

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Zonevrije bedrijven fase 1 (gemeente Ingelmunster)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/101,
Brugge, 08/03/2012**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

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

DOCUMENT DD 09.01.2012

GRUP ZONEVRIJDE BEDRIJVEN INGELMUNSTER

Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van <u>21.06.2011</u>		
Op bevel, De secretaris, <i>ir. Ronse D.</i>		De Burgemeester - Voorzitter, <i>Y. Vercruysse</i>

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van <u>14.07.2011</u> tot <u>12.09.2011</u>		
Namens het college Op bevel, De secretaris, <i>ir. Ronse D.</i>		De Burgemeester, <i>Y. Vercruysse</i>

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van <u>20.12.2011</u>		
Op bevel, De secretaris, <i>ir. Ronse D.</i>		De Burgemeester - Voorzitter, <i>Y. Vercruysse</i>

Verantwoordelijk ruimtelijk planner <i>Bert Deckmyn</i>		
--	--	--

VERANTWOORDING

Titel : Gemeente Ingelmunster
RUP Zonevrije bedrijven Ingelmunster

Subtitel : Toelichtingsnota

Projectnummer :

Datum : 09.01.2012

Auteur : Bert Deckmyn

E-mail adres : stedenbouw@demey.be

Gecontroleerd door : ir. Filip Demey

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Bert Deckmyn

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Studiebureau DEMEY bvba
Beversesteenweg 314
8800 Roeselare
T 051 20 59 41
F 051 24 18 86
M studie bureau@demey.be
W www.demey.be

INHOUD

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. OPDRACHT EN DOEL
2. SITUERING VAN HET PLANGEBIED
3. BESTAANDE TOESTAND
4. PLANNINGSCONTEXT
5. JURIDISCHE CONTEXT
6. VISIE EN PLANOPTIES
7. ONTEIGENINGSPLAN
8. DECRETALE BEPALINGEN
9. PLANPROCES
10. BIJLAGEN

VOORSCHRIFTEN

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. OPDRACHT EN DOEL

1.1 Beslissing tot opmaak

- Bij beslissing van 11/06/2009 werd door het college van Burgemeester en schepenen beslist tot opmaak van het sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije bedrijven.
- Het college van burgemeester en schepenen besliste op 21/08/2009 om de bovenvermelde opdracht toe te wijzen aan Studiebureau Demey bvba.
- Voor het bedrijf Naert-Defreyne is dit RUP een uitvoering van het gedeeltelijk positief planologisch attest (2008/1 – 284.36007/103.1) verkregen op 31 oktober 2008 voor het uitbreiden van het bestaande bedrijf.
- Voor het bedrijf Soenens Filip is dit RUP een herziening van het BPA zonevrije economische activiteiten dd. MB. 9/12/2002. Het bedrijf kon een aanpalend perceel aankopen waardoor de voorschriften van het BPA zonevrije economische activiteiten achterhaald zijn.

1.2 Motivering tot opmaak

- Voor het bedrijf Naert-Defreyne is dit RUP een uitvoering van het gedeeltelijk positief planologisch attest (2008/1 – 284.36007/103.1) verkregen op 31 oktober 2008 voor het uitbreiden van het bestaande bedrijf. De planopties genomen in het planologisch attest worden vertaald in dit RUP. Vooral de opmerkingen gemaakt door de gemeente Ingelmunster, de Provincie West-Vlaanderen en de Vlaamse Overheid krijgen een invulling bij de opmaak van dit RUP.

- Voor de bedrijf Soenens Filip is dit RUP een herziening van het BPA zonevrije economische activiteiten dd. MB. 9/12/2002. Het bedrijf kon een aanpalend perceel aankopen waardoor de voorschriften van het BPA zonevrije economische activiteiten achterhaald zijn. Bij deze site is vooral de inkleuring van een groenbuffer aan de linker zijde van het perceel een obstakel voor de verdere uitbreiding van het bedrijf.

1.3 Uitvoering van het GRS

- Het RUP heeft tot doel om de opties die door de gemeente genomen werden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan over de uitbreiding van zonevrije economische activiteiten een invulling te geven. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd goedgekeurd op 29 mei 2007.
- In de bindende bepalingen wordt de opmaak van een GRUP zonevrije bedrijven vooropgesteld. In het richtinggevend gedeelte wil de gemeente ook bedrijven opnemen die gelegen zijn in ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevrij worden.
- De bedrijven zijn gelegen in de ruimtelijke entiteit “Versnipperd Noord”. Bedrijven in dit gebied hebben ontwikkelingsmogelijkheden gaande van categorie 2 tot 4. Er zijn dus uitbreidingsmogelijkheden.

1.4 Zonevreemdheid

Een bedrijf kan zonevreemd zijn of door uitbreiding zonevreemd worden. De zonevreemdheid van bedrijven kan betrekking hebben zowel op de bouwvergunning als op de milieuvergunning.

Dit kan zich uiten op drie verschillende manieren:

- Een bedrijf kan fundamenteel planologisch zonevreemd zijn wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg.
- Een bedrijf kan zonevreemd worden door gewijzigde factoren. Vb uitbreiding van het bedrijf
- 'omgevings'zonevreemdheid

1.5 Probleemstelling

- Het bedrijf Naert-Defreyne wenst zijn bestaande bedrijvigheid verder uit te breiden. Bij een verdere uitbreiding zijn een aantal flankerende maatregelen noodzakelijk. Een reorganisatie van de volledige site dringt zich op, dit zowel op vlak van de mobiliteit als op het vlak van de integratie van het bedrijf in zijn directe omgeving.
- Het bedrijf Soenens Filip wenst de organisatie van zijn site te herzien. Het bedrijf verkreeg de mogelijkheid om uit te breiden door de opname in een sectoraal BPA zonevrije bedrijven. De aankoop van een naastliggend perceel maakt een betere organisatie van de site mogelijk. Dit geldt niet enkel voor de interne organisatie op de site maar tevens voor de verkeersafwikkeling en de integratie in de omgeving.

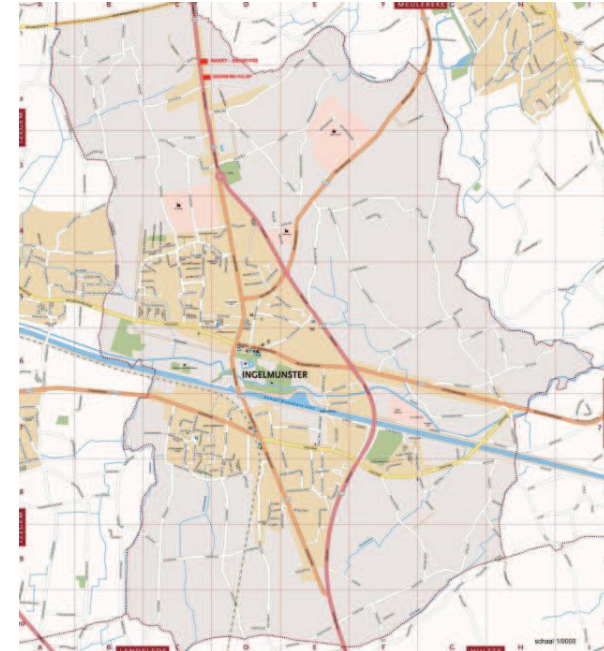
2. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Beide bedrijven zijn gelegen in de gemeente Ingelmunster. Delen van de gemeente behoren tot de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De bedrijven liggen niet binnen de afbakening en behoren tot het buitengebied zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven.

Beide bedrijven bevinden zich langs de Bruggestraat, de N50, de verbindingsweg van Kortrijk naar Brugge. De bedrijven situeren zich ten noorden van de dorpskern, op ongeveer 1 km van het centrum, en op de grens met de gemeente Meulebeke.

Ze behoren tot een lint van bebouwing langs de N50. Ze zijn gelegen in een lange smalle strook woongebied met landelijk karakter langs de Bruggestraat. Ter plaatse van de bedrijven komt er een diverse, open bebouwing voor. Woningen, bedrijven, gemeenschapsfuncties, horeca,... komen er gemengd voor.

De N50 is een belangrijke secundaire weg die parallel loopt met de A17 en de gemeenten ten oosten van Roeselare verbindt en ontsluit.



3. BESTAANDE TOESTAND

Naert-Defreyne bvba

SITUERING

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 308, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e Afd, sectie B, nrs 0008k, 0009a, 0023n, 0023p.

De site is volgens het gewestplan Roesleare-Tielt deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 40 m langs de Bruggestraat), gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's (volgende 40 m diepte en 60 m breedte) en in agrarisch gebied.

De aanvraag ligt niet in een goedgekeurde verkaveling.

De bedrijfssite is niet gelegen in een gebied met specifieke beschermingen.

Het bedrijf is deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

BESTAANDE TOESTAND

Het huidige terrein is ongeveer 3.300 m² groot, waarvan 1266 m² gelegen in ambachtelijke zone.

De kantoorruimtes en de aansluitende schrijnwerkerij vormen één gebouw, dit heeft een oppervlakte van 802 m². Boven de kantoren bevinden er zich vier appartementen. Dit gebouw bevindt zich in het woongebied met landelijk karakter. Het werd gebouwd in 1975.

Achter dit gebouw bevindt er zich een loods, gelegen in ambachtelijke zone. Dit werd gebouwd in 1988. In deze loods wordt bouw materiaal, machines en rollend materieel gestockeerd. Er is tevens een kleine betontafel voor de aanmaak van betonelementen. De laatste 5.00 m van het gebouw is een open constructie, bestemd voor stockage. Dit gebouw heeft een oppervlakte van 390 m².

De totale bebouwde oppervlakte op heden bedraagt ongeveer 1.200 m².

Rechts naast deze gebouwen bevindt zich de woning van de bedrijfsleider. Het betreft een hedendaagse woning op één bouwlaag met plat dak.

Voor de gebouwen bevindt zich een parking die rechtstreeks op de N50 uitgaat.

HISTORIEK

Het aannemersbedrijf Defreyne nv is actief en gevestigd op deze plaats sinds 1965. Het is opgestart door (schoon)vader Georges Defreyne, gespecialiseerd in de bouw van traditionele woningen.

In 1998 differentiëren de dochter Inge Defreyne en de schoonzoon Geert Naert, beiden actief in het bedrijf, de activiteiten van het bouwbedrijf naar openbare gebouwen en appartementsprojecten, en richten hiertoe de bvba Naert-Defreyne op.

AARD VAN DE ACTIVITEITEN

Het bedrijf Naert-Defreyne bvba is een aannemersbedrijf gespecialiseerd in openbare gebouwen en appartementsbouw. De openbare gebouwen betreffen groepsbouwprojecten sociale huisvesting, het bouwen – uitbreiden en vernieuwen van schoolgebouwen, en het bouwen van bejaardenwoningen en voorzieningen.

Er werd gestart met een beperkte klasse 1 erkenning voor aanbestedingen openbare werken, en ondertussen heeft het bedrijf een klasse 4 erkenning en is een klasse 5 in aanvraag.

Het bedrijf is systematisch gegroeid in de voorbije jaren.

Het bedrijf is hoofdzakelijk actief in Midden en Zuid West-Vlaanderen, gezien de centrale ligging en de goede bereikbaarheid. Inzake appartementsbouw is het ook meer en meer actief in de kustregio.

Het bedrijf werkt veel met prefab betonelementen en wil deze in de toekomst zelf fabriceren.

VERGUNNINGENTOESTAND

Het bedrijf is sinds 1965 gevestigd op de huidige locatie.

Uit nazicht van de bouwvergunningdossiers blijkt dat de woning, de burelen en de loods/stapelplaats stedenbouwkundig vergund zijn met inbegrip van het grootste deel van de verhardingen.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning klasse 2.

DE DIRECTE OMGEVING

Het bedrijf is gelegen in een woonlint langs de N50. De directe omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door het voorkomen van woningen in open bebouwing langs de N50. Tussen de woningen bevinden zich kleinschalige economische activiteiten.

Achter het bedrijf bevindt zich de bestaande manege “ ’t oud molenhof” en de varkensstallen van het veeteeltbedrijf Danis. Deze hebben een grote ruimtelijke impact op het gebied achter de bedrijfssite. Er kan gesteld worden dat dit gebied ruimtelijk aangetast is. De bedrijfssite is ingesloten door bestaande bebouwing.

PROBLEEMSTELLING

Het bedrijf wenst over te gaan tot het zelf produceren van prefab betonelementen. Op korte termijn is er nood aan een ruimte waarin twee betontafels kunnen geplaatst worden en waarbij er voldoende vrije ruimte is rond de tafels. Om de afgewerkte betonelementen te kunnen verplaatsen zijn er rolbruggen nodig. Vandaar heeft dit gebouw een hoogte van 9.00 m nodig. Er wordt ongeveer 1.000 m² gebouw gevraagd.

Op lange termijn wordt nog een uitbreiding gevraagd door het bedrijf. Daarbij zou een derde betontafel geplaatst worden en zou er ruimte voorzien worden voor het overdekt stapelen van materiaal. Deze uitbreiding zou 900 m² beslaan, tevens met een hoogte van 9.00 m.

Het bedrijf heeft tevens nood aan voldoende stapelplaats in open lucht.

Een parking voor vracht- en personenwagens is tevens een dringende behoefte. Op heden bevinden de wagens van de personeelsleden zich langs de Bruggestraat.

Op heden is de zone voor het gebouw voorzien als parking. Er kan over de volledige lengte van het terrein toegang genomen worden. Dit plan heeft tevens tot doel om deze situatie te wijzigen in functie van de

verkeersveiligheid.

Bij uitbreiding van het bedrijf en zijn activiteiten dringt een betere integratie in de omgeving zich op. Het herstructureren van de bedrijfssite heeft tot doel om de gebouwen beter te bufferen ten opzichte van de omliggende activiteiten en het landschap.

VERENIGBAARHEID MET DE OMGEVING

De voorgestelde uitbreiding betreft een invulling van een gebied dat gelegen is tussen de bestaande bebouwing van het bedrijf en de achterliggende bebouwing van de manège en de landbouwgebouwen. De ruimtelijke impact van het plan is beperkt aangezien het een invulling van een omsloten terrein betreft.

Het voorliggende plan zorgt voor een betere buffering van het bedrijf ten opzichte van zijn directe omgeving.

BUURTWEG

De buurtweg (Sentier nr 50) doorkruist de percelen van het plangebied. Het verlenen van een bouwvergunning (1974) op de buurtweg is een duidelijk teken van de desaffectatie van de buurtweg.

POTENTIES VAN DE HUIDIGE LOCATIE

Het bedrijf heeft een grote binding met zijn omgeving. Het personeel komt voornamelijk uit de directe omgeving.

De investeringen die in het verleden zijn gebeurd op deze site staan niet in verhouding tot de kosten die een herlocalisatie van de firma met zich mee zouden brengen.

Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg II (N50). Naar ontsluiting stelt

zich geen probleem voor een schaalvergroting.

Het bedrijf beschikt over de nodige gronden om een uitbreiding te realiseren. Deze gronden zijn reeds deels in gebruik door de firma.

MOBILITEITSPROFIEL

Het bedrijf is gelegen langs de N50 waardoor zowel Midden West-Vlaanderen als Zuid West-Vlaanderen vlot bereikbaar zijn.

Via de N37 te Ardooie wordt de E403 vlot bereikt na ongeveer 9 km.

Het huidig mobiliteitsprofiel bestaat uit ongeveer 34 bewegingen per dag. Deze worden onderverdeeld in volgende categorieën:

- 4 ploegen rijden dagelijks naar werf met camionettes

- 1 vrachtwagen brengt materiaal naar de werven

- Ongeveer de helft van personeelsleden komt met de wagen werken

- Dagelijks wordt er twee keer materiaal aangeleverd.

Met de voorgestelde uitbreiding worden 12 tot 18 extra vervoersbewegingen per dag verwacht:

- 2 bijkomende ploegen

- Bijkomende bewegingen vrachtwagen

- Extra woon-werk verkeer

De Bruggestraat is ter hoogte van het bedrijf voldoende uitgerust om de huidige en de toekomstige bewegingen aan te kunnen.

Soenens Filip

SITUERING

Het plan heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 286, 8770 Ingelmunster, met als kadastrale omschrijving 1e Afd, sectie B, nrs 0027n, 0027r en 0025k.

De site is volgens het gewestplan Roesleare-Tielt deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het bedrijf is opgenomen in het bestaande sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten. Het bedrijf kon een aanpalend stuk grond aankomen waardoor een uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt. Dit perceel, met als kadastrale omschrijving 1e Afd, sectie B, nr 0025k maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling dd. 16 september 1987. Deze verkaveling bevat drie loten voor open bebouwing.

De bedrijfssite is niet gelegen in een gebied met specifieke beschermingen.

BESTAANDE TOESTAND

Het huidige terrein, waarop het bedrijf gevestigd is, is ongeveer 2.000 m² groot. Dit terrein is volledig opgenomen in het sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten

Op dit terrein bevinden zich in hoofdzaak twee gebouwen. Langs de straatzijde is er een woning. Het betreft een oude woning bestaande uit één bouwlaag met hellende daken. Achter de woningen bevindt zich een werkplaats van 470 m². Deze bestaat tevens uit twee delen. Vooraan bevindt zich een hoge loods (300 m²), erachter een voormalige varkensstal. Deze is op heden reeds deels gesloopt.

De eigenaar kon een aanpalend perceel aankopen van 1.300 m². Dit wordt op heden gebruikt voor opslag van materialen in open lucht. Het is deels verhard

met grind. Dit perceel is gelegen in een goedgekeurde verkaveling van drie loten. Het perceel is één lot uit de verkaveling.

De toegang tot de N50 gebeurt op vrij informele wijze.

HISTORIEK

De firma Soenens Filip is gevestigd op deze locatie sinds 1998. Voorheen was de site in handen van het bedrijf “Westvlaamse Tankbouw”.

AARD VAN DE ACTIVITEITEN

Het bedrijf Soenens Filip is gespecialiseerd in metaalconstructie, voornamelijk in het vervaardigen van machines en toebehoren voor de land- en tuinbouw. Het bedrijf verkoopt en verhuurt tevens kleine machines aan aannemers en landbouwers, en doet er het onderhoud van.

VERGUNNINGENTOESTAND

Op de site bevinden zich een woning en een bergplaats die vergund zijn of als vergund kunnen beschouwd worden. Het bedrijf diende in 2006 een aanvraag in voor het uitbreiden van de werkplaats. De aanvraag werd niet uitgevoerd. Door de aankoop van het naastliggend stuk grond bieden zich nieuwe mogelijkheden aan.

DE DIRECTE OMGEVING

Het bedrijf is gelegen in een woonlint langs de N50. De directe omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door het voorkomen van woningen in open bebouwing langs de N50. Tussen de woningen bevinden zich kleinschalige economische activiteiten.

In de directe omgeving bevindt zich tevens het bedrijf Soenens bakkerijbenodigdheden.

Aan de overzijde van de weg is er een kerk en een voormalig schoolgebouwd dat verbouwd wordt tot lofts.

Achter het bedrijf bevindt zich het open agrarisch gebied.

PROBLEEMSTELLING

Door de inplanting van de verschillende gebouwen op de site kan het bedrijf op vandaag zijn activiteiten moeilijk of niet op een ruimtelijk aanvaardbare manier organiseren. De werkplaats staat vrij dicht tegen de perceelsgrens waardoor een goede integratie in de omgeving niet mogelijk is.

Door de aankoop van het naastliggende perceel ontstaat de mogelijkheid om op deze site een volledig nieuw gebouw te plaatsen en de omgeving op een verzorgde manier aan te leggen.

Het voorzien van de nodige parkeerplaatsen op het terrein en een betere organisatie van de verkeersafwikkeling wordt meegenomen in de opmaak van dit plan.

VERENIGBAARHEID MET DE OMGEVING

Er zijn op heden geen klachten bekend tegen het bedrijf of zijn activiteiten. De herorganisatie van de site maakt een inschakeling in zijn omgeving mogelijk. Er kunnen bij herorganisatie bufferzones opgelegd worden waardoor de integratie in zijn omgeving verbeterd.

POTENTIES VAN DE HUIDIGE LOCATIE

Het bedrijf is een speler op de lokale markt. De klanten bevinden zich in de directe omgeving. De ligging langs de N50 maakt een goede bereikbaarheid mogelijk en bezorgt een minimale overlast.

Het bedrijf beschikt over de nodige gronden om een uitbreiding mogelijk te maken.

MOBILITEITSPROFIEL

Het bedrijf is gelegen langs de N50 waardoor de omliggende gemeentes vlot bereikbaar zijn.

Het bedrijf is een éénmanszaak die weinig mobiliteit genereert.

Dagelijks komen enkele klanten langs. De herorganisatie van het bedrijf zal geen extra verkeer genereren.

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Ingelmunster is gelegen in het buitengebied, valt gedeeltelijk binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk”.

Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen. De “regio Kortrijk” bestaat uit de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Menen en Waregem, waarbij de twee eerstgenoemde stedelijke gebieden regionaalstedelijke gebieden zijn, Waregem een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Menen een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers van de open ruimte. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Delen van de gemeente Ingelmunster behoren, samen met delen van Izegem en Roeselare tot het regionaalstedelijk gebied “Roeselare”. De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest dat door middel van uitvoeringsplannen tot deze afbakening zal overgaan. Op 21 november 2008 heeft de Vlaamse regering het RUP afbakening regionaalstedelijke gebied Roeselare definitief vastgesteld. Deze beslissing werd op 12 december 2008 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Naast de afbakeningslijn werden op het grondgebied van Ingelmunster drie deelzone bestemd, namelijk het gemengd Regionaal bedrijventerrein Zandberg (deelgebied 16), het gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Monument (deelgebied 17) en het gemengd regionaal bedrijventerrein Deefakker (deelgebied 18).

Voor Ingelmunster is volgende selectie van wegen van belang. De E403 Kortrijk-Brugge, ten westen van Ingelmunster en de E17 ten zuidoosten zijn geselecteerd als hoofdweg, de N37, van Aalter tot de E403 ten noorden van de gemeente en de N36 van de ring rond Roeselare tot het kruispunt Izegem/Sint-Eloois Winkel zijn geselecteerd als primaire II.

Ingelmunster zelf heeft geen primaire wegen op zijn grondgebied. Ook wat betreft de waterwegen zijn er geen noemenswaardige waterlopen op vlak van verkeer en vervoer.

De lijn 66 Oostende-Brugge-Roeselare-Kortrijk-Rijssel behoort tot het hoofdspoorwegnet. Het station van Ingelmunster wordt niet weerhouden als hoofdstation.

De betreffende bedrijven liggen niet binnen de afbakening en behoren tot het buitengebied zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven.

De doelstelling voor het buitengebied gaat o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Nieuwe (zonevreemde) dynamiek in de open ruimte dient vermeden. Opstartende bedrijven dienen verwezen te worden naar de geëigende zones.

Het RSV geeft de volgende ontwikkeling- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen, de gewenste ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsimpact,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijven terreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van economische activiteiten een maximale bedrijfszekerheid nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd.

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten:

- Het bestaande en toekomstige mobiliteit- en bereikbaarheidsprofiel;
- De huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.

Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio 'Plateau van Tielt', waartoe deze bedrijven behoren. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Conform de omzendbried RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dienen volgende aandachtspunten die een gevolg zijn van de ligging in herbevestigd agrarisch gebied in acht genomen te worden:

- Gemeentelijke en provinciale structuurplannen en toekomstige gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen de herbevestigde agrarische bestemming te respecteren;
- Gemeenten en provincies kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen te worden. De beleidsmarge die kan gegeven worden in het geval van reeds goedgekeurde structuurplannen betreft:
- Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvenzones van lokaal natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.
- Bij de beoordeling en goedkeuring van gemeentelijke en provinciale structuur- en uitvoeringsplannen zal in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van de mogelijke planologische aanpassing van de herbevestigde agrarische bestemmingen.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Ingelmunster behoort tot het “**stedelijk netwerk op Vlaams niveau Regio Kortrijk**”. De toepassing van een bundeling van wonen, werken en voorzieningen naar stedelijke gebieden, van lokale voorzieningen naar kernen en een enten van industriële activiteiten en distributiefunctie op de lijninfrastructuur moet voorkomen dat de stedelijke gebieden en kernen aaneenrijgen tot één stedelijk gebied.

De kern van Ingelmunster behoort tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Het is de bedoeling dat de woningbehoefte voor Roeselare, Izegem en Ingelmunster volledig wordt gerealiseerd binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied.

De Mandelvallei en de omgeving Ardooieveld worden in het PRS geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszone. De Devebeek wordt geselecteerd als natuurverbingsgebied en het kanaal Roeselare -Leie als natte bovenlokale ecologische infrastructuur

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Ingelmunster gelegen in een “**intensief gedifferentieerde agrarische structuur**”, een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Aangezien delen van Ingelmunster binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare vallen, bestaat er ook een mogelijkheid om naast een gemeentelijk bedrijventerrein van max 5 ha, een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen te realiseren, afhankelijk van de werkgelegenheid en de draagkracht van de omgeving. Specifieke bedrijventerreinen voor watergebonden activiteiten zijn volgens het PRS verder te voorzien in samenhang met het kanaal Roeselare - Leie.

Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met de nederzettingsstructuur staat voorop. Aan verbindingswegen en op knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en buiten de stedelijke gebieden worden geen nieuwe, ruimtelijk geïsoleerde kleinhandelsbedrijven ingeplant.

Ingelmunster valt buiten de geselecteerde toeristisch-recreatieve netwerken. Wel is het kanaal Roeselare-Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.

De N399 van Ingelmunster (N50) tot de Holeindestraat in Tielt, de N35 van Tielt (N37) tot Deinze (N409), de N50 van Kortrijk (R8) tot de N399 in Ingelmunster, de N36 van Izegem tot de N43 (Harelbeke), de N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382

(Oostrozebeke / Ingelmunster) nader te bepalen en de N382 in ontwerp vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke) nader te bepalen, zijn geselecteerd als secundaire I.

Een geselecteerde secundaire weg II van belang is de N50 van Ingelmunster (N399) tot Oostkamp en de N327 van Wingene tot Tielt (N37). Het kanaal Roeselare - Leie is geselecteerd als secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwatwegennet.

In de omgeving van Ingelmunster worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten van de landschappelijke structuur:

- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de corridor tussen Ingelmunster en Oostrozebeke als open ruimteverbinding;

Elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Ingelmunster gaat het om een nieuw landschap. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd. Structurerende elementen en componenten die dergelijke gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Open ruimteverbindingen voorkomen dat bebouwde gebieden aan elkaar groeien, en moeten uiteraard verzekerd blijven. Het PRS stelt (PRS, RD, beleid bij de Middenruimte) dat relictten van de Mandelvallei ter hoogte van Ingelmunster in het bijzonder dienen versterkt te worden.

Ingelmunster is gelegen in de deelstructuur “Middenruimte”. Deze ruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Veel aandacht gaat naar een verweven geïndustrialiseerde landbouw. Deze heeft in het verleden immers reeds geleid tot een specifiek landschap met veel nieuwe elementen. Het beleid dat op provinciaal niveau beoogd wordt en van belang is voor Ingelmunster bestaat uit het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten, het versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen, het uitbouwen van een multifunctioneel kanaal, een ontsluiting van de regio ten zuiden van Tielt via de N399 realiseren en ten zuiden van de as Roeselare-Tielt verlaten spoorwegbermen laten fungeren als ‘natuurlijke aders’.

Volgens het PRS West-Vlaanderen liggen de bedrijven in het deelgebied “Middenruimte”. De ruimtelijke afweging van lokale bedrijvigheid is volgens het PRS een gemeentelijke bevoegdheid.

Wat betreft bedrijven gelegen buiten de bedrijventerreinen worden in het PRS volgende beleidsdoelstellingen naar voor geschoven:

- Bedrijven buiten de bedrijventerreinen evalueren en optimaliseren. Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact de omgeving beperkt blijkt. Deze impact laat zich voelen op drie domeinen: de ruimte, het milieu en het verkeer. Naast deze domeinen van impact spelen ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden volgens deze vier soorten criteria. Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden. Van zodra kleinere bedrijven grootschalig willen uitbreiden, is in principe herlokalisatie op een bedrijventerrein aangewezen.
- De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven.
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren. In geen geval kunnen gebouwen voor nieuwe bedrijven opgetrokken worden in de open ruimte.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster werd goedgekeurd bij besluit van 19 april 2007 van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

In het richtinggevend gedeelte stelt men dat de gemeente de bevoegdheid heeft om bedrijventerreinen voor nieuwe lokale bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur en op basis van de behoefte (= volgens aanbodbeleid regionaalstedelijk gebied).

De gemeenten spelen ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie **'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'**.

EEN GEBIEDSGERICHT AFWEGING VOOR BEDRIJVEN GELEGEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN EN BUITEN DE KERN

Voor bedrijven gelegen in de open ruimte buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het landelijk gebied, is er ten behoeve van de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die

stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied'. De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Ingelmunster volgende 'indicatieve' classificatie per entiteit uitgewerkt.

Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten.

De gemeente wenst deze ontwikkelingsperspectieven ook te laten gelden voor bedrijven gelegen op een ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevreed worden, de zogenaamde potentiële zonevreed bedrijven, of voor bedrijven die omwille van milieutechnische redenen om een nieuwe bestemming vragen.

Categorie

Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreedde activiteit toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

De ontwikkelingsperspectieven zijn onderverdeeld per entiteit.

DEELGEBIED VERSNIPPERD NOORD

In dit voornamelijk open gebied, met de Bruggestraat als belangrijk woonlint die het gebied van noord naar zuid doorkruist, dient de openheid behouden als buffer met de verstedelijking. Activiteiten langsheen de Bruggestraat kunnen verder ontwikkelen. Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt ingeplant op de grens van de kern en deze noordelijke open ruimte. Dit betekent dan ook in noordelijke richting de uiterste grens van geconcentreerde bebouwing.

ONTWIKKELINGSVISIE BRUGGESTRAAT

De Bruggestraat kan opgesplitst worden in twee delen, nl. een gedeelte ten noorden van de aansluiting met de Ring (Aviflora) en een gedeelte ten zuiden. Het zuidelijk deel is gelegen binnen de kern van Ingelmunster (dicht bebouwde gedeelte) en vraagt om een ander beleid dan het noordelijk deel, waar van een duidelijk woonlint kan gesproken worden.

Visie noordelijk deel:

- Het noordelijk gedeelte wordt voorbehouden voor wonen en beperkte ambacht verweven met het wonen.
- (Meergezins)woningen met een gabariet hoger dan 2 bouwlagen en een dak kunnen niet toegelaten worden. Een dergelijke vorm van stapelbouw en verdichting hoort thuis in het meer verdicht gedeelte van de Bruggestraat (zuiden).
- Het recreatiepark Aviflora kan beperkt uitbreiden met voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein (= binnen de bestemming recreatiegebied zoals voorzien op het gewestplan).
- Nieuwe baanwinkels, discotheken, ... zijn niet toegelaten.
- geen stapelbouw langsheen deze wegen buiten de afbakening van de kern.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Zonevremde bedrijven die geconcentreerd voorkomen langsheen de Bruggestraat kunnen afhankelijk van de aard van de activiteit, de huidige omvang en de omgevingsfactoren in beperkte of belangrijkere mate verder ontwikkelen.

Bedrijvigheid in de tussenliggende open ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt en zo mogelijk afgebouwd.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 of 4 voor bedrijven gelegen langsheen de Bruggestraat en categorie 1* voor bedrijven gelegen in de tussenliggende open ruimte, tenzij gelegen in een gebied met oog op 'herbestemming tot woonzone of landelijke woonzone', categorie 2.

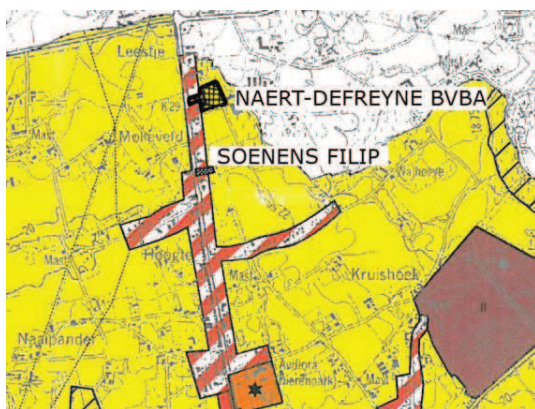
In de bindende bepalingen wordt de opmaak van een GRUP zonevremde bedrijven vooropgesteld. In het richtingsgevend gedeelte wil de gemeente ook bedrijven opnemen die gelegen zijn in ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevremd worden.

De bedrijven zijn gelegen in de ruimtelijke entiteit "Versnipperd Noord". Bedrijven in dit gebied hebben ontwikkelingsmogelijkheden gaande van categorie 2 tot 4. Er zijn dus uitbreidingsmogelijkheden.

