baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be




Gemeente Moorslede
RUP uitbreiding ambachtelijke zone

ontwerp

april 2008

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van

het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'uitbreiding ambachtelijke zone' (Moorslede)

goedkeuringsbeslissing met ref.:

RP/DEP/08/339, Brugge, 20 november 2008

Voor de provinciegriffier — De Gouverneur-voorzitter,

(Get.) Hilaire OST — (Get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

Adjunct-adviseur

Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

wvi	datum	aanpassing | fase
algemeen directeur Geert Sanders	maart ‘07 april ‘07 juni ‘07 oktober ‘07 april 2008	schetsontwerp voorontwerp dossiers adviesronde ontwerp voor voorlopige vaststelling ontwerp voor definitieve vaststelling
coördinator cel ruimtelijke planning David Vandecasteele		
ruimtelijk planner Ann Soulliaert		

gezien en voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van **22 november 2007**

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **17 december 2007** tot **15 februari 2008**

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **16 september 2008**.

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel der gemeente

Inhoud

Inhoud

Situering

Ligging

Onderstaand RUP wordt opgemaakt in functie van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein gelegen tussen de Breulstraat en de Tuimelarestraat ten zuidoosten van de kern van Moorslede. De uitbreiding wordt gepland ten noorden van de Tuimelarestraat, conform de bepalingen van het GRS.

Beleidskader

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Moorslede aangegeven als een kern in het buitengebied.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. De ruimtelijke visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben.
De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau, ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn.

De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.

De hoofdkern Moorslede werd geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp, Dadizele als een herlokalisatiehoofddorp.
Moorslede behoort naar gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur tot het "bundelingsgebied" van kernen gelegen op een rasterpatroon". De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet dit gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen, daar dit gebied een intense dichtheid aan kernen, linten en verspreide bewoning kent.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid wordt gestreefd naar het versterken en optimaliseren van de bestaande ruimtelijk-economische structuur en het versterken van de eigenheid van de streek door het ondersteunen van de endogene ontwikkelingen en de clustervorming. Gezien Mooslede en Dadizele respectievelijk als structuurondersteunend hoofddorp en herlokalisatiehoofddorp zijn geselecteerd, behoort enkel de inplanting van lokale bedrijvigheid tot de mogelijkheden. Voor Moorslede als structuurondersteunend hoofddorp, kan bijkomende bedrijvigheid in combinatie met het wonen en met een max. oppervlakte van 5ha. Voor Dadizele geldt, als herlokalisatiehoofddorp, in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein enkel voor herlokalisatie van bedrijven uit de kern en omgeving.

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur wordt Moorslede gesitueerd in de zone die aangeduid wordt als "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd voor de agrarische structuur.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 26 april 2007. De gemeente wenst in het GRS o.a. de nadruk te leggen op renovatie- en inbreidingsprojecten om te voorzien in de woonbehoeften van de eigen bevolking en ruimte te voorzien voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast moet ook de landbouw, als beheerder van de open ruimte, voldoende kansen krijgen.

Moorslede wenst de bestaande lokale bedrijvigheid: zowel de ambachtelijke, de industriële als de agrarische bedrijvigheid kansen te geven. De groei van bedrijvigheid over de laatste decennia moet verder gezet kunnen worden.
Dit betekent dat er voorzien wordt in nieuwe ruimte voor bedrijvigheid en dat er gezocht wordt naar een oplossing voor de zonevreemde bedrijven. Gezien de situatie van de zonevreemde bedrijven in aard zeer verschillend is, kunnen geen uitspraken worden gedaan over deze bedrijven in hun totaliteit.
Onderzoek naar de bestaande en mogelijke uitbreidingen of nabestemmingen moeten geval per geval gebeuren. Vandaar de beslissing tot opmaak van sectorale BPA's zonevreemde bedrijven.
Het eerste sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd goedgekeurd met beperkte uitsluiting. Het tweede sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd volledig goedgekeurd.

Enten van economische activiteiten op goed bereikbare locaties
De bereikbaarheid en ontsluiting spelen een cruciale rol bij het functioneren van de economische activiteiten. Bij de situering van nieuwe locaties voor bedrijven dient de bereikbaarheid als belangrijke parameter in rekening te worden gebracht.

Binnen de **gewenste structuur bedrijvigheid** streeft men naar het behouden van de bestaande activiteiten en het laten opstarten van nieuwe activiteiten door het ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten op goed bereikbare locatie.

Moorslede beschikt over een groot aantal activiteiten die uit de landbouwsector groeiden. In het centrum van Dadizele zijn horeca-activiteiten ontstaan in antwoord op de toeristische trekpleisters.
Het gemeentebestuur wenst deze eigenheid van de 2 kernen op het vlak van bedrijvigheid te bewaren.

Bij de kernen Moorslede en Dadizele is er een belangrijke ambachtelijke zone aanwezig waarin een diversiteit aan activiteiten aanwezig is. De gemeente heeft tot doel het werk in de eigen gemeente is te behouden en zo mogelijk te versterken.

Dit kan bewerkstelligd worden door het bestaande bedrijfsgebouwenbestand maximaal te benutten.
Dit zowel voor de bedrijven binnen als buiten de geëigende zones. Voor deze laatst genoemde bedrijven, de zonevreemde bedrijven, zal een ruimtelijk gedifferentieerde aanpak hun toekomstperspectieven moeten bepalen.

Volgens de selectie van hoofddorpen is er in het provinciaal ruimtelijk structuurplan een indicatieve toebedeling voor de gemeenten in het buitengebied in de periode 1994-2007 vooropgesteld: voor Moorslede (structuurondersteunend hoofddorp): 5 ha bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid, voor Dadizele (herlocalisatiehoofddorp) 3 ha herlocalisatieterrein.

De gemeente wenst bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te reserveren, zowel op korte termijn tot 2007, als op lange termijn na 2007. Deze ruimte zal enerzijds dienen om nieuwe lokale bedrijvigheid op te vangen als de nood zich stelt. Anderzijds zal deze ruimte ingezet worden om gewenste of verplichte herlocalisaties van de eigen al dan niet zonevreemde bedrijven op te vangen.

De bedrijfslocaties die door een herlocalisatie verlaten worden, moeten opnieuw ingezet worden:

- Voor de bedrijven gelegen in woongebied in ruime zin kan de verlaten bedrijfsoppervlakte ingevuld worden met ofwel de woonfunctie ofwel kunnen één of meerdere kleinere bedrijven opgevangen worden.
- Voor de bedrijven gelegen in ambachtelijke zone in ruime zin kan de verlaten bedrijfsoppervlakte ingevuld worden met ofwel één of meerdere kleinere bedrijven ofwel met de woonfunctie indien de site gelegen is tegen het centrumgebied van de kern van Moorslede of Dadizele.
- Voor de bedrijven gelegen in agrarisch gebied in ruime zin kan de verlaten bedrijfsoppervlakte ingevuld worden met ofwel één of meerdere kleinere bedrijven ofwel kan deze teruggegeven worden aan de landbouw.

De oppervlakte van vrijgekomen bedrijfszetels na herlocalisatie moet ofwel bij het aanbod bedrijvenruimte of bij het aanbod wonen in rekening worden gebracht na 2007.

De gemeente stelt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de lokale bedrijvenzones voorop.
Bijkomende ruimte voor lokale bedrijvenzones kan enkel:

- in aansluiting op de bestaande bedrijfsnederzettingsstructuren
- op goed bereikbare en ontsluitbare locaties

De gemeente wenst de nadruk te leggen op een intensief ruimtegebruik bij de inrichting van nieuwe bedrijventerreinen. Bovendien is het wenselijk om ambachtelijke percelen voor kleinere bedrijven te realiseren. Vandaar dat geopteerd wordt voor een gemiddelde bruto oppervlakte van 2.500 m² per bedrijf (inclusief wegenis, nutsvoorzieningen,…).

Binnen de te reserveren ruimte voor bedrijvigheid moet een fasering worden vooropgesteld, welke zones in eerste instantie aan te snijden zijn. Het efficiënt aansnijden en inzetten van de ruimte is van primair belang.

Een eerste belangrijk gegeven bij het inplanten van nieuwe bedrijvigheid is de aandacht voor de omliggende functies (wonen, landschap, natuur,…). Welke zijn de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving? Belangrijk hierbij is de landschappelijke inkleding en integratie op perceelsniveau. Een bedrijventerrein hoeft niet noodzakelijk een negatief beeld op te roepen, maar kan op haar beurt een interessant beeld vormen in het landschap. Het creëren van een kwalitatief beeld draagt bij tot de kwaliteitszorg naar de omliggende ruimte toe.

Dit kwalitatieve beeld wordt mede bepaald vanuit de aandacht voor de interne ruimtelijke kwaliteit. Deze interne kwaliteit heeft zowel betrekking op de architectuur van de openbare ruimte binnen een bedrijventerrein als op de architectuur van de bedrijven zelf. Beide zijn belangrijk voor de aantrekkingskracht en uitstraling van de site. De wijze waarop deze kwaliteitszorg gerealiseerd wordt, is op te nemen in een uitvoeringsinstrument.

Selectie van reservegebieden

Door de gunstige ligging van de bestaande ambachtelijke zone in Moorslede en in Dadizele wat betreft ontsluiting, wenst de gemeente reservegebieden te selecteren die ruimtelijk aansluiten op de bestaande ambachtelijke zones. De bestaande ambachtelijke zones zijn gelegen tegen de bebouwde kernen. Uitbreidingen zullen enerzijds rekening houden met ruimtelijke aansluitbaarheid als met noodzakelijke infrastructuurwerken.

In Moorslede:

- Het gebied aansluitend op de ambachtelijke zone aan de overzijde van de Tuimelarestraat, geënt op de Briekhoekstraat, waarbij de uitbreiding als randafwerking tussen de bestaande ambachtelijke zone en de open ruimte zal fungeren.

Nood aan lokaal bedrijventerrein

Om de nood aan ambachtelijke ruimte te bepalen werd een benaderende inschatting gemaakt:

Deze benadering houdt in dat er voor de gemeente Moorslede over een periode van 10 jaar 7 ha ambachtelijk ruimte nodig is om eenzelfde dynamiek aan te houden.

In grootteorde wordt dit cijfer bevestigd door de resultaten van de bedrijvenstudie en door de prognose vanuit de aanwezige dynamiek.

Uitbreiding lokaal bedrijventerrein

Gezien de selectie van de kern Moorslede als structuurondersteunend hoofddorp wordt een uitbreiding bij de ambachtelijke zone van deze kern voorzien. De gemeente wenst uitbreidingsruimte op korte termijn aan te snijden.

De ruimtebalans toont aan dat op basis van de indicatieve toebedeling nog een restoppervlakte van 4,40 ha kan worden aangesneden binnen de planperiode 1994-2007. Omdat de nood aan ambachtelijke ruimte nog voor 2.60 ha (= 7 ha – 4,40 ha) onbeantwoord blijft, vraagt het gemeentebestuur aan de provinciale overheid om een bijkomende toebedeling vanuit het provinciale reservepakket dat momenteel nog voor de economische knooppunten als voor het buitengebied kan worden bestemd.

Het geselecteerde reservegebied ten noorden van de Tuimelarestraat, geënt op de Briekhoekstraat als ontsluitingsas, zal de ruimte van 6.51 ha opvangen. Om het aanbod van 6.51 ha niet ineens vrij te geven wordt een fasering vooropgesteld:

- fase 1: 3.50 ha
- fase 2: 3.01 ha

Fase 1 kan onmiddellijk gerealiseerd worden, fase 2 zal pas nadat minimaal 75% van de ambachtelijke percelen verkocht is, gerealiseerd kunnen worden.

Door de Bestendige Deputatie is als voorwaarde aan het goedkeuringsbesluit toegevoegd dat de 2e fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein gekoppeld dient te worden aan de herbestemming van de site Sint-Acharius met de verplaatsing van de zone voor industriegebied.

Bestaande juridische structuur

1. Gewestplan

Het gebied valt volgens het gewestplan volledig binnen agrarisch gebied.
Het bestaande bedrijventerrein ten zuiden is ingekleurd als lokaal bedrijventerrein.
Op verdere afstand, ten westen ligt de kern van Moorslede, grotendeels als woongebied ingekleurd met grote delen woonuitbreidingsgebied langs de rand.

2. Goedgekeurde nog geldende BPA's of RUP

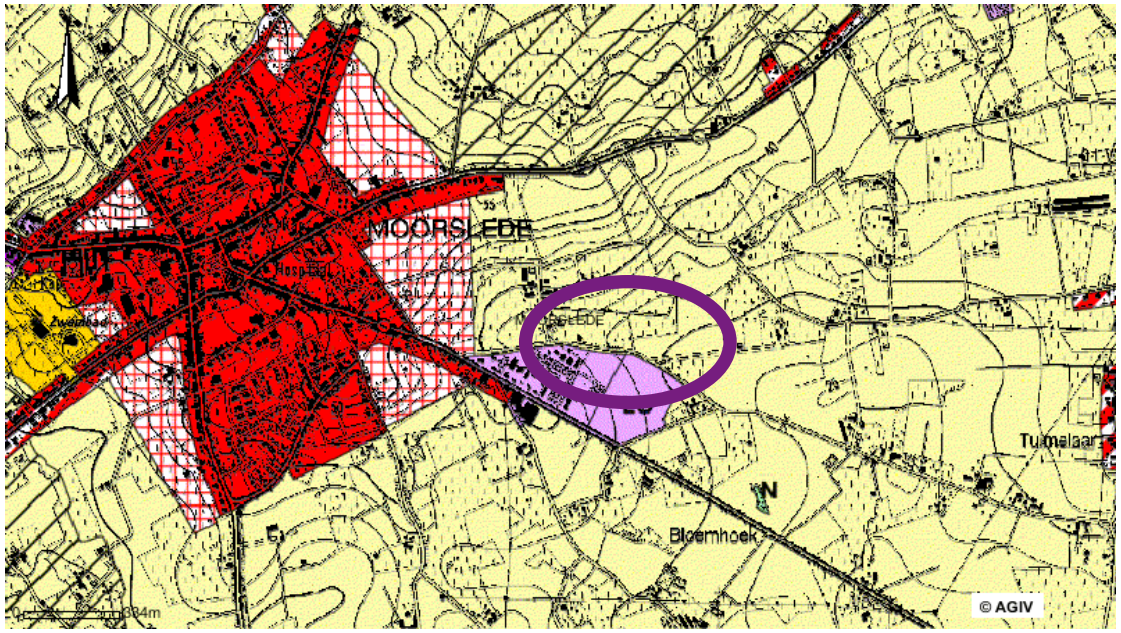
Het studiegebied valt niet binnen een geldend BPA of RUP.
Een eerste deel van de bestaande ambachtelije zone is bestemd in BPA nr. 2 Ambachtelijke Zone en goedgekleurd bij M.B. 08/08/1972. De eerste oostelijke uitbreiding van het lokale bedrijventerrein is gevat in BPA Ambachtelijke Zone, MB 22/12/1993.

