

UW CONTACTPERSOON

Magali Penninck

tel 056 67 32 16

fax 056 67 32 49

[magali.penninck@wielsbeke.be](mailto:magali.penninck@wielsbeke.be)

GECORO

**VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN 31 januari 2024**

---

**Aanwezig:**

Voorzitter: Tack Jeroen

Effectieve leden: Verheye Patrick, Vanlerberghe Annie, Claeys Tine

Plaatsvervangers: Steffen Moerman (vertegenwoordiger jeugd), De Leersnyder Patricia

Vertegenwoordigers: De Potter Jan, Planckaert Benedikt, De Vos Filiep

Secretaris: Magali Penninck

**Verontschuldigd:**

Effectieve leden: Verlinde Fernand, Durieux Bert

Plaatsvervangers: Claerhout Koen, Lambrecht Georges, Haerinck Jonas

Vertegenwoordigers: Buyse Rik

---

## RUP Planologisch Ruil

Het gemeentebestuur van Wielsbeke wenst bij middel van een planinitiatief in 2 fases een planologische ruil door te voeren tussen vijf deelgebieden (DG):

- DG 1 Ooigemstraat
- DG 2 Grote Molstenstraat
- DG 3 site serrebedrijf Reynaertstraat
- DG 4 Verbindingsstraat
- DG 5 site Meubelen Lefevre

Deze planologische ruil wordt doorgevoerd middels twee gemeentelijke RUP's, namelijk:

- RUP Planologische ruil - fase 1:

DG 1 (van industriegebied naar openruimtegebied) en

DG 2 (van agrarisch gebied naar zone voor lokale bedrijvigheid, met inbegrip van een vraagstelling voor voorafname).

DG 3 (van bedrijvengebied naar agrarisch gebied)

- RUP Planologische ruil - fase 2:

DG 4 (van wonen naar een woonzone zonder onmiddellijke bouw mogelijkheden) en

DG 4 (van zone voor bedrijvigheid in het RUP centrum naar woonzone en woonreservegebied).

Deze tweede fase maakt deel uit van een afzonderlijk planinitiatief.

Onderhavig RUP heeft aldus enkel betrekking op fase 1, waarin de planologische ruil tussen deelgebied 1, deelgebied 2 en deelgebied 3 wordt geregeld, waarin de klemtoon ligt op het creëren van de bestemmingscategorie ‘bedrijvigheid’.

### Procesnota

Toelichting fase waarbinnen het RUP zich momenteel bevindt (p. 12)

- Voorlopige vaststelling: gemeenteraad 22 februari 2024 (indien haalbaar – afh. van wijzigingen)
- Openbaar onderzoek + informatievergadering: maart-april 2024
- Beoordeling bezwaren en advies GECORO: mei
- Definitieve vaststelling: GR juni/juli/september

### Toelichtende nota

Ruimtebalans wordt toegelicht.

#### Ruimtebalans

DEELGEBIED	BESTEMMINGSCATEGORIE	CONCRETE BESTEMMING	VÓÓR RUP	NÁ RUP
DG 1	BED (bedrijvigheid)	industriegebied	3.103m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
	GRO (groen)	natuur	0m <sup>2</sup>	3.103m <sup>2</sup>
DG 2	BED (bedrijvigheid)	lokale bedrijvigheid	18.982m <sup>2</sup>	18.982m <sup>2</sup>
			9.097m <sup>2</sup>	9.097m <sup>2</sup>
			0m <sup>2</sup>	17.364m <sup>2</sup>
			0m <sup>2</sup>	46.343m <sup>2</sup>
	LDB (landbouw)	herbestemmen	17.364m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
	LDB (landbouw)	herbestemmen	46.343m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
DG 3	BED (bedrijvigheid)	serrebedrijf	19.140m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
	LDB (landbouw)		0m <sup>2</sup>	19.140m <sup>2</sup>
Quotum	BED reservepakket		11.300m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

#### Synthese

		BESCHIKBAAR	VEREIST	
	BED (bedrijvigheid)	DG1 + DG3 + reservepakket	33.543m <sup>2</sup>	63.707m <sup>2</sup>
	Delegatievraag provincie			30.164m <sup>2</sup>

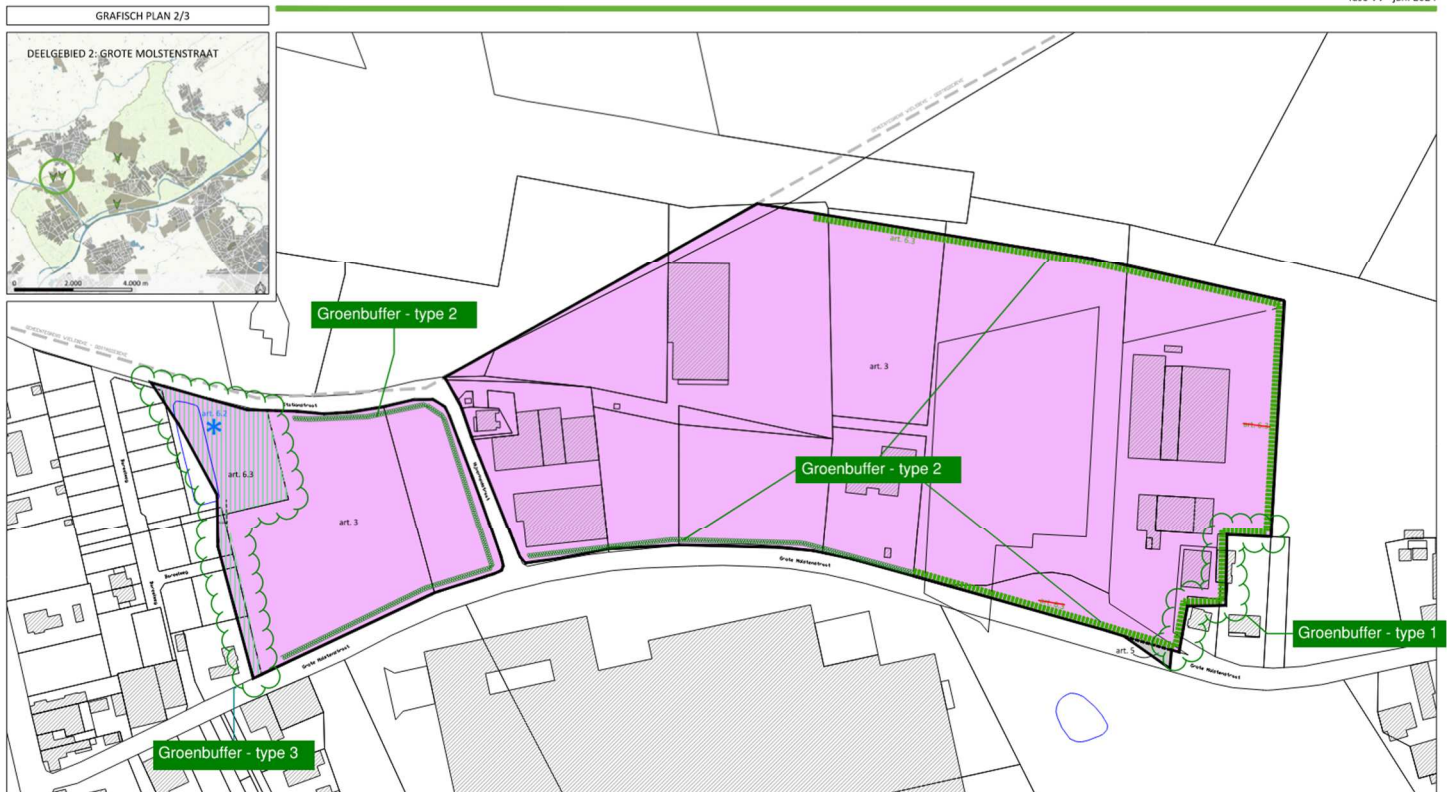
DG1	3.103m <sup>2</sup>
DG2	91.786m <sup>2</sup>
DG3	19.140m <sup>2</sup>
OPPERVLAKTE PLANGEBIED	114.029m <sup>2</sup>

### Plannen

#### - Grondplannen

- o Deelgebied 1 (zone Ooigemstraat)
  - van industriegebied naar openruimtegebied
  - Geen opmerkingen
- o Deelgebied 2 (zone Grote Molstenstraat)
  - van agrarisch gebied naar zone voor lokale bedrijvigheid, met inbegrip van een vraagstelling voor voorafname
  - Onteigeningsplan?
    - Er is geen onteigeningsplan, gemeente is reeds eigenaar van deel van de gronden, overige gronden zijn in hoofdzaak in eigendom van een ontwikkelaar
  - Wijziging groenbuffer – 3 types

- Type 1: 10 m
- Type 2: 5 m
- Type 3: groenbuffer zoals recent werd uitgevoerd



- Deelgebied 3 (zone Pannenstraat)
  - van bedrijvengebied naar agrarisch gebied
  - Delen van percelen woning Rijksweg zijn mee opgenomen:
    - Is dit nadelig voor de woningen? Nu KMO zone, niet de bedoeling om extra rechten te geven aan de percelen. Er volgt nog een openbaar onderzoek.
    - Ambachtelijke zone kan niet ontsluiten via woongebied

## Stedenbouwkundige Voorschriften

### 1. Algemene bepalingen

- Toevoegen:
  - 1.2.1. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen
    - In omschrijving duidelijker opnemen dat uitbreiding van of het plaatsen van nieuwe constructies mogelijk zijn indien dit het gevolg is van wettelijke of milieutechnische verplichtingen verbonden aan de bedrijfsvoering.  
(antwoord op vraag - wat als serre omwille van gewijzigde wetgeving dient uit te breiden)
  - Bestaande constructies en infrastructuur  
Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een

stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:  
- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;  
- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.

*(antwoord op vraag - wat rechten bestaande bebouwing)*

- Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen

In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.

*(antwoord op vraag - trage weg door groenbuffer type 3)*

## 2. Zone voor openruimtegebied

Geen opmerkingen.

## 3. Zone voor lokale bedrijvigheid

### ○ 3.1 Bestemming

- Stapelen in open lucht

- Er zijn geen voorwaarden opgenomen inzake buffer naar openbare wegenis en aanpalende woningen.

➔ Stapelen van niet brandbare materialen in open lucht is toegestaan en dient afgeschermd te worden met een groenbuffer t.o.v het openbaar domein en aanpalende woningen. De maximum toegestane stapelhoogte bedraagt 6 m.

- Agrarische productie wordt uitgesloten:

- Wat wordt hieronder verstaan?
- Waarom wordt dit uitgesloten?
- Eventueel toelichtend verduidelijken

➔ Deze vraag zal voor antwoord worden overgemaakt aan de ontwerper.

### ○ 3.2.2.2. Inplanting van gebouwen en verhardingen

- Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de **bebouwingsverplichting** en mits de maximale toegelaten oppervlakte niet overschreden wordt.

- 3.2.2.1 Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

**Geen verder bepalingen**

➔ Voorstel omschrijving verhardingen: **Enkel functionele verharding wordt toegestaan, de motivatie hiervoor dient opgenomen te worden in de aanvraag tot omgevingsvergunning.** (Beoordeling via vergunningverlening)

### ○ 3.2.2.3 Bouwhoogte

- Maximaal 25% van de footprint van het bedrijfsgebouw bestaat uit slechts één bovengrondse bouwlaag.
- Minstens 75% van de footprint bestaat minstens uit twee bovengrondse bouwlagen. Er kan een hoger percentage van de footprint voorzien worden van meerdere bouwlagen zolang de maximale nokhoogte niet wordt overschreden.
- Een interne mezzanine wordt niet beschouwd als een bouwlaag.

➔ Werken deze voorschriften niet te beperkend. Het verplicht opleggen van bouwen in verdiepingen kan wel wat

implicaties met zich meebrengen voor wat betreft de type activiteit, de bouwwijze, brandveiligheid,...

- ➔ Bepaalde activiteiten die zich inpassen in een zone voor lokale bedrijvigheid hebben geen functie die op een verdieping kan worden ingepast, of deze is beperkt (kantoor/sanitaire ruimte/refter/...).
- ➔ In kader van zuinig ruimtegebruik kan het voorschrift wel begrepen worden, het is misschien beter dat er omschreven wordt dat functies eigen aan de bedrijvigheid die op een verdieping kan worden voorzien, verplicht op de verdieping voorzien moet worden. Of de percentages voor de 2<sup>de</sup> bouwlaag verlagen en deze voor 1 bouwlaag verhogen. Of eventueel min. bouwhoogtes vastleggen in plaats van 2<sup>de</sup> bouwlaag. Vb. minimum 75% van het gebouw heeft een kroonlijst van min. 7 m.

○ 3.2.3.1 Bufferzones

- I.k.v. zuinig ruimtegebruik is het voorzien van bufferzones met een breedte van 5m tussen bedrijven niet opportuun. Deze hebben weinig meerwaarde.

○ 3.2.3.2 Groenzone

- Hoe moet hier mee omgegaan worden? is niet duidelijk wat wel en niet verhard kan worden, welke overige groenzone nog verplicht is.

- ➔ Dit werd reeds deels opgevangen door enkel functionele verhardingen toe te staan, naast bebouwing, dient rest van het perceel als groenzone ingevuld te worden.

○ 3.2.3 Inrichten van het bedrijfsperceel: de niet bebouwde ruimte

- Beter wordt een inrichtingsplan van het totale gebied opgelegd bij iedere aanvraag tot ontwikkeling van het gebied, volgende niet limitatieve informatie dient op het plan weergegeven te worden: groenzone, bufferzone, wegenis, parkeerplaatsen, groenzone tav interne wegenis.

- Bestaande buurtweg door het plangebied wordt niet opgenomen om te verplaatsen of te verwijderen. Bij de inrichting van het gebied kan gekeken worden om de buurtweg te verplaatsen lang/door de recent aangelegde groenzone.

4. Zone voor bouwvrij agrarisch gebied

Geen opmerkingen.

5. Zone voor openbaar domein

Geen opmerkingen.

6. Overdrukaanduidingen

○ 6.3 Groenbuffer

- Omschrijving komt niet overeen met grafisch plan
- Aanpassingen aan grafisch plan (zie opmerkingen Grondplannen - Deelgebied 2 (zone Grote Molstenstraat)
- Toevoegen

- Type 3: dit type bufferzone vormt een natuurlijke scheiding tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de aanpalende woonzone en heeft als doel het verbeteren van de beeldkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving.

- locatie, cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- de integratie van een waterbuffering is toegelaten.

- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone kunnen verhardingen aangebracht worden in functie van trage verbindingen.
- de oprichting van kleinschalige constructies (zoals een zitbank, bewegwijzering, opslagruimte voor het onderhoud ed.) is toegelaten.

Er wordt aangegeven dat betrokken eigenaars van percelen binnen het plangebied best persoonlijk aangeschreven worden bij het openbaar onderzoek.

## Overige

### Kamerwonen

De opmerking wordt gemaakt dat het op heden te streng is (o.a. woongebied met landelijk karakter) en dat dit echt een groot probleem is voor de tewerkstelling van bv. seizoensarbeiders,...

Op heden nog geen signaal ontvangen hierover binnen de dienst Omgeving.

Stavaza dossier: momenteel wordt het richtlijnenkader wel al toegepast, echter is het nog wachten op een nieuw reglement.

### Handhaving op verharding

De vraag wordt gesteld of er een bewustwordingscampagne kan komen ivm verhardingen, gelet op de handhaving die nu is opgestart?

Momenteel wordt enkel bij dossiers waarvoor een omgevingsvergunning wordt/werd ingediend nagegaan of alles wel of niet vergund is en of dit al dan niet in aanmerking kan komen voor regularisatie.

Ook bij recent verleende vergunningen is het de bedoeling dat de handhavingsambtenaar zal nagaan of de werken conform de vergunning werden uitgevoerd.

Bovenstaande zal al bijdragen tot bewustmaking.

I.k.v het klimaatplan zal de gemeente communicatie opnemen inzake ontharding, de vergunningsplicht van verhardingen kan hier aan gekoppeld worden.

Het is schrijnend vast te stellen wat er vandaag allemaal zonder vergunning wordt uitgevoerd, de administratie beschikt over zeer duidelijke luchtbeelden die 2 jaarlijks worden geüpdate.

Namens de GECORO

Magali Penninck

Secretaris

Jeroen Tack

Voorzitter