5. JURIDISCHE CONTEXT

5.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	gewestplan Roeselare – Tielt (KB 17.12.1979)	



Gewestplan Roeselare - Tielt

Algemeen plan van aanleg	geen	geen
Bijzonder plan van aanleg	Soenens Filip is gelegen in het BPA zonevrije economische activiteiten	
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
---	------	------

5.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

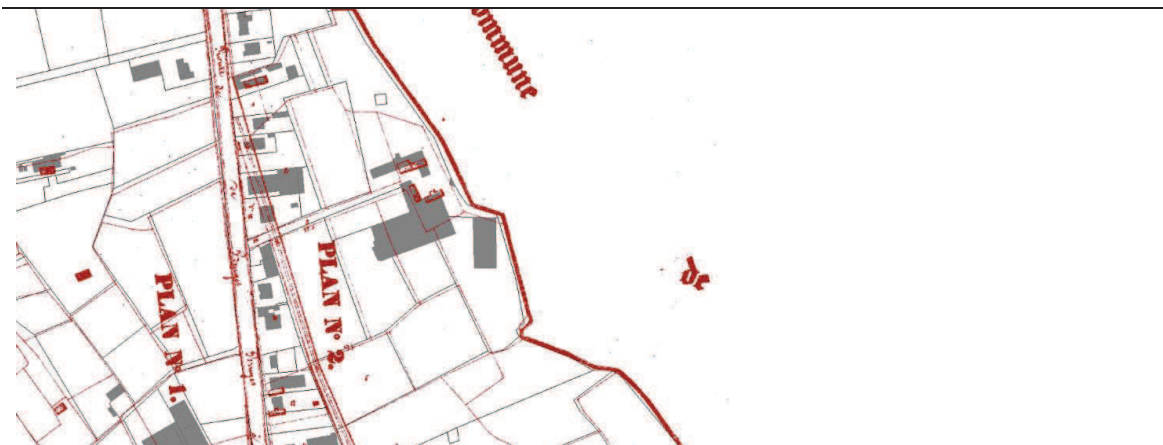
TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
verkavelingsvergunningen	SOENENS FILIP VK 18-88-87 dd 16 september 1987	geen
ruilverkavelingen	geen	geen

5.3 Bestaande onteigeningsplannen

NIET VAN TOEPASSING

5.4 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	N50	geen
provinciewegen	geen	geen
rooilijnplannen	geen	geen
buurtwegen	Sentier nr 13	nvt



voetwegen	geen	nvt
Bevaarbare waterlopen	geen	nvt
Onbevaarbare waterlopen	geen	
overstromingsgebieden	geen	

5.5 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten		
Inventaris van het bouwkundig erfgoed		

5.6 Natuurbeschermingsgebieden

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk – 1° fase	geen	

5.7 Andere

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Bouwverordeningen	- Algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten - Algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer - Gemeentelijke verordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen	
Stedenbouwkundige verordeningen	- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid - Provinciale stedenbouwkundige verordening betreffende het overwelden van baangrachten - Gemeentelijke verordening betreffende het overwelden van baangrachten	
Verkavelingsverordening	Verkavelingsverordening inzake waterhuishoudingsmaatregelen bij het uitvoeren van verkavelingen	
Bouwovertredingen (het betreft de bij de gemeente gekende bouwovertredingen)	geen	geen
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	Klasse II – Naert-Defreyne	geen
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	geen
Geïntariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en andere gebouwen	geen	geen

6. VISIE EN PLANOPTIES

Naert – Defreyne bvba

6.1 PLANCONCEPTEN

Het bedrijf wenst zijn activiteiten uit te breiden en in de toekomst zelf over te gaan tot de productie van prefab betonelementen. Daarvoor is een uitbreiding van de bestaande gebouwen nodig. Een totale herinrichting van de bedrijfssite dringt zich dan ook op. Deze herinrichting heeft niet enkel een verbeterde inrichting van de totale site tot doel maar tevens een betere inpassing van het bedrijf in zijn directe omgeving.

Mobiliteit

Het parkeren van wagens langs de Bruggestraat wordt in de toekomst onmogelijk gemaakt. Er wordt een uitgebreide parking voorzien achteraan op de bedrijfssite. Deze inrichting zal voor een duidelijke verbetering van de verkeersveiligheid zorgen. De in- en uitritten worden beperkt tot twee. Centraal op de site wordt een in-en uitrit voorzien die in functie staat van leveringen in de bestaande loods. Op de linker zijde van het perceel wordt een in- en uitrit voorzien voor alle andere verkeer. Aan de private weg wordt één mogelijkheid tot ontsluiting mogelijk gemaakt. Deze kan niet gebruikt worden voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

Draagkracht van de omgeving

Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie en getuigt van goed nabuurschap. Er zijn geen klachten bekend aangaande het bedrijf. Met de geplande uitbreiding kan een beperkte verzwaring van de last verwacht worden. Het verbeteren van de mobiliteit en het verbeteren van de groenbuffers kunnen deze verzwaring compenseren. Het bedrijf wenst uit te breiden op percelen die reeds in eigendom zijn van het bedrijf. De uitbreiding is een invulling van een site die omsloten wordt door bestaande bebouwing. De inplanting van de nieuwe bedrijfsruimte heeft een geringe impact op de directe omgeving. De achterliggende manège en landbouwbedrijf schermen het bedrijf af van het open landschap.

Om de inpassing van deze uitbreiding in zijn omgeving te optimaliseren wordt een stevig groenscherm voorzien dat het bedrijf afschermt van de naastliggende woningen en de achterliggende manège.

Landschappelijke inkleding

Rechts op de site bevindt zich de bestaande woning, de tuinzone van de woning zorgt hier voor voldoende buffering.

Ten opzichte van de woningen, de achterliggende manège en de private weg wordt het bedrijf ingekleed in een robuust groenscherm. Dit moet het bedrijf afschermen van zijn directe omgeving. Niet enkel de kwantiteit maar ook de kwaliteit van het groenscherm is hier van belang.

Voorkomen van de gebouwen.

Aan de gebouwen worden extra eisen opgelegd inzake voorkomen en integratie in hun omgeving. De bedrijfsvoering vraagt een hoogte van 9.00 m. Een hoogwaardige vormgeving van de gebouwen verzacht de impact van de uitbreiding op zijn omgeving.

6.2 PLANOLOGISCH ATTEST

Het bedrijf bekwam bij beslissing van College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 31 oktober 2008 een positief planologische attest. Dit sectoraal RUP is een uitvoering van het planologisch attest.

Het planologisch attest behandelt de volgende doelstellingen:

Op korte termijn wenst het bedrijf een uitbreiding van de bestaande loods met een oppervlakte van 978 m² en een bouwhoogte van 9 m. Achter deze loods komt een parking en circulatieruimte (2558 m²). De toegang tot het bedrijf wordt verplaatst van zuid naar noord.

Rondom de verharding wordt een groenbuffer voorzien met een breedte van 5m. Langs de bestaande private weg en langs de nieuwe ontsluiting wordt geen groenbuffer voorzien.

Op lange termijn wenst het bedrijf een bijkomende uitbreiding van de loods die in de korte termijnbehoefte gevraagd wordt. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 900 m² en een bouwhoogte van 9m. De overige ruimte wordt behouden als stapel- parkeer en circulatieruimte.

De gevraagde toename van bebouwde oppervlakte bedraagt 200%. Gelet op de bestaande omgeving is dergelijke uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar, mits er meer aandacht wordt geschonken aan de buffering van het bedrijf langs de bestaande en de nieuw aan te leggen toegang tot het bedrijf. Het is ook aangewezen om de nieuwbouw qua materiaalkeuze, kleur en volumewerking zo te concipiëren opdat de ruimtelijke impact van de vrij grote vierkante volumes minimaal zou blijven ten aanzien van het landschap.

Op vandaag wordt de bedrijfsite vooral gebruikt voor het stapelen van materiaal en voertuigen die naar de werven moeten gevoerd worden. De uitbreiding van de bedrijfssite staat voornamelijk in functie van de productie van prefab betonelementen. Het bedrijf verklaart dat beroep zal gedaan worden op externe betoncentrales.

In het GRS wordt in het “Versnipperd Noordgebied” voorzien dat voor bedrijven met ruime uitbreidingsmogelijkheden nieuwe activiteiten minder storend moeten zijn dan de bestaande. Hieruit blijkt de bezorgdheid om bij wijziging van activiteiten te waken over het goed nabuurschap. Gezien de aard van de nieuwe activiteiten kan gevreesd worden voor bijkomende hinder (in hoofdzaak geluidshinder van de productie zelf en van de aan- en afvoer).

Momenteel wordt door de personeelsleden die met de wagen naar het bedrijf komen niet alleen op de voorziene parking bij de kantoren, maar ook langs de weg en op de voorstrook van aangrenzende percelen geparkeerd. Door het uitbreiden zou achteraan het bedrijf plaats zijn om voldoende parkeerplaatsen voor het personeel te voorzien, dergelijke parking dient als voorwaarde opgelegd bij de verdere inrichting van het terrein.

De voorwaarden opgelegd in het planologisch attest:

- De groenbuffer door te trekken langs de private toegangsweg tot aan de tuin van de woning aan de Bruggestraat;
De groenbuffer is op het plan ingetekend tot aan de tuin van de woning.

- Langs de nieuwe toegangsweg vooraan een groenbuffer van 0.8 m te voorzien onder de vorm van een haag;
Deze voorwaarde werd vertaald in de reeds vergunde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- De uitweg via de private toegangsweg niet aan te wenden voor bedrijfsdoeleinden tenzij voor exceptioneel gebruik;
Deze voorwaarde werd vertaald in de voorschriften van het RUP.
- Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een volwaardig beplantingsplan toe te voegen waarin alle groenbuffers zijn opgenomen;
Deze voorwaarde werd vertaald in de reeds vergunde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- De gebouwen qua vorm en materiaalgebruik zo te concipiëren dat zij een hoge esthetische kwaliteit hebben en zich maximaal integreren in het landschap;
Deze voorwaarde werd vertaald in de voorschriften van het RUP.
- De hoogte van de nieuw op te richten gebouwen beperken tenzij de noodzaak van de hoogte van de gebouwen bij het indienen van stedenbouwkundige aanvragen op een afdoende wijze wordt gemotiveerd;
De gebouwen zijn bestemd voor de productie van betonpanelen. Deze panelen moeten getransporteerd worden met rolbruggen. De gebouwen hebben een minimale hoogte van 9.00 m nodig om de geplande activiteiten te kunnen uitoefenen.
- Alle productieactiviteiten in de gebouwen onder te brengen om mogelijke milieuhinder te beperken;
Deze voorwaarde werd vertaald in de voorschriften van het RUP.
- Bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag een studie met betrekking tot het waterbeleid toevoegen waaruit moet blijken dat voldoende maatregelen naar infiltratie en buffering worden genomen;
Deze voorwaarde werd vertaald in de reeds vergunde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Voor de personeelsleden van het bedrijf op de niet-bebouwde ruimte achteraan voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat de onmiddellijke omgeving van het bedrijf hierdoor niet wordt belast.
Deze voorwaarde werd vertaald in de voorschriften van het RUP en in de reeds vergunde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

6.3 AFWEGING CFR OMZENDBRIEF HAG

Onderzoek naar alternatieve locaties

De kosten voor de herlocalisatie van het bedrijf staan niet in verhouding met de aantasting van het agrarisch gebied. De uitbreiding van het bedrijf gebeurt op gronden die ingesloten liggen door semi-agrarische bebouwing en zijn reeds in gebruik door het bedrijf. De impact op de open agrarische structuur is vrij beperkt

Onderzoek naar de impact

De impact van de uitbreiding op de ruimtelijk-functionele samenhang van het agrarisch gebied is beperkt. De uitbreiding van het bedrijf gebeurt op gronden die in eigendom zijn van het bedrijf en die ingesloten liggen door bebouwing.

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen

De herorganisatie van de bedrijfssite zorgt voor een betere buffering van het bedrijf ten opzichte van de omliggende functies. De organisatie van het parkeren en de verkeersafwikkeling op de site zorgt voor een duidelijke verbetering van de verkeersveiligheid.

Onderzoek naar de compensatie van het landbouwgebied

Binnen de kringlijnen van het GRS Ingelmunster zijn geen reservegebieden geselecteerd waar een eventuele compensatie aan landbouwgebied kan gerealiseerd kan worden. Aangezien Ingelmunster deel uitmaakt van de afbakening stedelijk gebied Roeselare is de druk op de beschikbare gronden voor wonen en industrie groot. Er zijn, binnen de grenzen van de gemeente, geen beschikbare gronden waarop deze compensatie kan toegepast worden.

6.4 PLANCONCEPTEN

Het bedrijf vraagt een uitbreiding aan van zijn bestaande bedrijfsruimte. De uitbreiding heeft tot doel om de activiteiten die zich nu in open lucht bevinden onder te brengen in een gebouw.

Het bedrijf heeft op vandaag reeds mogelijkheden tot uitbreiding. Het is opgenomen in het bestaande sectoraal BPA zonevrije economische activiteiten. In dat BPA werd een uitbreiding reeds mogelijk gemaakt. Het bedrijf kon ondertussen een aanpalend stuk grond aankopen waardoor een betere organisatie van de site mogelijk wordt. Het sectoraal BPA ging uit van de bestaande bebouwing op de site. Dit maakt een optimale organisatie moeilijk. Vandaag wordt uitgegaan van een totale herinrichting van de site.

Totale herinrichting site

Om tot een optimale organisatie op de site te komen dringt een totale herinrichting zich op. Bij de planopmaak wordt niet langer uitgegaan van de bestaande bebouwing. Het plan werd opgemaakt met als doel alle bestaande gebouwen te verwijderen en de functies te bundelen in één compact gebouw.

Het bedrijf wenst een bedrijfsruimte te realiseren die ongeveer het dubbel van de oppervlakte beslaat van de huidige bedrijfsruimte. Die ruimte moet deels dienst doen als showroom, deels als werkplaats. De bestaande woning kan gesloopt worden en geïntegreerd worden in het nieuwe gebouw.

Een reorganisatie van de site die een volledig nieuwe inplanting voorstelt heeft ruimtelijk vele voordelen. De bestaande gebouwen bevinden zich dicht bij de perceelsgrenzen waardoor een afdoende buffering onmogelijk is. Bij een nieuwe inplanting kunnen overal voldoende groenbuffers voorzien worden waardoor de integratie van de gebouwen in hun omgeving verbetert.

Mobiliteit

Het op- en afrijden van de site gebeurt op één plaats. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op het terrein zodat er niet langer langs de Bruggestraat geparkeerd wordt.

Draagkracht van de omgeving

Het bedrijf is reeds actief sinds 1998 op deze locatie en getuigt van goed nabuurschap. Er zijn geen klachten bekend aangaande het bedrijf.

De geplande uitbreiding brengt een duidelijke verbetering met zich mee voor de omgeving. De activiteiten die nu in open lucht plaatsvinden zullen in de toekomst in de gebouwen gebeuren. Een inplanting van het gebouw, centraal op de site, zorgt ervoor dat een stevige groenbuffer mogelijk wordt.

Het bedrijf wenst uit te breiden op percelen die reeds in eigendom zijn van het bedrijf.

Landschappelijke inkleding

Langs de Bruggestraat wordt een laag groenscherm voorzien voor het bedrijfsgebouw zodat de geparkeerde wagens verdwijnen achter dit groenscherm.

Ten opzichte van de woningen en het achterliggend landschap wordt het bedrijf ingekleed in een robuust groenscherm. Dit moet het bedrijf afschermen van zijn directe omgeving. Niet enkel de kwantiteit maar ook de kwaliteit van het groenscherm is hier van belang.

Voorkomen van de gebouwen.

De bestaande activiteiten (woning, werkplaats, showroom) worden gebundeld in één compact gebouw. Aan het gebouw worden extra eisen opgelegd inzake voorkomen en integratie in de omgeving. De gevel, gericht op de N50, dient van een hoogwaardige architectuur te getuigen. Een hoogwaardige vormgeving van het gebouw verzacht de impact van de uitbreiding op zijn omgeving.

7. ONTEIGENINGSPLAN

Er wordt geen onteigeningsplan bij dit RUP voorzien.

8. DECRETALE BEPALINGEN

8.1 opgave van voorschriften die strijdig zijn met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgegeven worden

De voorschriften en bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'zonevrije bedrijven' vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan Roeselare – Tielt, vastgelegd bij KB 17.12.1979 voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreft de bestemming 'woongebied', met name art. 5 en de bestemming 'landelijk gebied', met name het artikel 10 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

ART. 10

4. Het landelijk gebied :

4.0. Zo de agrarische gebieden, de bosgebieden of de groene ruimten niet op het plan zijn afgelijnd, of zonder voorbehoud van de hierna onder nrs 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones, worden enkel die handelingen en werken toegestaan, welken noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming.

Art. 11

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsegelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste

100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De voorschriften en bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'zonevrije bedrijven' vervangen de voorschriften en de bestemming van het Bijzonder Plan van Aanleg zonevrije economische activiteiten dd. MB. 9 december 2002 voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen.

De voorschriften en bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'zonevrije bedrijven' vervangen de voorschriften en de bestemming van de goedgekeurde verkaveling VK 522.1048 dd. 16 september 1987 voor het lot 3.

8.2 watertoets

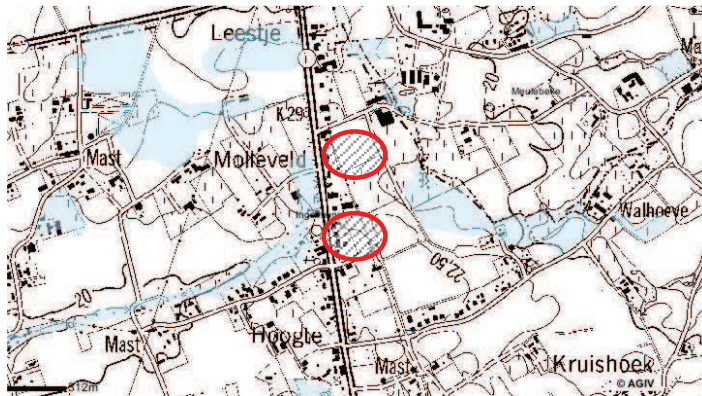
Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied, maar niet in overstromingsgevoelig gebied. Bij de uitbreiding van verhardingen zullen er maatregelen moeten worden genomen om te voldoen aan de vigerende watertoets (vertraagde afvoer met buffer). In de zone van het RUP is het grondwater weinig gevoelig voor grondwaterstroming.

Beide bedrijven sluiten momenteel gemengd aan op de bestaande riolering langs de Bruggestraat. Het is de bedoeling om de bedrijven gescheiden aan te sluiten op de bestaande riolering met een aparte aansluiting voor het regenwater en voor het afvalwater.

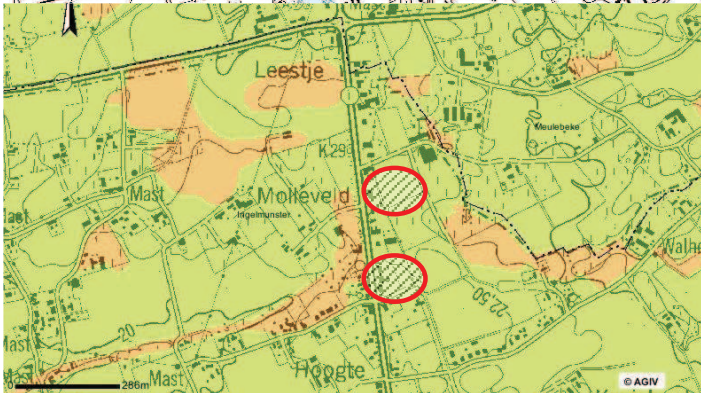
Het hemelwater van de bestaande constructies wordt opgevangen in de regenputten die in verbinding staan met een ingebuisde gracht parallel met de Bruggestraat. Het is de bedoeling dat voor de opvang van het bijkomende hemelwater van de nieuwe constructies ook bijkomende regenputten met voldoende capaciteit worden voorzien. De locatie van deze bijkomende waterputten zal op (bouw)vergunningsniveau bepaald worden. De keuze van materialen van verharde oppervlaktes is afhankelijk van de vigerende vlarem-wetgeving.

Het huishoudelijk water van de kantoren is aangesloten op het rioleringsstelsel.

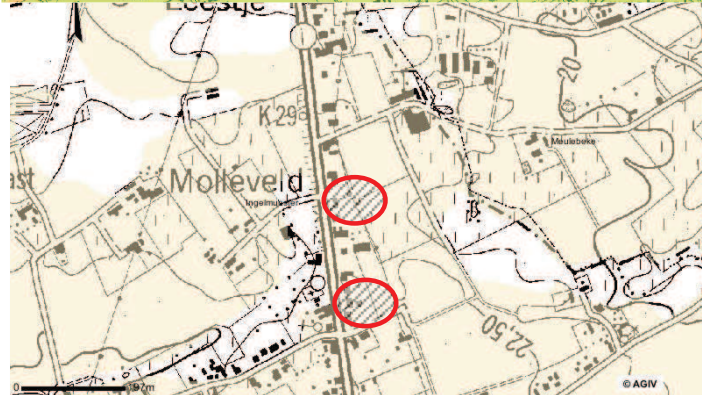
De betontafels en ruimte van het bedrijf Naert-Defreyne worden niet nat gekuist maar droog geveegd. Het beton voor de betontafels wordt niet zelf ter plaatse aangemaakt, maar zal aangevoerd worden vanuit externe betoncentrales, zodat het bedrijf zelf geen proceswater hiervoor nodig heeft.



Afb. 6 : WATERTOETS (bron AGIV)



Afb.7 : INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS (bron AGIV)



Afb.8 : GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID (bron AGIV)

8.3 ruimtebalans

	Oppervlakte M²	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP
ZONE 1,2,3	3979	Woongebied	Bedrijvigheid
	1333	Ambachtelijke zone	Bedrijvigheid
	4200	Agrarisch gebied	Bedrijvigheid
ZONE 4	1607	Woongebied	Wonen
	57	Ambachtelijke zone	Wonen
	109	Agrarisch gebied	Wonen
TOTAAL	11.285		

8.4 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

Naert-Defreyne

Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd op delen van de percelen Sectie B nrs 23 m, 8 k en 9 a.

Soenens Filip

Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd op delen van de percelen Sectie B nrs 25 k, 27 r en 27 n.

9. PLANPROCES

9.1 beslissing tot opmaak

Bij gemeenteraadsbeslissing van 11 juni 2009 werd beslist tot opmaak van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “zonevreemde bedrijven” .

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 21 augustus 2009 om de bovenvermelde opdracht toe te wijzen aan Studiebureau Demey bvba.

9.2 voorontwerp

VOORONTWERP

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Bestendige Deputatie, Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Ruimtelijke Planning
- Het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Onroerend Erfgoed
- Het Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, Sectie Exploitatie en Beheer.
- Het Agentschap Natuur en Bos
- De Vlaamse Milieumaatschappij
- Gecoro Ingelmunster

PLENAIRE VERGADERING

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering van 25 maart 2011 . Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen. Het verslag van de plenaire vergadering alsook de ontvangen adviezen worden toegevoegd in bijlage.

9.3 ontwerp

VOORLOPIG VASTGESTELD OP 21 JUNI 2011

OPENBAAR ONDERZOEK VAN 14 JULI 2011 TOT 12 SEPTEMBER 2011

ADVIES GECORO OP 10 OKTOBER 2011

9.4 procedure

voorlopige vaststelling Gemeenteraad:	21 juni 2011
openbaar onderzoek:	van 14 juli 2011 tot 12 september 2011
behandeling bezwaren:	gecoro dd. 10 oktober 2011
Definitieve vaststelling Gemeenteraad:	
Goedkeuring Bestendige Deputatie:	

10.BIJLAGEN

Verslag plenaire vergadering RUP Zonevremde bedrijven

Datum	25 maart 2011	
Aanwezig	Luc Vandekerckhove Frank Benoit Bert Deckmyn Els Demeestere Johan Losfeld	gemeente Ingelmunster schepen gemeente Ingelmunster stedenbouwkundig ambtenaar studiebureau Demey provincie West-Vlaanderen AWV West-Vlaanderen
verontschuldigd	Joke Vanavermaert	Ruimte en Erfgoed

Advies Landbouw en Visserij voorwaardelijk gunstig

- Beide deelgebieden zijn deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).
- De ontwikkeling als bedrijventerrein betekent geen meerwaarde voor het agrarisch gebied.
- Er dient een onderzoek te gebeuren naar de mogelijkheden om dit landbouwgebied te compenseren. Dit hoeft niet te gebeuren in de omgeving, maar mag gecompenseerd worden gelijk waar binnen de grenzen van de gemeente. Er zijn geen specifieke zones aangeduid in het GRS.
- Er is voldoende verantwoording opgenomen waarom HAG wordt ingenomen.
- Er dienen nog bijkomende voorwaarden opgenomen m.b.t. het bufferen van water om wateroverlast op de aanpalende gebieden te vermijden.
- er werd geen verzoek tot raadpleging in het kader van de MER ontvangen.

Advies Provincie West-Vlaanderen voorwaardelijk gunstig

- **Juridische aspecten**
- Ruimtebalans dient te gebeuren volgens categorieën van gebiedsaanduiding en niet per deelzone.
- Er dient aangegeven in de voorschriften tot welke categorie van gebiedsaanduiding de zone behoort.
- De op te heffen VK dient aangeduid op bestemmingsplan.
- Legende niet volledig (pijl ontsluiting).
- Buurtweg niet aangeduid op plan en toelichten in RUP.
- Voor Naert-Defreyne dient gezocht te worden naar mogelijke compensatie voor het deel gelegen in HAG.
- Het plan is in overeenstemming met het PRS-WV
- Het RUP is in overeenstemming met het GRS Ingelmunster
- **Het bedrijf Naert-Defreyne**
- De voorwaarden opgenomen in het planologisch attest dienen overgenomen in het RUP en afgetoetst.
- Beperken van in- en uitritten
- Langs de nieuwe toegangsweg groenbuffer voorzien
- De uitweg via de private weg mag enkel voor exceptioneel gebruik
- Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan opgenomen te worden.
- De bouwhoogte dient, indien mogelijk, beperkt
- Gebouwen concipiëren i.f.v. lawaaihinder
- Productieactiviteiten dienen binnen de gebouwen te gebeuren
- Voorschriften opnemen i.f.v. vermijden wateroverlast
- Parkeerplaatsen voor personeel voorzien op eigen terrein

- **Het bedrijf Filip Soenens**
- De mogelijkheden van het RUP kunnen voor een schaalbreuk zorgen met het bebouwingslint langs de Bruggestraat.
- De voorschriften voor het schermgroen langs de straatzijden moeten meer garanties bevatten voor een kwalitatieve uitvoering.
- Bundelen van in- en uitritten.
- Afstemmen van 2 bedrijfsplannen voor wat betreft de nabestemming.
- De nodige digitale documenten werden vooralsnog niet overgemaakt.

Advies Ruimte en Erfgoed gunstig

- **Vormvereisten RUP**
- Categorieën van gebiedsaanduiding bij voorschriften vermelden.
- Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP.
- Ontheffingsbeslissing van de dienst MER + overzicht van de conclusies.
- Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd.
- Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV.
- Het plan is in overeenstemming met de bepalingen van het GRS van Ingelmunster

Advies AWW

- De rooilijn en de zone voor achteruitbouw dient aangegeven te worden op de plannen.
- Het minimale aanzetpeil van de dorpels aangeven.
- In- en uitritten beperken.
- Maximale hoogte van afsluitingen 2.25m.
- Het verkeer kan beter ontsluiten via de N37 ipv de N35 voor wat betreft Naert-Defreyne.
- Voor Filip Soenens dient erover gewaakt dat de zichtbaarheid over de weg voldoende groot is.
- Er dient tevens aandacht te zijn voor voldoende fietsstallingen bij de bedrijven.



College van burgemeester en schepenen
Oostrozebekestraat 7
8770 Ingelmunster

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling
Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

uw bericht van
23/02/2011

uw kenmerk
214_08_01

ons kenmerk
LLS/3078/2011118/RUPG

bijlagen

vragen naar / e-mail
Margriet.Baert@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
(02) 552 79 11

datum
24 MAART 2011

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het gemeentelijk RUP "zonevrije bedrijven fase 1" te Ingelmunster - plenaire vergadering 25/03/2011

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het gemeentelijk RUP "zonevrije bedrijven fase 1" werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en de volgende adviezen worden verstrekt:

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden die gelegen zijn in het noorden van Ingelmunster. Beide deelplannen zijn volgens het gewestplan gelegen in het woongebied met landelijk karakter aan de straatzijde en het agrarisch gebied gelegen achter het woongebied met landelijk karakter.

De opmaak van het RUP kadert binnen een beslissing van het college van Burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster waarbij geopteerd werd om een oplossing te zoeken voor de uitbreiding van twee zonevrije bedrijven.

Voor het bedrijf Naert-Defreyne werd in het verleden een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd. Naar aanleiding van de aanvraag van dit planologisch attest verleende de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling op 29/07/2008 een voorwaardelijk gunstig advies. Op dat ogenblik was er nog geen duidelijkheid over de definitieve afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden. Het bedrijf wenst uit te breiden in de richting van het agrarisch gebied en dit werd, gelet op de versnippering van het agrarisch gebied op deze plaats aanvaardbaar geacht.

Het bedrijf Soenens is gelegen binnen het BPA Zonevrije economische activiteiten (d.d. 09/12/2002) en wenst uit te breiden op een naastliggend perceel. Dit is op dit ogenblik niet mogelijk omwille van de in het BPA aangeduide groenzone. Daarenboven is het naastliggend perceel gelegen in een verkaveling.

www.vlaanderen.be/landbouw

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft geen principieel probleem met de gevraagde uitbreidingen omwille van het eerder verleend advies m.b.t. het bedrijf Naert-Defreyne en omwille van de voorziene uitbreiding langs de openbare weg en binnen een huidige verkaveling m.b.t. het bedrijf Soenens.

Wel wenst de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling op te merken dat de deelgebieden deels gelegen zijn binnen het door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Leiestreek, deelgebied 2. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De ontwikkeling als bedrijventerrein betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur en hiervoor kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dan ook niet zomaar een gunstig advies formuleren. Het voorzien van een compensatiegebied is zeker noodzakelijk voor de uitbreiding van het bedrijf Naert-Defreyne.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling stelt vast dat binnen de toelichtingsnota voldoende verantwoording opgenomen is waarom het HAG ingenomen wordt. Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgende elementen minstens aan bod komen:

- onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. (...)
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. (...)
- onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. (...)

Hoewel de organisatie van het parkeren en de verkeersafwikkeling op zich geen impact hebben op het agrarisch gebied, kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, die eraan gehouden is de planologische voorstellen voldoende terughoudend te beoordelen, zich vinden in de verantwoording die opgenomen werd. Het is echter niet duidelijk waarom geen compensatiegebied voor de uitbreiding van het bedrijf Naert-Defreyne wordt voorgesteld. Dit moet nog onderzocht worden.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling merkt op dat binnen de voorschriften geen bepalingen opgenomen zijn m.b.t. het bufferen van water om wateroverlast op de aanpalende gebieden te vermijden. Er moet vermeden worden dat bijkomende verhardingen en/of bebouwing een wateroverlast veroorzaken en een dergelijke problematiek mag niet afgewend worden op het omliggend agrarisch gebied. Er is steeds een oplossing te zoeken binnen de bestemmingszones van het RUP. Dit is nog aan te vullen bij de voorschriften.

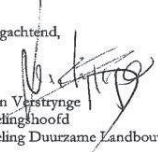
Daarnaast wenst de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling erop te wijzen dat nog geen verzoek tot raadpleging in het kader van de milieueffectenrapportage werd ontvangen.

www.vlaanderen.be

Rekening houdend met deze elementen, wenst de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling een voorwaardelijk gunstig advies te formuleren voor dit voorontwerp RUP, mits rekening te houden met voorgaande bemerkingen.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Het College van Burgemeester en Schepenen
van en te
8770 INGELMUNSTER

Exploitatie en Beheer West-Vlaanderen
Rijselstraat 231
8200 Brugge
Tel. 050 30 11 40 - Fax 050 30 11 30
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

uw bericht van 23/02/11	uw kenmerk 214_08_01	ons kenmerk V2011/035/RUP	bijlagen
vragen naar / e-mail Bart De Smet bart.desmet@mow.vlaanderen.be	telefoonnummer 050/30.11.42	datum 24 maart 2011	

Betreft: Voorontwerp RUP Zonevreemde bedrijven fase 1 Ingelmunster , N50 .
Plenaire vergadering op vrijdag 25 maart 2011 om 9 uur .

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Afdeling Beleid Mobiliteit en Veiligheid in verband met bovenvermeld voorontwerp RUP Zonevreemde bedrijven fase 1 Ingelmunster .

1) De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen houdt er aan het volgende te melden:

Bij deze advies en opmerkingen m.b.t. in hoofding vermeld RUP van het wegendistrict Kortrijk.
Situering van de bedrijven :

1. NAERT - DEFREYNE BVBA :

N50, Bruggestraat, 308, 8770 INGELMUNSTER vanaf kmp. 74.125 tot kmp. 74.196, rechterkant.

De rooilijn nr. 1 volgens plan nr. AL3/71/69 WA 10/1308/5, ligt op 9.50 m uit de bestaande as van de weg, of op 13 m uit de ontworpen as.

Er is een zone van achteruitbouw van 8 m in acht te nemen.

Opmerking : De rooilijn en de zone van achteruitbouw staan niet vermeld op het bestemmingsplan.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Opmerkingen :

www.vlaanderen.be

www.vlaanderen.be

pag. 53 - 1.1. zone 1 - nijverheidsgebouwen : inplanting 8 m achter de rooilijn.
 pag. 54 - 1.2.1. - het aanzetpeil van de dorpels min. 0,25 m (i.p.v. 0,40 m) hoger dan het peil van de openbare weg.
 pag. 55 - 1.3.2 - de gebouwen kunnen tot de grens van de zone van achteruitbouw gebouwd worden.
 pag. 56 - 2.2.1 - 1 in- en uitrit.
 pag. 57 - 2.2.3 - Maximale hoogte van de afsluitingen 2,25 m, cfr. algemene voorwaarden BRA pt. 2 : Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 m, waarop al dan niet een hekwerk komt, de totale hoogte mag 2,25 m niet overschrijden.

Boven 1,50 m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.
 Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 m achter de grens van het openbaar domein.

De haag mag niet meer dan 1,50 m stamhoogte hebben. De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien. De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 m hoogte.

pag. 60 - 4.1.1 - 1 in- en uitrit toegelaten. Maximale breedte toegang tot gewestweg bedraagt 5 m.
 pag. 61 - 4.2.2 - Afsluitingen : maximale hoogte : 2,25 m i.p.v. 2,50 m.

