

Zitting Gemeenteraad 13/03/2014

- Aanwezig: M. Landuyt, voorzitter;
J. Rommel-Opstaele, burgemeester;
L. Pylyser-Dewulf, B. Vandekerckhove, F. Ampe-Duron, schepenen;
G. Soete, C. De Jonghe, L. Maesen, L. Landuyt, T. Dedecker, F. Annys, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, N. Lejaeghere, D. De Poortere, D. Demarcke, D. Van Den Broucke, M. D'Hondt, B. Ryckewaert, L. Feys-Peelman, Cobbaert Linda, raadsleden;
D. Gilliaert, OCMW-voorzitter;
J. Duchi, korpschef;
P. Ryckewaert, secretaris;
- Verontschuldigd: J. Devey, schepenen;
G. Verdonck, J.M. Dedecker, C. Niville, raadsleden;

14. RUP nr. 38 “Opstaele – Verhaeghe LV” – voorlopige vaststelling van het ontwerpplan - goedkeuring

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gelet op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 07/05/2012 waarbij een planologisch attest werd afgeleverd aan Opstaele – Verhaeghe LV;

Gelet op titel 4 - hoofdstuk 4 - afdeling 4 “Planologische attesten” van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waaruit blijkt dat indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken;

Overwegende dat indien het betrokken bestuursorgaan nalaat om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken, dan wordt voor dat bestuursorgaan de mogelijkheid tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander bestaand bedrijf of voor een nieuw bedrijventerrein opgeschort, totdat alsnog voldaan is aan de rechtsplicht, vermeld in het eerste lid, tenzij het attest inmiddels vervallen is;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 29/05/2012 houdende het opstarten van de procedure tot opmaak van een RUP ter uitvoering van het planologisch attest Opstaele – Verhaeghe LV;

Overwegende dat uit het voorafgaand onderzoek naar de plan-MER plicht blijkt dat er geen fundamentele bezwaren zijn tegen de opmaak van het RUP en de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Overwegende dat de watertoets werd uitgevoerd, waaruit blijkt dat de effecten van de uitvoering van het RUP op het watersysteem beperkt zullen zijn;

Overwegende dat het RUP nr. 38 “Opstaele – Verhaeghe LV” werd onderworpen aan de verplichte adviesronde;

Overwegende dat volgende adviesorganen werden gevraagd advies uit te brengen: Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed afdeling West-Vlaanderen, Vlaamse Milieu Maatschappij, Ruimte Vlaanderen afdeling RO West-Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij, Middenkustpolder en GECORO;

Overwegende dat een plenaire vergadering werd georganiseerd d.d 19/11/2013 waarbij volgende adviesorganen waren vertegenwoordigd: Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen afdeling RO West-Vlaanderen;

Overwegende dat door de adviesorganen het volgende advies werd uitgebracht:

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies

- Voorwaarden voor het gunstig advies zijn:
 1. Het opnemen van garanties in de stedenbouwkundige voorschriften ivv bundeling van nieuwe gebouwen met de huidige en een landschappelijk passende groeninkleding.
 2. Verder onderbouwen van de planopties.
- Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:
 1. Watertoets vervolledigen en hieraan een besluit koppelen. Dit besluit doorwerken naar de stedenbouwkundige voorschriften.
 2. Concreet aftoetsbare bepalingen rond de landschappelijke inkleding opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften.
 3. Nieuwe bebouwing binnen zone 2 dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, zo niet moet gemotiveerd worden waarom hiervan wordt afgeweken.
 4. Gezien het een landbouwbedrijf betreft is het aangewezen om met het typevoorschrift voor agrarisch gebied te werken met een overdruk voor de bebouwbare zone.
 5. In de visie dient meer aandacht besteed te worden aan de elementen van het plan. Hoe is bijvoorbeeld aan 3000 m² toegelaten gebouwen gekomen?
 6. Is een bepaling rond reclame nodig bij dit agrarisch bedrijf? Is stapelen in open lucht toegelaten?
 7. De onderhoudsstrook thv de waterloop ontbreekt.
 8. De digirup-bestanden zijn niet conform de betreffende richtlijn.

Vlaamse Milieumaatschappij: gunstig advies

Onroerend Erfgoed afdeling West-Vlaanderen: ongunstig advies

- De oostelijke grens van het RUP dient beperkt te worden tot die van de meest oostelijke bestaande bedrijfsgebouw en een grotere zone voorzien in de noordelijke richting voor de uitbreiding. Indien hieraan voorbij wordt gegaan vragen we om ten minste de zone ten zuiden van de voorziene loods (vergunning dd. 21/08/2012) uit zone 2 te halen en het bouwvrij karakter te waarborgen zodat het weiland en de restanten van walgracht gespaard blijven.
- Inzake bouwkundig erfgoed vragen we om enkel verbouwing mogelijk te maken via de voorschriften en herbouw uit te sluiten omwille van behoud van de erfgoedwaarden.

Ruimte Vlaanderen afdeling RO West-Vlaanderen: ongunstig advies

- Er wordt geen alternatievenonderzoek gevoerd naar mogelijke inplantingswijzen voor bebouwing.
- Er wordt geen garantie geboden op een compacte bedrijfsvoering en de vrijwaring van de landschappelijke waarde van het polderlandschap.

Departement Landbouw en Visserij: voorwaardelijk gunstig advies:

- De huidige voorschriften betreffende bouwhoogte zijn te beperkend voor sommige bouwstijlen. Vraag tot herzien of weglaten van de voorschriften inzake bouwhoogte.

Middenkustpolder:gunstig advies

GECORO: gunstig advies

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering, opgemaakt door de ontwerper van het RUP;

Overwegende dat de verschillende gemeentelijke sectoren gevraagd werden advies uit te brengen over het voorliggende voorontwerp van RUP;

Overwegende dat geen advies werd ontvangen van de gemeentelijke sectoren;

Overwegende dat de betrokken nutsmaatschappijen gevraagd werden advies uit te brengen over het voorliggende voorontwerp van RUP;

Overwegende dat De Watergroep geen opmerkingen heeft betreffende het voorontwerp van RUP;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28/01/2014 houdende bespreking van de adviesronde en de plenaire vergadering:

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:

- Voorwaarden voor het gunstig advies:
 1. De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder verfijnd te worden teneinde de nodige garanties te bieden inzake compacte bedrijfsvoering en landschappelijk passende groeninkleding.
 2. De planopties dienen verder onderbouwd te worden.
- Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:
 1. Ruimtelijk uitvoeringsplan aan te passen conform het advies.
 2. Ruimtelijk uitvoeringsplan aan te passen conform het advies.
 3. Ruimtelijk uitvoeringsplan aan te passen conform het advies.
 4. Ruimtelijk uitvoeringsplan aan te passen conform het advies.
 5. De visie dient verder te worden uitgewerkt.
 6. De bepalingen betreffende reclame worden geschrapt. Stapelen in open lucht is niet toegelaten.
 7. De te vrijwaren onderhoudsstrook van 5 meter zal als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunningen worden opgenomen.
 8. De digirup-bestanden dienen te worden aangepast conform de betreffende richtlijn.

Onroerend Erfgoed afdeling West-Vlaanderen:

- Gelet op de noodzaak van voldoende trek bij de opslag van de poot aardappelen en de overheersende windrichting is een uitbreidingsmogelijkheid in oostelijke richting noodzakelijk. De voorziene loods (korte termijn behoefte) is reeds gerealiseerd.
- De zone ten zuiden van de voorziene loods (vergunning dd. 21/08/2012), op heden reeds gerealiseerd, wordt uit zone 2 gehaald teneinde het bouwvrije karakter te vrijwaren.
- De stedenbouwkundige voorschriften inzake het bouwkundig erfgoed dienen te worden aangepast zodat enkel verbouwingen mogelijk zijn.

Ruimte Vlaanderen afdeling RO West-Vlaanderen:

- De inplanting van de nieuwe gebouwen wordt in de eerste plaats bepaald door de nood aan natuurlijke trek voor het bewaren van de pootaardappelen in combinatie met de overheersende windrichting. Verder worden de stedenbouwkundige voorschriften verder verfijnd teneinde de nodige garanties te bieden inzake compacte bedrijfsvoering en landschappelijk passende groeninkleding.
- De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder verfijnd te worden teneinde de nodige garanties te bieden inzake compacte bedrijfsvoering en vrijwaring van de landschappelijke waarde van het polderlandschap.

Departement Landbouw en Visserij:

- De voorschriften betreffende bouwhoogte worden herbekeken in functie van de reeds bestaande bebouwing. De reeds bestaande bebouwing dient als leidraad voor het bepalen van de voorschriften inzake bouwhoogte.

Overwegende dat de nodige aanpassingen werden uitgevoerd conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 28/01/2014;

Gelet op de principiële voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 38 "Opstaele – Verhaeghe LV" door het college van burgemeester en schepenen d.d. 18/02/2014;

Beslist:

Artikel 1:

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 38 "Opstaele – Verhaeghe LV" wordt voorlopig vastgesteld.

Artikel 2:

Het ontwerpplan zal aan een openbaar onderzoek onderworpen worden, dit overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Stemming: Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de secretaris, Pierre Ryckewaert en de voorzitter, Michel Landuyt

Voor éénsluitend afschrift opgemaakt op 13/03/2014.

De secretaris

Pierre Ryckewaert

voorzitter

Michel Landuyt