



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORORAAD VAN 15 maart 2018

Aanwezige personen :

Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Capelle, Pieter Laga, Luc Berlamont, Jos Theys, André Collaer.

stemgerechtigde leden;

Roger Van Horenbeek

secretaris

Betreft : ADVIES m.b.t. het ontwerp RUP bedrijvzone Lubbeek St. Bernard

Feiten en context

De gemeenteraad heeft in zitting van 25 oktober 2017 het RUP 'bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard ' voorlopig vastgesteld.

De aanleiding tot de opmaak van dit RUP was:

- Goedkeuring van de planologische attesten van Scheys beton en Celis.
- Het RUP werd ruimer bekeken dan enkel de percelen van voormelde bedrijven: gans de huidige ambachtelijke zone in de kern van Lubbeek-St. Bernard.
- Het doel is een betere integratie van de bedrijven in de omgeving: de relatie tussen wonen en werken/bedrijvigheid.
- Een perspectief bieden op lange termijn in overeenstemming met de doelstellingen verwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan m.a.w. het is niet alleen een plan voor nu maar ook voor later.

Op 6 november 2017 werd aan de voorzitter van de gecororaad een schrijven verstuurd met het verzoek om, na afloop van het openbaar onderzoek, de ingediende bezwaarschriften en opmerkingen te behandelen en daarover advies uit brengen aan de gemeenteraad.

Bij dit schrijven werden ook de volgende documenten gevoegd: De toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, het plan bestaande toestand, orthoplan, het grafisch plan (gewenste toestand), adviezenmatrix en RVR-toets (ruimtelijk veiligheidsrapport). Deze documenten zijn ook terug te vinden op de gemeentelijke website.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 4 december 2017 tot en met 2 februari 2018.

Tijdens voormelde periode :

- Werd 1 advies van een openbaar bestuur ontvangen: gemeente Tielt-Winge.
- Werden 6 bewaarschriften ingediend.

Juridische gronden

- De gemeenteraadsbeslissing van 25 oktober 2017 : voorlopige vaststelling van het RUP 'bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard'.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.21 §5 : De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt

binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Argumentatie

De gecororaad heeft het ontvangen advies en bezwaren geanalyseerd en besproken tijdens de raadszittingen van 15 februari 2018 en 15 maart 2018.

BESLUIT:

Artikel 1. De gecoro stelt vast dat geen adviezen werden ontvangen vanwege het Departement Omgeving GOP (Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en – Projecten) en de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

De gecoro neemt akte van het gunstig advies van de gemeente Tielt-Winge.

Art.2. De gecoro stelt vast dat het bezwaarschrift, ingediend door de heer Hoeven, gericht werd aan het college van burgemeester en schepenen.

De raad neemt hierover het volgend standpunt in:

Overeenkomstig artikel 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet bezwaren of opmerkingen in het kader van een openbaar onderzoek van een RUP gericht worden aan de gecoro. Er is derhalve niet voldaan aan de wettelijke bepalingen.

Bijgevolg wordt het bezwaar niet weerhouden.

Art.3. De gecororaad beslist de overige ontvangen bezwaren thematisch te behandelen:

A. Opname weiland/uitwerking nabestemming:

1. Een eigenaar wenst een weiland achter de percelen Kraaiwinkelstraat opgenomen te zien binnen de projectzone voor kernversterking - art. 10 i.p.v. binnen art. 3 als zone voor gemengd openruimtegebied. Er wordt gerefereerd naar het weiland aan Dunberg dat opgenomen wordt binnen het woongebied. Er wordt tevens aangegeven dat ook binnen het kernversterkingsgebied groene ruimte kunnen worden gecreëerd.

2. Deze eigenaar wenst tevens betrokken te worden bij de uitwerking van de nabestemming.

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. In het ontwerp RUP zijn de betrokken gronden reeds opgenomen binnen de zone art.10 – gronden met nabestemming kernversterking en verweving van functies. Bij nabestemming en gefaseerde ontwikkeling wordt een minimaal groenpercentage per deelgebied vastgelegd. Het bezwaar lijkt hierdoor niet relevant. Het weiland aan Dunberg is vandaag reeds opgenomen binnen het woongebied met landelijk karakter.

2. Aangezien de gemeente niet de bedoeling heeft om gronden te verwerven zal het initiatief voor ontwikkeling bij de eigenaar(s) liggen.

De gecororaad suggereert een aanpassing aan het grafisch plan > vermelden art. 10 in de bestemmingszones van art.3, ter verduidelijking.

B. Bestemming agrarisch gebied:

1. Verwijst naar de bestemming agrarisch gebied (bedoeld wordt agrarisch gebruik voor in gebruik name van de terreinen door de bedrijven). Akkoord met woningbouwontwikkeling indien dit onmiddellijk ingaat zo niet behoud als landbouwgebruik.

2. Door het ophogen van terreinen in het bedrijfsgebied worden de aanpalende terreinen steeds natter.

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. De doelstelling van het RUP is behoud van het bedrijfsterrein voor bestaande bedrijven en op langere termijn een ontwikkeling als kernversterkingsproject cfr. visie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

2. Het RUP voorziet in de nodige maatregelen, om de waterhuishouding te optimaliseren en de beekloop op termijn meer ruimte te geven.

Er dienen geen aanpassingen aan het RUP te gebeuren.

C. Onderhoud groen:

1. Vraag om beter onderhoud van het bestaande groen.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

1. Dit betreft geen ruimtelijk element.

Er dienen geen aanpassingen aan de voorschriften of grafisch plan van het RUP te gebeuren.

D. Aanplantingen openbaar domein:

1. Bezwaar tegen de verplichting om de representatieve bedrijfszone aan te planten, die bij het bedrijf Celis op het openbaar domein valt.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

1. Aanpassing aan de voorschriften van het RUP: Uitzondering opnemen voor de representatieve bedrijfsruimte die op het openbaar domein gelegen is – hier zullen geen verplichtingen van kracht zijn t.a.v. de aanpalende eigenaar.

E. Uitbreidingsmogelijkheden:

1. Er is een conflict tussen de uitbreidingsmogelijkheden in de verschillende alinea's van de voorschriften. Men wenst meer mogelijkheden voor overdekte buitenopslag, waarbij dit ook hoger moet kunnen dan 7m, bijvoorbeeld 10m zoals vooraan op het bedrijventerrein.

2. De bepaling dat de toonzaal niet mag uitbreiden dient te worden geschrapt.

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. Dat de gebouwen niet mogen uitbreiden is ingeschreven in het GRS en een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van het RUP.

Gezien de ligging in woongebied en om visuele hinder in te perken, wordt voorgesteld de maximale hoogte van het gebouw te begrenzen op 10m en waarbij de constructie wordt afgewerkt met een plat dak. Dit verzekert toch een nuttige stapelruimte van 7m hoogte intern de constructie.

De gecoro suggereert de voorschriften van het RUP in die zin aan te passen.

2. Verdere uitbreiding van de toonzaal is in strijd met het GRS en de visies van de hogere overheid die stellen dat grootschalige detailhandel niet wenselijk is op deze locatie.

Geen aanpassing aan de voorschriften of plan.

F. Bouwwerken/parkeernormen:

1. Term bouwwerken en bedrijvsite dient te worden verduidelijkt.

2. Parkeernorm van 30m² per parkeerplaats is te veel.

3. Ondergrondse leidingen toe te staan in de zone voor landschappelijke integratie

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. De gecororaad gaat akkoord met een aanpassing aan de voorschriften van het RUP waarbij de termen bouwwerken en bedrijvensite worden aangevuld of verduidelijkt.

2. De 30m² verwijst naar de oppervlakte van de parkeerplaats met bijhorende ingroening. Deze oppervlakte is toch wel ruim bemeten en voorgesteld wordt deze te reduceren tot 25m².

3. Het is niet wenselijk dat deze zone vergraven wordt zeker niet als de zone zou worden gereduceerd in breedte. Enkel indien het groenscherm voldoende breed is en er garanties zijn dat een kwalitatief groenscherm kan worden behouden kan dit bekeken worden.

G. Bouwvrije strook:

1. De vraag om de bouwvrije strook langs de waterloop te beperken tot een breedte van 2.5m langs beide zijden en enkel in werking te laten treden bij ontwikkeling van de nabestemming.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

1. Het gaat om een door de overheid opgelegde wettelijke bouwvrije ruimingszone die ook van toepassing is op ingebuisde waterlopen, waarvoor een bouwvrije zone geldt voor vaste constructies. Geen aanpassing aan het RUP.

H. Nabestemming art.3:

1. Het is onduidelijk wanneer de nabestemming van art. 3 ingaat. Verzoek tot verduidelijken en aanvullen van de voorschriften, zoals bij ontwikkeling van de aanpalende zone.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

1. Het voorstel tot het verduidelijken van de voorschriften lijkt aangewezen omdat op deze percelen vandaag geen bedrijvigheid aanwezig is. Nabestemming kan ingaan als aanpalende bedrijfszone uitdooft.

De gecoro suggereert een extra passage toe te voegen in art.10.

I. Woondichtheid:

1. Verzoek om de opgegeven dichtheid (25wo/ha) bij nabestemming te schrappen. Mogelijk is er op dat moment een hogere dichtheid wenselijk.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

1. De richtnorm komt uit de voorschriften van het gewestplan en geldt voor de verdichte kernen in buitengebiedgemeenten.

De gecoro gaat akkoord om een minimum dichtheid van 25w/ha op te nemen. Dit sluit ook aan bij wat in de zogenaamde Codextrein (inwerking sedert 01/01/2018) wordt weergegeven onder de noemer 'verhogen van het ruimtelijk rendement'.

J. Definitie stopzetting bedrijven:

1. Bezwaar tegen de problematische definiëring van het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten – art. 0.10 en 10.01 – de formulering is aanleiding tot onduidelijkheid en betwisting : Commerciële heroriëntering van de bestaande bedrijven moet mogelijk zijn; stopzetting te interpreteren als alle bedrijfsactiviteiten op hetzelfde eigendom gelijktijdig worden stopgezet of de eigenaar zelf een splitsing van eigendom kan realiseren voor een gedeelte van het eigendom waarop nog activiteiten van toepassing zijn, zodat het andere deel kan worden ontwikkeld ; oppervlakte van overdruk dient enkel te verwijzen naar art. 9 en niet naar de andere zones van overdruk.

2. Vraag tot verduidelijken van de toegelaten activiteiten binnen art. 1.1.

3. Vraag tot verduidelijken voorschrift rond gesloten afsluitingen – art. 1.2.

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. Voorstel tot verduidelijken van de voorschriften lijkt aangewezen zonder de voorop gestelde principes te ondermijnen. Als alles immers mogelijk blijft, zoals het inactief laten van delen van het terrein en gebouwen kan er van uitdoving geen sprake meer zijn. Het RUP moet nog altijd kaderen binnen de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat een uitdoofscenario voor deze bedrijven vooropstelt.

2. Het RUP is het gevolg van 2 goedgekeurde planologische attesten aan respectievelijk Celis en Scheys beton. In het aanvraagdossier van deze planologische attesten hebben deze bedrijven een opgave moeten doen van de activiteiten die op hun terreinen worden uitgeoefend. Het zijn enkel deze activiteiten die nog kunnen toegelaten worden, geen nieuwe. Het kan zijn dat dit ook de huidige activiteiten omvatten, maar juridisch gezien is het correcter dat verwezen wordt naar die activiteiten die in de planologische attesten werden opgegeven. Nieuwe zijn er tot op heden niet bijkomen want dit zou ook betekenen dat de milieu- of omgevingsvergunningen moeten worden bijgesteld wat tot op heden niet gebeurd is.

Wat de firma Roelants betreft; deze firma werd in de beginfase van het RUP nog gecontacteerd met de vraag welke activiteiten er op zijn bedrijfssite eventueel gepland zijn. Hierop kwam een eerder vaag antwoord in de zin 'de productie van aanhangwagens', maar tot op heden zijn dergelijke activiteiten niet aanwezig op het terrein. Meer zelfs, een groot gedeelte van de eigendom van Roelants wordt gehuurd door het aanpalend bedrijf Celis. In feite kan hieruit geconcludeerd worden dat Roelants geen activiteiten meer uitoefent op zijn terreinen, uitgezonderd het verhuren van bedrijfsruimte aan een aanpalend bedrijf.

Volgende tekst wordt toegevoegd in artikel 1.1.:

De bedrijfsactiviteiten zijn deze zoals opgegeven in de respectievelijke planologische attesten van de bedrijven Celis en Scheys beton. Deze activiteiten worden opgelijst in het voorschrift per bedrijf of als bijlage toegevoegd aan de voorschriften.

3. De gecororaad gaat akkoord dat de tekst in artikel 1.2. m.b.t. gesloten afsluitingen wordt vervangen door volgende tekst:

"Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan, met uitzondering van hulpmiddelen met het specifieke oogmerk van preventie van hinder en emissies."

K. Zone landschappelijke integratie/Buffers:

1. Vraag tot aanpassen van inrichtingsvoorschriften voor de zones voor landschappelijke integratie. Er is een beperkte meerwaarde van een brede zone met nieuw aan te planten groen t.o.v. begroeide geluidsmuur in combinatie met beplanting. De intekening vindt daarbij plaats op vergunde gebouwen en circulatieruimten rond het gebouw.

2. In concreto gaat het voor Celis over de vraag om de westelijke en zuidelijke buffer te reduceren en de groenbuffer die niet overal noodzakelijk blijkt (zoals aan de inrit in aansluiting met de Parking aan Staatsbaan en in aansluiting met het openruimtegebied art. 3) op een aantal plaatsen af te schaffen.

3. In concreto gaat het voor Scheys over de vraag om de oostelijke buffer aan de parkzijde te reduceren tot een strook van 0.5m met aanleg van een geluidswand gecamoufleerd met klimplanten; reduceren van de buffer aan de korte oostelijke zijde parallel aan de Staatsbaan, een zone waar de

circulatie ruimte naast het gebouw uiterst smal is tot een geluidsmuur van 0.5m met aanleg van een geluidswand gecamoufleerd met klimplanten; reduceren van de buffer aan de noordoostelijke zijde bij de Staatsbaan, een zone waar vandaag burelen vergund zijn.

4. De onwettige tijdsbepaling inzake realisatie van de zone voor landschapsintegratie te schrappen.

5. Bezwaar tegen het principe om de bufferstrook te onderbreken ter hoogte van woningen in eigendom van één van de bedrijven.

De gecoro behandelt deze bezwaren als volgt:

1. Een landschappelijke integratie is een essentieel onderdeel van een bedrijventerrein in de woonkern – het principe dient dan ook behouden te blijven. In de algemene voorschriften (art. 0.3) is opgenomen dat bestaande vergunde gebouwen kunnen in stand gehouden worden en verbouwd worden, waardoor de groenbuffer enkel bij herbouw dient te worden gerealiseerd.

Wat de bestaande vergunde verhardingen en circulatie ruimten betreffen, deze kunnen behouden blijven – ze garanderen de doorgang voor hulpdiensten waar nodig.

2. De gecoro gaat akkoord om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied”.

De gecoro kan zich niet vinden in een verschuiving van de buffer op het buurperceel. Het zou tot gevolg hebben dat extra bedrijfsruimte wordt bekomen in een gebied dat daartoe niet is ingekleurd en dat moet vermeden worden.

3. De gecoro gaat gedeeltelijk akkoord met het voorstel van de bezwaarindiener voor wat betreft het reduceren van de buffer aan de korte oostelijke zijde parallel aan de Staatsbaan: een zone waar de circulatie ruimte naast het gebouw uiterst smal is. Hier kan geopteerd worden voor een geluidswand met een breedte van 0.5m. Deze geluidswand wordt gecamoufleerd met klimplanten.

Ook het reduceren van de buffer aan de noordoostelijke zijde bij de Staatsbaan wordt bijgetreden. Dit is een zone waar vandaag burelen (vroegere burelen) vergund zijn.

Het is dus verdedigbaar om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied”.

4. Dergelijk voorschrift is reeds toegepast in andere geldende RUP's en, vooral, een toepassingsbeleid vraagt opvolging en handhaving.

5. Er kunnen GEEN onderbrekingen toegestaan worden ter hoogte van woningen in eigendom van één van de bedrijven, dit om misbruik te voorkomen.

L. Gedeeltelijke nabestemming /buffer:

Bezwaar tegen de verplichting om bij nabestemming van (een deel) van het terrein op eigen terrein een bufferzone van 12m breed in acht te nemen ten aanzien van de resterende bedrijvigheid. Deze maatregel zorgt ervoor dat het uitdoofbeleid nooit zal worden gerealiseerd en tegenstrijdigheid met de verplichting tot aanleggen van een bufferstrook met een aanzienlijke kleinere bufferbreedte in combinatie met efficiëntere technieken zoals een geluidsmuur, op te richten door de blijvende exploitant.

De gecoro behandelt dit bezwaar als volgt:

Aangezien de bestemmingswijziging in functie van het wonen gebeurt lijkt het aangewezen dat bij gedeeltelijke herontwikkeling een tijdelijke buffer binnen de nieuwe bestemming komt en hier geen bijkomende verplichtingen worden opgelegd aan de bestaande bedrijven.

Het versmallen van de "tijdelijke groenbuffer" in combinatie met een geluidswand kan overwogen worden doch dit zal blijken uit het globaal ontwikkelingsplan dat moet opgemaakt worden, alvorens tot nabestemming kan overgegaan worden.

Daarin kan al aangegeven worden wat met deze tijdelijke bufferstrook moet gebeuren. Rest- of peststroken moeten zoveel mogelijk vermeden worden. Een reststrook van 1m breedte kan al voldoende zijn om de gehele nabestemming te blokkeren of te hypothekeren.

Art.4. Bij analyseren van het ontwerp RUP en deze te toetsen aan de eerder afgeleverde planologische attesten werd het volgende vastgesteld:

Er is een strijdigheid tussen het RUP en het afgeleverde planologisch attest aan het bedrijf Celis, waarbij het attest voorziet in het stapelen van materiaal niet hoger dan de 4m hoge muur. Dit is een uitdrukkelijke voorwaarde door de gemeenteraad opgelegd in de beslissing over dit planologisch attest. In de huidige situatie zijn er evenwel stapelruimtes tot 7m hoog en dit heeft wellicht een impact op de aanpalende woonzone.

Het optrekken van de geluidswand wordt door de raad als volgt gemotiveerd:

Het optrekken van een geluidswerende wand heeft tot doel om de geluidshinder naar de aanpalende woningen te milderen en de bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken, waardoor de hoogte is opgetrokken t.o.v. het planologisch attest. Er is voorzien dat de groeninrichting van de zone voor landschappelijke integratie zodanig wordt gerealiseerd dat de geluidswerende wand niet meer zichtbaar is vanaf het woongebied.

Over dit punt zijn tijdens plenaire vergadering geen opmerkingen gemaakt door de hogere overheid. Wat de landschappelijke integratie betreft deze is over de volledige zone voorzien. Flexibiliteit is voorzien binnen een aantal weergegeven randvoorwaarden.

Het RUP voorziet dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, de zone voor landschappelijke integratie moet aangelegd en beplant zijn.

Art.5. Er wordt door de gecororaad unaniem een gunstig advies uitgebracht over het ontwerp RUP mits het RUP wordt aangepast aan de opmerkingen die door de gecororaad worden geformuleerd in het artikel 3 en 4.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De Voorzitter

Paul Hugaerts

