

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN DE GEMEENTERAAD**

Zitting van maandag 01 september 2014

Aanwezig: Norbert De Cuyper; burgemeester
Kristof Audenaert, Lieselotte Denolf, Eddy De Ketelaere,
Elsie Desmet, Willy Depoorter, Rita Dewulf, Servais Deroo;
schepenen
Dalila Douifi, Bart Naeyaert, Annick Vanderspurt,
Jos Bruynooghe, Elke Carette, Danny Damman,
Hans Blomme, Joost Cuvelier, Jurgen Claus,
Mieke Verduyn, Pieter Billiet, Vanessa Jodts,
Bertrand Vander Donckt, Steve Becelaere, Eva Maes,
Ellen de Brabander; raadsleden
Niek Van Thomme; wnd. secretaris
Verontschuldigd: Ward Baert, Martine Vanwalleghem;
raadsleden

RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING -
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LOKAAL
BEDRIJVENTERREIN ROESELAARSEWEG EN BIJHOREND
ONTEIGENINGSPLAN - DEFINITIEVE VASTSTELLING

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 42 §1 en 2 van het gemeentedecreet;

Gelet op artikel 2.2.1 tot en met 2.2.5 en artikel 2.2.13 tot en met 2.2.18 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en verdere wijzigingen (verder vernoemd als "VCRO"), met specifieke aandacht voor artikel 2.2.14 §6 dat stelt dat bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen kunnen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 16 februari 2009, tot de principiële beslissing tot aanleg van een gemengd lokaal bedrijventerrein langs de Roeselaarseweg en het vaststellen van de ruimtelijke voorwaarden voor de aanleg;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2010, waarbij de West-Vlaamse intercommunale (wvi) wordt aangesteld als ontwerper, realisator en beheerder van het lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat door de deputatie werd goedgekeurd op 3 juli 2008;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2014 tot voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan;

Gelet op het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan van 17 februari 2014 tot en met 17 april 2014;

Gelet op de adviezen, opmerkingen en bezwaren, geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek;

Gelet op de bundeling en coördinatie van alle adviezen, opmerkingen en bezwaren door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening in zitting van 12 mei 2014 en het bijhorend advies aan de gemeenteraad om het RUP als volgt aan te passen:

1. Als buffer ten opzichte van de spoorweg dient een dubbele laanbeplanting te worden opgelegd.
2. De mogelijke verschuiving van de wegtracés moet worden vastgelegd in het plan.
3. Er moet onderzocht worden of er meer mogelijkheden kunnen geboden worden naar een functiewijziging van het gebouw in agrarisch gebied zonder dat de bestemming van het gebied veranderd.
4. De lasten voor de individuele bedrijven dienen zo klein mogelijk te worden gehouden. Er moet wel aandacht besteed worden aan een aantal zaken, zowel in het lokaal als in het regionaal bedrijventerrein:
 - a. Groenaanleg en onderhoud onder de vorm van parkmanagement wordt aangeraden;
 - b. Het planten van autochtone planten- en bomensoorten moet verplicht worden;
 - c. Wanneer het de optie is om windmolens te plaatsen, moet dit samen bekeken worden met het regionaal bedrijventerrein en moet dit voor de ontwikkeling van de terreinen onderzocht worden en meegenomen in het ontwerp.
5. De maatregelen met betrekking tot de hoogspanningsleidingen dienen te worden vermeld in de voorschriften.

Overwegende dat de gemeenteraad zich aansluit bij het advies van de Gecoro en de voorgestelde wijzigingen;

Overwegende dat voor punt 3 overleg werd gepleegd met de dienst ruimtelijke planning van de provincie en dat deze dienst geen voorstander is van het inschrijven van dergelijke mogelijkheden aangezien dit een voorafname is op de afbakening van het kleinstedelijk gebied en dat dergelijke zaken reeds door de Raad van State werden vernietigd;

Overwegende dat voor punt 4c hetzelfde standpunt wordt ingenomen als tijdens de plenaire vergadering voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Torhout: *"Door de nabijheid van de N32 en de spoorweg, zullen de afstandnormen allicht niet kunnen gerespecteerd worden en zijn de potenties van de zone voor windmolens allicht erg gering. Dit zou eerder al eens onderzocht zijn en bleek inderdaad niet haalbaar door de gestelde randvoorwaarden. De provincie zal grootschalige windmolens expliciet uitsluiten, kleine windmolens kunnen wel"*;

Gelet op het voorliggende ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan;

Overwegende dat de aanpassingen conform artikel 2.2.14 §6 van de Codex RO zijn;

Overwegende dat het noodzakelijk is om, gelijktijdig met het RUP een onteigeningsplan op te maken met wvi als onteigenende instantie, dat dit als volgt gemotiveerd wordt:

1. De realisatie van het bedrijventerrein is in functie van het algemeen nut

In de toelichtingsnota bij het RUP wordt verwezen naar de behoefteberekening voor lokale bedrijvigheid zoals bepaald in het goedgekeurd GRS Torhout d.d. 03-07-2008. Er wordt een behoefte van 7,6 ha (planperiode 2002-2007) + 6,1 ha (planperiode 2007-2017) aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid aangetoond.

Via het RUP kan circa 8,9 hectare gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling is van groot belang met het oog op de verdere economische uitbouw van Torhout en de omliggende regio. Binnen deze regio geldt Torhout immers als een belangrijk tewerkstellingscentrum. Het creëren van bijkomende tewerkstellingsplaatsen door een aanbodbeleid te voeren voor bedrijven, komt de inwoners van Torhout en de omliggende regio ten goede, wat een onteigening in functie van het algemeen nut rechtvaardigt.

Daarnaast is het zo dat een behoorlijke aanleg en uitrusting van het bedrijventerrein slechts door een overheid daadwerkelijk kan worden gewaarborgd; dat immers per definitie elk handelen van de overheid moet ingegeven zijn door motieven van algemeen nut, wat concreet betekent dat enkel van een exclusief optredende overheid kan worden verwacht dat zij met bekwame spoed zal handelen, wat een zo spoedig mogelijke terbeschikkingstelling van de percelen moet garanderen; dat zij immers geen persoonlijke, laat staan speculatieve belangen mag nastreven; dat ook uit het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (blz. 331, gecoördineerde

versie 2011) blijkt dat "de realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid. Dit wordt noodzakelijk geacht omwille van:

- het realiseren van de differentiatie (= nood aan een groter aanbod om specifieke terreinen voor te behouden);
- het vergroten van een reversibel ruimtegebruik voor economische activiteiten;
- het vermijden van speculatie;
- het vermijden van ongewenste functiewijzigingen;
- een rationeler grondgebruik met bouwtechnische voorwaarden die extensief grondgebruik tegengaan;
- een betere fasering in de aansnijding van bedrijventerreinen;
- het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen.

Het bedrijventerrein wordt op een kwaliteitsvolle wijze in de omgeving ingepast, wat het profiel en het imago van het bedrijventerrein ondersteunt."

Overwegende dat de wvi, als dienstverlenende intergemeentelijke vereniging, die als primair maatschappelijk doel heeft het verwerven, vervreemden, uitrusten, in huur geven en beheren van gronden met als doel de vestiging van nieuwe bedrijven te bevorderen, een gespecialiseerde overheid is als bedoeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in artikel 2.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van het bedrijventerrein

Om op korte termijn te kunnen voorzien in een voldoende aanbod aan beschikbare plaatsen voor bedrijven is de ontwikkeling van het bedrijventerrein essentieel. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een overheidsinitiatief noodzakelijk.

Momenteel zijn de gronden binnen de grenzen van het RUP nog deels in een versnipperd privébezit. Er moet voorkomen worden dat individuele eigenaren de ontwikkeling van de andere gronden kunnen hypothekeren. Bij niet-onteigening bestaat het gevaar dat de individuele eigenaren hun eigendom in portefeuille zullen houden met speculatieve doeleinden, waardoor het bedrijventerrein niet de noodzakelijke realisatie bekomt. Niet alleen de behoefte aan daadwerkelijk beschikbare en/of beschikbaar gestelde kavels noodzaakt de onteigening, maar ook de inrichting en uitrusting van de gronden in het gebied. Enkel een globale aanpak biedt zicht op een optimale ontsluiting van de ganse zone, de aanleg van alle benodigde nutsvoorzieningen, het voorzien van percelen, het optimaal gebruiken van de percelen rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid, het groeperen en organiseren van parkeergelegenheden en vooral de realisatie van de voorgeschreven groenbuffer, landschappelijke inkleding en het realiseren van alle randvoorwaarden die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast. De gewenste globale ontwikkeling wordt best door één realisator ontwikkeld en nadien beheerd.

Vooraleer de vereiste uitrusting van de gronden binnen de grenzen van het RUP kan worden aangevat, dienen alle in het plan begrepen goederen verworven te zijn. De verwerving van de in het plan begrepen goederen is enkel mogelijk via ofwel een onderhandse overeenkomst, ofwel via een onteigening. Hiertoe dient al het nodige gedaan te worden.

3. De realisatie van het bedrijventerrein is hoogdringend

Om op korte termijn te kunnen voldoen aan de behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid die blijkt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, is de dringende realisatie van het bedrijventerrein essentieel. De dringende behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijven blijkt niet alleen uit de behoefte die in dit specifieke geval aangetoond wordt. Ook uit de vestigingsaanvragen die wvi reeds van lokale bedrijven ontvangen heeft en op basis waarvan de oppervlakte van het RUP theoretisch reeds gevuld zou kunnen worden, zelfs nog zonder dat er sprake is van een concreet aanbod, blijkt de zeer dringende noodzaak om het bedrijventerrein op korte termijn te realiseren.

Vooraleer de realisatie van het bedrijventerrein te kunnen aanvatten, dienen alle gronden verworven te zijn. De uitrusting van het bedrijventerrein is op zichzelf al een tijdrovende aangelegenheid die, gelet op de dringende vestigingsnood van de bedrijven, best zo snel mogelijk na de vaststelling van de bestemming moet kunnen worden aangevat en gefinaliseerd. De effectieve uitrusting met wegenis en nutsinfrastructuur dient bovendien nog voorafgegaan te worden door diverse technische onderzoeken op het terrein (opmetingen, boringen, ...). Ook dient er voorafgaand aan de effectieve uitrusting van de gronden een gebiedsdekkend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit alles maakt duidelijk dat de onmiddellijke inbezitting van alle in het onteigeningsplan begrepen innemingen noodzakelijk is.

Uit wat voorafgaat blijkt duidelijk dat er een dringende noodzaak is om te kunnen overgaan tot de verwerving van de gronden, zodat meteen alle voorbereidingen voor het archeologisch onderzoek en de uitrusting kunnen starten, meteen gevolgd door de eigenlijke uitrusting.

BESLUIT: met 20 stemmen ja
Mevrouw D. Douifi, de heer D. Damman en mevrouw V. Jodts onthouden zich en de heren J. Bruynooghe en B. Vander Donckt stemmen neen

Artikel 1 - Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan definitief vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde plannen en tekst.

Artikel 2 - Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan, samen met het besluit van de gemeenteraad en het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening ter goedkeuring naar de deputatie van de provincie West-Vlaanderen te sturen per aangetekende brief.

Artikel 3 - Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg en het bijhorend onteigeningsplan, samen met het besluit van de gemeenteraad en de adviezen van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening naar het agentschap en de Vlaamse Regering op te sturen.

Aldus vastgelegd in zitting, maandag 01 september 2014.
Namens de gemeenteraad,

De wnd. secretaris,
(get.) Niek Van Thomme

De voorzitter,
(get.) H. Crevits

De secretaris, *Niek*

Voor eensluidend afschrift,

De burgemeester,