

GEMEENTE LENDELEDE

Afschrift van een gemeenteraadsbeslissing

GEMEENTERAADSZITTING VAN 26 SEPTEMBER 2019

Aanwezig: MM. Ketels P., Schepen-Voorzitter;
Dewaele C., Burgemeester;
Fonteyne B., Rommens R., Schepenen;
Lammertyn R., Voorzitter B.C.S.D., Schepen;
Parmentier N., Gheysens J., Moerkerke E., Debrabandere G.,
Vanoverbeke B., Mostaert D., Jonckheere S., Vandenbroucke M.,
Vansteenkiste K., Tanghe K., Raadsleden;
Vandecasteele C., Algemeen Directeur.

Verontschuldigd:
Viaene J., Bonte F., Raadslid.

Agendapunt: 5.

Onderwerp: RUP nr. 10-2 "Ventilo-Vandewalle" : Definitieve vaststelling.

De raad, in openbare zitting,

Gelet op de artikels 2.2.13., 2.2.14. en 2.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 25.04.2019 houdende voorlopige vaststelling van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 10-1 "Ventilo-Vandewalle";

Overwegende dat het voorlopig vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan onmiddellijk werd opgestuurd naar de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, de Vlaamse Regering en de bevoegde diensten van R.O.;

Overwegende dat het voorlopig vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 8 mei 2019 tot en met 9 juli 2019;

Overwegende dat gedurende deze termijn het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van de bevolking werd gelegd;

Overwegende dat alle decretale verplichtingen werden nagekomen;

Gelet op het advies van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen d.d. 06.06.2019 luidend als volgt:

"Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Lendelede – gemeentelijk RUP 'Vandewalle-Ventilo', opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Voor het bedrijf Vandewalle_Ventilo werd in 2011 een planologisch attest afgeleverd. Het daaropvolgende RUP werd na de plenaire vergadering in 2012 opgeschort tot er meer duidelijkheid was over een eventuele aankoop van gronden. Na een grondruil werd een beter plangebied bekomen en werd in 2016 beslist dit RUP opnieuw op te starten. Het betreft een bedrijf dat gespecialiseerd is in het vervaardigen van afzuig- en ontstoffingsinstallaties en metaalconstructies. De huidige activiteit is gevestigd in een loods van ongeveer 990 m² en de vraag is een uitbreiding van het atelier van ongeveer 870 m².

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Art. 1.2. voorwaarden en criteria werd n.a.v. de plenaire vergadering gewijzigd. Het is echter aangewezen om nog enkele bijkomende wijzigingen aan te brengen. Zo wordt bij de bepalingen m.b.t. de afvoer van regenwater en afvalwater de laatste zin ("*dit voldoet aan de voorwaarden*") best toelichtend geplaatst. Met deze verwijzing wordt het RUP wederom afhankelijk gemaakt van externe procedures en /of normen.

Ook bij de geluidsnota worden de VLAREM-normen zelf beter niet in het verordenend deel opgenomen aangezien deze in de toekomst nog kunnen wijzigen. Bovendien is het aangewezen om bij de verplichting tot opmaak van een geluidsnota toe te voegen dat het hier gaat over een informatief document.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Wet-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 22 februari 2015.

Het voorliggende plan voldoet aan de principes van het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Lendeledede

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Lendeledede is goedgekeurd op 17/02/2005.

Het bedrijf is gelegen binnen de kern Lendeledede. In het GRS werd aangegeven dat, voor bedrijven met een industrieel karakter die gelegen zijn in of aanleunend bij de woonkern, de toekomst-perspectieven duidelijk dienen te worden omschreven en afgebakend. Voor het bedrijf Vandewalle-Ventilo werd dit bepaald in een planologisch attest, waaraan dit RUP uitvoering geeft.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Vandewalle-Ventilo, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Gelet op de stukken betreffende het openbaar onderzoek waaruit blijkt dat twee bezwaren werden ingediend, nl. door :

- Marnix Vandewalle, voor de NV Vandewalle-Ventilo, Rozebeeksestraat 34 A, 8860 Lendeledede;
- Pol Lambrecht-Kesteloot Marleen, Rozebeeksestraat 36, 8860 Lendeledede.

