Een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan

ANTWOORDEN OP VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een RUP?

De afkorting RUP staat voor 'ruimtelijk uitvoeringsplan'. Dit plan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuur- of beleidsplan.

Een RUP bepaalt welke functies binnen een bepaald gebied thuishoren: wonen, landbouw, natuur,... Bovendien kunnen we bij die zones ook voorschriften opleggen, zoals bijvoorbeeld waar en hoe hoog mag je bouwen, waar de toegang tot de bedrijvenzone moet komen, regels rond waterhuishouding en beplantingen,...

Het plan en de bijhorende voorschriften bepalen waaraan een project in het gebied moet voldoen om een vergunning te kunnen bekomen. Het RUP geldt voor iedereen: particulieren, bedrijven en overheden.

Een nieuw RUP vervangt de bestaande bestemmingsplannen op die plaats: het gewestplan, bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ouder RUP.

Uit welke onderdelen bestaat een RUP?

De belangrijkste twee onderdelen van een RUP zijn het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Deze zijn verordenend of wettelijk bindend en vormen het kader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Daarnaast zijn er nog niet-verordenende onderdelen van een RUP, waaronder bv. de toelichtingsnota en een kaartenbundel, waarin meer achtergrondinformatie over het RUP te vinden is. Verder zijn er nog extra documenten die het verloop van de procedure voor de opmaak van het RUP weergeven: de procesnota, het verslag van de GECORO, het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad en de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Hoe vind ik de juiste voorschriften terug voor mijn perceel?

Hiervoor vertrek je best vanaf het grafisch plan. Je kan je oriënteren aan de hand van de straatnamen, perceelsgrenzen en gebouwcontouren. Als je het correcte perceel gevonden hebt, kijk je naar de aanduidingen op het grafisch plan. Die verwijzen naar de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften door middel van de kleuren, symbolen en letterlijk benoemde voorschriften.

In het document met de voorschriften is de linkerkolom de verordenende tekst; de rechterkolom geeft daar waar nodig nog toelichting bij. Let op: in elk geval zijn ook de algemene voorschriften van toepassing. Die vind je telkens terug vooraan in de set stedenbouwkundige voorschriften (art. 0).

Kan ik nu starten met mijn project?

Een RUP geeft geen toelating voor de volgens plan en voorschriften voorziene werken of activiteiten: daarvoor is het in de meeste gevallen noodzakelijk eerst een omgevingsvergunning te bekomen. Mogelijk valt je voorgenomen project onder de meldingsplichtige handelingen of is het zelfs vrijgesteld van vergunning. Je vraagt dit best tijdig na bij je architect of op de dienst Omgeving.

Moet ik iets doen omdat het RUP in werking treedt?

Neen. Een RUP legt een bepaalde ontwikkelingsvisie voor het plangebied vast in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Een RUP voorziet met andere woorden ontwikkelingsmogelijkheden, maar verplicht niemand tot het onmiddellijk uitvoeren van bepaalde acties (bv. bouwen of slopen van constructies, aanplanten van groen,...).

Het staat iedereen vrij om al dan niet bepaalde projecten op te starten. Voor wie het initiatief neemt in een nieuw project is het wel belangrijk om na te gaan of dit wel past binnen het RUP. De vergunningsaanvraag voor het project in kwestie zal immers aan het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden afgetoetst.

Word ik onteigend?

Neen. Er is geen onteigeningsplan opgenomen in het RUP.

Is er een voorkooprecht?

Neen. Er is geen voorkooprecht opgenomen in het RUP.

Wat is een nabestemming?

In een RUP kan worden voorzien dat de vastgelegde bestemming – die bepaalt welke functies er toegelaten zijn – na verloop van tijd verandert. Die nieuwe bestemming wordt een nabestemming genoemd.

Het punt waarop de bestemming effectief verandert, is concreet omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook is duidelijk bepaald welke voorschriften er gelden voor en na de inwerkingtreding van de nabestemming.

Wat is zonevreemdheid?

Een woning, bedrijf, andere constructie of activiteit is zonevreemd als die volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt. Bv. een niet-landbouwwoning in landbouwgebied, een fabriek in recreatiegebied, een winkel in natuurgebied, enz.

Een zonevreemde constructie of activiteit kan perfect wettelijk in orde zijn, als deze correct vergund is of als ‘geacht vergund’ kan worden beschouwd (dit laatste kan gelden voor bepaalde oudere constructies en activiteiten, vraag dit bij twijfel na op de dienst Omgeving).

Wat kan ik nog doen met mijn zonevreemde constructie?

Je vergunde of geacht vergunde zonevreemde constructie kan je gewoon verder blijven gebruiken.

Stedenbouwkundige voorschriften en dus ook zonevreemdheid staan los van burgerrechtelijke aspecten zoals eigendom, huur of andere zakelijke overeenkomsten. Verkoop, verhuur, erfpacht, opstalrecht, erven,… blijft gewoon mogelijk. De nieuwe eigenaar of gebruiker kan opnieuw de zonevreemde functie verderzetten. Er is in Vlaanderen geen enkele beperking in de tijd voorzien voor deze verderzetting van zonevreemde activiteiten.

In Vlaanderen gelden er ‘zonevreemde basisrechten’. Deze zijn decretaal vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Die extra bepalingen moeten samen worden gelezen met het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP. Binnen de grenzen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en andere wettelijke bepalingen (zoals de zonevreemde basisrechten) kan je aan een vergunde of geacht vergunde zonevreemde constructie ook bv. onderhoudswerken of verbouwingen uitvoeren of functiewijzigingen doorvoeren.

Het is aangewezen om steeds nauwgezet na te gaan of hiervoor een vergunning of melding vereist is. Het betrekken van een architect is daarvoor zinvol. Bij onduidelijkheid kan je best de dienst Omgeving raadplegen.

Is er in Izegem ruimte nodig voor bedrijven?

Ja. De procedure voor het opstellen van een RUP is opgestart omdat vastgesteld is dat er niet voldoende ruimte beschikbaar is voor KMO's in Izegem. Niet alleen is dat nu het geval, maar zonder het RUP zou dat ook op de langere termijn zo blijven.

We baseerden ons enerzijds op de cijfers van het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen betreffende de actuele beschikbaarheid van bedrijfsruimte, waaruit het tekort zeer duidelijk blijkt. Dat uit zich op vandaag in opstartende ondernemingen die niet anders kunnen dan ergens anders een plekje te zoeken om hun droom te realiseren, nadat ze bij de stad tevergeefs aanklopten op zoek naar een locatie in Izegem. Ook gevestigde waarden moeten tegen hun zin vertrekken om ergens anders hun groeiverhaal te realiseren.

Anderzijds wordt ook gewezen op de verplichtingen van de stad Izegem. Het is duidelijk dat in Vlaanderen ruimte nodig is voor bedrijven. De economie vormt de basis voor onze welvaart. Om te vermijden dat werknemers allemaal grote afstanden zouden moeten afleggen tussen woon- en werkplaats – met een enorme impact op mobiliteit, luchtkwaliteit, leefbaarheid en klimaat als gevolg – is een goed onderbouwde ruimtelijke verdeling van de bedrijven vereist. Bedrijven die omwille van impact op de leefomgeving niet nabij woongebieden kunnen worden ingericht, moeten daarvan gescheiden worden. Voor de andere bedrijven is de nabijheid van de woonfunctie echter net een troef, gezien de positieve gevolgen op vlak van mobiliteit. Vanuit het Vlaamse beleid wordt daarom expliciet aangestuurd op het inrichten van bedrijvigheid in de nabijheid van de relevante kernen.

Ook Izegem is zo door de hogere overheden aangeduid als een economisch knooppunt, waardoor beleidsmatig aangegeven wordt dat juist hier ruimte voor bedrijven moet worden voorzien, en niet op plaatsen waar dat niet gewenst is, bv. in het buitengebied, waar de open ruimte net moet gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing en mobiliteit. De stad voert met het RUP deze beleidsvisie uit.

Is het aanduiden van bedrijvenzones in de stad duurzaam?

Ja. Zie ook hiervoor de onderbouwing van de Vlaamse visie op de nabijheid van bedrijven en woonkernen.

De stad wenst heel expliciet op een duurzame wijze bedrijfsruimte te voorzien. Er wordt conform de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen volop ingezet op reconversie en optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen (ongeacht de actuele planologische bestemming ervan). Daardoor moet er geen open ruimte worden ingenomen, zodat die haar rol kan blijven spelen voor de landbouw, natuur, biodiversiteit en klimaat.

De benodigde ruimte voor lokale bedrijfsactiviteiten kan (o.a.) gerealiseerd worden ter hoogte van inactieve bedrijventerreinen op voorwaarde van een degelijke inpassing in de omgeving, in het bijzonder wat de woonfunctie betreft. Daarnaast wordt bij de ruimtelijke (her-)ontwikkeling van deze zones rekening gehouden met het landschappelijk-visueel aspect en de ontsluiting voor verkeer.

Zal mijn woning in waarde verminderen?

Neen. De betrokken sites vormen op vandaag allerminst een pluspunt in hun omgeving. De verwachting is dat er met het plan een nieuwe dynamiek ontstaat in de buurt. De plandoelstellingen betreffen een antwoord op de aangetoonde behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat deze ontwikkeling niet zou gerealiseerd worden.

Op dat ogenblik ontstaat een nieuwe kern voor tewerkstelling, degelijk met een groene buffer ingekapseld in de omgeving, visueel kwalitatief aan straatzijde, vlot op een duurzame wijze bereikbaar voor iedereen. Dat betekent een duidelijke meerwaarde, niet alleen voor de buurt, maar voor de hele stad.

Hoe zit het met effecten op de woonomgeving en het milieu?

Er is bij de uitwerking van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften een expliciete set van voorwaarden vastgelegd, die de woonomgeving vrijwaart van hinder en de impact op het milieu beperkt.

In de voorschriften worden al tal van activiteiten uitgesloten. Verder zijn telkens degelijke bufferzones voorzien en een uitgebreide set van eisen op vlak van o.a. bebouwing, ontsluiting, parkeren, waterhuishouding,...

Het beheer van de collectieve delen van de bedrijvenzone moet door één parkmanagement gebeuren, dat dan ook als aanspreekpunt voor de buurt zal dienen. Dit maakt vlot ingrijpen bij meldingen mogelijk en laat de stad toe om afspraken vast te leggen.

Tijdens de procedure voor de opmaak van het RUP zijn de milieueffecten grondig onderzocht. Door het Team Omgevingseffecten van het Vlaamse Departement Omgeving is bevestigd dat de in het plan voorziene maatregelen garanderen dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden ten gevolge van het plan.

Uiteraard zullen de verschillende projecten in de bedrijvenzones ook nog de nodige vergunningen moeten bekomen. Dit biedt een extra garantie op het verder inperken van concrete effecten op de omgeving met bijkomende maatregelen, die als voorwaarde in de vergunning kunnen worden opgenomen.