alle beschikbare percelen verkocht waardoor hier geen beschikbaarheid meer rest.

Het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare heeft daarnaast het gemengd regionaal bedrijventerrein Sasbrug aangeduid, meer specifiek ten zuiden van de spoorbrug. Deze zone is bruto 8,3 ha groot, zodat ook deze zone wellicht te beperkt zal zijn om de volledige behoefte op te vangen.

Gelet op de bijkomende behoefte aan lokale bedrijvigheid is het derhalve wenselijk om de bestaande zone zoals afgebakend in deelplan 3 te behouden voor lokale bedrijvigheid. In het richtinggevend gedeelte van het GRS Izegem wordt hierover nog gesteld als volgt:

> "Specifieke ruimte voor startende, slecht ingeplande of met ruimtegebrek kampende KMO-bedrijven, een alternatief aan te bieden, is in Izegem beperkt."

Door het bijkomend herbestemmen van een hiertoe bestemd gebied wordt de reeds beperkte ruime nog schaarser wat een negatieve weerslag zal hebben op de ruimtebelans.

Derhalve wordt dan ook aangemerkt om de bestaande zone voor milieubelastende industrie niet om te zetten naar een zone voor bouwvrij agrarisch gebied, doch hoogstens om te vormen naar een zone voor ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen cfr. de vandaag reeds bestaande mogelijkheid zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bezwaar B_I_006

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit bezwaar wordt bijgevolg niet besproken.

Als eigenaar van de kadastrale percelen 2de afdeling Izegem, Sectie A, met nummers 1082E, 1082K, 1082L en 1083B gelegen te Zwaluwstraat 3, Izegem, teken ik hierbij bezwaar aan tegen deelplan 3 van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buitengebied Bedrijvigheid zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 18 december 2018 en dit om de hierna volgende redenen.

Het ontwerp is gebaseerd op een inmiddels gewijzigde feitelijke situatie en houdt geen rekening met de stedenbouwkundige vergunning 36008/24645/B/2017/371 die op 23 april 2018 verleend werd voor het herbouwen van een bijgebouw (zie bijlage). Het op industriegrond gelegen te slopen vergund bijgebouw werd hierbij vervangen door een bijgebouw dat op het vlak van inplanting dichter aan de straatzijde ligt en nauwer aansluit bij de bestaande woning. Daarbij werd ook rekening gehouden met de bevordering van de open ruimte en een eventuele toekomstige herbestemming. Functioneel zal het bijgebouw ook volledig gebruikt worden ten dienste van de bestaande woning.

Het is dan ook logisch dat voor de bepaling van de woonzone rekening gehouden wordt met deze feitelijke situatie zodat het nieuw bijgebouw in deze zone opgenomen wordt. Dit beantwoordt trouwens ook aan de doelstelling van het RUP waar in de toelichtingsnota (pagina 73) uitdrukkelijk gesteld wordt dat "voorzien wordt in een herbestemming van de site naar woonzone (over een diepte van ca. 50 meter langsheen de openbare weg), als afwerking van de woonkorrel. Enkel reeds bebouwde gronden worden hierin opgenomen. Bouwvrij agrarisch gebied voor de rest van de zone."

Gezien de inplanting en de functionaliteit van het bijgebouw is de uitbreiding van de woonzone hiermee volledig logisch en doet dit trouwens in geen enkel opzicht afbreuk aan het uiteindelijk oogmerk van het RUP. Integendeel bij niet-opname van het bijgebouw in de woonzone wordt opnieuw een zonevreemd gebouw in het leven geroepen wat toch niet de bedoeling kan zijn des te meer dat dit gebouw geen agrarische functionaliteit heeft.

Bezwaar B_I_008

De GECORO neemt een algemeen standpunt in om dit deelplan te schrappen. Dit advies wordt bijgevolg niet besproken.

Geachte,

vooreerst dank ik iedereen die meewerkt aan de uitwerking van RUP buitengebied bedrijvigheid en in 't bijzonder voor deelplan 3 terecht de incoherentie aanpakt en inziet dat een ingeknelde zone voor milieubelastende industrie in een erkende woonkorrel niet past in vele opzichten.

Ik ontving een brief van Stad Izegem i.v.m. het RUP buitengebied Bedrijvigheid. Hierin wordt aangegeven dat er t.e.m. 14/3/2019 o.a. opmerkingen kunnen geformuleerd worden.

Voor deelplan 3 wordt er in 3.2. 'Feitelijke toestand' in punt 2. en 3. melding gemaakt van 'landbouwbedrijf' en 'een woning'.

Ik wil er toch wel op wijzen dat voor het perceel hierna blauw omkaderd waarvan ik naakte eigenaar ben, maar tevens spreek ik in naam van mijn moeder die vruchtgebruiker is,

- in het ontwerp enkel sprake is van 'Reperstraat 175'
- en op dat perceel 1090G, behoudens vergissing van mijnentwege, 'Reperstraat 177' in het ontwerp niet opgesomd is in de site dat volgens 3.4.2. herbestemd wordt naar woonzone (over een diepte van ca 50 meter langsheen de openbare weg) terwijl
- er op dat perceel, in het ontwerp genaamd 'Reperstraat 175' er 2 woongelegenheden zijn, genummerd Reperstraat 175 en 177 nadat er in 1983 nog een bouwvergunning verleend werd voor Reperstraat 177.

Om die reden meen ik dat er 2 woongelegenheden kunnen weerhouden worden in de verdere uitwerking van het RUP op het perceel 1090G waarop nu de woongelegenheden Reperstraat 175 en 177 vergund zijn.