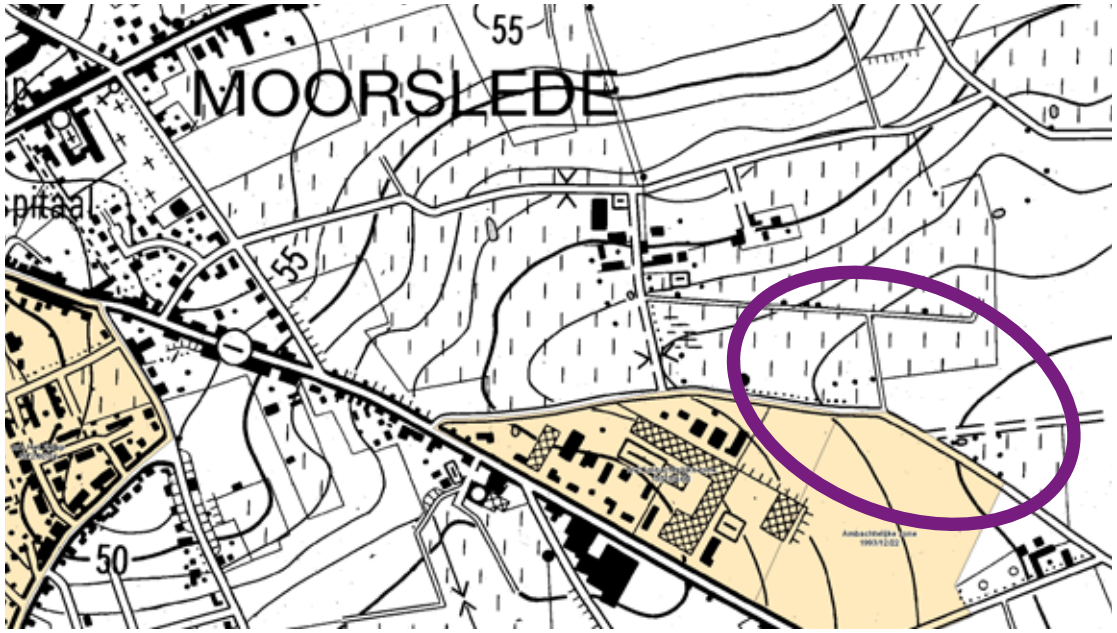
3. Goedgekeurde nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing

4. Geldende regelgeving

Onderhavig studiegebied valt niet binnen vogelrichtlijn- of habitatgebied, noch binnen VEN- of IVONgebied.





Watertoets

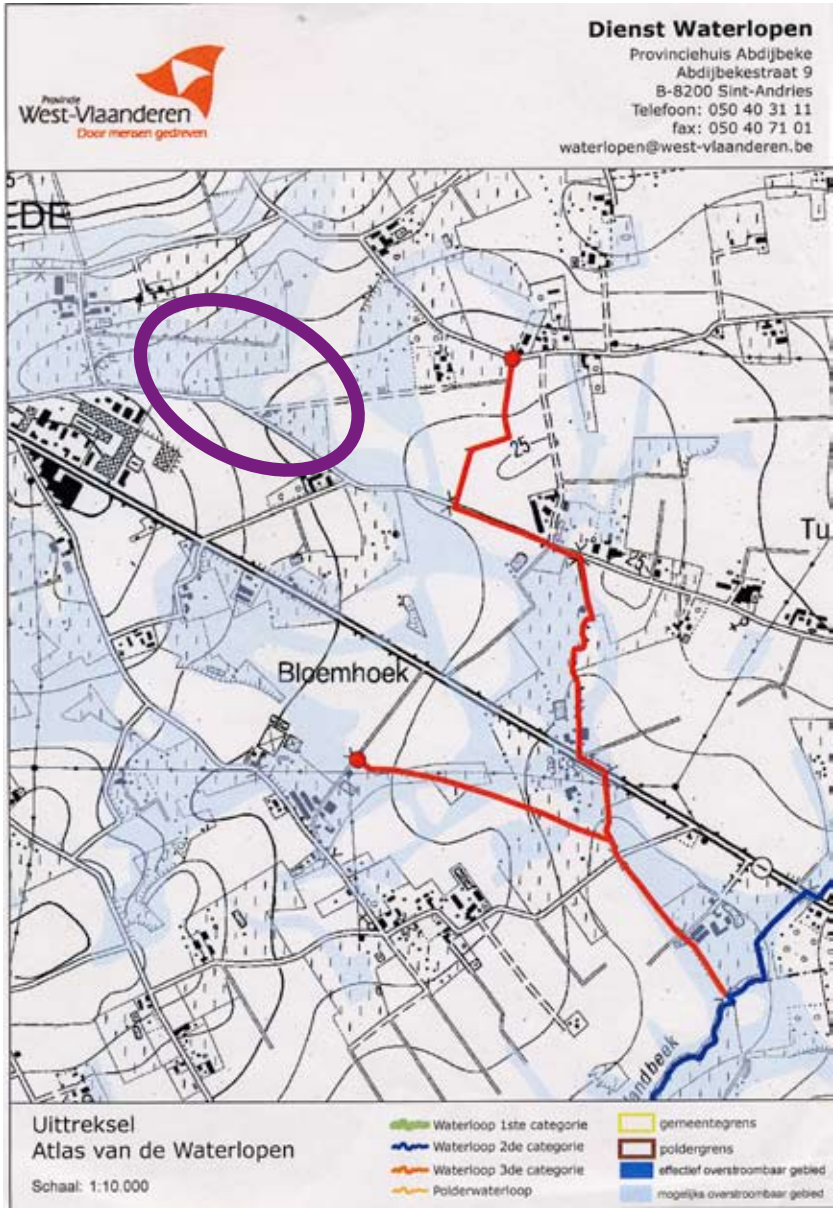
Onderhavig gebied ligt ten zuidoosten van Moorslede in een hellend gebied (helling van west naar oost). De kern van Moorslede ligt zo'n 5 a 10 m hoger. Doordat het studiegebied lager ligt en dus te maken krijgt met afstromend water is het gebied gevoeliger voor grondwaterstromingen en erosie.

Het gebied is op de overstromingskaarten gekarteerd als gebied dat van nature overstroombaar of mogelijks overstroombaar is vanuit de een natuurlijke waterloop. Het gebied is echter recent niet overstroomd en is bijgevolg ook niet ingetekend als een risicozone voor overstroming.

Binnen de watertoetskaarten is de zone gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig (lichtblauwe zones op kaart).

Doorheen het gebied lopen geen belangrijke of grote waterlopen. De dichtstbijzijnde is de Beek zonder naam ten oosten, een beek onder gemeentelijke bevoegdheid, gecategoriseerd als onbevaarbaar 3e categorie (in rood aangeduid op kaart). Deze beek mondt verder uit in de Papelandbeek, die op zijn beurt uitmondt in de Heulebeek. Dit bekenstelsel vormt samen met kleine grachten en beekjes voor de natuurlijke waterafvoer van het gebied. Anderzijds wordt dit stelsel ook gebruikt voor de afvoer van (al dan niet individueel gezuiverd) afvalwater.
Momenteel mag maximaal 5l/sec.ha geloosd worden in deze wateren. Er dient voldoende buffering gereraliseerd te worden om aan deze norm te voldoen.

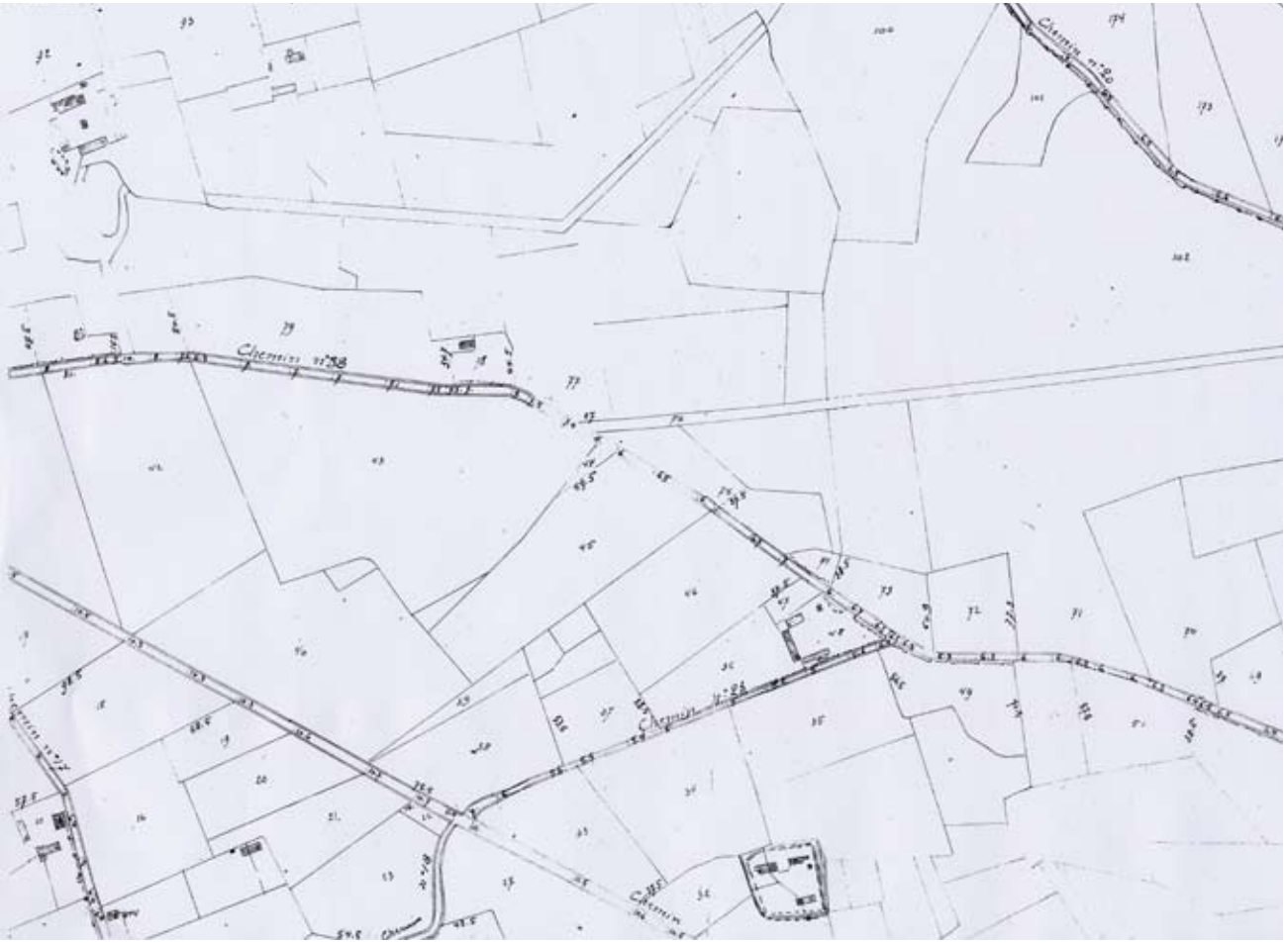
Gezien de site momenteel geen bufferende werking heeft dient geen bijkomende buffering voorzien te worden naast de waterbuffering van de site die geraamd wordt op 200m³/ha verharde oppervlakte



Trage wegen toets

Volgens de Atlas van de Buurtwegen is zowel de Tuimelarestraat (Chemin 38 en 23) als Breulstraat (Chemin 1) aangeduid. De Briekhoekstraat is recent en bijgevolg niet opgenomen.

Binnen het gebied zijn geen wegen, voetwegen of wegels aangeduid. De huidige landweg is steeds in privé-eigendom geweest en is geen openbare weg.



Fotoreportage

Gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied

Uitgangshouding en doelstelling

1. Doel van de opmaak van het RUP

Het doel van het RUP is de mogelijkheid creëren tot het realiseren van een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor een oppervlakte van ca. 6.5ha zoals voorzien in het GRS, palend aan het bestaande lokale bedrijventerrein. Het bedrijventerrein dient door middel van een groenbuffer voldoende ingebed te worden in de landschappelijk structuur. Hierdoor zal ook het bestaande bedrijventerrein beter landschappelijk ingekleed worden.

Het RUP kadert in de behoefteraming uit het GRS en volgt het advies van de bestendige deputatie. Hierbij wordt gesteld dat het terrein gefaseerd dient ontwikkeld te worden. Bovendien wordt de ontwikkeling gekoppeld aan het herlokaliseren van de bedrijvenzone Sint-Acharius en de opmaak van een RUP hiervoor.

Binnen het GRS was tijdens de opmaak van het RUP gekozen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein aansluitend aan het naastliggende woonuitbreidingsgebied. Na hevig protest van de buurtbewoners is tenslotte gekozen voor een uitbreiding ter hoogte van de Briekhoekstraat. Deze uitbreiding is mee opgenomen in de goedkeuring van het GRS.

2. Huidige gebruik

Momenteel zijn de gronden volledig in gebruik als landbouwgebied.

Ten zuiden van de Tuimelarestraat is reeds een ambachtelijke zone ontwikkeld.

Het terrein wordt ontsloten door de Tuimelarestraat. Er is een directe aansluiting op de Breulstraat en zo naar de Provinciebaan N32 vanwaar men vlot richting Roeselare of Kortijk kan.
Hierdoor wordt geen enkele kern belast.

De gronden zijn op heden in eigendom van lokale landbouwers. Deze landbouwzetels zijn niet meer actief of hebben een uitdoven karakter door de afwezigheid van opvolgers. Hierdoor wordt geen actieve landbouwzetel getroffen door de ingreep.

3. Visie

De invulling van deze uitbreiding van de ambachtelijke zone is volledig bestemd voor KMO in functie van lokale bedrijvigheid. Horeca en zuivere kleinhandel worden geweerd.
De zone dient ontwikkeld te worden als een hoogwaardige bedrijvenzone met een maximale terreinbezetting. Voor de invulling van het terrein wordt gestreefd naar een invulling volgens de principes van duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen. Hiervoor wordt gesteund op de studie Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, opgemaakt door het WES in opdracht van de WVI waar deze principes zijn uitgewerkt.

De principes waarop gesteund wordt zijn:

- efficiënt ruimtegebruik:
  - collectief gebruik van bedrijfsfuncties
  - stapelen van bedrijfsfuncties (vertikaal ruimtegebruik)
  - intensief ruimtegebruik (horizontaal ruimtegebruik)
  - intensief ruimtegebruik in tijdsdimensie.
- duurzame mobiliteit:
  - efficiënt gebruik van transportmiddelen
  - gebruik van hoogwaardig (collectief) personenvervoer
  - stimuleren van multimodaal transport
  - concentratie van verkeersgenererende activiteiten
  - multifunctioneel ruimtegebruik
- duurzame ruimtelijke inpassing
  - aandacht voor beeldkwaliteit en bestaande structuur
  - beperken van de hinder naar omliggende functies
  - locatiebeleid
- duurzame bedrijfsprocessen
  - cascades
  - gesloten kringlopen
  - vrije capaciteit van utilities gebruiken
  - gebruik van hoogwaardige utilities en nutsvoorzieningen
  - afvalmanagement
- duurzaam werk- en leefklimaat (sociale duurzaamheid)
  - duurzaam werkklimaat
  - duurzaam leefklimaat

Vanuit deze principes wordt gewerkt om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen op maat van de site en op maat van de bedrijven. Een deel van deze principes kunnen vastgelegd worden binnen onderhavig RUP. Een ander deel van deze principes worden nagestreefd door opname in de verkoopsvoorwaarden of verder parkmanagement.

Binnen onderhavig RUP wordt een effectieve bedrijvenzone afgebakend van 6.5ha zoals voorzien in het GRS.