Gelet op het bezwaar d.d. 04.07.2019 ingediend door de Heer Marnix Vandewalle, luidend als volgt :

“Bij deze wens ik bezwaar in te dienen tegen het in de rand vermelde ontwerp van RUP. Het voorwerp van het bezwaarschrift is als volgt te omschrijven:

- In het noorden van het terrein, en ten oosten van de toegangsweg, wordt een zone 2 voorzien, met een overdruk 4, op een totale breedte van 6,5 m;
- Dit is het eerste vooropgestelde plan met deze inrichting;
- Op de eerder voorgestelde/besproken plannen, voorzag men een zone 3 van 5,00 m breed;
- De ‘overdruk’ werd vermeld als een tijdelijke problematiek;
- Op basis van deze kennis van maatvoering werd voor de gebouwen van Ventilo Vandewalle een plan/bedrijfsinrichting ontwikkeld.
- Daaruit bleek de mogelijkheid de productielijnen, het magazijn en de garage optimaal uit te bouwen;
- De nu voorgestelde aanpassing brengt dit in het gedrang;
- Dit is des te erger wanneer men de achterliggende reden kent: het creëren van een doorgang naar een perceel restgrond, in functie van klein onderhoud, in afwachting dat dit kan toegevoegd worden aan een binnenkort te ontwikkelen terrein, rechtstreeks palend aan de openbare weg. Naast de doorgang eist men dan nog een groenbuffer van 2,5 m breed.
- Deze verbreding van de bouwvrije strook, betekent een versmalling van de zone voor bedrijvigheid;
- Dat is een blijvend gevolg voor een tijdelijk noodzaak aan doorgang
- Daarenboven kan deze doorgang ook georganiseerd worden op 5,00m breedte met behoud van een groenscherm.
- Ook moet men weten dat men reeds vele jaren het restterrein bezit, maar men de laatste drie jaar geen gebruik heeft gemaakt van de terreinen van Ventilo Vandewalle in functie van onderhoud.

Omwille van bovenstaande argumentatie, durf ik dan ook met aandrang vragen de plannen terug aan te passen naar de voorgaande versie die besproken werd met alle betrokkenen.”;

Gelet op het bezwaar d.d. 05.07.2019 ingediend door Pol Lambrecht-Kesteloot Marleen, luidend als volgt :

“SUGGESTIES EN OPMERKINGEN BIJ HET RUP VENTILO

Bedenking vooraf

Ondanks de gemiste kans om van de laatste resterende onbebouwde ruimte in het centrum van onze gemeente iets waardevol te maken voor de komende generaties, leggen we ons neer bij de gang van zaken.

Als men dan toch vindt dat Ventilo deze open ruimten verder mag verkwanselen zouden wij graag enkele suggesties doen teneinde de negatieve impact van deze beslissing op onze eigen woonomgeving zo veel mogelijk te beperken.

De problemen met het huidige Ventilo situeren zich op 2 vlakken:

- lawaai dat uit het gebouw komt,
- problemen met de circulatie in de oprit

Ten aanzien van het lawaai dat uit het gebouw komt worden in het RUP verschillende maatregelen uitgewerkt om deze problemen aan te pakken, wat wij ten volle toejuichen.

Doch het zal vooral de mate zijn waarbij de uitvoering van die maatregelen kan worden afgedwongen dat bepalend zal zijn voor het succes ervan.

Uit het verleden weten we dat Ventilo weinig bereidheid vertoont om dergelijke maatregelen uit te voeren. De problemen zijn hem nochtans voldoende bekend.

Ondanks de geluidsproducerende activiteiten is het bestaand gebouw nog steeds niet aangepast: afwezigheid van geluidsisolerende maatregelen, lawaaiërige afzuiging van verfspuitcabine, openstaande poort, verouderde dakramen en lichtstraten...

*Wil men vermijden dat de voorziene maatregelen in het RUP dode letter blijven, dan dienen deze afgedwongen door de uitvoering ervan te eisen, **voorafgaand** aan het bekomen van een vergunning tot uitbreiding.*

Ook de oprit en de omging rond het gebouw is niet aangepast en gebrekkig ingericht. Ook hier kunnen best voorafgaande voorwaarden opgesteld worden.

De oprit vormt echter een structureel probleem. Hij is namelijk gewoon te smal. Wekelijks zijn er problemen met vrachtwagens die de oprit niet binnen kunnen.

Afsluitingen, hagen, tuinmuren, ... die beschadigd worden bij het manoeuvreren, trillingen, auto's die moeten verplaatst worden op de straat, vrachtwagens die moeten gelost worden op de straat, enz... Ventilo zal steeds met dit structureel probleem blijven kampen.