Dank om dit welwillend te onderzoeken en hiermee rekening te houden.

2.2.5 Deelplan 4: bedrijfssite Decaigny

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- De GECORO merkte op dat een buffer van 10m niet nodig is en de breedte hiervan eventueel dient te worden afgestemd op de reële breedte. De groenbuffer werd op het grafisch plan overal bijgesteld naar 5m. bij het nameten blijkt echter dat zowel de noordelijke als westelijke buffer op heden ongeveer een breedte van 10m kent. Dit dient correct te worden afgestemd op elkaar.

  Advies GECORO
  Zoals geadviseerd in de zitting van 28 november 2017 stelt de GECORO voor om de buffer af te stemmen op de reële breedte.

- Hoe wordt de realisatie van de meest zuidelijke buffer afgedwongen? De opname ervan in een inrichtingsplan is te vrijblijvend.

  Advies GECORO
  Er kan hier zoals in de overige deelplannen opgenomen worden dat er geen nieuwe omgevingsvergunning kan worden afgeleverd alvorens de buffer (waar mogelijk) gerealiseerd is. Waar mogelijk = daar waar zich op datum van goedkeuring van onderhavig RUP geen vergunde/vergund geachte verhardingen, constructies of gebouwen bevinden.

Bezwaarschrift B_I_001

- [redacted] wenst een aanvraag te doen voor een noodpoort via de Veldstraat. Deze toegang is van vitaal belang in geval van ongeval of brand. In het jaar 2005 is er een brand geweest in de garage en dankzij de opening via de Veldstraat kon er snel en efficiënt ingegrepen worden. Ook wanneer recent de Reperstraat 2 halve dagen afgesloten werd voor het verkeer omwille van een wielerwedstrijd kon de garage bereikbaar blijven via de Veldstraat.
  Het is geenzins de bedoeling om de poort voor dagelijks gebruik open te stellen. Het is enkel in geval van nood.

  Advies GECORO
  De Gecoro stelt voor de enkel de huidige toegang tot de Veldstraat te behouden voor occasioneel gebruik. Deze kan eventueel symbolisch aangeduid worden op het bestemmingsplan.

2.2.6 Deelplan 5: gebroeders Jonckheere

Advies Departement Omgeving:

- Het plan en de planopzet zijn bijzonder onduidelijk. Het plan vertoont ook geen duidelijke ruimtelijke visie. Wat is het nut van de wijziging? In het ontwerp ontbreekt de motivatie om een deel woongebied van het gewestplan om te zetten naar zone voor bedrijvigheid? Er is ook geen motivatie voor bijkomende inname van agrarisch gebied en verdere vertuining. Dergelijke optie is in strijd met het eigen gemeentelijk en het provinciaal structuurplan.

  Advies GECORO
  De planopties dienen beter te worden gemotiveerd vanuit de bedrijfsvoering. (vb. Waarom is de beperkte uitbreiding nodig voor het bedrijf?)

  Het noordelijk gelegen perceel omvat een woonkavel. De GECORO adviseert om de woonzone af te stemmen op de perceelsgrens.

- Een motivatie of compensatie voor de inname van HAG ontbreekt.

  Advies GECORO
  Binnen de contour van een klein aandeel herbevestigd agrarisch gebied (HAG) ingenomen. Dit naar aanleiding van het afstemmen van bestemmingszones op de perceelsgrenzen en het aanleggen van een bufferzone op gronden in eigendom en gebruik van het bedrijf. De motivatie dient te worden aangevuld in de toelichtingsnota. De GECORO verwijst in dit verband naar de compensatiemogelijkheden die het gemeentelijk RUP Groen en Recreatie Kachtem biedt, waarin een grotere oppervlakte aan agrarisch gebied werd bestemd dan strikt noodzakelijk was.

- De meerwaarde om een bebouwde woonkavel in woongebied van het gewestplan op te nemen binnen het plangebied is niet toegelicht.

  Advies GECORO
  Dit werd wel onder puntje 5.4. Planopzet op pg. 103 van de toelichtingsnota:

  > *"Deelplan 5 omvat naast de bedrijfssite 'Gebroeders Jonckheere' eveneens een woonkavel ten noorden. Deze woonkavel wordt mee opgenomen binnen onderhavig RUP omdat ze gelegen is tussen de bedrijfssite en het RUP Bosmolens (B.D. 16/08/2007). Zodoende zullen de grenzen van onderhavig RUP en het RUP Bosmolens (B.D. 16/08/2007) op elkaar aansluiten."*

- De groeninkleding naar de straatzijde ontbreekt. Niets belet evenmin het uitvoeren van de groenbuffer zuidelijk. De overdruk met asterix is geheel overbodig.

  Advies GECORO
  Aan de straatzijde is reeds een haagaanplanting aanwezig. Er kan inderdaad gekeken worden een landschappelijke inkleding langsheen de Meensesteenweg te gaan verplichten.
  De zuidelijke groenbuffer kan inderdaad aangeplant worden (reeds grotendeels groenaanplanting aanwezig). Echter dienen binnen deze zone wel onderbrekingen te worden toegelaten t.b.v. de huidige oprit(ten) en toegang(en) tot de woning.

- In het tekstdeel van de bundel is sprake om 2 bedrijven te voorzien. De voorschriften spreken van één bedrijf binnen zone 2.

  Advies GECORO
  Volgens de voorschriften wordt max. 1 bedrijfsentiteit toegelaten en 1 bedrijfswoning.
  De toelichtingsnota vermeld inderdaad dat er max. twee bedrijfsunits toegelaten worden op deze site. Dit dient te worden aangepast.

- Artikel 1.2.1. laat toe volumes zeer diep op het perceel in te planten. Hoofdvolumes zijn echter aan de straatzijde te voorzien.

  Advies GECORO
  In de voorschriften staat onderstaand vermeld:

  1.2.1. Inplanting

  - De woning dient te worden geënt op de Meensesteenweg.
  - Afstand tot de rooilijn: minimum 5,00 meter.
  - Afstand tot de achterkavelgrens: minimum 8,00 meter.
  - Afstand tot de zijkavelgrens: minimum 3,00 meter.

  De woonzone bevindt zich tot maximaal 50m van de straatzijde zoals gebruikelijk voorkomt in een landelijke omgeving. Specifieke inplanting van hoofd- of bijgebouwen worden beter op vergunningsniveau beoordeeld.

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.

  Advies GECORO
  De landschappelijke inkleding zoals nu verwoord wordt geacht voldoende te zijn.

- Het bijkomend bestemmen van een stuk agrarisch gebied naar woongebied is niet aan de orde.
  Advies GECORO
  Zoals eerder vermeld adviseert de GECORO om de woonzone af te stemmen op de perceelsgrens.

Bezwaarschrift B_G_001

De bewoners van de Wagenmakersstraat dienen bezwaar in in de hoop dat de firma zich aan de regels houdt om zo terug de situatie wat te normaliseren. Voor de huidige gezinnen in de Wagenmakerstraat zou dit een hele opluchting zijn want zoals alles verloopt heden ten dage brengt dit een onaangename woonsfeer met zich mee.

- Als bewoners van de Wagenmakersstraat te Izegem, stellen we vast dat er momenteel 2 overtredingen gebeuren bij de firma Jonckheere.
  De actuele bedrijvigheid heeft zich sinds enkele maanden uitgebreid naar een zone die officieel ingepland staat als agrarisch gebied (nl. tot aan de grenslijn met de achterkant van de woningpercelen, zie luchtfoto). Met andere woorden de activiteiten van de firma Jonckheere nemen momenteel voor een deel plaats in agrarisch gebied. Dit terwijl dat naast deze feitelijke strook agrarisch gebied nog eens een groene zone van 5 meter zou moeten voorzien zijn. Wat in dit geval dus niet zo is.
  Daardoor is het voor ons als bewoners van naastliggend bedrijf bij momenten frustrerend dat deze zaken niet in acht genomen worden, waardoor wij een grotere last hebben met het respecteren van de voorschriften.
  Dit alles zorgt voor een grotere overlas van lawaai, trillingen, stof wanneer men bvb. een container vult vlakbij de perceelsgrens. Ook gebeurt het regelmatig dit we afval van plastic tussen de tuinafsluiting terugvinden en dit mogen opruimen om onze tuin visueel aantrekkelijk te houden.

<u>Advies GECORO</u>
Zoals eerder vermeld adviseert de GECORO om de grens van de woonzone af te stemmen op de perceelsgrens van de woonkavel. Het deel achter de woningen van de bewoners van de Wagenmakersstraat blijft zo conform het Gewestplan bestemd als agrarisch gebied. Het RUP geeft een duidelijke contour waarbinnen bedrijfsactiviteiten kunnen georganiseerd worden.

- Dat de handelsactiviteiten plaatsvinden van ’s morgens vroeg tot ’s avonds laat, alsook op een zon- of zelfs feestdag, daar kunnen we niks aan doen. Maar de enkele factoren die kunnen/hoeven gerespecteerd te worden zouden we dan ook graag zien dat deze correct nageleefd worden.
  Bij deze vragen wij, bewoners van de Wagenmakerstraat, om de bedrijfsactiviteiten van de firma Jonckheere op te schuiven van onze perceelsgrenzen (respecteren van de groenzone) zodat wij terug de rust krijgen die gepaard gaat met een woonwijk als deze.

  Advies GECORO
  Zie voorgaande opmerking.

- Tevens verzetten wij ons ook tegen enige verdere uitbreiding van de bedrijfssite want de activiteiten die momenteel reeds plaatsvinden horen naar ons mening thuis op een industriezone!

  Advies GECORO
  De site ligt op vandaag deels binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en deels binnen woongebied cf. het gewestplan. Een bouwonderneming als Gebroeders Jonckheere is binnen deze zone aldus toegelaten. Het RUP biedt t.o.v. de huidige toestand een aantal voordelen aan de omliggende bewoners: onwenselijke activiteiten worden uitgesloten en wordt een groenbuffer rondom de site opgelegd.

- Mocht de firma Jonckheere de groenzone verder blijven aan hun laars lappen, dan zijn enkele gezinnen zelfs bereid om grond aan te kopen van de groenzone, om zo de garantie en zekerheid te hebben dat de overlast zich terug wat verder van de woningen situeert.

  Advies GECORO
  Eigendomskwesties kunnen niet via een RUP geregeld worden.

2.2.7 Deelplan 6: Vibol nv

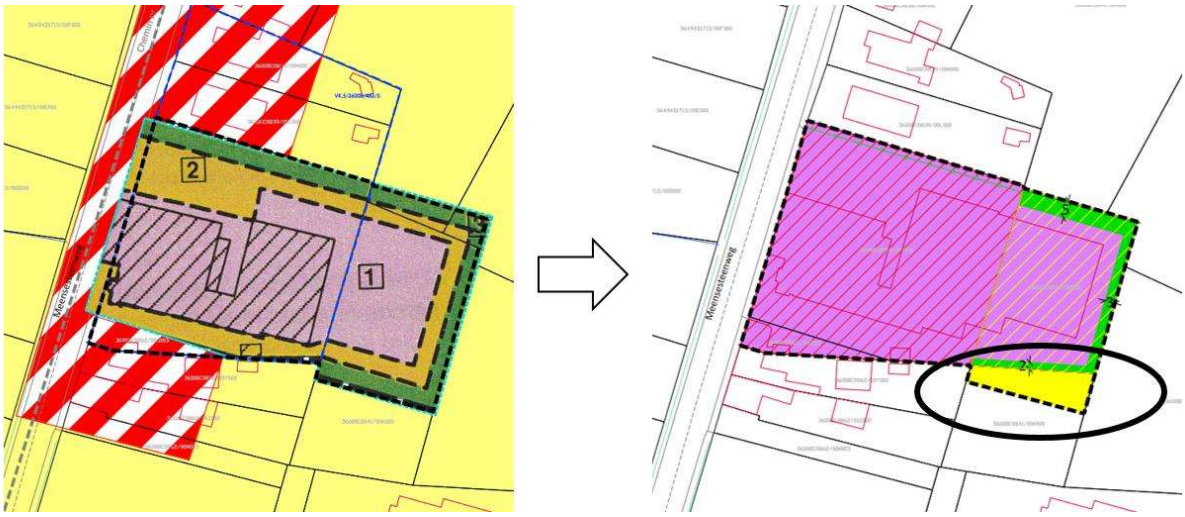
Departement Omgeving:

- De planopties worden niet gemotiveerd vanuit de beleidskaders of vanuit het provinciaal reconversiekader en zijn, gelet op de ligging in een niet erkend woonlint, strijdig met het GRS, RG 26-29 en 44-45. Het is niet aangewezen om de aanpalende woning in woongebied met landelijk karakter, mee op te nemen in het plangebied met een bedrijfsbestemming, om dan vervolgens terug een nabestemming wonen te voorzien. een beperkte uitbreiding van het bedrijfsterrein, waarvan het bedrijf in kwestie de site zal verlaten, is niet aanvaardbaar.

  <u>Advies GECORO</u>
  Het vrijwaren van de open ruimte is één van de hoofdoelstellingen omtrent de afbakening van erkende of niet erkende woonlinten.

  In het GRS (RG pg. 29) staat vermeld: "Met het bevriezen van twee woonlinten ten zuiden van de wijk Bosmolens (Meensesteenweg en Oude Iepersestraat) wordt getracht een aanééngroeien van de wijk met de aangrenzende gemeente Sint-Eloois-Winkel tegen te gaan en een openruimtegebied tussen beide te bewaren."

  Het voorliggend RUP zorgt er in eerste instantie voor dat met onmiddellijke ingang een stuk onbebouwd weiland, dat destijds opgenomen werd in het BPA als deel van de bedrijfszone, wordt bestemd naar bouwvrij agrarisch gebied.



  De bedrijfssite is op vandaag grotendeels bebouwd en verhard conform de ontwikkelingsmogelijkheden van het geldende BPA. Het RUP voorziet in een nabestemming wonen naar analogie met de bestemming en bebouwingsvorm in de directe omgeving. Bij ingang van de nabestemming wonen gaat ook de nabestemming in van het bouwvrij agrarisch gebied. In dit geval moeten alle bestaande constructies en verhardingen binnen deze zone worden afgebroken en worden verwijderd zodat een duurzaam en professioneel landbouwgebruik mogelijk kan worden gemaakt. (zie art. 4.2)

4.2 Inrichting en beheer	4.2 Inrichting en beheer
Bij het toepassen van de nabestemming dienen de bestaande bedrijfsgebouwen en constructies te worden afgebroken en de verhardingen te worden verwijderd zodat een duurzaam en professioneel landbouwgebruik mogelijk kan worden gemaakt. Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing niet toegelaten.	

De planopties voor dit deelplan met o.a.de nabestemmingen wonen en bouwvrij agrarisch gebied hebben een overduidelijke positieve impact op de agrarische structuur en het vrijwaren (en zelfs verruimen) van de open ruimte.

De keuzes voor dit deelplan liggen dus zeker binnen de doelstellingen van het GRS. Er wordt voorgesteld om dit in de toelichtingsnota beter/uitgebreider te motiveren.

Betreft de aanpalende woning is de opmerking van Departement Omgeving terecht. Het is inderdaad niet logische een woning in woongebied met landelijk karakter te gaan bestemmen onder bedrijvigheid om er dan terug een nabestemming wonen op te voorzien.
Bij deze dient dit te worden geschrapt. Aldus wordt er dan ook geen uitbreiding van het bedrijfsterrein voorzien.

- De motivatie voor het inkrimpen van de noordelijke buffer ontbreekt. Er wordt geadviseerd de buffer te behouden in zijn ruimere vorm zoals in het voorontwerp.

  Advies GECORO
  De Gecoro adviseert om een buffer aan te houden van 5m breed t.o.v. het agrarische landschap, zoals in de andere deelplannen. Bestaande vergunde gebouwen en functies kunnen behouden blijven via de algemene bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften.

- De toegelaten bebouwingsgraad moet verduidelijkt worden. op pagina 118 is sprake van 65%. In de voorschriften is 75% opgenomen.

  Advies GECORO
  De zone voor bedrijvigheid omvat op vandaag ca. 54% bebouwing. Er wordt dus 65% behouden.

- Het stapelen onder 1.2.6, tot 5 meter hoogte, in zones met groenbuffering van 2m hoog, is te vermijden. Het voorschrift wordt beter geschrapt.

  Advies GECORO
  Er wordt voorgesteld hier het voorschrift onder 1.2.6 als volgt aan te passen:
  "Stapelen van goederen in openlucht is verboden tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

  De maximale stapelhoogte bedraagt ~~3,00 meter~~. 5,00m" (zoals de andere deelplannen)

- Wanneer de nabestemming ingaat onder 3.1.1, en de nevenbestemming onder 3.1.2, zijn in de verordenende kolom onder te brengen.

Advies GECORO

Onderstaande welke toelichtend vermeld staat onder 3.1.1. dient in de verordende kolom geplaatst te worden:

> *"De nabestemming 'artikel 3: woonzone' wordt van toepassing vanaf de 1ste goedgekeurde vergunningsaanvraag die gebruik maakt van de nabestemming.*
> *De nabestemming is van toepassing op de volledige overdrukzone.*
> *Bij het toepassen van de nabestemming 'artikel 3: woonzone' is de nabestemming 'artikel 4: bouwvrij agrarisch gebied' verplicht toe te passen voor de volledige desbetreffende overdrukzone."*

Onder 3.1.2 staat verordend het volgende vermeld:

> *"Als nevenbestemming worden diensten, kleinhandel en kantoren toegelaten voor zover deze:*
> - *geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving;*
> - *de draagkracht van de omgeving niet overschrijden."*

De onderstaande zinsnede in de toelichtende kolom geldt puur als niet limitatieve lijst van voorbeelden en dient niet te worden verplaatst.

> *"Zijn o.m. toegelaten als nevenbestemming: nagelstudio, kapsalon, advocatenkantoor, notariaat, bank…",*

- Als de nabestemming wonen ingaat zijn de bedrijfsgebouwen eerst te slopen.

Advies GECORO

Dit staat reeds zo vermeld in de voorschriften:

> **3.2.1. Algemeen**
>
> Open en halfopen bebouwing is toegelaten, onder de vorm van ééngezinswoningen.
>
> Bij het toepassen van de nabestemming dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden afgebroken en de verhardingen te worden verwijderd.

- 3.2.2, dezelfde opmerking als eerder over de voorbouwlijn.

Advies GECORO

De woonzone bevindt zich tot maximaal 50m van de straatzijde zoals gebruikelijk voorkomt in een landelijke omgeving. Specifieke inplanting van hoofd- of bijgebouwen worden beter op vergunningsniveau beoordeeld.

.

Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- De verkaveling VK.5/36008/483/5 wordt opgeheven na de definitieve vaststelling van onderhavig RUP. De op te heffen verkaveling dient duidelijk op het grafisch plan weergegeven te worden, met een verwijzing in de legende.

Advies GECORO

De op te heffen verkaveling aanduiden op het grafisch plan met verwijzing in de legende.

- De vraag stelt zich hier wederom of er hier, gelet op het omliggende landbouw- en woongebied niet meer beperkingen dienen opgenomen te worden qua type bedrijvigheid die hier toegelaten is. Bij stopzetting van de huidige activiteit kunnen zich namelijk nieuwe activiteiten vestigen. Het type bedrijfsactiviteiten dient gespecifieerd te worden zodat dit in overeenstemming is met hogere beleidskaders (bvb. wat betreft kleinhandel ed.)

  Advies GECORO
  Hier kan inderdaad het type bedrijvigheid verder gespecifieerd worden. Zoals voorgesteld wordt kleinhandel als hoofdbestemming best uitgesloten.

- De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van het woongebied. Dit dient op een andere manier vormgegeven te worden.

  Advies GECORO
  Gezien er op vandaag reeds een groenstrook als buffer aanwezig is tussen het bedrijf en de woonzone ten noorden van het bedrijf wordt voorgesteld om de breedte van de landschappelijke inkleding aan te passen aan de reële breedte van de bestaande buffer.

- Het dient duidelijk te zijn dat de zuidelijke plangrens ook voorzien dient te worden van een afdoende groenbuffer, net zoals de noordelijke plangrens.

  Advies GECORO
  De Gecoro adviseert om een buffer aan te houden van 5m breed t.o.v. het agrarische landschap, zoals in de andere deelplannen. Bestaande vergunde gebouwen en functies kunnen behouden blijven via de algemene bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften.

- De formulering betreffende het ingaan van de nabestemming dient juridisch afgetoetst te worden. De vraag stelt zich namelijk hoe een woonproject kan voldoen aan voorschriften die op bedrijvigheid slaan. Want pas bij goedkeuring van die specifieke vergunningsaanvraag gaat de nabestemming in en zijn de voorschriften dan ook van toepassing..

  Advies GECORO
  Indien in de aanvraag wordt aangegeven dat een project ingediend wordt met oog op het vervullen en realiseren van de nabestemming zal de vergunning dan ook verleend worden op basis van de nabestemming en gaat die met het verlenen van de vergunning dan ook in. Na het verlenen van de vergunning kan men dus niet terug keren naar de bestemming bedrijvigheid.
  Indien de vergunning wordt afgekeurd kan aldus de bedrijvigheid nog blijven voort bestaan.

  In de memorie van toelichting bij het DRO werd omtrent dit artikel 39, § 1, tweede lid DRO het volgende bepaald: "stedenbouwkundige voorschriften kunnen gefaseerd worden, dit wil zeggen dat het voorschrift zo opgemaakt is dat de toepassing ervan wijzigt na verloop van tijd, hetzij op een vast tijdstip, hetzij bij het voorvallen van een gebeurtenis (een nabestemming, die van kracht

wordt na de beëindiging van de huidige bestemming), met dien verstande dat het telkens duidelijk is van bij de aanvang wat de inhoud van het stedenbouwkundig voorschrift zal zijn in de diverse fasen." (T.R.O.S 2012, pg. 68)

2.2.8 Deelplan 7: Rentalift

Departement Omgeving:

- Ten opzichte van het plan bij de plenaire vergadering werd de uitbreiding herleid tot beperkte oppervlaktes bij de groenbuffer. Dat de contour van het BPA behouden blijft zoals op pg. 135 staat, klopt dus niet. Dat het herleiden van de contour tot de huidige perceelsgrenzen geen uitbreiding is, is een redenering die niet gevolgd kan worden. de voorgestelde uitbreiding wordt niet verduidelijkt of gemotiveerd..
- Hieruit volgt ook dat de planbaten, planschade en/of compensatie voor dit deelplan niet correct is.

  Advies GECORO
  Dit is een voormalig BPA ingetekend op voormalige kadasterplannen waarvan de configuratie anders ingetekend werd dan het huidig GRB. Het betreft dus een afstemming op de huidige intekening van een zelfde perceel binnen twee verschillende plandragers.
  Echter kan de motivatie in dat kader worden herbekeken en aangevuld, evenals de ruimtebalans.

- Zoals aangegeven in het advies over het voorontwerp wordt ervan uitgegaan dat de bestaande toestand van het bedrijf niet correct is weergegeven en dat het bedrijf niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden. die aspecten zijn verder uit te klaren.

  Advies GECORO
  De vergunningstoestand ter hoogte van deze site werd in de toelichtingsnota uitgeklaard onder puntje 7.3.4.

Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- Het plan werd aangepast aan de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergadering, wat de deputatie als positief ervaart. Echter stelt de deputatie zich wel de vraag in hoeverre er een duurzame oplossing wordt geboden voor de problematiek waarmee Rentalift geconfronteerd wordt, met name het stallen van voertuigen op verschillende plaatsen wegens plaatsgebrek. Werden er reeds stappen genomen vanuit het CBS en/of het bedrijf in de zoektocht naar een duurzame en juridische correcte oplossing voor het bedrijf, zoals het bewandelen van de herlocalisatie-piste naar een ruimtelijk correct gelegen, geëigende zone?

  Advies GECORO
  De voorgestelde afbakening voor dit deelplan is de maximale contour waarbinnen bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Indien nood aan uitbreiding dient het bedrijf te kijken voor een herlokalisatie. De site kan dan ingevuld worden met een andere bedrijfsactiviteit.

- Er is sprake van een overdrukzone voor bedrijfsgebouwen in de stedenbouwkundige voorschriften, echter is dit niet terug te vinden op het grafisch plan.

Advies GECORO

Dit is een voorschrift zoals werd opgenomen werd in het voorontwerp dat werd voorgelegd aan de adviesinstanties in het kader van de plenaire vergadering en over het hoofd werd gezien bij de aanpassingen voor voorlopige vaststelling en openbaar onderzoek. De inplantingsvoorschriften dienen te worden herbekeken en aangepast.

Bezwaarschrift B_I_003

- Indien er volgens het voorgestelde plan geen verdere aanpassingen, verbouwingen, uitbreidingen voorzien zijn, hebben wij geen bezwaren voor het voorgestelde plan.

Advies GECORO

In de voorschriften staat volgende vermeld:

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Algemeen

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- uitbreidingen worden bij voorkeur gerealiseerd aansluitend op de reeds bestaande gebouwen.

1.2.2 Maximale bezetting

Deze bestemmingszone mag maximaal voor:

- 60% bebouwd worden;
- 80% verhard worden.

Op heden is de zone reeds 60% bebouwd. Uitbreidingen ten aanzien van de huidige bebouwing zijn dus niet meer mogelijk. Uiteraard zijn verbouwings- of aanpassingswerken conform de voorschriften van het RUP aan de huidige bebouwing wel mogelijk.

- Opmerking/suggestie: aan de overkant van de straat staan eer reeds vele jaren ook hoogtewerkers geparkeerd. Een eventuele uitbreiding hiervan zijn wij echter niet zitten. Begrijp me zeker niet verkeerd, ik zeg niet dat deze moeten verplaatst worden. het is wel spijtig dat het vorige stadbestuur daar wel mee akkoord ging/gaat gezien de landelijke ligging.
  Wij hebben een goeie relatie met de buren en dat willen wij uiteraard zo houden! Het zijn jonge ondernemers en die willen wij graag verder blijven steunen! Gezien wij in landbouwzone wonen, willen wij graag het landelijke karakter behouden. Uiteraard zijn wij steeds bereid om naar oplossingen, voorstellen, suggesties te luisteren moest hierin verandering komen.

Advies GECORO

De stockage van de hoogtewerkers gebeurt zonevreemd. Dit is in agrarisch gebied niet toegelaten. Indien het bedrijf kampt met een plaatsgebrek dient het uit te kijken naar een andere locatie. Het is niet de bedoeling op deze plaats de zone voor bedrijvigheid verder te gaan uitbreiden. Al zeker niet aansluitend op het bestaande.

Bezwaar B_I_007

Naar aanleiding van het RUP voor Rentalift Ciepenstraat 28 Izegem,
Tekenen wij bezwaar aan voor de zogenaamde Stalruimte aan de overkant van de straat gelegen tegenover het bedrijf Rentalift.
*** Wij gaan in principe akkoord met de paars ingekleurde bedrijfszone .
Wij gaan NOOIT akkoord met de zogenaamde stalruimte (mooie landelijke benaming voor de l laad en loszone) die zich aan de overkant van de straat in landbouwzone bevindt;
Deze bepaalt ook ons zicht vanuit o.a de keuken alsook het normale landelijke zicht van de gehele straat.
Dit bepaalt ook de waarde van onze hofstede , deze wordt eigenlijk in waarde sterk gereduceerd.
Wie wil nu nogop 20 m van een bos hoogwerkers wonen (laad en loszone)
Wij stellen dan ook voor dat de firma Rentalift zich beperkt tot het vergunde gedeelte
Er is vast wel een oplossing voor het stallen ... van hoogwerkers waar wij als buren veel minder last zouden van hebben.

Wij zouden dan ook wensen dat desbetreffende grond (stalruimte genaamd), terug in de oorspronkelijke onverharde landelijke staat wordt teruggebracht wat betekend weiland of akkerland.
Zodoende definitief herstel van het landelijke karakter te bekomen.

<u>Advies GECORO</u>
Zoals voorheen vermeld. De stockage van de hoogtewerkers gebeurt zonevreemd. Dit is in agrarisch gebied niet toegelaten. Indien het bedrijf kampt met een plaatsgebrek dient het uit te kijken naar een andere locatie. Het is niet de bedoeling op deze plaats de zone voor bedrijvigheid verder te gaan uitbreiden. Al zeker niet aansluitend op het bestaande.

Bezwaar B_V_001

Naar aanleiding van de melding van het openbaar onderzoek m.b.t. bovenvermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Buitengebied Bedrijvigheid", raadpleegden wij dit dossier.

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde **hoogspanningslijn** welke zich in de nabijheid van het gebied situeert en met name deelzone 7: Bedrijfssite Rentalift.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

> *Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.*
>
> *Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.*
>
> *Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.*

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.

Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks, ...).

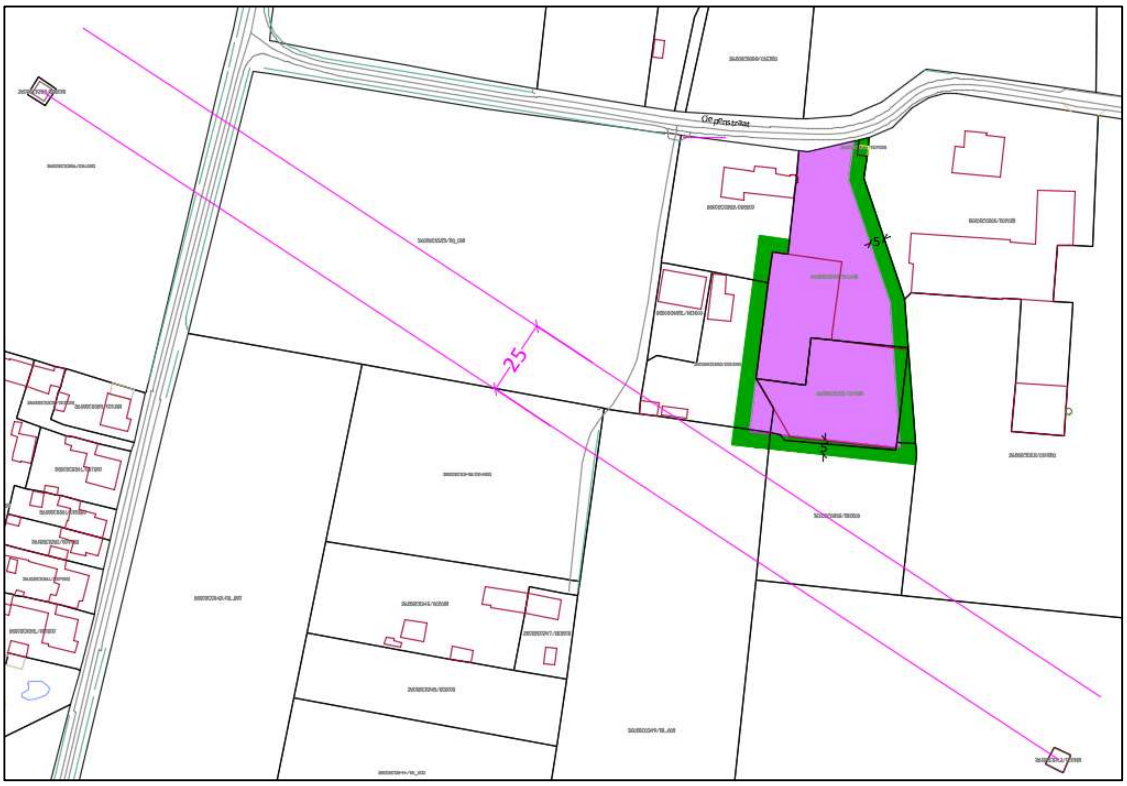
Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.

Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, … kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

<u>Advies GECORO</u>

De hoogspanningsleiding bevindt zich buiten de contour van het bestemmingsplan. Er kunnen hier aldus geen stedenbouwkundige voorschriften naar verwijzen.

Wel kunnen de opmerkingen mee genomen worden in de toelichtingsnota en kan vermelding gemaakt worden in de toelichtende kolom van de voorschriften.



2.2.9 Deelplan 8: Vansteeland

Departement Omgeving:

- Ten opzichte van het voorontwerp is het grootste deel uitbreiding terug verwijderd. Dit is een goed zaak. Anderzijds ontbreekt de onderbouwing voor de optie om de aanpalende woning in het plan op te nemen. Uit het dossier blijkt geen noodzaak tot uitbreiding voor het bedrijf. Bovendien heeft de tekst in de toelichtingsnota betrekking op de vroeger voorgestelde ruimere uitbreiding.

  Advies GECORO
  De huidige bedrijfsgebouwen staan in noordwestelijke richting tot tegen de grens van het BPA. De woning ernaast is momenteel in eigendom van het bedrijf. De uitbreiding van het plangebied met deze woning maakt het mogelijk om op korte termijn een groenbuffer te voorzien t.o.v. de andere woningen.

  De toelichtingsnota moet van bijkomende motivatie worden voorzien.

- Er kan slechts één bedrijfsentiteit voorzien worden binnen het plangebied, op pg. 156 is sprake van verschillende bedrijfsentiteiten.

  Advies GECORO
  In de toelichtingsnota dient onderstaande passage onder 8.4. planopzet, als volgt te worden aangepast
  "(…)
  Deze zone mag maximum twee ontsluitingspunten hebben op de N36 (Rijksweg), van elk max. 12,00 meter breed. ~~Bij het voorzien van meerdere bedrijfsentiteiten dienen de ontsluitingspunten gebundeld te worden aangelegd of dient men te voorzien in een ventweg welke ontsluiting biedt op de N36 (Rijksweg).~~
  (…)"

- De optie om de groenbuffer ten opzichte van de woningen te herleiden tot een indicatieve aanduiding met grotendeels lage beplanting en het versmallen van de rest van de groenbuffering wordt niet ondersteund.

  Advies GECORO
  De landschappelijke inkleding zoals nu verwoord wordt geacht voldoende te zijn.

- Het voorzien van groeninkleding langs de rijksweg is dan wel weer positief. Waarom wordt echter voorbehoud gemaakt voor vergunde verhardingen en dergelijke? Hoe en wanneer moet die buffer er dan komen?

  Advies GECORO
  Hier moet inderdaad geen voorbehoud op gemaakt worden. Er wordt voorgesteld de voorschriften onder 1.2.1. als volgt aan te passen:
  "(…)

Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning worden afgeleverd alvorens de 'landschappelijke inkleding', ~~waar mogelijk,~~ gerealiseerd is. ~~Waar mogelijk = daar waar zich op datum van goedkeuring van onderhavig RUP geen vergunde/vergund geachte verhardingen, constructies of gebouwen bevinden. Bij herbouw/nieuwbouw van bestaande vergunde/vergund geachte bedrijfsgebouwen en/of uitbreken van bestaande vergunde/vergund geachte verhardingen is de 'landschappelijke inkleding' verplicht verder aan te brengen.~~"

Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

- De contouraanduiding op de toelichtende kaarten slaat op verschillende plaatsen nog op de vorige afbakening van het plancontour.

  Advies GECORO
  Dit dient te worden nagekeken en aangepast.

- De buffering van de zone voor bedrijvigheid naar de bestaande zonevreemde woningen aan de hand van een landschappelijke inkleding is zeer summier. De indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding vormt een onafdoende buffer van de bedrijvigheid ten opzichte van deze woningen;

  Advies GECORO
  De landschappelijke inkleding zoals nu verwoord wordt geacht voldoende te zijn.

- Waarom worden er doorsteken (ontsluitingspunten) toegelaten in de groenbuffer? Dit lijkt hier niet aan de orde te zijn, vooral niet wanneer verder in de voorschriften gesteld wordt dat er geen onderbrekingen toegelaten zijn.

  Advies GECORO
  Op vandaag is er toegang mogelijk naar de bedrijfssite (en naar de woningen langs de Rijksweg) via de Zoetemondstraat. Bestaande toegangspunten kunnen behouden blijven.

  Onder artikel 2.2.2. staat volgende vermeld:

  > *"Binnen deze zone zijn geen verhardingen of onderbrekingen toegelaten, met uitzondering van bestaande en nodige ontsluitingspunten, over een breedte dat nodig is voor het efficiënt in- en uitrijden."*

2.2.10 Algemene opmerking van de GECORO

- Aanpassingen in de voorschriften/toelichtingsnota dienen waar nodig op elkaar te worden afgestemd.

3 BIJLAGE 1: overzicht van de adviezen en bezwaarschriften

Nota:
In deze overzichtslijst vindt u de namen en adressen van de organisaties en personen die een bezwaarschrift indienden. Hierbij wordt een onderscheid tussen adviezen, bezwaarschriften van bedrijven en belangenorganisaties, gemeenschappelijke bezwaarschriften en individuele bezwaarschriften gemaakt.

3.1 Adviezen

A_Departement Omgeving	Vlaamse overheid, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –Projecten	Jacob van Maerlantgebouw Koning Albert I-laan 1-2 bus 91 8200 Brugge
A_Deputatie West-Vlaanderen	Deputatie W-VL	Koning Leopold III Laan 41 8200 Sint-Andries (Brugge)

3.2 Gemeenschappelijke bezwaarschriften

Tot de gemeenschappelijke bezwaarschriften rekenen we de bezwaren die door meerdere personen ondertekend werden die niet op eenzelfde adres wonen.

B_G_001	[redacted]

3.3 Individuele bezwaarschriften

Individuele bezwaarschriften zijn bezwaren die werden ondertekend door één persoon of leden van één gezin die op eenzelfde adres wonen.

B_I_001	[redacted]
B_I_002	
B_I_003	
B_I_004	
B_I_005	
B_I_006	
B_I_007	
B_I_008	

3.4 Bezwaarschrift van een belangenorganisatie.

Een belangenorganisatie kan verschillende rechtspersonen kiezen. Veelvoorkomend zijn de vereniging en de stichting.

B_V_001	[redacted]