Het bedrijventerrein dient ten opzichte van de open ruimte voldoende te worden gebufferd.
De buffer zal de volledige bedrijvenzone beter landschappelijk inkleden en wordt daarom wordt samen met de ingrepen in functie van de waterbeheersing reeds bij de eerste fase gerealiseerd.

3.1 fasering

In navolging van het GRS en de overwegingen, opgenomen binnen het goedkeuringsbesluit voor het GRS Moorslede van de Bestendige Deputatie West-Vlaanderen, wordt het bedrijventerrein gefaseerd ontwikkeld.
Het gebied wordt ontwikkeld in 2 fases.
De aansnijding van de fases is afhankelijk van de verkoop van de eerste fase (min. 75%) en de herbestemming van de St-Achariussite.

Het terrein wordt opgedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel ten opzichte van de nieuw te ontwerpen weg.
De eerste fase grenst aan de Tuimelarestraat en het bestaande bedrijventerrein. De ontsluiting van de percelen gebeurt langs de nieuw te ontwerpen weg. Deze weg vormt samen met de straatbeplanting de voorlopige buffer ten opzichte van het open landschap daarenboven wordt ook de voorziene buffer in de eerste fase gerealiseerd. De zone in eerste fase is ca. 3,03 ha groot (53% van zone 1). In tweede fase wordt het resterende noordelijk deel ontwikkeld. Deze zone is ca. 2,65 ha groot.

De uitvoering van het RUP, meerbepaald 1,2 ha, is afhankelijk van het herbestemmen van de bedrijvenzone momenteel gelegen te Sint-Acharius. Het herlokaliseren van deze 1,2ha is enkel mogelijk wanneer een herbestemming van het gebied wordt opgemaakt door middel van en RUP of het gebied reeds herbestemd is.

Motivering tot onteigening

Teneinde de percelen of delen ervan, op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavig RUP, te kunnen realiseren conform de stedenbouwkundige voorschriften, is er voor deze percelen een onteigeningsplan bijgevoegd. De eigenaars van gronden/goederen gelegen binnen de te onteigenen zone zullen per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden van deze onteigeningsbeslissing.

Het RUP heeft in grote lijnen tot doel:

- Het aanleggen van een lokaal bedrijventerrein teneinde de directe behoefte aan terreinen ten behoeve van lokale bedrijvigheid te kunnen invullen.
- Het creëren van een groenbuffer, teneinde een gedegen landschappelijke integratie van de gehele site te bewerkstelligen.

Toelichting bij stedenbouwkundige voorschriften

Waterbuffering en -beheersing is een problematiek die de zonering overschrijdt. Op plan is met een asterisk de mogelijke inplanting van waterbuffering/bekkens ingetekend. Deze lokatie kan nog verschoven worden afhankelijk van de technische uitwerking maar zal ter hoogte van de oostelijk grens (zoneoverschrijdend) ingeplant worden (laagste punt)
Wateropvang, -buffering en -zuivering kan voorzien worden in iedere zone zolang de visuele bufferende werking niet in gedrang komt.

1. Zone voor bedrijvigheid en KMO

De terreinen zijn bestemd voor lokale bedrijven. In eerste instantie dient gekeken te worden naar mogelijke zonevreemde bedrijven binnen de gemeente die wensen te herlokaliseren.
In kader van zuinig ruimtegebruik wordt eveneens de mogelijkheid gelaten om bedrijven te koppelen of functies op verdiep te voorzien zoals wonen, kantoren, sociale voorzieningen, ect.

De zone wordt opgedeeld in 2. De gearceerde deelzone omvat de ruimte die ontwikkeld wordt in tweede fase

2. Zone voor buffer

Daar het niet noodzakelijk is bedrijven ten opzichte van elkaar te bufferen, wordt geen verplichting opgelegd per bouwperceel of ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein. Wel wordt een voldoende brede gemeenschappelijke buffer aangelegd ten opzichte

van de omgeving die het bedrijventerrein volledig omvat. Deze buffer is dan ook als groengebied aangeduid op het plan. Ten opzichte van de open ruimte wordt een buffer gepland van minimum 10m die het terrein landschappelijk zal inkleden.
Ten opzichte van de Tuimelarestraat wordt een groenscherm voorzien, opgenomen bij het openbaar domein, zie punt 3.

3. Zone voor openbare wegenis

Deze zone is een aanduiding van wegenis. Op basis van een inrichtingsplan i.f.v. de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuur werken dienen de correcte wegtracés te worden uitgezet. Het minimum profiel van de zone voor openbare wegenis is 12m. Er wordt gestreefd naar een duurzaam ruimtegebruik binnen de ontwikkeling van het terrein.

Ter hoogte van de Tuimelarestraat wordt het wegprofiel verbreed tot 14m in functie van een goede ontsluiting.

Op te heffen voorschriften

Bij goedkeuring van onderhavig RUP worden volgende voorschriften opgeheven:

- gewestplanbestemming: agrarisch gebied

Ruimtebalans

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt:
6ha 63a 49ca

Zone	Omschrijving	oppervlakte
Zone 1	Zone voor bedrijvigheid en KMO	5ha 71a 85ca
Zone 2	Bufferzone	0ha 74a 92ca
Zone 3	Zone voor openbare wegenis (exclusief de nieuw te ontwerpen interne wegenis)	0ha 16a 72ca
Totaal		6ha 63a 49ca

Adviezen

Bespreking van de adviezen

De adviezen zijn besproken op de plenaire vergadering waarvan verslag in bijlage.
De adviezen zijn integraal bijgevoegd in bijlage.

1. Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie geeft een gunstig advies.

Via het departement is ook een advies van de dienst Veiligheidsrapportering doorgegeven.
Deze adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP expliciet een verbod op de inpnating van Seveso-inrichtingen op te nemen, om potentiële toekomstige probleemsituaties op het vlak van externe mens- en milieuveiligheid uit te sluiten, zoniet dient een ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt dat de mogelijkheid van inplanten van Seveso-inrichtingen onderzoekt. Met de resultaten van dit RVR dient dan bij de voorlopige vaststellingen van het RUP rekening gehouden.

2. Departement Landbouw en Visserij

De afdeling Duurzame landbouwontwikkeling geeft ongunstig advies.
De site ligt volledig volgens de gewenste agrarische structuur in te behouden agrarisch gebied. De inname van het gebied gaat gepaard gaan met grote schade aan de landbouwstructuren, omdat het een uitbreiding in open en actief uitgebaat agrarisch gebied betreft.

3. Provincie West-Vlaanderen DRuM

De DRuM adviseert voorwaardelijk gunstig onder volgende voorwaarden:

- herbestemming van de site St-Acharius dient te gebeuren voor, of tergelijketijd met de bestemming van de uitbreiding Ambachtelijke zone
- de fasering van de ontwikkeling van de uitbreiding ambachtelijke zone dient te worden aangeduid op het verordenend plan.

Bijkomende opmerking zijn:

- de relatie met het omliggende landschap en de buffering naar de waardevolle hoevegebouwen is onvoldoende uitgewerkt.
- er dient voldoende aandacht uit te gaan naar de waterbeheersing van de site.
- de vraag wordt gesteld of verwijzingen naar andere wetgeving opgenomen kan worden.
- wat wordt bedoeld met de afgebakende bouwzone in zone 1.
- aangeven of er buurtwegen lopen en wat ermee zal gebeuren.

4. Agentschap R-O Vlaanderen gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verleent gunstig advies als middellange termijnvisie. Wel dient een oplossing geboden inzake de voorziene fasering en planologische ruil. Ook wordt aandacht gevraagd voor volgende bemerkingen:

- voorschrift AB1 mag geschrapt worden.
- opgave van op te heffen voorschriften ontbreekt.
- het RUP geeft niet direct garantie op het in het GRS vooropgestelde perceelsoppervlakte (gemiddeld 2500m² per bedrijf).
- het RUP geeft geen garantie naar ontwikkeling van de buffer bij gefaseerde ontwikkeling.
- hoe wordt omgegaan met het onteigeningsplan bij gefaseerde ontwikkeling.
- een ontsluiting van de percelen via de Tuimelarestraat is negatief te beoordelen ten aanzien van verkeersveiligheid en interne kwaliteit van het bedrijventerrein.
- de groene buffer aangeduid op de structuurschets in het GRS wordt niet vertaald in het RUP.
- een verbreding van de Tuimelarestraat wordt niet aangeduid in de toelichtingsnota.
- het plangebied is gevoelig op gebied van water. Het RUP biedt mogelijkheden doch te weinig garanties dat op vlak van waterhuishouding alle problemen verholpen kunnen worden.
- de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein met een maximale terreinbezetting wordt onvoldoende vertaald in het RUP.

5. GECORO

De GECORO adviseert gunstig met volgende voorwaarden:

- er wordt geadviseerd bijkoppeling ook hellende daken toe te laten
- er wordt geadviseerd de mogelijkheid van groene daken te voorzien
- de buffering van 10m is een minimum. Er dient een gesloten groenbeplanting te zijn.

Motivering tot wijzeging van het plan

Het plan is aangepast aan de adviezen en de besprekingen in de plenaire vergadering van 13 juli 2007.

De grootste aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp hierbij zijn:

- De concrete aanduiding van de fasering in de tekst en op plan conform de voorwaarden gesteld in het GRS. Er is gekozen voor een noord-zuidontwikkeling waarbij de waterbuffering en de groenbuffers mee gerealiseerd worden in de eerste fase.
- De lokatie voor waterbuffering is symbolisch aangeduid op plan met een asterisk. Gezien de lokatie op heden nog niet exact te bepalen is, is deze verschuifbaar langs de oostelijke grens van onderhavig RUP.
- Het schrappen van inritten ter hoogte van de Tuimelarestraat in functie van veiligheid en de verzekering van de beeldkwaliteit van de site ten opzichte van de Tuimelarestraat en de inkleding in het landschap.
  In kader van deze beslissing, het verzekeren en versterken van de beeldkwaliteit in de straat en als onderdeel van het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein zijn eveneens aangepast door de gewijzigde situatie:
  - De vaste bouwlijn langs de Tuimelarestraat is opgeschoven van 9.00m tot 5.00m tov de rooilijn gezien het moeilijker wordt de zone als parkeerruimte en ontvangst te gebruiken en in kader van het zuining ruimtegebruik. De vaste bouwlijn is behouden in functie van de beeldkwaliteit.
  - Het aanduiden van 1m openbaar domein op plan langs de rooilijn van de Tuimelarestraat om de realisatie van de visuele buffer met bomen te verzekeren bij ontwikkeling van het terrein. Hierdoor is ook de ruimtebalans lichtjes gewijzigd zonder de oppervlakte van het RUP te wijzigen (in totaal is 24ca verschoven van zone)
- De voorwaarden voor de bedrijfswoning zijn verder gespecificeerd.

Stedenbouwkundige voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
1. AB 1: Alle bepalingen van dit plan –zowel grafisch als geschreven- vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen. **2. AB 2:** De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan. **3. AB 3:** Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn. **4. AB 4:** In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en waterafvoer, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
5. AB 5: Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.	
6. AB 6 Materialen: De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. De voorkeur wordt gegeven aan bruine, grijze, groene , zwarte of andere neutrale tinten. Felle en helle kleuren worden geweerd. Wit, rood en andere sterk contrasterende tinten zijn niet toegestaan in het landschap. Groendaken zijn toegelaten.	.
7. AB 7: Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen het plangebied toegelaten.	
8. AB 8: Waterbeheersing Er kan een bufferbekken voorzien worden binnen elke bestemmingszone van onderhavig RUP mits deze op een ruimtelijk interessante wijze geïntegreerd wordt in de desbetreffende zone. Binnen de bufferzone mogen de ingrepen naar waterbeheersing de bufferende werking van de zone niet ondermijnen.	Voor de berekening van het buffervolume wordt maximaal de verharde oppervlakte van het RUP met uitzondering van de bufferzone in rekening gebracht. Het buffervolume kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingeplant, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier. Deze buffering zou bijvoorbeeld ingepast kunnen worden als langsgracht van de wegenis, in de bufferzone zolang deze de werking van de buffer niet zal hypothekeren, ….

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	RICHTINGGEVEND *toelichting*
Waterbekkens- en buffering worden bij de eerste fase van ontwikkeling gedimensioneerd en aangelegd voor het volledige gebied. Ingrepen naar waterbeheersing dienen uitgevoerd te worden volgens de codes van goede parktijk. **9. AB 9: Definities** **9.1. Hoofd- en nevenbestemming** De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 75% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 25% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. **9.2. Inplanting t.o.v. de rooilijn** Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de zone voor openbare wegenis en de andere bestemmingszones. **9.3. Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens** Bepaalt de min. bouwvrije afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens. **9.4. Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens** Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegens. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
9.5. Bouwhoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.	

ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID EN KMO

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
1. Bestemmingsvoorschriften	
1.1. Hoofdbestemming Bestemd voor: lokale bedrijvigheid met een beperkte perceelsoppervlakte van gemiddeld 2500m² met een maximale oppervlakte van 5000m²	Er wordt gestreefd naar een mix van bedrijven qua oppervlakte en aard van bedrijvgheid.
Zijn verboden: ▪ Woningen niet gerelateerd aan het bedrijf of vrijstaand ▪ Horeca ▪ Vrije beroepen ▪ Kleinhandel en detailhandel ▪ Zuivere kantoorgebouwen en kantoren met loketfunctie	Autonome kantoorfuncties en dienstverlenende bedrijven, niet gebonden aan de gevestigde bedrijvigheid, zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze zelf geen grondoppervlakte innemen op het gelijkvloers. (uitgezonderd circulatie)
▪ Bedrijven/inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, Vlaamse Gewest, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.	Dergelijke inrichtingen en bedrijven vallenonder de noemer van Seveso-bedrijven. Seveso-bedrijven zijn bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan of verwerken. De geldende wetgeving hieromtrend bepaald afstanden tot risicogebieden en opgelegde veiligheidsmaatregelen en worden o.a. beschreven in het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, Vlaamse Gewest, Brussels hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest.
1.2. Nevenbestemming Aan de bedrijvigheid relevante tentoonstellingsruimtes en verkoopsruimtes zijn toegestaan.	
Eén bedrijfswoning is toegestaan per bedrijf en dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen. Een bedrijfswoning mag max. 1000m³ bedragen. Wonen op verdiep is verplicht. Uitzonderingen hierop kunnen toegestaan worden bij: ▪ gehandicapte of hulpbehoevende personen	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
▪ onmogelijkheid door bedrijfsactiviteiten (laadbruggen, kranen, e.d.) binnen de gestelde bouwhoogte ▪ beperking van gelijkvloerse leefruimtes tot max. 50m² + merendeel van de leefruimtes op verdiep	
2. Bebouwingsvoorschriften	
2.1. Inplanting van constructies ▪ Inplanting t.o.v. de rooilijn: minimum 9,00m van de rooilijn te worden ingeplant. Ter hoogte van de Tuimelarestraat geldt een vaste bouwlijn op 5.00m ▪ Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen: minimum 4.00m van de zijkavel te worden ingeplant met uitzondering van koppeling van gelijkwaardige bouwvolumes. Wanneer de zijkavelgrens paalt aan of valt binnen een bufferstrook (zone 2) vervalt de bouwvrije strook voor zover de brandveiligheid dit toelaat en de bufferende werking niet in gedrang komt. ▪ Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens: minimum 0.00m van de zonegrens, uitgezonderd indien de achterkavelgrans samen valt met de rooilijn van de Tuimelarestraat. Binnen deze afgebakende stroken langs de perceelsgrenzen mag niet gebouwd worden indien de hoofdgebouwen niet gekoppeld worden. Hoofdgebouwen, kunnen zowel langs de zijperceelsgrenzen als langs de achterperceelgrenzen gekoppeld worden.	geldend voor alle kavelgrenzen palend aan de openbare weg of te ontwerpen openbare weg
2.2. Bouwhoogte bouwhoogte max. 13m Bij koppelen dient het gabarit van de gebouw waartegen gebouwd wordt gevolgd te worden over min. 1/3 van de gevelbreedte.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
Technische voorzieningen (zoals liftkoker, airco, schoorstenen,…) kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 10% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.	
2.3. Dakvorm Dakvorm is vrij. Helling max. 45°	
2.4. Terreinbezetting Min. 50% van de afgebakende bouwzone (conform punt 2.1) dient bebouwd te worden. Maximale terreinbezetting 100% binnen de afgebakende bouwzone. Van de min 50% bezetting kan voor een beperkt aantal percelen afgeweken worden in functie van hun activiteit. Hierbij dient aangetoond te worden dat de overige gronden nuttig gebruikt worden en noodzakelijk zijn in functie van de werking van het bedrijf.	
3. Inrichtingsvoorschriften	
3.1. Fasering Het bedrijventerrein wordt in twee fasen uitgevoerd. De uitgifte van fase II kan slechts aanvatten: ▪ wanneer 75% van de percelen uit fase I zijn verkocht of een schriftelijke overeenkomst tot verkoop gesloten tussen de beheerder en het bedrijf ▪ na de herlocalisatie van 1,2 ha bedrijventerrein Sint-Acharius door herbestemming van dit gebied.	Fase II is aangeduid op plan met arcering als deezone van onderhavige zone.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
Het is belangrijk dat bij gefaseerde uitvoering, steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft.	
3.2. Toegang tot het perceel	
Parkeerruimte voor personeel en bezoekers dienen te worden voorzien op eigen terrein.	
Percelen dienen volledig ontsloten te worden via de nieuw te ontwerpen wegenis intern in het bedrijventerrein. Enkel niet-gemotoriseerd verkeer kan via de Tuimelarestraat ontsloten worden. Max. breedte van deze ontsluiting: max. 1.5m	Gemotoriseerd verkeer mag niet via de Tuimelarestraat ontsloten worden. Niet gemotoriseerd verkeer: voetgangers, fietsers, zachte weggebruikers
De in-en uitritten moeten min. 6m en mogen in totaal maximaal 1/3 van de kavelgrens ter hoogte van de rooilijn bedragen. Bij voorkeur worden de toegangen van aanpalende percelen gekoppeld. Maximaal 1 inrit en 1uitrit per bedrijf, bij voorkeur worden deze gekoppeld.	
3.3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten	
De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als groenzone, parkeerruimte, brandveiligheid, toegang e.d. in functie van de bedrijfsvoering.	Overkappen van stapelen in openlucht is na te streven.
Stapelen in openlucht is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en achter de voorste bouwlijn. Stapelen in open lucht dient visueel afgeschermd te worden t.o.v. het openbare domein.	Afgeschermd t.o.v. de openbare weg: dit geldt zowel voor de nieuw te ontwikkelen weg als voor de Tuimelarestraat
Verharding tot 100% van de totale perceelsoppervlakte is toegelaten binnen onderhavige zone.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
Er dient min. 1 streekeigen hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien. Een gedetailleerd inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte met beplantingsplan dient bijgevoegd te worden bij de aanvraagdossiers en dient o.a. volgende elementen te bevatten: ▪ inplanting gebouwen ▪ circulatie en parkeren ▪ groenvoorziening ▪ verharding ▪ stapelruimtes	
4. Regenwaterafvoer **4.1. Van daken** Regenwater opgevangen van de daken dient opgevangen en gebufferd te worden alvorens over te lopen in de (regenwater)riolering, natuurlijke waterloop of te worden herbruikt. Dit kan individueel of collectief georganiseerd worden. **4.2. Van onbebouwd terrein** Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden, gezuiverd en gebufferd alvorens over te lopen in de rioleringen, geloosd in natuurlijke waterloop of te worden herbruikt. Niet vervuild regenwater kan ook op eigen terrein infiltreren in de bodem. Opvang, buffering en afvoer kan individueel of collectief georganiseerd worden.	De inplanting van waterbuffers/-bekkens op plan is aangeduid met een asterix langs de oostelijke grens van de site. Deze locatie is niet bindend, kan beperkt verschoven worden langs de oostelijke grens en is zoneoverschrijdend.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
5. Afvalwater Afvalwater dient gezuiverd te worden alvorens geloosd. Dit kan door: ▪ een aansluiting op de openbare riolering die aangesloten is op een zuiveringsstation ▪ individueel gezuiverd alvorens geloosd in de aanwezige riolering of waterloop ▪ collectief gezuiverd alvorens geloosd in de aanwezige riolering of waterloop	Zolang het bedrijventerein gesitueerd is in zuiveringszone C dient het afvalwater te worden gezuiverd alvorens geloosd in de aanwezige riolering of waterloop. Dit kan individueel of collectief gebeuren. Dit dient bepaald te worden bij de inrichting van het bedrijventerrein door de terreinbeheerder

ZONE 2: ZONE VOOR BUFFER

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
1. Bestemmingsvoorschriften	
1.1. Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleding.	
1.2. Nevenbestemming Binnen de bufferzone kunnen de nodige voorzieningen getroffen worden voor buffering en afvoer van water mits het bufferend effect van de bufferzone niet in gehypothekeerd wordt.	Het visueel bufferend effect mag niet in gedrang komen.
2. Beheersvoorschriften	
De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden.	
3. Inrichtingsvoorschriften	
De bufferzone heeft een minimum breedte van 10m en dient integraal beplant te worden met een beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 10% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplanting).	
De buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen. De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen.	De groenbuffer mag een landschappelijke aanleg hebben en dient niet over de volledige lengte even gesloten te voorkomen, doch zonder de visuele inkleding van het bedrijventerrein in gedrang te brengen. Beken, natuurlijke waterafvoer en waterbuffering kan deel uitmaken van de landschappelijke aanleg van de groenbuffer.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering van beperkte onderhoudswegen in functie van de zone De aanleg van de bufferstrook maakt integraal deel uit van de infrastructurele werken bij de ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein. De groenbuffers dienen uiterlijk het plantseizoen na de definitieve oplevering van de openbare infrastructuurwerken voor aanleg van de wegenis, gerealiseerd worden. De buffers dienen samen met de eerste fase van ontwikkeling aangelegd.	

ZONE 3: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
1. Bestemmingsvoorschriften	
De zone is bestemd bestemd voor lokaal verkeer en de inrichting van openbaar domein. Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de noodzakelijke boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn eveneens toegelaten. Gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen kunnen eveneens worden opgericht.	functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen: bushaltes, elektriciteitscabines, verlichting, bewegwijzering, ect
2. Inrichtingsvoorschriften	
Het wegtracé voor de nieuw te ontwerpen ontsluitingsweg is niet bindend. De as van de weg is verschuifbaar ten opzichte van de aanduiding op plan en dit in functie van de inrichting van het bedrijventerrein. Slechts 1 aansluiting op de Tuimelarestraat kan voorzien worden en dit ter hoogte van de Briekhoekstraat. Ieder perceel dient voor gemotoriseerd vervoer ontsloten te worden langs deze nieuwe weg. Onsluiting voor niet-gemotoriseerd verkeer kan eventueel een bijkomend ontsluiting krijgen ter hoogte van de Tuimelarestraat.	Niet gemotoriseerd verkeer: voetgangers, fietsers, zachte weggebruikers
De afstand tussen de rooilijnen bedraagt minimum 12.00m voor interne wegenis.	
2.1. Groenstrook Langs de rooilijn dient een groenstrook te worden voorzien van min. 1,00 meter, integraal beplant en voorzien van hoogstambomen Min 1 boom per 10,00m. Max. 1/3 van deze groenstrook mag per aanpalend perceel gebruikt en verhard worden in functie van toeritten t.h.v. de nieuw aan te leggen weg.	Dit dient zowel langs de Tuimelarestraat als langs de nieuw te ontwerpen weg te worden voorzien.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*RICHTINGGEVEND* *toelichting*
Max. 1.5m per aanpalend perceel ter hoogte van de Tuimelarestraat mag verhard worden in functie van toegang voor niet-gemotoriseerd verkeer.	

Planningsproces

Voorontwerp

- Adviesronde
  Volgende instanties werden om advies gevraagd:
  - Gewestelijke planologische ambtenaar
  - Bestendige Deputatie
  - GECORO
  - Het departement Landbouw en Visserij
  - Het agentschap Economie
  - Het departement leefmilieu, natuur en energie
  - De Lijn

Het plan wordt besproken op een plenaire vergadering d.d **13 juli 2007** waarvan een verslag in bijlage.

Ontwerp

Voorlopig vastgesteld gemeenteraad: **22 november 2007**

Openbaar onderzoek:
Het plan ligt ter inzage van **17/12/2007 tot en met 15/02/2008**

Behandeling bezwaren in de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)
Behandeling in zitting van **04 maart 2008**
Advies: gunstig mits enkele aanpassingen. Zie verslag in bijlage

Definitief vastgesteld gemeenteraad: **16 september 2008**

Bijlage

Gemeente Moorslede - RUP Uitbreiding Ambachtelijke Zone
Verslag van de vergadering op 13 juli 2007

Datum
Vrijdag 13 juli 2007

Plaats
Gemeentehuis Moorslede

Aanwezig

Dhr. Walter Ghekiere	Burgemeester
Dhr. Marc Vandeputte	Schepen
Dhr. Rik Belaert	Schepen
Dhr. Kristof Vander Stichele	Secretaris
Mevr. Sandra Debuf	Gemeente Moorslede
Dhr. Tom Devisschere	DRuM Provincie West-Vlaanderen
Dhr. Koen Joye	gew. Stedenbouwkundig ambtenaar afd. RO West-Vlaanderen
Mevr. Gaëtane Maes	Afd. RO West-Vlaanderen
Mevr. Ann Soulliaert	WVI

1 Adviezen

Volgende adviezen in ontvangen:

- Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling: ongunstig advies
- DRuM West Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies, toegelicht op de vergadering
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Milieu, Natuur en energiebeleid: gunstig advies
- Agentschap RO Vlaanderen – West-Vlaanderen: gunstig advies, toegelicht op vergadering
- GECORO

2 Verslag van de vergadering

- De burgemeester opent de vergadering.

- Door Ann Soulliaert wordt het plan bondig toegelicht.
  Aan de hand van de adviezen worden het plan in detail overlopen.

- Het Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling heeft een ongunstig advies verstrekt om reden dat met inname van de gronden de landbouwstructuren grote schade zouden oplopen. Duurzame Landbouwontwikkeling stelt hierbij voor de ambachtelijke zone in te planten deels in het woonuitbreidingsgebied deels in agrarisch gebied. Verder wenst afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat bij onteigening zowel de grondeigenaars als de pachters een billijke vergoeding krijgen.

  De inplanting van het terrein is bepaald in het GRS in samenspraak met de provincie. In kader van het advies van Duurzame landbouwontwikkeling wordt het dossier aangevuld met de historiek van de inplanting van het terrein om de inplanting te verduidelijken. Verder wordt de eigendomstructuur en de opvolging toegevoegd aan het dossier. Hierdoor wordt eveneens de keuze van het terrein toegelicht. De eigenaars zijn reeds van oudere leeftijd en hebben geen opvolging, de landbouwbedrijven zullen bijgevolg op korte of middellange termijn uitdoven naar economische activiteit.
  De vergoeding voor eigenaars en pachters volgt de wettelijke regeling.

- Er wordt gevraagd aan de DRuM om hun advies toe te lichten.
  De DRuM heeft twee belangrijke opmerking: de gefaseerde ontwikkeling van het gebied dient duidelijker aanwezig te zijn. De fasering dient gekoppeld te zijn aan de planologische ruil met het Sint-Acharius gebied en kan bijgevolg niet op voorhand worden aangesneden conform de opmerkingen bij het goedkeuringsbesluit van het GRS. De goedkeuring van het plan is bijgevolg deels afhankelijk van de opstart en goedkeuring van het RUP voor het gebied Sint-Acharius.

  Koen Joye merkt hierbij op dat de planologische ruil Sint-Acharius slechts geldt voor de tweede fase van de ontwikkeling. Bijgevolg kan de goedkeuring St-Acharius aan de aansnijding tweede fase gekoppeld worden.

  De fasering is nu gekoppeld aan de uitgifte. De DRuM zou dit graag op plan aangeduid zien in verschillende bestemmingszones.
  Ook voor RO is de fasering te onduidelijk waardoor een te groot verschil ontstaat met het GRS. De aansnijding van de diverse gebieden moet duidelijk zijn op plan. Deze zal afhankelijk zijn van de keuze van fasering. Bijgevolg dient dit op voorhand te gebeuren in een noord-zuid of een oost-west opdeling. Naar infrastructurele werken is de noord-zuid opdeling de meest logische keuze. Op deze manier kan de infrastructuur ook direct aangelegd worden. De keuze dient gemotiveerd te worden in de toelichting.

  Naast de fasering is de garantie voor de uitwerking van de buffer en de waterbeheersing onvoldoende uitgewerkt. Ook de garantie naar uitwerking gekoppeld aan de fasering. Bovendien is de landschappelijke utwerking van de buffer te weinig uitgewerkt. Waterberging binnen de groenbuffer mag geen hypotheek vormen op de visuele buffering.

Bij een fasering wordt het aantonen van hoogdringendheid van onteigening voor de tweede fase moeilijk. Bij een oost-west fasering zal dit makkelijker te verantwoorden zijn.

Koen Joye merkt op dat de watertoets en de fasering duidelijk dienen uitgewerkt te worden reeds bij de eerste fase zodat de evolutie en uitvoering van het plan duidelijk afleesbaar is. Beide moeten verder onderzocht worden en de nodige garantie naar effectieve uitvoering bieden. De waterbuffering dient globaal aangeduid te worden op plan, dit kan eventueel met een symbool, en gekoppeld aan de fasering.

Tom Devisschere van de DRuM maakt nog een opmerking betreffende de zuivering van afvalwater met de vraag of het niet beter is deze individueel te gaan zuiveren.
Dit wordt weerlegd, gezien het feit dat er nog geen duidelijk zicht is op de aard van de bedrijven. De zuivering van water zal afhangen van de aard en de grootte van de bedrijven. Een deel hiervan wordt eveneens in de milieuvergunning bepaald.
Koen Joye merkt hierbij op dat het gegeven van de zuivering op zich geen ruimtelijk gegeven is. De inplanting van collectieve buffering en of zuivering echter wel.

- Koen Joye licht het advies van RO toe. Het grootste deel van de opmerking zijn reeds behandeld samen met de opmerkingen van de DRuM. De voornaamste opmerkingen van RO zijn:
    - Fasering
    - De gemiddelde kavelgrootte: momenteel staat er enkel een maximale kavelgrootte vermeld. Volgens het GRS dient een gemiddelde van 2500m² te worden nagestreefd.
    - De landschappelijke ontwikkeling van de groenbuffer
    - RO streeft ernaar de volledige afwikkeling van het gebied via de nieuw te ontwikkelen wegenis te sturen en geen ontsluiting toe te laten via de Tuimelarestraat
    - Langs de Tuimelarestraat een groenstrook voorzien zoals aangegeven in het GRS. Dit dient geen brede buffer te zijn, doch een visueel scherm die de aankleding van de straat verbetert.
      Aangegeven wordt dat langs het openbaar domein reeds een groenstrook voorzien wordt. Door het niet voorzien van opritten langs de Tuimelarestraat kan deze groenstrook versterkt worden.
    - Er dient gestreefd te worden naar een hoogwaardige invulling van het bedrijventerreinen. Dit terrein kan een voorbeeldfunctie krijgen. Er dient gestreefd te worden naar een maximalisatie qua bezetting, o.a. door de voorschriften te verstrengen (vb wonen op verdiep verplichten) en verder na te denken over compact bouwen.
      De voorschriften zijn afgezwakt uit vrees voor tegenstand en naar aanleiding van enkele vragen. Voorstel om de beschrijving om te keren en wonen op verdiep te verplichten met de mogelijkheid op enkele uitzonderingen.

- Overlopen van de voorschriften:
    - De op te geven voorschriften ontbreken
    - Fotoreportage van het gebied bijvoegen
    - Pag.22 AB1 mag geschrapt worden
    - Pag.23 AB7 de toelichting mag in de eerste verordende kolom geplaatst worden betreffende de materialen
    - Pag.23 AB9: De bufferende werking van de groenzone mag niet gehypothekeerd worden door eventuele waterbuffering
    - Pag.23 AB10: de fasering best bij de betreffende zones plaatsen, duidelijk maken dat de tweede fase aangesneden kan worden wanneer de eerst fase voor 75% is verkocht ipv ‘ingenomen’

    Zone 1
    - Pag. 26 bestemmingsvoorschriften: gemiddelde oppervlakte kavels 2500m² vermelden.
    - Pag. 26: bepalingen parkeerruimte zijn inrichtingsvoorschriften, geen bestemmingsvoorschriften.
    - Pag. 26: aanpassen tekst bedrijfswoningen conform discussie, verstrengen van de voorschriften.

- Pag. 27: bij bouwen tot aan de bufferstrook, vermelden “ voor zover de brandveiligheid dit toelaat”.
- Pag. 28: punt 2.4: verduidelijken afgebakende bouwzone: conform 2.1 de toelichting bij 2.4 mag eveneens in de verordenende kolom gezet worden.
- Pag. 28: voorschriften wijzigen. Via de Tuimelarestraat niet meer ontsluiten. “max. 1/3 van de kavelgrens” verduidelijken dat dit t.h.v. de rooilijn betreft.
- Pag. 29: punt 3.2: het “gedetailleerd” inrichtingsplan specificeren in puntjes ter verduidelijking.
- Pag. 30 punt 5: zuiveringszone C toelichten in de richtinggevende kolom, niet vermelden in de verordenende kolom.

Zone 2

- Pag. 31: punt 1.2 nevenbestemming: bij vermelden dat de bufferende effecten niet mogen gehypothekeerd worden.
- Pag. 31: best opnemen als beschermende maatregel dat de buffer niet mee verkocht wordt. Dit om de continuïteit van de buffer te garanderen.

Zone 3

- Pag. 32: ontsluiting personenauto’s op de Tuimelarestraat schrappen.

- Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie geeft een gunstig advies. Hierbij merken ze op dat het aan te raden is Seveco-bedrijven te weren uit het gebied en dit expliciet te melden in de voorschriften.

  Dit wordt opgenomen in het RUP

- De GECORO heeft het dossier behandeld in de vergadering van 28 juni 2007. De GECORO gaat akkoord het plan mits enkele opmerkingen.
  - Bij koppeling ook de mogelijkheid om hellende daken te voorzien
  - De mogelijkheid om groendaken te voorzien openhouden
  - Er is een vrees dat de groenbuffering aangetast wordt wanneer ook een deel van de waterbuffering hierin wordt voorzien. Voor de groenbuffer dient gestreefd te worden naar een gesloten groenscherm

  Het advies van de GECORO wordt gevolgd.

Voor verslag,

Ann Soulliaert
WVI

Vlaamse overheid

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE
06 07 07 64231
INGEKOMEN

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

aan het College van Burgemeester
en Schepenen

Marktplaats 1
8890 Moorslede

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
13 juni 2007	141/07/KV/SD	LNE/GB/168	1
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
David Stevens david.stevens@lne.vlaanderen.be	02 553 83 03	25 juni 2007	

Betreft: Voorontwerp RUP "uitbreiding ambachtelijke zone"

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 15 juni uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP "uitbreiding ambachtelijke zone".

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

Het Departement LNE geeft een gunstig advies voor het voorontwerp van RUP.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

ir. Koen De Smet
afdelingshoofd
afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Marktplaats 1

8890 Moorslede

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
13/06/2007	141/07/KV/SD	AMNE/VR/VL/2007/9243	

vragen naar / e-mail	**telefoonnr.**	**datum**
Veronique Lavaert Veronique.lavaert@lne.vlaanderen.be	02 553 85 78	02/07/2007

Betreft: voorontwerp RUP uitbreiding ambachtelijke zone te Moorslede (bestemmingsplan versie 12/04/2007 - voorschriften versie juni 2007)

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-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord[1]) dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] 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.

Gelet op het feit dat in het plangebied de vestiging van Seveso-inrichtingen niet uitdrukkelijk uitgesloten is;

Gelet op de aanwezigheid van aandachtsgebieden in een perimeter van 2 km rond het plangebied;

adviseert de dienst VR om in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP expliciet een verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen op te nemen, om potentiële toekomstige probleemsituaties op het vlak van externe mensveiligheid en milieuveiligheid uit te sluiten, zoniet dient een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) te worden opgemaakt dat de mogelijkheid van inplanting van Seveso-inrichtingen onderzoekt. Met de resultaten van dit RVR dient dan bij de voorlopige vaststelling van het RUP rekening gehouden.

---

1 Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewestbetreffende 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). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

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

3 Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage (B.S. 19/06/2007)

Dit kan opgenomen als '*De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, worden niet toegelaten*'

In het licht van deze conclusies vraagt de dienst VR hem te willen verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 10/07/2007.

Hoogachtend,

ir. Koen De Smet
Afdelingshoofd
Afdeling Milieu-, Natuur- en energiebeleid

Vlaamse overheid

Departement Landbouw en Visserij

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

College van burgemeester en schepenen
Marktplaats 1
8890 Moorslede

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
13/06/2007	141/07/KV/SD	LLS/3132/2007135/RUPG	
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
Margriet Baert margriet.baert@lv.vlaanderen.be	(02) 552 79 11	04/07/2007	

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het RUP Uitbreiding Ambachtelijke zone te Moorslede – plenaire vergadering 10/07/2007

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het RUP Uitbreiding Ambachtelijke zone (Moorslede) werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en het volgende advies wordt verstrekt:

De huidige ambachtelijk zone ligt ten oosten van de dorpskern Moorslede. De aanvraag betreft een uitbreiding (circa 6.63 ha) van deze zone, ten noorden van de Tuimelarestraat. Dit plangebied ligt volledig in het agrarisch gebied.

Volgens de gewenste agrarische structuur betreft het te behouden agrarisch gebied. De inname van het gebied zal gepaard gaan met grote schade aan de landbouwstructuren, omdat het een uitbreiding in open en actief uitgebaat agrarisch gebied betreft. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling verstrekt daarom een ongunstig advies voor het voorgestelde gemeentelijke RUP.

In het woonuitbreidingsgebied tussen de Gentsestraat en de Tuimelaarstraat zijn er echter nog veel onbebouwde gronden. Een uitbreiding van de ambachtelijke zone in deels woonuitbreidingsgebied en deels agrarisch gebied, kan eventueel wel te verantwoorden zijn.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling eist dat er bij onteigening van gronden niet alleen billijke vergoedingen voor de grondeigenaars worden voorzien, maar ook billijke vergoedingen voor de grondpachters. Zij worden immers direct getroffen door het hele project.

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

Hoogachtend,

Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRuM

Aan het college van burgemeester en schepenen

Marktplaats 1
8890 Moorslede

Sint-Andries, 05/07/2007	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'uitbreiding ambachtelijke zone'	Contactpersoon: Tom De Visschere
Onze ref.: 07/596/TDV 07/15/4189 Uw ref.:	Advies deputatie West-Vlaanderen Bijlagen: -	Telefoon 050 40 32 29 Fax 050 40 33 76 e-mail: Tom.De_Visschere@west-vlaanderen.be

Geachte heer de burgemeester,

Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 13 juli 2007.*

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 13 juni 2007. Het voorontwerp werd op 18 juni 2007 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP 'uitbreiding ambachtelijke zone', voorontwerp dd. 12 april 2007, opgemaakt door wvi, bestaande uit:

> plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone te Moorslede, langs de Tuimelaerestraat. De uitbreiding gebeurt in twee fazen.

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

1. Juridische vormvereisten

Het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding ambachtelijke zone' wordt getoetst aan de juridische vomvereisten volgens artikel 38 van het ruimtelijk ordeningsdecreet.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede

In het GRS Moorslede werd een gefaseerde ontwikkeling van de ambachtelijke zone vooropgesteld. Daarbij zou in eerste faze ongeveer 3.50 ha worden nagestreefd en in tweede fase 3.00 ha. Bij de goedkeuring van het GRS Moorslede door de deputatie werd gesteld dat de gronden van Sint-Acharius zolang zij niet herbestemd zijn, dienen te worden verrekend als aanbod. Er kan dan momenteel akkoord gegaan worden met 5.3 ha nieuw te bestemmen lokale bedrijvigheid te Moorslede. Indien de gemeente toch vooropstelt om de 6.5 ha in één keer te bestemmen, dient de site Sint-Acharius eerst te zijn herbestemd, of gelijktijdig met de uitbreiding van de ambachtelijke zone te worden herbestemd.

In het RUP 'uitbreiding ambachtelijke zone' wordt bepaald dat de uitgifte van fase II slechts kan indien 75% van de percelen uit fase I zijn ingenomen en na herlocalisatie van de 1.2 ha Sint-Acharius door herbestemming van dit gebied.

Hiermee kan dus om bovenvermelde reden niet mee akkoord gegaan worden: de herbestemming van Sint-Acharius dient te gebeuren ofwel vóór, ofwel gelijktijdig met de bestemming van de uitbreiding van de ambachtelijke zone.

Daarnaast is het noodzakelijk de twee fasen als afzonderlijke zones op het verordenend plan aan te duiden, ten einde de fasering van de ontwikkeling via de voorschriften afdwingbaar te maken. Er wordt bovendien gevraagd om de tweede fase als reservezone aan te duiden, zodat deze nog steeds kan worden uitgebaat door de landbouw, totdat de tweede fase effectief wordt aangesneden.

3. Specifieke aandachtspunten

Daarnaast is het wenselijk om rekening te houden met volgende opmerkingen:

- De relatie van de uitbreiding met het omliggende landschap is onvoldoende uitgewerkt. Zo kan onder meer gedacht worden aan de landschappelijke inkleding ten opzichte van de aanpalende waardevolle hoevegebouwen.
- Er dient voldoende aandacht uit te gaan naar de waterbeheersing van de site, gezien het plaatselijke overstromingsrisico en het uitgesproken reliëf van de site en zijn omgeving. Er dienen bovendien voldoende garanties te worden ingebouwd dat de noodzakelijke waterzuivering en waterbuffering zullen worden gerealiseerd.;
- Inzake afvalwater worden er in de voorschriften bovendien bepalingen uit andere wetgeving opgenomen (p. 30: "... gesitueerd in zuiveringszone C ..."). De vraag stelt zich of dit juridisch wel kan;
- Wat wordt bedoeld met de afgebakende bouwzone in de voorschriften voor 'zone 1: zone voor bedrijvigheid en kmo' (p. 28: 2.4 terreinbezetting)?
- De deputatie heeft een nota in verband met buurtwegen goedgekeurd. Daarin wordt gevraagd om bij elk planinitiatief aan te geven of er in het plangebied buurtwegen lopen en wat er met deze buurtwegen zal gebeuren. In voorliggend plan dient dit nog te worden onderzocht;

4. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'uitbreiding ambachtelijke zone' wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarden zijn:

- de herbestemming van de site Sint-Acharius dient te gebeuren vóór, of tegelijkertijd met de bestemming van de uitbreiding ambachtelijke zone;
- de fasering van de ontwikkeling van de uitbreiding ambachtelijke zone dient te worden aangeduid op het verordenend plan;

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens de deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Stephaan Bamery
Sectiehoofd Ruimtelijke planning
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

PROVINCIEBESTUUR - WESTVLAANDEREN -

Zitting deputatie, 5 juli 2007

Vlaamse overheid

Agentschap R-O Vlaanderen

ruimtelijke ordening
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ro.wvl@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen van Moorslede

Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

uw kenmerk	**ons kenmerk**	**bijlagen**
141/07/KV/SD	2.14/36012/101.1	
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Koen Joye koen.joye@rwo.vlaanderen.be	050-44 28 62	13/7/07

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Uitbreiding Ambachtelijke Zone
plenaire vergadering 10/07/2007

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Moorslede bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 26/04/2007 werd goedgekeurd, maakt Moorslede, in uitvoering van het decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 13/07/07.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 15/01/07 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.
De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen.
Volgende zaken kunnen opgemerkt:

- De voorschriften zijn verordenend. Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom dient zich dus te beperken tot toelichting van de voorschriften.
- Voorschrift AB 1 dient geschrapt. Het verordenend karakter en afwijkingsmogelijkheden zijn reeds decretaal geregeld.
- De opgave van de voorschriften die opgeheven worden door het RUP ontbreekt in de toelichtingsnota.

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/06/2006, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen

van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofddorp (of ook bij een bestaand bedrijventerrein), kunnen voorzien worden om aan de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven te voldoen. De grootteorde wordt beperkt tot 5 ha (richtinggevend).

De inplanting van het RUP en de omvang (met inbegrip van fasering en planologische ruil – zie verder) wordt gemotiveerd in het goedgekeurde GRS. Er kan in globo akkoord gegaan worden met het RUP. Er zijn geen fundamentele tegenstrijdigheden met het RSV.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaat dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan het GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).
Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 26/04/2007, vertaald worden in het voorliggend voorontwerp van RUP.

De toelichtingsnota verwijst naar de richtinggevende en bindende bepalingen van het GRS inzake de inrichting van het nieuwe bedrijventerrein. Hoewel het RUP in overeenstemming is met de beoogde eindtoestand, valt op dat onvoldoende uitwerking wordt gegeven aan de in het GRS voorgestelde fasering (fase 1: 3.50 ha; fase 2: 3.01 ha) waarbij fase 2 pas kan gerealiseerd worden nadat minimum 75 % van de ambachtelijke percelen in fase 1 is verkocht. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de vereiste van de voorafgaandelijke planologische ruil inzake Sint-Acharius (om te zetten naar woongebied, tergelijkertijd met het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied).

Bijkomend kan gewezen worden op het feit dat het RUP geen garanties biedt op de in het GRS (p. 17 RD) vooropgestelde perceelsoppervlakte (gemiddelde bruto-oppervlakte van 2.500 m² per bedrijf).
Ook wordt onvoldoende aandacht gegeven aan de visie in het GRS dat de uitbreiding als randafwerking tussen de bestaande ambachtelijke zone en de open ruimte zal fungeren.

3.2. bespreking planinhoud

- Het RUP biedt geen duidelijkheid over de aanleg van de bufferzone bij een gefaseerde ontwikkeling. Gezien de randafwerking naar het landschap toe een doelstelling is van het GRS, wordt dit als gemis ervaren.
- Hoe wordt omgegaan met het onteigeningsplan bij gefaseerde ontwikkeling? Is een onteigening mogelijk voor percelen die niet in eerste instantie worden benut?
- Een ontsluiting van de percelen langsheen de Tuimelarestraat is negatief te beoordelen ten aanzien van verkeersveiligheid en interne kwaliteit van het bedrijventerrein. Voorgesteld wordt om alle percelen 100% te ontsluiten via de nieuw aan te leggen wegenis.
- Op de structuurschets in het GRS inzake het bedrijventerrein komt een groene buffer voor langsheen de Tuimelarestraat. Dit wordt niet vertaald in het RUP.
- De verbreding van de Tuimelarestraat wordt niet geduid in de toelichtingsnota.
- Het plangebied is gevoelig op het vlak van water. Het RUP biedt mogelijkheden doch te weinig garanties dat op vlak van de waterhuishouding alle problemen kunnen verholpen worden. Hoe moet omgegaan worden met de fasering in dit verband? Het advies van bevoegde instanties is hierbij van doorslaggevend belang.
- Uit de toelichtingsnota blijkt dat gestreefd wordt nar een hoogwaardige bedrijvenzone met een maximale terreinbezetting. Dit wordt echter onvoldoende vertaald in de voorschriften. Enkel een vrij hoge bebouwingsgraad wordt opgelegd. Het koppelen van bebouwing of het voorzien van meerlagige constructies is enkel een mogelijkheid. Er kan verder nagedacht worden om compact bouwen te stimuleren/verplichten. Ook maatregelen voor collectieve voorzieningen of multifunctioneel ruimte gebruik komen niet aan bod.

Op de plenaire vergadering zal verder ingegaan worden op het plan en de voorschriften.

4. Algemene conclusie

Het RUP strijdt niet met het RSV en geeft in globo uitvoering aan het GRS. Het kan bijgevolg gunstig geadviseerd worden als middellange termijnvisie. Wel dient een oplossing geboden inzake de voorziene fasering en planologische ruil. Ook wordt aandacht gevraagd voor de bovenstaande bemerkingen.

Hoogachtend,

Ir. Koen Joye
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 28 JUNI 2007

Provincie
West-Vlaanderen

aanwezig : Voorzitter-deskundige: Johan Paret,
Deskundigen: Jozef Vanhoutte, Philippe Stockman, Kristof Vander Stichele,
Leden: Maurice Vandenbussche, Paul Decapmaker, Lode Demuynck, Mathieu Foré, Gerda Verhanneman
Politieke fracties: Johnny Deleu

Gemeente
MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Sandra Debuf

Verontschuldigd:
Leden: Alain Maricou, Bart Cools, Chris Vinckier, Luc Schepens,
Plaatsvervangende leden: Decaestecker Willy, Edwin Biesbrouck, Stijn Cools, ,
Politieke fracties: Walter Ghekiere

---

openbare vergadering:

Verwelkoming door de voorzitter

besloten vergadering:

1. Goedkeuring notulen vorige vergadering

De notulen van de zitting op 14/06/2007 worden ter goedkeuring voorgelegd. De notulen worden goedgekeurd.

2. GRUP Uitbreiding Ambachtelijke Zone -voorontwerp
Advies conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18.05.1999 met latere wijziging. Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

Toelichting

Tot uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Moorslede wordt de nood aan ambachtelijke ruimte: 6.5 ha vertaald in het GRUP (Gemeentelijk Ruimtelijke UitvoeringsPlan) Uitbreiding Ambachtelijke Zone. Een uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone in Moorslede gebeurt aan noordoostelijke zijde zoals op de plannen te zien is.
Dit betreft een ambachtelijke zone voor lokale bedrijvigheid waarbij een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m² aangeboden wordt. De ontsluiting wordt geënt op de Briekhoekstraat.

In de tekstbundel in bijlage vindt U gedetailleerde en uitvoerige informatie over dit plan: situering, beleidskader, gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied en stedenbouwkundige voorschriften.

Dit advies maakt onderdeel uit van de eerste stap in de goedkeuringsprocedure. Op 13 juli 2007 wordt de plenaire vergadering gehouden.

Mevr. An Souillaert, planoloog WVI, geeft toelichting over het voorontwerp van GRUP.

Bespreking, beraadslaging en stemming

- De voorzitter maakt de bemerking dat de inplanting van het plangebied anders is dan de visie van de Gecoro in zitting van 05.12.2007. In het advies werd geopteerd om het gebied ten oosten van de bestaande ambachtelijke zone, langs de Breulstraat aan te snijden en pas in tweede orde de optie van het gebied aan de overzijde van de Tuimelarestraat te weerhouden.

Na het advies van de Gecoro heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27.12.2006 beslist dat het advies van de Gecoro gevolgd kon worden tot aanpassing van het ontwerp van GRS met uitzondering van o.a. bezwaar G waar het college een ander standpunt motiveert.

De Gecoro stelt voor om de uitbreiding te voorzien langs de Breulstraat (optie a), dit als eerste prioriteit, de zone aan de overzijde van de Tuimelarestraat (optie b) kan als tweede prioriteit weerhouden worden.

Besluit :
Het college wenst het advies van de Gecoro niet te volgen omwille van volgende redenen :
- *Omtrent de nieuwe locatie van de ambachtelijke zone, aan de overzijde van de Tuimelarestraat, is reeds een voorakkoord met de Provincie;*
- *In de voorziene uitbreidingszone van de Gecoro liggen 2 dynamische landbouwbedrijven – het college wenst deze bedrijven te vrijwaren en de kansen voor toekomstige uitbreidingen te behouden;*
- *Wanneer de uitbreiding van de ambachtelijke zone plaats vindt langsheen de Breulstraat, krijgt men een lint van ambachtelijke bedrijven langsheen de Breulstraat. Het college wenst te opteren voor een compacte, kernversterkende bedrijvenzone; Dit kan door uitbreiding langsheen de Tuimelarestraat;*
- *De landbouwgronden, waar de nieuwe uitbreiding voorzien is in het structuurplan, zijn onmiddellijk beschikbaar*

- Welke zijn de normen voor parkeergelegenheid voor bedrijven: in de verkoopsvoorwaarden worden 5 parkeerplaatsen voor een klein bedrijf opgelegd. Voor grotere bedrijven worden er meer parkeerplaatsen opgelegd.

- De oppervlakte voor bedrijfswoningen kan maximum 120 m² bebouwbare oppervlakte innemen, er kan op het verdiep groter gegaan worden tot 1000 m³.

- Afstand van zijkavel voor de gebouwen wordt bepaald op 4 m, met de hoogte van 13 m leidt dit tot aanzienlijke en hinderlijke slagschaduw. Dit vooral in winterperioden met lage zonnestand.
In dit bedrijventerrein is het de bedrijvigheid die primeert en niet de woonfunctie. Wonen op het verdiep is een mogelijkheid. Er wordt gestreefd naar een optimale terreinbezetting, er is speling mogelijk op het perceel voor de inplanting van gebouwen.

- Mogelijkheid tot koppeling van gebouwen:
  - Hoe wordt de koppeling van gebouwen op aanpalende percelen geregeld?
  In het toewijzen van percelen wordt gekeken wie is op zoek naar welke gebouwen, welke functie,... Gebouwen die geschakeld kunnen worden, worden bij elkaar geplaatst. De bereidheid tot gekoppelde bebouwing wordt bij wordt algeleid uit de contacten met de kandidaatkopers. De eigenaars worden in contact gebracht in het kader van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

  - Is dit voor de brandveiligheid niet bedreigend, dit wordt met de stedenbouwkundige vergunning bekeken: eisen aan het gebouw worden opgelegd, ...

  - De vraag wordt gesteld waarom bij koppeling enkel met platte dak gewerkt kan worden – stedenbouwkundige voorschriften - punt 2.3 (pag. 28). Er kan hier ook met hellende daken gewerkt worden.

Besluit: Er wordt geadviseerd om bij koppeling ook hellende daken toe te laten bij punt 2.3 Dakvorm (pag. 28)

- Hoe zit het met individuele/collectieve buffering van hemelwater. Is het niet zinvol om toch een individuele buffering op te leggen?

Het is gemakkelijker om collectief te bufferen dan om individueel dit te regelen wat op zich ruimte kan besparen. Het ingenieursbureau moet deze technische studie nog uitvoeren.
De zuiveringsinfrastructuur: collectief of individueel wordt open gehouden omdat dit ook kadert binnen de studie van het ingenieursbureau.

- Er wordt voorgesteld om groene daken toe te laten omwille van het gunstig effect op regenwaterbuffering. Gezien dit relatief dure oplossingen zijn en dit niet altijd verenigbaar zijn met de industriële constructie van de gebouwen, die berekend worden op grote overspanningen en zo licht mogelijke structuur, wordt voorgesteld om deze mogelijkheid op te nemen in het richtinggevend gedeelte, niet in de bindende bepalingen.

Besluit: Er wordt geadviseerd om de mogelijkheid van groene daken te voorzien in het richtinggevend gedeelte als toelichting..

- Hoe gebeurt de inrichting van verharde zones op de niet-bebouwde delen van de percelen.
Bij bedrijventerreinen worden kleinschalige materialen geprefereerd. Ook de waterdoorlatendheid is een belangrijke factor.
Dit is echter afhankelijk van de eisen die uit de milieuvergunning voortkomen, vandaar dat geen specifieke voorschriften naar materiaalgebruik voorgeschreven worden.

- Zone voor buffer:
  - Waarom is geen buffer aan de kant Tuimelarestraat voorzien. De buffer is enkel aan de 3 randen voorzien.
    De kant van de Tuimelarestraat is gericht op de bestaande ambachtelijke zone.

  - Hoe wordt de eigendom van de groenzone geregeld.
    De groenzone kan mee verkocht worden aan de individuele bedrijven. Dit staat nog niet vast. De aanleg zal zowiezo door de inrichter van het bedrijventerrein gebeuren. Dit kadert binnen de duurzame inrichting van het terrein.

  - De vrees is er dat de buffer weinig garanties biedt: er zijn verschillende functies die erin voorzien kunnen worden. De buffer wordt integraal beplant tot een gesloten groenbuffer. De verschillende functie die er kunnen geplaatst worden moeten een gesloten beplanting garanderen. De waterproblematiek moet opgelost worden, dit kan binnen de buffer. De studie van de waterhuishouding zal uitwijzen waar en welke buffering noodzakelijk zal zijn. Dit zijn elementen die op heden niet voorhanden zijn. De voorschriften moeten in die zin zo ruim mogelijk gehouden worden. De breedte van 10 m is ruimer dan de standaardbreedte van 6 m.

  De vraag wordt gesteld of het niet zinvol is om enkel struiken te planten, hoogstambomen kunnen omwaaien. Toch wordt gesteld dat het terrein laag ligt.

Advies: de buffering van 10 m is een minimum.
De toelichting i.v.m. de inrichtingsvoorschriften dient versterkt te worden teneinde een gesloten groenbeplanting te hebben rondom de bedrijvenzone.

- Zone wegenis:
  De invoering van de supertrucks is actueel, is de wegenisbreedte van 12 m berekend op deze grote voertuigen.
  We spreken hier van een lokaal bedrijventerrein waar kleinere bedrijven geplaatst worden. Dit kan echter voor toekomstige toelevering van belang zijn. De breedte van 12 m is een minimumbreedte zodat een breder wegprofiel kan gekozen worden.

  De vraag wordt gesteld of de rijrichting vanuit het containerpark niet in conflict kan komen met het toekomstig verkeer van dit terrein. Het gabariet van de nieuw ontworpen Tuimelarestraat is ruimer dan de huidige situatie, bovendien zijn de openingsuren van het containerpark beperkt. Dit is echter een aandachtspunt dat bij de realisatie meegenomen dient te worden.

3. Communicatie met het gemeentebestuur

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd goedgekeurd op 28.04.2007 door de Bestendige Deputatie.
Er zijn twee uitsluitingen:
- het opmaken van een RUP voor de cluster Arkemolen;
- de suggestie naar de hogere overheid in het bindend gedeelte inzake de herinvulling van het Dadipark en inzake het doortrekken van de N37 tussen de Stationstraat en de Roeselaarsestraat.

Er wordt opgemerkt dat in het overwegend gedeelte voorbehoud gemaakt wordt t.a.v. de verruimingen voor zonevreemde woningen die beschreven worden in het G.R.S..

De Voorzitter,

Architect, Johan Paret

De Secretaris,
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Ir. Debuf Sandra

Aan de voorzitter van de GECORO van Moorslede

P/A Marktplaats 1
8890 Moorslede

Sint-Andries, 14/02/2008	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP "Uitbreiding ambachtelijke zone"	Contactpersoon: Andy Verhanneman
Onze ref.: 07/15/4189g – RP/08/73/AV Uw ref.:	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 31 96 Fax 050 40 33 76 e-mail: Andy.Verhanneman@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 23/11/2007. Het ontwerp werd op 28/11/2007 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op 18/12/2007 en eindigt op 15/02/2008.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP "uitbreiding ambachtelijke zone", ontwerp dd. 12 april 2007, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften, een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand en juridische toestand en een onteigeningsplan.

Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone te Moorslede, langs de Tuimelaerestraat. De uitbreiding gebeurt in twee fasen.

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

JURIDISCHE VORMVEREISTEN

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De motivering van het "algemeen nut" als grond om een onteigeningsplan op te maken is eerder ontoereikend gezien niet wordt ingegaan op de dringendheid of dwingendheid van de onteigening.

Tevens stelt zich de vraag of een onteigening wel mogelijk is voor de 2^{e} fase aangezien deze percelen niet in eerste instantie worden benut.

OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Moorslede werd in het PRS-WV geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat impliceert dat deze kern structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol heeft. Inzake bijkomende bedrijvigheid is er de mogelijkheid voorzien om een bedrijventerrein van 5ha. te bestemmen met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. De grootte van het lokaal bedrijventerrein diende te worden gestaafd met een gemeentelijke behoeftestudie in het GRS. (PRS-WV p.151).

OVEREENSTEMMING MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOORSLEDE

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007.

In het GRS Moorslede werd in het richtinggevend gedeelte een gefaseerde ontwikkeling van de ambachtelijke zone vooropgesteld. Daarbij zou in eerste fase ongeveer 3,50ha worden nagestreefd en in tweede fase 3,00ha; in totaal 6,51ha. Evenwel werd in het GRS Moorslede gesteld dat 1,18ha van deze oppervlakte pas ontwikkeld worden is nadat de site Sint-Acharius herbestemd worden (zie GRS Moorslede RD p.19 en goedkeuringsbesluit deputatie dd.26 april 2007).

Niettegenstaande deze voorwaarde uit het GRS Moorslede wordt vastgesteld dat met voorliggend RUP beroep wordt gedaan op de oppervlakte van deze 'planologische ruil', maar de effectieve en voorafgaande ruiloperatie nog niet plaats vond.

Tot op heden heeft de gemeente Moorslede nog geen enkel initiatief genomen intentie m.b.t. de herbestemming van de site Sint-Acharius, hoewel dit nochtans uitdrukkelijk werd gevraagd in het advies van de deputatie dd. 5 juli 2007 n.a.v. de plenaire vergadering. In die zin wordt de 2^{e} fase ongunstig geadviseerd.

