

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 29 FEBRUARI 2016

Aanwezig:

36 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Dirk Lievens: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckenoooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Bart Wenes, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem, Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, ~~Trees Verduyn-Coffyn~~, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Gerdi Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Stefaan Van Coillie en Steven Dewitte, raadsleden.

Geert Depondt, OCMW-voorzitter-schepenen: met raadgevende stem.

Bart Vandenbroucke, directeur ondersteuning, wnd. stadssecretaris

AGENDAPUNT nr. 4

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo - definitieve vaststelling

DE GEMEENTERAAD:

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 11.03.2013 tot opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo.

Gemeentelijk RUP Trans Devo wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011.

Gemeentelijk RUP Trans Devo wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 06.03.2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11.02.2014. Het RUP grenst aan de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Aan de overzijde van de Biestraat werd binnen deze afbakening een gemengd regionaal bedrijventerrein bestemd met aansluitend aan de straat een groenbuffer.

Ingevolge artikel 2.2.13. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Het GRS Roeselare is gedeeltelijk goedgekeurd op 02.08.2012.

Het gemeentelijk RUP Trans Devo wordt opgemaakt in uitvoering van de actie opgenomen in het bindend deel van het GRS Roeselare: "*GRUP zonevreemde bedrijven/activiteiten*".

Het gemeentelijk RUP Trans Devo is opgemaakt overeenkomstig de decretale vormvereisten van artikel 2.2.2. §1 van de VCRO en bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een kaartenbundel (grafisch plan en plan bestaande toestand) en een register plancompensaties.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3. §2 van VCRO.

Het gemeentelijk RUP Trans Devo vormt de basis voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en voldoet daarbij aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO)

Het gemeentelijk RUP Trans Devo vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 17.12.1979 en latere wijzigingen en het Algemeen Plan van Aanleg (APA) Roeselare, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29.04.1991.

In uitvoering van artikel 2.2.13. van de VCRO werd het voorontwerp aan de bevoegde instanties voor advies overgemaakt en werd een plenaire vergadering gehouden op 03.11.2014 voor bespreking van alle ontvangen adviezen. Op 02.10.2014 werd het voorontwerp voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Van de plenaire vergadering werd een verslag opgemaakt. Het verslag werd op 07.11.2014 per e-mail en op 20.11.2014 per aangetekende zending overgemaakt aan de adviserende diensten. Op dit verslag werden geen opmerkingen geformuleerd. Het voorontwerp van gemeentelijk RUP Trans Devo werd naar aanleiding van het verslag van de plenaire vergadering aangepast.

Gemeentelijk RUP Trans Devo kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage (MER).

Volgens het decreet van 27.04.2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12.10.2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's werd een screeningsnota opgemaakt, de nodige adviezen ingewonnen en met een verzoek tot raadpleging aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer voorgelegd.

In de brief van 14.04.2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing werd bekendgemaakt door aanplakking, een bericht op de website van de stad Roeselare en een bericht in de digitale nieuwsbrief van de stad Roeselare.

Overeenkomstig artikel 2.2.14. §1 van de VCRO stelde de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo voorlopig vast in zitting van 23.06.2015.

In uitvoering van artikel 2.2.14. §2, §3 en §4 van de VCRO werd het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk RUP Trans Devo gedurende 60 dagen aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking, een publicatie in het Belgisch Staatsblad, een publicatie in 3 dagbladen die in de Provincie worden verspreid en een bericht op de website van de stad Roeselare.

Het openbaar onderzoek werd geopend op 11.08.2015 en liep tot en met 09.10.2015.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 advies geformuleerd. De eigenaar formuleerde ook 2 vragen/opmerkingen per e-mail. Dit werd bevestigd in het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek.

Overeenkomstig artikel 2.2.14. §5 van de VCRO werd het resultaat van het openbaar onderzoek op 21.12.2015 voor behandeling voorgelegd aan de GECORO.

De GECORO formuleerde volgend advies:

1/ Advies provincie West-Vlaanderen

Inhoud

Aantonen dat functies grondverzet en recyclage vergund (geacht) zijn. Deze onderbouwing zit niet in de toelichtende nota.

Begrippen als 'bij voorkeur' en 'voldoende' geven onvoldoende juridische garantie dat de visie van het RUP gerealiseerd kan worden. Ze laten teveel ruimte voor interpretatie.

De voorwaardelijke koppeling van een buffering met een eventuele relatie buiten het plangebied kan niet. Het RUP zelf moet adequaat juridisch afdwingbaar worden gemaakt.

De toegangsweg dient steeds afdoende gebufferd te worden. In de voorschriften wordt enkel 'groen' voorzien. Dit groen kan volgens de toelichtingsnota uit een haag bestaan. Ze is hierdoor niet afdwingbaar, noch worden hier minimum randvoorwaarden opgelegd. De deputatie kan niet akkoord gaan om tuinaanleg gelijk te stellen met buffering.

Het kan niet de bedoeling zijn om een nieuwe bedrijfswoning in tweede bouwlijn te voorzien. Dit wordt best uitgesloten in de voorschriften. Het lijkt aangewezen om de woning als bedrijfswoning te zien, zodat een afdoende buffering voorzien kan worden naar de aanpalende woning.

In de zone voor buffering worden verhardingen toegelaten. Hier worden best beperkende randvoorwaarden bij opgenomen om te vermijden dat deze zone daadwerkelijk verhard wordt en deel gaat uitmaken van het exploiteerbare deel van het bedrijf. De bufferende werking moet gegarandeerd worden.

Overweging

Na de plenaire vergadering werd de toelichtende nota aangevuld (p16) met een publicatie uit het Belgisch Staatsblad van 21.03.1978, die de oprichting vermeldt van "Trans Devo, personenvereniging met beperkte aansprakelijkheid" waarvan akte, verleden op 13.03.1978 voor notaris Marcel Delodder.

Dit wordt bekeken.

Uitgangspunt: het bedrijf wordt gebufferd t.o.v. percelen die niet door het bedrijf in gebruik zijn. Het perceel op Staden wordt op heden door het bedrijf gebruikt en fungeert op vandaag als buffer (visuele afscherming, afstand).

Zowel het perceel met woning (nr 61) en toegangsweg als het aanpalende perceel met woning (nr 59) zijn in eigendom van en worden bewoond door de bedrijfseigenaars. Deze woningen horen bijgevolg bij het bedrijf. Wanneer betreffende panden worden verkocht dient de bedrijfsactiviteit te worden gebufferd t.o.v. het wonen.

Zowel het perceel met woning (nr 61) en toegangsweg als het aanpalende perceel met woning (nr 59) zijn in eigendom van en worden bewoond door de bedrijfseigenaars. In die zin is geen vraag naar een bijkomende bedrijfswoning. Op vraag van de eigenaars werden geen van deze woningen meegenomen in de contour van het RUP.

Verhardingen werden in deze zone enkel toegelaten in de 'tuindelen' van deze zone.

Voorstel van aanpassing (TN = toelichtingsnota, SV = stedenbouwkundige voorschriften)

TN p16: (relevante) inhoud van betreffende akte aanvullen

TN: een luik 'andere bewijzen' met bijlagen toevoegen (publicatie Belgisch Staatsblad, brief Eandis, getuigenverklaringen)

SV p3: 'bij voorkeur' en 'voldoende schrappen

SV p3: verduidelijken in de toelichtende kolom

SV p3: toelichting 'haag' in rechterkolom schrappen (p3)

SV p3: 'ingekleed met groen' + 'visuele afscherming van 2m hoog'

+ bij verkoop woning: volwaardige afscherming op korte termijn voorzien (6 maanden na akte)
TN: duidelijk maken dat de woningen nrs 59 en 61 van de bewoners-eigenaars zijn
SV p2: aanvullen dat een woning in de paarse zone niet wordt toegelaten
SV p4: aanvullen dat de verhardingen geen deel mogen uitmaken van het exploiteerbaar deel van het bedrijf
SV p4: aanvullen dat buffering tussen de tuindelen moet worden gegarandeerd

2/ Vragen/opmerkingen: 2 e-mails

2.1 E-mail van 29.08.2015

"Mag ik vragen bij de opmaak van het 'RUP Trans Devo' te willen verwijzen naar de beslissing dd. 29 september 1976. (periode van opmaak van het Gewestplan !)."

Verduidelijking

De 'beslissing' waarvan sprake is een brief van de Stad Roeselare, die meldt dat de Bestendige Deputatie in zitting van 9 september 1976 machtiging heeft verleend tot het inrichten van een ondergrondse benzinehouder van 4000L, te Bietstraat 61.
In de toelichtingsnota (p17) wordt naar betreffend machtigingsbesluit verwezen.

2.2 E-mail van 29.08.2015

"Kan u een bouwvergunning af leveren voor wat betreft het herstel en de herbouw van een constructie, meer bepaald : een verharding.
Is dit mogelijk?"

De constructie is reeds geacht vergund, de functie is reeds geacht vergund, de activiteiten zijn geacht vergund, de milieuvergunning werd toegekend.
'Het bedrijf beschikt hiermee over de nodige bewijstukken dat...'
De ruimtelijke ordening-toets lijkt me overbodig. Alles is hoofdzakelijk vergund."

Verduidelijking

Principieel kan een stedenbouwkundige vergunning voor herstel/herbouw van een verharding worden afgeleverd op basis van het RUP, na van krachtwording.

Er wordt hierbij wel benadrukt dat dergelijke algemene vraag enkel correct kan worden beoordeeld met het betreffende bouwdoossier.

Vragen/opmerkingen:

Geen

Besluit:

De gecoro gaat akkoord met de voorstellen tot aanpassing en heeft geen bijkomende opmerkingen en voorstellen. Het RUP kan vervolgens voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Het gemeentelijk RUP Trans Devo werd vervolgens naar aanleiding van het advies van de GECORO als volgt aangepast:

(TN = toelichtingsnota, SV = stedenbouwkundige voorschriften)

TN p16: De (relevante) inhoud van de akte tot oprichting van "Trans Devo, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid" wordt aangevuld om het vermoeden van vergunning van de activiteiten van het bedrijf aan te tonen.

TN p18: Om het vermoeden van vergunning aan te tonen wordt een luik 'andere bewijzen' toegevoegd. Een publicatie in het Belgisch Staatsblad, een brief van Eandis en getuigenverklaringen worden als bijlagen toegevoegd.

- SV p3: De voorwaardelijke termen 'bij voorkeur' en 'voldoende worden geschrappt.
- SV p3: De toelichtende kolom wordt aangevuld met de bedrijfsactiviteiten dienen gebufferd te worden ten opzichte van percelen die niet door het bedrijf in gebruik zijn. En dat het perceel op Staden op heden door het bedrijf wordt gebruikt en dat op dit perceel reeds een buffer aanwezig is. En dat wanneer deze bestaande buffer wordt opgewaardeerd tot een volwaardige buffer kan worden afgezien van de groene verankering die wordt opgelegd met de overdrukzone 'groene verankering'.
Dit wordt ook verduidelijkt in de toelichtingsnota (p35)
- SV p3: Verordenend wordt aangevuld dat de toegangsweg ten opzichte van de naastliggende bebouwing dient te worden ingekleed met groen en een visuele afscherming van minimum 2 meter hoog. En dat wanneer één of beide woningen worden verkocht, er binnen de 6 maanden na het verlijden van de verkoopakte, een volwaardige groene afscherming dient te worden voorzien tussen de toegangsweg en de betreffende woning(en).
De toelichtende kolom wordt aangevuld met de woningen langs beide zijden van de toegangsweg worden op heden bewoond door de eigenaars.
Dit wordt ook verduidelijkt in de toelichtingsnota (p35)
- SV p2: Verordenend wordt aangevuld dat in de paarse zone een bedrijfswoning niet is toegelaten.
- SV p4: Verordenend wordt aangevuld dat de toegelaten verhardingen in de zone voor buffer, niet in functie van het bedrijf mogen zijn, en dat ze ook niet mogen aansluiten op verhardingen in functie van het bedrijf. En dat naar de tuindelen een volwaardige buffer moet worden gegarandeerd.

Artikel 2.2.14. §6 van de VCRO stelt dat de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Trans Devo definitief vaststelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

BESLUIT, Met algemene stemmen - 14 onthoudingen (Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Filip Deforche, Cyriel Ameye en Immanuel De Reuse)

Artikel 1:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo overeenkomstig artikel 2.2.14. §6 van de VCRO definitief vast te stellen mits volgende wijzigingen ten opzichte van het op 23.06.2015 voorlopig vastgestelde ontwerp RUP Trans Devo:

(TN = toelichtingsnota, SV = stedenbouwkundige voorschriften)

- a. TN p16: De (relevante) inhoud van de akte tot oprichting van "Trans Devo, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid" wordt aangevuld om het vermoeden van vergunning van de activiteiten van het bedrijf aan te tonen.
TN p18: Om het vermoeden van vergunning aan te tonen wordt een luik 'andere bewijzen' toegevoegd. Een publicatie in het Belgisch Staatsblad, een brief van Eandis en getuigenverklaringen worden als bijlagen toegevoegd.
- b. SV p3: De voorwaardelijke termen 'bij voorkeur' en 'voldoende worden geschrappt.
- c. SV p3: In de toelichtende kolom wordt aangevuld dat de bedrijfsactiviteiten gebufferd dienen te worden ten opzichte van percelen die niet door het bedrijf in gebruik zijn. En dat het perceel op Staden op heden door het bedrijf wordt gebruikt en dat op dit perceel reeds een buffer aanwezig is. En dat wanneer deze bestaande buffer wordt opgewaardeerd tot een volwaardige buffer kan worden afgezien van de groene verankering die wordt opgelegd met de overdrukzone 'groene verankering'.
Dit wordt ook verduidelijkt in de toelichtingsnota (p35)

- d. SV p3: Verordenend wordt aangevuld dat de toegangsweg ten opzichte van de naastliggende bebouwing dient te worden ingekleed met groen en een visuele afscherming van minimum 2 meter hoog. En dat wanneer één of beide woningen worden verkocht, er binnen de 6 maanden na het verlijden van de verkoopakte, een volwaardige groene afscherming dient te worden voorzien tussen de toegangsweg en de betreffende woning(en).
In te toelichtende kolom wordt aangevuld dat de woningen langs beide zijden van de toegangsweg op heden worden bewoond door de eigenaars.
Dit wordt ook verduidelijkt in de toelichtingsnota (p35)
- e. SV p2: Verordenend wordt aangevuld dat in de parse zone een bedrijfswoning niet is toegelaten.
- f. SV p4: Verordenend wordt aangevuld dat de toegelaten verhardingen in de zone voor buffer, niet in functie van het bedrijf mogen zijn, en dat ze ook niet mogen aansluiten op verhardingen in functie van het bedrijf. En dat naar de tuindelen een volwaardige buffer moet worden gegarandeerd.

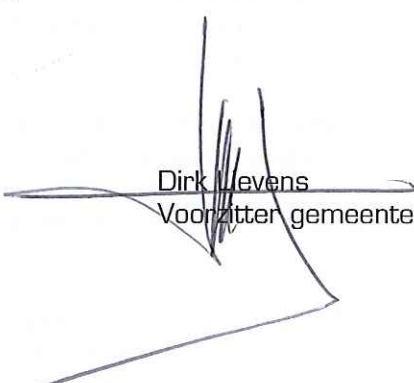
Artikel 2:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo samen met een afschrift van het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO overeenkomstig artikel 2.2.15. van de VCRO te bezorgen aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en de Vlaamse Regering.

Aldus gedaan in openbare zitting van 29 februari 2016.



Bart Vandenbroucke
Directeur Ondersteuning
Wvd. stadssecretaris



Dirk Mevens
Voorzitter gemeenteraad