2. SOENENS Filip

Situering : N50, INGELMUNSTER, Bruggestraat 286, van kmp. 73.890 tot 73.943, rechterkant.
 De rooilijn nr. 3 volgens plan nr. AL3/71/69 WA 1308/5, ligt 13 m uit de ontworpen as of 9,90 m t.o.v. de bestaande as van de weg.
 Er is een zone van achteruitbouw van 8 m in acht te nemen.

Opmerkingen :

De rooilijn en de zone van achteruitbouw staan niet vermeld op het bestemmingsplan.

pag. 65 - 1.2.1. Het aanzetpeil van de dorpels min. 0,25 m (i.p.v. 0,40 m) hoger dan het peil van de openbare weg.
 pag. 67 - 2.1.1. 1 in- en uitrit.
 pag. 68 - 2.2.1. 'Er kan hiervan afgeweken worden indien dit nodig is voor gebruik als circulatiezone' ; neen, afwijking kan niet in zone van achteruitbouw.
 pag. 72 - 4.2.1 - Groenaanleg. Overeenkomstig de algemene voorwaarden BRA; 4:
 In de eerste 2 m van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 m hoogte of 0,75 m hoogte t.h.v. de wegaansluitingen.
 In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.
 pag. 72 - 4.2.2. Afsluitingen. Maximale hoogte 2,25 m, idem als opmerking pag. 57 - 2.2.3.

2) De afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt volgend advies uit:

Vanuit onze bevoegdheid wordt enkel advies gegeven op mobiliteit en verkeersinfrastructuur.

Mobiliteitsprofiel Naert-Defreyne bvba

Volgens de memorie van toelichting is het de bedoeling om via de N35 te Ardooie de E403 te bereiken. Nochtans is de N35 volgens de wegcategorisering geselecteerd als een lokale weg.

terwijl de N37 geselecteerd is als een primaire weg 2. Het gemotoriseerd vervoer kan dus best ontsluiten via de N37 in plaats van langs de N35.

Planconcepten Soenens Filip

Bij de aanplant van het laag groenscherm dient er rekening gehouden met voldoende zichtbaarheid voor de klanten die het terrein wensen af te rijden. Het mag niet de bedoeling zijn dat de klanten zich tot tegenaan de rijbaan moeten opstellen om voldoende overzicht op de N50 te krijgen. Daarnaast dient de conflictpresentatie fietser – bestuurder ook steeds voldoende groot te zijn.

Algemene opmerkingen

In beide planconcepten is er goed nagedacht hoe de bedrijven verkeersveilig kunnen ontsloten worden en hoe zij de parkeerproblematiek op een goede geordende manier op eigen terrein oplossen

In beide gevallen is er wel enkel nagedacht over voldoende parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer. In het kader van een duurzame mobiliteit is het aangewezen om een minimum aantal fietsenstallingen te voorzien in verhouding tot de aangeboden parkeerplaatsen.
 Uit de nota blijkt dat het merendeel van de werknemers uit de nabije omgeving afkomstig zijn, dus het promoten van het woon-werkverkeer is hier zeker aan de orde.

De ontsluitingen van de parkeerruimtes die voorzien worden op eigen terrein worden liefst beperkt tot 1 in- en uitrit samen van maximum 6 m breedte.

Op de vergadering te Ingelmunster op vrijdag 25 maart 2011 zal het wegendistrikt Kortrijk vertegenwoordigd zijn .

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet

Directeur
 Coördinator exploitatie en beheer

Vlaamse overheid



**College van burgemeester
en schepenen**

Oostrozebekestraat 4
8770 INGELMUNSTER

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36007/108.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

telefoonnummer
050 44 28 11

datum

joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be

Betreft: INGELMUNSTER, gemeentelijk RUP " Zonevreemde bedrijven fase 1 " : advies plenaire vergadering dd. 25/03/2011

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 25/03/2011 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Zonevreemde bedrijven fase 1" beoogt de opties die door de gemeente genomen werden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan over de uitbreiding van zonevreemde economische activiteiten een invulling te geven.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- de stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding bepaald in artikel 2.2.3 §2 van de codex en desgevallend, de normen vermeld in art. 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Binnen de opsomming wordt 'gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's' achterwege gelaten.
- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.
- een register, al dan niet grafisch van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschade, planbanen, kapitaalschade of gebruikersschade. Toelichting hierbij is te vinden in de brief van 23 juli 2009 van het Departement RWO naar de verschillende gemeentebesturen in verband met de "Inwerkingtreding van het aanpassingsdecreet Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid" en in de richtlijn van oktober 2009 over de digitale uitwisseling van deze gegevens.

RUIMTE EN ERFGOED
afdeling West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13 - Email ruimte.erfgoed.wvl@rwo.vlaanderen.be

plgr_08.dot
1/4

3. Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Het RUP is gelegen in geluimnuster welk deels deels uitmaakt van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De voorliggende bedrijven maken geen deel uit van de afbakening ze behoren dus tot het **buitengebied** volgens het RSV.

De doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor buitengebieden zijn het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering van het buitengebied, het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden, het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysiek systeem en het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft volgende ontwikkeling- en uitbreidingsmogelijkheden voor **bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen**:

- een maximale ververving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet haar (begangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;
- alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...) volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

Het RUP beoogt:

- Het zone-eigen maken van het aannemersbedrijf 'Defreyne NV' gelegen binnen woongebied met landelijk karakter, gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid/KMO's en in agrarisch gebied. Op korte termijn wenst het bedrijf uit te breiden om betontafels te kunnen plaatsen alsook op lange termijn.
- Het zone-eigen maken van het metaalbedrijf 'Soenens Filip' deels opgenomen binnen het bestaand sectoraal BPA zonevroeemde economische activiteiten en deels binnen VK 18-88-87 d 16 september 1987. De huidige inplanting voorziet weinig uitbreidingsmogelijkheden waardoor een goede integratie onmogelijk is, maar door de aankoop van het aanpalende lot dient betere integratie zich aan.

plgr_08.dot
2/4

Afweging:

*In beide gevallen betreft het de inplanting van een bedrijf, of verbeterde inplanting, binnen een bestaande bebouwing waardoor de ruimtelijke impact beperkt is. Alsook de buffering van het terrein kent een optimalisatie in beide gevallen.
Beide bedrijven zijn gelegen langsheen de N50 welk een secundaire weg II is waardoor de ontsluiting op zich geen probleem vormt.*

In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio 'Plateau van Tielt'. Het plangebied van voorliggend RUP ligt deels in Herbevestigd Agrarisch Gebied. Binnen de opmaak van het RUP mag de gemeente geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze plannen. Gezien het in dit geval gaat om de uitbreiding van bestaande zonevrije bedrijven zoals gemotiveerd binnen het GRS vormt voorliggend RUP een aanvaardbaar voorstel.

Conclusie: voorliggend plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV
Niet van toepassing

4. Overige inhoudelijke opmerkingen**4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening**

Artikel 2.2.13 §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS, goedgekeurd op 19/04/2007 worden gerealiseerd:

Per deelstructuur

Een gebiedsgerichte afweging voor bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern.

Voor bedrijven gelegen in de open ruimte buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het landelijk gebied, is er ten behoeve van de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied'. De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Ingelmunster volgende 'indicatieve' classificatie per entiteit uitgewerkt. Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten. De gemeente wenst deze ontwikkelingsperspectieven ook te laten gelden voor bedrijven gelegen op een ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevrij worden, de zogenaamde potentieel zonevrije bedrijven, of voor bedrijven die omwille van milieutechnische redenen om een nieuwe bestemming vragen.

De ontwikkelingsperspectieven zijn onderverdeeld per entiteit en zijn dan ook ondergebracht in het hoofdstuk "visie per ruimtelijke entiteit".

Per deelentiteit**Versnipperd Noordgebied**

Zonevrije bedrijven die geconcentreerd voorkomen langsheen de Bruggestraat kunnen afhankelijk van de aard van de activiteit, de huidige omvang en de omgevingsfactoren in beperkte of belangrijkere mate verder ontwikkelen. Bedrijvigheid in de tussenliggende open ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt en zo mogelijk afgebouwd.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 of 4 voor bedrijven gelegen langsheen de Bruggestraat en categorie 1 voor bedrijven gelegen in de tussenliggende open ruimte, tenzij gelegen in een gebied met oog op 'herbestemming tot woonzone of landelijke woonzone', categorie 2.*

Conclusie: beide bedrijven zijn gelegen langsheen de Bruggestraat waardoor ze onder categorie 2 of 4 vallen en dus in beperkte of belangrijkere mate verder kunnen ontwikkelen wat hier het geval is. Voorliggend document is dus in overeenstemming met de bepalingen van het GRS van Ingelmunster.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

III

5. Algemene conclusie

Voorliggend document is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en de bepalingen van het GRS. Indien wordt voldaan aan de vormvereisten kan het document gunstig worden geadviseerd.

Hoogachtend,

ir. J. Vanderstraeten
gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Sint-Andries, 24 maart 2011	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1 (Ingelmunster)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/11/0284 - 10/15/4553		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.51 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 25/03/2011.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Ingelmunster - gemeentelijk RUP 'Zonevrije bedrijven fase 1', voorontwerp dd. 24/02/2011, opgemaakt door DEMEY bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Volgende elementen kunnen hierbij opgemerkt worden:

- De ruimtelijke balans dient te gebeuren volgens de categorieën van gebiedsaanduiding en niet per deelzone.
- In de voorschriften dient aangegeven te worden tot welke categorie van gebiedsaanduiding de zone behoort.
- De op te heffen verkavelingen dienen duidelijk op het grafisch plan weergegeven te worden met een verwijzing in de legende, niet enkel op de bestaande en juridische toestand.
- Ook is de legende niet volledig, de aanduiding van de ontsluiting is niet weergegeven in de legende.

Het deelplan voor het bedrijf Naert-Defreyne is voor een deel gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Volgens de omzendbrief RO/2010/1 is het noodzakelijk om te zoeken naar mogelijke compensatie van het ingenomen herbevestigd agrarisch gebied zodat het planologisch evenwicht wordt hersteld.

Daarnaast wordt vanuit de deputatie gevraagd de buurtwegen in kaart te brengen om na te gaan of het plan hierop een invloed heeft.

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.

Ingelmunster is gelegen binnen de deelruimte 'Middenruimte'. In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse land- en tuinbouwactiviteiten en de aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige - bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

De voorliggende bedrijven zijn gelegen langs de N50 die in het PRS is geselecteerd als secundaire weg II. Deze weg heeft een verzamelende en verbindende functie op bovenlokaal niveau waardoor de bedrijven goed ontsloten zijn.

Volgens het PRS komt het de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijven te bepalen. Deze mogelijkheden zijn vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Overeenstemming met het GRS Ingelmunster

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ingelmunster is goedgekeurd op 19 april 2007.

De 2 bedrijven zijn gelegen in het deelgebied versnipperd noord. In dit voornamelijk open gebied met de Bruggestraat als belangrijk woonlint, dient de openheid behouden te worden als buffer met de verstedelijking. Activiteiten langs de Bruggestraat (N50) kunnen verder ontwikkelen. Het noordelijk deel van de Bruggestraat wordt voorbehouden voor wonen en beperkte ambacht verweven met het wonen.

Bedrijven in dit gebied hebben volgens het GRS ontwikkelingsmogelijkheden gaande van categorie 2 tot 4. In de bindende bepalingen wordt de opmaak van een RUP voor de zonevrije bedrijven vooropgesteld.

Voor deze 2 bedrijven stemt de ontwikkelingsmogelijkheden zoals vastgelegd in het RUP overeen met deze principes. Het RUP is bijgevolg in overeenstemming met het GRS Ingelmunster.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Naert-Defreyne

Het deelplan voor het bedrijf Naert-Defreyne geeft uitvoering aan het gunstig planologisch attest van dit bedrijf. Aan dit gunstig planologisch attest waren een aantal voorwaarden gekoppeld. Deze voorwaarden van de beslissing van het College van Burgemeester en schepenen dd.31 oktober 2008 dienen in de toelichting opgenomen te worden. Ook dient verduidelijkt op welke manier deze voorwaarden in het RUP worden vertaald. Bovendien blijken niet alle randvoorwaarden vertaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gaat om volgende elementen:

- Beperken van in- en uitritten: op plan pijl weergegeven maar hiervoor zijn geen bepalingen opgenomen in de voorschriften;
- Langs de nieuwe toegangsweg vooraan een groenbuffer voorzien van 0,8 meter onder de vorm van een haag: dit is niet bepaald in het plan en de voorschriften;
- Uitweg via de private weg mag enkel voor exceptioneel gebruik : pijl is aangegeven op plan maar hiervoor zijn geen bepalingen opgenomen in de voorschriften, de pijl is ook niet in de legende terug te vinden;
- Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een volwaardig beplantingsplan toegevoegd te worden: dit is niet opgenomen in de voorschriften;

- De bouwhoogte dient beperkt te worden tenzij de noodzaak afdoende wordt gemotiveerd: is niet gebeurd;
- Gebouwen dermate concipiëren zodat zij een gesloten volume vormen waardoor lawaaihinder wordt beperkt: is niet vertaald in de voorschriften.
- Productieactiviteiten moeten binnen de gebouwen ondergebracht worden om de milieuhinder te beperken: is niet vertaald in de voorschriften;
- Bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een studie met betrekking tot waterbeleid toegevoegd te worden waaruit blijkt dat voldoende maatregelen naar infiltratie of buffering worden genomen: niet vertaald in de voorschriften;
- Parkeerplaatsen voor het personeel moet worden voorzien op niet bebouwde ruimte achteraan zodat onmiddellijke omgeving van het bedrijf hierdoor niet wordt belast: niet vertaald in voorschriften.

Filip Soenens

Het bedrijf Filip Soenens betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijf dat reeds was opgenomen in het sectoraal BPA.

De opzet van het plan bestaat erin de bestaande woning en bedrijfsruimte af te breken om een volledig nieuw gebouw te plaatsen met een geïntegreerde woning.

Hierbij wijzigt de schaal van het gebouw ten opzichte van z'n omgeving enorm, vooral doordat 100% van de paarse zone mag bebouwd worden over 2 bouwlagen. Indien deze mogelijkheden worden benut betekent dit een schaalbreuk in het bebouwingslint langs de Bruggestraat. De vraag stelt zich of het bebouwingspercentage niet dient beperkt te worden en of de 2^e bouwlaag niet kan beperkt worden tot de helft van de gevelbreedte zodat het bebouwd volume zich beter inpast in de omgeving.

Langs de straatzijde wordt een zone voor schermgroen afgebakend. Het is positief dat er wordt nagedacht op welke manier een kwalitatieve voorzijde kan worden gerealiseerd. 1/3^{de} mag echter verhard worden, er kan afgezien worden van hoogstamig groen indien de toegankelijkheid in het gedrang komt en er worden afsluitingen tot 2,50 meter toegelaten. De vraag stelt zich dan of deze voorschriften wel een kwalitatieve inrichting van de voorzijde garanderen.

Ook is het bundelen van in-en uitrit van groot belang voor de verkeersveiligheid, wat beter wordt vertaald in het plan en de voorschriften.

Afstemming van de 2 bedrijfsplannen

Indien de huidige activiteiten stoppen is een heroriëntering van beide sites mogelijk. Op de site van het bedrijf Soenens worden bijkomende voorwaarden opgelegd. Zo zijn daar geen transportbedrijven, distributiebedrijven en andere vormen met een grote verkeersgeneratie mogelijk. Waarom gelden deze voorwaarden ook niet voor het bedrijf Naert-Defreyne?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_t=Technische%20aanbevelingen

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Zonevreemde bedrijven fase 1, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd omwille van:

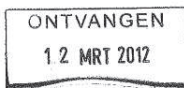
- Het niet voldoen aan de juridische vormvereisten;
- Het niet vertalen van de voorwaarden van het positief planologisch attest Naert -Defreyne in het plan en de voorschriften;
- De ruime bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf Soenens waardoor een schaalbreuk in het bebouwingslint langs de Bruggestraat ontstaat.

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

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,

Stephaan Barbery



AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770Ingelmunster

Sint-Andries, 08/03/2012	Betreft: gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/12/0473-10/15/4553		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: besluit + plannen	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Ik heb de eer u een eensluidend verklaard afschrift te bezorgen van het besluit van de deputatie dd. 08/03/2012 houdende de goedkeuring van het RUP Zonevrije bedrijven fase 1.

Een exemplaar van dit RUP en een uittreksel van het besluit van de deputatie is hierbij gevoegd is hierbij gevoegd.

Ingevolge artikel 2.2.16§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) heeft de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar een termijn van 30 dagen na de goedkeuringsbeslissing om beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering tegen de goedkeuring van het RUP.

Indien er geen beroep wordt aangetekend zal de deputatie het goedkeuringsbesluit bij uittreksel publiceren in het Belgisch Staatsblad, waarna het RUP 14 dagen na de bekendmaking ervan in werking treedt (artikels 2.2.17. en 2.2.18. VCRO).

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit voorsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/niapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.aglv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

In uitvoering van het GIS-decreet van 17 juli 2000 en verwijzende naar het schrijven van de deputatie dd. 6/02/2008 omtrent de toepassing van de richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's, verwachten wij tenslotte nog de digitale documenten van het gemeentelijk RUP, met de aanduiding van eventuele uitsluitingen. Op onderstaande linken vindt u de nodige uitleg en sjablonen omtrent deze richtlijn:

<http://rwo.vlaanderen.be/niapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Met oprechte hoogachtting,

Namens de deputatie,

De adviseur

Stephaan Barbey

Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1 voor de gemeente Ingelmunster

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18,
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster van 19/04/2007
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1 op de plenaire vergadering dd. 25/03/2011, het verslag van de plenaire vergadering dd. 07/04/2011 ;
- het besluit van de gemeenteraad van Ingelmunster dd. 21/06/2011, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1
- het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 14/07/2011 en 12/09/2011.
- het advies van het agentschap ruimte en erfgoed dd. 7/09/2011 over het ontwerp van gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1.
- het advies van de deputatie dd. 01/09/2011 over het ontwerp gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1 in het kader van het openbaar onderzoek.
- de opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1.
- het advies van de GECORO van Ingelmunster dd. 10/10/2011 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1.
- het besluit van de gemeenteraad van Ingelmunster dd. 20/12/2011 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1.
- de volledige ontvangst van het definitief vastgestelde RUP Zonevrije bedrijven fase 1 op 16/01/2012 met het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster tot goedkeuring van het RUP Zonevrije bedrijven fase 1.
- Het gemeentelijk RUP Zonevrije bedrijven fase 1, bestaat uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
- Het RUP voldoet aan de decretale vormvereisten conform artikel 2.2.2.§1 VCRO.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3.§2 VCRO.

- Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17/12/1979 en latere wijzigingen), het BPA zonevrije economische activiteiten en de geldende verkavelingen.
- Inhoudelijk legt het RUP de ontwikkelingsmogelijkheden vast voor 2 lokale bedrijven.
- Het RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Ingelmunster ligt deels binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De voorliggende bedrijven maken geen deel uit van de afbakening, ze behoren dus tot het buitengebied volgens het RSV. De doelstellingen vanuit het RSV voor buitengebieden zijn het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering van het buitengebied, het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.
- Het RSV geeft volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen: een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend; de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie; de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, ... Voorliggend RUP voldoet aan de criteria voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen volgens de bepalingen van het RSV.
- Het PRS-WV is van toepassing op diverse ruimtelijke elementen binnen het plangebied van dit RUP. Ingelmunster is gelegen binnen de deelruimte 'Middenruimte'. In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse land- en tuinbouwactiviteiten en de aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige- bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.
- De voorliggende bedrijven zijn gelegen langs de N50 die in het PRS is geselecteerd als secundaire weg II. Deze weg heeft een verzamelende en verbindende functie op bovenlokaal niveau waardoor de bedrijven goed ontsloten zijn.
- Volgens het PRS komt het de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijven te bepalen. Deze mogelijkheden zijn vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
- Volgens artikel 2.2.13.§2 VCRO worden gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. De 2 bedrijven zijn gelegen in het deelgebied versnipperd noord. In dit voornamelijk open gebied met de Bruggestraat als belangrijk woonlint, dient de openheid behouden te worden als buffer met de verstedelijking. Activiteiten langs de Bruggestraat (N50) kunnen verder ontwikkelen. Het noordelijk deel van de Bruggestraat wordt voorbehouden voor wonen en beperkte ambacht verweven met het wonen.
- Bedrijven in dit gebied hebben volgens het GRS ontwikkelingsmogelijkheden gaande van categorie 2 tot 4. In de bindende bepalingen wordt de opmaak van een RUP voor de zonevrije bedrijven vooropgesteld.
- Voor deze 2 bedrijven stemt de ontwikkelingsmogelijkheden zoals vastgelegd in het RUP overeen met deze principes. Het RUP is bijgevolg in overeenstemming met het GRS Ingelmunster.
- Algemeen kan besloten worden dat de planopties in het RUP invulling geven aan het GRS Ingelmunster en in overeenstemming zijn met het PRS-WV en het RSV.

- Eén van de strategische doelstellingen van de provincie is het netwerk van trage wegen op haar grondgebied op te waarderen en het gebruik ervan te stimuleren. In het RUP is een buurtweg gelegen volgens de atlas der buurtwegen. Deze buurtweg is gedesaffecteerd sinds 1974 door het afleveren van een bouwvergunning.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden planvoorschriften opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. Zo is in de voorschriften voor de zone voor toerit en parkeren opgenomen dat de zone tevens bestemd is voor alle voorzieningen die nodig zijn om het regenwater op eigen terrein te bufferen, zodat eventuele wateroverlast op aanpalende gebieden vermeden kan worden. Daarnaast mag maximaal 80% van de niet bebouwde delen binnen deze zone verhard worden. Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, hetzij door waterdoorlatende materialen te gebruiken, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18/07/2003).
- Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd, alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
- Het grafisch plan bevat indicatieve aanduidingen (pijlen), die buiten de plangebied vallen. Met het RUP kunnen geen uitspraken worden gedaan buiten het plangebied.
- Globaal mag gesteld worden dat het RUP een degelijke basis is voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en daarbij voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO).
- het voorstel van gedeputeerde Van Gheluwe
- na beraadslaging

BESLUIT:

Enig artikel:

Het gemeentelijk RUP Zonevremde bedrijven fase 1, voor de gemeente Ingelmunster bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

Gedaan te Brugge in zitting van 08/03/2012

Waren aanwezig: de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter
de heren Dirk De fauw, Patrick Van Gheluwe, mevrouw Marleen Titeca-Decraene en de heren Gunter Pertry, Bart Naeyaert en Guido Decorte, leden
de heer Hilaire Ost, provinciegriffier

Brugge, 08/03/2012,
De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
De adviseur,
Dienst ruimtelijke planning

