

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 7 mei 2020
2. Coördinatie van de bezwaren en adviezen i.k.v. openbaar onderzoek RUP Deprez

Aanwezigen

Leden:

Alexander Maekelberg, voorzitter
Rik Verlinde
Hilde Smits
Wim Verhaeghe
Henny Vandepitte
Charlotte Pattyn
Filip Roelens
Johny Devoldere

Politiek waarnemers:

Toon Vancoillie
Wim De Coninck

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Verontschuldigd:

Dobbelaere Hendrika

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam slechts één opmerking binnen i.v.m. het verslag van de Gecoro-zitting van 7 mei 2020:

De naam van Filip Roelens werd achteraf toegevoegd.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Coördinatie van de bezwaren en adviezen i.k.v. openbaar onderzoek RUP Deprez

Bezwaar bedrijf Deprez

- Wil dat **middelgrote windmolens** mogelijk zijn, als uitzondering op de max. bouwhoogte van 15m.
Verwijst daarbij naar afwegingskader provincie West-Vlaanderen.
- Wil dat de maximale oppervlakte aan **nevenbestemming** (voor kantoren, demo- en opleidingscentrum, onderzoek- en testcentrum) wordt verruimd van 300 m² naar 25% van de totale vloeroppervlakte.
- Wil dat **bouwvrije afstand** geldt t.o.v. zonegrens, en niet t.o.v. overdruk.
- Wil dat een **magazijn** mogelijk is tot 20m hoogte, als uitzondering op de max. bouwhoogte van 15m, en dit met een oppervlakte van 10% van de bebouwbare oppervlakte en op 35m van de perceelsgrenzen.
- Wil dat het bedrijf voor het perceel 1193C (met *) qua **bestemming kan kiezen** tussen een bestemming 'wonen' en bestemming 'bedrijvigheid'.
- Wil dat de **erfdienstbaarheidsstrook langs de waterloop** een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt, en wordt uitgesloten uit de planbaten.

Advies deputatie

- Het is aangewezen om de breedte van de groenbuffer aan te duiden op het grafisch plan, zodat er geen verwarring ontstaat, onder andere ter hoogte van de afstand tot de Spanjaardbeek.

Advies departement Omgeving

- Het RUP omvat de bestemmingswijziging van een herbevestigd agrarisch gebied. Het plan is niet strijdig met het RSV mits voldaan wordt aan omzendbrief RO/2010/01.
- Op p. 4 van de voorschriften kan het terrein opgesplitst worden als er een "ruimtelijke link" is. Dit lijkt geen duidelijk voorschrift. Bij de delegatie werd opgenomen dat er zich maximum 2 of 3 bedrijven konden vestigen. Dit wordt best op deze manier verordenend opgenomen in de voorschriften.

Beraadslaging

De politiek waarnemers verlaten de vergadering.

Coördinatie van de bezwaren en adviezen i.k.v. openbaar onderzoek RUP Deprez

Bezwaar bedrijf Deprez

Middelgrote windturbines:

- Een afwegingskader van de provincie West-Vlaanderen voor middelgrote windturbines bestaat niet (enkel voor kleine).
- Middelgrote windmolens hebben een hoogte van 80 à 100m, een rotor van 40 à 50m, en een vermogen van max. 300 kW.
- Windturbines van die grootteorde zijn zéér groot. Dit is niet aangewezen. De houding van de gemeente tot nu toe (o.a. voor de windmolens tussen Kortemark en Handzame) was bovendien negatief.
- Dergelijke bepaling kan niet worden toegevoegd na afloop van openbaar onderzoek. Ofwel wordt hier niet op ingegaan, ofwel wordt het RUP hernomen vanaf de startnota en mer-screening.

- Het bedrijf is er nochtans op voorhand op gewezen dat het vragen van dergelijke grote wijzigingen van het RUP na het openbaar onderzoek niet aangewezen waren. Dit zou de procedure immers aanzienlijk verzwaren.

Nevenbestemming van max. 300 m² naar max. 25%:

- De gevraagde zaken (kantoren, demo- en opleidingscentrum, onderzoek- en testcentrum) zijn inherent verbonden aan de kernactiviteiten van het bedrijf en dragen bij tot de toekomstbestendigheid ervan.
- Er valt vanuit de verruiming van de vloeroppervlakte aan nevenbestemming in het algemeen geen significante hinder naar de omgeving toe te verwachten.
- Het RUP voorziet de mogelijkheid om de parkeerbehoefte die met deze nevenactiviteiten gepaard kan gaan, op te vangen. Er dient echter op vergunningenniveau – in het bijzonder wat kantoren betreft – te worden aangetoond dat deze invulling van de nevenactiviteiten inzake mobiliteit geen onaanvaardbare impact zal hebben op de omgeving.

Bouwvrije afstanden:

- Dit is al zo. Een overdruk is immers geen aparte zone, maar een nadere specificatie binnen een bepaalde zone.

Magazijn:

- Deze vraag van het bedrijf komt rijkelijk laat.
- Bij eerder overleg was er sprake van een magazijn van 500 m², op 40m van perceelsgrenzen.
- In de hoogte stapelen is wel een voorbeeld van streven naar hoog ruimtelijk rendement.
- Er kan worden ingevoegd dat een magazijn mogelijk is van 20m hoog, met een oppervlakte van max. 2000 m², op minstens 40m van de zonegrenzen.

Keuze bestemming:

- Bestemming 'kiezen' kan niet, een RUP dient een eenduidige bestemming te bevatten en rechtszekerheid te scheppen.
- Een bestemming als bedrijvigheid zou de bedrijvigheid nog dichterbij de woningen aan de Lichterveldestraat brengen, wat niet wenselijk is.
- De inlijving van dit perceel bij de bedrijvigheid zou problemen en rechtsonzekerheid scheppen m.b.t. de locatie van de groenbuffer.
- In de zone voor wonen zijn overigens ook aan het wonen verwante voorzieningen, zoals kantoren, mogelijk. Maar echte bedrijvigheid in de zin van productie op opslag, is hier niet aangewezen.

Erfdienstbaarheidstrook waterloop:

- Deze behoort tot de groenbuffer en hoort dus bij de bedrijvigheid. De bedrijvigheid is er immers de oorzaak van dat de groenbuffer nodig is.

Advies deputatie

De breedte van de groenbuffer dient te worden aangeduid op het grafisch plan.

Advies departement Omgeving

Herbevestigd agrarisch gebied:

- In principe moet elke aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied gecompenseerd worden binnen het grondgebied van de overheid die het planologisch initiatief neemt.

- Het betreft hier enkel hobbylandbouw, maar indien deze hier moet verdwijnen, bestaat de kans dat deze zich verlegt naar het professioneel agrarisch gebied en daar ruimte in beslag neemt. Om die reden is compensatie toch wel aangewezen.
- In dit geval betreft het een eerder klein agrarisch gebied, fysisch afgescheiden van elk ander (groter) agrarisch gebied, waardoor de waarde voor agrarisch gebruik eerder gering is. De kans dat het RUP om die reden geschorst zou worden, is in dit geval bijgevolg gering.
- De Gecoro raadt het gemeentebestuur evenwel aan om dringend werk te maken van een denkoefening rond planologisch evenwicht alvorens nog andere planologische initiatieven m.b.t. bestemmingswijziging van herbevestigd agrarisch gebied aan te vatten.

Splitsing bedrijf:

- Het is principieel niét de bedoeling om het bedrijf op te splitsen. Het bedrijf is hiervoor zelf overigens geen vragende partij. Het is aangewezen dit duidelijk in de toelichting bij de voorschriften op te nemen.

Advies

Het Gecoro adviseert om het RUP, i.f.v. de definitieve vaststelling door de gemeenteraad, aan te passen, zoals hierboven aangegeven.

Als meer verregaande wijzigingen worden overwogen, is minstens een nieuw openbaar onderzoek nodig.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter