

## **Uittreksel uit de notulen van de GEMEENTERAAD van 23 september 2024**

Aanwezig: Marc Doutreluingne, burgemeester;  
Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez, Dirk Desmet,  
Marc Claeys, schepenen;  
Barbara Demeulenaere, voorzitter;  
Brigitte Desmet, Sem Vanhessche, Stijn Vandenhende, Yvan Nys, Carol Bostyn,  
Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte, Nele Vroman,  
Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire, Kevin Vandewalle,  
Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez,  
Marc Desloovere, raadsleden;  
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur

---

Onderwerp: **Voorlopige vaststelling RUP Bedrijvigheid in de open ruimte.**

### **Bevoegdheid**

Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.21 §1.

### **Juridische grond**

- Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, artikelen 2.2.1 t/m 2.2.6 en 2.2.18 t/m 2.2.25.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen op 17 januari 2023 betreffende goedkeuring afsprakennota 2022-13: opmaak van een RUP Bedrijvigheid in de open ruimte.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen op 7 maart 2023 betreffende goedkeuring start- en procesnota opmaak RUP Bedrijvigheid in de open ruimte.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2023 betreffende goedkeuring procesnota en scopingsnota RUP Bedrijvigheid open ruimte.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen op 21 november 2023 betreffende goedkeuring voorontwerp RUP Bedrijvigheid in open ruimte.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen op 3 september 2024 betreffende goedkeuring scopingsnota RUP bedrijvigheid in de open ruimte.

### **Verwijzingsdocumenten**

- RUP Bedrijvigheid in de open ruimte: toelichtingsnota ([GR 20240923 bijlage 20.01](#)), procesnota ([GR 20240923 bijlage 20.02](#)), stedenbouwkundige voorwaarden ([GR 20240923 bijlage 20.03](#)), verordenen geografisch plan ([GR 20240923 bijlage 20.04](#)) en geografisch register plancompensatie ([GR 20240923 bijlage 20.05](#)).
- Goedkeuring afsprakennota.
- Goedkeuring scopingsnota + scopingsnota.
- Goedkeuring start- en procesnota.
- Goedkeuring voorontwerp.
- Bepaling over de plan-MER-plicht.

## **Situering**

Het RUP Bedrijvigheid in de open ruimte is de actualisatie van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, waarvan de eerste fase in 1998 werd opgemaakt voor 16 bedrijven. In 2000 volgde de tweede fase, waarin nog 2 bedrijven werden geregulariseerd.

Een aantal bedrijven zijn ondertussen echter stopgezet of verhuisd. Deze wijzigingen veroorzaken nu problemen op vlak van de nieuwe invulling van deze sites.

Het RUP Bedrijvigheid in de open ruimte moet dus het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven vervangen. Daarnaast worden ook drie extra sites met zonevreemde bedrijven mee opgenomen, die ondertussen door het ontbreken van een RUP in een soortgelijke situatie zijn terecht gekomen.

De doelstelling van het RUP is het vastleggen van de bestemming en de voorschriften inzake de ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijf.

In het kader van de acute stikstofproblematiek, diende het Team Omgevingseffecten, departement Omgeving Vlaanderen, voor de voorlopige vaststelling van het RUP te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moest worden opgesteld. Er diende in het kader hiervan een ontheffing plan-MER verkregen te worden. Deze ontheffing liet op zich wachten omdat er vanuit Agentschap Natuur en Bos nog geen aangepaste leidraad was opgemaakt. Die beschrijft hoe er afgewogen moet worden in de nabijheid van VEN-gebieden naar aanleiding van stikstof.

Op 10 juli 2024 kon de ontheffing plan-MER door het Team Omgevingseffecten worden goedgekeurd.

Team Omgevingseffecten gaf aan dat de reeds eerder goedgekeurde scopingsnota inhoudelijk kwalitatief was, maar nog onderbouwd moest worden door een formele leidraad rond de stikstofimpact op VEN-gebieden. De scopingsnota werd dan ook in die zin geactualiseerd.

In de vorige fasen van het planproces werden de startnota, de scopingsnota en het voorontwerp reeds goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied overstijgen de ruimtelijke draagkracht niet en dragen bij tot een kwalitatieve inrichting van het plangebied.

## **Motivering**

Het ontwerp geeft uitvoering aan de doelstellingen van het RUP zoals geformuleerd in de startnota.

Hierbij zijn volgende elementen relevant:

- Succes Invest:
  - De noordelijke zone, die gebruikt wordt als tuin van een aangrenzende woning, wordt aangeduid als zone voor landbouw.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.
  - Het zuidelijk stuk van het perceel, wat overeenkomt met de huidige site, wordt als zone voor bedrijvigheid bestemd. In noordoostelijke richting wordt de bedrijfssite dus een stukje uitgebreid buiten de grenzen van het oorspronkelijke BPA.
  - De huidige bebouwde oppervlakte wordt (afgerond) als maximale bebouwbare oppervlakte genomen. De maximale hoogte bedraagt 9 m.
  - Gezien er nabijgelegen woningen zijn, zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
  - Daarnaast zullen enkel beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
  - Er wordt geen bedrijfswoning toegelaten op de site.
- Tack-Dendauw:
  - Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.

- De maximale oppervlakte aan gebouwen wordt beperkt tot 1.800 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bedraagt 12 m.
- Gezien er nabijgelegen woningen zijn, zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
- Daarnaast zullen enkel beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Er wordt naast de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning tot 1.000 m<sup>3</sup> toegelaten op de site.
- De toegang wordt beperkt tot één inrit.
- Poleyne Bouw:
  - Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.
  - De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bedraagt 9 m.
  - Gezien de ligging in het landbouwgebied zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
  - Daarnaast zullen enkel zeer beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
  - In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat agrarische en para-agrarische functies zich kunnen vestigen op de site.
  - Er wordt een bedrijfswoning toegelaten op voorwaarde dat deze geen bijkomend ruimtebeslag met zich meebrengt.
  - De toegang wordt beperkt tot één inrit.
- Velosliko:
  - De site wordt omgezet naar zone voor wonen. Er moet een woonfunctie op de site aanwezig zijn.
  - Gezien de woonomgeving zullen in de toekomst enkel beperkte vormen van handel mogelijk zijn. De netto-winkelvloeroppervlakte blijft beperkt tot 400 m<sup>2</sup>.
  - Het voorzien van een koffiehoeke, ondergeschikt aan de activiteit van de fietszaak, past binnen het kader van de ontwikkeling van het kanaal Bossuit-Kortrijk als recreatieve as.
  - De toekomstige parkeerdruk moet op eigen terrein worden opgelost. Een functie die veel parkeerruimte vereist (bv. een supermarkt) is op deze locatie niet gewenst.
  - Activiteiten, naast de vooropgestelde, zijn bij overname ook mogelijk in de toekomst, indien ze een duidelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het kanaal als recreatieve groene as.
- Coussement:
  - Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen. Er wordt bovendien buiten de bestaande bebouwing en verharding geen ruimte voorzien voor bedrijfsontwikkeling. De noordelijke zone wordt omgezet naar zone voor landbouw.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.
  - De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 65% van de site. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
  - Gezien er nabijgelegen woningen zijn, zullen enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
  - Er wordt naast de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning tot 1.000 m<sup>3</sup> toegelaten op de site.
  - De toegang wordt beperkt tot twee inritten.
- Deweer – Dewitte:
  - De zone voor natuur (5 m t.o.v. de beek) langs de Kleine Ronsebeek wordt bevestigd.
  - De site van Deweer Gallery wordt net zoals in het huidige RUP (Casino Otegem) opnieuw aangeduid als zone voor kunstgalerie, maar met specifieke randvoorwaarden:

- Om versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt een deel van de zone voor kunstgalerij geschrapd. De uitbreidingsmogelijkheden worden zo geclusterd rond de huidige bebouwing. Het geschrapte deel wordt omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied.
- Enkel een beperkte en lichte vorm van activiteit, zoals opslag en kantoorfunctie, is mogelijk.
- De toegang wordt beperkt tot één inrit voor bezoekers en werknemers en één bijkomende inrit louter voor leveringen.
- De maximale hoogte bedraagt 12 m. Dit in lijn met het gabarriet van de huidige loodsen.
- De site van 'Tuin en hobby Dewitte' wordt net zoals in het huidig RUP bevestigd als agrarisch gebied. Hierbij kan het historisch gegroeide tuincentrum behouden blijven, voor zover de activiteiten en handelsoppervlakte als 'vergund geacht' kunnen beschouwd worden of vallen onder 'aan de landbouw verwante activiteiten'.
- Recupal:
  - De zone wordt omgezet van zone voor wonen naar zone voor bedrijvigheid.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.
  - De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 65% van de site. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
  - Gezien er nabijgelegen woningen zijn, zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De bedrijvigheid moet verweefbaar zijn met de woonomgeving.
  - Er wordt binnen de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning toegelaten.
  - Het huidige bedrijf (Recupal) kan op deze locatie blijven voortbestaan onder specifieke voorwaarden. Zowel instandhouding als uitbreiding van Recupal zijn mogelijk. Uitbreiden of herbouwen is enkel mogelijk indien ruimtelijke structuur van de nieuwe volumes de toekomstige invulling als KMO-zone niet in de weg staat.
  - De toekomstvisie voor deze site is na uitdoven van de bestaande activiteit een overgang naar KMO-units. Deze KMO-units sluiten beter aan bij de omliggende woonomgeving dan andere vormen van bedrijvigheid.
- Beologic:
  - De site is geschikt voor bedrijvigheid en kan verder geoptimaliseerd worden met een beperkte impact op de omgeving.
  - De oppervlakte aan bedrijfsruimte kan toenemen, zoals voorzien in het RUP Jolainstraat. Voor toekomstige activiteiten of bij inname van de site door een ander bedrijf is het aangewezen dat het gaat om een activiteit die te verweven is met de bestaande woonomgeving. Daarnaast kan de site ook (deels) ingevuld worden als uitbreiding van de KMO-zone aan de overkant van de Jolainstraat.
  - Er wordt kwalitatieve groenbuffering voorzien.
  - De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 65% van de site. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
  - De toegang wordt beperkt tot twee inritten.

Na de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijvigheid in de open ruimte, wordt een openbaar onderzoek gepland. Het openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen (termijn van orde) na de voorlopige vaststelling aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

Vervolgens start het openbaar onderzoek uiterlijk de dertigste dag (termijn van orde) nadat de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad is verschenen en het duurt 60 dagen.

Na het openbaar onderzoek worden de resultaten doorgegeven aan de GECORO voor advies. Daarna zal het RUP nogmaals worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

## **BESLUIT**

**24 STEMMEN VOOR (Marc Doutreluingne, Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez, Dirk Desmet, Marc Claeys, Barbara Demeulenaere, Brigitte Desmet, Sem Vanhessche, Stijn Vandenhende, Yvan Nys, Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte, Nele Vroman, Kevin Vandewalle, Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez, Marc Desloovere)**

**3 ONTHOUDINGEN (Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire)**

### Artikel 1

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijvigheid in de open ruimte wordt voorlopig vastgesteld.

[\(GR 20240923 bijlage 20.01 + GR 20240923 bijlage 20.02 + GR 20240923 bijlage 20.03](#)

[GR 20240923 bijlage 20.04 +](#)

[GR 20240923 bijlage 20.05\)](#)<https://cobra.zwevegem.local/Api/Cobra/DocumentAgendapunt/GetDocument/261997>

### Artikel 2

Het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en het departement Omgeving.

### Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de organisatie van het decretaal verplicht openbaar onderzoek aangaande de voorlopige vaststelling RUP Bedrijvigheid in de open ruimte.

Namens de Gemeenteraad

(get.) Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur


(get.) Barbara Demeulenaere  
voorzitter

Voor eensluidend afschrift,  
Zwevegem, 30.09.2024


Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur

Barbara Demeulenaere  
voorzitter

## Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 30/09/2024 door  
barbara Demeulenaere, voorzitter van de  
gemeenteraad



 Elektronisch ondertekend op 1/10/2024 door  
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur

