

# PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos  
Koning Leopold III-laan 41  
B-8200 Sint-Andries  
Tel. 050 40 35 37

Brugge, 2 april 2015  
verslag 163

---

## AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 162 (5 maart 2015) ..... p.02
2. Infopunt: Actualisatie aanbod bedrijventerreinen West-Vlaanderen op 1 januari 2014 ..... p.02
3. Infopunt: Visievorming kleine windturbines in 6 pilootgemeenten (aanpak en stand van zaken) ..... p.03
4. Infopunt: evaluatie vrachtwagenroutenetwerk IDR (gebied Ieper-Diksmuide- Roeselare) ..... p.04
5. Varia..... p.05
6. Behandelen en adviseren adviezen en bezwaren nav het openbaar onderzoek ontwerp PRUP AKSG  
Torhout..... p.05

---

## AANWEZIG

### • Effectieve leden:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK     | Voorzitter PROCORO                            |
| - Dhr. Koen DEWULF       | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Mark DESMET       | UNIZO   |
| - Dhr. Patrice BAKEROOT  | VOKA  |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON  | ACV   |
| - Dhr. Eric VANDORPE     | Bond Beter Leefmilieu vzw                     |
| - Mevr. Katty DE WILDE   | Bond Beter Leefmilieu vzw                     |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT    | Boerenbond                                    |
| - Dhr. Eric BOUSSERY     | Algemeen Boerensyndicaat                      |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIE | VRP   |
| - Dhr. Frans COUSSEMENT  | Dienst Landbouw                               |
| - Dhr. Tom DECOCK        | POM   |
| - Dhr. Koen VANNESTE     | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur        |
| - Dhr. Peter NORRO       | Dienst MiNaWa                                 |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Dhr. Wim CARREIN   | VRP   |
| - Dhr. Michel Gilte  | Westtoer  |
| - Mevr. Elly DEBEVER | Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| - Mevr. Annie COOL         | CD&V          |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD      |
| - Dhr. Rik BUYSE           | N-VA          |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE      | GROEN         |
| - Dhr. Peter ROOSE         | Sp.a          |
| - Dhr. Koen BULTINCK       | Vlaams Belang |

### • vaste secretaris

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| - Dhr. Stephaan BARBERY | Secretaris PROCORO |
|-------------------------|--------------------|

## VERONTSCHULDIGD

### • effectieve leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Franky ROELS         | ABVV  |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE  | Natuurpunt vzw                                    |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP   |
| - Mevr. Katrien FEYS        | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Sophie IDE          | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN   | Dienst Welzijn                                    |
| - Mevr. Mieke ACKX          | Dienst Cultuur                                    |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT    | Dienst Erfgoed                                    |
| - Mevr. Magda MONBALLYU     | Westtoer  |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| - Dhr. Bjorn MOUS      | ABVV           |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Erfgoed |

# VERSLAG

*De voorzitter opent de vergadering.*

## **1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 162 (5 maart 2015)**

Er zijn geen opmerkingen  
Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

## **2. Infopunt: Actualisatie aanbod bedrijventerreinen West-Vlaanderen op 1 januari 2014**

*Een powerpoint wordt uitgedeeld.*

*De heer Carlo Spillebeen van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) licht dit toe.*

Een aantal leden vragen verduidelijking wat er precies wordt meegeteld bij het beschikbare aanbod?

De heer Carlo Spillebeen antwoordt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden meegeteld, die op 1/1/14 zijn goedgekeurd. Ruimtelijke uitvoeringsplannen waar de procedure nog lopende is, worden niet meegeteld. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die worden vernietigd door de Raad van State worden er terug uitgehaald. De bedrijventerreinen Blauwpoort en Menen-West, die vernietigd zijn door de Raad van State, worden hier op datum van 1/1/14 nog meegeteld. Een waarnemend lid stelt vast dat er 32 ha in de pijplijn zit voor RESOC Brugge en vraagt meer uitleg.

De heer Tom Decock van de POM zegt dat het gaat om het regionaal bedrijventerrein van Torhout, de lokale bedrijventerreinen in Blankenberge, Oostkamp, ...

Een lid wil weten of er evoluties zijn ten opzichte van de vorige monitor? Een ander lid vraagt zich af of 908 ha bestemd aanbod veel of weinig is. Zijn er referentiepunten?

De heer Carlo Spillebeen van de POM verwijst naar de vorige monitor en de methodiek. De methodiek is verfijnd en uitgebreid waardoor het moeilijk is om te vergelijken.

De heer Tom Decock van de POM zegt dat het planmatig aanbod sinds 2012 is gestegen. De vaststelling is echter dat bedrijven hun strategische aanbod om verder te kunnen uitbreiden op heden toch gaan verkopen. Op heden zijn we de enige provincie met dergelijke monitor. We kunnen aldus niet vergelijken met andere provincies om te weten of 908 ha veel of weinig is.

Een lid wil weten of er nog gewerkt wordt met een ijzeren voorraad?

De heer Carlo Spillebeen verduidelijkt dat er een voldoende aanbod nodig is om mogelijke economische dynamieken te kunnen opvangen. Er wordt vertrokken van de behoeftestudie tot 2022 van Cabus en Vanhaverbeke. Het beschikbare aanbod en de RUP's in de pijplijn en de vernietigde RUP's dekken deze behoefte.

De heer Tom Decock vult aan dat er zeker voldoende bestemd aanbod is tot 2017. De problematiek situeert zich in het bouwrijp maken van deze terreinen. De intercommunales hebben meer dan de helft in eigendom. In principe zou dit geen probleem moeten zijn. Met de gronden in particuliere handen is dit veel moeilijker. Daar werkt de POM met activeringsteams.

De voorzitter verwijst naar een krantenartikel waarin staat dat 2356 ha bedrijfsruimtes onbenut zijn. Moet er niet meer aan reconversie gedaan worden? De ambitie, ook in het kader van het Beleidsplan Ruimte, is om de behoefte niet per ha te gaan invullen maar ook rekening te houden met de 3e dimensie.

Een lid vraagt of de ruimtelijke uitvoeringsplannen die definitief vernietigd zijn, terug in procedure zitten zoals Blauwpoort en Menen-West?

De vaste secretaris verwijst naar de problematiek van het integratiespoor van het MER. In die zin heeft de deputatie beslist om de afbakeningen van de stedelijke gebieden Waregem en Menen te hernemen. Deze procedures zijn terug opgestart met de opmaak van de plan-MER. Dit betekent dat in beide stedelijke gebieden locaties worden onderzocht voor een regionaal bedrijventerrein.

De voorzitter vraagt zich af waarom er niet grensoverschrijdend wordt gekeken naar Henegouwen en Frankrijk? Als er net over de grens een bedrijventerrein is, waarom moeten we dan nog een bedrijventerrein voorzien aan de grens?

Een lid repliceert dat dit implicaties heeft op de bedrijfsvoering. De wetgeving in Frankrijk is totaal anders. Bovendien gaat het niet enkel om de locatie maar ook om het personeel, die dan in een ander fiscaal en sociaal statuut terecht komen.

De voorzitter meent dat dit wel kan bekeken worden met Oost-Vlaanderen.

Een ander lid geeft mee dat het ook gaat om financiële inkomsten voor een gemeente. Het is niet zo eenvoudig. Dit vormt nog steeds de basis van de ruimtelijke ordening met name inkomsten voor gemeenten.

Een lid vraagt of er al nagedacht is geweest waar dit eindigt? Er is volgens het lid geen evenwicht meer: ieder ha bedrijventerrein gaat ten koste van wonen en natuur.

De voorzitter herhaalt dat het in rekening brengen van de 3e dimensie leidt tot zuinig ruimtegebruik.

De heer Tom Decock meent dat de grondprijzen te laag zijn waardoor er geen beroep wordt gedaan op de 3e dimensie. De gronden zijn in Vlaanderen goedkoper dan in Nederland.

Een ander lid zegt dat de gronden in Frankrijk nog goedkoper zijn.

De heer Tom Decock beaamt dit maar de stedenbouwkundige voorschriften zijn veel strikter waardoor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen bijna onmogelijk zijn geworden. Hierbij wordt verwezen naar de site van Callicanes.

Een waarnemend lid vraagt om de gegevens van de haven van Zeebrugge apart te vermelden.

De voorzitter vindt dit een terechte vraag, ook wetende dat er een andere reglementering van toepassing is.

Een ander lid vult aan dat in de haven van Zeebrugge wordt gewerkt met concessies. Dit blijkt volgens het lid wel een handicap te zijn om bedrijven aan te trekken.

De heer Tom Decock zegt dat de POM bezig is met een onderzoek in functie van de transportzone.

Een lid vraagt of de tabellen op de website komen?

De vaste secretaris bevestigt dit.

*De voorzitter dankt de vertegenwoordigers van de POM voor het schitterend werk dat ze hierbij leveren.*

*De voorzitter verwelkomt een nieuw lid als plaatsvervanger voor de VRP met name de heer Wim Carrein.*

### **3. Infopunt: Visievorming kleine windturbines in 6 pilootgemeenten (aanpak en stand van zaken)**

*Een powerpoint wordt uitgedeeld.*

*De heer Joachim D'eigens van de dienst ruimtelijke planning licht dit toe. De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning zorgt voor de ondersteuning.*

Hierbij worden aanvullend een aantal slides getoond, die nog niet mogen verspreid worden.

De voorzitter vindt dit ontzettend interessant, ook naar methodiek toe met de gebiedsgerichte aanpak. De voorzitter vraagt of er al veel geleerd kon worden bij de oefening in De Haan?

Een lid vraagt of andere provincies hier ook werk van maken. Hoe zit het in Nederland?

De heer Joachim D'eigens zegt dat de provincie West-Vlaanderen toch wel gedeeltelijk pionier is in Vlaanderen. Bij de aanvang van deze oefening, is er niet gekeken naar De Haan. Het is pas achteraf dat de voorgestelde methodiek werd afgetoetst aan dit van De Haan. Voorts wordt er niet vertrokken van de klassieke kaarten maar wordt er op het terrein gegaan. In Nederland is er wel een beleidskader.

Een lid wil weten of er rekening wordt gehouden met slagschaduw en lawaai zoals bij de grote windturbines.

De heer Joachim D'eigens verduidelijkt dat de hoogte beperkt is waardoor de slagschaduw veel kleiner is. Bovendien dienen de kleine windturbines op een zekere afstand van de woning te staan. Er zijn van de deskundigen geen signalen dat het lawaai van een kleine windturbine boven de normen zou gaan.

Het lid verwijst naar de toelichting waarbij de windopvang van belang is. In een straal van 150 meter dienen er zo weinig mogelijk obstakels aanwezig te zijn. Groen onder de vorm van bomen zijn ook obstakels. Zal de jacht op groen hierdoor niet geopend worden?

De heer Joachim D'eigens verwijst naar de zonnepanelen, waar deze problematiek zich ook stelt.

Een waarnemend lid vraagt of het model voor Alveringem ook op de website terug te vinden zal zijn.

De heer Joachim D'eigens antwoordt dat dit niet het geval is. Er wordt geopteerd om in deze fase de informatie nog niet te verspreiden daar alles nog in een onderzoeksfase zit.

Een lid zegt dat de oefening wel belangrijk is opdat de overheid, een gemeente of deputatie in beroep, een goede beoordeling zal kunnen maken.

Een ander lid verwijst naar een reeks op de VRT over alternatieve energie. Hierin kwam het voorbeeld van Denemarken aan bod die zoveel % alternatieve energie heeft dankzij de windturbines. Ook de kleine windturbines zijn nodig.

Een lid vraagt of de mogelijkheid voor bedrijven en voor bedrijventerreinen wordt meegenomen?

De heer Joachim D'eigens verwijst naar de case van Roeselare, waar dit voorkomt.

Een lid vindt het positief dat de oefening visueel geïntegreerd wordt bekeken. In Roeselare zijn er reeds grootschalige windturbines. Het kleine wordt geïntegreerd terwijl er al mastodonten staan. Zal dit de slaagkans van de oefening niet naar beneden halen? Het gaat hier reeds om een verstoord landschap in Roeselare.

De heer Joachim D'eigens antwoordt dat dit geen reden kan zijn om de oefening niet te maken. Zo zou het bijvoorbeeld mogelijk moeten zijn om windturbines op de daken van de winkelzone te voorzien.

Een waarnemend lid zegt dat grote windturbines eerder rustgevend zijn. Dit komt door het feit dat ze ver uit elkaar staan en traag draaien. Het waarnemend lid vreest dat de kleine windturbines meer gaan storen omwille van het feit dat ze snel zullen draaien.

Een ander lid bevestigt dit, maar dit kan moeilijk in een beleidsvisie worden opgenomen.

*De voorzitter dankt de heer Joachim D'eigens en Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning voor het reeds geleverde werk en vooral met de aanpak hierbij.*

#### **4. Infopunt: evaluatie vrachtwagenrouten netwerk IDR (gebied Ieper-Diksmuide- Roeselare)**

*Een powerpoint wordt uitgedeeld.*

*De heer Koen Vanneste van de provinciale dienst mobiliteit en weginfrastructuur licht dit toe.*

Een lid stelt voor om de vrachtwagenroutes via een app te verspreiden.

Een ander lid verwijst naar een proefproject van de POM Oost-Vlaanderen waarbij de bedrijven GPS routes kunnen afhalen van een website.

Een lid wil weten wat het effect zal zijn van de kilometerheffing? Zal dit het sluipverkeer niet laten toenemen?

De heer Koen Vanneste antwoordt dat dit van minder belang is indien het vrachtwagenrouten netwerk reeds bestaat en ingeburgerd is. Het laten respecteren van nieuwe vrachtwagenroutes zal moeilijker zijn na de invoering van de kilometerheffing. Er kan wel gewerkt worden met een tonnagebeperking om dit verder af te dwingen. Maar dit is ook relatief om dit te controleren. Als een vrachtwagen van Staden naar Kortemark moet, gebeurt dit via de lokale wegen. Voor kortere afstanden kan je niet verlangen dat vrachtwagens omrijden.

Een ander lid vraagt wat er gebeurt met de tonnagebeperking wanneer landbouwvoertuigen hun producten aanvoeren naar de veiling? Een tractor kan je moeilijk 30 km laten omrijden. De heer Koen Vanneste verduidelijkt dat de tonnagebeperking er is met uitzondering van de landbouwvoertuigen. Als je vanuit Houthulst naar Roeselare wil rijden en je mag niet door Staden, dan zou dit betekenen dat er ofwel via Zonnebeke of Lichtervelde moet gereden worden. Het doel is dat in de kleinere zones er veel lokaal verkeer wordt toegelaten maar niet het doorgaand verkeer vanuit de grotere bedrijven. Hiermee kan het zwaar vervoer met 1/3 verminderd worden.

De voorzitter vraagt hoe de evolutie zal zijn? Er zijn minder en minder maakbedrijven waardoor het vervoer gebeurt door kleinere vrachtwagens. Dit zou een invloed kunnen hebben op de mobiliteit en op de bedrijventerreinen.

Een ander lid zegt dat de maakindustrie weggaat maar dat de voedingssector, KMO's en dergelijke zullen blijven.

*De voorzitter dankt de heer Koen Vanneste voor de interessante studie.*

## **5. Varia**

### **Volgende vergadering**

De vaste secretaris deelt mee dat de volgende vergadering doorgaat op 7 mei met agendapunten:

- Behandeling adviezen en bezwaren over het PRUP Vakantiewoningen Interfluvium
- Behandeling adviezen en bezwaren van het planologisch attest exportslachthuis te Tielt
- Evaluatie van de digitalisering documenten

### **PRUP's Nonnebossen en Vijverbos te Zonnebeke**

De vaste secretaris deelt mee dat de provinciale RUP's voor permanent wonen in weekendverblijven met de name de Nonnebossen en Vijverbos te Zonnebeke vernietigd zijn door de Raad van State.

De auditeur was nochtans positief.

Het middengedeelte in de Nonnebossen was in eerste instantie recreatiegebied gebleven, naast de 4 woonclusters. Na verloop van het proces werd het recreatiegebied bestemd naar bosgedeelte. Hierdoor werd ook Vijverbos meegenomen als bos. De Raad van State oordeelt dat er op dat moment een nieuwe screeningsnota had moeten opgemaakt worden. Voorts vond de Raad van State dat de PROCORO naast de kwestie heeft geantwoord bij het behandelen van de bezwaren en adviezen. De vaste secretaris herinnert de leden eraan dat het advies toen werd voorbereid door een advocatenbureau.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.*

*De heer Koen Dewulf laat zich vervangen door Elly Debever.*

## **6. Behandelen en adviseren adviezen en bezwaren nav het openbaar onderzoek ontwerp PRUP AKSG Torhout**

### ***openbaar onderzoek van 15/12/2014 t.e.m. 12/02/2015 over het ontwerp PRUP***

*Mevrouw Evi Lefever van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal ruimtelijk afbakening kleinstedelijk gebied Torhout toe.*

*De voorzitter gaat over tot de bespreking en beraadslaging.*

Een lid vraagt wat signaalgebieden zijn?

De vaste secretaris legt uit dat dit bebouwbare gebieden zijn die door de Vlaamse overheid zijn aangeduid als overstromingsgevoelig. Een aangepast beleid is noodzakelijk.

Een lid vraagt of de verplichte verbinding tussen het ziekenhuis en het woonzorgcentrum ook vergunning plichtig aan elkaar zijn verbonden in de voorschriften.

Mevrouw Evi Lefever bevestigt dit.

Een lid vraagt of er een zone is voorzien voor de meest milieuhinderlijke bedrijven?

Mevrouw Evi Lefevere antwoordt dat er geen zone is voorzien maar dat de bepaling inhoudt dat de meeste milieuhinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de bewoning moeten voorzien worden. Dit is belangrijk bij het uitgifte beleid.

Een lid vraagt zich af of dit een goede keuze is om de 10% gemeenschappelijk groen langs de wegenis te vervangen door de bedrijven groen te laten voorzien in hun strook voor het bedrijfsgebouw. De bedrijven zullen dit toch niet doen.

Mevrouw Evi Lefevere verduidelijkt dat de bedrijven dit in functie van hun beeldkwaliteit van hun gebouw kunnen aanleggen. Dit kan gecombineerd worden met bijvoorbeeld hun parkeerplaatsen. Dit kadert ook beter in een zuinig ruimtegebruik. Gemeenschappelijk groen langs de wegenis zal in de praktijk gewoon een grasvlakte zijn.

Het lid vindt zuinig ruimtegebruik een goed argument maar moet dit dan maximaal ingevuld worden met verharding? Hoe kan de beeldkwaliteit gegarandeerd worden?

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de voorschriften waar een inrichtingsstudie moet gemaakt worden bij de aanvraag van de vergunning. De vergunningverlenende overheid heeft een toetsingskader om de verschillende elementen vanuit de voorschriften af te toetsen.

Een ander lid zegt dat er ook kan gewerkt worden met een groenwaarborg. Deze waarborg moet evenwel voldoende hoog liggen opdat bedrijven effectief overgaan tot de aanplantingen.

Nog een ander lid vraagt zich af of de 10% groen langs de wegenis het verschil zal maken. Zal ieder bedrijf dan 10% van zijn oppervlakte met aanplantingen moeten voorzien?

Mevrouw Evi Lefevere zegt dat het voorstel is dat de bedrijven moeten voorzien in een kwalitatieve en groene aanleg voor hun zone tussen voorbouwlijn en rooilijn. De 10 % vervalt.

Een lid vraagt waarom een perceel mee opgenomen wordt in een onteigeningsplan terwijl dit eigendom is van een bedrijf? Legt dit geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van het bedrijf?

De heer Matthias Dobbels legt uit dat het gaat om een wederrechtelijk bedrijf. Dus in principe is er geen bedrijf.

*De voorzitter gaat over tot de advisering en stemming.*

## **A. ADVIEZEN**

### **A1. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 04/02/2015, poststempel 05/02/2015, ontvangst PROCORO 06/02/2015)**

Ruimte Vlaanderen adviseert het PRUP gunstig en stelt dat het voorstel in overeenstemming is met het stedelijk gebied beleid van het RSV.

Het voorstel is aangepast in functie van diverse bemerkingen tijdens de plenaire vergadering van 21/05/2014.

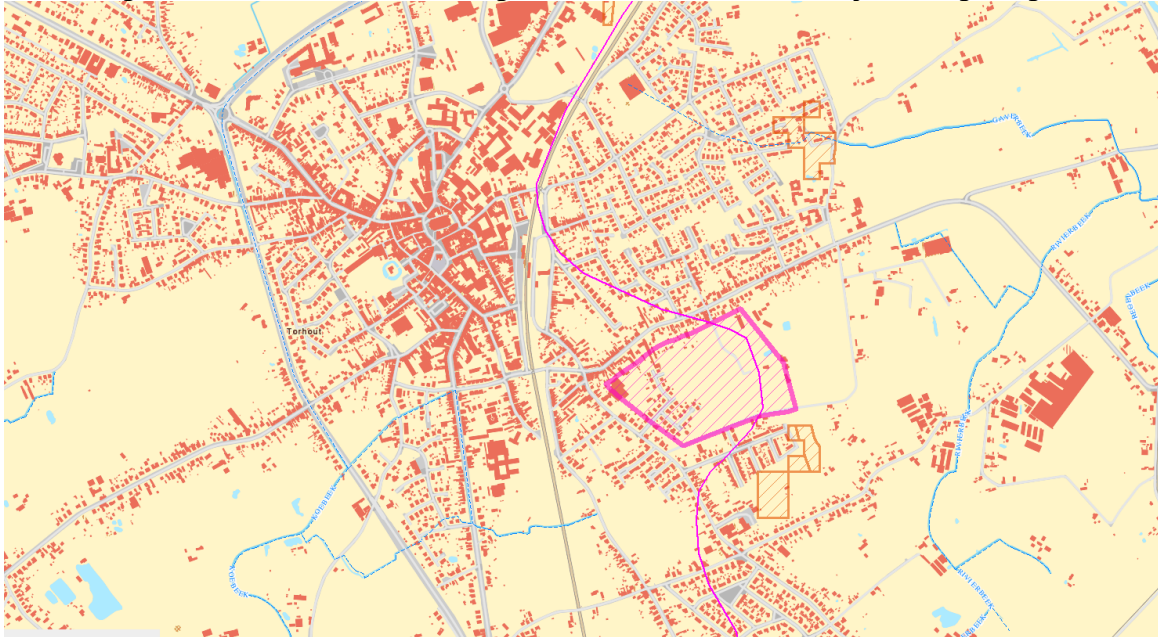
De provincie blijft bij haar voornemen om ten aanzien van de taakstelling wonen enkel de bestemmingswijziging door te voeren die betrekking heeft op het woonzorgcomplex De Biesen, wat het operationeel karakter van de afbakening inzake het voeren van een actief aanbodbeleid inzake wonen verzwakt. Ze geeft in uitvoering van de recente wijziging van het PRS wel de contouren aan waarbinnen het toekomstig woonaanbod gekaderd dient te worden. Ook wordt de aandacht gevestigd op de randvoorwaarden die zich vanuit de waterproblematiek voor het signaalgebied de Moertjes opdringen. Aanvullend hierbij kan gemeld worden dat ook de aandacht moet uitgaan naar het signaalgebied in de Rivierenwijk, waarvoor onderzocht wordt welke maatregelen gewenst zijn. Dit wordt best nog aangevuld in de toelichtingsnota.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO is van mening dat het wonen en het woonbeleid beter op gemeentelijk niveau vorm gegeven wordt, daar de PROCORO van mening is dat dit het meest geschikte niveau is om de invulling ervan concreet vorm te geven. Daarom ondersteunt de PROCORO de provincie bij haar voornemen om ten aanzien van de taakstelling wonen enkel de bestemmingswijziging door te voeren die betrekking heeft op het woonzorgcomplex De Biesen.

De PROCORO vraagt om in de toelichtingsnota op te nemen dat er bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het signaalgebied 'Rivierenwijk', alsook naar andere nabije signaalgebieden. De PROCORO vraagt om de definitie van wat een signaal gebied is, alsook om een kaart aan de

toelichtingsnota toe te voegen die alle nabije signaalgebieden toont.



Figuur: signaalgebieden (bron: <http://geoloket.vmm.be>)

## **A2. Stad Torhout (advies dd. 26/01/2015, poststempel 05/02/2015, ontvangst PROCORO 06/02/2015)**

De gemeenteraad van de stad Torhout is van oordeel dat het provinciaal RUP een goede zaak is voor de stad aangezien er een aantal mogelijkheden worden voorzien waardoor Torhout zijn kleinstedelijke functie ten opzichte van de regio kan vervullen. De gemeenteraad maakt wel nog volgende opmerkingen:

### **2.0.2. Algemene voorschriften – inrichting en beheer (deelRUP Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg)**

- Er staat verordenend dat parkeren op het openbaar domein verboden is. De visie hierachter is niet zo duidelijk. Dit zou beter in de toelichtende kolom worden verduidelijkt. Een verbod op parkeren wordt echter beter geregeld via het gemeentelijk verkeersreglement en niet in een RUP. Er kunnen immers op het openbaar domein ook gegroepeerde parkeerplaatsen worden voorzien. De gemeenteraad vraagt daarom om een parkeerverbod op openbaar domein niet verordenend op te leggen in het RUP.
- De stad hecht veel belang aan de leefkwaliteit van de omliggende woningen, met inbegrip van de wijk Goede Herder. De enige maatregel om de hinder te beperken staat onder de algemene voorschriften rond inrichting en beheer, namelijk dat de ontwikkelaar bij de inrichting rekening dient te houden met het criterium milieuhinder, waarbij de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk moet beperkt worden, minstens door afstandsnormen te respecteren en de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

De stad dringt aan op meer verordende maatregelen om de hinder te beperken. Het gaat hier vooral om geur- en lawaaihinder. De overwegende windrichting waait in de richting van de woonwijk en het RUP laat een aantal bestemmingen toe die zeer hinderend kunnen zijn, onder meer naar geluid en geur toe. Er moeten duidelijke maatregelen getroffen worden. In die zin kan er onder meer opgelegd worden dat de groenbuffer ten opzichte van de spoorweg denser beplant dient te worden. De stad ziet het bedrijventerrein eerder ontwikkelen als een terrein met bedrijven die zich toespitsen op productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen alsook voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

### **2.1.1. Specifieke voorschriften – bestemming (deelRUP Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg)**

- Sommige nevenbestemmingen, zoals beschreven in het RUP zijn geen bestemming op zich, bijvoorbeeld 'reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming', 'aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen', 'herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse leidingen' en 'aanleggen van nieuwe leiding'. Dit zijn werken die moeten toegestaan worden, maar niet als nevenbestemming kunnen worden omschreven.

- Verder lijkt punt 5 van de toegelaten nevenfuncties overbodig in de opsomming. Deze zaken komen reeds in een ander punt aan bod. Bovendien lijkt het beperken tot de gelijkvloerse verdieping niet aangewezen. Een bedrijfswoning kan bvb. op de verdieping worden voorzien zonder nadelige impact voor de omgeving.
- Ten slotte dient verduidelijkt te worden welke bestemmingen op niveau van het perceel worden gezien of op niveau van het volledige bedrijventerrein, bvb. voor wat betreft de complementaire en gemeenschappelijke voorzieningen van het bedrijventerrein.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO volgt de suggestie van de gemeenteraad om het verbod tot parkeren niet verordend op te nemen. Het klopt dat gegroepeerde parkeerplaatsen op het openbaar domein door dit voorschrift onmogelijk worden.

De PROCORO begrijpt dat de stad Torhout veel belang hecht aan de leefkwaliteit van de omliggende woningen. De PROCORO wil echter benadrukken dat dergelijke materie niet verordend opgenomen kan worden daar dit geregeld wordt via specifieke milieuwetgeving. De PROCORO wil benadrukken dat bij het verlenen van een milieuvergunning er een bijkomende afweging wordt gemaakt of een bedrijf ergens al dan niet (ook ruimtelijk) aanvaardbaar is.

Verder is de PROCORO ook van mening dat een dichtere groenbuffer ter hoogte van de spoorweg geen meerwaarde zal bieden. De groenbuffer van dit regionaal bedrijventerrein vormt een doortrekking van de voorziene groenbuffer ter hoogte van het lokaal bedrijventerrein. De bedoeling van deze buffer is om het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving en het dient daarbij het architecturaal voorkomen te ondersteunen. Er werd bewust gekozen om geen dichte buffer te realiseren op deze plek, dit om af te dwingen dat de bebouwing aan deze zijde van het terrein architecturaal kwalitatief is, dit ten opzichte van de huidige spoorweg. Op deze manier wordt er ook een vorm van 'zichtlocatie' gecreëerd. Het eindbeeld dient een samenspel te zijn van kwalitatieve gevels met een semi-transparante groenbuffer.

Voor wat betreft de toegelaten nevenbestemmingen:

- De PROCORO volgt de opmerking gedeeltelijk. De passage over onder- en bovengrondse leidingen, fiets- en voetgangersverbindingen en reliëfwijzigingen dient dan ook verplaatst te worden van het onderdeel nevenfuncties naar het onderdeel 2.0 Algemene voorschriften. De PROCORO is wel van mening dat de bepalingen omtrent de bedrijfsverzamelgebouwen thuishoren bij de bestemmingsvoorschriften. De PROCORO vraagt echter om duidelijkheid te scheppen omtrent welke bestemmingen geldig zijn voor het volledige bedrijventerrein en bestemmingen specifiek per perceel.
- De PROCORO kan de suggestie van de gemeenteraad niet volgen voor wat betreft punt 5 van de nevenbestemmingen. De PROCORO interpreteert dat de nevenbestemming voor wat betreft kantoren, toonzalen of de bedrijfswoning met eventuele private buitenruimte op het gelijkvloers beperkt is tot één van deze inrichtingen. Op een eventuele verdieping geldt deze beperking niet. Aangezien dit voorschrift op verschillende manieren geïnterpreteerd kan worden vraagt de PROCORO om de voorschriften in die zin aan te passen dat eventuele onduidelijkheden weggewerkt worden.
- De PROCORO vraagt dat er duidelijkheid geschapt wordt omtrent de bestemmingen geldig voor het volledige bedrijventerrein en bestemmingen specifiek per perceel. In de stedenbouwkundige voorschriften dient dit, bij voorkeur, duidelijk aangegeven te worden. Complementaire en gemeenschappelijke voorzieningen worden toegelaten ter ondersteuning van en op niveau van het bedrijventerrein, in de toelichtende kolom dient wel best verduidelijkt te worden dat deze bestemming het algemene functioneren van het bedrijventerrein niet in het gedrang kan en mag brengen.

### **A3. Infrac (advies dd. 10/02/2015, poststempel 10/02/2015, ontvangst PROCORO 11/02/2015)**

De rioolbeheerder van de stad Torhout vraagt om de mogelijkheid te voorzien om waterbuffer(s) en bijhorende constructies te kunnen aanleggen in het deelrup 'bouwvrij agrarisch gebied'. Deze vraag kadert in diverse rioleringsprojecten die opwaarts gerealiseerd worden, zowel door Infrac als door Aquafin.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

In de stedenbouwkundige voorschriften werd reeds verordend opgenomen dat reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied toegelaten zijn. Toelichtend werd opgenomen dat dit oa. waterzuiveringsinstallaties, overstorten, collectoren ed. kunnen zijn.



## **B. OPMERKINGEN EN BEZWAREN**

### **B1. (Bezwaar dd. 28/01/2015, poststempel 29/01/2015, ontvangst PROCORO 30/01/2015)**

Er worden enkele opmerkingen en aandachtspunten overgemaakt die grotendeels betrekking hebben op de stedenbouwkundige voorschriften van het in het PRUP opgenomen deelRUP 'Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg' en dit in functie van de mogelijke ontwikkeling en inrichting van het terrein enerzijds en de samenhang met het GRUP 'Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg' (deputatie 25/09/2014) anderzijds.

#### **Algemeen concept en plangrens**

De zuidelijke plangrens is ten opzichte van het voorontwerp verschoven naar het zuiden toe, waardoor bijkomend een bestaande landbouwzetel en delen van landbouwpercelen ingenomen werden. In de memorie van toelichting bij het PRUP wordt het 'behoud van de landbouwsite om landbouwexploitatie niet te hypothekeren' echter als compenserende maatregel gezien (p. 94). Het lijkt aangewezen om deze tegenstrijdigheid weg te werken evenals wat betreft de bestaande landbouwweg (p. 94 en p. 107).

De plancontour van het deelRUP Gemengd Regionaal bedrijventerrein is niet in overeenstemming met de plancontour zoals aangeduid op het grafisch plan van het deelRUP Afbakeningslijn. De zone 'Bouwvrij agrarisch gebied' is bij deze laatste niet mee opgenomen.

#### **Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen**

De opmerking voor wat betreft de tegenstrijdigheid in de toelichtingsnota onder de compenserende maatregelen is terecht. De PROCORO vraagt dan ook om deze tegenstrijdigheid weg te werken.

Voor wat betreft de overeenstemming van de afbakeningslijn van het deelRUP Afbakeningslijn met het plancontour van het deelRUP Gemengd Regionaal bedrijventerrein is de PROCORO van mening dat het deelPRUP Afbakeningslijn een afzonderlijk deelplan vormt ten opzichte van de overige deelplannen. De PROCORO is wel van mening dat het grafisch plan, horende bij het deelPRUP Afbakeningslijn, wat verwarring kan scheppen. Op het plan 'overzicht op topografische kaart' wordt zowel het deelPRUP 'Afbakeningslijn' als de contouren van de andere deelPRUP's weergegeven met een zwarte lijn. De PROCORO vraagt dan ook om de afbakeningslijn zelf in een ander kleur weer te geven dan de andere deelPRUP's en dit duidelijk te illustreren in de legende.

De PROCORO merkt wel op dat op p. 53 en p. 66 van de toelichtingsnota de contouren van het deelRUP 'Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg' foutief werd weergegeven. Op het plan zijn de oude contouren van het deelRUP nog zichtbaar. De PROCORO vraagt om dit na te zien in de volledige nota en de contouren in de toelichtingsnota correct af te stemmen op de contouren van het feitelijke deelRUP.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.0.2 Inrichting en beheer**

In het eerste lid is bepaald dat de ontwikkelaar moet voorzien in minstens één gemeenschappelijke parking op een centrale plaats. Het is het standpunt van de stad Torhout om samen met WVI te onderzoeken of, en in welke mate, hier een behoefte voor is. De suggestie wordt gemaakt om de verplichting in dit voorschrift om te zetten naar een mogelijkheid.

In het tweede lid wordt bepaald dat de beheerder instaat voor 'onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen, met uitzondering van de fietsverbinding langs het spoor'. Correcter is hier te stellen 'behoudens de verplichting in het openbaar domein te affecteren delen', omdat deze onderhouden zullen worden door de stad Torhout of de bevoegde beheerder.

#### **Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen**

De PROCORO volgt de bezwaarindiener niet voor wat betreft het omzetten van de verplichting om gemeenschappelijke parkings te voorzien naar een mogelijkheid.

Op de infovergadering in functie van het openbaar onderzoek kwam de bezorgdheid van de omwonenden duidelijk naar voren omtrent parkeerproblematieken en dan specifiek de problematiek van vrachtwagens die willekeurig parkeren op openbaar domein. Anderzijds kan de gemeenschappelijke parking dan weer tegemoet komen aan een stelling die verder gesteld wordt in dit specifieke bezwaarschrift. De bezwaarindiener stelt namelijk nog dat het functioneel niet altijd mogelijk is om parkeerruimte boven of onder het gebouw te voorzien, dit naast de 10% van de terreinoppervlakte dat mag aangewend worden voor parkeerplaatsen. Indien een bedrijf inderdaad niet voldoende heeft aan de 10% terreinoppervlakte voor parkeren, en er op de verdieping of ondergronds geen mogelijkheden bestaan om milieutechnische redenen, dan kan er uitgeweken worden naar dergelijke gemeenschappelijke parkeerterreinen. Echter is de PROCORO wel van mening dat de beperking dat er maar maximaal 10% van de terreinoppervlakte

aangewend mag worden voor parkeerplaatsen, op gelijkvloers niveau, op eigen terrein, genuanceerd dient te worden. De PROCORO stelt voor om het voorschrift als volgt aan te passen:

*Bedrijven dienen op eigen terrein tegemoet te komen aan hun parkeerbehoefte. Indien dit niet op eigen terrein haalbaar is dient dit gebundeld te worden op gemeenschappelijke parkeerplaatsen.*

Voor wat betreft de opmerking in verband met het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen, met uitzondering van de fietsverbinding langs het spoor, is de PROCORO het eens met de bezwaarindiener. De PROCORO stelt dan ook voor om het voorschrift in die zin aan te passen:

*De beheerder staat in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen behoudens de verplichting in het openbaar domein te affecteren delen.*

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.0.5 en 2.0.6 Overgangsbepalingen**

Het PRUP voorziet in overgangsbepalingen voor de bestaande (hoofdzakelijk) vergund (geachte) gebouwen en functies. De bezwaarindiener vraagt om dit te verruimen en te specificeren voor de twee bestaande gebouwen, gelegen ten noorden van de geplande ontsluitingsweg, zodat deze – voorafgaand aan de realisatie van het bedrijventerrein – reeds een invulling in functie van bedrijvigheid kunnen krijgen. In het kader van het openbaar onderzoek van het GRUP Lokaal Bedrijventerrein Roeselaarseweg werd hieromtrent een bezwaarschrift ingediend. De GECORO adviseerde om voor het bedrijf een tussentijdse oplossing te voorzien. Dit was echter niet mogelijk in het GRUP omwille van de voorafname op het PRUP.

De bezwaarindiener vraagt om voor de bestaande bebouwing een overdruk te voorzien in functie van afwijkende perceelsoppervlakte (zie ook art. 2.1.2), ontsluiting (zie ook art. 2.1.3) en bestemming (mogelijkheden cfr. lokale bedrijvigheid), evenals een overgangsmaatregel. Ook voor de bestaande landbouwzetel en –percelen adviseert de bezwaarindiener om overgangsmaatregelen te voorzien.

#### **Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen**

Voor wat de bestaande bebouwing en bestaande functies betreft, worden er in dit deelRUP overgangsbepalingen meegenomen onder de stedenbouwkundige voorschriften, namelijk onder de voorschriften 2.0.5 'overgangsbepaling gebouwen' en 2.0.6 'overgangsbepaling functies'.