BESLUIT

Het ontwerp RUP "Uitbreiding ambachtelijke zone" (Moorslede) wordt **gunstig** geadviseerd voor de eerste fase en **ongunstig** geadviseerd voor de tweede fase.

Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de vermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens de deputatie

De provinciegriffier | De provinciegouverneur-voorzitter,

Hilaire OST | Paul Breyne

Zitting deputatie, 14/02/2008

Jacques Hoornaert
Kraaistraat 11
8640 Vleteren

2 februari '08

AANGETEKEND

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE
07.02.08 00923
INGEKOMEN

Het College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
8890 Moorslede

Geachte heer/mevrouw,

BETREFFENDE: OPENBAAR ONDERZOEK
GRUP UITBREIDING AMBACHTELIJKE ZONE

Naar aanleiding van uw schrijven van 28-11-2007 in verband met de uitbreiding van de ambachtelijke zone meld ik volgende bezwaren:

1. Al de grond van mijn bedrijf is van essentieel belang voor de mestafzet van mijn varkens. Wanneer een deel van mijn grond een andere bestemming krijgt zal ik een evenredig deel van mijn varkensmest moeten laten verwerken wat zeer veel extra kosten zal met zich meebrengen.

2. De rest van mijn gronden zullen enkel nog langs de Kouterweg bereikbaar zijn. Gronden langs een klein straatje zijn veel minder waard dan gronden die langs een deftige straat bereikbaar zijn.

3. De Kouterweg ligt hoger dan mijn land en het zal daardoor heel moeilijk zijn om van het veld de straat op te rijden. De Kouterweg is smal straatje verhard met steenslag. Wanneer in een nat jaar, bij het afvoeren van de gewassen modder op de weg komt, is het bijna onmogelijk de straat weer proper te maken. Daardoor zal alles aan de rand van het veld moeten worden overgeladen worden, wat heel veel kosten met zich zal meebrengen.

4. De afwatering van de gronden ten noorden van de geplande uitbreiding passeert door de toekomstige ambachtelijke zone waardoor de afvoer van oppervlaktewater en drainages in het gedrang komen.

5. Volgens de plannen komt er een groen scherm aan de zuidkant van de rest van mijn gronden waardoor schade door schaduw zal ontstaan. Groenschermen worden na enkele jaren groot en omdat ze aan de zuidkant van mijn gronden zullen staan zal de schade aangericht door schaduw van bomen en struiken zeer groot zijn.

6. Doordat de oppervlakte van mijn perceel grond te Moorslede bijna gehalveerd wordt zullen de verplaatsingskosten om van en naar het veld te rijden bijna verdubbelen. Daardoor zal de rendabiliteit van die gronden in het gedrang komen. Wanneer ik die gronden ook moet verkopen dan moet er voor die gronden ook een wederbeleggingsvergoeding betaald worden.

7. Doordat de grens tussen de toekomstige ambachtelijke zone en de rest van mijn gronden niet recht is ontstaan er extra hoeken aan de rest van mijn land waardoor er extra kosten en tijd zal nodig zijn om het land te bewerken.

8. De watervoorziening om te sproeien met gewasbeschermingsmiddelen wordt geleverd door een steenput die ligt in de toekomstige uitbreiding van de ambachtelijke zone. De vervanging van die watervoorziening zal zeer kostelijk zijn en er kunnen problemen zijn bij het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Volgens de wetgeving moet de geleden schade volledig vergoed worden. Ik wil u vooraf op de hoogte brengen dat bij een berekening van de schadeloosstelling zeker moet rekening gehouden worden met mijn voorafgaande opmerkingen zodat het geschatte verlies een getrouw beeld zou geven van mijn werkelijk geleden schade.

Met de meeste hoogachting,
Jacques Hoornaert

Hoornaert

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE
12.02.08 01047
INGEKOMEN

Johan Vanhoucke-Desmedt
Tuimelarestraat 8
8890 MOORSLEDE

12-02-2008

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
GEMEENTE MOORSLEDE
Marktplaats, 1
8890 MOORSLEDE

AANGETEKEND met ontvangstbevestiging

Geachte,

Betreft: voorlopige vaststelling van GRUP uitbreiding ambachtelijke zone
Uw ref.: 255/07/KV/SD

Bij middel van dit schrijven wensen wij volgende opmerkingen en/of bezwaren te maken tegen voormeld ontwerp van GRUP.

In 2005 hebben wij delen van de vroegere kadastrale percelen 73/C, 73/D en 75/D aangekocht om ze te gebruiken als proefvelden voor machines voor mechanische onkruidbestrijding, die wij fabriceren in ons bedrijf, gelegen aan de Tuimelarestraat 8 te Moorslede, rechtover voormelde terreinen.

Wij hebben bovendien op 14/12/2005 een vergunning met referte 2005/0136, gekregen van de Gemeente Moorslede voor het aanleggen van een waterreservoir voor het besproeien van deze proefvelden.

Thans stellen wij vast dat een deel van deze percelen begrepen zijn in voormeld ontwerp van GRUP.

Ondertussen heeft ons bedrijf nood aan uitbreiding. Wij hebben reeds concrete plannen om de huidige bedrijfsgebouwen uit te breiden waarbij de bedrijfswoning volledig zou geïntegreerd worden in de bedrijfsruimte, en de bestaande grondoppervlakte volledig vol te bouwen. Daarnaast huren wij thans een loods van de hofstede van Jacques Hoornaert waarin wij ons landbouwmateriaal voor het bewerken van deze proefvelden bergen. Deze hofstede werd evenwel recent verkocht zodat wij geen gebruik meer zullen kunnen maken van deze loods.

Bovendien wensen wij op de nieuwe terreinen nog verder uit te breiden met nieuwe loodsen met rolbruggen en met een geïntegreerde bedrijfswoning.

Wij nemen dan ook aan dat het deel van onze gronden dat begrepen is in voormeld ontwerp van GRUP en recht tegenover ons huidig bedrijf liggen, het best aangewezen zijn om te dienen voor de uitbreiding van ons bedrijf, te meer dat deze gronden dan ook palen aan onze voormelde proefvelden.

Wij vragen dan ook dat het deel van onze gronden dat begrepen is in het ontwerp van GRUP in eigendom te behouden en te kunnen aanwenden voor de verdere uitbreiding van ons bedrijf.

Wij wensen ons daarbij volledig te schikken naar de reglementering die zal gelden voor de aan te leggen ambachtelijke zone en zijn tevens bereid ons aandeel te betalen in de kosten voor het aanleggen van de infrastructuur van het industrieterrein.

Een onteigening en achteraf terug aankoop van onze grond, brengt met zich nodeloze kosten en lasten, die kunnen vermeden worden.

Gezien de dringende noodzaak inzake uitbreiding, zouden wij ~~het op prijs~~ stellen, de werken ~~op zeer korte~~ termijn te kunnen starten.

Tenslotte wensen wij tevens, indien wij effectief kunnen uitbreiden op ons perceel gelegen rechtover ons bedrijf, begrepen in het ontwerp van GRUP, toch uitweg te mogen nemen via de Tuimelarestraat en niet uitsluitend via de nieuw te ontwerpen wegenis intern in het bedrijventerrein, teneinde de bedrijfseenheid inzake exploitatie te bewaren.

Mogen wij u dan ook vragen, geachte Heer Burgemeester en Schepenen, met deze opmerkingen te willen rekening houden bij het definitief vastleggen van het GRUP van uitbreiding van ambachtelijke zone.

U bij voorbaat dankend voor u begrip, verblijf wij intussen,

Hoogachtend,
Johan Vanhoucke Ludgard Desmedt

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 04 MAART 2008

Provincie
West-Vlaanderen

aanwezig : Voorzitter-deskundige: Kristof Vander Stichele,
Deskundigen: Jozef Vanhoutte, Philippe Stockman, Lode Demuynck
Leden: Bart Petillion, Geert Goddeeris, Stefaan Vander Stichele, Alain Maricou, Mathieu Foré, Evelien Ingelbeen
Politieke fracties: Johan Paret, Johnny Deleu,

Gemeente
MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Sandra Debuf

Verontschuldigd:
Leden: Maurice Vandenbussche
Plaatsvervangende leden: Hilde Vercaigne

Afwezig:
Leden: Luc Schepens
Politieke fracties: Walter Ghekiere

---

openbare vergadering:

1. Verwelkoming door de voorzitter

De voorzitter vermeldt dat dhr. Maurice Vandenbussche zijn ontslag heeft ingediend als effectief lid van de Gecoro.
Zolang er geen nieuwe aanstelling van een nieuw effectief zetelend lid is gebeurd, zal mevr. Hilde Vercaigne als plaatsvervanger uitgenodigd worden.

besloten vergadering:

2. Goedkeuring notulen vorige vergadering

De notulen van zitting 20 december 2007 worden ter goedkeuring voorgelegd. Deze notulen worden goedgekeurd.

3. GRUP Uitbreiding ambachtelijke zone – advies na sluiting openbaar onderzoek
Advies na sluiting openbaar onderzoek conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

Toelichting

Er wordt een powerpointpresentatie toegelicht door de voorzitter met de voorgeschiedenis van dit GRUP.

AFDELING 4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 48

…

§ 4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek toegezonden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bestendige deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of,

in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan en een ontwerp of ontwerpen van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

[Het agentschap] bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 97)

Het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie van respectievelijk de gemeenten en de provincies die grenzen aan de gemeente, kunnen de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies bezorgen binnen dezelfde termijn.

§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de bestendige deputatie en [het agentschap]. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 97)

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

…

Het openbaar onderzoek van het GRUP Uitbreiding Ambachtelijke Zone werd gehouden van 17.12.2007 tot en met 15.02.2008.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend door 2 eigenaars van de grond, in bijlage vindt u een afschrift hiervan terug.

De bestendige deputatie en agentschap RO Vlaanderen werden eveneens aangeschreven teneinde een advies te geven over het GRUP. Hun advies is in bijlage terug te vinden, dit zijn gedeeltelijk gunstige adviezen.

Bezwaren

- Bezwaar dd. 02.02.2008
Jacques Hoornaert, Kraaistraat 11, 8640 Vleteren

1. *Al de grond van mijn bedrijf is van essentieel belang voor de mestafzet van mijn varkens. Wanneer een deel van mijn grond een andere bestemming krijgt zal ik een evenredig deel van mijn varkensmest moeten laten verwerken wat zeer veel extra kosten zal met zich meebrengen.*
2. *De rest van mijn gronden zullen enkel nog langs de Kouterweg bereikbaar zijn. Gronden langs een kleine straatje zijn veel minder waard dan gronden die langs een deftige straat bereikbaar zijn.*
3. *De Kouterweg ligt hoger dan mijn land en het zal daardoor heel moeilijk zijn om van het veld de straat op te rijden. De Kouterweg is een smal straatje verhard met steenslag. Wanneer in een nat jaar, bij het afoverne van de gewassen modder op de weg komt, is het bijna onmogelijk de straat weer proper te maken. Daardoor zal alles aan de rand van het veld moeten worden overgeladen, wat heel veel kosten met zich zal meebrengen.*
4. *De afwatering van de gronden ten noorden van de geplande uitbreiding passeert door de toekomstige ambachtelijke zone waardoor de afvoer van oppervlaktewater en drainages in het gedrang komen.*
5. *Volgens de plannen komt er een groen scherm aan de zuidkant van de rest van mijn gronden waardoor schade door schaduw zal ontstaan. Groenschermen worden na enkele jaren groot en*

omdat ze aan de zuidkant van mijn gronden zullen staan zal de schade aangericht door schaduw van bomen en struiken zeergroot zijn.

6. *Doordat de oppevlakte van mijn perceel grond te Moorslede bijna gehalveerd wordt zullen de verplaatsingskosten om van en naar het veld te rijden bijna verdubbelen. Daardoor zal de rendabiliteit van die gronden in het gedrang komen.Wanneer ik die groncen ook moet verkopen dan moet er voor die gronden ook een wederbeleggingsvergoeding betaald worden.*
7. *Doordat de grens tussen de toekomstige ambachtelijke zone en de rest van mijn gronden niet recht is ontstaan er extra hoeken aan de rest van mijn land waardoor er extra kosten en tijd zal nodig zijn om het land te bewerken.*
8. *De watervoorziening om te sproeien met gewasbeschermingsmiddelen wordt geleverd door een steenput die ligt in de toekomstige uitbreiding van de mabacvhtelijke zone. De vervanging van die watervoorziening zal zeer kostelijk zijn en er kunnen problemen zijn bij het verkrijgen van de nodige vergunningen.*

Volgens de wetgeving moet de geleden schade volledig vergoed worden. Ik wil u vooraf op de hoogte brengen dat bij een berekening van de schadeloosstelling zeker moet rekening gehouden worden met mijn voorafgaande opmerking zodat het geschatte verlies een getrouw beeld zou geven van mijn werkelijk geleden schade.

Bespreking, beraadslaging, stemming:
Jacques Hoornaert is eigenaar van een gedeelte van de gronden die onteigend worden.
Het RUP is een uitvoering van het goedgekeurde GRS. Dhr. Hoornaert heeft reeds een tijd zijn hoeve verlaten. Af te leiden uit zijn bezwaarschrift zijn de gronden nog in gebruik of worden gebruikt voor mestafzet.
Besluit:
Jacques Hoornaert geeft een opsomming van activiteiten die gehinderd zullen worden door de onteigening. Op zich dient dhr. Hoornaert geen bezwaar in tegen de onteigening maar wenst een billijke vergoeding voor de economische schade die hij zal ondervinden. Er kan echter gesteld worden dat bij onteigening de wettelijke prijs zal betaald worden, vastgesteld door het comité van aankoop.

- Bezwaar dd. 12.02.2008
Johan Vanhoucke-Desmedt, Tuimelarestraat 8, 8890 Moorslede

Bij middel van dit schrijven wensen wij volgende opmerkingen en/of bezwaren te maken tegen voormeld ontwerp van GRUP.
In 2005 hebben wij delen van de vroegere kadastrale percelen 73/c, 73/d, 75/d aangekocht om ze te gebruiken als groepvelden voor machines voor mechanische onkruidbestrijding, die wij fabriceren in ons bedrijf, gelegen aan de Tuimelarestraat 8 te Moorslede, rechtover voormelde terreinen.
Wij hebben bovendien op 12.12.2005 een vergunning met referte 2005/0136, gekregen van de Gemeente Moorslede voor het aanleggen van een waterreservoir voor het besproeien van deze proefvelden.
Thans stellen wij vast dat een deel van deze percelen begrepen zijn in voormeld ontwerp van GRUP.
Ondertussen heeft ons bedrijf nood aan uitbreiding. Wij hebben reeds concrete plannen om de huidige bedrijfsgebouwen uit te breiden waarbij de bedrijfswoning volledig zou geïntegreerd worden in de bedrijfsruimte, en de bestaande grondoppervlakte volledig vol te bouwen.
Daarnaast huren wij thans een loods van de hofstede van Jacques Hoornaert waarin wij ons landbouwmateriaal voor het bewerken van deze proefvelden bergen. Deze hofstede werd evenwel recent verkocht zodat wij geen gebruik meer zullen kunnen maken van deze loods.
Bovendien wensen wij op de nieuwe terreinen nog verder uit te breiden met nieuwe loodsen met rolbruggen en met een geïntegreerde bedrijfswoning.
Wij nemen dan ook aan dat het deel van onze gronden dat begrepen is in voormeld ontwerp van GRUP en recht tegenover ons huidig bedrijf liggen, het best aangewezen zijn om te dienen voor de uitbreiding van ons bedrijf, te meer dat deze gronden dan ook palen aan onze voormelde proefvelden.
1. Wij vragen dan ook dat het deel van onze gronden dat begrepen is in het ontwerp van GRUP in eigendom te behouden en te kunnen aanwenden voor de verdere uitbreiding van ons bedrijf.

Wij wensen ons daarbij volledig te schikken naar de reglementering die zal gelden voor de aan te leggen ambachtelijke zone en zijn tevens bereid ons aandeel te betalen in de kosten voor het aanleggen van de infrastructuur van het industrieterrein.
Een onteigening en achteraf terug aankoop van onze grond, brengt met zich nodeloze kosten en lasten, die kunnen vermeden worden.
Gezien de dringende noodzaak inzake uitbreiding, zouden wij het op prijs stellen, de werken op zeer korte termijn te kunnen starten.
2. Tenslotte wensen wij tevens, indien wij effectief kunnen uitbreiden op ons perceel gelegen rechtover ons bedrijf begrepen in het ontwerp van GRUP, toch uitweg te mogen nemen via de Tuimelarestraat en niet uitsluitend via de nieuw te ontwerpen wegenis intern in het bedrijventerrein, teneinde de bedrijfseenheid inzake exploitatie te bewaren.

Bespreking, beraadslaging, stemming:
Onder punt 1:
Dhr. Vanhoucke is eigenaar van het bedrijf gelegen in de ambachtelijke zone tegenover de geplande uitbreiding. Dhr. Vanhoucke is ook eigenaar van enkele percelen in deze zone waarvan een deel in het RUP vallen. Deze percelen zijn op heden in gebruik als proefvelden. Dhr. Vanhoucke wou daar op termijn uitbreiding. Bedrijfsgebouwen zouden op de ambachtelijke zone gebouwd worden, een woning op of naast de proefvelden evenals nieuwe loodsen met rolbruggen.
Op heden kan Dhr. Vanhoucke deze plannen niet realiseren gezien de percelen in agrarisch gebied liggen. Dhr. Vanhoucke is bijgevolg akkoord met het bestemmen van de gronden als bedrijventerrein maar wenst deze in eigendom te houden ipv onteigend te worden. Bovendien wenst het bedrijf een rechtstreekse toegang van het perceel naar de Tuimelarestraat.
Het terrein wordt mee onteigend gezien dit naar realisatie van het bedrijventerrein de meest gunstige oplossing biedt om een duurzame ontwikkeling te garanderen. Op deze manier worden wegenis, infrastructuren en vooral buffer en landschappelijke inkleding uniform gerealiseerd. Ook naar subsidiëring is een volledige ontwikkeling van het terrein als geheel wenselijk. Dhr. Vanhoucke is bereid eventueel bij te dragen in de kosten, dit kan ongunstig zijn voor de subsidiëring van het geheel gezien de WVI voor dit deel geen uitvoerder zou zijn.
Besluit:
Er kan niet worden ingegaan op de vraag vanwege dhr. Vanhoucke. De percelen dienen mee verworven te worden teneinde de WVI toe te laten een uniforme en kwalitatieve ambachtelijke zone te ontwikkelen.
Omtrent de vraag vanwege een lid van de GECORO om aan de grond, gelegen voor het bedrijf van dhr Vanhoucke en momenteel zijn eigendom, een voorkooprecht te verlenen aan dhr Vanhoucke, is de GECORO van oordeel dat zij niet bevoegd is om hierover uitspraak te doen.

Onder punt 2:
Het gestelde onder punt 2 vertrekt van de situatie dat de eigen gronden voor de uitbreiding van het bedrijf kunnen aangewend worden. Over deze situatie bestaat op vandaag nog geen zekerheid. Het gebruik van de Tuimelarestraat als toegang waarbij geladen en gelost wordt is niet wenselijk omwille van de verkeersveiligheid. Volgens het ontwerp van GRUP kan enkel niet-gemotoriseerd verkeer toegang nemen tot de percelen vanuit de Tuimelarestraat.
Gezien de verschillende meningen binnen de GECORO omtrent dit punt, gaat de voorzitter over tot de stemming.
Stemming:
Dhr. Johan Paret en dhr. Ward Gillis verlaten de zitting.
Moeten de stedenbouwkundige voorschriften onder zone 3: zone voor openbare wegenis - … *Ontsluiting voor niet-gemotoriseerd verkeer kan eventueel een bijkomende ontsluiting krijgen ter hoogte van de Tuimelarestraat*… verruimd worden teneinde toch gemotoriseerd verkeer toe te laten
Voor: 0 stemmen
Besluit:
De voorschriften m.b.t. de toegang van de percelen vanuit de Tuimelarestraat dienen niet te worden aangepast, de toegang vanuit de Tuimelarestraat kan enkel voor niet-gemotoriseerd verkeer.
Dhr. Johan Paret en dhr. Ward Gillis vervoegen de zitting.

Advies Provincie West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 23/11/2007. Het ontwerp werd op 28/11/2007 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op 18/12/2007 en eindigt op 15/02/2008.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP "uitbreiding ambachtelijke zone", ontwerp dd. 12 april 2007, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften, een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand en juridische toestand en een onteigeningsplan.

Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone te Moorslede, langs de Tuimelaerestraat. De uitbreiding gebeurt in twee fasen.

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

JURIDISCHE VORMVEREISTEN

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De motivering van het "algemeen nut" als grond om een onteigeningsplan op te maken is eerder ontoereikend gezien niet wordt ingegaan op de dringendheid of dwingendheid van de onteigening.

Tevens stelt zich de vraag of een onteigening wel mogelijk is voor de 2e fase aangezien deze percelen niet in eerste instantie worden benut.

OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Moorslede werd in het PRS-WV geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat impliceert dat deze kern structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol heeft. Inzake bijkomende bedrijvigheid is er de mogelijkheid voorzien om een bedrijventerrein van 5ha. te bestemmen met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. De grootte van het lokaal bedrijventerrein diende te worden gestaafd met een gemeentelijke behoeftestudie in het GRS. (PRS-WV p.151).

OVEREENSTEMMING MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOORSLEDE

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007.

In het GRS Moorslede werd in het richtinggevend gedeelte een gefaseerde ontwikkeling van de ambachtelijke zone vooropgesteld. Daarbij zou in eerste fase ongeveer 3,50ha worden nagestreefd en in tweede fase 3,00ha; in totaal 6,51ha. Evenwel werd in het GRS Moorslede gesteld dat 1,18ha van deze oppervlakte pas ontwikkeld worden is nadat de site Sint-Acharius herbestemd worden (zie GRS Moorslede RD p.19 en goedkeuringsbesluit deputatie dd.26 april 2007).

Niettegenstaande deze voorwaarde uit het GRS Moorslede wordt vastgesteld dat met voorliggend RUP beroep wordt gedaan op de oppervlakte van deze 'planologische ruil', maar de effectieve en voorafgaande ruiloperatie nog niet plaats vond.

Tot op heden heeft de gemeente Moorslede nog geen enkel initiatief genomen intentie m.b.t. de herbestemming van de site Sint-Acharius, hoewel dit nochtans uitdrukkelijk werd gevraagd in het

advies van de deputatie dd. 5 juli 2007 n.a.v. de plenaire vergadering. In die zin wordt de 2e fase ongunstig geadviseerd.

BESLUIT
Het ontwerp RUP "Uitbreiding ambachtelijke zone" (Moorslede) wordt ***gunstig*** *geadviseerd voor de eerste fase en* ***ongunstig*** *geadviseerd voor de tweede fase.*
Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de vermelde opmerkingen.

Bespreking, beraadslaging, stemming:

Het advies van de deputatie m.b.t. het aspect onteigenen bestaat uit drie belangrijke aspecten:
- de motivering voor het algemeen nut dat onvoldoende zou zijn;
- de (foutieve) link tussen de noodzakelijkheid en de dringendheid
- het onteigenen voor de tweede fase

Een tweede belangrijke opmerking heeft betrekking op de planologische ruil: site Sint Acharius waartoe volgens de gegevens waarover de DRUM beschikt nog geen initiatief genomen werd.

Besluit:
Met betrekking tot de opmerkingen inzake onteigening.

Na goedkeuring RUP, kan de gemeenteraad een beslissing nemen om over te gaan tot onteigening. In deze beslissing kan de hoogdringendheid, het algemeen belang en algemeen nut aangetoond worden.
Trouwens, wat betreft het algemeen nut, is het zo dat dit voortvloeit uit het RUP (memorie) en/of de gemeenteraadsbeslissingen die motiveren waarom een planinitiatief genomen wordt en bovendien vermelden dat overheidsoptreden noodzakelijk is voor de realisatie van de gedetailleerde voorschriften van het RUP.
Immers, in principe is het openbaar of algemeen nut van de onteigening bij een gedetailleerd RUP af te lezen uit het RUP zelf en de verklaring dat de overheid voor de realisatie ervan de gronden nodig heeft.

Het Algemeen nut heeft betrekking op de motivering waarom het optreden van de overheid noodzakelijk is en waarom het algemeen belang gebaat is bij de realisatie van de voorschriften van het RUP. De motivering daartoe is zoals daarnet gesteld te vinden in de memorie van toelichting bij het RUP en in de gemeenteraadsbeslissingen daarbij horend.

Het is wel zo dat op vandaag de dag, de hoogdringendheid enkel kan gemotiveerd worden voor de eerste fase. De onteigening zal desgevallend in twee fasen dienen te gebeuren.

Betreffende het punt in overeenstemming met het GRS. Dit punt kan weerlegd worden gezien het RUP Sint-Acharius ondertussen voor advies is verzonden naar de DRUM.

Advies Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerende erfgoed Vlaanderen

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.
Het GRS van de gemeente Moorslede werd goedgekeurd op 26/04/2007.
Binnen het plangebied geldt volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B.17/12/1979) volgende bestemming: agrarisch gebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Uitbreiding ambachtelijke zone" beoogt de creatie van een bijkomend lokaal bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 6.5ha.

3. beknopte historiek

Op 10/07/2007 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.
Op 22/11/2007 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 18/12/2007 tot 15/02/2008.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,…) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofddorp (of ook bij een bestaand bedrijventerrein), kunnen voorzien worden om aan de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven te voldoen. De grootteorde wordt beperkt tot 5 ha (richtinggevend).

De inplanting van het RUP en de omvang wordt gemotiveerd in het goedgekeurde GRS. Er zijn geen fundamentele tegenstrijdigheden met het RSV.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De toelichtingsnota verwijst naar de bindende en richtinggevende bepalingen inzake de inrichting van het nieuwe bedrijventerrein. Het RUP is in overeenstemming met de beoogde eindtoestand zoals bepaald in het GRS waarbij een duiding wordt gegeven op welke manier het terrein gefaseerd wordt. Het RUP biedt echter nog altijd onvoldoende garanties voor de vereiste voorafgaandelijke planologische ruil inzake Sint-Acharius (om te zetten naar woongebied, tergelijkertijd met het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied).
Er wordt tevens onvoldoende aandacht gegeven aan de visie in het GRS dat de uitbreiding als randafwerking tussen de bestaande ambachtelijke zone en de open ruimte zal fungeren.

6. andere inhoudelijke opmerkingen

- Uit de toelichtingsnota blijkt dat gestreefd wordt naar een hoogwaardige bedrijvenzone met een maximale terreinbezetting. Dit wordt echter nog steeds onvoldoende vertaald in de voorschriften.
- Eén van de bestemmingsvoorschriften voor zone 1 is dat bedrijven die vallen onder de noemer SEVECO-bedrijven verboden zijn; wellicht wordt SEVESO bedoeld. SEVESO verwijst naar een sectorale wetgeving. In de verordenende voorschriften kan dit als volgt verwoord worden: Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten. In de toelichting kan verwezen worden naar SEVESO-bedrijven.
- Bij voorschrift "AB8 Waterbeheersing" dient in het verordenende gedeelte opgenomen te worden dat het bufferbekken de bufferende werking van de bufferzone niet mag schaden.
  Het plangebied is gevoelig op het vlak van water. Het RUP biedt mogelijkheden doch te weinig garanties dat op vlak van de waterhuishouding alle problemen kunnen verholpen

worden. De voorschriften voorzien daarenboven geen aanduidingen hoe moet omgegaan worden met de fasering in dit verband.

7. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake lokale bedrijvigheid en geeft op het aspect planologische ruil na voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.

Besluit:

Wat de planologische ruil met Site Sint-Acharius betreft: dit punt kan weerlegd worden gezien het RUP Sint-Acharius ondertussen eveneens voor advies is verzonden naar het Agentschap RO.

Er wordt een opmerking gegeven dat er onvoldoende aandacht geschonken wordt aan de bepaling dat de uitbreiding zal fungeren als een randafwerking van het bestaande bedrijventerrein. Aan dit punt is inderdaad geen aandacht besteed. De tekst dient hier te worden aangevuld. De buffer rond de uitbreiding zal voor de landschappelijke inkleding zorgen, bijkomende nadruk kan hierop gelegd worden. Ook langs de openbare wegen worden hoogstambomen voorzien zodoende binnen het terrein of van op hoger gelegen delen het groen visueel aanwezig zal zijn en het bedrijventerrein ingekleed wordt.

Er wordt in de toelichting reeds verwezen naar de hoogwaardige inrichting van het terrein. Dit is volgens het advies onvoldoende vertaald. Er wordt echter in de toelichting gesteld dat het terrein zal ingericht worden volgens de principes van duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen. Gezien de WVI zal instaan voor de uitvoering van het terrein en de WVI de duurzaamheidsprincipes hanteert, heeft de gemeente de garantie dat deze principes in de uitvoeringsplannen zullen opgenomen en opgevolgd worden. De principes die ruimtelijke gevolgen hebben zijn in de mate van mogelijk in het RUP opgenomen.

In de verordende kolom kan de verwijzing naar SEVESO-bedrijven niet opgenomen worden gezien dit een verwijzing is naar een sectorale wetgeving. Deze tekst dient te worden aangepast zoals voorzien in het advies. Inhoudelijk veranderd dit het plan niet.

Bij AB8 dient opgenomen te worden dat het waterbekken de bufferende werking van de groenbuffer niet mag schaden. Dit wordt overgenomen in de verordenende voorschiften. Dit wordt nu vermeld in de richtinggevende voorschriften.

In de voorschriften zijn volgens het advies onvoldoende maatregelen opgenomen die problemen op het vlak van waterhuishouding kunnen verhelpen.
Binnen de voorschriften zijn algemene maatregelen opgenomen die opvang en buffering binnen het terrein houden. Verder specificering is niet mogelijk gezien er op heden nog geen zicht is op verdere ontwikkeling van het terrein. Wel kan nog verwezen worden naar de codes van goede praktijk wat de verdere uitvoering betreft.

4. Communicatie van het bestuur:

Het Huishoudelijk Reglement, HHR, zoals goedgekeurd door de Gecoro in zitting van 20 december 2007 werd. in gemeenteraad van 31 januari 2008 goedgekeurd.

De voorzitter deelt mee dat er voor de vertegenwoordiging van de vereniging van werkgevers kandidaturen opgevraagd zullen worden teneinde een opvolger voor dhr. Vandebussche Maurice aan te stellen.

De Voorzitter,

Kristof Vander Stichele

De Gecoro-secretaris,

Debuf Sandra