

RUP TRANS DEVO

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel
grafisch register (plancompensaties)

plan_id: RUP 36015_214_00010_00001

ruimtelijke planners:



Leen Lauwers



Klaas Monkerhey

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 23 juni 2015 .

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



zegel van de gemeente

De Voorzitter,
B. Wenes

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 11 augustus 2015 tot 9 oktober 2015 .

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



zegel van de gemeente

De Burgemeester,
L. Martens

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 februari 2016 .

Wvd. Stadssecretaris,
Bart Vandenbroucke
Directeur Ondersteuning



zegel van de gemeente

De Voorzitter,
D. Lievens

DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 9 |
| 1 Algemeen | 9 |
| 2 Beslissing tot opmaak van het RUP | 9 |
| Bestaande ruimtelijke structuur | 11 |
| 1 Kenmerken van de omgeving..... | 11 |
| 2 Kenmerken van het bedrijf Trans Devo..... | 13 |
| 3 Fotoreportage..... | 14 |
| Onderzoek juridische toestand | 16 |
| 1 Basisgegevens..... | 16 |
| 1.1 Adres en kadaster | 16 |
| 1.2 Vergunningstoestand / vermoeden van vergunning | 16 |
| 2 Juridisch kader | 19 |
| 2.1 Gewestplan (GWP) | 19 |
| 2.2 Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP) | 20 |
| 2.3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP) | 21 |
| 2.4 Algemeen Plan van Aanleg (APA) | 21 |
| 2.5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA) | 22 |
| 2.6 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen | 22 |
| 2.7 Rooilijnplannen | 22 |
| 2.8 Ontheffingsplannen | 22 |
| 2.9 Economische expansieplannen | 22 |
| 2.10 Verkavelingsvergunningen | 23 |
| 2.11 Landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed | 23 |
| 2.12 Vogel- en habitatrichtlijngebieden | 23 |
| 2.13 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud | 23 |
| 2.14 Beschermingszones grondwaterwinningen | 23 |
| 2.15 Waterlopen | 23 |
| 2.16 Bekkenbeheersplan | 23 |
| 2.17 Gebieden met recht van voorkoop | 24 |
| 2.18 Biologische waarderingskaart | 24 |
| 2.19 Buurt- en voetwegen | 24 |
| Relatie met de ruimtelijke structuur | 27 |
| 1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)..... | 27 |
| 2 Afbakening van de gebieden voor de natuurlijke structuur en agrarische structuur..... | 27 |
| 3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)..... | 27 |
| 4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)..... | 31 |
| Gewenste ruimtelijke ontwikkeling | 33 |
| 1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP..... | 33 |
| 2 Inrichtingsprincipes en concept..... | 33 |
| 3 Reikwijdte en detailleringniveau | 35 |
| 4 Stedenbouwkundige voorschriften | 35 |
| 5 Grafisch plan | 36 |

| | |
|---|-----------|
| Milieueffecten en Ruimtelijk veiligheidsrapport | 37 |
| 1 Watertoets | 37 |
| 2 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport | 40 |
| 3 MER screening | 40 |
| 4 Ontheffing van plan-MER plicht | 40 |
| Ruimtebalans en op te heffen voorschriften | 41 |
| 1 Ruimtebalans | 41 |
| 2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen | 41 |
| Planbaten / Planschade / Kapitaalschade / Gebruikersschade | 43 |
| 1 Inleiding | 43 |
| 2 Planbaten | 43 |
| 3 Planschade | 43 |
| 4 Kapitaalschade / Gebruikersschade | 43 |
| Planproces | 45 |

LIJST MET FIGUREN

| | |
|--|----|
| Figuur 1: Situering op topokaart (Bron: NGI)..... | 11 |
| Figuur 2: Luchtfoto (Bron: Agiv)..... | 12 |
| Figuur 3: percelenkaart..... | 16 |
| Figuur 4: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979..... | 19 |
| Figuur 5: Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008..... | 20 |
| Figuur 6: ligging tov GRUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare..... | 20 |
| Figuur 7: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991..... | 21 |
| Figuur 8: RUP 'Open Zone Roeselare' (Staden)..... | 22 |
| Figuur 9: Biologische Waarderingskaart..... | 24 |
| Figuur 10: Atlas der Buurtwegen..... | 25 |
| Figuur 11: Conceptschets..... | 34 |
| Figuur 12: RUP Trans Devo - grafisch plan (ontwerp versie 21.05.2015)..... | 36 |
| Figuur 13: NOG ROG kaart..... | 37 |
| Figuur 14: Overstromingsgevoelige gebieden (2011)..... | 38 |
| Figuur 15: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden..... | 38 |
| Figuur 16: Infiltratiegevoelige gebieden..... | 39 |
| Figuur 17: Erosiegevoelige gebieden..... | 39 |

LIJST MET BIJLAGEN

| | |
|--|--|
| BIJLAGE 1: Vermoeden van vergunning | |
| BIJLAGE 2: Ontheffing plan-MER-plicht dd 14 april 2015 | |
| BIJLAGE 3: Adviezen op voorontwerp | |
| BIJLAGE 4: Verslag plenaire vergadering dd 03.11.2014 | |
| BIJLAGE 5: Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd 23.06.2015 | |
| BIJLAGE 6: Bezwaren en adviezen openbaar onderzoek | |
| BIJLAGE 7: Verslag GECORO zitting dd 21 december 2015 | |
| BIJLAGE 8: Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd 29.02.2016 | |

1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Trans Devo.

Conform artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in [artikel 4.2.4] van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

2 Beslissing tot opmaak van het RUP

Het college van Burgemeester en Schepenen ging in zitting van 11.03.2013 principieel akkoord met de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het bedrijf Trans Devo.

Het RUP wordt opgemaakt voor de achterliggende gronden met bedrijfsactiviteiten op het grondgebied van de Stad Roeselare. Doel van het RUP is aan de bestaande bedrijfsactiviteiten de correcte juridische bestemming toe te kennen (nl. bedrijvzone). Dit gebeurt conform de bepalingen en het bijhorend uitvoeringsplan van de verkregen milieuvergunning klasse I die voor het bedrijf door de Deputatie werd goedgekeurd op 03.05.2012. Dit besluit werd (na beroepsprocedure) door de Vlaamse Regering op 14.01.2013 bevestigd.

Het RUP omvat een bestemmingswijziging van 'landelijk-en-open-ruimte-gebied met agrarisch karakter' en 'woongehucht/woonkorrel' cfr het Algemeen Plan van Aanleg (APA) naar een bedrijfsbestemming, en een bufferzone, gebaseerd op het uitvoeringsplan horend bij de milieuvergunning.

Het RUP bestendigt met andere woorden de bestaande bedrijfsactiviteiten en de bepalingen cfr. de milieuvergunning.

Bestaande ruimtelijke structuur

Zie ook plan bestaande toestand in kaartenbundel.

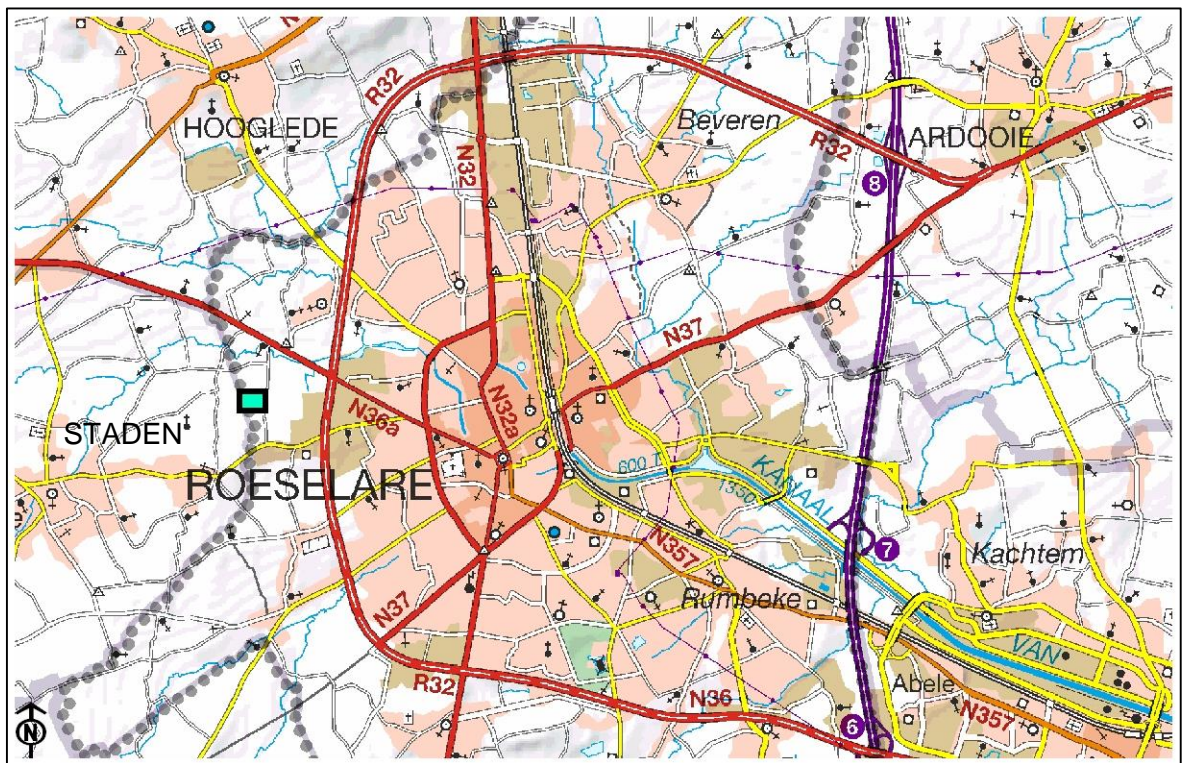
1 Kenmerken van de omgeving

Roeselare is gelegen in Midden-West-Vlaanderen, tussen Kortrijk en Brugge en maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare waaronder delen van Roeselare, Izegem, Ardoois en Hooglede.

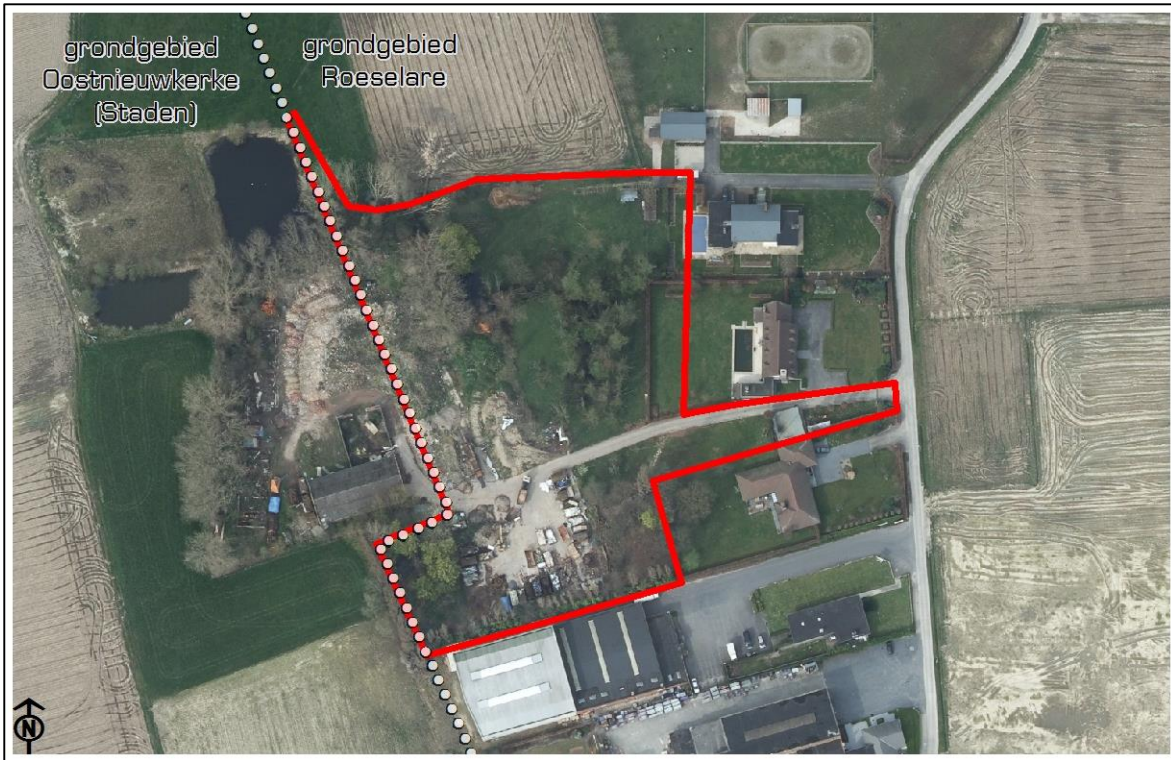
Het plangebied bevindt zich in het westen van Roeselare, ter plaatse van de grens met grondgebied Oostnieuwkerke – Staden, buiten de Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied.

De omgeving wordt op vandaag gekenmerkt door een hoofdzakelijk open karakter met daarin langsheen de Bietstraat enkele woongelegenheden in combinatie met bedrijvigheid.

Ten oosten van het bedrijf, aan de overkant van de Bietstraat, is de realisatie gepland van een 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' dat werd bestemd door middel van het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare' bij besluit Vlaamse Regering dd 21.11.2008. De bufferzone van dit bedrijventerrein wordt aangelegd langs de Bietstraat.



Figuur 1: Situering op topokaart (Bron: NGI)



Figuur 2: Luchtfoto (Bron: Agiv)

2 Kenmerken van het bedrijf Trans Devo

Aard en activiteiten van het bedrijf

NV Trans Devo is gelegen in de Bietstraat 61 te Roeselare. Het bedrijf is als containerdienst actief in de afvalverwerking en recycling. Het bedrijf plaatst containers bij derden (particulieren en aannemers) waarbij voornamelijk steenpuin en aarde worden ingezameld, opgehaald en naar het eigen bedrijfsterrein worden gebracht voor sortering en verwerking in de zeefmachine en/of puinbreker.

Daarnaast worden ook niet-gevaarlijke afvalstoffen per container aangevoerd op het eigen bedrijfsterrein en door de exploitant uitgesorteerd per fractie. Dit gaat over schrootafval, houtafval, groenafval, plasticafval, afgedankte elektrische en elektronische apparatuur, e.a.

Ook worden, afhankelijk van de inhoud ervan, soms containers rechtstreeks afgevoerd naar daartoe vergunde verwerkers.

Het bedrijf beschikt in een loods tevens over een houtshredder om onbehandeld houtafval te vershredderen. Dit vershredderd houtafval wordt gebruikt in de stookinstallatie voor de verwarming van de woonst van de uitbater en de ouderlijke woonst (= bedrijfswoning). Behandeld houtafval (verf, vernis,...) wordt niet vershredderd maar afgevoerd voor verwerking door een daartoe vergund verwerker. In deze loods worden ook (werk)materialen opgeslagen alsook een dieseltank met verdeelslang en een vrachtwagen gestald.

Historische context

De gronden waar op vandaag wordt geëxploiteerd zijn volgens het aanvraagdossier van de recent afgeleverde milieuvergunning sinds begin 1962 onttrokken aan de landbouwfunctie. Het bouwbedrijf Arthur Huyghebaert-Devos (de vader van de exploitant) heeft sinds 1962 het terrein gebruikt voor de opslag van bouwstoffen (zand, kiezel, betonijzer,...) alsook voor de opslag van bedrijfseigen afval. In de jaren '70 werden de activiteiten geleidelijk afgestemd op een toeleveringsbedrijf voor de bouwnijverheid en de opslag van bouwstoffen wat resulteerde in het ontstaan van de NV Trans Devo. Geleidelijk aan werden de activiteiten meer afgestemd op de ophaalactiviteiten van afval, met beperkte verwerking van inert afval op het terrein.

Ruimtegebruik

De vermelde bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd op een bedrijfsterrein dat zich achterliggend bevindt ten opzichte van de 2 woningen met huisnummers 59 en 61. Deze woningen zijn in eigendom van en worden bewoond door de huidige bedrijfseigenaars. Het bedrijfsterrein is te bereiken via een oprit die gelegen is tussen deze 2 woningen. De oprit is gelegen op het perceel met woning met nr 61.

Het bedrijf voert haar activiteiten deels uit op het grondgebied van de stad Roeselare (waaronder de bedrijfswoning, de toegang tot het bedrijf en ruimte voor het stallen van containers en voor opslag van puin/afval) en deels op het grondgebied van de gemeente Staden (waaronder de loods en opslagruimte voor puin/afval). Op het grondgebied van de gemeente Staden is ten opzichte van het aangrenzende landbouwgebied een groenbuffer aanwezig.

Op het grondgebied van Staden zijn 3 constructies aanwezig. Cfr het uitvoeringsplan horend bij de recent afgeleverde milieuvergunning worden ze aangeduid met de nummers 1, 2 en 3.

Betreffende de toekomstige ontwikkeling van de percelen op Staden maakten de stad Roeselare en de gemeente Staden in een overleg op 18 februari 2013 de volgende afspraken:

- “de bestaande loods (met nr.1) kan worden behouden mits vervolwaardiging van de buffer;
- geen verdere activiteiten toelaten en afvoeren van alle afvalstoffen in open lucht;
- vooraleer een nieuwe bouwaanvraag voor de loods nr. 1 in te dienen dient het verkrotte gebouw (nl. loods nr.3 - waarvan nog de palen zichtbaar zijn) volledig te verdwijnen en de loods met nr. 2 ook te worden opgeruimd.”

3 Fotoreportage

Inrit/uitrit bedrijventerrein – bedrijfswoning rechts van inrit:



Verharde zone met bedrijfsactiviteiten:





Loods nr1 en voormalige loods nr2 (cfr milieuvergunning) in gebruik op grondgebied Staden:



Aangrenzende open ruimte op grondgebied Staden:



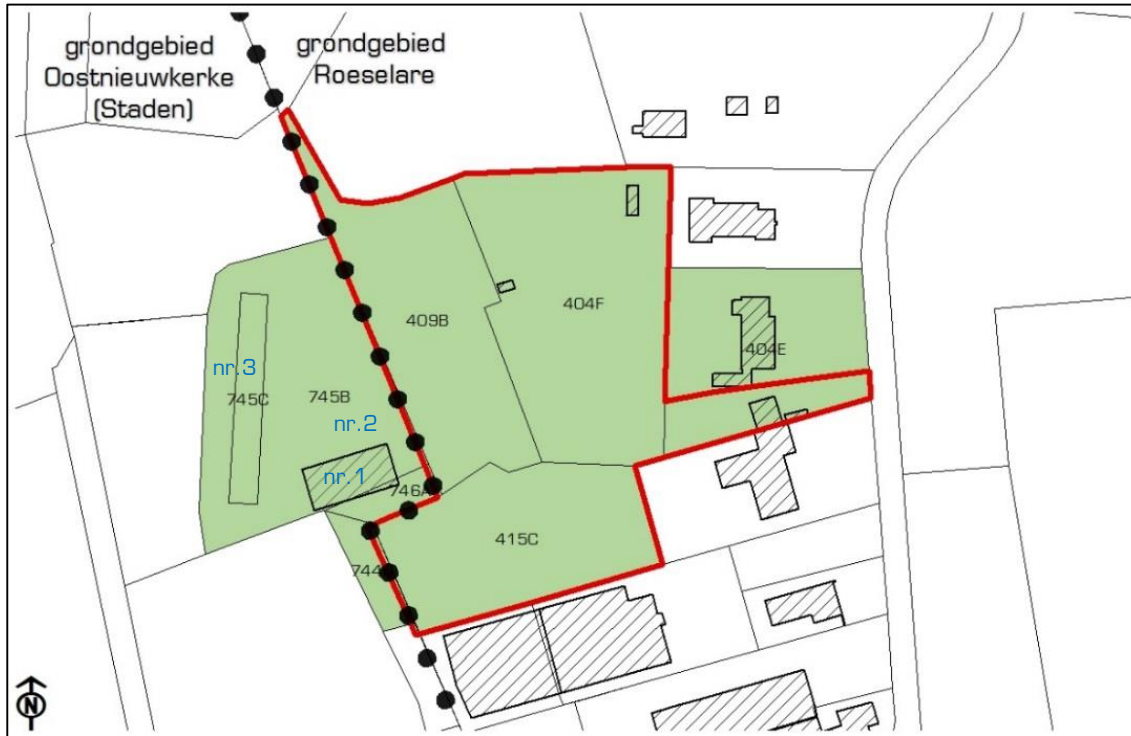
1 Basisgegevens

1.1 Adres en kadaster

NV Trans Devo
Bietstraat 61 8800 Roeselare

Roeselare: 4^e afdeling, sectie D, nrs 404E – 404F – 409B – 415C
Oostnieuwkerke – Staden: 2^e afdeling, sectie B, nrs 744C - 745B – 745C – 746A

Enkel percelen op grondgebied Roeselare zijn opgenomen in onderhavig RUP.



Figuur 3: percelenkaart

1.2 Vergunningstoestand / vermoeden van vergunning

Publicaties:

Een publicatie in het Belgisch Staatsblad van 21.03.1978 vermeldt de oprichting van "Trans Devo, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid."

Uit de betreffende akte, verleden voor notaris Marcel Delodder te Rumbeke (thans Roeselare) op 13.03.1978 blijkt

1° dat er een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid werd opgericht.

2° dat de vennootschap als maatschappelijke benaming draagt: "Trans Devo", personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

3° dat de maatschappelijke zetel gevestigd is te Roeselare, Bietstraat 61;

4° dat de vennootschap tot doel heeft:

De verhuring, uitlening en het ter beschikking stellen van containers voor het vervoer, over de weg, te water of door de lucht van alle vaste, vloeibare of gasvormige afvalstoffen, bedrijfsafval, grond, steengruis, afbraakmaterialen en soortgelijke.

De vernietiging, bewerking of omvorming van alle bedrijfsafval en andere afvalstoffen, alsmede de handel in al deze stoffen.

De verhuring, uitlening en het ter beschikking stellen van containers voor land- en tuinbouwers, en alle andere derden, met het oog op het verzamelen en vervoeren van alle welkdanige producten en materialen.

*Ze mag haar doel verwezenlijken zowel voor eigen rekening als voor derden, onder vorm van loonwerk of vertegenwoordiging op commissie, op alle wijzen, die haar het best geschikt lijken.
Ze mag daarenboven alle daden van industriële, financiële, roerende en onroerende aard stellen, alsmede alle handelsverrichtingen verwezenlijken die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het maatschappelijk doel.*

Ze mag ook deelnemen in andere vennootschappen of ondernemingen, zowel in België als in het buitenland.

5° ... “

Stedenbouwkundige vergunningen:

Op grondgebied Staden:

- 17.12.1962: voorwaardelijk gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar over een bouwaanvraag voor het bouwen van een bergplaats (dit gaat vermoedelijk over loods nr1 cfr milieuvergunning)
- 15.02.1963: vergunning tot het bouwen van een stapelplaats (perceel 745) (dit gaat vermoedelijk over loods nr 3 cfr milieuvergunning)
- 05.04.1963: vergunning tot het bouwen van een bergplaats, zijnde wijziging van het op 17.12.1962 goedgekeurd ontwerp (perceel 745) (loods nr 1)

Op grondgebied Roeselare:

- 08.05.1967: vergunning voor het bouwen van een woonhuis (wiz.) (perceel 404E) (niet in RUP)
- 30.08.2004: vergunning tot het slopen van een woning (perceel 409B)
- 09.05.2005: vergunning voor verharding in beton (deel van perceel 415C)
- 13.10.2014: tijdelijke vergunning voor het plaatsen van een mobiele weegbrug type 527 (percelen 404E en 404F) (beperkt in de tijd – aanvraag te hernemen na goedkeuring van huidig RUP)

Milieuvergunningen:

Op vandaag

- 03.05.2012: vergunning klasse 1 geldig tot 16.04.2027 goedgekeurd door de Deputatie voor de volgende percelen:
Roeselare, 4e afdeling, sectie D, nrs 404E – 404F – 409B – 415C
Oostnieuwkerke - Staden, 2e afdeling, sectie B, nrs 744C - 745B – 745C – 746A

13.06.2012: beroep ingediend door College van Burgemeester en Schepenen Staden

15.06.2012: beroep ontvankelijk verklaard

14.01.2013: beroep ongegrond verklaard – besluit van Deputatie herbevestigd

Volgende rubrieken zijn vergund met de milieuvergunning:

- 2.1.2. Het uitbreiden met de opslag en overslag van 4,5 ton afvalstoffen die niet aan verwerking verbonden zijn, zijnde gemengd afval (nieuwe rubriek);
- 2.1.3. Het uitbreiden van de tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem waarvan de samenstelling niet gekend en die minder dan 25% stenen bevat met 350 m³ tot een totaal van 650 m³;
- 2.2.1.a) Het schrappen van de activiteit opslag en sortering van 1500 m³ inerte afvalstoffen;
- 2.2.1.d).2° Het uitbreiden met de opslag en sortering van 426 ton niet gevaarlijke afvalstoffen tot een totaal van 526 ton;
- 2.2.1.e).2° Het uitbreiden met de opslag en sortering van 25 ton gevaarlijke afvalstoffen zijnde AEEA, C-hout, afkomstig van het sorteren van containers (nieuwe rubriek);
- 2.2.1.e).3° Het uitbreiden met de opslag van 12 ton asbest afkomstig van het sorteren van containers (nieuwe rubriek);
- 2.2.2.a).2° Het uitbreiden met de opslag en mechanische behandeling van 8700 m³ inerte afvalstoffen, zijnde 8050 m³ te zeven en te breken puin en 650 m³ te zeven uitgegraven gronden die meer dan 25% stenen bevat, bij een drijfkracht van de zeefinstallatie van 51 kW en een breekinstallatie van 400 kW (nieuwe rubriek);
- 2.2.2.b).2° Het uitbreiden met de opslag en mechanische behandeling van 150 ton niet gevaarlijke afvalstoffen zijnde te verhakselen en verhakseld groen- en houtafval, bij een drijfkracht van de hakselaar van 15 kW (nieuwe rubriek);
- 2.3.4.1.a).1° Het uitbreiden en verbranden van onbehandeld houtafval met een drijfkracht van 70 kW (nieuwe rubriek);
- 15.1. Het verplaatsen van 4 voertuigen andere dan personenwagens naar een nieuw toe te voegen perceel;

- 17.3.6.1°b) Het uitbreiden met de opslag van 500 L diesel tot een totaal volume van 2500 L en het verplaatsen van de dieseltank;
- 17.3.9. Het verplaatsen van de verdeelslang behorende bij de dieselopslag;
- 17.4. Het uitbreiden met de opslag van 250 L diverse oliën in kleine verpakkingen;
- 30.1.3° Het uitbreiden met een zeefinstallatie van 51 kW en een breekinstallatie van 400 kW (nieuwe rubriek);
- 31.1.3° Het uitbreiden met diverse dieselmotoren met een drijfkracht van in totaal 531 kW ((nieuwe rubriek);

Voorheen

- 09.09.1976 : machtigingsbesluit van de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van West-Vlaanderen voor het exploiteren van een ondergrondse benzinehouder van 4000L.
- 07.02.1996: melding klasse 3, voor percelen 409B en 415C, voor het exploiteren van een containerbedrijf; op deze percelen was toegelaten: het uitbaten van een containerbedrijf met een werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen, het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen, een bovengrondse mazouttank van 1000L en een verdeelpomp.
- 16.04.2007: vlaremvergunning klasse 2, voor perceel 415C, voor het exploiteren van een containerbedrijf met opslag en sortering van 100 ton niet-gevaarlijke afvalstoffen, een bovengrondse dubbelwandige mazouttank van 2000L met verdeelslang. (hierbij werd geweigerd: de opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen dmv een mobiele zeefinstallatie van 51kW en een dieselmotor van 51 kW)
- 05.11.2010: uitbreiding milieuvergunning op perceel 415C: opslag van 300 m³ grond afkomstig van uitgravingen en particulieren, de opslag en sortering van 1500 m³ puin, het jaarlijks lozen van 1750 m³ potentieel verontreinigd hemelwater afkomstig van de betonverharding en het stallen van 4 bedrijfsvoertuigen
(hierbij werd geweigerd: tussentijdse opslag van 200 m³ uitgegraven bodem en de opslag en sortering van 1500 m³ inerte afvalstoffen)

Andere bewijzen voor vermoeden van vergunning: (zie bijlage1)

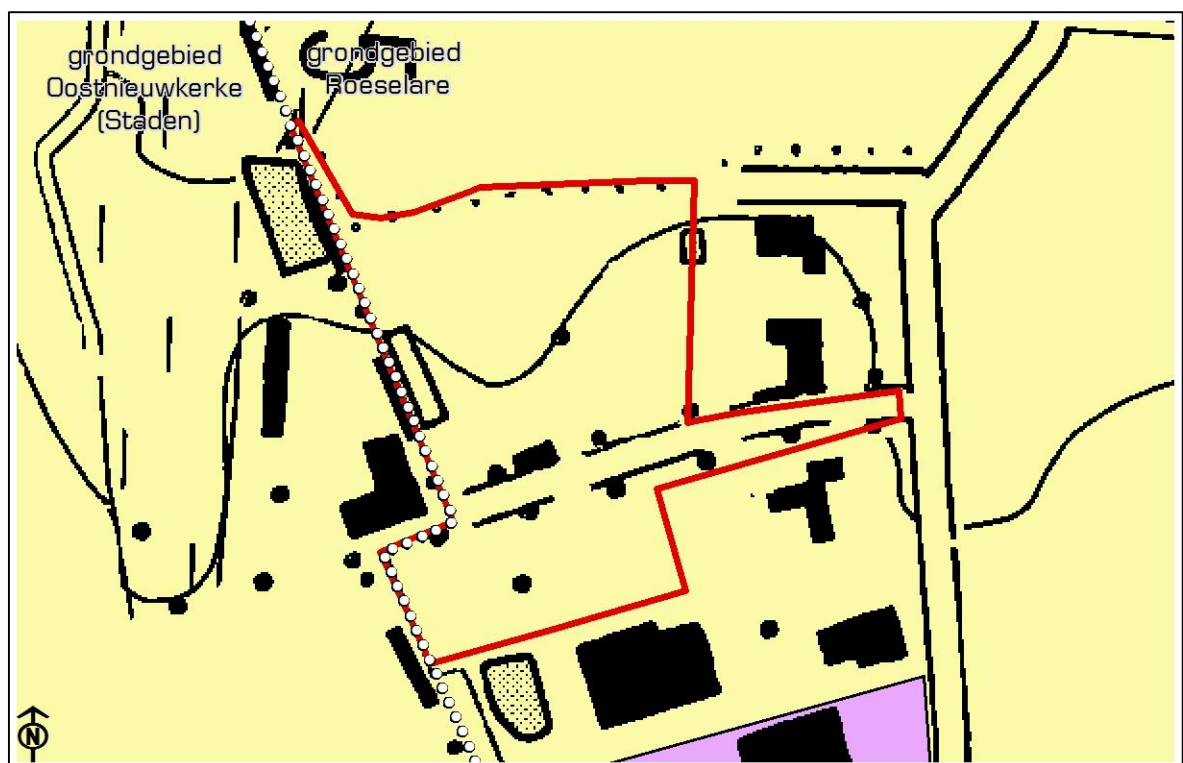
- Brief Eandis van 5 oktober 2006
- Getuigenverklaringen (om redenen van privacy zijn de verklaringen anoniem gemaakt)

2 Juridisch kader

2.1 Gewestplan (GWP)

Cfr. het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) situeert het plangebied zich binnen 'agrarisch gebied':

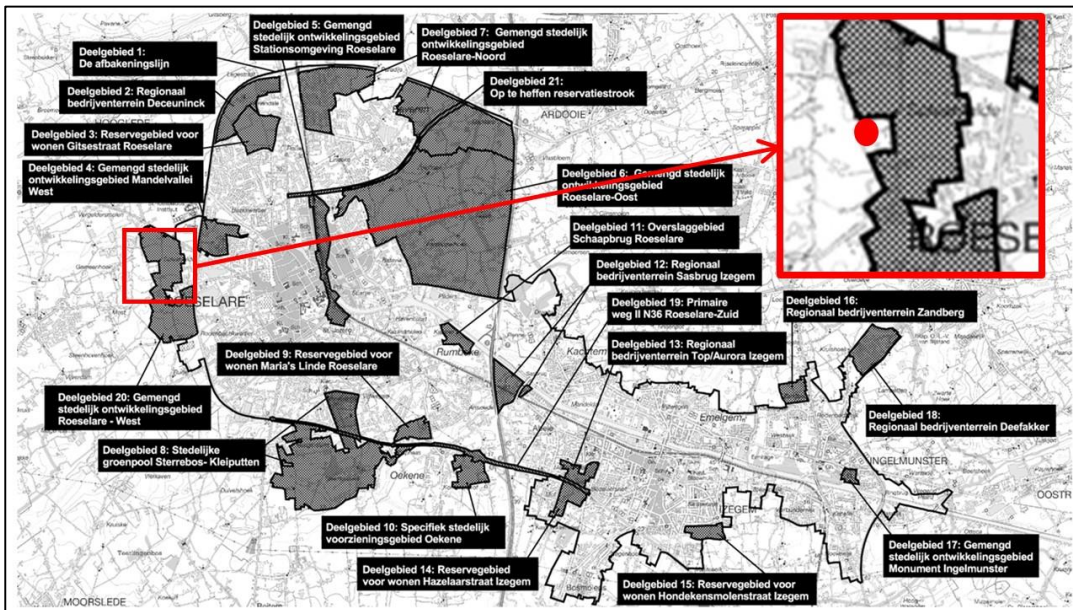
"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar 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 landelijk 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 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.."



Figuur 4: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979

2.2 Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP)

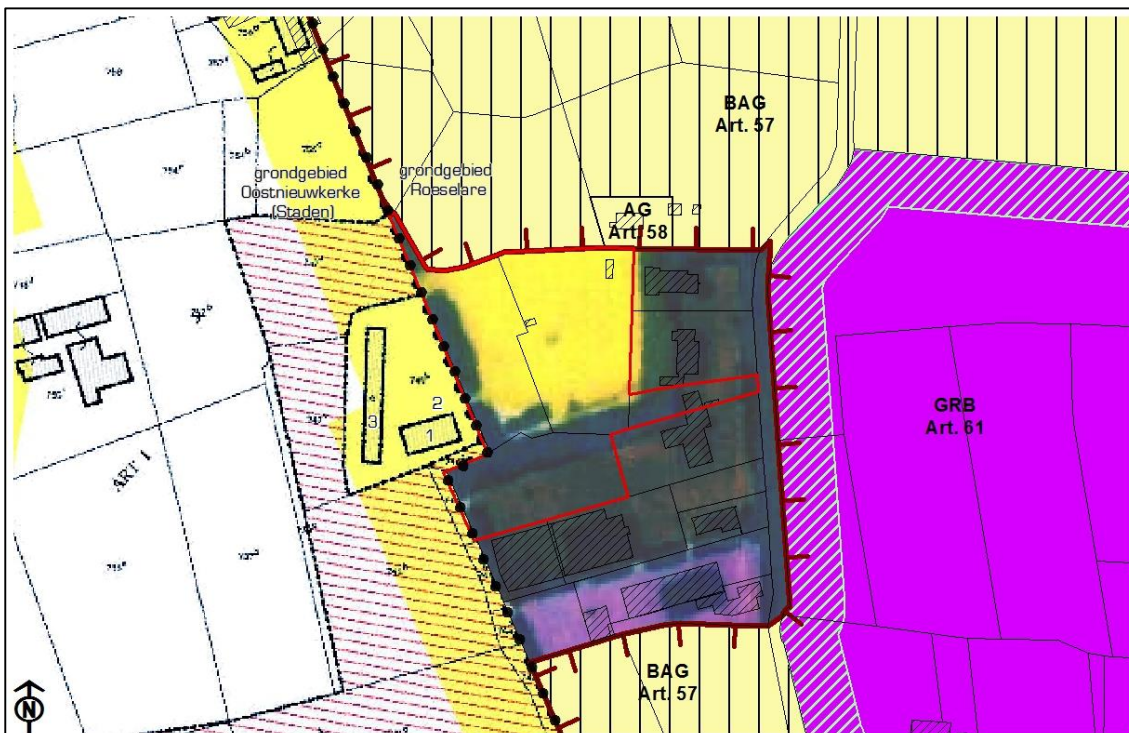
Het plangebied bevindt zich buiten, maar grenzend aan het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'. Het RUP ligt niet in stedelijk gebied.



Figuur 5: Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008

Ten oosten van het bedrijf, aan de overkant van de Bietstraat, is de realisatie gepland van een 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' dat door middel van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare werd bestemd. De bufferzone van dit bedrijventerrein wordt aangelegd langs de Bietstraat.

In het kader van de procedure van het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare werd door de stad de vraag gesteld om het bedrijf Trans Devo ook binnen de contour van het plangebied Roeselare West op te nemen. Het Vlaamse Gewest gaf de stad toen mee dat een planologische oplossing (bestemmingswijziging) ook op gemeentelijk niveau kon worden gerealiseerd. Met het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare, goedgekeurd op 21.11.2008, werd voor dit bedrijf geen bestemmingswijziging bekomen.



Figuur 6: ligging tov GRUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare

2.3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP)

Het plangebied bevindt zich niet in of grenzend aan een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.4 Algemeen Plan van Aanleg (APA)

Het plangebied is gelegen in het APA Roeselare d.d. 29 april 1991 en bevindt zich gedeeltelijk in 'Woongehucht en/of woonkorrel' en gedeeltelijk in 'Landelijk- en open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter' :

"1.5. WOONGEHUCHTEN EN/OF WOONKORRELS

De afbouw van de op het plan als dusdanig voorgestelde zones kan worden bewerkstelligd op basis van een bouw- en/of verkavelingsaanvraag, voor zover het een opvulling van de straatwand of de afwerking van de afgebakende woonkorrel betreft; de strookdiepte van onderhavige zone is in principe geconcentreerd op 50 m t.a.v. de rooilijnen in functie van de realiteit van dieperliggende kadastrale perceelsgrenzen en/of van samenlopende stratensituaties, kunnen ruimere achterliggende restgebieden voorkomen, alwaar, voor zover stedenbouwkundig verantwoord, inwendige verkavelingsontsluitingen kunnen worden toegelaten.

Het betreft in feite ruraal gesitueerde algemene woongebieden die per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kunnen worden beschouwd.

Deze woongebieden zijn derhalve 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 en voor agrarische bedrijven.

Bestemmingen voor nieuwe bedrijvigheden (voor zover niet storend voor de woonfunctie) zullen in deze gebieden beperkt worden tot een stedenbouwkundig verantwoorde exploitatieoppervlakte.

2.1. LANDELIJK- EN OPEN-RUIMTE-GEBIEDEN MET AGRARISCH KARAKTER

Onder het begrip "Landelijk- en open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter" wordt verstaan het geheel van het open-ruimte-gebied dat bestemd is voor de landbouw in de ruime zin, met inbegrip van volgende categorieën (verband houdend met de voedingsproductie in het landbouwgebied): serrebedrijven, witloof, champignons, en met inbegrip van bloemisterijen, hydroculturen, e.d.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de exploitanten bevatten.

Vervangingsbouw van bestaande constructies met inbegrip van beperkte uitbreidingswerken is steeds mogelijk.

Niet grondgebonden en/of para-agrarische bedrijvigheden zoals bepaald in gebiedscategorie 2.2. (landelijk- en open-ruimte-gebieden met aangetast karakter) kunnen er slechts plaatsvinden voor zover ze bestaand zijn; in voorkomend geval kan er slechts een

uitbreiding van maximaal 100 % oppervlakte worden toegestaan en dit voor zover op eigen terrein en voor zover onmiddellijk aansluitend bij de bestaande gebouwen.

In deze gebieden geldt geen opvullingsregel inzake geïsoleerde woningbouw."



Figuur 7: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991

2.5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

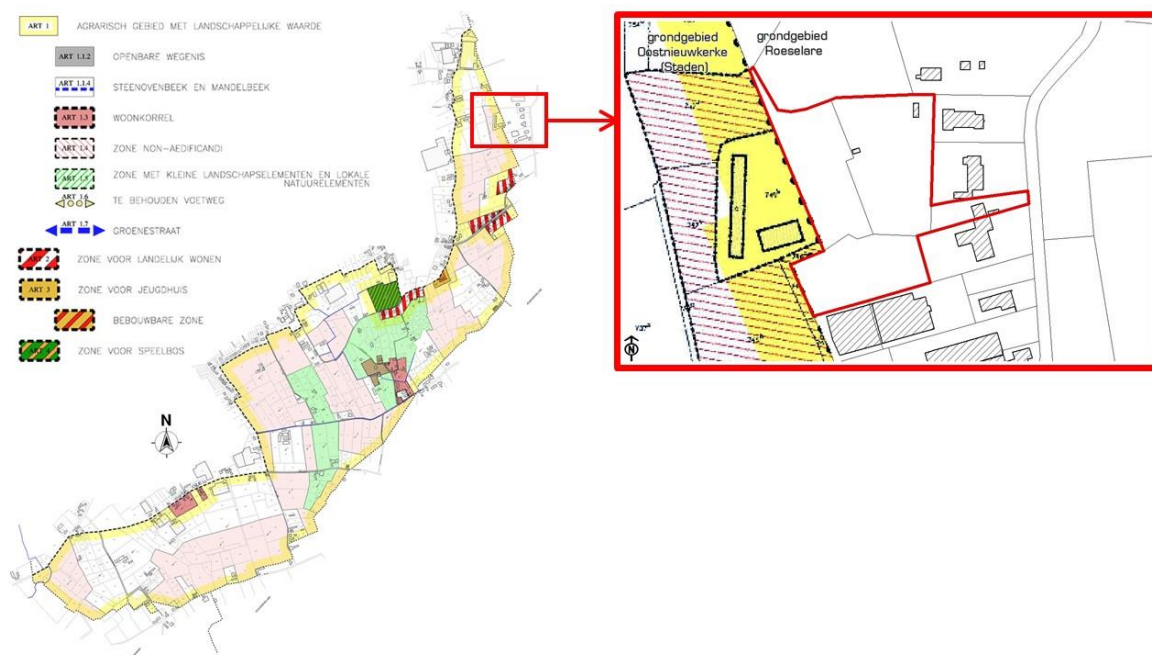
Het plangebied bevindt zich niet in of grenzend aan een bijzonder plan van aanleg.

2.6 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het plangebied bevindt zich niet in of grenzend aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op het grondgebied van Roeselare.

Het plangebied grenst ten westen wel aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op het grondgebied van Staden (Oostnieuwkerke), meer bepaald RUP 'Open zone Roeselare' – goedgekeurd bij besluit Deputatie op 7.09.2006.

Ter plaatse van het onderhavig plangebied zijn de aangrenzende bestemmingen: 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en 'zone non-aedificandi'.



Figuur 8: RUP 'Open Zone Roeselare' (Staden)

2.7 Rooilijnplannen

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan zijn geen rooilijnplannen van toepassing.

2.8 Onteigeningsplannen

Binnen het plangebied zijn geen onteigeningsplannen van toepassing.

Ten oosten van de Biestraat is voor het toekomstige bedrijventerrein (GRB) een onteigeningsplan van toepassing.

2.9 Economische expansieplannen

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan zijn geen economische expansieplannen van toepassing.

2.10 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied bevinden zich geen geldende verkavelingsvergunningen.

Ten zuiden van en grenzend aan het plangebied bevindt zich een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunning voor 3 loten (wonen of industrie). De loten zijn bebouwd met uitzondering van lot 2, dat bedoeld is als uitweg voor het bedrijf.

2.11 Landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed

- Het plangebied bevindt zich in een uitloper van het stedelijk weefsel van Roeselare. Deze uitloper is gegroeid langs de Bietstraat. Achter het bedrijf start een aaneengesloten landbouwgebied dat zich uitstrekt op het grondgebied van Staden. Ten oosten van de Bietstraat is de ontwikkeling gepland van een gemengd regionaal bedrijventerrein (GRB). Een bufferzone bevindt zich langs de straatzijde. Ten westen van de Bietstraat bevinden zich enkele woongelegenheden in combinatie met bedrijvigheid.
- Het plangebied situeert zich volgens de landschapsatlas binnen het traditioneel landschap 'Land van Roeselare - Kortrijk' (code 220070).
- Er bevinden zich geen relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten of puntrelicten binnen of in de omgeving van het plangebied.
- Op het nabij gelegen toekomstige industrieterrein ten oosten van de Bietstraat, is een middeleeuwse archeologische site aanwezig.
- De matig droge zandleemgronden waren ideaal voor bewoning en landbouw in het verleden.
- Historische kaarten maakten reeds melding van bewoning in de 18^e eeuw.
- Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen voor.
- Binnen en grenzend aan het plangebied zijn geen elementen aangemeld in de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

2.12 Vogel- en habitatrictlijngebieden

Op het grondgebied van Roeselare, en bijgevolg ook in het plangebied en zijn nabije omgeving, zijn geen VEN en/of IVON gebieden aanwezig.

2.13 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud

Op het grondgebied van Roeselare, en bijgevolg ook in het plangebied en zijn nabije omgeving, zijn geen VEN en/of IVON gebieden aanwezig.

2.14 Beschermingszones grondwaterwinningen

- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27.03.1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Er bevinden zich geen vergunde grondwaterwinningen in de nabije omgeving.

2.15 Waterlopen

- Binnen het plangebied bevinden zich geen beken of waterlopen
- In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen voor.
- Ca 400 m ten noorden van het plangebied bevindt zich de Mandel, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Ca 750 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Klauwaartbeek, een geklasseerde waterloop van derde categorie.

2.16 Bekkenbeheersplan

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het 'Leiebekken'.

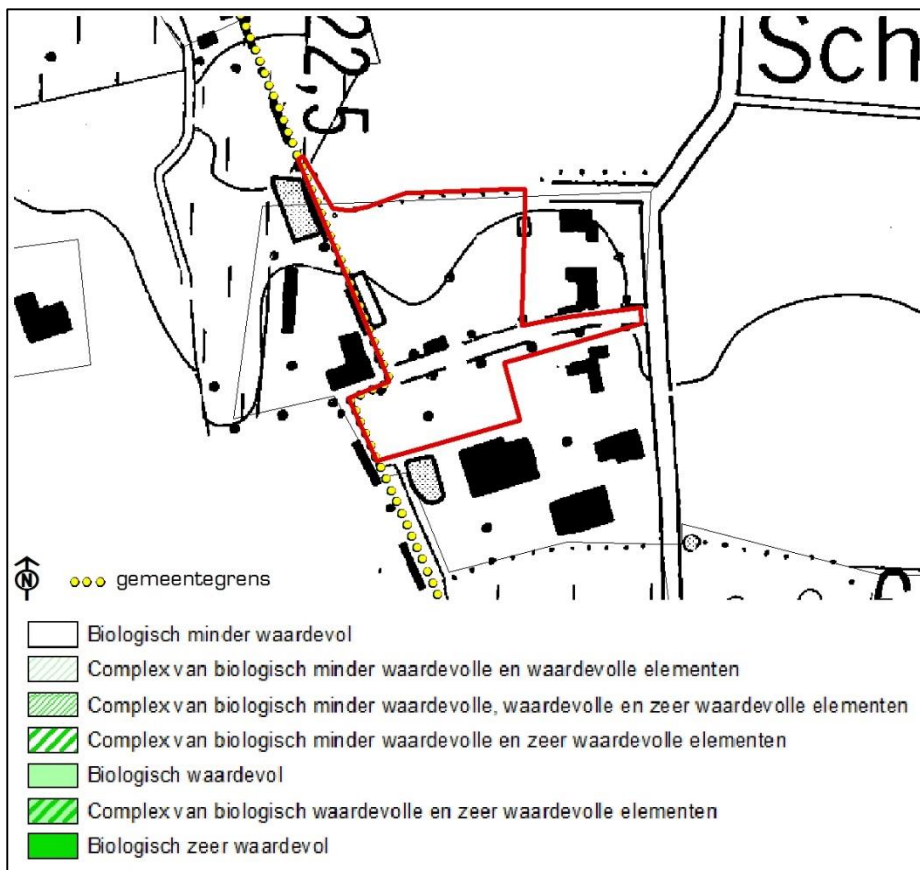
2.17 Gebieden met recht van voorkoop

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met recht van voorkoop.

2.18 Biologische waarderingskaart

Volgens de biologische waarderingskaart versie 2 bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden in het plangebied noch in de nabije omgeving ervan.

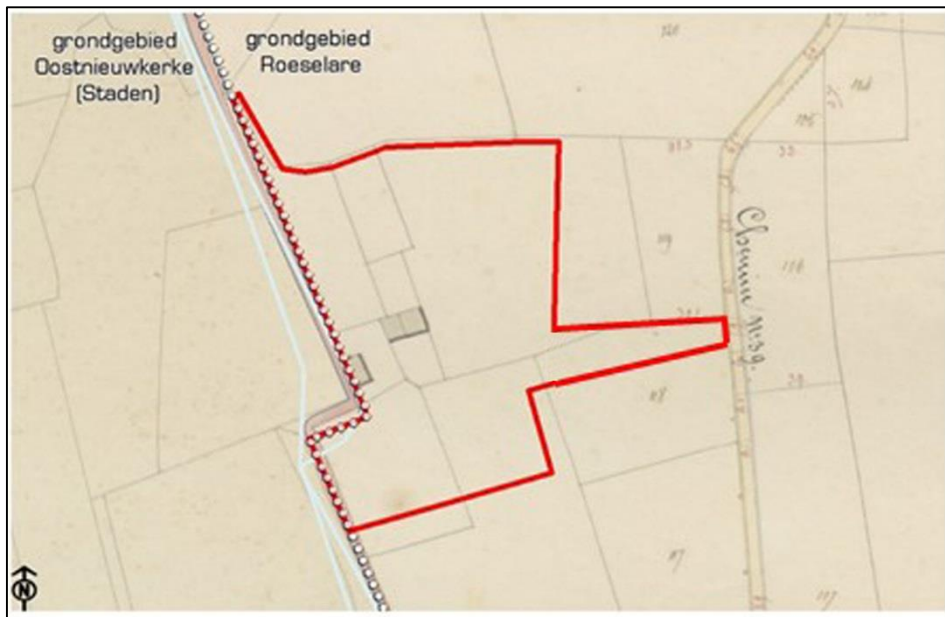
Het plangebied situeert zich niet in of nabij een faunistisch belangrijk gebied.



Figuur 9: Biologische Waarderingskaart

2.19 Buurt- en voetwegen

In de atlas der buurtwegen is een wijziging voor de Bietstraat opgenomen: De Bestendige Deputatie besliste op 03.11.1911 tot verbreding van "chemin nr 39", de huidige Bietstraat.



Figuur 10: Atlas der Buurtwegen

1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), waarvan de tweede herziening door de Vlaamse Regering op 17 december 2010 definitief werd vastgesteld, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen aangegeven voor de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en netwerken, buitengebied, economische activiteiten en lijninfrastructuur.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

De bedrijfssite is echter gelegen buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Hierdoor geldt een buitengebiedbeleid.

Het buitengebied betreft het gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Het RSV voorziet volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen (p.335):

- Een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt 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, enz.) 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, enz.) 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 t.a.v. de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd.

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

2 Afbakening van de gebieden voor de natuurlijke structuur en agrarische structuur

De Vlaamse Regering besloot op 24.10.2008 tot afbakening van de gebieden voor natuurlijke structuur en agrarische structuur. De agrarische percelen die relevant zijn voor onderhavig RUP werden met dit besluit niet herbevestigd als agrarisch gebied.

3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad en op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

Op 11 februari 2014 keurde de Vlaamse Regering de herziening van het PRS WWL (addendum) gedeeltelijk goed.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur (p.155)

Volgens de gewenste ruimtelijke deelstructuur (p.156) wordt de reliëfcomponent 'rug van Westrozebeke' in de omgeving van het plangebied als een natuurlijk verbindingselement aangeduid

Dit reliëfcomponent is eveneens structuurbepalend op het provinciale niveau en heeft een belangrijke verbindingsfunctie tussen natuurlijke gebieden te vervullen. Dit reliëfcomponent is ook een drager van natuurlijke gebieden.

Gewenste ruimtelijke agrarische structuur (p.161)

In specifieke waardevolle landschappen (bv. in valleigebieden, op heuvelruggen) kan de grondgebonden landbouw mee structurerend zijn. Het ruimtelijk beleid is dan vooral gericht op het behoud en herstel van deze ruimtelijke structuren wegens de landschappelijke, natuurlijke of ecologische kwaliteiten van deze gebieden. Het ruimtelijk beleid in specifieke waardevolle landschappen kan gebied specifieke randvoorwaarden aangeven bij de ontwikkeling van de landbouw zoals het weren van nieuw op te richten bedrijfszetels voor glastuinbouw en nieuw op te richten bedrijfszetels voor grondloze veehouderijen.

Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de grondgebonden teelten die bepaalde serres (bv. kleinere serres, tijdelijke serres, plasticserres) nodig hebben en deel uitmaken van het teeltplan. Deze randvoorwaarden kunnen echter ook een stimulans betekenen voor nieuwe teelten die landschappelijk inpasbaar zijn of voor verbreding van de landbouw naar andere taken (bv. toeristisch-recreatief, andere inpasbare activiteiten). Op die manier versterkt en structureert de landbouw het landschap en andere functies van het buitengebied.

Gewenste ruimtelijke economische structuur (p.165) - Specifieke beleidskaders met betrekking tot bedrijvigheid - Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen (p.247)

Het PRS heeft als beleidsdoelstelling het evalueren en optimaliseren van bedrijven buiten de bedrijventerreinen.

Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijft.

De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Daarvoor wordt in het PRS een lijst met evaluatiecriteria aangereikt, die de gemeenten kunnen verfijnen en aanvullen (zie specifieke beleidskaders p.247).

Deze lijst met evaluatiecriteria cfr. PRS beschrijft de impact op de omgeving op vier domeinen:

1. de ruimtelijke impact: ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving, situering en voorkomen in het landschap, situering ten opzichte van beschermde monumenten/landschappen/dorpsgezichten, bakens en historiek van het ruimtegebruik;
2. de milieu-impact: milieuhinder en openbare nutsvoorzieningen;
3. de verkeersimpact: verkeershinder, bereikbaarheid, clustergebonden karakter, afzetmarkt en ontsluiting door openbaar vervoer;
4. de sociaal-economische criteria: investeringen, productieproces, bereikbaarheid gebouwen en tewerkstelling.

Wanneer een bedrijf cfr. deze criteria globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

| Criterium | | Positieve evaluatie |
|---------------------------|--|---|
| Ruimtelijke impact | | |
| 1 | Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving | <p>De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de breedte, hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing. <p>Binnen het RUP bevinden zich geen bedrijfsgebouwen. Het terrein wordt gebruikt voor de stockage en verwerking van afval. Het bedrijf maakt enkel gebruik van een bestaande loods op grondgebied Staden, die dateert van 1963. Daarnaast vinden de activiteiten van het bedrijf plaats op verharde en half verharde terreinen. Met Staden werd in een overleg reeds afgesproken om de bouwvallige gebouwen (nrs 2 en 3) naast de bestaande loods (nr 1) op grondgebied Staden op te ruimen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is groter dan 5000 m². Al sinds 1962 (= vóór het gewestplan) werden door het bedrijf bouwstoffen op de site gestockeerd. De in 1962 in gebruik genomen perceeldelen worden met het RUP als een bedrijfzone bestemd met als doel behoud en herorganisatie van de bestaande activiteiten op de huidige terreinen. De bedrijfsgrootte (aantal werknemers) blijft behouden. |
| 2 | Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf | <ul style="list-style-type: none"> - Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones of natuurverbingsgebieden. - Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een open-ruimte verbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markant terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand omdat het aansluit op de bestaande bedrijfssite en ingekapseld is met niet-landbouwfuncties. |
| 3 | Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap | Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder). |
| 4 | Historiek van het ruimtegebruik | <p>Het bedrijf ligt voor een deel niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolgereguleerwet of het minidecreet.</p> <p>Het bedrijf beschikt over een recent afgeleverde milieuvergunning klasse 1.</p> |
| Milieu-impact | | |
| 5 | Milieuhinder | Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval). Een geluidsmeting voor het zeven van aarde met puin (zeefmachine) moet nog worden uitgevoerd. (update 22.12.2015) |
| 6 | Openbare nutsvoorzieningen | Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig. |

| Verkeersimpact | | |
|---|--------------------------------------|--|
| 7 | Verkeershinder | <p>Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtvervoer, bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt.</p> <p>Het bedrijf beschikt op vandaag over 1 vrachtwagen die materialen aan- en afvoert. Het aantal vervoersbewegingen per dag wordt daarmee geschat tussen 10 en 20 bewegingen.</p> <p>Vanaf 2015 wordt een COPRO-certificaat voor het bedrijf verwacht. Vanaf dan zullen ook externen de gebroken materialen kunnen komen ophalen. Bijgevolg wordt een stijging van het aantal vervoersbewegingen verwacht.</p> <p>De bedrijfsactiviteiten gebeuren overdag. De aanvoer van afvalstoffen is bovendien van rechtswege verboden na 19u en vóór 7u.</p> |
| 8 | Bereikbaarheid | <p>De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: Het bedrijf ligt aan een 'lokale weg III' die op een korte afstand aansluiting heeft op de Oostnieuwkerksesteenweg die een goed uitgeruste weg van het type 'lokale weg I' is en de Diksmuidsesteenweg die een 'secundaire weg I' is. Met de ontwikkeling van de toekomstige bedrijfzone Roeselare-West zal de Bietstraat worden afgesloten. De ontsluiting is dan voorzien via het nieuwe tracé binnen deze bedrijfzone.</p> |
| 9 | Clustergebonden karakter, afzetmarkt | <p>De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet).</p> |
| 10 | Ontsluiting door openbaar vervoer | Niet van toepassing |
| Sociaal- en bedrijfseconomische criteria | | |
| 11 | Investeringen | Recent investeerde het bedrijf in de aanleg van een weegbrug om conform te zijn met de afgeleverde milieuvergunning klasse 1. |
| 12 | Productieproces | Niet van toepassing |
| 13 | Beschikbaarheid gebouwen | Niet van toepassing |
| 14 | Tewerkstelling | Het bedrijf wordt bestuurd door 2 bestuurders, waarvan 1 op het terrein werkzaam is en 1 administratief (maatschappelijke zetel te Bietstraat 61). Op vandaag zijn geen andere werknemers tewerkgesteld. |

Gewenste ruimtelijke landschappelijke structuur (p.165)

De 'rug van Westrozebeke' wordt als een structurerend reliëfcomponent geselecteerd (p.235).

Deelruimtebeleid

In het deelruimtebeleid van het PRS (p.210) behoort het plangebied tot de 'Middenruimte' waartoe de stedelijke gebieden Roeselare, Torhout en Tielt behoren.

In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de 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'.

Het provinciebestuur zet in op volgende beleidsopties:

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten concentreren;
- Een multifunctioneel kanaal uitbouwen;
- De stedelijke gebieden versterken;
- Het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen opwaarderen;
- De verkeersontsluiting optimaliseren;
- Structurerende heuvelruggen, open-ruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden vrijwaren.

Op de structurerende heuvelruggen (de rug van Westrozebeke, de zuidelijke flank van het Plateau van Tielt (Poelberg, waterscheidingskam Tielt-Kanegem-Aarsele, Pittemberg, de Ketelberg, de rug van Hooglede, het plateau van Wijnendale) dienen versnippering, terreinnivellering en bebouwing te worden vermeden. Het afbakenen van bouwrijpe zones staat hiervoor garant.

4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad werd door de gemeenteraad van 7 mei 2012 definitief vastgesteld en door de Deputatie gedeeltelijk goedgekeurd op 2 augustus 2012.

Het transportbedrijf NV Trans Devo wordt binnen de gewenste economische structuur (zie p196) beoordeeld als een zonevreemd bedrijf/activiteit op datum van APA.

Hiervoor gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- mogelijkheid om uit te breiden voor zover de uitbreiding maximaal leidt tot een volume-vermeerdering van 100% en/of om de bestaande exploitatie verder te zetten.
- de uitbreidingsmogelijkheid geldt niet indien de uitbreiding gelegen is in gebieden met potenties voor natuur en landschap, cfr. gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur op p. 139.
- als beperking ten aanzien van het APA zijn dergelijke uitbreidingen evenmin mogelijk in geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen.

De beoordeling voor het bedrijf Trans Devo is positief, nl. het bedrijf ligt niet in een gebied met potenties voor natuur en landschap, niet in een geselecteerde beekvallei en niet in een lokale open ruimteverbinding. Vervolgens kan in uitvoering van het GRS een RUP worden opgemaakt conform de maatregel en actie opgenomen in het bindend gedeelte van het GRS.

1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP

Transportbedrijf nv Trans Devo bevindt zich zowel op het grondgebied van Roeselare als op het grondgebied van Staden. De activiteiten zijn deels zonevreedmd.

Eén van de redenen om precies dit RUP op te maken is om de op vandaag bestaande zonevreedmdheid weg te werken en om op die manier het bedrijf dat zich daar sinds begin de jaren '60 gevestigd heeft, te behouden en volwaardige exploitatiemogelijkheden en toekomstperspectieven te bieden en om zo desgevallend alle noodzakelijke vergunningen aan te vragen en te bekomen.

Het staat immers vast dat het bedrijf zich daar in de jaren '60 gevestigd heeft, dit blijkt oa uit foto's en getuigenverklaringen.

Een publicatie in het Belgisch Staatsblad van 21.03.1978 vermeldt de oprichting van "Trans Devo, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid."

Het bedrijf beschikt hiermee over de nodige bewijsstukken dat er al een activiteit was van voor het gewestplan.

We kunnen hier uitvoerig verwijzen naar het principe van vermoeden van vergunning voor zowel de activiteit als de constructies.

In het kader van de procedure van het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare werd door de stad de vraag gesteld om het bedrijf Trans Devo binnen de contour van het plangebied Roeselare West op te nemen. Het Vlaamse Gewest gaf de stad toen mee dat een planologische oplossing (bestemmingswijziging) ook op gemeentelijk niveau kon worden gerealiseerd. Met het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare, goedgekeurd op 21.11.2008, werd voor dit bedrijf geen bestemmingswijziging bekomen.

Het GRS voorziet mogelijkheden voor zonevreedmd bedrijven/activiteiten op datum van APA (zie pt 3.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare).

De opmaak van dit RUP is in uitvoering van de te nemen actie/maatregel: "GRUP Zonevreedmd bedrijven/activiteiten".

Het college van Burgemeester en Schepenen ging in zitting van 11.03.2013 principieel akkoord met de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het bedrijf Trans Devo.

Het RUP wordt opgemaakt voor de achterliggende gronden met bedrijfsactiviteiten op het grondgebied van de Stad Roeselare. Doel van het RUP is aan de bestaande bedrijfsactiviteiten de correcte juridische bestemming toe te kennen (nl. bedrijvenzone). Dit gebeurt conform de bepalingen en het bijhorend uitvoeringsplan van de verkregen milieuvergunning klasse 1. De milieuvergunning werd door de Deputatie op 03.05.2012 toegekend en is geldig tot 16 april 2027. Dit besluit werd (na beroepsprocedure) door de Vlaamse Regering op 14.01.2013 bevestigd.

Het RUP bestendigt met andere woorden de bestaande bedrijfsactiviteiten en de bepalingen cfr. de milieuvergunning.

2 Inrichtingsprincipes en concept

Omtrent de totaliteit van de bedrijfssite en gezien het deel op grondgebied Staden heeft de stad voorafgaand aan de opmaak van het RUP een totale conceptschets opgemaakt waarbij op het deel op Staden een buffer naar het westelijk gelegen landbouwgebied wordt voorzien.

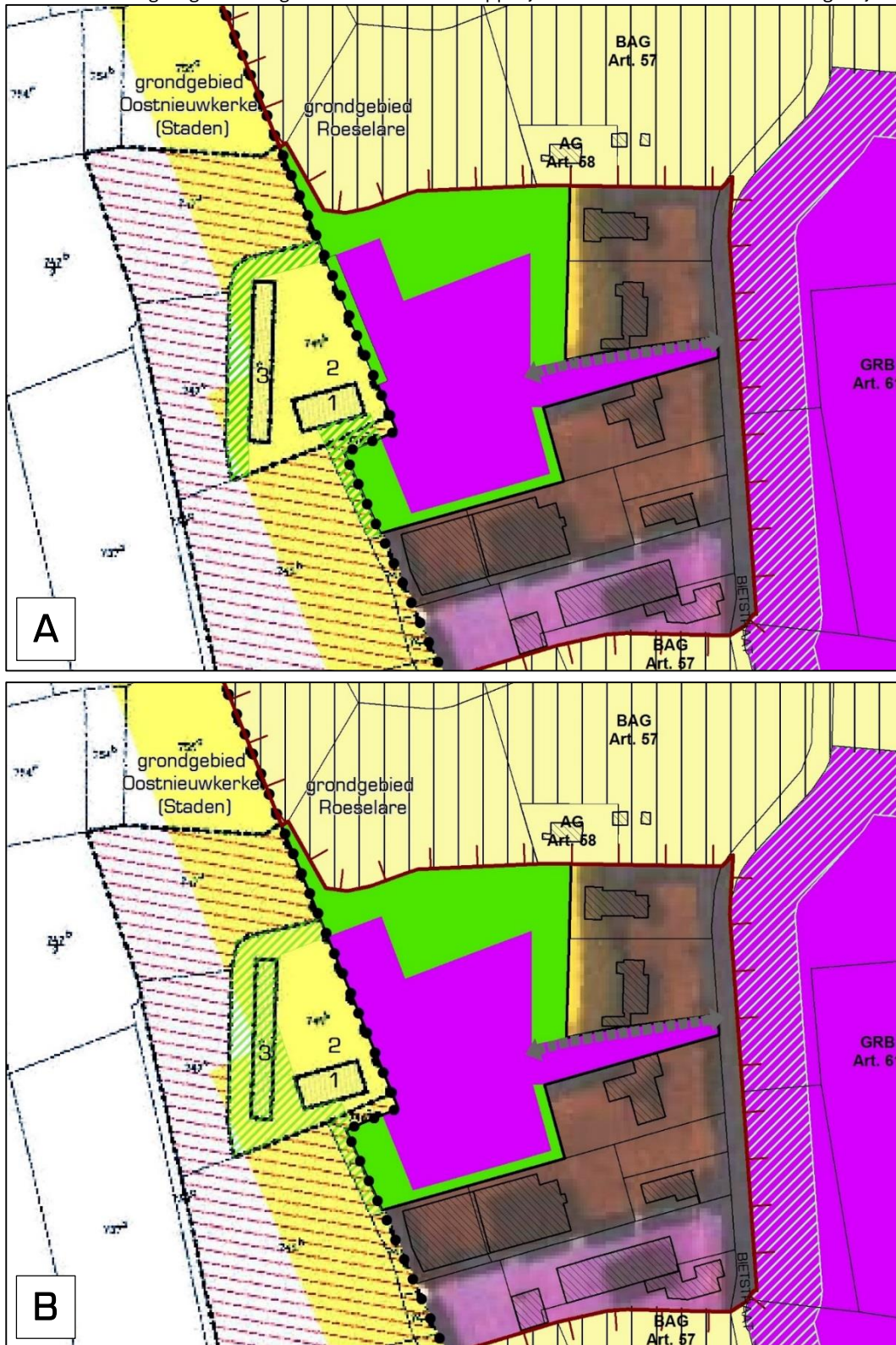
Betreffende de toekomstige ontwikkeling van de percelen op Staden maakten de stad Roeselare en de gemeente Staden in een overleg op 18 februari 2013 de volgende afspraken:

- *"de bestaande loods (met nr. 1 cfr. de milieuvergunning) kan worden behouden mits vervolwaardiging van de buffer;*
- *geen verdere activiteiten toelaten en afvoeren van alle afvalstoffen in open lucht;*
- *vooraleer een nieuwe bouwaanvraag voor de loods nr. 1 in te dienen dient het verkrotte gebouw (nl. loods nr.3 - waarvan nog de palen zichtbaar zijn) volledig te verdwijnen en de loods met nr. 2 ook te worden opgeruimd."*

Het gemeentelijke RUP voorziet op het grondgebied van Roeselare de nodige ruimte voor herorganisatie van de activiteiten van het grondgebied Staden.

Op grondgebied Staden bestaan de activiteiten dan enkel uit het gebruik van de loods (nr 1). De bedrijfsactiviteiten worden op grondgebied Roeselare voorzien.

Het deel op grondgebied Staden is opgenomen in het gemeentelijk RUP Open zone Roeselare, en heeft als bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Deze bestemming blijft behouden.



Figuur 11: Conceptschets

A: buffer richting Staden op grondgebied Roeselare – B: buffer richting Staden op grondgebied Staden

3 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een bouwaanvraag. De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

4 Stedenbouwkundige voorschriften

Art 1: Zone voor historisch gegroeid en bestaand bedrijf voor afvalverwerking en recyclage

De zone voor historisch gegroeid en bestaand bedrijf voor afvalverwerking en recyclage, is een bedrijvenzone. De zone moet het bedrijf toelaten om de activiteiten (cfr milieuvergunning) te behouden en te herorganiseren op de site.

Deze zone heeft een oppervlakte van ongeveer 91 a 49 ca.

Deze zone houdt enerzijds rekening met het uitvoeringsplan bij de afgeleverde milieuvergunning, en biedt anderzijds de nodige ruimte op grondgebied Roeselare (perceel 404F) voor herorganisatie van de activiteiten van grondgebied Staden op Roeselare.

Er zijn garanties opgenomen in functie van de opruiming van het grondgebied op Staden: een fysische scheiding op de gemeentegrens moet worden gerealiseerd wanneer nieuwe delen van deze zone worden aangesneden voor bedrijfsactiviteiten.

Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegelaten.

Overdrukzone 'groene verankering'

De percelen op Staden worden op vandaag gebruikt door het bedrijf. Deze percelen behoren niet tot het RUP. Op deze percelen is een buffer aanwezig die echter niet volwaardig is.

Met de overdrukzone wordt een volwaardige buffer op grondgebied Roeselare gegarandeerd (concept A). Deze buffer op grondgebied Roeselare dient niet te worden aangelegd, indien kan worden aangetoond dat de huidige buffer op de percelen op grondgebied Staden worden opgewaardeerd tot een volwaardige buffer (concept B).

Uitgangspunt: het bedrijf wordt gebufferd ten opzichte van 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 (gedeeltelijk visuele afscherming, afstand)

Overdrukzone 'ontsluiting van het bedrijf'

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door middel van een gebundelde op- en afrit, die uitgaat op de Bietstraat. De toegangsweg dient tov de naastliggende bebouwing te worden ingekleed met groen en een visuele afscherming van minimum 2 meter hoog.

De woningen langs beide zijden van de toegangsweg (nrs 59 en 61) zijn in eigendom van en worden op heden bewoond door de bedrijfseigenaars. Wanneer één of beide woningen wordt verkocht dient binnen 6 maanden na het verlijden van de verkoopakte een volwaardige afscherming te worden voorzien tussen de toegangsweg en de betreffende woning(en).

In deze zone is het plaatsen van een weegbrug toegelaten.

De ontsluiting van het bedrijf wordt op het grafisch plan indicatief aangegeven met een pijl, in overdruk op de zone met bedrijfsbestemming (art 1).

Art 2: Zone voor buffer

De zone voor buffer, legt de opgelegde buffer uit de milieuvergunning bestemmingsmatig vast, met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

In het westen ligt de (bestaande) buffer op het grondgebied van Staden.


Deze zone heeft een oppervlakte van ongeveer 60 a 59 ca.


Deze zone is gebaseerd op de buffer die is aangeduid op het uitvoeringsplan bij de meest recente milieuvergunning. De bedrijvenzone werd zo compact mogelijk ingekleurd waardoor de zone voor buffer in het RUP ruimer is ten opzichte van de buffer voorzien in de milieuvergunning.

5 Grafisch plan


Het RUP heeft een totale oppervlakte van 1 ha 52 a 7 ca.


bestemmingszone

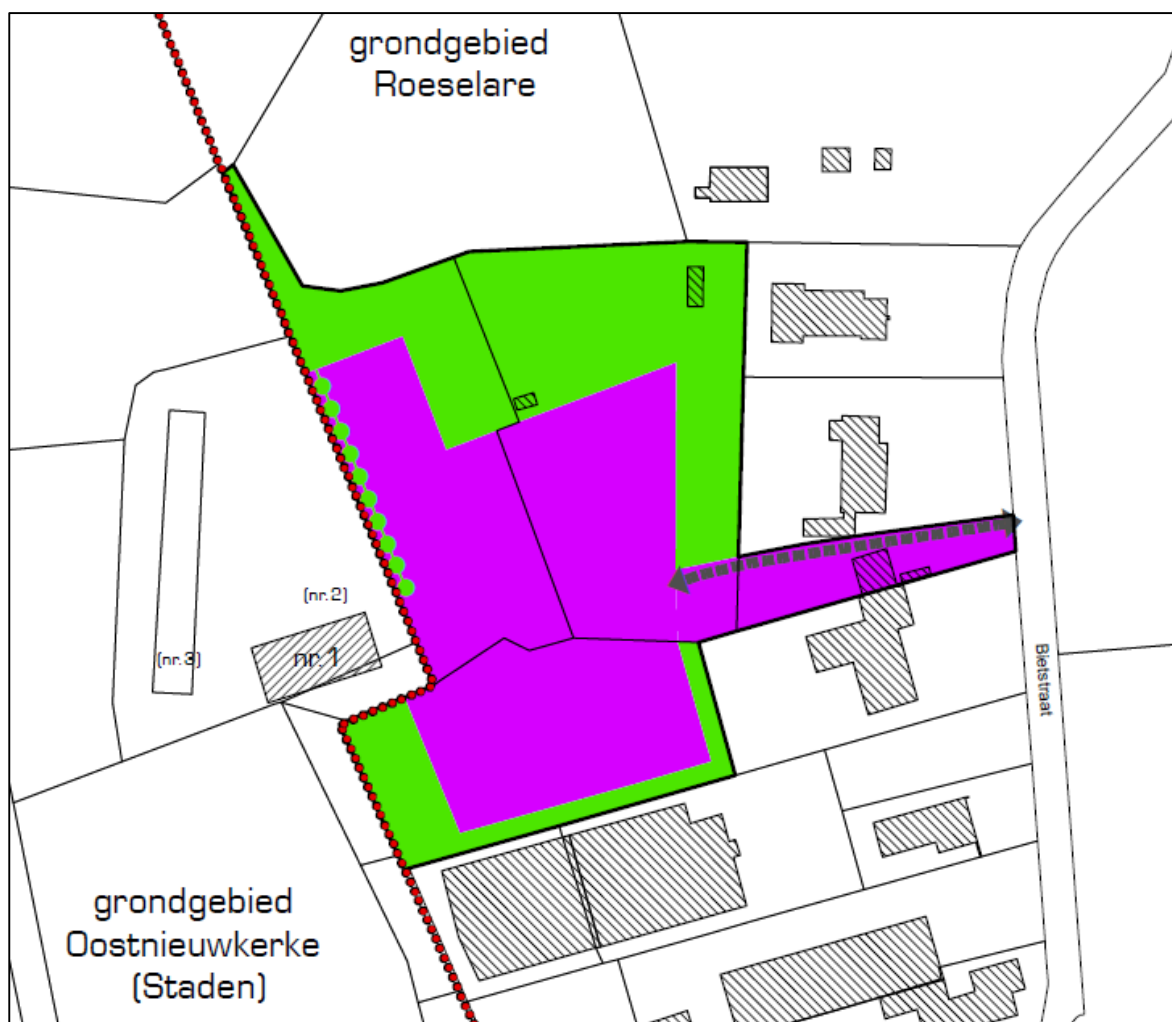
 zone voor historisch gegroeid en bestaand bedrijf voor afvalverwerking en recyclage

 zone voor buffer

overdrukzone

 groene verankering

 ontsluiting van het bedrijf



Figuur 12: RUP Trans Devo - grafisch plan (ontwerp versie 21.05.2015)

1 Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding.

Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Terreintoets

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het 'Leiebekken'.

Binnen het plangebied bevinden zich geen beken of waterlopen. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied komen ook geen bevaarbare waterlopen voor. Ca 400 m ten noorden van het plangebied bevindt zich de Mandel, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Ca 750 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Klauwaartbeek, een geklasseerde waterloop van derde categorie.

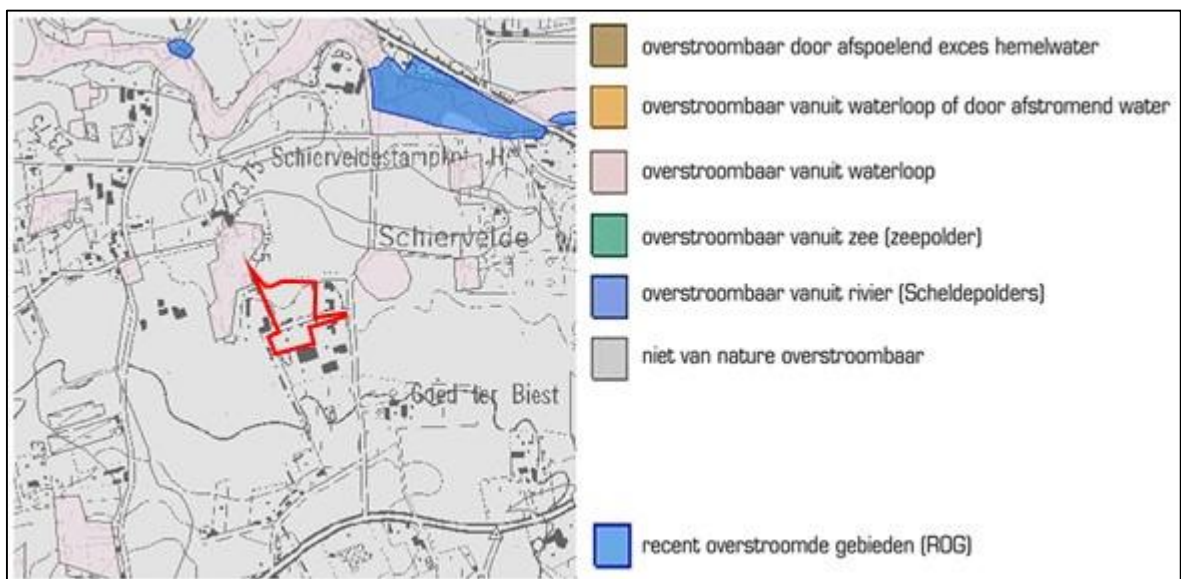
Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27.03.1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

Het plangebied ligt niet in oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.

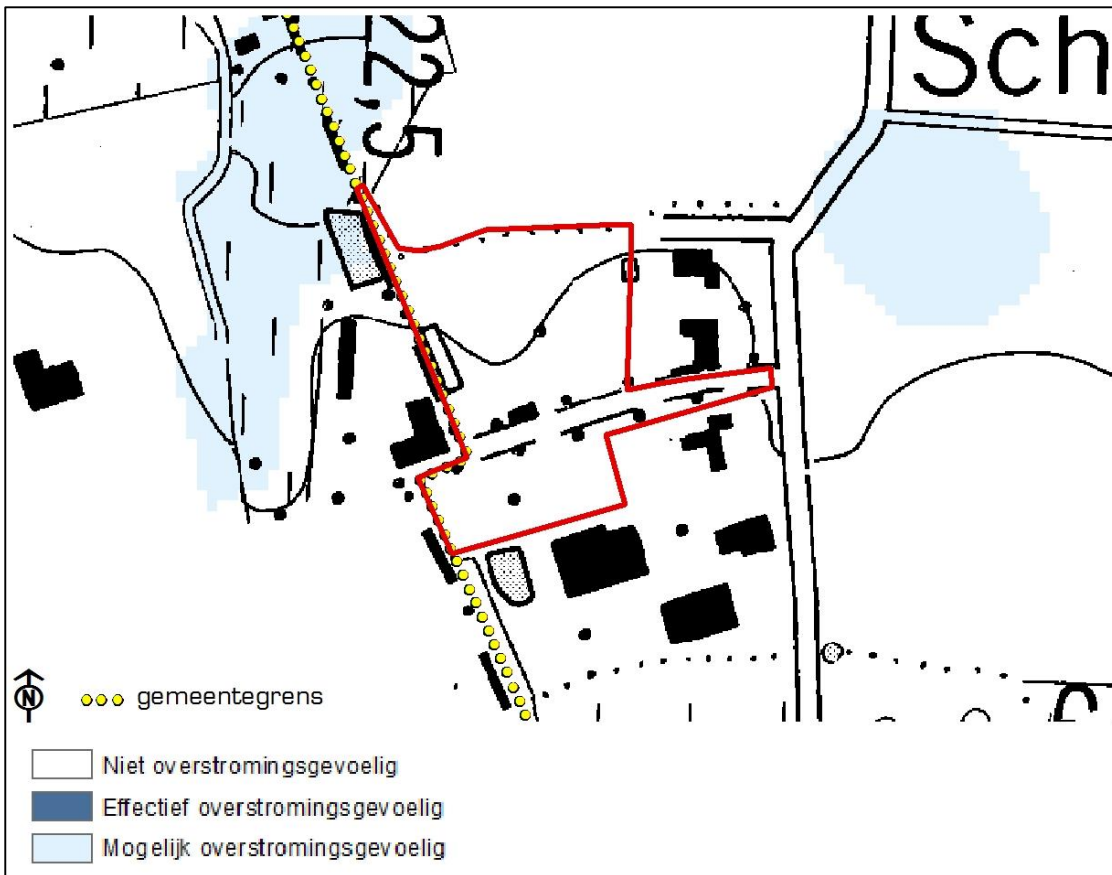
Er bevinden zich geen vergunde grondwaterwinningen in de nabije omgeving.

Een analyse van de watertoetskaarten (zie volgende pagina's) leert het volgende:

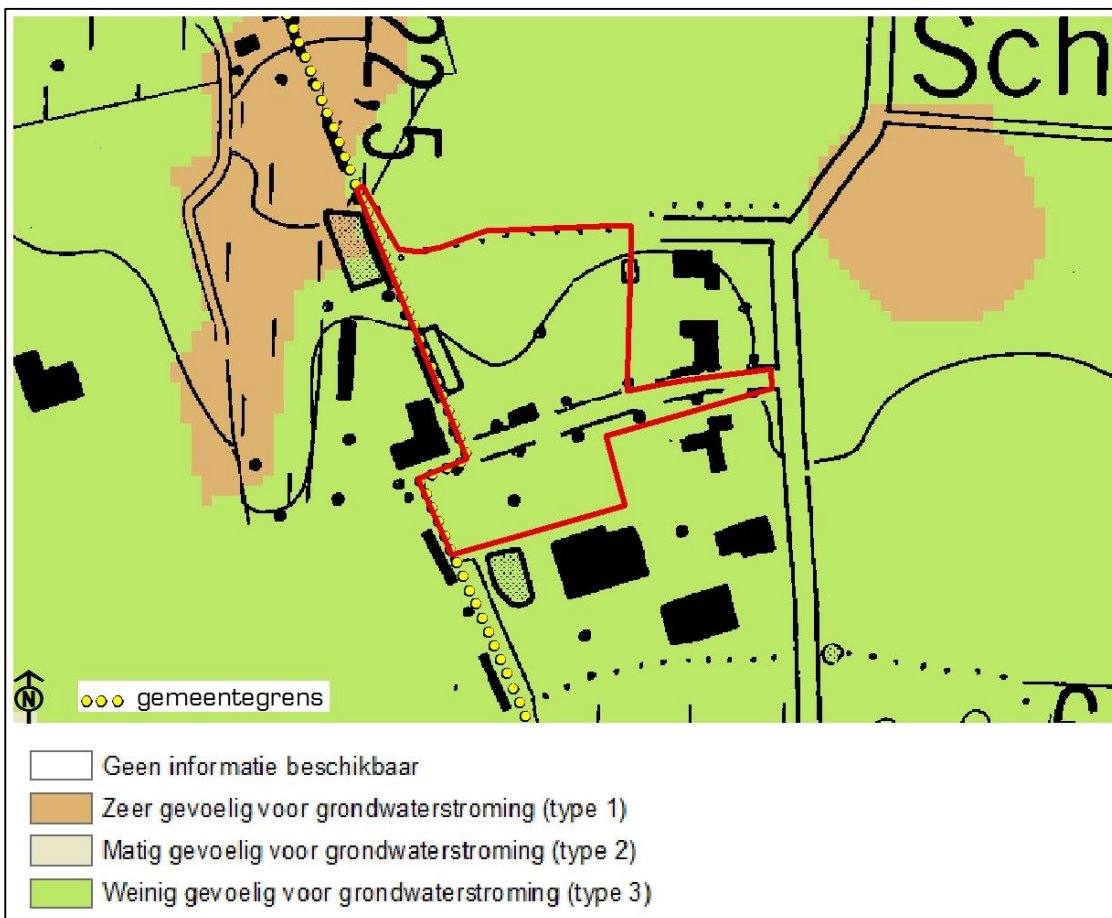
- In het plangebied en zijn nabije omgeving komen geen recent overstromde gebieden voor (ROG-kaart) en is niet van nature overstroombaar (NOG-kaart).
- Het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
- Het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is infiltratiegevoelig.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- De erosiekaart geeft aan dat binnen het plangebied geen noemenswaardige erosiegevoeligheid heerst.



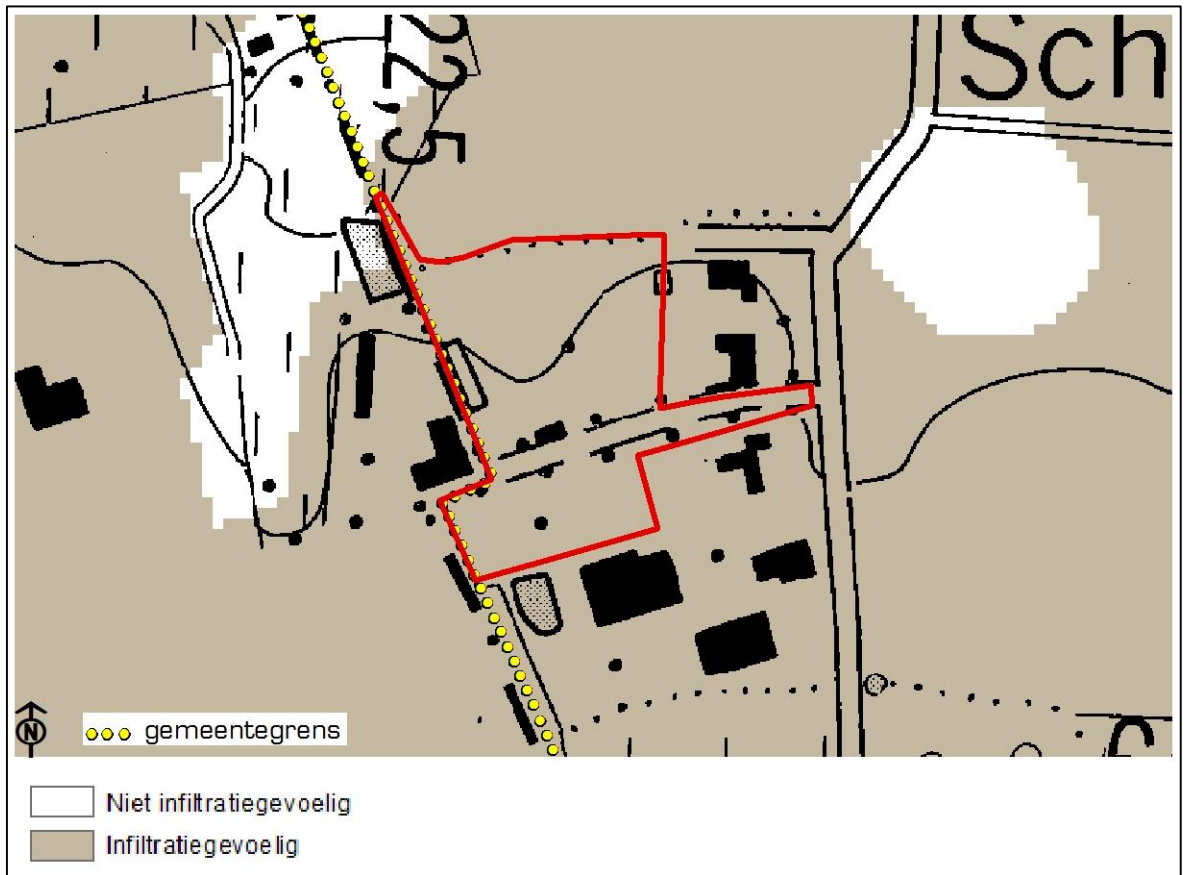
Figuur 13: NOG ROG kaart



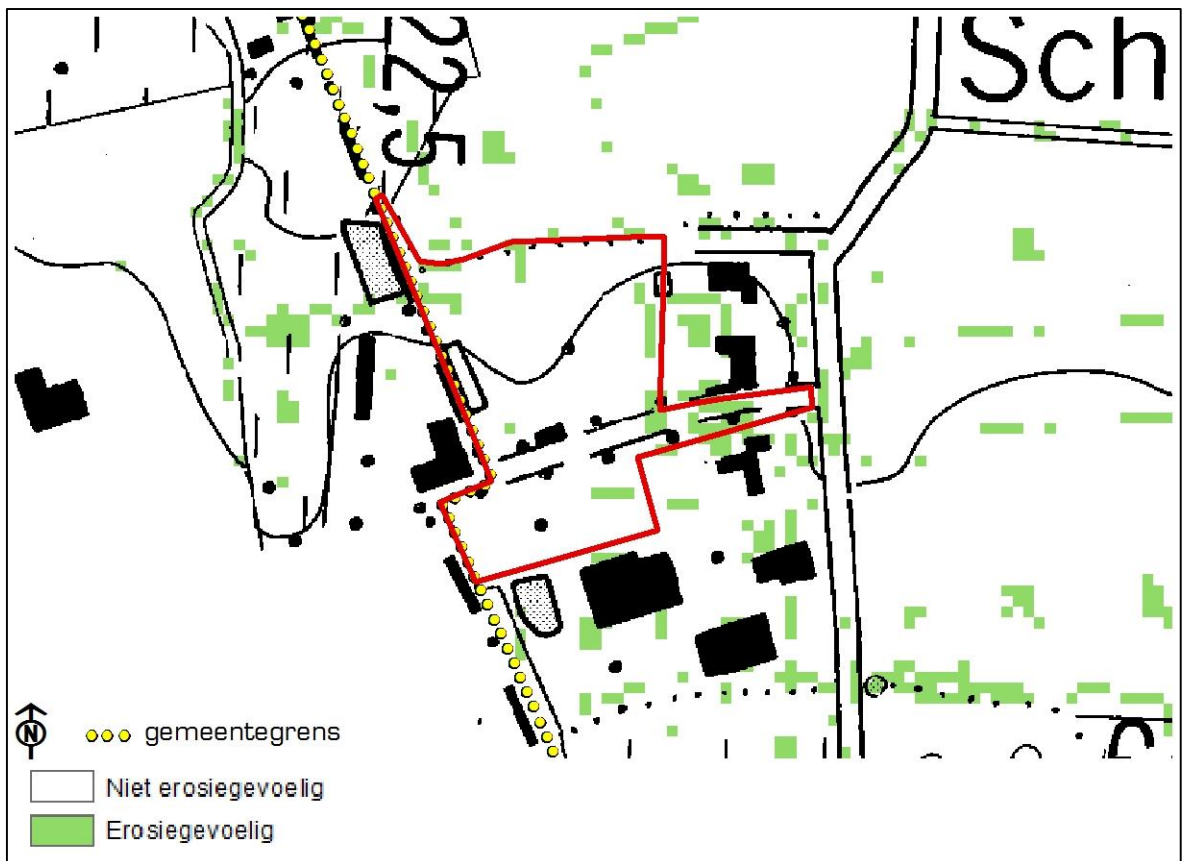
Figuur 14: Overstromingsgevoelige gebieden (2011)



Figuur 15: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 16: Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 17: Erosiegevoelige gebieden

2 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Door de dienst VR werd op 23.10.2014 beslist dat met het plan zich geen probleem stelt op vlak van de externe mensveiligheid en dat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet nodig is.

3 MER screening

Het decreet en de uitvoeringsbesluiten betreffende de plan-milieueffectrapportage voorzien dat bij de opmaak van ieder RUP moet nagegaan worden of het voorgenumen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen.

Een aantal plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichtig. Dit is voor voorliggend plan niet het geval. Om aan te tonen dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt, werd een milieuscreeningsprocedure gevoerd.

Conclusies

| Discipline | Betekenisvol negatief effect? |
|---|-------------------------------|
| Bodem en water | nee |
| Biodiversiteit, fauna en flora | nee |
| Landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed | nee |
| Mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit | nee |
| Gezondheid en veiligheid van de mens | nee |
| Geluid en licht | nee |
| Grensoverschrijdenden effecten | nee |

4 Ontheffing van plan-MER plicht

Door de dienst MER werd op 14 april 2015 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

1 Ruimtebalans

Het RUP heft de voorschriften op van het Algemeen plan van aanleg (APA) op :

- landelijk-en-open-ruimtegebied met agrarisch karakter
- woongehucht en/of woonkorrel

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- zone voor historisch gegroeid en bestaand bedrijf voor afvalverwerking en recyclage
- zone voor buffer

| | | | huidige bestemming cfr APA | | | |
|---------------------------|------------------------|--|---|------------------------------|---------------|-------------------------------|
| | | | Landelijk -en-open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter | woongehucht en/of woonkorrel | | |
| | | | (AGG) | (WON) | | |
| nieuwe bestemming cfr RUP | bedrijvenzone (BED) | | 5.451 | 3.698 | 9.149 | opp cfr RUP [m ²] |
| | zone voor buffer (OVG) | | 4.833 | 1225 | 6.058 | |
| | | | 10.284 | 4.923 | 15.207 | |
| | | | oppervlakte cfr APA [m ²] | | | |

Figuur 18: ruimtebalans

2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied zijn geen geldende verkavelingen aanwezig.

1 Inleiding

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Zie deel IV **[grafisch] register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn**

2 Planbaten

De bestemmingswijziging van de categorie agrarisch gebied naar de categorie bedrijvigheid (ca 5451 m²) kan mogelijk aanleiding geven tot een planbatenheffing.

- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3 Planschade

De bestemmingswijziging van de categorie wonen naar de categorie bedrijvigheid of overig groen (ca 4923 m²) kan mogelijk aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4 Kapitaalschade / Gebruikersschade

De bestemmingswijziging van de categorie agrarisch gebied naar de categorie overig groen (178 m²) kan mogelijk aanleiding geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Planproces

Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 11.03.2013 tot opmaak van RUP Trans Devo.

Voorontwerp

Plenaire vergadering:3 november 2014

Adviserende instanties:

- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Provincie West-Vlaanderen – dienst ruimtelijke planning**
Koning Leopold III-laan 41 – 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- **Ruimte Vlaanderen – Adviseren en Participeren Lokaal**
Koning Albert II-laan 1.2 bus 91- 8200 BRUGGE
- **Agentschap Ondernemen – West-Vlaanderen**
Koning Albert II-laan 1.2 bus 31 – 8200 BRUGGE (Sint-Michiels)
- **Departement LNE, Secretariaat-generaal**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Departement LNE, dienst Veiligheidsrapportering**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling**
Koning Albert II-laan 35 bus 40 – 1030 BRUSSEL
- **Gemeente Staden**
Marktplaats 2 - 8840 STADEN

Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 23 juni 2015

Openbaar onderzoek: van 11 augustus 2015 tot en met 9 oktober 2015

Behandeling adviezen en bezwaren GECORO: 21 december 2015

Definitief plan

Definitieve vaststelling gemeenteraad:29 februari 2016

BIJLAGE 1: Vermoeden van vergunning

- Publicatie uit het Belgisch Staatsblad van 21 maart 1978
- Brief Eandis
- Getuigenverklaringen (om redenen van privacy zijn de verklaringen anoniem gemaakt)

Nominations statutaires

A l'occasion de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue à Rochefort le vendredi 10 mars 1978, à 18 heures, M. Alain Lathuraz a été réélu commissaire pour un terme de cinq ans.

A la suite du décès de Mme Réys de Pierpont, M. Lucien Gilles, rue Sous-le-Château 1, 5430 Rochefort, a été appelé à l'unanimité pour achever son mandat. L'assemblée générale a décidé à l'unanimité de reporter la nomination d'un remplaçant de M. Henry Sepulchre.

Le secrétaire,

(signé) Chantal Capelle.

Le président,

(signé) V. Everard de Harzir.

Enregistré...

Déposé, 21 mars 1978.

(Sans frais.)

N. 932 — 4

« Les Grottes préhistoriques et Jardins de Mont-Fat »,
« La Tour de Mont-Fat », société anonyme,
à 5569 Dinant, rue en Rhée 15

R.C. Dinant 21930

Constituée le 28 février 1941, acte n° 2620, publié au *Moniteur belge* le 16 mars 1941. Prorogation le 13 février 1971, publié au *Moniteur belge* le 6 mars 1971, acte n° 61410. Augmentation du capital le 12 mars 1977, publié au *Moniteur belge* le 1er avril 1977, acte n° 987-12.

Bilan au 31 décembre 1977

Assemblée générale du 11 mars 1978

| Actif | |
|--------------------------------------|------------------|
| Immobilisé | 5 122 952 |
| Disponible | 791 766 |
| Tiers réalisables | 865 236 |
| Compte d'ordre | 50 000 |
| | 6 830 054 |
| Passif | |
| Capital, obligation | 1 200 000 |
| Réserve légale | 32 149 |
| Plus-value immunisée | 1 700 000 |
| Plus-value d'expropriation | 642 000 |
| Amortissements | 2 654 924 |
| Tiers | 499 147 |
| Compte d'ordre | 50 000 |
| Bénéfice | 40 834 |
| | 6 830 054 |
| Compte profits et pertes | |
| Frais d'exploitation | 3 541 225 |
| Amortissements | 122 045 |
| Réserve légale | 2 149 |
| A répartir | 40 834 |
| | 3 706 853 |
| Résultat bénéficiaire | 3 706 853 |

M. Bernard Henry de Frahan est élu administrateur en remplacement de M. Joseph Henry de Frahan, démissionnaire.
M. Eugène Henry de Frahan a été élu président ad. Dél.

Le conseil d'administration

M. Joseph Henry de Frahan, château de et à Lesves.
M. Robert Henry de Frahan, rue Charles Debuck, Bruxelles.
M. Eugène Henry de Frahan, château de et à Lisogne.
M. Emmanuel Henry de Frahan, Sotrez-par-Nandrin.

Commissaires

M. Charles Henry de Frahan, rue Cordonnier, Polleur.
M. Marc Henry de Frahan, avenue Vieux Belges, Braine l'Alleud.

Pour copie conforme :

Le directeur-gérant,

(Signé) J. Henry de Frahan.

Enregistré...

Déposé, 21 mars 1978, n° 153/78.

1 1 400 T.V.A. 16 p.c. 224 1 624

N. 932 — 5

« Trans-Devo »,
personne-vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
te Roesselare, Biefstraat 61

OPRICHTING

Er blijkt uit een akte verleden voor notaris Marcel Delodder, te Rumbeke (thans Roesselare), op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig en geregistreerd te Roesselare, eerste kantoor, op veertien maart daarna, vier bladen één verzending, boek 486, vak 36, vak 2. Ontvangen : tweeduizend vijfhonderd frank. De ontvanger (get.), R. Vanpeteghem :

1° dat er een personevennootschap met beperkte aansprakelijkheid werd opgericht door volgende oprichters :

De heer Florent Alfons Devos, aannemer van konstruktiewerken, wonende te Roesselare, Oostnieuwkerkesteenweg 97;

Mevr. Jeannine Jacqueline Devos, zonder beroep, echtgenote van de heer Arthur Huyghebaert, wonende te Roesselare, Biefstraat 61;

2° dat de vennootschap als maatschappelijke benaming draagt : « Trans-Devo », personevennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

3° dat de maatschappelijke zetel gevestigd is te Roesselare, Biefstraat 61;

4° dat de vennootschap tot doel heeft :

De verhuur, uitleening en het ter beschikking stellen van containers voor het vervoer, over de weg, te water of door de lucht van alle vaste, vloeibare of gasvormige afvalstoffen, bedrijfsafval, grond, steengruis, afbraakmaterialen en soortgelijke.

De vernietiging, bewerking of omvorming van alle bedrijfsafval en andere afvalstoffen, alsmede de handel in al deze stoffen.

De verhuur, uitleening en het ter beschikking stellen van containers voor land- en tuinbouwars, en alle andere derden, met het oog op het verzamelen en vervoeren van alle welkenzige producten en materialen.

Ze mag haar doel verwezenlijken zowel voor eigen rekening als voor derden, onder vorm van loonwerk of vertegenwoordiging op commissie, op alle wijzen die haar het best geschikt lijken.

Ze mag daarenboven alle daden van industriële, financiële, roerende en onroerende aard stellen, alsmede alle handelsverrichtingen verwezenlijken die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het maatschappelijk doel.

Ze mag ook deelnemen in andere vennootschappen of ondernemingen, zowel in België als in het buitenland;

5° dat de duur dertig jaar is te rekenen vanaf de datum der oprichting;

6° dat het maatschappelijk kapitaal vastgesteld is op tweehonderdvijftigduizend frank (250 000) vertegenwoordigd door tweehonderd vijftig aandelen van duizend frank ieder;

7° dat het maatschappelijk kapitaal volledig werd volstort en wel als volgt :

Door de heer Florent Devos, voornoemd : voor honderd vijftientwintig aandelen, of honderdvijftientwintigduizend frank.

Door Mevr. Jeannine Devos, voornoemd : voor honderd vijftientwintig aandelen, of honderdvijftientwintigduizend frank;

8° dat de vennootschap wordt beheerd door één of meer zaakvoerders. Het aantal van de eerste zaakvoerders wordt voor de eerste maal vastgesteld op twee.

Worden aangesteld tot statutaire zaakvoerders voor de duur der vennootschap, de heer Florent Devos en Mevr. Jeannine Devos, beiden voornoemd.

Ieder zaakvoerder bezit afzonderlijk de meest uitgebreide macht om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor het bereiken van het doel der vennootschap, behoudens die welke door de wet of door onderhavige statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

Ieder zaakvoerder vertegenwoordigt alleen de vennootschap jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder.

De zaakvoerder mogen onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid een deel van hun bevoegdheden overdragen aan de volmachtdrager(s) van hun keuze, waarvan zij tevens de machten en eventuele bezoldiging zullen vaststellen.

Bij overlijden, ontslag of uitsluiting van een zaakvoerder zal een buitengewone algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen beslissen indien er al dan niet zal overgegaan worden tot de aanstelling van een nieuwe zaakvoerder;

9° dat de gewone algemene vergadering wordt gehouden ieder jaar op de eerste zaterdag van de maand juni en voor de eerste maal in negentienhonderd negenenzeventig;

13.03.1978

(2)

Infrastructuurgebieden West
Infrastructuurgebied IJzer-Mandel
Algemeen nummer: 078 35 35 34



c/o Ter Waarde, 8900 Ieper

TRANS DEVO NV
TAV DHR ARTHUR HUYGHEBAERT
BIETSTRAAT 61
8800 ROESELARE

| | | | |
|----------------|-------------|----------------|------------|
| uw bericht van | uw kenmerk | contactpersoon | telefoon |
| 04.10.2006 | | Mieke Mortier | 078-353534 |
| datum | ons kenmerk | mailadres | fax |
| 2006.10.05 | | | 057-450151 |

gegevens teller elektriciteit nr 30.004967076

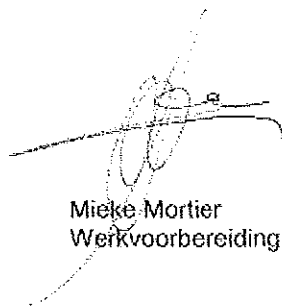
Geachte heer

Wij verwijzen naar uw bovengenoemd schrijven en kunnen op basis van onze databestanden volgende gegevens meedelen betreffende uw teller elektriciteit.

Datum eerste indienststelling : 01.01.1962
Adres van de eerste aansluiting : Bietstraat 51-C, Roeselare
Titularis van de eerste aansluiting : NV Trans Devo

Wij hopen u met deze gegevens van dienst te zijn geweest en verblijven,

Hoogachtend



Mieke Mortier
Werkvoorbereiding

Yves Delombaerde
Teamleider backoffice aansluitingen



X

VERKLARING

Ik verklaar dat reeds in 1962 puin werd aangevoerd op de depot van de firma PVBA Huyghebaert, Bietstraat 63/Bietstraat 61, te Roeselare.

Perceel 409 Roeselare, Perceel 745 Oostnieuwkerke.

Het aangevoerde puin werd vewerkt(gebroken), enerzijds als verhardingsmateriaal voor op de werven, anderzijds als grondstof voor funderingsbeton.

Beton gemaakt zoals vandaag bestond nog niet.

Grond en vooral zavel van grondwerken werd ook naar ons depot gevoerd.

Grond om op plaatsen aan te vullen.

Zavel om te gebruiken om te metsen.

Op de foto ziet u de allereerste kaakbreker die op de koer gebruikt werd.

Bouwjaar +/- 1955.

Hij is nog altijd in ons bezit.

[Redacted signature]




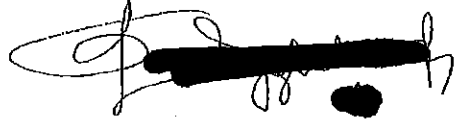
[Redacted signature]

Roeselare 12 Febr. 2010.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010







Zaakvoerder PVBA Huyghebaert.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010



Arbroeckes PUBA Huyghebaert

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010

.....

(x)

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

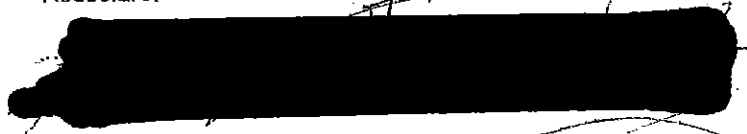
[Redacted signature] (echtgevoel)

perceel in Bietstraat n° 51 (x)

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010

A large black rectangular redaction covers the signature area. A handwritten flourish or scribble is visible below the redaction.

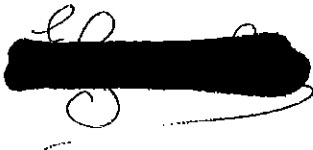
Bewooster geweest n° 51 (98 jaar)

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010



A black rectangular redaction box covers a signature. Above the box, there are handwritten initials that appear to be 'L' and 'S'.

A black rectangular redaction box covers a signature. Above the box, there are handwritten initials that appear to be 'L' and 'S'.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 409 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010

Arbeider Firwa Huyghebaert

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

Roeselare, 12 februari 2010

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

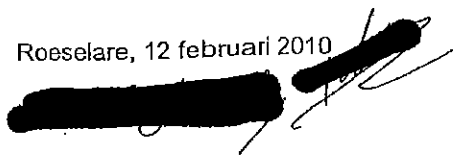
[Redacted signature]

[Handwritten signature]
A.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

Roeselare, 12 februari 2010



VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

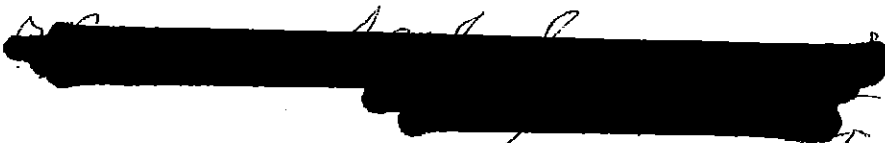

Roeselare, 12 februari 2010

.....
[Redacted signature]

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

Roeselare, 12 februari 2010

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

Roeselare, 12 februari 2010

[Redacted signature]

[Redacted signature]

ARBEIDER *Firma Huyghebaert*

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bietstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

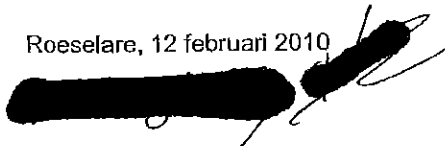
Roeselare, 12 februari 2010

A blacked-out signature, likely of the declarant, located below the date.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 745(Staden) van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers, gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook verhard. Dit perceel is bereikbaar via : Roeselare in de Bletstraat 61.De aanwezige gebouwen werden ook opgericht in deze periode.

Roeselare, 12 februari 2010

A large black rectangular redaction covers the signature and name of the declarant. To the right of the redaction, there are some faint, illegible handwritten marks.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

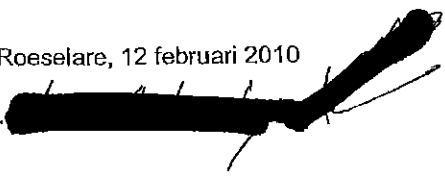
Roeselare, 12 februari 2010

[Redacted signature and name]

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010



VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

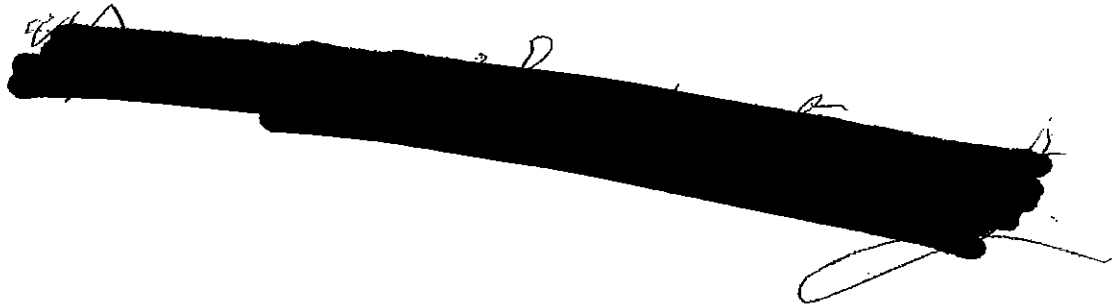
Roeselare, 12 februari 2010

.....
[Redacted signature] [Redacted signature]
[Redacted signature] [Redacted signature]

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

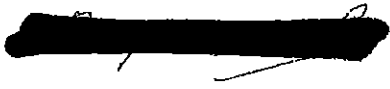
Roeselare, 12 februari 2010



VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010

A thick black horizontal bar redacting the signature of the declarant.

VERKLARING

Hierbij wens ik te verklaren dat er op het perceel 404 van de nv Transdevo, alsook van de vroegere uitbater Huyghebaert, sinds zeker 1962 permanent opslag van grond gebeurde. Dit perceel werd voordat deze opslag mogelijk was ook voorzien van een verharde toegangsweg. Dit perceel is gelegen te Roeselare in de Bietstraat 61.

Roeselare, 12 februari 2010

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted]
[Redacted]
85 Roeselare

verklaart hierbij werkzaam te zijn geweest bij de firma PVBA Huyghebaert te Roeselare, Bietstraat 61, reeds vóór 1963.
Er waren reeds werkzaamheden i.v.m. bouwactiviteiten sedert 1962.

Handtekening,
[Redacted]
[Redacted]

verklaart hierbij werkzaam te zijn geweest bij de firma PVBA Huyghebaert te Roeselare, Bietstraat 61, reeds vóór 1963.
Er waren reeds werkzaamheden i.v.m. bouwactiviteiten sedert 1962.

Handtekening,
[Redacted]
[Redacted]

verklaart hierbij werkzaam te zijn geweest bij de firma PVBA Huyghebaert te Roeselare, Bietstraat 61, reeds vóór 1963.
Er waren reeds werkzaamheden i.v.m. bouwactiviteiten sedert 1962.

Handtekening,
[Redacted]

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Stad Roeselare
Dienst Ruimtelijke Planning
T.a.v. Sofie Coghe
Botermarkt 2
8800 Roeselare

| | | | |
|--|------------|------------------------------|--------------|
| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
| | | LNE/MER/SCRPL14154/ 2015/ | |
| vragen naar / e-mail | | telefoonnummer | datum |
| Ann Theunissen ann.theunissen@lne.vlaanderen.be | | 02 553 62 56 | 14 APR. 2015 |

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP RUP Trans Devo in Roeselare.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte mevrouw Coghe,

Met uw bericht van 8 april 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14154 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

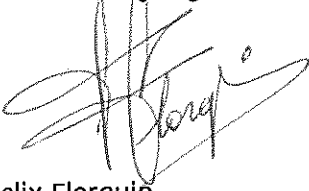
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP moet minstens de provincie aangeschreven worden.

Met vriendelijke groet,



Felix Florquin
Vervangend diensthoofd Dienst Mer

BIJLAGE 3: Adviezen op voorontwerp

- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Provincie West-Vlaanderen – dienst ruimtelijke planning**
Koning Leopold III-laan 41 – 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- **Ruimte Vlaanderen – Adviseren en Participeren Lokaal**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91- 8200 BRUGGE
- **Agentschap Ondernemen – West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 31 – 8200 BRUGGE (Sint-Michiels)
- **Departement LNE, Secretariaat-generaal**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Departement LNE, dienst Veiligheidsrapportering**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling**
Koning Albert II-laan 35 bus 40 – 1030 BRUSSEL
- **Gemeente Staden**
Marktplaats 2 - 8840 STADEN

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 02.10.2014

| Effectieve leden | X | V | A | Plaatsvervangende leden | X | V | A |
|--------------------------|---|---|---|-------------------------|---|---|---|
| Omer Hoorne | x | | | | | | |
| Georges Demeyer | x | | | Anne Tossins | | | |
| Lieven Verbanck | x | | | Dirk Vandewalle | | | |
| Peter Hantson | x | | | Marleen Deforche | | | |
| Patrick Breemersch | | v | | Caroline Flipts | x | | |
| Francis Werbrouck | x | | | Louis Bril | | | |
| Hilde Neiryndck | x | | | Filip Van Heghe | | | |
| André Pieters | x | | | Bernhard De Muynck | | | |
| Veroniek Desender | x | | | Gery Vanderhaeghe | | | |
| Antoinette Verfaillie | | v | | Herlinde Vanwalleghem | x | | |
| Gilbert Vanspeybroeck | x | | | Wim Van Coillie | | | |
| Philip Beekman | x | | | Tyno Parmentier | | | |
| Laurette Vandekendelaere | | v | | Dirk Vervisch | | v | |
| Eric Delzeyne | | v | | Stefaan Bruwier | x | | |
| Ivan Vancoillie | x | | | Marc Sambaer | | | |
| Vanessa Degrendele | x | | | Rina Arteel | | | |
| Luc Stragier | x | | | Marc Himpe | | | |
| Evelyne Goemaere | x | | | Barbara Ostyn | | | |
| Hilde Dewanckele | x | | | Jo Vaneckhout | | | |
| Wim Carrein | x | | | Eveline Bossuyt | | | |
| Bernard Declerck | x | | | Wouter Tyberghien | | | |

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. P. Logghe, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. P. Delrue

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Klauwaartbeek – voor advies op voorontwerp
- RUP Trans Devo – voor advies op voorontwerp
- Reconversieproject site H. Hart – stand van zaken
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerking:

- Het advies van Ruimte Vlaanderen inzake RUP Willaert, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek, spreekt binnen het punt 2 'samenvatting van het dossier' verkeerdelijk over de herlocalisatie van 2 zonevreemde bedrijven. Dit is fout aangezien het hier over de 2 zonevreemde woningen gaat. De herlocalisatie van de twee zonevreemde woningen wordt op het eind van het advies correct vermeld.
- Bij beraadslaging en stemming RUP Willaert en RUP Verschoore is er een tekstuele fout, nl: Gecoro keurt het voorstel goed en niet "unaniem" goed. Het verslag wordt in die zin aangepast.

Terugkoppeling:

- RUP Willaert en RUP Verschoore werden goedgekeurd. Het advies van Gecoro werd hierin gevolgd. Het verslag d.d. 22.04.2014 wordt goedgekeurd.

2. RECONVERSIE SITE H. HART

Toelichting ter informatieven titel

De reconversie van de Site H. Hart werd toegelicht door Mevrouw Rita Agneessens (Buro II) Dit is naar aanleiding van de voorafname voor het woonzorgcentrum.

In 2018 is er een herbestemming nodig, vandaar dat er nu reeds een RUP wordt opgestart.

Vragen en opmerkingen

- Blijft Vives op zijn huidige locatie? Ja, er zijn onderhandelingen om de capaciteit en het gebruik van de parking te delen. Opleidingen van Vives kunnen nog uitbreiden. Er is een werkgroep opgestart rond het parkeren.

3. RUP Klauwaartbeek voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Klauwaartbeek loopt.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Klauwaartbeek, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, de kaartenbundel en het grafisch registerplancompensaties.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

Geen

4. RUP Trans Devo voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Trans Devo loopt.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Trans Devo, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, de kaartenbundel en het grafisch register plancompensaties.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

- Kan er een soort uitdoving? Er is geen uitdoofscenario in het RUP voorzien omwille van een klasse 1 milieuvergunning
- Werkt Mirom samen met Trans Devo? Nee

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING RUP Klauwaartbeek en RUP Trans Devo

De Gecoro keurt het voorontwerp RUP Klauwaartbeek unaniem gunstig

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

De Gecoro keurt het voorontwerp RUP Trans Devo unaniem gunstig

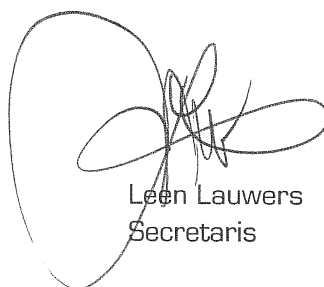
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

5. Varia

De VRP (Vereniging voor Ruimtelijke Planning) voorziet voor gecoroleden een uitzonderlijk lidmaatschap in 2014 en 2015. Omdat de stad lid is van de VRP hoeven Gecoroleden maar 65€ betalen i.p.v. 115€. Dit tarief geldt van effectieve leden als voor plaatsvervangers. Binnen dit lidmaatschap behoort ook het abonnement op het vaktijdschrift 'ruimte'. Leden van de gecoro die zich nog in 2014 lid maken krijgen het volledige jaarabonnement van het vaktijdschrift 'ruimte' (4 nummers). Ook geldt dan korting op de diverse VRP-activiteiten. Klaas Monkerhey deelt het info- en inschrijvingsformulier uit.

Omwille van praktische redenen wenst de VRP dat de aanvragen tot lidmaatschap via het stadsbestuur verlopen. De geïnteresseerde gecoroleden worden gevraagd om hun naam, adres en mailadres door te geven aan het secretariaat van de gecoro met de melding dat ze nog lid willen zijn in 2014 en of ze in 2015 lid willen worden. De gecoroleden worden gevraagd om hun gegevens door te geven tegen 31 oktober 2014.



Leen Lauwers
Secretaris

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

| |
|----------------------------------|
| REG. NR. : 2014/... 15904 |
| datum : 23 OKT. 2014 |
| DER : ... |
| DIENST : ... |

Sint-Andries,
23 oktober 2014

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Trans Devo (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref. :
EDM/14/2201-14/15/4965
Uw ref. :

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Trans Devo. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 03/11/2014.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Trans Devo', voorontwerp dd. 01/10/2014, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet om de bestaande zonevreemde bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Trans Devo een correcte bestemming te geven als bedrijfzone.

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Gezien er wordt geargumenteed dat het om een historisch gegroeid vergund geacht bedrijf gaat, dient de vergunningtoestand van zowel het gedeelte op grondgebied van Staden en van Roeselare, grondig in kaart te worden gebracht. Uit de milieuvergunning blijkt dat er getuigenverklaringen werden voorgelegd waaruit kan aangetoond worden dat de bestaande constructies op de gehele site dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Er wordt ook verwezen naar een plan van 1974. Er dient ook verduidelijkt te worden dat de bedrijfsactiviteiten, niet alleen containerbedrijf en opslag maar grondstoffenverwerking behoorlijk vergund is of als vergund geacht kan worden beschouwd.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het RUP grenst aan de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Aan de overzijde van de Bietstraat werd binnen deze afbakening een gemengd regionaal bedrijventerrein bestemd met aansluitend aan de straat een groenbuffer.

Aan de andere zijde van de site op grondgebied Staden is een open-ruimteverbinding geselecteerd binnen het PRS-WV. Deze open-ruimteverbinding heeft een belangrijke verbindingsfunctie en dient de continuïteit in de open ruimte te vrijwaren. Deze optie in het PRS-WV werd concreet vertaald in het gemeentelijk RUP Open Zone Roeselare van de gemeente Staden waarbinnen een deel van de bedrijfssite gelegen is.

Het is bijgevolg van belang dat voor deze bedrijfssite een gemeente-overschrijdende visie wordt ontwikkeld gedragen door beide gemeentebesturen die rekening houdt met deze selectie als open ruimteverbinding vooraleer een planinitiatief genomen wordt.

Dan kan ook besloten worden of een planinitiatief door beide gemeenten dient genomen te worden en op welke manier het plan kan afgestemd worden op de visie van beide gemeenten.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 02/08/2012.

De gemeente heeft in het GRS een gebiedsgericht beleid uitgewerkt voor de zonevreemde economische activiteiten.

Hierbij kan het bedrijf Trans Devo beschouwd worden als een zonevreemd bedrijf/activiteit op datum van APA indien het bedrijf vergund geacht kan beschouwd worden voor deze bedrijfsactiviteiten. De vraag stelt zich hier of dit het geval is. Voor dergelijke bedrijven wordt de mogelijkheid gegeven om uit te breiden met een maximum van 100%. De uitbreiding geldt niet indien de uitbreiding gelegen is in gebieden met potenties voor natuur en landschap. Ze zijn ook niet mogelijk in geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen. Het voorliggende RUP stemt hierin overeen zonder het gedeelte over de gemeentegrens in beschouwing te nemen.

Daarnaast wordt in het GRS (p.161) ook aangegeven dat binnen de te behouden woonconcentraties waartoe de Bietstraat wordt geselecteerd de bestaande KMO's kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet wordt overschreden. Of aan deze voorwaarde beantwoordt wordt is momenteel eveneens onvoldoende duidelijk.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Zuinig en efficiënt ruimtegebruik

Om de bedrijfssite een juiste bestemming te geven dient hiertoe de precieze ruimtevraag geduid te worden. Hoeveel ruimte heeft het bedrijf juist nodig voor welke functies? Momenteel ontbreekt dergelijke info. De bestaande toestand getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. Er dient nagegaan te worden op welke manier deze bedrijfssite compacter kan worden georganiseerd.

Relatie bedrijfswoning

Er wordt in het grafisch plan een pijlaanduiding voor de ontsluitingsweg aangegeven buiten de plancontour wat juridisch niet kan. De ontsluiting van de bedrijfssite dient binnen het plan opgenomen te worden.

De aanpalende woning waarlangs de toegang van het bedrijf wordt georganiseerd, wordt buiten de plancontour gehouden. Deze woning dient ofwel mee opgenomen te worden in het plangebied en maakt het deel uit van het bedrijf als bedrijfswoning ofwel dient naar de woning een voldoende buffer te worden voorzien om een goede inpassing van het bedrijfsgebeuren in zijn omgeving te garanderen.

Bufferzone

Binnen voorliggend plan wordt aan de noordzijde een bufferzone van 10 meter voorzien. De zuidelijke buffer palend aan een woning en een vermoedelijk aanpalend zonevreemd bedrijf slechts 5 meter. Gezien de toegelaten bedrijfsactiviteiten is 5 meter buffer naar een woning onvoldoende om de leefbaarheid te garanderen.

Plancontour

Het is niet duidelijk waarom de opmaak van het RUP slechts beperkt wordt tot de bedrijfsgronden van het bedrijf. Waarom wordt niet voor de volledige woonconcentratie een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt?

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Trans Devo, wordt **ongunstig** geadviseerd.

Ongunstig omwille van

- de onduidelijkheid inzake vergunningtoestand
- de geselecteerde open-ruimteverbinding ten westen van de stad Roeselare binnen het PRS-WV vertaald in het gemeentelijk RUP Open Zone Roeselare van de gemeente Staden
- onvoldoende duidelijk wat de afstemming is met het gedeelte van het bedrijf dat op het grondgebied van de gemeente Staden gelegen is
- onvoldoende inzicht in de ruimtevraag en benodigde ruimte waardoor niet duidelijk is of in het plan een voldoende zuinig en efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd

De deputatie vindt een compacte invulling van de bedrijf site op het grondgebied van Roeselare bespreekbaar.

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

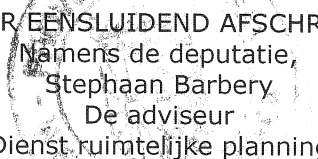
Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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



Zitting deputatie, 23/10/2014

College van burgemeester en
schepenen

Botermarkt 2
8800 ROESELARE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/106.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 43

datum

24 OKT 2014

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Trans Devo " : advies plenaire vergadering dd.
03/11/2014

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 03/11/2014 bezorg ik u
hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Trans Devo " beoogt het zone-eigen maken van bedrijfsactiviteiten
conform de voorwaarden van de milieuvergunning.

2. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13.

Het voorstel geeft invulling aan de opties van het GRS inzake een zonevreemd bedrijf
van lokaal niveau.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en
behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

3. Conclusie

Het ontwerp RUP "Trans Devo" wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,
voor het departement,


ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Jacob Van Maerlantgebouw - VAC
Koning Albert I-laan 1/2 bus 31
8200 Brugge
T 050 32 50 00 | F 050 32 50 01
info@agentschapondernemen.be
www.agentschapondernemen.be

| | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| uw bericht van 29/09/2014 | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
| vragen naar / e-mail Stefaan Baeteman Stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be | Telefoonnummer 050 32 50 14 | datum 24/10/2014 | |

Betreft: Adviesvraag betreffende voorontwerp gRUP Trans Devo – Roeselare

Het gemeentelijk RUP Trans Devo wordt opgemaakt ter herbestemming van een bestand en hoofdzakelijk vergund zonevreemd bedrijf.

Het plangebied ligt langs een lokale weg, ten westen van de kern van Roeselare, aansluitend bij het Regionaal Bedrijventerrein Roeselare West in ontwikkeling.
Het plangebied (ong. 1,4 ha) is via het APA bestemd tot woongehucht en/of woonkorrels en tot landelijk- en open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter.
Binnen het plangebied bevindt zich een bestand (van voor de vaststelling van het gewestplan) bedrijf dat momenteel actief is in handel, transport en bewerking van afvalstoffen.
Het RUP voorziet het plangebied te herbestemmen tot een zone voor historisch gegroeid en bestand bedrijf voor afvalverwerking en recyclage, zone voor buffer en overgangzone.

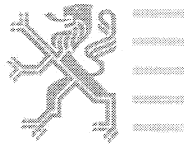
Agentschap Ondernemen is verheugd dat dit historisch gegroeid en hoofdzakelijk vergund bedrijf eindelijk een geëigende bestemming krijgt zodat het verder toekomstgericht kan evolueren.

Het Agentschap Ondernemen vraagt zich enkel af waarom slechts de kleine noordelijke tip van de bufferzone opgenomen is in het register van mogelijke kapitaalschade en gebruikerscompensatie en niet de rest van de buffer- en overgangzone terwijl die momenteel ook in de categorie landbouw lijken bestemd te zijn en herbestemd worden tot overig groen.
De juridische aanduiding van de categorieën van gebiedsaanduiding zijn: 'bedrijvigheid' en 'overig groen'.

Agentschap Ondernemen adviseert het voorontwerp gRUP Trans Devo gunstig.

Het Agentschap Ondernemen verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Stefaan Baeteman
Agentschap Ondernemen



Stad Roeselare
T.a.v. het College van Burgemeester en
Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

| | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk RUP 14-160 | bijlagen 1 |
| vragen naar / e-mail Patrick Boel patrick.boel@lne.vlaanderen.be | telefoonnummer 02 553 80 43 | datum 28 oktober 2014 | |

Betreft : Voorontwerp van RUP “Trans Devo” te Roeselare

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 2 oktober 2014 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP ‘Trans Devo’ te Roeselare. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

De afdeling ALBON heeft geen opmerkingen m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen, gezien de ligging van het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer)

voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

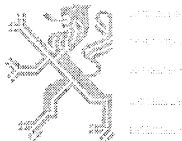
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit.

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

**Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP**

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
RUP 14-160

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

Griet Goossens
Griet.goossens@Ine.vlaanderen.be

telefoonnr.

02/553 27 21

Datum

23/10/2014

**Betreft: Advies over het gemeentelijke RUP "Trans Devo" te Roeselare
(versie september 2014)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP, maar dat de aftoetsing wel aan bod komt op pagina 32 van de screeningsnota bij het RUP, waarbij geconcludeerd wordt dat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet nodig is.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR bevestigt de conclusie dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor het aspect externe veiligheid dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



025527871

College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Departement Landbouw en Visserij

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

| | | | |
|--|---|--|-----------------|
| uw bericht van 29/09/2014 | uw kenmerk | ons kenmerk 2014_037861/RUPG | bijlagen |
| vragen naar / e-mail Elke Ramon elke.ramon@lv.vlaanderen.be Sam Van Vlietberghe sam.vanvlietberghe@lv.vlaanderen.be | telefoonnummer 050 24 77 19 02 552 79 03 | datum 30 OKT. 2014 | |

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het gemeentelijk RUP 'Trans Devo'.
Plenaire vergadering: 3/11/2014

Geachte,

Uw adviesaanvraag betreffende het gemeentelijk RUP 'Trans Devo' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Roeselare en overschrijdt de gemeentegrens tussen Roeselare en Staden. Het RUP wordt opgemaakt door de stad Roeselare, maar omvat ook het deel dat binnen Staden gelegen is. Het plangebied wordt begrensd door het open agrarisch gebied (N en W), de percelen van de woningen langs de Bietstraat (O) en een bedrijf gevestigd langs de Bietstraat (W).

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen binnen agrarisch gebied en woongebied. Deze bestemmingen werden echter gewijzigd/verfijnd binnen een aantal bestemmingsplannen:

- In Staden valt het plangebied binnen het gemeentelijk RUP 'Open zone Roeselare' (B.D. 07/09/2006). Hier zijn de bestemmingen: 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en 'zone non-aedificandi'.
- In Roeselare bevindt het plangebied zich zowel binnen het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (ggk. 21/11/2008) als binnen het APA Roeselare (ggk. 29/04/1991). Binnen het gewestelijk RUP werd geen bestemmingswijziging gerealiseerd. Binnen het APA gaat het om de bestemming 'woongehucht en/of woonkorrels' en 'landelijk- en open-ruimtegebieden met agrarisch karakter'.

Het agrarisch gebied in de gemeente Staden is gelegen binnen het door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Leicstreek, deelgebied 1. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de land-

025527871

2

bouwers 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 verdere inrichting als bedrijfszone betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur en hiervoor kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling dan ook niet zomaar een gunstig advies formuleren. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk.

Gezien het RUP enkel de zone binnen de stad Roesclare omvat, is een motivatie van de inname van het HAG niet noodzakelijk. Dit zou wel moeten opgenomen worden als het RUP ook in de gemeente Staden wordt ingetekend. Binnen het plangebied is er geen landbouwgebruik aanwezig.

Het RUP wordt opgemaakt met het oog op de bestemmingswijziging naar de bedrijfsbestemming, de bufferzone en een overgangzone, gebaseerd op het uitvoeringsplan horend bij de milieuvergunning. De aanvraag betreft een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

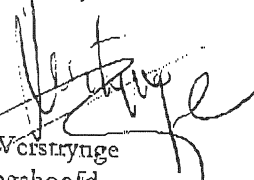
Het bedrijf NV Trans Devo is actief als containerdienst, specifiek toegespitst op afvalverwerking en recycling. Het gaat hierbij in hoofdzaak om steenpuin en aarde, welke worden opgehaald naar het bedrijfsterrein en daar worden gezeefd en verwerkt in de puinbreker. Ook het sorteren van schrootafval, houtafval, groenafval, plasticafval en elektronische en elektrische apparatuur gebeurt ter plaatse op het terrein. Sinds 1962 wordt het terrein benut voor de opslag van bouwstoffen en bedrijfsseigen afval. In de jaren '70 werd de activiteit meer toegespitst naar toelevering voor de bouwnijverheid en geleidelijk aan evolueerde deze naar afvalverwerking.

Hoewel de stedenbouwkundige vergunningen in het dossier zijn aangegeven, is er weinig duidelijkheid over de vergunning van de bestemming. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wil er wel op wijzen dat er moet uitgegaan worden van een stedenbouwkundig vergunde of als vergund beschouwde situatie en dat het RUP niet louter kan opgemaakt worden op basis van een afgeleverde milieuvergunning. Deze milieuvergunning is immers niet geldig zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verleend. Het RUP is tevens geen instrument om flagrante overtredingen te regulariseren. De vergunningstoestand moet dan ook beter onderzocht worden, zeker naar de bestemming toe.

Concreet heeft de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling geen bezwaar tegen de opmaak van het RUP en de voorzienende bestemmingsvoorschriften, mits duidelijk aangetoond wordt dat het om een degelijk (stedenbouwkundig) vergund bedrijf gaat. Onder die voorwaarde wordt een gunstig advies geformuleerd.

Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Johan Verstryge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling

Coghe Sofie

Van: Huybrechts, Ruth <ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be>
Verzonden: woensdag 29 oktober 2014 15:29
Aan: Coghe Sofie
CC: Ramon, Elke
Onderwerp: RE: 2014_037860 - uw advies op het verzoek tot raadpleging voor RUP Trans Devo

Beste Sofie,

Bij de opmaak van het advies was het voor onze afdeling duidelijk dat het RUP Trans Devo enkel het gedeelte gelegen op grondgebied van Roeselare omvat. Dat werd misschien niet voldoende duidelijk omschreven in het advies. Onze excuses voor de verwarring.

Het advies betreffende het verzoek tot raadpleging dat U vandaag mocht ontvangen, blijft dus ongewijzigd en geldig.

Met vriendelijke groeten,

Ruth Huybrechts

Beleidsadviseur

Vlaamse overheid | Departement Landbouw en Visserij
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling | Landbouw en Platteland

Koning Albert II-laan 35 bus 40 | 1030 Brussel
Tel. 02 552 78 88 GSM 0491 96 22 26
ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be
www.vlaanderen.be/landbouw



Samen naar een toekomstgerichte landbouw en zeevisserij in een vitaal Vlaanderen!

Van: Coghe Sofie [mailto:SCoghe@roeselare.be]
Verzonden: woensdag 29 oktober 2014 15:20
Aan: Huybrechts, Ruth
CC: Ramon, Elke
Onderwerp: 2014_037860 - uw advies op het verzoek tot raadpleging voor RUP Trans Devo

Geachte mevrouw Huybrechts,
Beste Ruth,

Wij ontvingen vandaag het betreffende advies in goede orde, waarvoor dank.
Het advies vermeldt echter dat dit RUP wordt opgemaakt voor zowel het deel op grondgebied van Roeselare, als ook het deel dat binnen Staden gelegen is. Dit is niet correct.
Het bedrijf Trans Devo overschrijdt inderdaad de gemeentegrens en ook de verkregen milieuvergunning klasse I omvat zowel het deel op Roeselare als het deel op Staden.
Het RUP wordt echter enkel opgemaakt voor het deel op grondgebied van de stad Roeselare
Het deel op grondgebied Staden is opgenomen in het gemeentelijk RUP Open zone Roeselare, en heeft als bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Deze bestemming blijft behouden.

Onderhavig RUP Trans Devo voorziet op het grondgebied van Roeselare de nodige ruimte voor herorganisatie van de activiteiten van het grondgebied Staden.

Graag ontvangen wij een aangepast advies in het geval bovenstaande invloed heeft op het uitgebrachte advies.

In het andere geval ontvangen wij graag de bevestiging dat het betreffende advies geldig blijft. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten
Sofie Coghe

Sofie Coghe | dienst Ruimtelijke Planning
Stad Roeselare | departement Stadsontwikkeling
Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
Tel. 051 26 23 27
soghe@roeselare.be | www.roeselare.be

Disclaimer

Dit bericht, inclusief eventuele bijlagen, bindt de stad Roeselare op geen enkele wijze tenzij anders overeengekomen bij schriftelijke overeenkomst of tenzij het later wordt bevestigd door een conform de wettelijke voorschriften ondertekende brief. Evenmin kan de stad Roeselare aansprakelijk worden gesteld op grond van de inhoud van dit bericht of zijn bijlagen.

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Gemeentebestuur 8840 **STADEN**

Zitting van 30 oktober 2014

Aanwezig: Francesco Vanderjeugd, burgemeester
Nikolaas Bourgeois, Marc Bogaert, Geert Moerkerke, schepenen
Johan Debaene, secretaris
Afwezig: Bart Vynckier, Marie-Paule Vancoppenolle, schepenen
Marnick Hoorelbeke, ocmw-voorzitter

ADVISEREN VAN HET VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN TRANS DEVO TE ROESELARE

Aanleiding en voorgeschiedenis

Door stad Roeselare wordt een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt voor het bedrijf Trans Devo. Het bedrijf is gelegen langs de Bietstraat 61 te Roeselare en tegen de grens met Staden. Het bedrijf Trans Devo is gespecialiseerd in het verwerken van grond en bouwafval.

Het voorontwerp GRUP Trans Devo is opgemaakt.

Gezien de ligging tegen de gemeentegrens wordt Staden gevraagd om haar advies te geven.

De gemeente wordt ook uitgenodigd om aanwezig te zijn op de plenaire vergadering van 3 november 2014.

Het advies dient uiterlijk op de plenaire vergadering overgemaakt te worden, schriftelijk of mondeling.

Bevoegdheid en juridische grond

Codes Ruimtelijke Ordening - artikel 2.2.13 §1.

Feiten, context en argumentatie

Het bedrijf Trans Devo is gespecialiseerd in het verwerken van grond en bouwafval (zeven, breken).

Het bedrijfsterrein is voor het grootste deel gelegen op grondgebied Roeselare. Een deel is gelegen op grondgebied Staden (een loods, vervallen gebouwen, stapelruimte in open lucht, groenscherm).

Zowel in Roeselare als in Staden is het bedrijf in agrarisch gebied gelegen en aldus zonevreemd. Op grondgebied Roeselare grenst het bedrijf aan een ambachtelijke zone langs de Bietstraat.

Het bedrijf kreeg op 14 januari 2013 van de Minister een milieuvergunning voor de volledige site, zowel op grondgebied Roeselare als op grondgebied Staden. Roeselare wenst dit historisch gegroeid bedrijf te bevestigen en rechtszekerheid te geven door opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan beperkt zich tot het deel op grondgebied Roeselare. Het deel op grondgebied Staden is gelegen in het GRUP Open Zone Roeselare in agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Opmerkingen/aandachtspunten :

- Het plan wordt opgemaakt in functie van het bedrijf Trans Devo. Het plan geeft echter geen duidelijkheid of de bestemming beperkt wordt tot het bestaand bedrijf of voor elk bedrijf dat grond en bouwafval verwerkt.

- Ter hoogte van de gemeentegrens wordt er geen groenbuffer voorzien. Er wordt van uitgegaan dat het bestaande groenscherm op Staden zal behouden blijven gezien dit ook een voorwaarde is van de milieuvergunning. De garantie dat het bedrijf ook in de toekomst een groenscherm zal aanleggen en in stand houden aan de kant Staden is onduidelijk en niet verankerd in het plan. Wat als de exploitatie zou verder gezet worden zonder de percelen op grondgebied Staden? Het is aangewezen om sterkere garanties op te nemen in het plan zodat er alsnog een groenscherm op grondgebied Roeselare kan opgelegd worden indien noodzakelijk.

Het groenscherm is in functie van de landschappelijke inkleding, als overgangszone naar het agrarisch gebied en als milderende maatregel tegen stofhinder een essentieel element voor dergelijke site. Duidelijke richtlijnen en sluitende voorschriften zijn dan ook wenselijk.

- Een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de volledige site, deel Roeselare en deel Staden, zou het mogelijk maken om een totaalconcept van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vast te leggen. Hierdoor zou er meer duidelijkheid kunnen gegeven worden over de ontwikkelingsmogelijkheden op grondgebied Staden. De vereiste groenbuffers zouden een sluitend geheel kunnen vormen.

Het is wenselijk om de juridische mogelijkheden voor opmaak van een allesomvattend RUP te onderzoeken.

Verwijzingsdocumenten

Voorontwerp GRUP Trans Devo.

BESLUIT:

Artikel 1:

Het voorontwerp GRUP Trans Devo wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De gemeente Staden vraagt specifieke aandacht voor volgende elementen:

- verduidelijken van de bestemming
Is de site uitsluitend bestemd voor Trans Devo of voor elk bedrijf dat actief is in dezelfde sector? Wat zijn de mogelijkheden bij stopzetting van het bedrijf Trans Devo?
- opnemen van voorschriften die een groenscherm kant Staden verzekert;
- onderzoek naar de mogelijkheid om de volledige site (grensoverschrijdend) op te nemen in de plancontour;
- geluidswerende constructies dienen te worden opgericht binnen het plangebied gelegen op Roeselaars grondgebied.

Namens het college:

(getekend) Johan Debaene
secretaris

(getekend) Francesco Vanderjeugd
burgemeester

Voor éénsluitend uittreksel
Staden, 1 maart 2016

Tine Dochy
secretaris



Francesco Vanderjeugd
burgemeester

Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Trans Devo 03.11.2014 stadhuis Roeselare

A/ Aanwezig

- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Leen Lauwers dienst ruimtelijke planning
- Klaas Monkerhey dienst ruimtelijke planning
- Sofie Coghe dienst ruimtelijke planning
- Denturck Yves jurist dienst stedenbouw
- Simon Bostoën dienst milieu
- Wouter Tyberghien stedenbouwkundig ambtenaar gemeente Staden
- Els Demeestere Provincie West-Vlaanderen

Verontschuldigd:

- Kris Declercq schepen ruimtelijke planning stad Roeselare
- Nathalie Muylle schepen vergunningen stad Roeselare
- Paul Dedeyne stedenbouwkundig ambtenaar stad Roeselare
- Jan Vanderstraeten gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Bart Vynckier schepen ruimtelijke ordening gemeente Staden
- Agentschap Ondernemen
- Departement LNE – secretariaat-generaal & dienst veiligheidsrapportage
- Duurzame Landbouwontwikkeling

B/ Adviezen RUP

| nr | adviesinstantie | Advies |
|----|---|--------------------------|
| 1 | GECORO | 02.10.2014: GUNSTIG |
| 2 | Provincie West-Vlaanderen | 23.10.2014: ONGUNSTIG |
| 3 | Ruimte Vlaanderen | 24.10.2014: GUNSTIG |
| 4 | Agentschap Ondernemen West-Vlaanderen | 24.10.2014: GUNSTIG |
| 5 | Departement LNE – secretariaat-generaal | 28.10.2014: GUNSTIG mits |
| 6 | Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering | 23.10.2014: GUNSTIG |
| 7 | Departement Landbouw en Visserij, duurzame landbouwontwikkeling | 30.10.2014: GUNSTIG mits |
| 8 | Gemeente Staden (niet ondertekend exemplaar) | 03.11.2014: GUNSTIG mits |

(zie volledige adviezen in bijlage)

C/ Bespreking van de adviezen

De inhoud van de ontvangen adviezen werd overlopen en volgende afspraken werden gemaakt:

| | |
|------------|---------|
| 1 GECORO | GUNSTIG |
|------------|---------|

Het voorontwerp RUP Trans Devo werd unaniem gunstig gekeurd.

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 2 Provincie West-Vlaanderen | ONGUNSTIG |
|-------------------------------|-----------|

Juridische aspecten van het RUP

Eén van de redenen om precies dit RUP op te maken is om de vergunningstoestand die zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch nooit sluitend geweest is, te regulariseren en om op die manier het bedrijf dat zich daar sinds begin de jaren '60 gevestigd heeft te behouden en volwaardige exploitatiemogelijkheden te bieden.

Het staat immers vast dat het bedrijf zich daar in de jaren '60 gevestigd heeft, dit blijkt oa uit foto's en getuigenverklaringen. (al meer dan 50 jaar!)

Het bedrijf zou beschikken over de bewijsstukken dat er al een activiteit was van voor het gewestplan en van voor 1962. Deze documenten zullen aan de stad worden overgemaakt.

Indien dit klopt, kan de aanvrager op voldoende wijze aantonen dat sinds zeker 1962 ambachtelijke activiteiten hebben plaatsgevonden op zijn percelen. Ter zake worden verschillende handgeschreven en ondertekende verklaringen bij huidige toelichting gevoegd van diverse getuigen, alsmede een attest vanwege EANDIS. Hieruit kan worden afgeleid dat er zeker op het perceel 409, dat direct aansluit op het perceel 415C, sinds zeker 1962 permanente opslag van bouwmaterialen, bouwafval en containers heeft plaatsgegrepen.

We kunnen hier uitvoering verwijzen naar het principe van vermoeden van vergunning:

Sectie 5. Vermoeden van vergunning

Art. 4.2.14. §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

- De vergunningstoestand van zowel het gedeelte op grondgebied Staden als van het gedeelte op Roeselare werd opgenomen in de toelichtingsnota op p15-16.
- De getuigenverklaringen zijn beschikbaar en kunnen worden opgenomen in de toelichtingsnota.
- Het plan van 1974 waarnaar wordt verwezen in de milieuvergunning is niet (meer) beschikbaar in de archieven van de stad Roeselare.
- De vergunningstoestand inzake milieuvergunningen kan nog worden aangevuld met een machtigingsbesluit van de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van West-Vlaanderen van 09.09.1976 voor het "exploiteren van een ondergrondse benzinehouder van 4000L"
- Bijkomend kan een publicatie uit het Belgisch Staatsblad van 21.03.1978 worden toegevoegd: "oprichting van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Roeselare, Bietstraat 61, waarvan notariële akte verleden op 13.03.1978"
- Er wordt verder onderzocht of de functie, nl grondverwerking, recyclage kan aangetoond/bewezen worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

- Zie toelichtingsnota p29: Inrichtingsprincipes en concept:
Omtrent de totaliteit van de bedrijfssite en gezien het deel op grondgebied Staden heeft de stad voorafgaand aan de opmaak van het RUP een totale conceptschets opgemaakt waarbij op het deel op Staden een buffer naar het westelijk gelegen landbouwgebied wordt voorzien (vervolledigen van bestaande buffer).
Betreffende de toekomstige ontwikkeling van de percelen op Staden maakten de stad Roeselare en de gemeente Staden in een overleg op 18 februari 2013 concrete afspraken.
(opm: in de toelichtingsnota (p29) werd verkeerdelijk de datum van opsturen verslag vermeld; deze datum zal in de volgende versie worden aangepast naar de datum van het overleg)

- In het RUP kunnen garanties worden opgenomen die de opruiming van het grondgebied op Staden garanderen. Daarbij kan een fysieke scheiding op de gemeentegrens (met behoud van doorgang naar loods nr 1) worden opgelegd.
- In het RUP kunnen garanties worden opgenomen die buffering richting Staden garanderen, zij het op de percelen van Staden, zij het door een groene verankering (5m?) op Roeselare (thv de gemeentegrens). In de toelichtingsnota kan een variant op het conceptvoorstel worden opgenomen waarbij de buffer op de gemeentegrens wordt voorzien tussen de bedrijvenzone en het agrarisch gebied op Staden.
- Een bestemmingswijziging op Staden is niet noodzakelijk gezien de ruimte wordt voorzien voor herorganisatie van activiteiten op grondgebied Roeselare.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

- Voor het RUP werd niet gekozen om het op te maken binnen de visie voor 'bestaande KMO's binnen de te behouden woonconcentraties' omdat het overgrote deel van de activiteiten zich niet in de woonkorrelbestemming bevinden.
- De zonevreemdheid van het bedrijf Trans Devo (gebouwen en activiteiten) kan worden aangetoond met de vergunningstoestand (zie p15-16) enerzijds, en met de publicatie uit het Belgisch Staatsblad dd 21.03.1978: "oprichting van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Roeselare, Bietstraat 61, waarvan notariële akte verleden op 13.03.1978" anderzijds. Deze publicatie kan worden toegevoegd in de toelichtingsnota.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- *Zuinig en efficiënt ruimtegebruik*: In overleg met de milieudienst en vervolgens met het bedrijf kan onderzocht worden hoe de bedrijfssite compacter kan worden ingericht. Daarbij kan worden gekozen om de nieuwe ruimte op Roeselare slechts aan te snijden op voorwaarde dat het deel op Staden werd/wordt opgekuist. Loods nr1 zou wel toegankelijk en in gebruik blijven.
- *Relatie bedrijfswoning*: het volledige perceel en daarmee de woning opnemen in het plangebied is niet gewenst (door de eigenaar van het bedrijf). Om enkel de toegangsweg mee te nemen in het plangebied is een splitsing van kadastrale percelen nodig. Bovendien is er weinig tot geen ruimte beschikbaar om een buffer naar de aanpalende woning(en) te voorzien. Een pijlaanduiding buiten het plangebied kan niet. Wel kan een deel van het betreffende perceel worden opgenomen in het plangebied als een zone voor toegangsweg met garanties voor buffering naar de woning(en). De woning zelf wordt op die manier niet meegenomen in het plangebied. Bij verkoop zal een splitsing van het woonperceel nodig zijn.
- *Bufferzone*: De breedte van 5 meter is cfr het uitvoeringsplan horend bij de milieuvergunning. De noordelijke buffer werd breder ingetekend cfr de bestaande toestand. Ifv een compactere organisatie van de bedrijfssite zouden de buffers breder kunnen voorzien worden.
- *Plancontour*: voorstel voor behoud huidige contour omwille van
 - o voor de woonconcentraties zal een afzonderlijk RUP worden opgemaakt cfr actie GRS;
 - o er is geen meerwaarde om de volledige woonconcentratie op te nemen;
 - o het gaat hier om de specifieke locatie van het recyclagebedrijf + visie zonevreemde bedrijven (zie hoger);

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen opmerkingen.

| | |
|-----------------------|---------|
| 3 Ruimte Vlaanderen | GUNSTIG |
|-----------------------|---------|

Er werden geen opmerkingen geformuleerd. Het "RUP Trans Devo" wordt gunstig geadviseerd.

| | |
|---|---------|
| 4 Agentschap Ondernemen West-Vlaanderen | GUNSTIG |
|---|---------|

Grafisch register plancompensaties: De (delen van de) percelen die herbestemd worden van de categorie 'landbouw' naar de categorie 'overig groen' maar die niet in het grafisch register werden opgenomen, zijn niet aangeduid als 'landbouwgebruiksperceel' (*) en worden om die reden niet in het register opgenomen.

Het grafisch register werd opgesteld volgens de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' (versie 15.03.2012).

[*] Voor de selectie van de percelen waarop mogelijk kapitaalschade/gebruikersschade van toepassing is, werd de vectoriële laag 'landbouwgebruikspercelen ALV – versie 2013' gebruikt. Deze data wordt beheerd door het Agentschap Landbouw en Visserij.

| | |
|---|--------------|
| 5 Departement LNE – secretariaat-generaal | GUNSTIG mits |
|---|--------------|

Het advies van de dienst MER is gunstig, mits er wordt tegemoetgekomen aan de volgende opmerkingen:

- *Rekening houden met timing beslissing plan-MER-plicht (desgevallend beslissing plan-MER): uiterlijk bij voorlopige vaststelling van het RUP.* De procedure voor het onderzoek tot milieueffectrapportage is lopende. De beslissing wordt verwacht uiterlijk op de voorlopige vaststelling van het RUP.
- *De milieumaatregelen, opgenomen in de milieubeoordeling, dienen maximaal opgenomen te worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of flankerend beleid.* De voorschriften zijn niet beperkend ten aanzien van dergelijke maatregelen.
- *Wijzigingen nav plenaire vergadering, openbaar onderzoek of andere redenen: nagaan of de betreffende wijzigingen voldoende gevat zijn in de milieubeoordelingsprocedure, zo niet: aanpassing van advies vragen.* Hiermee wordt rekening gehouden indien dergelijke wijzigingen zich zouden voordoen.

| | |
|--|---------|
| 6 Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering | GUNSTIG |
|--|---------|

Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.

| | |
|---|--------------|
| 7 Departement Landbouw en Visserij, duurzame landbouwontwikkeling | GUNSTIG mits |
|---|--------------|

Er wordt een gunstig advies geformuleerd mits duidelijk wordt aangetoond dat het hier om een degelijk (stedenbouwkundig) vergund bedrijf gaat.

De vergunningstoestand wordt verduidelijkt in de toelichtingsnota (zie bespreking advies Provincie).

| | |
|---------------------|--------------|
| 8 Gemeente Staden | GUNSTIG mits |
|---------------------|--------------|

Het advies werd op de plenaire vergadering afgegeven. Een ondertekend exemplaar volgt.

De gemeente Staden vraagt specifieke aandacht voor volgende elementen:

- *Geen duidelijkheid of de bestemming beperkt wordt tot het bestaand bedrijf of voor elk bedrijf dat grond en bouwafval verwerkt. Verduidelijken van de bestemming.*
Het is de bedoeling dat wanneer Trans Devo ophoudt te bestaan, een ander bedrijf met dezelfde activiteiten in de plaats kan komen.
- *Opnemen van voorschriften die een groenscherm richting Staden verzekert.*
Er kunnen garanties voor buffering worden opgenomen (zie bespreking advies Provincie – overeenstemming met PRS-WV)
- *Onderzoek naar de juridische mogelijkheden van een allesomvattend RUP (grensoverschrijdend)?*
Een bestemmingswijziging op Staden is niet noodzakelijk (zie bespreking advies Provincie – overeenstemming met PRS-WV)
- *Geluidswerende constructies dienen te worden opgericht binnen het plangebied gelegen op Roeselaars grondgebied.*
Er kunnen garanties voor buffering en opruiming worden opgenomen (zie bespreking advies Provincie – overeenstemming met PRS-WV)

D/ Vervolg proces

Het RUP zal aangepast worden nav de plenaire vergadering. Vervolgens zal het plan voorlopig worden vastgesteld in de gemeenteraad (begin 2015).

Voor verslag:
Sofie Coghe
dienst Ruimtelijke Planning stad Roeselare

BIJLAGE 5: Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd 23.06.2015

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 23 JUNI 2015

Aanwezig:

36 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

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

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, 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, Yana Debusschere en Stefaan Van Coillie raadsleden.

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

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 12

Ontwerp RUP Trans Devo - voorlopige vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Transportbedrijf nv Trans Devo bevindt zich zowel op het grondgebied van Roeselare als op het grondgebied van Staden. De gronden op het grondgebied van Roeselare zijn met het Algemeen plan van Aanleg (29.04.1991) deels bestemd als 'woongehuchten en/of woonkorrels' en deels als 'landelijk- en open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter'. De activiteiten zijn bijgevolg deels zonevreedmd;

In het kader van de procedure van het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare werd door de stad Roeselare de vraag gesteld om het bedrijf Trans Devo binnen de contour van het plangebied Roeselare West op te nemen. Met het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare, goedgekeurd op 21.11.2008, werd voor dit bedrijf geen bestemmingswijziging bekomen. Het Vlaamse Gewest gaf de stad toen mee dat een planologische oplossing (bestemmingswijziging) ook op gemeentelijk niveau kon worden gerealiseerd;

Het GRS voorziet mogelijkheden voor zonevreedmd bedrijven/activiteiten op datum van APA (zie pt 3.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare).

De opmaak van dit RUP is in uitvoering van de te nemen actie/maatregel: "GRUP Zonevreedmd bedrijven/activiteiten";

Het college van Burgemeester en Schepenen ging in zitting van 11.03.2013 principieel akkoord met de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het bedrijf Trans Devo.

Het RUP wordt opgemaakt voor de achterliggende gronden met bedrijfsactiviteiten op het grondgebied van de Stad Roeselare. Doel van het RUP is aan de bestaande bedrijfsactiviteiten de correcte juridische bestemming toe te kennen (nl. bedrijfzone);

Het ontwerp RUP Trans Devo is opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een kaartenbundel (grafisch plan en plan bestaande toestand) en een grafisch register (plancompensaties);

Het voorontwerp werd voor advies voorgelegd aan de GECORO op 02.10.2014 en aan de bevoegde instanties overgemaakt.

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering op 03.11.2014, werd RUP Trans Devo aangepast;

RUP Trans Devo kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage. Volgens het decreet van 27 april 2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's werd een screeningsnota opgemaakt en met een verzoek tot raadpleging aan de dienst MER voorgelegd;

In de brief van 14 april 2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Klauwaartbeek geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Overeenkomstig art 2.2.14 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast;

Gehoord het college van burgemeester en schepenen in hun verslag;


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

Enig artikel: het ontwerp RUP Trans Devo wordt voorlopig vastgesteld.

Aldus gedaan in openbare zitting van 23 juni 2015.



Geert Sintobin
Stadssecretaris



Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

BIJLAGE 6: Bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

- Adviezen:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.
- Bezwaren: geen



AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
24/09/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Trans Devo

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/1168-14/15/4965
Uw ref.:

Bijlagen: -

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be
Auteur: Wim Beerten

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Trans Devo. Dit RUP werd op 23/06/2015 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 11/08/2015 tot 9/10/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Trans Devo', opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet om de bestaande zonevreemde bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Trans Devo een correcte bestemming te geven als bedrijfzone.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

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

Op de plenaire vergadering werd gevraagd om ook aan te tonen dat de functies grondverzet en recyclage vergund (geacht) zijn. Deze onderbouwing zit niet in de toelichtende nota. Indien de vergunningstoestand van deze activiteiten niet opgehelderd kan worden, kunnen deze ook niet bestendig worden in het RUP.

Bij de overdruk 'groene verankering' worden begrippen als 'bij voorkeur' en 'voldoende' gebruikt. Deze termen vormen/geven onvoldoende juridische garantie dat de visie van het RUP gerealiseerd kan worden, ze laten immers teveel ruimte voor interpretatie.

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

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het RUP grenst aan de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. Aan de overzijde van de Bietsstraat werd binnen deze afbakening een gemengd regionaal bedrijventerrein bestemd met aansluitend aan de straat een groenbuffer.

Aan de andere zijde van de site op grondgebied Staden is een open-ruimteverbinding geselecteerd binnen het PRS-WV. Deze open-ruimteverbinding heeft een belangrijke verbindingsfunctie en dient de continuïteit in de open ruimte te vrijwaren. Deze optie in het PRS-WV werd concreet vertaald in het gemeentelijk RUP Open Zone Roeselare van de gemeente Staden waarbinnen een deel van de bedrijfssite gelegen is.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 02/08/2012.

De gemeente heeft in het GRS een gebiedsgericht beleid uitgewerkt voor de zonevreemde economische activiteiten.

Hierbij kan het bedrijf Trans Devo beschouwd worden als een zonevreemd bedrijf/activiteit op datum van APA indien het bedrijf vergund geacht kan beschouwd worden voor deze bedrijfsactiviteiten. Dit vraagstuk is op heden nog niet uitgeklaard. Voor dergelijke bedrijven wordt de mogelijkheid gegeven om uit te breiden met een maximum van 100%. De uitbreiding geldt niet indien de uitbreiding gelegen is in gebieden met potenties voor natuur en landschap. Ze zijn ook niet mogelijk in geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen. Het voorliggende RUP stemt hierin overeen zonder het gedeelte over de gemeentegrens in beschouwing te nemen.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De bedrijfsoppervlakte is in het ontwerp compacter voorzien dan in het voorontwerp. Ook werd naar aanleiding van de plenaire vergadering de toegangsweg mee opgenomen in het plangebied. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de afsplitsbaarheid van de woning. Daar waar op de plenaire vergadering duidelijk gesteld werd dat de toegangsweg steeds afdoende gebufferd dient te worden, wordt in de voorschriften enkel 'groen' voorzien. Dit groen kan volgens de toelichtende nota 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 blijft dus koffiedik kijken hoe de woning en het bedrijf autonoom kunnen functioneren zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit van de woning(en). Het kan ook geenszins de bedoeling zijn om na afsplitsing een nieuwe bedrijfswoning in tweede bouwlijn te voorzien. Dit wordt dan ook 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.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Trans Devo, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- de functies grondverzet en recyclage zijn enkel aanvaardbaar indien kan aangetoond worden dat ze vergund (geacht) zijn
- woningen dienen adequaat gebufferd te worden t.o.v. de toegangsweg

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

Met oprechte hoogachting,

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

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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



Zitting deputatie dd. 24/09/2015

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 21.12.2015

| Effectieve leden | X | V | A | Plaatsvervangende leden | X | V | A |
|--------------------------|---|---|---|-------------------------|---|---|---|
| Omer Hoorne | x | | | | | | |
| Georges Demeyer | x | | | Anne Tossins | | | |
| Lieven Verbanck | x | | | Dirk Vandewalle | | | |
| Peter Hantson | | x | | Marleen Deforche | | V | |
| Patrick Breemersch | x | | | Caroline Flipts | | | |
| Francis Werbrouck | x | | | Louis Bril | | | |
| Hilde Neirynek | x | | | Filip Van Heghe | | | |
| André Pieters | x | | | Bernhard De Mynck | | | |
| Veroniek Desender | x | | | Gery Vanderhaeghe | | | |
| Antoinette Verfaillie | x | | | Herlinde Vanwalleghem | | | |
| Gilbert Vanspeybrouck | x | | | Wim Van Coillie | | | |
| Philip Beekman | x | | | Tyno Parmentier | | | |
| Laurette Vandekendelaere | x | | | Dirk Vervisch | | | |
| Eric Delzeyne | x | | | Stefaan Bruwier | | | |
| Ivan Vancoillie | | | A | Marc Sambaer | | | A |
| Vanessa Degrendele | x | | | Rina Arteel | | | |
| Luc Stragier | x | | | Marc Himpe | | | |
| Evelyne Goemaere | x | | | Barbara Ostyn | | | |
| Hilde Dewanckele | | V | | Jo Vaneekhout | x | | |
| Wim Carrein | | V | | Eveline Bossuyt | x | | |
| Bernard Declerck | x | | | Wouter Tyberghien | | | |

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. D. Lievens, dhr. K. Monkerhey

Agenda

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Trans Devo - behandeling resultaat openbaar onderzoek
- RUP Vijfwegen - advies op voorontwerp
- Wijziging huishoudelijk reglement (toegevoegd agendapunt)
- Varia

O. Toegevoegd agendapunt: Wijziging huishoudelijk reglement

Bij aanvang van de zitting wordt het huishoudelijk reglement (aangevuld met de wijzigingen van vorige zitting en het voorstel van bijkomende aanpassingen nalv. de 2 amendementen dd. gemeenteraadszitting 14.12.2015) en een kopie van de amendementen aan de leden uitgedeeld.

De voorzitter vraagt aan de leden of akkoord kan gegaan worden met de agendering van een toegevoegd agendapunt, nl. wijziging van het huishoudelijk reglement na gemeenteraad van 14.12.2015, waar het reglement voorgelegd werd ter goedkeuring.

De stemgerechtigde leden gaan hiermee akkoord.

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Er zijn een aantal tekstuele fouten in het verslag van 12.10.2015.

P12 veertiende regel en p13 punt 9 worden aangepast. De definitieve versie wordt op SharePoint geplaatst.

Het RUP Stationswijk en RUP Klauwaartbeek worden ter definitieve aanvaarding voorgelegd aan de gemeenteraad van januari. Het RUP Ter Walle werd voorlopig vastgesteld in gemeenteraad van 14.12.2015, vervolgens wordt hiervoor het openbaar onderzoek georganiseerd.

2. RUP Trans Devo - behandeling resultaat openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Trans Devo lag in openbaar onderzoek van 11 augustus 2015 tot en met 9 oktober 2015.

Het resultaat van het openbaar onderzoek dient door de GECORO te worden behandeld. Het advies van de GECORO wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Trans Devo definitief kan worden vastgesteld.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Trans Devo, bestaand uit
 - toelichtende nota
 - stedenbouwkundige voorschriften
 - kaartenbundel
 - grafisch register plancompensaties
- Resultaat van het openbaar onderzoek, zijnde:
 - Adviezen:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.
 - Bezwaren: geen
 - Vragen/opmerkingen: twee e-mails

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van het advies en de vragen/opmerkingen toe en formuleert hierbij de overweging en het voorstel van aanpassing.

1. Advies provincie West-Vlaanderen

Inhoud

- a. Aantonen dat functies grondverzet en recyclage vergund (geacht) zijn. Deze onderbouwing zit niet in de toelichtende nota.
- b. 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.
- c. De voorwaardelijke koppeling van een buffering met een eventuele relatie buiten het plangebied kan niet. Het RUP zelf moet adequaat juridisch afdwingbaar worden gemaakt.
- d. 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.
- e. 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.

- f. 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

- a. 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, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid" waarvan akte, verleden op 13.03.1978 voor notaris Marcel Delodder.
- b. Dit wordt bekeken.
- c. 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).
- d. 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.
- e. 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.
- f. Verhardingen werden in deze zone enkel toegelaten in de 'tuindelen' van deze zone.

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

- a. TN p16: (relevante) inhoud van betreffende akte aanvullen
TN: een luik 'andere bewijzen' met bijlagen toevoegen (publicatie BS, brief Eandis, getuigenverklaringen)
- b. SV p3: 'bij voorkeur' en 'voldoende schrappen
- c. SV p3: verduidelijken in de toelichtende kolom
- d. SV p3: toelichting 'haag' in rechterkolom schrappen (p3)
SV p3: 'ingekleed met groen' + 'visuele afscherming van 2m hoog'
+ bij verkoop woning: volwaardige afscherming op KT voorzien (6mnd na akte)
TN: duidelijk maken dat de woningen nrs 59 en 61 van de bewoners-eigenaars zijn
- e. SV p2: aanvullen dat een woning in de paarse zone niet wordt toegelaten
- f. 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. Email 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. Email 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

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING – resultaat openbaar onderzoek RUP Trans Devo

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.

Stemming: Voor: 19; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. RUP Vijfwegen - advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Vijfwegen loopt.

Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 19 januari 2016.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Vijfwegen, bestaand uit
 - toelichtende nota
 - stedenbouwkundige voorschriften
 - kaartenbundel

- grafisch register plancompensaties
- De mer-screeningsnota

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

- De toelichtende nota besteedt op p. 36 aandacht aan het parkeerverhaal. Hoe wordt het parkeren georganiseerd?
Antwoord: het parkeren wordt in functie van het wonen per perceel op eigen privéterrein georganiseerd.
- Het valt te betreuren dat dergelijke historische zone in de nabijheid van het Sterrebos wordt aangetast.
- De huidige schutterspers beschikt over een cafetaria. Wordt dit ook in de herlocalisatie voorzien?
Antwoord: Ja, de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in het artikel 2 constructies met een maximale oppervlakte van 150m².
- Langs de Moorseeelsesteenweg en grenzend aan het plangebied ligt een fietspad. Ter hoogte van de huidige schutterspers verspringt dit naar de overkant van de weg. Wordt dit fietspad doorgetrokken?
Antwoord: het RUP formuleert hierover geen uitspraak.
- Is een perimeter rond de nieuwe schutterspers voorzien en is deze groot genoeg?
Antwoord: Ja, de perimeter bedraagt 25 meter. De schutterspers kan op een gelijke afstand tov de openbare weg worden ingeplant.
- Bij de huidige schietstand is er parkeermogelijkheid voor de schutters. Is dit ook mogelijk op de nieuwe locatie?
Antwoord: Ja, in het artikel 2 mag maximaal 1/3 van de zone worden verhard.
- Het behoud van de haag en het toelaten van openingen in functie van de opritten van de woningen creëert langs de Moorseeelsesteenweg een verkeersonveilige situatie. Vanop de opritten van de woningen beperkt de haag het zicht op de weg. Verder is het niet esthetisch om verschillende openingen in deze haag zo dicht op elkaar te maken.
- Het RUP legt per kavel minimaal één hoogstamboom op. Dit is weinig. Verder komt dit niet overeen met de inrichtingsschets die per woonkavel meerdere bomen voorziet. De inrichtingsschets voorziet bomen op minder dan 2 meter van de perceelgrens wat wettelijk niet correct is.
Antwoord: het RUP sluit het aanplanten van meerdere bomen per kavel niet uit. De inrichtingsschets toont schetsmatig aan dat er in de tuinen meerdere bomen kunnen. Het is geen beplantingsplan.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING – voorontwerp RUP Vijfwegen

De gecoro gaat akkoord met het voorontwerp RUP Vijfwegen en vraagt thv de nieuwe opritten en het fietspad om extra aandacht voor de verkeersveiligheid. Het behoud van de haag in combinatie met opritten naar enkele woningen beperkt de zichtbaarheid en dit is niet goed.

Stemming: Voor: 19; Tegen: 0; Onthouding: 0

4. Wijziging huishoudelijk reglement

Procedure

Met de gemeenteraad van 14.12.2015 werd de wijziging huishoudelijk reglement, goedgekeurd in gecoro-zitting van 12.10.2015, uitgesteld naar een volgende gemeenteraad. Er werden twee amendementen met voorstel van bijkomende wijzigingen voorgelegd. De gecoro wordt gevraagd om met eenparigheid het voorstel aanpassingen goed te keuren. Na goedkeuring door de gemeenteraad kan hieraan pas uitvoering worden gegeven.

Beschikbare documenten

In zitting uitgedeeld:

- Twee amendementen dd. 14.12.2015
- Huishoudelijk reglement met voorstel van wijziging

Bespreking

De voorzitter licht het voorstel van wijziging toe. Het betreft een aanvulling in die zin dat niet enkel de documenten te raadplegen zijn door zowel de voorzitter van de fractie als de vertegenwoordiger van de fractie, maar ook dat beide op de hoogte zijn van de agendapunten die op een gecoro-zitting worden besproken. Het huishoudelijk reglement aangevuld met de wijzigingen wordt als bijlage toegevoegd aan het verslag.

Vragen en opmerkingen

Geen

BERAADSLAGING EN STEMMING – goedkeuring huishoudelijk reglement

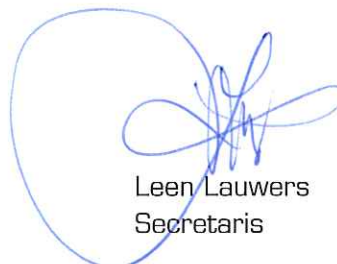
De Gecoro gaat met eenparigheid akkoord met de voorgestelde wijziging. Het huishoudelijk reglement wordt opnieuw ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Stemming: Voor: 19; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

5. Varia

Geen



Leen Lauwers
Secretaris

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.

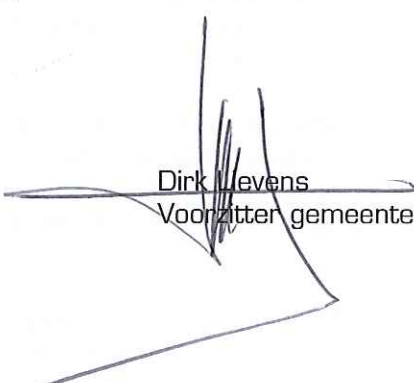
Artikel 2:

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