Als dan toch geopteerd wordt om Ventilo te laten uitbreiden en zich voor langere termijn te handhaven, waarom dan geen structurele oplossing voor de toegang voor Ventilo voorzien in het RUP Site Neyrinck waarbij een nieuwe toegangsweg voorzien wordt vanaf de Stationsstraat?

Het concept van het gebouw van Ventilo is immers van bij de 1e uitbreiding voorzien op een toegang langs deze kant. De toegang langs de Rozebeeksestraat was slechts een tijdelijke oplossing in afwachting van een toegangsweg die er echter nooit gekomen is.

Groenbuffer aan de noordelijke perceelsgrens

In het planologisch attest van 2011 zijn voorwaarden geformuleerd betreffende de waarborg opdat een volwaardige groene bufferzone zou worden aangelegd langs de noordelijke, oostelijke en zuidelijke perceelsgrens. Hierbij wordt uitdrukkelijk vermeld dat “de bufferzone achter de bestaande gebouwen van de Rozebeeksestraat moet uitgevoerd zijn vóór de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan”.

Het RUP is reeds in de fase 4 (voorlopige vaststelling). De groenbuffer langs de noordelijke perceelsgrens is nog steeds niet uitgevoerd.

Het zou daarom wenselijk zijn dat deze voorwaarde in de verordenende voorschriften onder "1.2 voorwaarden en criteria" van het RUP expliciet worden herhaald.

Reeds bij de eerste bouwvergunning voor het bedrijf in 1973 was er een verplichting in de exploitatievoorwaarden voorzien om een groenscherm aan te leggen aan de noordelijke perceelsgrens. Dit is er nooit gekomen.

Uiteindelijk hebben wij zelf een groenscherm aangebracht op eigen perceel, net zoals wij op eigen perceel een haag en muur geplaatst hebben langs de oprit van het bedrijf. Tot op heden heeft Ventilo zelf geen enkele moeite gedaan om zich te integreren achter de tuinen van de omringende woningen en de hinder te beperken.

We verwachten daarom dat Ventilo aangezet wordt om een ernstige inspanning te leveren.

We zien dan ook geen heil in de voorziene bufferzone van 2,5 meter.

De bestaande afsluiting van Ventilo langs de oever van de gracht bevindt zich op 1 meter van de perceelsgrens. Rest nog een afstand van 1,5 meter om een "groenbuffer" aan te leggen, inclusief een vrije strook voor onderhoud langs de afsluiting wordt dit herleid tot ...niets.

Om doeltreffend te zijn moet de groenbuffer minsten 2 tot 3 meter breder zijn;

De suggestie dat Ventilo eventueel een geluidsmuur zou bouwen ter vervanging van een bredere groenbuffer is weliswaar utopisch maar we zouden toch dit voorstel liever geschrapt zien. Niet alleen omdat wij in plaats daarvan liever een bredere groenbuffer zouden zien, maar omdat een 3 meter hoge muur toch niet efficiënt zou zijn. Omwille van het reliëf van het terrein zitten wij immers reeds 2 meter hoger zodat wij over een muur van 3 meter heen kijken en horen. Het geluid komt vooral uit het dak en openingen van het gebouw.

Toegelaten hoogte in de voorschriften en mogelijke omvang van het gebouw op het grafisch plan.

Er wordt te weinig rekening gehouden met de bestaande toestand. De directe omgeving rond de site van Ventilo bestaat uit achtertuinen van woningen, ook al is dat momenteel in het BPA Stationsstraat gedeeltelijk anders ingekleurd.

Rekening houdend met de jongste ontwikkelingen in de omgeving zullen deze grote tuinen hun woninggebonden functie behouden.

Bij het bepalen van de bouwvrije stroken ten opzichte van deze omringende tuinen is hier onvoldoende rekening mee gehouden. Men baseert zich uitsluitend op de juridische toestand terwijl deze achterhaald is.

In het grafisch plan wordt in de zone voor bedrijvigheid geen onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Hierdoor is er samen met de toegelaten bouwhoogte van 8 meter een ongeziene terreinbezetting en dominant volume realiseerbaar.

Zo is het toegelaten om een bouwvolume met hoogte 8 meter in te planten op een afstand van 4 meter aan de zuidelijke perceelsgrens. Aan de noordelijke en westelijke perceelsgrens zorgt dergelijk bouwvolume voor een schaduw die een groot gedeelte van de tuinen in beslag neemt gedurende de winterperiode (zie bijlage).

Het is wenselijk om de toegelaten bouwhoogte en het bouwvolume zorgvuldiger af te bakenen. Dit niet enkel in functie van de vraag van Ventilo, maar ook in functie van het beperken van de negatieve impact van het gebouw op de omgeving.

Waar mogelijk dient een ruimere afstand tot de perceelsgrenzen voorzien te worden.

Ook is het onduidelijk waarom het gebouw 8 meter hoog moet zijn, terwijl het bestaande gebouw maar 6m50 hoog is t.o.v. vloerplas.

Er dient afgewogen of het noodzakelijk is dat de toegelaten bouwhoogte overal 8 meter moet zijn. Het afbouwen van de hoogte aan de buitenranden van het gebouw kan hierbij in overweging genomen worden.

Inplanting bouwvolume t.o.v. achterste perceelsgrens.

Verwijzend naar het grafisch plan van het RUP waarbij de inplanting van het nieuw bouwvolume op een afstand van 6,5 meter achter de achterste perceelsgrens van ons perceel is voorzien "in 2e lijn", verwijzend naar de reële toestand waarbij het achterste gedeelte van ons perceel als tuin is gebruikt, verwijzend naar de hoogte van het toegelaten bouwvolume van 8 meter en de schaduw die deze hoogte met zich meebrengt op ons perceel, verwijzend naar de veel te smalle groenbuffer die voorzien is op het terrein van Ventilo langs deze perceelsgrens... zou het wenselijk zijn om een grotere afstand tot de achterste perceelsgrens te respecteren en het vooruitspringen van de bouwlijn t.o.v. van het bestaand gebouw tot een minimum te beperken (om een toegangspoort mogelijk te maken).

Tegenstrijdigheid plangrens en perceelsgrens

Aan de noordelijk plangrens van de site Ventilo valt de plangrens niet samen met de perceelsgrenzen van de percelen in de Rozebeeksestraat die in een verkaveling gelegen zijn.

Op die manier wordt gesuggereerd dat wij een groenbuffer dienen aan te leggen of te behouden ter compensatie van de veel te smalle groenbuffer aan de zijde van Ventilo. Wij zijn het daar niet mee eens maar ons inzien is dit ook niet mogelijk gezien de voorschriften van het verkavelingsplan niet worden opgeheven.

Nabestemming

Meer concrete regels betreffende de nabestemming bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit zou voor iedereen wat meer duidelijkheid verschaffen. Dit RUP zou immers rap kunnen achterhaald zijn gezien de leeftijd van de bedrijfsleider, geen familiale opvolging,..."

Gelet op het advies d.d. 29.08.2019 van de Gecoro waarbij het voormelde advies, de voormelde bezwaren en het ontwerp zelf besproken werden luidend als volgt : Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 10-2 "Vandewalle-Ventilo NV" wordt op basis van bovenvermelde motivatie **voorwaardelijk gunstig geadviseerd** mits rekening te houden met volgend advies nopens de geformuleerde opmerkingen in de adviezen, de bespreking van de bezwaren en de bespreking van het ontwerp zelf:

- a) Aangaande het advies van de Deputatie wordt volgend standpunt geformuleerd :
"De gecoro stelt voor om het RUP aan te passen aan de opmerkingen die gemaakt werden door de Deputatie over de juridische aspecten van dit RUP."
- b) Het bezwaar van Marnix Vandewalle wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard op basis van de argumentatie opgenomen in de beraadslaging over de bezwaren.
- c) Het bezwaar van Pol Lambrecht-Kesteloot Marleen wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard op basis van de argumentatie opgenomen in de beraadslaging over dit bezwaar.
- d) De aangehaalde kleine tikfoutjes dienen aangepast te worden. Dit mag uiteraard geen wezenlijke wijziging inhouden van die teksten.
- e) Bij de vergunningverlening zal voldoende aandacht moeten worden gegeven aan de diverse problematieken die aan bod kwamen bij de behandeling van het RUP : heraanleg toerit volgens de voorschriften met voldoende aandacht voor de waterafvoer, infiltratie van het hemelwater, voorwaarden die de aanleg van de groenzone en/of geluidmaatregelen garanderen, vastleggen van het nulpunt dat zal gebruikt worden om de bouwhoogte te bepalen gezien de helling van het terrein.

Gelet op het voorgelegde ontwerp dat werd aangepast en aangevuld ingevolge de opmerkingen vermeld in het advies van de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen en het advies van de gecoro over het voormelde advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, de voormelde bezwaren en het ontwerp zelf;

Gelet op het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT, eenparig :

Artikel 1 : Volgend standpunt in te nemen nopens de opmerkingen vermeld in het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen :
De raad is van oordeel dat aan alle opmerkingen dient voldaan te worden.
De raad stelt vast dat hieraan is voldaan in het aangepaste voorgelegde ontwerp.

Artikel 2 : Volgend standpunt in te nemen nopens de opmerkingen vermeld in het bezwaar ingediend door de Heer Marnix Vandewalle :
Bij nazicht van de vorige versies van het RUP (startnota, voorontwerp,...) werd steeds een groenzone van 5 meter (verdeeld over 2,5 meter op de eigendommen Lambrecht waar volgens de verkaveling voor die percelen ook een groenzone moet voorzien worden en 2,5 meter op de eigendom Vandewalle-Ventilo) en een doorgang van 4 m voorzien.
Deze groenzone, alsook een doorgang van minimaal 4 m. is noodzakelijk. Een aanpassing van het plan is dan ook niet aanvaardbaar.

Artikel 3 : Volgend standpunt in te nemen nopens de opmerkingen vermeld in het bezwaar ingediend door Pol Lambrecht-Kesteloot Marleen :
Het bedrijf bevindt zich in een zone voor bedrijvigheid volgens het gewestplan Kortrijk en dit werd bevestigd in het BPA Stationsstraat. Het bedrijf is er sedert 1973 gevestigd dus is hier sprake van een bedrijf dat reeds geruime tijd gevestigd is in een zone die daarvoor bestemd is.
De toegangsweg is reeds sedert 1973 in gebruik. Er is wel degelijk rekening gehouden met de hinder door de huidige aanleg in steenslag. Daarom wordt in de voorschriften 3.2. duidelijk gesteld dat de toerit in kwaliteitsvolle materialen moet aangelegd worden om de geluidshinder en stofproductie maximaal te beperken. Hierbij is de waterafvoer een belangrijk aandachtspunt wegens de grote helling.
In het BPA Stationsstraat is de achterzijde van de tuinen van de klager en de buur ingetekend als een zone voor bedrijvigheid. Dit werd overgenomen van de verkaveling voor deze percelen waarin artisanale bebouwing achteraan het perceel werd voorzien.
Om deze reden werd de groenzone deels op de eigendom Vandewalle-Ventilo en deels op de eigendommen in de Rozebeeksestraat voorzien. Door de aanpalende doorgang van 4 m. naar het naastliggend perceel ten oosten, wordt toch een afstand van 6,5 m bekomen tussen de bebouwing en de perceelsgrens. In het planologisch attest en het voorontwerp werd meer specifiek aangeduid welke nabestemming zou voorzien worden.
In het advies van de Deputatie over het voorontwerp werd expliciet geëist om deze nabestemming te schrappen.
Bij stopzetting van de activiteit zal een nieuw RUP moeten opgemaakt worden dat, rekening houdend met de ontwikkelingen op de omliggende percelen, een nieuwe bestemming vastlegt.

Om deze reden werd dit geschrapt maar in de voorschriften 1.1. wordt nog steeds duidelijk aangegeven dat noch het uitoefenen van andere bedrijfsactiviteiten, noch een omschakeling naar een geheel andere soort activiteit, noch de verkoop met het oog op de vestiging van een andere bedrijf zijn toegelaten.

Dit impliceert voor de gemeente uiteraard dat bij stopzetting van het bedrijf er een nieuw RUP zal moeten opgemaakt worden waarbij de nieuwe bestemming wordt vastgelegd.

Artikel 4 : Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 10-2 "Ventilo-Vandewalle", definitief vast te stellen.

Artikel 5 : Opdracht te geven aan het College van Burgemeester en Schepenen het definitief vastgestelde Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 10-2 "Ventilo-Vandewalle", samen met de gemeenteraadsbeslissing en het advies van de Gecoro, te betekenen aan de Deputatie en aan de Gewestelijk Planologisch Ambtenaar conform de decretale bepalingen.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

De Algemeen Directeur,
(Get.) Vandecasteele C.

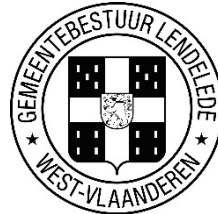
De Voorzitter,
(Get.) Ketels P.

Voor eensluidend afschrift:

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Vandecasteele C.



Ketels P.