Voor wat betreft een bestaande afwijkende ontsluiting en bestaande afwijkende perceelsoppervlakte is de PROCORO van mening dat er bij voorkeur hiervoor bijkomende voorschriften worden opgenomen onder twee nieuwe puntjes, namelijk een puntje getiteld 'overgangsbepaling ontsluiting' en een puntje getiteld 'overgangsbepaling perceelsoppervlakte'. De PROCORO meent dat dit een beter alternatief is dan te werken met een overdrukzone.

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.1 Bestemming**

In het kader van de plenaire vergadering werd gevraagd sterk verkeersgenererende activiteiten te weren. Dit werd in de stedenbouwkundige voorschriften vertaald door 'op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel' te schrappen als hoofdbestemming en enkel toe te laten als nevenbestemming.

De bezwaarindiener wenst hier de suggestie te doen deze activiteiten te zien als toegelaten hoofdbestemming met de voorwaarde dat de activiteit een aanvaardbaar mobiliteitsprofiel moet hebben.

Flankerend kan de verplichting worden ingeschreven om dit te staven d.m.v. een mobiliteitstoets, op basis waarvan de vergunningverlenende overheid kan oordelen over de mobiliteitsimpact van de activiteit.

Groothandel wordt in de toelichtende kolom als 'bedrijven' gedefinieerd, wat tegenstrijdig is met de bepaling dat dit enkel als 'nevenfunctie' toegelaten kan worden. Dit dient afgestemd te worden op de verordenende voorschriften. Ook voor wat betreft 'bedrijfsverzamelgebouwen' dient dit herbekeken en afgestemd te worden.

Bij de toegelaten 'nevenfuncties' worden een aantal elementen vermeld waarvan gesteld kan worden dat het niet over nevenbestemmingen bij regionale bedrijven gaat; zoals onder- en bovengrondse leidingen, fiets- en voetgangersverbindingen, reliëfwijzigingen, bedrijfsverzamelgebouwen. In de voorschriften dient verduidelijkt te worden wat met 'nevenfunctie' bedoeld wordt en waar nodig de desbetreffende bepalingen te verplaatsen naar de inrichtingsvoorschriften (bv. de bepaling met betrekking tot bedrijfsverzamelgebouwen).

#### **Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen**

De PROCORO volgt de suggestie van de bezwaarindiener niet. Een mobiliteitstoets dient, indien dit verordenend wordt opgenomen, getoetst te worden aan specifieke bepalingen die in het RUP reeds

bepaald moeten worden. Zo'n inschatting hangt van situatie tot situatie af waardoor de criteria, zoals in het RUP zouden bepaald worden, onvoldoende duidelijkheid zouden scheppen.

De PROCORO blijft daarom bij het standpunt om op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel verder op te nemen onder het luik van nevenbestemmingen. Bovendien dient de ontsluiting van de bedrijven volledig gericht te zijn op de nieuwe infrastructuur van het bedrijventerrein met 1 ontsluitingspunt op de Roeselaarseweg.

In de toelichtende kolom wordt inderdaad de definitie van groothandel weergegeven, deze definitie is diezelfde als opgenomen in het PRS. De definitie van groothandel in dit specifieke deelRUP aanpassen lijkt niet aan de orde. Echter is het misschien wel duidelijker om de definitie op de nemen op de pagina van nevenfuncties en niet op de pagina van de toegelaten hoofdfuncties. De PROCORO stelt daarom voor om de definitie te verplaatsen naast het luik van nevenactiviteiten.

De PROCORO is het eens met de bezwaarindiener over het ontbreken van een duidelijk voorschrift wat een nevenfunctie exact inhoud. Tevens dient de passage over onder- en bovengrondse leidingen, fiets- en voetgangersverbindingen en reliëfwijzigingen verplaatst te worden van het onderdeel nevenfuncties naar het onderdeel 2.0 Algemene voorschriften. De PROCORO is wel van mening dat de bepalingen omtrent de bedrijfsverzamelgebouwen thuishoren bij de bestemmingsvoorschriften. Echter vraagt de PROCORO om duidelijkheid te scheppen omtrent welke bestemmingen geldig zijn voor het volledige bedrijventerrein en bestemmingen specifiek per perceel.

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.2 Perceelsstructuur en bezetting**

De bepaling dat min. 50% van de bebouwbare terreinoppervlakte ingenomen moet worden door de toegelaten constructies en verhardingen, met uitzondering van parkeerplaatsen en dienstwegen, is niet conform de afspraken gemaakt tussen de bezwaarindiener en de provincie dd. 04/11/2013. De bezwaarindiener vraagt hier de bepalingen van het RUP Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg over te nemen.

Betreffende uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte vraagt de bezwaarindiener ook rekening te houden met de bestaande constructies en activiteiten in het gebied die in hun bestaande toestand geen 5.000 m<sup>2</sup> innemen. Zoals eerder vermeld m.b.t. art. 2.0.5 en 2.0.6 vraagt de bezwaarindiener om voor de bestaande bebouwing een overdruk te voorzien in functie van afwijkende perceelsoppervlakte, ontsluiting en bestemming evenals een overgangsmaatregel.

#### *Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen*

De PROCORO is van mening dat de bepaling dat min. 50% van de bebouwbare terreinoppervlakte ingenomen moet worden door de toegelaten constructies en verhardingen, behouden blijft. Het betreft hier voorschriften die afgestemd worden op de realisatie van een regionaal bedrijventerrein en geen lokaal bedrijventerrein, waarover de afspraken werden gemaakt. Het is dan ook logisch dat bepaalde voorschriften niet met elkaar overeenstemmen. Bovendien is deze bepaling, dat min. 50% van de bebouwbare terreinoppervlakte dient ingenomen te worden, verder te motiveren in het kader van zuinig ruimtegebruik.

Voor wat betreft het luik over afwijkende perceelsoppervlakte, ontsluiting en bestemming en een overdrukzone verwijst de PROCORO naar het eerder geformuleerde advies hieromtrent.

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.3 Ontsluiting**

Rechtstreekse ontsluiting op de N32 is niet toegelaten. Ook hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande constructies en activiteiten. De bezwaarindiener vraagt om voor de bestaande bebouwing een overdruk te voorzien in functie van de afwijkende perceelsoppervlakte, ontsluiting en afwijkende bestemming evenals een overgangsmaatregel.

#### *Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen*

Voor wat betreft het luik over afwijkende perceelsoppervlakte, ontsluiting en bestemming en een overdrukzone verwijst de PROCORO naar het eerder geformuleerde advies hieromtrent.

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.5 Strook voor landschappelijke vormgeving**

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt een buffer van min. 20 m voorzien langs de spoorlijn. Ook de inrichting van deze buffer is verordenend vastgelegd, met inbegrip van de verplichting een strook van 6 m breed langs de spoorweg als houtkant of struikengordel in te richten. Er werd echter geen rekening gehouden met de technische eisen in functie van waterberging, onderhoud van de waterloop e.d..

De voorschriften houden ook een belangrijke as verschuiving in ten opzichte van het wegenstracé in het GRUP Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg. De schetsen op p. 103 en 110 van de memorie van toelichting zijn in die zin tegenstrijdig wat betreft de afstemming op het GRUP.

Omwille van de onzekerheden ten aanzien van de nog uit te voeren technische uitwerking van waterberging, fietspad en ontsluitingsinfrastructuur die in samenhang met de buffer voorzien

moeten worden, de vormgeving of inrichting van de buffer niet verordenend vast te leggen in het RUP. In plaats daarvan stelt de bezwaarindiener voor criteria op te nemen waarvan de inrichting minstens moet beantwoorden zodat op die manier een toetsing naar aanleiding van de vergunningsvraag mogelijk is.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt vermeld dat alle werken voor de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten alsook het aanleggen en onderhouden van infrastructuur en leidingen van openbaar nut en het aanleggen en onderhouden van infrastructuur voor waterbeheersing. Deze specifieke voorschriften, en de bepaling dat de buffer minimum 20 m breed dient te zijn, zouden moeten inspelen op de technische eisen in functie van waterberging, onderhoud van de waterloop ed.

De opmerking wat betreft de tegenstrijdigheid van de figuren op p. 103 en 110 van de toelichtingsnota, in combinatie met de afstemming van het wegenistracé in het GRUP Lokaal bedrijventerrein Roeselaarseweg, is terecht. De PROCORO vraagt dan ook om de schets op p. 103 af te stemmen met deze op p. 110.

De PROCORO wenst niet in te gaan op de vraag om de vormgeving of inrichting van de buffer niet verordenend vast te leggen. De buffers zijn in dit deelRUP cruciaal om de ontwikkeling te integreren in zijn omgeving. Een belangrijk onderdeel in het creëren van een draagvlak, is het aanbieden van voldoende garanties dat het bedrijventerrein op een ruimtelijk kwalitatieve manier wordt aangelegd. De PROCORO merkt wel op dat in de toelichtingsnota op p. 108 staat dat de buffer ruim 10 m breed moet zijn, maar dat in die 10 m bvb. wel afwatering van het bedrijventerrein kan geïntegreerd worden. Dit scheidt verwarring met het stedenbouwkundig voorschrift hieromtrent dat stelt dat dat eigenlijke struikengordel of houtkant minstens 6 m breed dient te zijn tegenaan de spoorweg, maar dat naast die 6 m er inderdaad nog ruimte is voor een afwateringsgracht. De PROCORO vraagt dan ook om in de toelichtingsnota en/of de stedenbouwkundige voorschriften dit eenduidiger te formuleren.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.12. Ontsluitingen en afsluitingen**

Het voorschrift bepaalt dat minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte als gemeenschappelijk groen voorzien moet worden. Om reden van zuinig ruimtegebruik vraagt de bezwaarindiener om minstens te verduidelijken dat de deelzones 'strook voor landschappelijke vormgeving' (art. 2.1.5.) en 'strook voor groenbuffer' (art. 2.1.6.) als gemeenschappelijk groen gezien mogen worden. Gezien deze zones verordenend zijn vastgelegd, kan eigenlijk ook gesteld worden dat de bepaling betreffende 10% gemeenschappelijk groen overbodig is en dus geschrapt kan worden.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Het voorschrift dat bepaalt dat minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte als gemeenschappelijk groen voorzien moet worden slaat niet op de deelzones 'strook voor landschappelijke vormgeving' en 'strook voor groenbuffer'. Dit voorschrift slaat op het groen langsheen de interne wegenis.

Echter kan de PROCORO de opmerking van de bezwaarindiener wel volgen. In het kader van zuinig ruimtegebruik en met de configuratie van het terrein in het achterhoofd is het evenwel niet wenselijk dat er 10% gemeenschappelijk groen per perceel, in de zone tussen voorbouwlijn en rooilijn, gemeenschappelijk dient aangelegd te worden. De PROCORO vraagt dan ook om de voorschriften in die zin aan te passen dat de verplichting voor de 10% gemeenschappelijk groen langsheen de interne wegenis vervalt, maar dat elk bedrijf wel dient in te staan voor een kwalitatieve en groene aanleg van de zone tussen voorbouwlijn en rooilijn. Deze zone dient maximaal groen aangelegd te worden en dient de architectuur van het gebouw te ondersteunen.

De PROCORO vraagt om dit te verduidelijken, zowel in de toelichtingsnota als in de stedenbouwkundige voorschriften.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.8 Gebouwen en constructies**

Volgens de bepalingen in het tweede lid wordt voor minstens 1/2<sup>de</sup> van de gevel een verplichte voorbouwlijn vastgelegd op 5 m van de rooilijn en op 8 m t.o.v. de N32. De bezwaarindiener stelt voor deze verplichting niet op te leggen. Reden hiertoe is dat een verplichte voorbouwlijn op 5 of 8 m de inrichting van bedrijfspercelen voor regionale bedrijven (die vaak met laaddokken e.d. worden uitgerust), zo hypothekeert dat een efficiënt en zuinig ruimtegebruik op perceelsniveau wordt verhinderd.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO is het niet eens met deze opmerking. Slechts de helft van de gevel heeft een verplichte voorbouwlijn. Laad- en loskades, die een grotere afstand tot de rooilijn vragen, kunnen gesitueerd worden ter hoogte van het geveldeel dat geen verplichte voorbouwlijn kent. De PROCORO vraagt wel om in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk te stellen dat de

voorbouwlijn ten opzichte van de interne wegeis op 5 m van de rooilijn ligt en dat de voorbouwlijn ten opzichte van de N32 op 8 m van de rooilijn ligt.

### **Stedenbouwkundige voorschriften – art. 2.1.11 Verhardingen en parkeervoorzieningen**

Het zesde lid van het voorschrift bepaalt dat bedrijven max. 10% van hun terreinoppervlakte mogen aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. Overige parkeerruimte moet onder of boven het bedrijfsgebouw of gemeenschappelijk op het bedrijventerrein worden ingericht. Rekening houdende met randvoorwaarden vanuit de eigenlijke bedrijfsvoering, VLAREM, ARAB, brandweer e.a., is het functioneel niet altijd mogelijk de parkeerruimte boven of onder het gebouw te voorzien. Het optimaliseren van het parkeren op perceelsniveau en op niveau van het bedrijventerrein, is bij voorkeur uit te werken in het uitgiftebeleid voor het bedrijventerrein. Om die reden vraagt de bezwaarindiener om de bepalingen in art. 2.1.11, zesde lid te schrappen.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO is het niet eens met de suggestie die gemaakt wordt en verwijst naar een eerder gemaakte opmerking. De verplichte aanleg van een gemeenschappelijke parking kan tegemoet komen aan de geschetste problematiek in het bezwaarschrift.

### **Onteigeningsplan**

De onteigeningstabel bevat niet de meest recente kadastrale gegevens. Dit dient geactualiseerd te worden.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO vraagt om dit na te kijken en indien dit nodig blijkt, te actualiseren. De PROCORO vraagt ook om de kadastrale nummers na te kijken en indien nodig deze te actualiseren.

## **B2. (Bezwaar dd. 05/02/2015, poststempel 05/02/2015, ontvangst PROCORO 06/02/2015)**

Het bezwaarschrift handelt over het deelRUP 'Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg'.

Voor het volledige bedrijventerrein wordt een onteigeningsplan opgemaakt, met de bedoeling om de WVI te machtigen om tot onteigening over te gaan, omdat bij niet-onteigening het gevaar bestaat dat de individuele eigenaren hun eigendom in portefeuille zullen houden met speculatieve doeleinden, waardoor het bedrijventerrein niet de noodzakelijke realisatie bekommt.

De bezwaarindiener, welke een terrein binnen de contouren van het deelrup 'Gemengd bedrijventerrein' in handen heeft, heeft zijn terrein absoluut nodig voor de uitbouw van zijn bedrijf en wenst dan ook op uiterst korte termijn een rechtszekere inplanting te bekomen. Van enige niet-realisatie van 'bedrijvigheid' kan dus geenszins sprake zijn.

Volgens artikel 16 van de grondwet vereist dat onteigening noodzakelijk is voor het nagestreefde doel van algemeen belang. De onteigeningsnoodzaak kan worden uitgesplitst in twee aspecten die hun weerslag zullen moeten vinden in de formele motivering van de onteigeningsbeslissing, namelijk:

- het betrokken goed is noodzakelijk voor de gewenste doelstelling van algemeen nut;
- de inname van het betrokken goed door de overheid is een noodzaak om de gewenste doelstelling te bereiken.

Wat dat laatste betreft moet stevast worden nagegaan of de eigenaar niet bij machte en van zin is om de gewenste doelstelling van algemeen nut te realiseren.

In casu is de eigenaar effectief bij machte om de doelstelling van algemeen nut – de realisatie van bedrijvigheid – op de betrokken site te realiseren. Een onteigeningsnoodzaak is aldus niet voorhanden.

Het terrein wordt omgezet van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid. Planbatenheffing is niet verschuldigd wanneer voor een hoofdzakelijk vergund gebouw een RUP wordt opgesteld om de bebouwing zone-eigen te maken. In dat kader dient te worden verduidelijkt dat de vroegere bedrijvigheid op de site, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichtingsnota vermeld staat, zich niet beperkte tot het louter kweken van vis, maar dat het bedrijf ook actief was op vlak van vijveraanleg en de installatie van aquariums. De vroegere activiteit op de site was dus met bedrijvigheid gelijk te stellen.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Om op korte termijn te kunnen voldoen aan de behoefte aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid is de dringende realisatie van het bedrijventerrein essentieel. Vooraleer de realisatie van het bedrijventerrein te kunnen aanvatten, dienen alle gronden verworven te zijn. De uitrusting van het bedrijventerrein dient, gelet op de dringende vestigingsnood van de bedrijven, best zo snel

mogelijk na de vaststelling van de bestemming, te 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 archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit alles maakt duidelijk dat de onmiddellijke inbezitneming van alle in het onteigeningsplan begrepen innemingen noodzakelijk is.

De bestaande constructies op het toekomstige bedrijventerrein worden in de mate van het mogelijke mee opgenomen in het ontwerpplan voor de volledige site. Dit wil zeggen dat gronden die opgenomen worden op het onteigeningsplan in die zin niet altijd daadwerkelijk onteigend zullen worden.

De gronden van de bezwaarindiener niet opnemen op het onteigeningsplan kan de ontwikkeling van de volledige site blokkeren. Stel dat de bezwaarindiener eerstdaags toch zijn gronden verkoopt en de nieuwe eigenaar de gronden niet gebruikt in het kader van bedrijvigheid, dan kan dit de volledige ontwikkeling van de site hypothekeren.

De PROCORO wenst op te merken op de aangehaalde opmerking voor wat betreft het betalen van planbaten, dat wanneer zowel het gebouw als de functie bedrijvigheid vergund is, er bijgevolg geen planbaten betaald dienen te worden, dit zoals bepaald in de VCRO artikel 2.6.5. 6°. Het is aan de eigenaar om dit aan te tonen op het moment dat het aanslagbiljet planbaten verstuurd werd.

### **B3. (Bezwaar dd. 04/02/2015, poststempel 11/02/2015, ontvangst PROCORO 12/02/2015)**

*en*

### **B5. (Bezwaar dd.04/02/2015, afgifte tegen ontvangstbewijs gemeente op 11/02/2015, ontvangst PROCORO 13/02/2015)**

Betreffend bezwaarschrift werd zowel via aangetekende zending toegestuurd naar de PROCORO als tegen ontvangstbewijs afgegeven bij de stad Torhout.

De bezwaarindien

er heeft enkele percelen in eigendom, gedeeltelijk gelegen binnen de contouren van het deelRUP 'Gemengd bedrijventerrein'. De percelen worden op heden uitgebaat voor de teelt van akkerbouwgewassen en grove groenteteelt.

De vraag wordt gesteld om die specifieke percelen onaangeroerd te laten en niet op te nemen in het deelRUP omdat dit een groot verlies van grond is voor de bezwaarindiener.

Bijzondere aandacht dient ook besteed te worden aan de korte ontsluiting van de percelen vanaf de landbouwbedrijfszetel van de bezwaarindiener (toegang wordt vanaf die landbouwzetel genomen via een onbewaakte spooroverweg).

De insnijding op de percelen zorgt voor een serieuze minwaarde van de overblijvende percelen en een groot potentieel opbrengstverlies. Daarnaast wordt het regionaal bedrijventerrein verkocht met een pak landschappelijke inkleding en groenvoorziening, vooral langs de zuidkant van het PRUP is er groenvoorziening en inkleding voorzien die een rechtstreekse minwaarde of hinder zullen veroorzaken aan de teelten en gewassen (denk maar aan wildschade door knaagdieren, bosduiven, schaduw...). De bezwaarindiener verwacht dan ook dat er voldoende flankerende maatregelen voorzien worden.

De landschappelijke inpassing van de zuidelijke rand van het bedrijventerrein toont dat de eigendommen van de bezwaarindiener, uitgebaat als akkerland, als weide of gras getekend worden met daarnaast de inkleding van de Ringvaartbeek met de nodige bomen en struiken. Dit laatste zal terug niet ten goede komen voor een mogelijke verderzetting van het telen van intensieve groenteteelt.

Een ander pijnpunt is de toegang tot de specifieke percelen, dit gezien de percelen dan niet rechtstreeks grenzen aan een verharde landbouwweg met een rechtstreekse doorsteek over de spoorweg. Ook hier dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden om met oogstmaterieel op de akker te kunnen. Een minimale breedte van 5 meter is absoluut noodzakelijk.

Omtrent het bepalen van de afbakeningslijn ten zuiden is er meer rekening gehouden met de nog aan te leggen ondergrondse aardgasleiding van Fluxys en de aanleg van het fietspad Lichtervelde – Torhout ten opzichte van het overblijvende deel van de akker en de functie ervan. De akker ligt nu geprangd tussen de groenvoorziening van het bedrijventerrein en de natuurlijke scheidingslijn van de Ringvaartbeek. Als landbouwer is dit moeilijk dragen dat een mooi perceel, zeer dicht gelegen bij de bedrijfszetel, zo sterk wordt ingesneden.

### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Voorafgaand aan de locatiekeuze van het bedrijventerrein vond een landbouwgevoeligheidsanalyse (LGA) plaats. Deze studie werd opgemaakt door de VLM en onderzoekt het belang voor de landbouw van een aantal alternatieve locatievoorstellen voor het nieuwe bedrijventerrein. Er werden 9 zoekzones onderzocht.

De LGA toont het relatief belang van de gronden in de verschillende gebieden voor de landbouw en de betrokken bedrijven. De totale score wordt bepaald door juridische en beleidsmatige randvoorwaarden voor landbouw op het perceel. De intrinsieke landbouwwaarde van de gronden alsook het belang van de percelen voor het bedrijf van de huidige gebruiker.

Een belangrijk deel van deze studie omvat de eigenlijke landbouwgevoeligheidsanalyse zelf. In deze analyse wordt door middel van een bepaalde set criteria een vergelijking gemaakt tussen landbouwgronden in de verschillende voorgestelde gebieden. De volgens de LGA meest 'gevoelige' gronden zijn deze die voor de huidige landbouw het meest van belang zijn. Hierbij wordt zowel rekening gehouden met intrinsieke landbouwwaarde van de gronden alsook met het belang van de percelen in de bedrijfsstructuur van de huidige gebruiker.

De afwegingen uit de LGA werden meegenomen in de planMER bij de definitieve locatiekeuze voor het regionaal bedrijventerrein en bij de eigenlijke afbakening van het plangebied voor het regionaal bedrijventerrein.

Daarnaast werd door het departement Landbouw en Visserij een landbouwimpactstudie opgemaakt. Deze werd gebruikt om tijdens de procedure van het RUP advies te geven over de gemaakte plankeuzes.

De PROCORO is van mening dat de landbouwgevoeligheidsanalyse, door middel van zijn resultaten, mee bepaald heeft waar het bedrijventerrein uiteindelijk gerealiseerd zal worden, dit in de procedure van het planMER. Daarnaast is de PROCORO van mening dat de landbouwimpactstudie, opgemaakt door het departement landbouw en Visserij een goed en bijkomend toetsingsinstrument was om de gevolgen van een inname beter in te schatten.

De PROCORO wenst op te merken dat de onteigening van de percelen gebeurt om op korte termijn te kunnen voldoen aan de behoefte aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid. De dringende realisatie van het bedrijventerrein is essentieel. Vooraleer de realisatie van het bedrijventerrein te kunnen aanvatten, dienen alle gronden verworven te zijn.

De uitrusting van het bedrijventerrein dient, gelet op de dringende vestigingsnood van de bedrijven, best zo snel mogelijk na de vaststelling van de bestemming, te 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 archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit alles maakt duidelijk dat de onmiddellijke inbezitting van alle in het onteigeningsplan begrepen innemingen noodzakelijk is.

Wel kan gesteld worden dat de zone, ingekleurd als bouwvrij agrarisch gebied, verder bestemd blijft voor de beroepslandbouw. De huidige gebiedscategorie, namelijk categorie 4: landbouw, blijft verder van toepassing. De onteigening van (een deel van) het perceel 0544I zal enkel gebeuren in het kader van de realisatie van de aanleg van een open afwateringsgracht en de fietsverbinding langsheen het spoor.

De PROCORO benadrukt dat de huidige toegang tot de percelen, zoals opgesomd in het bezwaarschrift, en de doorsteek over de spoorweg behouden wordt. Deze wordt opgenomen in de groenbuffer dat het bedrijventerrein ten zuiden dient te integreren in de omgeving. In de voorschriften staat het volgende: alle werken voor de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten alsook de aanleg en onderhoud van wegen voor langzaam verkeer en landbouwverkeer met een maximale breedte van 3 m. Echter is de PROCORO van mening dat een maximale breedte van 3 m smal is in vergelijking met de noodzakelijke breedte nodig voor de bereikbaarheid van de akkers door middel van landbouw- en oogstmaterieel, dit zeker in combinatie met de realisatie van een dicht groenscherm, bestaande uit struiken, laag en hoogstammig streekeigen en standplaatsgeschikt groen. De PROCORO vraagt daarom om de maximale breedte van 3 m te veranderen in een breedte van 5 m. De PROCORO vraagt wel om van de toegelaten 5 m, slechts een breedte van 3 m te gaan verharderen en om naast de verharding telkens een strook van 1 m in te zaaien met grasachtigen zodat de weg bruikbaar wordt voor breder landbouwmateriaal, zonder bijkomende verhardingen aan te brengen. Bij voorkeur wordt deze weg dan ook gerealiseerd aan de zijde van de desbetreffende akkers, zodat eventuele schaduw hinder en wildschade tot een minimum beperkt wordt.

De PROCORO wenst op te merken dat de afbakeningslijn ten zuiden tot stand kwam door het in de contouren opnemen van de meest zuidelijke boerderij en niet zozeer op basis van de leidingen van Fluxys. De contouren van het deelRUP lopen wel quasi evenwijdig met de looprichting van de Fluxysleidingen, echter zijn de leidingen ongeveer een kleine 40 m meer naar het zuiden gelegen.

Verder wenst de PROCORO op te merken dat er reeds enkele ondergrondse leidingen van Fluxys aanwezig zijn. Op heden wordt nog een bijkomende leiding geplaatst binnen dezelfde zone als de reeds bestaande leidingen.

#### **B4. (Bezwaar dd. 10/02/2015, poststempel 11/02/2015, ontvangst PROCORO 12/02/2015)**

Het bezwaarschrift werd ingediend door enkele bewoners van een nabijgelegen woonwijk ten noordoosten van het deelRUP 'Gemengd regionaal bedrijventerrein'. De opmerkingen en bezwaren in het schrijven handelen dan ook over dit specifieke deelRUP.

De bezwaarindieners zijn bekommerd en vrezen voor de aanwezigheid van een bepaald soort bedrijven die een ernstige bedreiging kunnen vormen voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de wijkbewoners.

De in het deelRUP vastgelegde voorschriften op vlak van toegelaten bestemming van bedrijven is te ruim geformuleerd. De beschrijving is van die aard dat de toegelaten activiteiten bedrijven toelaat met diverse soorten hinderlijke activiteiten die de gezondheid en de leef- en woonkwaliteit van de omwonenden kunnen schaden.

Gelet op de nabijheid van een nog steeds in uitbreiding zijnde woonwijk moeten bedrijven die lawaai-, geurhinder, en/of stofemissie kunnen veroorzaken te allen prijs worden vermeden. Temeer daar de hoofdzakelijk zuidwestelijke windrichting geluidstrillingen, stof en stank in belangrijke mate richting de wijk zal sturen.

In dit opzicht zijn de bezwaarindieners van mening dat bvb. een slachterij of bedrijven die fruit, groenten, afval, mest en slib verwerken of die gelijkaardige activiteiten uitvoeren, niet toegelaten kunnen worden op het bedrijventerrein. Ook de opslag van giftige, gevaarlijke stoffen is evenmin aanvaardbaar.

Dat een regionaal bedrijventerrein de enige plaats biedt voor bedrijven met een hinderlijke activiteit betekent niet dat dergelijke bedrijven de facto aan de Roeselaarseweg moeten toegelaten worden.

Het toelaten van bedrijven die hinderlijke activiteiten en overlast met zich meebrengen, zal ontegensprekelijk zorgen voor onbegrip en onrust bij de wijkbewoners. Niemand wil dagelijks geconfronteerd worden met geluidsoverlast die de (nacht)rust verstoort. Niemand wil op een mooie zomerdag naar binnen moeten vluchten wegens een penetrante geurhinder. Ook de indirecte negatieve effecten voor de bewoners (o.a. lichamelijke en psychische klachten) alsook de mogelijke schade aan materiële eigendom (bv. wegens stofhinder) en de waardevermindering van eigendommen mogen niet uit het oog verloren worden.

De afstandsnormen die vastgelegd werden door de VNG (= *Vereniging voor Nederlandse Gemeenten*) zijn overigens niet meer dan richtwaarden en vormen allesbehalve een garantie voor het vrijwaren van de leef- en woonkwaliteit van de omwonenden. De bezwaarindieners herhalen dan ook dat in het deelRUP veel strengere voorschriften moeten worden opgenomen op het vlak van toegelaten bedrijfsactiviteiten zodat de mogelijke hinder op vlak van geluidsoverlast, geurhinder en/of stofemissie tot een absoluut minimum wordt beperkt.

In het deelRUP is aan de oostelijke zijde van het regionaal bedrijventerrein een visuele buffer voorzien bestaande uit een struikengordel met daarachter een fietspad en een dubbele bomenrij. Aan de zuidelijke zijde wordt geopteerd voor een dense groenbuffer die een volledige afscherming zal bieden ten opzichte van de achterliggende open ruimte.

Aan de oostelijke zijde dient minstens ook een volwaardige, voldoende hoge en dense buffer te worden voorzien zodat op die manier het bedrijventerrein niet enkel visueel wordt afgeschermd ten aanzien van de wijk, maar dat deze evenzeer als extra buffer kan dienen tegen geluidstrillingen, geuremissie en stofemissie. Er is overigens geen enkele reden om het bedrijventerrein aan de kant van de spoorweg visibiliteit te geven, dit biedt geen meerwaarde.

Als laatste wensen de bezwaarindieners om de aandacht te vestigen op de ontsluiting van het bedrijventerrein. De aanwezigheid van lokale en regionale bedrijvigheid zal vooral tijdens de ochtend- en avondspits leiden tot een stremming van het verkeer op de N32. Dit zal ontegensprekelijk leiden tot een verzwaring van de verkeersintensiteit tussen Torhout en Lichtervelde (o.a. van en naar de oprit van de E403) doorheen de wijk. Nu reeds worden de Schavelarestraat, de Bollestraat, de Zwevezelestraat en de Parkstraat frequent gebruikt als sluiproute tussen Torhout en Lichtervelde. Een saturatie van het verkeer op de Roeselaarseweg zal dit sluihverkeer nog meer doen toenemen. De verkeersveiligheid in de wijk komt hierdoor ernstig in het gedrang.

De komende jaren worden drie woonuitbreidingsgebieden aangesneden ter hoogte van de woonwijk. Dit betekent concreet het vestigen van jonge gezinnen met schoolgaande kinderen, voor wie veiligheid in het verkeer als belangrijke prioriteit wordt gezien.



### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO begrijpt de bezorgdheden van de bezwaarindieners omtrent de aanwezigheid van bepaalde bedrijven die, al dan niet, lawaai-, stof, en geurhinder kunnen veroorzaken. Echter wil de PROCORO benadrukken dat dergelijke materie niet verordenend opgenomen kan worden daar dit geregeld wordt via specifieke milieuwetgeving. De PROCORO wil benadrukken dat bij het verlenen van een milieuvergunning er een bijkomende afweging wordt gemaakt of een bedrijf ergens al dan niet (ruimtelijk én qua hinder) aanvaardbaar is.

Aan de oostelijke zijde van het regionaal bedrijventerrein wordt een visuele buffer voorzien. De bedoeling van deze buffer is om het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving en het dient daarbij het architecturaal voorkomen te ondersteunen. Er werd bewust gekozen om geen dichte buffer te realiseren op deze plek, dit om af te dwingen dat de bebouwing aan deze zijde van het terrein architecturaal kwalitatief is, dit ten opzichte van de huidige spoorweg. Op deze manier wordt er ook een vorm van zichtlocaties gecreëerd. Het eindbeeld dient een samenspel te zijn van kwalitatieve gevels met een semi-transparante groenbuffer. Bovendien vormt de groenbuffer van dit regionaal bedrijventerrein een doortrekking van de voorziene groenbuffer ter hoogte van het lokaal bedrijventerrein.

De PROCORO erkent dat er een probleem bestaat van sluipverkeer in de Schavelarestraat, de Bollestraat, de Zwevezelestraat en de Parkstraat. Een belangrijke oorzaak van dit sluipverkeer tussen Lichtervelde en Torhout heeft evenwel zijn oorzaak in het feit dat het gebruik van de N32 voor een omrijfactor zorgt voor deze gebruikers en dat de spoorweg hierin een zekere barrière vormt om naar de N32 te rijden. In de toekomst zullen ook de bijkomende woonontwikkelingen zich voornamelijk in het oostelijk deel van Torhout voltrekken, wat eveneens voor een toename van sluipverkeer kan zorgen. De komst van een bijkomend regionaal bedrijventerrein zal hier evenwel weinig aan veranderen. Niettegenstaande wil de PROCORO het signaal geven dat de stad Torhout en Lichtervelde een belangrijke rol kan spelen bij deze problematiek, gezien een specifiek verkeersbeleid de intensiteit van het sluipverkeer in zekere mate kan milderen.

### **B6. (afgifte tegen ontvangstbewijs gemeente op 12/02/2015, ontvangst PROCORO 13/02/2015)**

Het bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaars van een perceel dat paalt met twee zijden aan het deelRUP Woonzorgcomplex 'De Biesen'. Het ingediende bezwaarschrift handelt dan ook over dit specifieke deelRUP.

De bezwaarindieners vragen zich af wat de minimale afstand tot de perceelsgrens met hun woning is die moet gerespecteerd worden? Daarnaast heeft men ook heel wat vragen bij het aantal bouwlagen per blok. De woonblokken dichtst bij de Aartrijkestraat bevatten twee bouwlagen, de woonblokken het verst van de Aartrijkestraat bestaan uit vier bouwlagen en de woonblokken langs de zijkant van de woning van de bezwaarindieners bestaan uit drie bouwlagen. De bezwaarindieners vrezen dat zij hierdoor minder opbrengst van hun zonnepanelen en zonneboiler zullen hebben. Daarom vraagt men om langs hun perceelsgrens een minimale afstand van 14 meter te behouden, identiek aan de situatie van de achtertuinen van de Gwijde van Dampierrestraat. Ook het aantal bouwlagen van de twee blokken assistentiewoningen langs de zijkant van de genoemde woning dienen beperkt te worden tot twee bouwlagen, evenals de blok assistentiewoningen (bestaande uit vier bouwlagen) in het verlengde van deze twee blokken.

### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO wenst te verduidelijken dat de afstand van de assistentiewoningen tot de desbetreffende woning in de voorschriften wordt vastgelegd op minimaal 14 m ter hoogte van de zijgevel van de woning van de bezwaarindieners. Ter hoogte van de tuin van de bezwaarindieners bedraagt de minimale afstand 30 m. Daardoor wordt er reeds tegemoet gekomen aan de vraag van de bezwaarindieners om de afstand te brengen op minimum 14 m.

De suggestie voor wat betreft het maximaal aantal bouwlagen van de assistentiewoningen van 3 naar 2 te brengen volgt de PROCORO niet. In het kader van duurzaam en zuinig ruimtegebruik en gezien de ruime afstand tot de woning van de bezwaarindieners, is een volume bestaande uit 3 bouwlagen zeker te verantwoorden.

Het volume binnen deze overdrukzone en grenzend aan de overdruk bouwzone woonzorgcentrum mag uit 4 bouwlagen bestaan, net zoals de volumes in het verlengde ervan. Gezien de ruime afstand zijn 4 bouwlagen op die specifieke plek ruimtelijke te verantwoorden.

### **Bijkomende opmerkingen PROCORO:**

- De PROCORO merkt op dat de legende ontbreekt bij het gewestplan van het deelRUP 'woonzorgcentrum De Biezen'. De PROCORO vraagt om, volledigheidshalve, dit aan te vullen.
- De PROCORO merkt op dat de legende van het bestemmingsplan deelRUP 'Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg' een item bevat dat niet op het bestemmingsplan terug te vinden is, namelijk het symbool 'afwatering (indicatief – overdruk)'. In een vorige versie van het bestemmingsplan stond dit nog op het bestemmingsplan, maar in de verdere procedure werd beslist om dit enkel verordenend op te nemen in de voorschriften en niet op het bestemmingsplan. De PROCORO vraagt om het symbool te verwijderen uit de legende.
- De PROCORO merkt op dat de namen van de verschillende deelRUP's durven te verschillen op de verschillende documenten. De PROCORO vraagt om dit correct aan te passen.
- De PROCORO merkt op dat op p. 131 van stedenbouwkundige voorschriften, onder de titel 2.1.6. Strook voor groenbuffer 'overdruk' de volgende zin bleef staan in de toelichtende kolom: 'de ontsluiting van de landbouwpercelen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven'. Doordat de indicatieve overdruk fietsdoorsteek hier werd weggelaten, is deze toelichtende zin niet meer aan de orde. De PROCORO vraagt om de voorschriften in die zin aan te passen.
- De PROCORO merkt op dat het plan 'juridische toestand' van het deelRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Torhout niet up to date is. Zo wordt er melding gemaakt dat het RUP Lokaal bedrijventerrein in opmaak is. De PROCORO vraagt om dit na te zien en aanpassingen door te voeren. Daarnaast vraagt de PROCORO ook om het plan duidelijker leesbaar te maken.
- De PROCORO merkt op dat SEVESO-inrichtingen als hoofdactiviteit toegelaten worden ter hoogte van het deelRUP Gemengd bedrijventerrein Roeselaarseweg. Echter is dit niet duidelijk af te leiden uit de voorschriften. De PROCORO vraagt dan ook dat de toegelaten SEVESO-inrichtingen als een extra puntje onder de opsomming toegevoegd worden. De bestaande alinea hieromtrent in de voorschriften wordt dan gewoon onder het bijkomend puntje gevoegd.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck