

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 oktober 2014

verslag 157

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 156 (4 september 2014) p.02
2. Hernemen plan-MER AKSG Waregem in het kader van de kennisgevingsnota plan-MER p.02
3. Varia p.03
4. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Breesstraat (Wielsbeke/Oostrozebeke) p.03

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Patrice BAKERROOT VOKA
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Sabien TYBERGHIE VRP
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Carlo SPILLEBEEN Dienst Economie - POM
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Petra BREYNE UNIZO
- Dhr. Frank DE BAERE Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Michel Gilte Westtoer
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Dhr. Jan VAN WINGHEM Dienst landbouw
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Annie COOL CD&V
- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Rik BUYSE N-VA
- Dhr. Koen BULTINCK Vlaams Belang

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Magda MONBALLY Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Dhr. Dirk VERTE VRP
- Dhr. Frederik DEMEYERE Dienst Cultuur

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

AFWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Peter ROOSE Sp.a
- Dhr. Herman LODEWIJCKX Groen

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 156 (4 september 2014)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Hernemen plan-MER AKSG Waregem in het kader van de kennisgevingsnota plan-MER

De vaste secretaris legt uit waarom het plan-MER wordt hernomen. Met de uitspraken van de Raad van State blijkt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen voor vernietiging vatbaar zijn indien deze tot stand zijn gekomen via het integratiespoor van het plan-MER. Dit feit kan later ook nog gebruikt worden om met succes een stedenbouwkundige vergunning aan te vechten. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid. De deputatie heeft dan ook beslist om alle goedgekeurde en lopende plan-MER's te hernemen.

Het deelplan Blauwpoort vanuit de afbakening kleinstedelijk gebied Waregem wordt momenteel aangevochten bij de Raad van State. Dit is niet de reden om het plan-MER te hernemen. De rechtsonzekerheid zit ook vervat bij de andere deelplannen zoals het Regenboogstadion, Europoint en Brabantstraat waar geen procedure loopt bij de Raad van State.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht de kennisgevingsnota van het plan-MER afbakening kleinstedelijk gebied Waregem toe.

De voorzitter beklemtoont dat het gaat om elementen die kunnen gevraagd worden om verder te onderzoeken. Het gaat nog niet over het feit of de PROCORO al dan niet akkoord gaat.

Een lid wijst op het feit dat er een studie aangevat wordt over de wijze waarop het op- en afrittencomplex kan aangepast worden. Dit staat nog niet vermeld.

Een ander lid wil weten of het deelplan Europoint deel uitmaakt van de taakstelling van 55 ha?

Mevrouw Evelyne Vercauteren verduidelijkt dat het gaat om 55 ha regionale bedrijvigheid.

De voorzitter merkt op dat de procedure voor provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen op p.8 nog moet aangepast worden aan de decreetswijziging.

Een lid vraagt waarom land- en tuinbouw niet als een economische activiteit worden beschouwd.

De vaste secretaris legt uit dat de modaliteiten om een plan-MER op te maken dit niet hebben voorzien. Land- en tuinbouw worden bij de discipline mens behandeld en worden dus eerder vanuit sociaal oogpunt bekeken.

Een ander lid vraagt om een volwaardig LER (landbouweffectenrapport) op te maken. Een gevoeligheidsanalyse opgemaakt door de VLM zegt uiteindelijk niet veel.

De voorzitter vult aan dat de PROCORO dit reeds heeft opgemerkt in het vorige advies van 6 mei 2010.

Een lid verwijst naar de streefbeeldstudie van de N382 van april 2004. Dit is 10 jaar geleden. Het lid vraagt zich af of deze studie nog relevant is.

Een ander lid antwoordt dat de streefbeeldstudie nog steeds actueel is en dus van kracht blijft. Er is bij de opmaak reeds rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. De bijkomende studie over het op- en afrittencomplex is een vervolgverhaal op de streefbeeldstudie.

De voorzitter besluit dat de PROCORO vraagt om:

- te verwijzen naar de studie voor de aanpassing van het op- en afrittencomplex E17-N382
- een volwaardig LER (landbouweffectenrapport) op te maken
- op p.8 de procedure aan te passen conform de laatste decreetswijziging.

3. Varia

De vermelde dossiers in het vorige verslag komen pas deze avond 2 oktober op de provincieraad. Blijkbaar is de zitting van 25 september wat uitgelopen.

Op de volgende bijeenkomst wordt de herneming van het plan-MER voor de afbakening van Tielt op de agenda geplaatst. Ook het PRUP voor het diepvriesbedrijf d'Arta in functie van de plenaire vergadering komt aan bod. De bedoeling is ook om van gedachten te wisselen op welke wijze de papierberg verder zou kunnen verminderd worden.

De voorzitter vraagt naar aanleiding van het volgend agendapunt dat de waarnemers van de politieke fracties de zaal verlaten.

Een waarnemend lid stelt vast dat in andere provincies de politieke fracties wel aanwezig mogen blijven bij het behandelen van adviezen en bezwaren van PRUP's.

De voorzitter antwoordt dat het behandelen van dossiers zoals het behandelen van adviezen en bezwaren een juridisch gevoelige materie is. Het is aangewezen om geen risico's te nemen. In het uitvoeringsbesluit is het duidelijk dat politieke vertegenwoordigers de beraadslaging en de advisering niet mogen bijwonen.

De vaste secretaris vult aan dat het mogelijk is om een vergadering bij te wonen indien de vergadering openbaar is. Dit betekent ook dat anderen de vergadering kunnen bijwonen. Er mag hoe dan ook niet tussengekomen worden, ook niet met informatieve vragen. Het openbaar houden van een vergadering van de PROCORO kan enkel wanneer 2/3 van de leden akkoord gaan.

De voorzitter meent dat het niet wenselijk is om dergelijke vergaderingen openbaar te maken. De leden van de PROCORO volgen dit.

Het waarnemend lid kan zich hierin vinden om dergelijke dossiers niet in een openbare zitting te behandelen.

De leden van de politieke fracties verlaten de zaal. Mevrouw Katrien Feys verlaat de vergadering. De heer Koen Dewulf vervoegt de vergadering.

4. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Breestraat (Wielsbeke/Oostrozebeke)

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp PRUP Breestraat toe.

Een lid merkt op dat het verslag van de plenaire vergadering niet terug te vinden is in het bundel.

De voorzitter zegt dat het verslag van de plenaire vergadering in de toekomst moet opgenomen zijn in het ontwerp PRUP.

Een lid stelt vast dat er voldoende aanbod aanwezig is in de regio. Het lid verwijst ook naar het advies van Ruimte Vlaanderen waar een onderbouwing wordt gevraagd vanuit een specifiek economische ruimtelijke visie. Het lid wil weten of dergelijke visie bestaat. Het lid wil ook weten of de 10 ha effectief is overschreden.

De vaste secretaris verduidelijkt dat de provincie bezig was met een ruimtelijke economische visie te maken voor de specifiek economische knooppunten. Een aantal zijn goedgekeurd door de deputatie. Ruimte Vlaanderen ging hier niet mee akkoord. Zij vroegen aan de provincie om een locatie-onderzoek te verrichten op regionale schaal. De provincie heeft dit gedaan. Dit is ook voorgesteld geweest aan de PROCORO en is ook besproken met betrokken gemeenten en Ruimte Vlaanderen. Het is dan ook vervelend dat Ruimte Vlaanderen verwijst dat er geen onderbouwing is vanuit de ruimtelijke economische visie op het economisch knooppunt, wanneer ze zelf iets anders hebben gevraagd. Een vraag dat we volgens het RSV niet moesten doen.

Naast het bestemd industriegebied is er ook nog een deel reservegebied voor industrie meegenomen. Dit moet niet meegeteld worden in de ruimtebalans aangezien Vlaanderen dit meetelt bij de ha bedrijventerreinen. Het gedeelte agrarisch gebied dat omgezet wordt naar bedrijvigheid, ten zuiden van Bospan gaat het om 14 ha. Daar tegenover moet je het deel dat geschrappt wordt aan de overkant van de Breestraat (ex-Wielexco) er nog van aftrekken.

Een lid verwijst naar de centrale groenzone. Uiteindelijk blijkt dit ook een zone te zijn voor bedrijfsactiviteiten of activiteiten die ondersteunend zijn voor de bedrijvigheid. Dit is verwarrend. Het lid pleit om een andere naam te gebruiken.

Het lid vraagt zich af wat het uiteindelijk zal worden. Dient de ambitie voor het nieuwe bedrijventerrein niet hoger te liggen? Moet de PROCORO geen actievere rol spelen in hoe dit verder kwalitatief kan ingericht worden?

De voorzitter zegt dat er een zekere ambitie moet zijn om te komen tot een kwalitatief bedrijventerrein maar het is niet de rol van PROCORO om ontwerper te spelen.

Een ander lid verwijst naar het vroeger project Canal Link waar het idee van landschapsbedrijfsplannen voor landbouwhoeves werden toegepast op de bedrijven van Wielsbeke om te komen tot bedrijfsplateaus.

Nog een ander lid vindt het een mirakel dat er geen fundamentele bezwaren zijn van omwonenden.

*De voorzitter gaat over tot de behandeling van de adviezen en bezwaren.
Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.*

ADVIEZEN

A1. Wielsbeke (26/06/2014, poststempel 08/07/2014, ontvangst PROCORO 09/07/2014)

Het advies is voorwaardelijk gunstig, mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen en adviezen en het plan in deze zin wordt aangepast.

1. Pag. 17: impact op het landbouwareaal:
 - In de tekst wordt fig. 10 vermeld, dit moet fig. 9 zijn.
 - Serrebedrijf: het bedrijf is uitdovend omdat er geen rechtstreekse opvolging is. Het serrebedrijf kan niet meer rendabel functioneren als het omringd wordt door industrie.
2. Pag. 18: het niet opnemen in het onteigeningsplan bezwaart de werking van het serrebedrijf en is trouwens in tegenspraak met het onteigeningsplan, waar het bedrijf wel opgenomen is.
3. Pag. 37: het is niet duidelijk gesteld of er een algemeen inrichtingsplan voor art. 3 en 4 vereist is. Het is belangrijk om een globaal beeld te hebben voor wat de interne ontsluitingen en de groenstructuren betreft. De interne ontsluiting ligt niet enkel in de artikels 3 en 4 maar heeft ook betrekking op art. 2 en 10. Het is aangewezen om de impact op het ganse gebied te zien, opdat de ene ingreep geen hypothek legt op een andere gewenste ontwikkeling. Het is noodzakelijk om de vraag, om een inrichtingsplan, duidelijk te stellen met inhoudelijke bepalingen.
4. Art. 0 en art. 16: waterbeheersing
Bijkomende buffering (330m³/ha): het benodigd volume is moeilijk te berekenen gelet er al buffering en opslag voor productiewater aanwezig is. Gezien de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake groenbuffering geen buffering voorziet tussen de bedrijven onderling, lijkt het de gemeente ook nuttiger om binnen deze zone 16 een waterbuffering te voorzien over een strook van 5m, eventueel met verspreid groen naargelang de ruimte aanwezig is. Daarnaast kan er een interne wegnis voorzien worden voor het bedrijf Unilin, met een breedte van 5m met het oog op de veiligheid. Nutsleidingen en bijkomende ondergrondse buffering kunnen binnen deze strook worden aangelegd. Het geheel dient opgenomen te worden binnen de vergunningsvraag.
5. Art. 0.7: parkeergelegenheid voor percelen > 1ha is beperkt tot 10%. Voor bedrijven waar gewerkt wordt in ploegenstelsel is dit te beperkt en zou er tussen 15 en 20% parkeergelegenheid voorzien moeten worden.
6. Art. 3: kantoorgebouwen enkel op verdieping. Naargelang de aard van de bedrijven is het vaak onmogelijk om boven de productie-eenheden nog kantoren te bouwen. Niet enkel de hoogte van de gebouwen, maar ook het productieproces en de bouwfysica maken dit onmogelijk. Voorstel is dat kantoren en toonzalen gecombineerd en met zo weinig mogelijk grondinname worden ingepland en dit in de richtinggevende kolom op te nemen.
7. Art. 4.2.5: de aansnijding van art. 4 (fase 2 van de uitbreiding) kan pas gerealiseerd worden als 80% van de kavels bebouwd zijn. Voor een vlotter verloop en een groter gedifferentieerd aanbod zou het wenselijk zijn om de voorwaarde te veranderen naar 80% verkocht en in de voorwaarde op te nemen dat kavels 50% dienen bebouwd te worden binnen de 2 jaar na aankoop.
8. Pag. 54 art. 9: Bufferstroken die ingetekend zijn op percelen die onmiddellijk gerealiseerd kunnen worden (bv. bij bestaande bebouwing) dienen beplant te worden binnen het eerste plantseizoen na goedkeuring van het PRUP Breestraat. Percelen die in aanmerking komen voor beplanting, zoals boven vermeld en niet in eigendom zijn van de bestaande aanpalende bedrijven maar van derden, dienen opgenomen te worden in het onteigeningsplan en in het inrichtings- en beheersplan en gekoppeld worden aan de ontwikkeling van art. 3 en art. 4. Dit moet de verwezenlijking van de bufferstroken verzekeren.

9. Art. 10: de centrale groenzone. Deze zone werd zeer beperkend opgelegd tot aan de rand van de bestaande gebouwen. Dit sluit heel wat mogelijkheden uit naar de aanleg van bijkomende installaties, bv. tank voor sprinklers, transfoblokken, laadkaaien, maar ook kleinere bedrijfsgebouwen (bv. onderzoeklabo's). Het is wenselijk de strook voor industrie uit te breiden binnen de bestaande zone voor parking en aansluitend ook het waterzuiveringsstation op te nemen en/of een specifieke strook aan te duiden voor deze activiteiten binnen de voorschriften.
10. Pag. 58: voorschrift 12.2
 - De strook langs het art. 6 is niet gelegen langs een rooilijn en wordt best als voorschrift art. 12 ingetekend.
 - Het voorschrift dat de groenstrook mag onderbroken worden dient beperkt te worden: er zijn geen ontsluitingen gewenst langs de Bossenstraat, de Heirweg en de Rijksweg, met uitzondering van eventuele noodontsluitingen en de groene dreef art. 13. Voor noodontsluitingen dient een vergunning aangevraagd te worden.
11. Voor art. 17 m.b.t. de scheidingslijn tussen beide bedrijven zijn geen bestemmingsvoorschriften voorzien.
12. Art. 7: hoek Bossenstraat-Breestraat. Hier werd de gewestplanbestemming milieubelastende industrie vervangen door zone voor landbouw. Het terrein is dermate klein dat het niet belangrijk is voor de landbouw, een deel van het terrein is immers bebouwd en opgenomen in tuin. Bovendien bezwaart de groenzone (art. 9) de bestaande bebouwing binnen de industriezone. Er wordt voorgesteld de zone op te nemen binnen art. 1 en het art. 9 te voorzien aan de rand van art. 1.
13. Art. 11: binnen de zone voor regionaal bedrijventerrein wordt gesteld dat "afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen" en het punt "afvalverbranding" beter bepaald moet worden. De huidige beperkte aanduiding binnen de stedenbouwkundige voorschriften sluit de huidige vergunde activiteiten van bestaande bedrijven uit. Zo stockeert Unilin houtafval in open lucht voor hun productieproces en niet te recycleren houtafval voor het opwekken van energie voor hun productieproces. Het lijkt wenselijk deze voorwaarden enkel op te leggen bij de nieuw te ontwikkelen gebieden (inclusief de opnieuw te ontwikkelen gebieden) en een grotere specificatie van de te weigeren activiteiten door te voeren.
14. Art. 1.2. het principe "bouwvrij": beter te bepalen als zone waar geen gebouwen maar wel verharding kan worden aangebracht.
15. Art. 1.2.2: stapeling in open lucht: deze bepaling kan worden geschrapt gelet de Vlarem-regelgeving hierop van toepassing is.
16. Art. 1.2.4 beperking van het aantal ontsluitingen op de Breestraat. Het aantal ontsluitingen moet gezien worden in het kader van de omvang van de terreinen, mits de nodige motivatie.
17. Zone ex-Wielexco:
 - 5.1:
 - De bestemming distributie zou beter wel opgenomen worden binnen de toegelaten bestemming, gezien de directe ligging aan de Breestraat.
 - De indeling in 3 percelen. De mogelijkheid dient voorzien te worden dat loten kunnen samengevoegd worden, mits de opsplitsing ten allen tijde mogelijk blijft.
 - 5.2.2: de bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de randen. Dit voorschrift kan niet altijd toegepast worden. Er wordt voorgesteld om de clausele te schrappen en een opmerking te maken in de richtinggevende kolom over duurzaam grondgebruik.
 - 5.2.4: ontsluiting. Voorstel om het aantal ontsluitingen aan te passen aan het aantal bedrijven die zich vestigen op het terrein. In het geval van 3 vestigingen zou, in aansluiting op de vorm van het perceel, een aansluiting op de Papestraat wenselijk zijn, onder voorwaarde dat de verbinding met de Breestraat door de verkavelaar aangepast wordt voor zwaar verkeer.
 - Art. 9: bufferstrook. Het is wenselijk om langs de Papestraat een zone 12 te voorzien, om een mogelijke 3de ontsluiting te kunnen voorzien en een deel van de huidige zone 9 te kunnen gebruiken voor de verbreding van de Papestraat.
 - De volledige eigendom van het vroegere Wielexco dient opgenomen te worden binnen het industrieterrein, eventueel als groenzone.
18. Art. 8: zone voor waterbos. In het PRUP dienen, voor dit bos, mogelijkheden opgenomen te worden zodat, bij verdere uitwerking van de gecontroleerde waterbuffering, geen problemen ontstaan voor de vergunning. Dit is vooral gericht op de nodige technische en bouwkundige infrastructuur.
19. Art. 9: zone voor buffer. Wegens recente vergunningen werd de bufferstrook in het noorden aan de Bossenstraat gedeeltelijk ingenomen en varieert de strook van 24m tot 10-11m. Hiervoor word een aanpassing op het plan gevraagd.
20. Art. 11: de ontsluitingsweg naar de Breestraat dient ingericht te worden binnen art. 3 en 4. Dit dient duidelijk gesteld te worden binnen het RUP.
21. Ontheingingsplan:
 - De tabel omvat geen verwijzing naar de gewenste bestemming conform het artikel 2.4.1.§& van VCRO.

- De motivering voor onteigening (pag. 34) dient meer uitgewerkt te worden en minstens te vermelden dat uit de motivering "de nood en de hoogdringendheid" van een onteigeningsplan blijkt. Deze motivering kan verder uitgewerkt worden binnen de procedure van het onteigeningsplan.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO stelt voor om de tekst aan te passen.
2. De PROCORO stelt vast dat het landbouwbedrijf is opgenomen in het onteigeningsplan. Dit dient dus ook in de toelichtingsnota aangepast te worden. De PROCORO stelt vast dat het bedrijf BIG, die het overgrote deel van de gronden van het voorliggende onteigeningsplan in eigendom heeft, zelf aangeeft het bijkomende bedrijventerrein te willen ontwikkelen. In die zin adviseert de PROCORO om het onteigeningsplan dan ook te beperken tot het landbouwbedrijf. De grens van de te ontwikkelen fase 1 met fase 2 loopt dwars door het landbouwbedrijf. Het is dan ook belangrijk dat het landbouwbedrijf is zijn geheel aangekocht wordt. Om te vermijden dat dit mogelijks aanleiding kan geven tot discussies, is het wenselijk om voor dit deel het onteigeningsplan te behouden.
3. De PROCORO stelt voor om de tekst aan te passen zodat het niet lijkt dat het enkel over openbaar domein en infrastructuur gaat.
4. Volgens de PROCORO betreft het hier geen buffering, maar is het een wenselijke verbinding tussen groenstructuren. Deze verbinding kan ingezet worden voor waterbuffering. De 330m³/ha staat niet ter discussie en is standaard bij de waterlopen in beheer bij de provinciale dienst waterlopen. Ze slaat in eerste instantie op bijkomende verharding.
5. Voor bestaande vergunde constructies is dit geen probleem. Gezien een duurzaam ruimtegebruik voor toekomstige ontwikkelingen wenselijk is, is het aangewezen de oppervlakte te beperken. Daarom is het aangewezen om bij grote nood aan parkeerplaatsen te werken met ongelijkvloerse oppervlaktes. De PROCORO stelt dan ook voor het voorschrift te verduidelijken en hierbij te vermelden dat het gaat om maximaal 10% van de gelijkvloerse oppervlakte.
6. De PROCORO stelt voor om toelichtend te vermelden dat dit niet geldt voor bestaande constructies. De PROCORO blijft achter dit duurzaamheidsprincipe staan. Bij nieuwe productie-eenheden kan men hier bouwtechnisch rekening mee houden.
7. De PROCORO stelt voor om 80% van de stedenbouwkundige vergunningen als maatstaf te nemen. Deze bepalingen houden geen beperking in voor de realisatie van art. 4 aangezien de interne wegenis reeds in een vroeger stadium gerealiseerd kan worden. De PROCORO is de mening toegedaan dat bij verkoopovereenkomsten het principe van terugkooprecht aangewend wordt om bij eventuele niet-realisatie de gronden opnieuw te verwerven.
8. De PROCORO vindt het niet opportuun om art. 9 te koppelen aan art. 3 en 4 aangezien hierbij derde partijen verantwoordelijk worden gesteld voor de realisatie van de uitbreidingen. Verschillende stroken van art 9 zijn reeds gerealiseerd (noorden Unilin, zuiden van het plangebied). Bij de overige delen moet het betrokken bedrijf zelf nog de noodzakelijke gronden verwerven om uitbreiding en buffering te kunnen realiseren.
9. De PROCORO vindt dat de niet-limitatieve lijst in de toelichtende kolom best wordt uitgebreid met technische installaties en onderzoeks- en ontwikkelingsfaciliteiten. Productie blijft uitgesloten. De centrale groenzone wordt niet voorzien tot tegen de gebouwen en biedt voldoende afwijkingmogelijkheden voor eventuele technisch noodzakelijke installaties.
10. De PROCORO stelt voor om art. 12 langsheen art.6 te schrappen. Voor art 12 zelf zijn bijkomende ontsluitingsmogelijkheden noodzakelijk voor de bedrijven in art. 1. Bij art. 3, 4 wordt een ontsluiting op de Rijksweg niet toegelaten. Bij art. 2 wordt best verduidelijkt dat er niet ontsloten kan worden via de Bossenstraat en de Heirweg, uitgezonderd voor noodontsluitingen.
11. Volgens de PROCORO wordt dit best aangevuld.
12. De PROCORO volgt dit voorstel en stelt voor om de uitvoering van art. 9 niet te verplichten zolang het betrokken perceel niet in industrieel gebruik is.
13. De PROCORO volgt dit voorstel om enerzijds de bestaande bedrijven rechtszekerheid te geven en anderzijds deze activiteiten evenzeer te bewaken door de milieuwetgeving.
14. Dit moet samen gelezen worden met art. 12. Hierbij kan best verduidelijkt worden dat toegangen wel mogelijk zijn.
15. De PROCORO stelt voor om voor de stapelhoogte geen maximum vast te leggen maar voor de bestaande activiteiten te werken met de 45°-regel cfr. gebouwen. De PROCORO stelt voor om de randvoorwaarden m.b.t. verstuiving door de wind over te laten aan de milieuwetgeving en deze bepaling te schrappen in het PRUP.
16. De PROCORO onderschrijft dit en wijst er op dat de voorschriften hier uitvoering aan geven.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

17. De PROCORO stelt voor om de gehele voormalige site van ex-Wielexco uit het plangebied te schrappen. De verschillende problematieken in deze zone dienen verder uitgeklaard te worden alvorens ze op te nemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is wenselijk om dit te hernemen dan dit mogelijks een hypothek kan leggen op het hele plan.

Stemming:

Ja: 8 (*Lieven Veulemans, Jan Van Wingham, Jeroen Cornilly, Oscar Wullepit, Petra Breyne, Patrice Bakeroot, Koen Dewulf en Piet Gellynck*)

Nee: 1 (*Sabien Tyberghien*)

Onthoudingen: 6 (*Peter Norro, Koen Vanneste, Michel Gilté, Carlo Spillebeen, Katty De Wilde en Eric Vandorpe*)

Minderheidsstandpunt:

Mevrouw Sabine Tyberghien meent dat de provincie haar verantwoordelijkheid moet nemen om deze anomalie op te lossen en aan goede ruimtelijke ordening te doen. De vraag rijst met het hernemen of het dan vlot zal lopen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

18. Volgens de PROCORO bieden de huidige voorschriften voldoende mogelijkheden om deze zone te kunnen ontwikkelen en beheren.
19. De PROCORO stelt vast dat het plan hier reeds aangepast werd, maar dat de strook langs de Bosstraat breder ingetekend staat dan de vergunde 10m. De PROCORO stelt voor om het plan aan te passen.
20. De PROCORO stelt voor om in de voorschriften vast te leggen dat de interne ontsluitingsweg dient gerealiseerd te worden binnen de artikels 2,3, 4 en 10.
21. Zie nr. A1.2. met een meer uitgewerkte motivering over het onteigeningsplan voor het landbouwbedrijf.

A2. Elia Asset NV (07/07/2014, poststempel 14/07/2014, ontvangst PROCORO 15/07/2014)

Elia vraagt dat de aanwezige hoogspanningsleiding mee opgenomen wordt in het PRUP. Deze hoogspanningsleiding is onderworpen aan veiligheidsvoorschriften die invloed kunnen hebben op de constructies die zich binnen deze veiligheidsperimeter bevinden. Daarom vraagt Elia om het volgende typevoorschrift m.b.t. hoogspanningsleidingen op te nemen in de verordenende voorschriften:

"Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor de plannen aan te passen en het typevoorschrift op te nemen. Hierbij dient de verwijzing naar sectorale wetgeving (hierboven cursief aangeduid) toelichtend vermeld te worden.

A3. Ruimte Vlaanderen (15/07/2014, poststempel 15/07/2014, ontvangst PROCORO 16/07/2014)

Algemeen: het PRUP is door het ontbreken van een ruimtelijk-economische visie niet in overeenstemming met de opties van het RSV inzake specifieke economische knooppunten en is strijdig met de taakstelling van het PRS. Het wordt ongunstig geadviseerd.

1. Het advies van Ruimte Vlaanderen dient integraal opgenomen te worden in het advies van de PROCORO, conform art. 2.2.10 §5.
2. Wielsbeke is geselecteerd als Specifiek Economisch knooppunt. De Provincie is bevoegd om hiervoor een ruimtelijk-economische visie uit te werken rekening houdend met het hoger beleidskader, de bijhorende taakstelling qua regionale bedrijvigheid te vertalen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
3. Het dossier werd niet aangepast aan de bijzonderste opmerkingen van de plenaire vergadering. Zo wordt nog steeds vermeld dat bij inname van HAG n.a.v. een provinciaal proces, de compensatie een probleem is voor de Vlaamse overheid. Dit is niet in overeenstemming met de omzendbrief RO 2010/01 die stelt dat het de initiatiefnemer is die moet streven naar het herstellen van het planologisch evenwicht.
4. Het dossier is niet aangevuld met een verdere onderbouwing van de ruimtelijk-economische visie op het economisch knooppunt. Bij de wijziging van het PRS (goedgekeurd op 11/02/2014) werd voor het SPEK Wielsbeke een pakket van 10ha voorzien. Deze oppervlakte wordt in het huidige PRUP ruimschoots overschreden. In de ruimtebalans wordt, ten onrechte, geen onderscheid gemaakt tussen effectief industriegebied en reservegebied voor industrie, zonder dat hiervoor een motivatie wordt gegeven. Uit recente gegevens van de POM West-Vlaanderen blijkt overigens voor het RESOC-gebied Midden West-Vlaanderen een groot aanbod aan reeds bestemde bedrijventerreinen te zijn. Qua duurzame ruimtelijke

ordering lijkt het aangewezen eerder in te zetten op het bouwrijp maken en op de markt brengen van reeds bestemde terreinen vooraleer nog bijkomende terreinen te bestemmen zonder concreet vooruitzicht op realisatie. De provincie geeft dus onvoldoende invulling aan haar opdracht om op basis van een ruimtelijk-economische visie voor het economisch knooppunt na te gaan of en hoe aan de taakstelling bedrijvigheid vorm gegeven kan worden. Qua taakstelling is het voorstel gewoon strijdig met het eigen PRS.

5. Inhoudelijke opmerkingen:

- De voor de bedrijfswoningen gehanteerde oppervlakte, o.a. in art. 1.2.3, wordt best aangevuld met een volumennorm zodat het zeker is dat voldaan wordt aan art. 4.3.6 van de codex RO, waar bepaald wordt dat 1000m³ de te hanteren maximumnorm is.
- In art. 4.2.5 wordt voor de inwerkingtreding van fase 2 een verordenend karakter gegeven aan het inrichtingsplan. Dit is juridisch niet correct.
- De benaming van de zones horend bij art. 1 en art. 2 is op het grafisch plan niet gelijk aan deze die in de voorschriften is gehanteerd.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

1. De PROCORO neemt hier akte van.
2. De PROCORO neemt hier akte van.
3. De PROCORO wijst erop dat het bewaken van het planologisch evenwicht een Vlaamse bevoegdheid is. De omzendbrief over HAG laat toe dat er planinitiatieven genomen worden in HAG mits compensatie. Het voorzien van HAG is echter een Vlaamse beleidsmatige beslissing. De PROCORO stelt voor om de toelichtende nota aan te vullen met de zoeklocatie(s) waar er nog een afweging m.b.t. de agrarische en natuurlijk structuur dient te gebeuren. Hierbij wordt tevens de te compenseren oppervlakte vermeld.
4. De PROCORO merkt op dat het reservegebied volgens de concordantietabel volwaardig industriegebied is en dus ook zo opgenomen dient te worden in de ruimtebalans. De 10 ha aan bijkomend industriegebied komt voort uit het, door de deputatie, goedgekeurde locatieonderzoek naar regionale bedrijventerreinen uit de Roeselaarse regio. Hiervoor werd tevens ruimte voorbehouden in de verdeling van de taakstelling bij de herziening van het PRS. Deze taakstelling werd toebedeeld aan de provincie West-Vlaanderen d.m.v. het RSV en dit naast de reeds bestemde bedrijventerreinen. Hierbij heeft de provincie de taak om een aanbodbeleid te voeren ten aanzien van regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten. Wielsbeke heeft deze selectie als economische knooppunt (SPEK) toebedeeld gekregen in het RSV. De PROCORO is dan ook van mening dat de provincie, middels dit PRUP, uitvoering geeft aan het RSV. De 10ha worden in de eerste fase (art.3) voorzien. De overige bijkomende oppervlaktes situeren zich tussen deze eerste fase en het reservegebied en ten noorden van het bedrijf BIG. De smalle, onregelmatige strook tussen art 3 en het huidige reservegebied heeft bijgevolg geen enkele waarde naar agrarisch gebruik. Het getuigt enkel van goede ruimtelijke ordening deze strook ook als industriezone in te kleuren. Een strook ten noorden van het bedrijf BIG wordt eveneens bijkomend bestemd voor de uitbreiding in het kader van de productiestroom van het betrokken bedrijf.
5. De PROCORO stelt voor:
 - om een maximum van 1000m³ in te schrijven.
 - de verwijzing naar het inrichtingsplan toelichtend te plaatsen.
 - dit aan te passen.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Koen Vanneste, Carlo Spillebeen, Jan Van Wingham, Jeroen Cornilly, Sabien Tyberghien, Oscar Wullepit, Petra Breyne, Patrice Bakeroot, Koen Dewulf en Piet Gellynck*)

Nee: 2 (*Eric Vandorpe en Katty De Wilde*)

Onthouding: 2 (*Lieven Veulemans en Michel Gilté*)

Minderheidsstandpunten:

Mevrouw Kathy De Wilde en de heer Eric Vandorpe stellen vast dat er voldoende bestemd aanbod is voor bedrijvigheid. Op heden is het bijkomend bestemmen van bedrijventerreinen niet nodig.

De heren Michel Gilté en Lieven Veulemans onthouden zich omdat enerzijds het plan onderbouwd is via de visievorming en de taakstelling maar anderzijds de terreinen niet onmiddellijk nodig zijn voor een aanbodbeleid.

A4. Gemeente Oostrozebeke (30/07/2014, poststempel 08/08/2014, ontvangst PROCORO 11/08/2014)

1. Het college van Oostrozebeke kon op de plenaire vergadering van dit PRUP akkoord gaan met een planologische ruil op voorwaarde dat deze kaderde in een ruil binnen Oostrozebeke en niet tussen Oostrozebeke en Wielsbeke. De zone milieubelastend gebied is namelijk onderdeel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat in opmaak is, waarbij de zone in kwestie zou geruild worden met een aansluitend stuk agrarisch gebied. Dit ten behoeve van het zonevreemde deel van de bedrijvigheid op de hoek van de Ballingstraat en de Veldstraat. Dit werd meermaals beargumenteerd en wordt hierin gesteund door het college van Wielsbeke. Dit ontwerp-PRUP gaat voorbij aan de

opmerkingen van het college. Daarom wenst het bezwaar in te dienen tegen de opname en de daarmee gepaard gaande planologische ruil met agrarisch gebied.

2. De gemeenteraad dient bezwaar in tegen:
De opname van de percelen met als kadastrale gegevens 1^e afdeling, sectie F, nummers 291/N, 291/R, 291/T en 291/W in het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringplan Regionaal bedrijventerrein Breestraat (Wielsebeke).



Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de gehele voormalige site van Wielexco uit het plan te schrappen (zie A1.17). Verder stelt ze voor om de percelen, in het noorden van het plangebied, die in het ontwerp bestemd worden naar agrarisch gebied, blijvend te bestemmen naar art. 1. Hierbij wordt voorgesteld om de buffering (art. 9) aan de noordelijke perceelsgrens van deze percelen te voorzien (breedte 15m), maar ze slechts dwingend te maken indien op deze percelen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt met een industriële bestemming.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de gemeente Oostrozebeke.

Stemming:

Ja: 8 (*Lieven Veulemans, Jan Van Winghem, Jeroen Cornilly, Oscar Wullepit, Petra Breyne, Patrice Bakeroot, Koen Dewulf en Piet Gellynck*)

Nee: 1 (*Sabien Tyberghien*)

Onthoudingen: 6 (*Peter Norro, Koen Vanneste, Michel Gilté, Carlo Spillebeen, Katty De Wilde en Eric Vandorpe*)

Minderheidsstandpunt:

Mevrouw Sabine Tyberghien meent dat de provincie haar verantwoordelijkheid moet nemen om deze anomalie op te lossen en aan goede ruimtelijke ordening te doen. De vraag rijst met het hernemen of het dan vlot zal lopen.

BEZWAREN EN OPMERKINGEN

B1. (20/06/2014, poststempel 01/07/2014, ontvangst PROCORO 03/07/2014)

B2. (07/07/2014, poststempel 07/07/2014, ontvangst PROCORO 08/07/2014)

B3. (04/07/2014, poststempel 07/07/2014, ontvangst PROCORO 08/07/2014)

B4. (04/07/2014, poststempel 08/07/2014, ontvangst PROCORO 09/07/2014)

B5. (07/07/2014, poststempel 08/07/2014, ontvangst PROCORO 09/07/2014)

B6. (24/06/2014, poststempel 12/07/2014, ontvangst PROCORO 14/07/2014)

B7. (14/07/2014, poststempel 15/07/2014, ontvangst PROCORO 16/07/2014), eveneens ingediend in Oostrozebeke

B8. (16/07/2014, poststempel 17/07/2014, ontvangst PROCORO 17/07/2014)

B9. (16/07/2014, poststempel 17/07/2014, ontvangst PROCORO 17/07/2014)

B10. (16/07/2014, poststempel 16/07/2014, ontvangst PROCORO 17/07/2014)

B11. (16/07/2014, poststempel 16/07/2014, ontvangst PROCORO 17/07/2014)

B12. (28/07/2014, poststempel 28/07/2014, ontvangst PROCORO 29/07/2014), eveneens ingediend in Oostrozebeke

Thematische behandeling bezwaren:

A. Materiële fouten en verduidelijking (B7, B8, B9)

1. **B7.** Bestaande toestand op de kaarten is achterhaald. De vergunde loodsen op de aanpalende percelen staan niet aangeduid. Dit is misleidend voor wie over de toestand moet oordelen. Dit maakt bovendien de bufferstrook art. 9 irrelevant.
2. **B8.** Onteigeningsplan: wellicht staat er een materiële fout in de toelichtende nota. Hierin wordt op pag. 18 het serrebedrijf niet opgenomen op het onteigeningsplan, op het onteigeningplan en de onteigeningstabel echter wel.
3. **B8.** In artikel 0.3 wordt verwezen naar artikel 0.3. dit is m.a.w. overbodig en wordt duidelijkheidshalve best geschrapt.
4. **B8 + B9.** op het grafisch plan dient waar artikel 16 staat artikel 14 te staan
5. **B9.** Artikel 1.2.1. (bouwvrije zone): inmiddels is duidelijk dat hier geen gebouwen mogen opgetrokken worden. Dit kan echter beter nog verduidelijkt worden in de verordenende voorschriften, minstens in de toelichtende voorschriften.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De bestaande toestand wordt opgemaakt aan de hand van de beschikbare kadasterkaarten. Hierdoor kan het voorkomen dat de meest recente bebouwing er nog niet op staat. Indien er inmiddels recentere kaarten beschikbaar zijn, stelt de PROCORO voor om deze aan te passen.
2. De PROCORO stelt voor het onteigeningsplan te beperken tot het landbouwbedrijf. (zie A.1.2).
3. De PROCORO stelt voor deze verwijzing te schrappen.
4. De PROCORO stelt voor om het grafisch plan, bij de ingebuisde beek, art. 16 te wijzigen in art. 14.
5. De PROCORO stelt voor om dit toelichtend verder te verduidelijken.

B. Onteigeningsplan (B1, B4, B7, B8, B12)

1. **B1.** Het perceel wordt binnen het PRUP Breesstraat ingetekend als Bufferzone van het industriegebied. Hierdoor is het perceel niet meer bruikbaar en wordt gevraagd om het perceel op te nemen in het onteigeningsplan en zo een billijke vergoeding van de grond toe te wijzen.
2. **B4.** Serrebedrijf is deels opgenomen in fase 1 en deels in fase 2 van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Er wordt gevraagd om de onteigening volledig in één fase te doen, in het begin van de ontwikkeling, omwille van de leefbaarheid van het bedrijf:
 - Het bedrijf heeft last van de nabij gelegen industrieterreinen. De uitstoot van stof maakt de gewassen ongeschikt voor consumptie. Met een schadeclaim als gevolg.
 - Serres hebben lichtinval nodig, hoge industriegebouwen hypothekeren dit.
 - De uitbreiding van de industrie doet het waterpeil zakken, hetgeen een probleem is voor het bedrijf.
3. **B7 + B12.** Als het PRUP in de huidige vorm wordt goedgekeurd, wordt zeker een planschadeclaim ingesteld om een schadevergoeding te vorderen voor die tergende en roekeloze beslissing. Tevens zullen wij bij de Raad van State de vernietiging vragen van dit deel van het PRUP. In het PRUP is niet terug te vinden waarom wij bij volharding tot planschade en ergerlijke procedures worden gedwongen en andere eigenaars het voordeel van de onteigening krijgen.
4. **B8.** Het bedrijf BIG heeft het grootste deel van de gronden in het onteigeningsplan in eigendom en heeft de wil om het bedrijventerrein zelf te ontwikkelen, waarbij ze zelf alle belang hebben om tot een spoedige ontwikkeling te komen. Hierdoor vervalt de noodzaak tot onteigening. Daarom wordt gevraagd deze gronden te schrappen in het onteigeningsplan.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. Het betrokken perceel kan enkel maar dienstig zijn als het deel uitmaakt van de grotere industriezone, het is niet aangewezen het perceel te ontsluiten via de Driesstraat. Als deel van het industriegebied is het logisch hier de buffering te voorzien. Buffering maakt intrinsiek deel uit van een industriegebied. Het betrokken perceel vormt echter een uitgesloten deel ten opzichte van het geheel, waardoor de kans vrij klein is dat het ooit opgenomen wordt. Er hangt ook geen enkele verplichting aan om de buffer hier te realiseren. Als het aanpalende bedrijfsgebouw in de toekomst afgebroken wordt, en een nieuwe invulling gegeven wordt aan deze percelen, wordt de aanleg van de buffering verplicht. Enkel in dit scenario zal het betrokken perceel op een nuttige wijze als industriegebied kunnen ingezet worden. De PROCORO is dan ook de mening toegedaan dat het weinig zin heeft om het perceel op te nemen in een onteigeningsplan.
2. De PROCORO stelt voor het onteigeningsplan te beperken tot het landbouwbedrijf(zie A1.2). De PROCORO volgt de bezwaarindiener.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

3. De PROCORO stelt voor de zone ex-Wielexco te schrappen (zie A1.17) en de noordelijke percelen niet om te zetten naar agrarisch gebied (zie A4). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaarschriften.

Stemming:

Ja: 8 (*Lieven Veulemans, Jan Van Winghem, Jeroen Cornilly, Oscar Wullepit, Petra Breyne, Patrice Bakeroot, Koen Dewulf en Piet Gellynck*)

Nee: 1 (*Sabien Tyberghien*)

Onthoudingen: 6 (*Peter Norro, Koen Vanneste, Michel Gilté, Carlo Spillebeen, Katty De Wilde en Eric Vandorpe*)

Minderheidsstandpunt:

Mevrouw Sabine Tyberghien meent dat de provincie haar verantwoordelijkheid moet nemen om deze anomalie op te lossen en aan goede ruimtelijke ordening te doen. De vraag rijst met het hernemen of het dan vlot zal lopen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

4. De PROCORO stelt voor het onteigeningsplan te beperken tot het landbouwbedrijf (zie A1.2)

C. Buffering (B7, B9, B12)

1. **B7.** Bufferstrook langs de erfdienstbaarheidstoegang tot onze eigendom. Volgens art. 9 moet een buffer van 10m voorzien worden. Dit is echter achterhaald door de feiten aangezien in de vergunning van de aanpalende loodsen een buffer van 3 m opgelegd werd. In ons voorstel om onze percelen op te nemen in het bedrijventerrein stellen wij voor een buffer van 3m te voorzien aan de noordzijde van de percelen.
2. **B9.** De minimale buffering is 15 meter tenzij anders vermeld op het plan. In het noordelijke gedeelte is er sprake van 24 meter. Dit is echter achterhaald ingevolge van recent verkregen vergunningen waar door de voorziene bebouwing, de buffering plaatselijk beperkt is tot 10-11 meter. Het getuigt niet van zorgvuldige planning om nieuwe zonevreemdheid te creëren. Dit dient aangeduid te worden in zowel de verordenende voorschriften als op het grafisch bestemmingsplan. Ook zijn er actuele plannen om daar een geluidswand (opgelegde milieuredenen) te plaatsen. Dit moet mogelijk blijven binnen de termen van het PRUP en dient voorzien te worden.
3. **B10.** De door het PRUP voorziene buffer van 15 meter kan enkel voorzien worden van een extra toegang voor prioritaire voertuigen, zonder dat deze toegang zou kunnen verlenen voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Bij een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag wordt het bedrijfsperceel gehypothekerd door artikel 9. In deze zone zijn bovendien de voornaamste op- en afrit en toegang tot de bedrijfsgebouwen voorzien. Om veiligheidsredenen dienen er voldoende circulatiemogelijkheden voorhanden te zijn en te blijven. Er kan tot dit deel onmogelijk iedere toegang en mogelijkheid tot vlotte bereikbaarheid worden ontzegd. De voorziene groenbuffer is dan ook in het geheel niet verzoenbaar met een normale uitbating en een courante bedrijfsvoering van het als lokale bedrijventone ingerichte perceel.
Aangezien de voorziene ruimte voor buffer reeds ingenomen is door verharding is dergelijke groenbuffer niet uitvoerbaar.
4. **B12.** Bufferstrook langs mijn woning: er wordt in art. 9 een buffer van 15m breed voorzien op de grens met het ex-Wielexcoterrein. Als ik met een vergrootglas kijk stel ik vast dat de buffer eigenlijk op mijn eigendom voorzien wordt. Dit is niet aanvaardbaar, gezien een bufferstrook volgens alle voorschriften op het industrieterrein dient voorzien te worden en niet in de daarnaast gelegen bestemmingszone die moet afgeschermd worden. Indien de provincie volhardt in haar opzet mijn woonperceel te herbestemmen, eis ik dat deze onreglementaire bufferzone op het terrein hiernaast voorzien wordt.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

1. Zie A4 (noordelijke agrarisch bestemde percelen).
2. De PROCORO wijst er op dat het grafisch plan aanpast werd aan de verleende vergunningen voor het bedrijf Unilin, behalve de strook langs de Bosstraat die breder ingetekend staat dan op de vergunde plannen. De PROCORO stelt voor om het plan aan te passen. Het grafisch plan wordt best aangevuld met bijkomende maatgeving van art. 9. Deze bedraagt 15m tenzij anders aangegeven op het grafisch plan. Ter hoogte van het Waterbos (art. 8), langsheen de Bossenstraat is deze kleiner dan 15m, de maatgeving ontbreekt hier echter.
3. Zie A4 (noordelijke agrarisch bestemde percelen).

Advies met meerderheid van stemmen:

4. Zie A4. (voorstel om site ex-Wielexco te schrappen).

D. Bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar landbouw (B2, B5, B7, B10, B11, B12)

1. **B5.**

- Het betreft een garage die aan de oostzijde van de Breestraat gelokaliseerd is, en met het oog op de uitbreiding van de percelen aan de westzijde verworven zijn om zo te kunnen uitgroeien tot een concessiehouderschap.
- De percelen zijn niet in agrarisch gebruik, er is hier ook geen concrete vraag naar. Er bestaat dus geen enkele garantie dat deze terreinen zullen ingezet worden voor landbouwdoeleinden. De inplanning van een agrarische bestemmingszone die niet beantwoordt aan maatschappelijke noden of een concrete vraagstelling, waarbij de realisatie van de landbouwbestemming niet in rede aannemelijk is, schendt het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook het artikel 2.1.2, 5° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.
- De toelichtingsnota vermeld enkel de conclusies over de plan-mer-screening en niet deze van de plan-mer-screening. Dit wordt opgelegd door art. 2.2.2 §1, eerste lid 6° VCRO dat de conclusies van alle effectenrapportages worden vermeld in de toelichtingsnota. Dit is een vormgebrek. Bij de screening kan het begrip milieu ruim geïnterpreteerd worden. Hierbij moet ook aandacht besteed worden aan het aspect "sociale en/of sociaal-economische omstandigheden". Deze maken ook deel uit van de discipline "de (gezondheid van de) mens" (evaluatierapport Europese commissie). Het dossier heeft geen aandacht besteed aan de socio-economische gevolgen. Het dossier geeft bijgevolg onvoldoende inzicht in de milieu-effecten in ruime zin.
- Volgens het Europees hof voor de rechten van de mens bestaat er een soort 'recht op onteigening' bij belangrijke verstoringen van het eigendomsrecht. Uiteraard geschiedt dergelijke (pseudo-) onteigening volgens een vaste rechtspraktijk aan de waarde die het goed had alvorens de belemmerende maatregel werd ingevoerd. Ook VCRO art 2.4.10 §1, eerste lid vermeld een dergelijk recht op onteigening: 'De eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse Gewest de verwerving daarvan eisen indien hij aantoonde dat, ten gevolge van de vaststelling van één of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.' Recente uitspraken van het Europees hof voor de rechten van de mens staven dit: de overheid kan "niet zonder vergoeding lasten opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen." Recente rechtsleer leidt hieruit af dat elke (substantiële) inmenging in het eigendomsrecht onderhevig wordt aan de integrale vergoedingsvereiste van artikel 16 van de Grondwet.

De omzetting vormt een zeer belangrijke (en niet voorziene) eigendomsbelemmering. Het houdt een volledige eigendomsverlamming in, contrair aan de vandaag bestaande ruimte ontwikkelingsmogelijkheden. In het planproces is op geen enkele wijze duidelijk gemaakt hoe een en ander zal worden vergoed. In art. 1.1.4 VCRO wordt gesteld dat 'Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.' Met de economische gevolgen is op geen enkele wijze rekening gehouden. De overheid kan niet volstaan met een verwijzing naar de planschaderegeling. Deze verwijzing is kennelijk onredelijk aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden aan deze straatzijde volledig weggenomen worden. Ze kan helemaal niet gezien worden als een vergoeding conform de principes van artikel 16 van de Grondwet: billijk, volledig en voorafgaand.

2. **B2 + B7 + B10 + B11 + B12.** In het noorden van het plangebied zijn er enkele percelen die op het gewestplan ingekleurd zijn als zone voor milieubelastende industrie en die in het ontwerp-PRUP bestemd worden als agrarisch gebied, ten westen van de Breestraat worden tevens enkele percelen van de ex-Wielexco-site omgezet naar agrarisch gebied. De goede ruimtelijke ordening wordt hiermee niet gediend. Er wordt overeenkomstig art. 1.1.4 VCRO manifest geen rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht van onze eigendom, die ongeschikt is voor elke vorm van beroepslandbouw, noch werd er aangetoond dat er een behoefte bestaat voor beroepslandbouw op die plaats. Bovendien brengt het behoud van die industriezone de goede ruimtelijke ordening van die plaats niet in het gedrang, noch de

structuur en het PRUP-concept van deze bedrijfszone, integendeel. De bezwaarindiener heeft hier een eigendom en wil de herbestemming ongedaan zien en vraagt om de eigendom te voorzien in artikel 1 voor regionaal bedrijventerrein. Er wordt gevraagd om deze bezwaren samen te lezen met andere bezwaren over dezelfde zone. Vraag om de planologisch zinloze 'zone voor landbouw art. 7 op onze eigendom en daarnaast uit het PRUP te lichten en ze te incorporeren in de aanpalende zone 'zone 1 voor regionaal bedrijventerrein'. Aanvullend wordt gevraagd om de buffer ten zuiden van de percelen te vervangen door een buffer van 3m ten noorden van de percelen. Voor de percelen naast het gemengd bedrijventerrein (art. 5) ten westen van de Breestraat wordt gevraagd om deze op te nemen in art. 5.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Zie A1.17 en A4 (ex-Wieleexo en noordelijk agrarisch bestemde percelen)

E. Mogelijkheden binnen zones voor bedrijvigheid (B3, B6, B8, B9)

1. Bedrijfsverzamelgebouwen (**B3, B8**)
 - **B3.** De vraag om in art. 2 de mogelijkheid te voorzien om ook bedrijfsverzamelgebouwen voor bedrijven < 5000m² te voorzien. Voor de bestaande gebouwen wordt een nieuwe invulling gezocht. Deze kunnen op eenvoudige wijze getransformeerd worden tot één bedrijfsverzamelgebouw voor zowel kleine (<5000m² met regionaal karakter) en grote beginnende regionale bedrijven. Zo kunnen ze groeien tot volwaardige regionale bedrijven en vervolgens verhuizen naar een aangepaste kavel in art. 3.
 - **B8.** Artikel 2.1 + 3.1 + 4.1: Anders dan in artikel 1 is een bedrijfsverzamelgebouw hier uitgesloten. Een verantwoording hiervoor ontbreekt. De voorschriften inzake bedrijfsverzamelgebouwen dienen op elkaar afgestemd te worden, zodoende dat ook in zone 2 één bedrijfsverzamelgebouw is toegelaten.
2. Afvalverwerking (B6, B9)
 - B6. De bezwaarindiener heeft een afvalverwerkend bedrijf waarvoor het een milieuvergunning heeft die dateert van 29 maart 2012. Het bedrijf komt in het PRUP te liggen in artikel 1. Voor deze zone wordt een lijst opgenomen met activiteiten die niet toegelaten zijn, waaronder 'afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen.' Hierdoor komt de huidige bedrijfsvoering in het gedrang. Er wordt dan ook gevraagd om deze passage in de limitatieve lijst te schrappen.
 - B9. Artikel 1.1: de activiteiten 'afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen' en 'afvalverbranding' worden verboden. De productie van hernieuwbare energie wordt wel toegelaten. Dit lijkt intern tegenstrijdig, het kan minstens aanleiding geven tot interpretatieproblemen. Het bedrijf wenst te vrijwaren om in open lucht (niet-recycleerbaar) hout dat kan worden omgezet in hernieuwbare energie te stockeren. Ook is het dus in het kader van de productie van hernieuwbare energie gewoon noodzakelijk om hout te verbranden. Verder wenst het bedrijf de mogelijkheid te vrijwaren om in open lucht ook recycleerbare houtresten te stockeren voor productie. Er kan over geredetwist worden of het hout als 'afval' moet beschouwd worden, het lijkt dan ook best om deze discussies uit te sluiten en de beoogde activiteiten uitdrukkelijk op te nemen. Gezien de VLAREM-reglementering is er geen bijkomende nood aan reglementering dienaangaande ter bescherming van mens en milieu. Ook het rechtszekerheidsbeginsel lijkt dit voorop te stellen. De hierboven genoemde activiteiten dienen uitdrukkelijk vermeld te worden in dit artikel.
3. **B8.** Artikel 4.1: er zijn in deze zone verschillende infrastructuren (ontspan/meetstation, aanvoerleiding gas) aanwezig voor het gebouw. Er worden er nog bijkomend voorzien. Hiermee wordt in het PRUP geen rekening gehouden. In artikel 4 dient opgenomen te worden dat het bestaande private leidingtracé ten behoeve van de activiteiten van het bedrijf dient gevrijwaard te worden van bebouwing. Tevens dient in die zone de mogelijkheid voorzien te worden om bijkomende private aansluitingen te voorzien ten behoeve van de bestaande en toekomstige activiteiten van het bedrijf.
4. **B9.** Artikel 1.2.2 (stapeling in open lucht): stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiwing door wind zijn niet toegelaten. Dit is eerder een aspect van milieurecht, hetwelk overigens ook expliciet geregeld wordt in de VLAREM-reglementering. Er zijn geen omstandigheden die het nodig maken af te wijken van de VLAREM-reglementering, laat staan dat er een motivering voor terug te vinden is in het PRUP.
5. Zone voor gemengd bedrijventerrein (**B9**)
 - Dit terrein heeft een nieuwe invulling. Concrete plannen of overnemers zijn er nog niet. Het valt op dat het kader voor de zone vrij stringent uitgewerkt is. Gezien een duidelijk concept ontbreekt, getuigt het van zorgvuldige planning om de opties zo ruim mogelijk te laten.
 - Niet de volledige eigendom van het bedrijf wordt meegenomen. Een klein hoekje grond wordt agrarisch ingekleurd. Dit is onnodig en onwenselijk. Hier kan onmogelijk een agrarische functie uitgebouwd worden. Raad van State verzet zich uitdrukkelijk tegen bestemmingen die gewoon niet realiseerbaar zijn (hetgeen gelijk staat met de afwezigheid van een bestemming). Het volledige perceel dient opgenomen te worden en de bufferzone dient daarom verlegd te worden in dat kleine

hoekje grond. Zo komt weer wat extra industriegrond vrij, hetgeen dan weer getuigt van zuinig ruimtegebruik.

- De bestemming is vrij ruim. Toch worden bepaalde activiteiten die op een regionaal bedrijventerrein toegelaten zijn, hier uitgesloten. Teneinde de site te kunnen saneren en herwaarderen lijkt het een zaak om de bestemmingsvoorschriften zo ruim mogelijk te laten. Er zijn geen redenen om o.m. groothandel en distributie zomaar uit te sluiten. Er ontbreekt een ruimtelijke verantwoording om hier af te wijken van de ruimere mogelijkheden die voorzien zijn binnen het nieuwe industriegebied. Evident zal elke bedrijvigheid zal de VLAREM-normering moeten respecteren.
- De maximumperceelsoppervlakte wordt niet vastgelegd. Wel moeten minstens 3 bedrijfsperven voorzien worden. De achterliggende reden om bedrijven met groeipotentieel te weren is duidelijk. Het doel lijkt hier echter het middel niet te kunnen heiligen. De bestaande gebouwen kunnen gerestaureerd en opgewaarderd worden. Ook wenst men de komst van 1 groter bedrijf, dewelke een grotere, maar vaste ruimtebehoefte heeft, verder niet bij voorbaat uit te sluiten (bijv. transportfirma). Minstens ontbreekt dan ook een voldoende ruimtelijke verantwoording voor de verplichte opsplitsing en minstens staan de nadelen verbonden aan dergelijke opsplitsing niet in verhouding tot het beoogde voordeel.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

1. De PROCORO merkt op dat er binnen het plangebied reeds een aanbod m.b.t. bedrijfsverzamelgebouwen <5000m² aanwezig is ter hoogte van de Breestraat. Daarom werd opgenomen dat een dergelijk verzamelgebouw wel toegelaten is in art. 1. Om een overaanbod aan dit type van aanbod te vermijden en omdat de PROCORO de mening toegedaan is dat regionale bedrijventerrein moeten voorbehouden blijven voor bedrijven >5000m² stelt de PROCORO voor om het PRUP niet aan te passen.
2. De PROCORO stelt voor om de limitatieve lijst aan te passen zodat de bestaande activiteiten van de bedrijven niet in het gedrang komen.
3. De PROCORO merkt op dat een bedrijventerrein aangelegd wordt voor het algemeen belang en niet voor private belangen. Bij de aanleg van het bedrijventerrein zal vanzelfsprekend rekening gehouden moeten worden met de bestaande nutsvoorzieningen en zal er plaats voorzien moeten worden voor toekomstige noodzakelijke voorzieningen. De PROCORO stelt voor om de opgesomde voorzieningen uit het bezwaar toelichtend te vermelden.
4. Zie A1.15 De PROCORO stelt voor deze bepaling te schrappen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

5. Zie A1.17 (site ex-Wielexco).

F. Artikel 6 bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies (B8, B9)

B8 + B9. De overgangsmaatregel lijkt bijzonder vaag opgesteld en kan aanleiding geven tot vragen n.a.v. concrete vergunningsdossiers. Dit is cruciaal, nu er conform artikel 4.4.1 VCRO slechts 'bepaalde afwijkingen' op inrichtingsvoorschriften mogelijk zijn en verschillende bestaande inrichtingen natuurlijk niet voldoen aan de nieuwe ruimtelijke inrichtingsprincipes uit het nu voorliggende ontwerp van PRUP (idem milieurechterlijk). Het artikel dient verder verduidelijkt te worden in die zin dat de bepalingen van het PRUP zich bij wijze van overgangsmaatregel nooit verzetten tegen o.m. (niet-limitatief): (a) aanvragen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken aan bestaande vergunde gebouwen, (b) verbouw- en heropbouw aanvragen binnen het bestaande en vergunde bouwvolume en (c) uitbreidingsaanvragen die noodzakelijk het gevolg zijn van de bestaande activiteiten op datum van inwerkingtreding van het PRUP (d) werken die noodzakelijk zijn omwille van de toepassing van andere reglementeringen (vb. milieureglementering). Ook het opnieuw vergunnen van vergunde activiteiten die reeds uitgevoerd worden op datum van inwerkingtreding van het PRUP, mag niet belemmerd worden door het PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om het voorschrift verder te verduidelijken. Hierbij wil het wel opmerken dat de vraag om ook heropbouw binnen hetzelfde volume toe te laten niet ondersteund kan worden. Het is net de bedoeling dat nieuwe constructies opgericht worden conform de bepalingen van het PRUP.

G. Centrale groenzone (B8)

1. **B8.** Er is een wijziging tussen het voorontwerp en het ontwerp-PRUP. In het voorontwerp was er een ruimere marge tussen de bedrijfsgebouwen en de centrale groenzone. Er wordt verzocht om de grens tussen artikel 2 en artikel 10 te leggen conform de bijgevoegde schets. Hierdoor (a) blijven de uitbreidingsmogelijkheden deels gevrijwaard en (b) worden de bestaande reeds gerealiseerde private voorzieningen (parking, waterzuivering e.d.m.) mee opgenomen bij de eigenlijke bedrijvigheid, hetgeen in wezen misschien ook logischer voorkomt. De gewenste groene corridor (artikel 16) kan hier desnoods

- (zie hierna) in verwerkt worden. Aan de planfilosofie op zich wordt hier dus niet getornd. Enkel een vrijwaring ten behoeve van mogelijke toekomstige ontwikkelingen dringt zich op.
2. **B8.** Artikel 10.1: Toelichtend is een niet-limitatieve lijst opgesomd met bedrijfsondersteunende functies. Het verbod inzake 'bijkomende productiecapaciteit' en het gebod om enkel 'bedrijfsondersteunende functies' te voorzien, lijken bijzonder vaag. Zijn koelgroepen, afzuiginstallatie mogelijk? Deze zaken moeten mogelijk blijven. Hoe restrictiever dit wordt opgevat, hoe sterker het pleidooi voor een serieuze grenscorrectie (zie B8.3). het komt zinvol voor om in dit deel van het plangebied hoogstens echt nieuwe productielijnen uit te sluiten. Minstens dient de voorbeeldlijst aangevuld te worden met R&D-activiteiten.
 3. **B8.** Artikel 10.1 en 10.2: verschillende voorzieningen (parking, waterzuivering) in eigendom van het bedrijf zijn hier aanwezig. Deze zone krijgt een ondersteunende rol voor het gebied en krijgt dan ook een 'gemeenschappelijk karakter'. Hoe ver en hoe bindend dat gemeenschappelijke karakter en die ondersteunende rol voor het gebied gaan is onduidelijk. Het bedrijf is bereid om na te denken over gemeenschappelijke ondersteunende voorzieningen binnen deze zone, wenselijk zij alvast eveneens de mogelijkheid te vrijwaren om de bestaande, voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, essentiële private voorzieningen te behouden, uit te breiden en te veranderen. Zij zien gaarne de bevestiging dat dit mogelijk blijft.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. +3. De PROCORO merkt op dat de centrale groenzone niet per definitie volledig gemeenschappelijk is. Het is evenwel de bedoeling dat de centrale groenzone één ruimtelijk geheel vormt. De activiteiten die hier nu reeds plaatsvinden (circulatie, parkeren, waterzuivering,...) maken ruimtelijk wel deel uit van de zone en worden daarom ook best gezamenlijk bekeken. De centrale groenzone komt, in tegenstelling tot het voorontwerp, niet meer tot tegen de bedrijfsgebouwen. De waterzuivering kan bijgevolg privaat blijven, ze zit bovendien ook niet meer in het onteigeningsplan. Wat het parkeren betreft, is de PROCORO voorstander om dit in combinatie met andere parkeervoorzieningen en ontsluitingsmogelijkheden te bekijken. Mogelijks kunnen hier win-winsituaties gecreëerd worden voor de verschillende bedrijven die aansluiten op de centrale groenzone.
2. De PROCORO merkt op dat het bestaande voorschrift juist tegemoet komt aan het bezwaar. Enkel uitbreiding van de productie-capaciteit wordt expliciet verboden. Toelichtend wordt voorgesteld om onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten op te nemen in de lijst waardoor deze duidelijker wordt.

H. Groenverbinding art. 16 (B8, B9)

B8 + B9. Deze indicatief aangeduide overdruk beoogd een groene verbinding van minimum 10m. Het nut en de functionaliteit is geheel onduidelijk, als buffer heeft het geen enkel nut tussen twee bedrijven. Ook de functie inzake toegankelijkheid/recreatie kan bezwaarlijk weerhouden worden. Als het de bedoeling heeft om het grote paarse gebied te breken is een breedte van 10 meter niet nodig. Hierdoor gaat 5000m² industriegrond verloren. Een strook van 5m lijkt te volstaan en kan eventueel gecombineerd worden met een voor het bedrijf UNILIN-Bospan meer zinvolle invulling. Op de gronden van BIG is deze corridor louter praktisch niet te realiseren. Er wordt dan ook verzocht om artikel 16 te schrappen, minstens de voorschriften zo aan te passen dat deze strook minimaal 5 (en dus geen 10) meter breed moet zijn.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om te onderzoeken op welke wijze deze strook toch gerealiseerd kan worden. Er moeten in het plan voldoende garanties opgenomen worden voor de realisatie van de groenverbinding.

I. Informatieve inrichtingsstudie art. 0.2 (B8, B9)

B8 + B9. De informatieve inrichtingsstudie is logisch voor de nieuwe inrichting van het bedrijventerrein, maar niet voor een aanpassing binnen de zone 2 die geen impact heeft op het gehele gebied. Een algemene inrichtingsstudie dringt zich evident maar op als aan de algemene inrichting van het regionale bedrijventerrein geraakt wordt of kan geraakt worden. Het lijkt dus zinvol om dit nader af te lijnen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor dit verder te verduidelijken. Binnen de site van een bedrijf heeft een nieuwe inrichtingsstudie inderdaad geen zin voor kleine ingrepen.

J. Waterbeheersing (B8, B9)

1. **B8.** Art. 0.3: inzake waterbeheersing wordt verwezen naar een capaciteit van 330m³ per ha verharde oppervlakte, onder de vorm van een open buffer. Het is niet duidelijk vanwaar dit cijfer komt. Werd hierbij reeds rekening gehouden met de bestaande buffercapaciteit? Het bedrijf (BIG) heeft nu reeds 500.000l aan buffercapaciteit.
2. **B9.** Artikel 0.3 (juncto artikel 8): artikel 0.3 bepaalt dat het waterbergend vermogen niet mag verminderen. Overal lijken werken inzake waterbeheer toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt. Voor artikel 8 is bepaald dat de zone voor waterbos bestemd is voor de instandhouding en het herstel van het bos. Het bestaande bos doet op vandaag ook dienst als waterbuffer. Deze functie moet behouden blijven en verder toegepast worden. In de toekomst zal ook de site van het bedrijf nood hebben aan een bijkomende 'gecontroleerde' waterbuffering. Teneinde geen terrein hiervoor te moeten innemen (dewelke nodig is voor de verdere uitbreidingsplannen), is het vereist dat de nodige waterbuffers aangelegd kunnen worden in het nu nog niet met bomen voorziene deel van het Waterbos (informatieve schets in bijlage bij het bezwaar). Volgens de voorschriften lijkt dit alles mogelijk. Teneinde evenwel elke twijfel uit te sluiten, kan in artikel 8 voorzien worden dat waterbuffering een gelijkwaardige functie is aan de instandhouding en ontwikkeling van het bos.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

1. Deze 330m³/ha is een norm die gehanteerd wordt door de provinciale dienst waterlopen en is van toepassing op de nieuw te ontwikkelen sites. De PROCORO stelt voor om dit toelichtend te verduidelijken.
2. De PROCORO is geen voorstander om voor deze zone te ruime mogelijkheden te voorzien. Het moet evenwel mogelijk zijn om in het bos open plekken te voorzien met grotere open waterbuffers, zonder het natuurlijke karakter van deze zone in het gedrang te brengen. De PROCORO stelt dan ook voor om de mogelijkheid om natuurlijke open waterbuffers mogelijk te maken.

K. Ontsluiting (B8, B9)

1. **B8.** de interne ontsluitingsweg (art. 11) is indicatief aangeduid en verbindt de centrale groenzone met de Breesstraat. Het bedrijf BIG zal niet anders dan via de centrale groenzone en de interne ontsluitingsweg ontsluiten naar de Breesstraat. Voor het bedrijf TLI bestaat er de mogelijkheid rechtstreeks te ontsluiten naar de Rijksweg. Het is dan ook voorbarig om op verordende wijze de ontsluiting van 'de bestaande bedrijven' in de zone ex artikel 2 over de centrale groenzone te laten verlopen. Dit dient aangepast te worden in de verordenende voorschriften.
2. **B9.** het bedrijf (Unilin) ontsluit rechtstreeks op de Breesstraat. De interne ontsluitingsweg (art. 11) is indicatief ingetekend. Het bedrijf wil haar industriegrond vrijwaren en voorkomen dat de ontsluitingsweg op haar percelen aangelegd zal worden. Hoewel dit wel uit een aantal toelichtende bepalingen blijkt,

vraagt het bedrijf om de ontsluitingsweg verordenend vast te leggen op het grafisch plan binnen de zones ex artikel 3 en 4, dan wel om minstens in de stedenbouwkundige voorschriften aan te geven dat de nieuwe ontsluiting aldaar moet voorzien worden. Enkel zo kan tot rechtszekerheid gekomen worden.

3. **B9.** Er wordt slechts één ontsluiting naar de Breestraat voorzien in de zone voor gemengd bedrijventerrein (ex-Wielexco). Het bedrijf heeft er geen probleem mee dat ontsluitingspunten op het openbaar domein best beperkt worden. Daartegenover staat dat (a) de concrete inrichting nog onduidelijk is, (b) een zekere bedrijvigheid behoefte heeft aan een eigen private ontsluiting op het openbaar domein, (c) dit niet confirmeert met de bestaande toestand (actueel zijn er meerdere ontsluitingen op de Breestraat, overigens ook via de Papestraat), (d) het terrein 200 meter lang is aan de Breestraat, hetgeen een dubbele aansluiting kan verantwoorden zonder problemen voor de verkeersveiligheid. Het lijkt minstens van zorgvuldige planning te getuigen om dienaangaande nog geen verordenende voorschriften uit te werken. Dit kan beter gebeuren in de informatieve inrichtingsstudie. Zo kan een ontsluiting op de Papestraat niet uitgesloten worden, mits deze verbreed wordt. Daarom lijkt het ook aangewezen om artikel 9 minstens te vervangen door een gelijkaardige groenbuffering ex artikel 12, zodat voldoende ruimte voorhanden blijft om dergelijke verbreding uit te voeren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

1. Eén van de uitgangspunten van het PRUP is de centrale ontsluitingsweg, waarlangs alle bedrijven in de artikels 2, 3, 4 en 10 dienen te ontsluiten naar de Breestraat, deze is hiervoor beter uitgerust dan de Rijksweg. De PROCORO is geen voorstander om hierop een uitzondering te maken voor het bedrijf TLI. Het bedrijf of de bedrijven die zich hier zullen huisvesten dienen te ontsluiten naar de Breestraat.
2. De PROCORO stelt voor om dit sterker te vertalen in de voorschriften.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

3. Zie A1.17 (schrappen site ex-Wielexco).

L. Fasering (B8)

B8. Artikel 4.2.5: het aansnijden van de tweede uitbreidingsfase wordt gekoppeld aan 3 voorwaarden: realisatie van uitbreiding waterbos, de realisatie van de groenverbinding en de interne ontsluitingsweg en de invulling met 80% van de eerste uitbreidingsfase. Voor het waterbos en de groenverbinding ontbreekt een onteigeningsaanzet. Het nut van de fasering wordt bovendien in vraag gesteld. Het gebied is reeds aangesneden en is ook niet van die omvang dat een gefaseerde ontwikkeling noodzakelijk is. Er zijn meer nadelen dan voordelen. Het lijkt zinvol minstens ook al een onteigening in het vooruitzicht te stellen voor artikel 8 (zone voor waterbos). Het nut van een fasering hier moet herbekeken worden. Er kan minstens voorzien worden dat fase 2 maar kan aangesneden worden wanneer 80% van de kavels in fase 1 verkocht zijn (ipv ontwikkeld).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

Zie A1.2 en A1.7. Daarnaast stelt de PROCORO voor om het PRUP aan te passen zodat er voldoende garanties kunnen geboden worden voor de realisatie van zowel het Waterbos als de groenverbinding (zie ook behandeling groenverbinding).

M. Duurzaamheidsprincipes (B8, B9)

1. **B8 + B9.** Artikel 0.7: het is omwille van financiële, veiligheidsvoorschriften vaak gewoon uitgesloten om op daken of ondergronds te parkeren. De maximum terreinoppervlakte die kan aangewend worden voor parkeerplaatsen wordt hierdoor onrealistisch. Er wordt gevreesd dat nogal wat bedrijven hun parkeerbehoefte zullen onderschatten met alle gevolgen van dien voor het openbaar domein. Collectieve parkeervoorzieningen zijn er actueel niet en volgen overigens ook niet mutatis mutandis uit het ontwerp van PRUP. De maxima dienen opgetrokken te worden tot 15-20% voor bedrijventerreinen groter dan 1ha en tot 25-30% voor bedrijventerreinen kleiner dan 1ha. Minstens is het zinvol dat voorzien wordt dat de vooropgestelde maxima maar gelden behoudens gemotiveerde afwijkingsvraag dewelke dan kan beoordeeld worden in het licht van de goede ruimtelijke ordening n.a.v. concrete vergunningsdossiers en in functie van de specifieke aard van de activiteit van de desbetreffende onderneming. Alternatief is dat een richtcijfer enkel opgenomen wordt in de toelichtende bepalingen, niet in de verordende voorschriften. Ook als dan kan het principe van zuinig/intensief ruimtegebruik nog steeds vertaling vinden n.a.v. de concrete vergunningverlening.
2. **B8 + B9.** Artikel 1.2 zone van regionaal bedrijventerrein: kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, toonzalen en personeelsruimten bevinden zich dan weer bij voorkeur op de verdieping. Deze principes van zuinig ruimtegebruik lijken veel te absoluut opgesteld. Enerzijds zijn deze principes duurder. Anderzijds kunnen ze mogelijk ook conflicteren met de eisen van toegankelijkheid voor mindervalide werknemers en derden. Daarnaast is het voorzien van een zekere kantoorfunctie bij de industriële activiteit soms noodzakelijk, onder meer omwille van veiligheidsvoorschriften. Voorgesteld wordt om deze bepalingen te schrappen en één en ander – casus per casus – aan de discretionaire beoordeling van de vergunningverlenende overheid over te laten. Minstens dienen de regels afgezwakt te worden, zodoende dat er geen absoluut verbod meer in staat. Het principe kan eventueel opgenomen worden in de niet-verordende toelichtende bepalingen. Ook dient in een uitzondering voorzien te worden voor gebouwen die speciaal worden ingericht voor ondersteunende functies.
3. **B9.** Het is niet opportuun om de bedrijfswoning op de verdieping te voorzien. Minstens kan dit in het licht van een goede ruimtelijk ordening n.a.v. een concreet dossier en in acht genomen de concrete activiteiten, fysiologie en eigenschappen van de nieuwe bedrijvigheid nader bekeken worden.
4. **B9.** Het is ook niet duidelijk wat de bepaling "de bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de randen van het perceel" precies bijbrengt. Het bedrijf zal een zo verstandig mogelijke ontwikkeling van de site beogen en het is niet de bedoeling om ruimte te verliezen. Dit voorschrift kan ook niet altijd toegepast worden (bv. omwille van milieuvorwaarden), zodoende dat voorgesteld kan worden om van dit principe hoogstens melding te maken in de toelichtende bepalingen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen :

1. Zie A1.5. (parkeernormen).
2. De PROCORO ontkent niet dat deze duurzaamheidsprincipes duurder kunnen uitvallen. Ze staan dan ook enkel in functie van een zuinig ruimtegebruik. Bestaande constructies kunnen verder gebruikt worden. Bij nieuwe functies kunnen maatregelen genomen worden voor mindervaliden. Voor kleinschalige kantoorfuncties, direct verbonden aan het productieproces, blijft de mogelijkheid bestaan om deze hierbij te voorzien. Dit kan evenwel sterker verduidelijkt worden.
3. De PROCORO is geen voorstander om bedrijfswoningen op het gelijkvloers te voorzien. Dergelijke grondopname getuigt niet van duurzaam ruimtegebruik. Bestaande bedrijfswoningen kunnen evenwel verder blijven bestaan.
4. De PROCORO wijst erop dat 'vanuit de randen' niet hetzelfde is als 'op de perceelsgrens'. Dit kan bijgevolg moeilijk een probleem vormen bij de milieuvorwaarden. Daarnaast wordt eveneens opgemerkt dat dit gebruik zowel ruimte voor stapeling, circulatie, gebouwen, etc. kan inhouden. Het gaat hier over de duurzame ruimtelijke benutting van het perceel. Dit kan best verder verduidelijkt worden.

N. Juridische fouten (B5, B7, B10, B11)

1. Motiveringsplicht (B5, B11)

- **B5.** Schending van de materiële motiveringsplicht. Volgens het grondwettelijk hof kan “de vrijheid van handel en nijverheid [dan wel] niet als een absolute vrijheid worden opgevat”, doch die vrijheid wordt wel geschonden “indien [de overheid] die vrijheid zouden beperken zonder dat daartoe enige noodzaak bestaat of indien die beperking totaal onevenredig zou zijn met het nagestreefde doel”. In het dossier kan geen pregnante reden teruggevonden worden voor de ingrepen in, en beperkingen op de economische mogelijkheden binnen de context van de site. Daarnaast kan er geen dragende reden worden teruggevonden die de noodzakelijkheid van de belangrijke beperkingen van de economische vrijheidsgraden en bebouwingsmogelijkheden adstrueert in relatie tot redenen van algemeen belang.
In het PRUP wordt met geen woord gerept over de garage of over enige agrarische bestemming. Het voldoet bijgevolg niet aan de materiële motiveringsplicht.
- **B11.** Aan de voorgenomen herbestemming liggen geen ruimtelijke motieven ten grondslag. Er kan niet anders dan vastgesteld worden dat de percelen van de bezwaar indienende partijen, louter als pasmunt wordt ingezet voor de realisatie van het regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Wielsbeke. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt is er geen enkele objectieve behoefte aanduidbaar waarom het sedert lang bestaande perceel industriegrond dient te verdwijnen. Het perceel heeft voldoende potentieel aansluitend aan bestaande industrie. De intenties van de provincie zijn dan ook geenszins op pertinente wijze planologisch en ruimtelijk geïnspireerd, zodat de voorziene herbestemming tot agrarisch gebied alleen al om deze reden geenszins rechtsgeldig en aanvaardbaar is te noemen

2. Bevoegdheidsoverschrijding (B7, B12)

B7 + B12. de provincie is niet bevoegd om zones voor landbouw te creëren binnen een regionaal bedrijventerrein, dit een gewestelijke bevoegdheid. Gezien het onwettelijke karakter zal dit, bij doorzetting van de procedure, kunnen bestreden worden bij de Raad van State. De landbouwzone is niet functioneel voor het bedrijventerrein.

3. Niet reglementair openbaar onderzoek (B7 + B12)

- **B7 + B12.** Twee openbare onderzoeken met verschillende termijn. Het tweede gebeurt buiten de dertig dagen na de voorlopige vaststelling op 30 april 2014. Deze werkwijze stelt ook problemen inzake laattijdige bezwaren en opmerkingen waarmede geen rekening moet worden gehouden. Welke bezwaren zullen hier laattijdig zijn. Hetzelfde geldt voor de definitieve vaststelling van het PRUP door de provincieraad binnen de 180 dagen na welk openbaar onderzoek?
- **B12.** In het gewijzigde decreet wordt de termijn van 30 dagen een termijn van orde. Deze treedt pas in werking na een Besluit van de Vlaamse Regering. Deze termijn van orde is bijgevolg nog niet van kracht.

Er blijft derhalve gesteld dat deze nieuwe regelgeving nog niet van kracht is en dat het eerste openbaar onderzoek vooraf had moeten ingetrokken worden vooraleer er een nieuw openbaar onderzoek kon gehouden worden, zodat het tweede openbaar onderzoek behept is met procedurefouten.

Door het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings- vergunnings- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 werd alleen in art. 2.2.10 §3 en niet in art. 2.2.10 §2 ingevoerd dat het een termijn van orde is. In de parlementaire voorbereiding van dat decreet werd in de memorie van toelichting verduidelijkt wat de betekenis en de bedoeling is van die termijn van orde. Een PRUP is een juridische eenheid. Twee door elkaar lopende openbare onderzoeken zijn in de Codex niet voorzien. Pas nadat het eerste openbaar onderzoek ingetrokken was, zou er een nieuw kunnen worden gehouden. Door de twee openbare onderzoeken is er een onverantwoorde rechtsonzekerheid ontstaan. Het tweede openbaar onderzoek noemen wij dan ook onwettig.

4. Rechten zonevreemde woningen (B7)

B7. De percelen met woningen hebben rechten als zonevreemde woningen. Het is planologisch niet evident dat ze een nieuwe landbouwbestemming krijgen voor beroepslandbouw die daar nog onmogelijk te realiseren is. Hier is ook geen planologische verantwoording voor te vinden. Er wordt geen rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de eigendom die ongeschikt is voor elke vorm van beroepslandbouw, noch werd er aangetoond dat er een behoefte bestaat voor beroepslandbouw op die plaats. Het behoud van de industriezone brengt de goede ruimtelijke ordening van die plaats niet in het gedrang. Planologisch is het aangewezen dat de gemeente de percelen omzet naar een met de realiteit overeenstemmende bouwzone, via een RUP zonevreemde woningen.

5. Strijdigheid behoorlijk bestuur (B7, B12)

B7 + B12. Strijdigheid met het principe van behoorlijk bestuur, inzonderheid met het redelijkheidsbeginsel. De omzetting naar landbouw tart alle logica en redelijkheid. De bestemmingsbeslissing werd bovendien niet gemotiveerd. Dit argument geldt ook voor de nieuwe landbouwzone in de Breestraat waar een villa van misschien wel 1 miljoen euro, een parking, een vervallen gebouwtje en op het eerste zicht een bos volgens de definitie van het bosdecreet in beroepslandbouw worden omgetoverd.

B10. Er wordt in het PRUP geen afweging en beoordeling gemaakt rond de bedrijvzone van de bezwaarindiener zoals voorzien in artikel 1.1.4 VCRO (bepalen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten, deze gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, alsook rekening wordt gehouden met onder meer de economische en sociale gevolgen van de doorgevoerde ruimtelijke ordening). De voorziene herbestemming van het noordelijke gedeelte (buffer) is dan ook onwettig te noemen.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

1. Zie A1.17 en A4 (ex-Wielexco en noordelijke agrarisch bestemde percelen).
2. Zie A1.17 en A4 (ex-Wielexco en noordelijke agrarisch bestemde percelen).
3. De PROCORO merkt op dat het openbaar onderzoek voor het PRUP afzonderlijk gevoerd werd in Wielsbeke en Oostrozebeke. De termijnen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn van orde. Dit is ook zo in de versie voorafgaand aan de laatste decreetswijziging. De PROCORO is de mening toegedaan dat het openbaar onderzoek correct en reglementair verlopen is. Wel geeft ze de suggestie mee om de termijn tot de definitieve vaststelling (180 dagen) te baseren op de het einde van het openbaar onderzoek in de gemeente Wielsbeke (18/07/2014).
4. Zie A1.17 en A4 (noordelijke agrarisch bestemde percelen).
5. Zie A1.17 en A4 (ex-Wielexco en noordelijke agrarisch bestemde percelen).

Stemming:

Ja: 8 (*Lieven Veulemans, Jan Van Winghem, Jeroen Cornilly, Oscar Wullepit, Petra Breyne, Patrice Bakeroot, Koen Dewulf en Piet Gellynck*)

Nee: 1 (*Sabien Tyberghien*)

Onthoudingen: 6 (*Peter Norro, Koen Vanneste, Michel Gilté, Carlo Spillebeen, Katty De Wilde en Eric Vandorpe*)

Minderheidsstandpunt:

Mevrouw Sabine Tyberghien meent dat de provincie haar verantwoordelijkheid moet nemen om deze anomalie op te lossen en aan goede ruimtelijke ordening te doen. De vraag rijst met het hernemen of het dan vlot zal lopen.

O. Compensatie (B7, B11, B12)

1. **B7 + B12 + B11.** Compensatie voor de verloren landbouwzone: op de gemeente werd meegedeeld dat de creatie van die landbouwzones diende als compensatie in de ruimtebalans voor de toegevoegde industriezone. Dit kan geen reden zijn om onze eigendom te herbestemmen, gezien slechts de twee kleine zones voor landbouw langs de Bossenstraat en de Breestraat zagezegd kunnen compenseren tegenover de tientallen hectaren die er bijgekomen zijn langs de Rijksweg. De zone voor landbouw langs de Bossenstraat blijft landbouwzone. Het compensatieargument gaat dus niet op. Daarnaast is het PRUP ook geenszins consequent te noemen. Enerzijds verwijst ze naar de Vlaamse overheid inzake het bewaken van het planologisch evenwicht met betrekking tot de oppervlakte aan agrarisch gebied, anderzijds gaat ze zelf over tot planologische compensatie. Gelet op de aanwezige inconsistenties, zoals voormeld, kan de herbestemming van het perceel dan ook geen doorgang vinden en dient dit als industriegebied behouden te blijven.
2. **B11.** De planologische herbestemming van het perceel kan onmogelijk in functie van de economische structuur van de gemeente Wielsbeke worden gemotiveerd. Wielsbeke is in het RSV geselecteerd als Specifiek economisch knooppunt (SPEK). Het bijkomende regionale bedrijventerrein wordt van hieruit gemotiveerd. Buiten de economische knooppunten en poorten zijn nieuwe regionale bedrijventerreinen niet mogelijk (p. 20). Toch wordt het perceel van de bezwaarindiener, gelegen in Oostrozebeke, binnen dit PRUP omgezet naar agrarisch gebied. Het staat geenszins vast dat de gemeente Oostrozebeke een overschot aan industriegebied zou kennen en daarom dan maar aan diens beschikbare oppervlakte aan industriegronden kan worden geknabbeld, teneinde bij de naburige gemeente Wielsbeke een goede 14ha industriegebied meer te kunnen realiseren.
Er moet uitgegaan worden van het gemeentelijk statuut van Wielsbeke als SPEK. Hierdoor kunnen geen percelen betrokken worden die gelegen zijn in een andere gemeente, zonder dit statuut. De territoriale beperkingen verbonden met het statuut van de gemeente Wielsbeke als SPEK worden door het ontwerp PRUP overschreden, en kan om deze reden dan ook geen enkele uitwerking bekomen.

advies PROCORO meerderheid van stemmen:

Zie A1.17 en A4. (ex-Wielexco en noordelijke agrarisch bestemde percelen).

P. Strijdigheid structuurplannen (B7, B12)

B7 + B12. Strijdigheid met PRS en GRS. Bestemmingswijzigingen van industrie naar landbouw worden niet opgenomen in het PRS. Naast de bevoegdheidsoverschrijding is er dus ook een niet toegelaten afwijking van haar beleidsvisie. Vermits dit ook niet staat in het GRS van Wielsbeke is het ook hier strijdig mee.

Voorstel advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Zie A1.17 en A4 (ex-Wielexco en noordelijke agrarisch bestemde percelen).

Aanvullend advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat de gebruikte term 'centrale groenzone' misleidend is. Deze zone kan ingezet worden voor ondersteunende bedrijfsactiviteiten. De PROCORO stelt dan ook voor om de zone anders te benoemen.

De vaste secretaris

Stephaan Barbery

De voorzitter

Piet Gellynck