

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, 1 maart 2018
verslag 200

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 199 (1 februari 2018)..... p.02
2. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav openbaar onderzoek planologisch attest Degroote Trucks & Trailers NV (Wingene) p.02
3. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav het openbaar onderzoek PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein Molsten (Wielsbeke) nav openbaar onderzoek..... p.11
4. Varia p.20

AANWEZIG

- **Effectieve leden:**

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw

- **Plaatsvervangende leden:**

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Dhr. Gabriël VANDEMAELE Natuurpunt vzw
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa – cel wonen

- **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- **vaste secretaris**

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

- **effectieve leden:**

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Leefbaarheid/welzijn

- **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Michel Gilte Westtoer

- **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Mevr. Annie COOL CD&V
- Dhr. Koen BULTINCK Vertegenwoordiger voor het Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

AFWEZIG

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 199 (1 februari 2018)

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

In opvolging van het verslag, licht de secretaris de uitspraak van de Raad van State toe over de vernietiging van het PRUP regionaal bedrijventerrein Reigersburg (Ieper). Voor de Vlaamse decreetgever staat lokaal bestuur gelijk aan provincies en gemeenten. Bij het decreet algemeen milieubeleid staan de provincies echter apart vermeld. Het decreet maakt een onderscheid tussen regionaal niveau (Vlaanderen), provinciaal niveau, en lokaal niveau. De Raad van State oordeelt dat een MER-screening enkel door een gemeente kan gedaan worden als de motivering is dat het gaat om een beperkt gebied van lokaal niveau. De juridische vraag is of provincie en Vlaanderen nog MER-screenings kunnen maken wanneer aangetoond wordt dat er geen of weinig aanzienlijke effecten zijn.

De voorzitter betreurt dat het juridische de bovenhand haalt zonder dat er inhoudelijk uitspraken worden gedaan.

Een lid zegt dat dit het resultaat is van het beleid. Het beleid moet zijn eigen wetten volgen en hebben aldus een grote verantwoordelijkheid hierin.

Een lid vraagt hoeveel provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen hierdoor zijn vervat?

De vaste secretaris verwijst naar een overleg met het departement omgeving op 5 maart om de reikwijdte van dit arrest te kennen.

2. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav openbaar onderzoek planologisch attest Degroote Trucks & Trailers NV (Wingene)

Mevrouw Evelyne Vercauteren en de heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning lichten de aanvraag van planologisch attest van het bedrijf Degroote toe.

A. SITUERING VAN HET BEDRIJF EN VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Paul Degroote heeft een aanvraag ingediend om het bedrijf Degroote Trucks & Trailers NV verder uit te breiden.

Beschrijving bedrijf:

Degroote Truck en Trailers is een historisch gegroeid bedrijf van de tweede generatie. Het is een historisch gegroeid bedrijf dat gespecialiseerd is in de aan- en verkoop van gebruikte trucks en trailers. Het bedrijf is opgericht in 1975. De hoofdzetel is gelegen in Zwevezele, Wingene. Het bedrijf kent ook een tweede vestiging in Breda, Nederland.

De bestaande vestiging is gelegen in het PRUP "Regionale bedrijven Degroote en Terra Plant International" dat door de provincie werd opgemaakt. Dit RUP werd goedgekeurd bij MB op 28/08/2006.

Het RUP had tot doel om voor de bedrijven van bovenlokaal belang: Degroote en Terra Plant International, de uitbreidingsbehoeften juridisch vast te leggen. Wingene is een specifiek economisch knooppunt (SPEK) waardoor dit een provinciale bevoegdheid is. Door dit PRUP was het bedrijf Degroote in staat de omzet en tewerkstelling verder te vergroten.

Momenteel zit het bedrijf opnieuw aan haar limiet waardoor een nieuwe uitbreiding gewenst is om deze stijgende lijn in de economisch ontwikkeling van het bedrijf te kunnen verder zetten.

Korte termijn:

De geplande uitbreiding van 1,6 ha bevindt zich in hoofdzaak aansluitend op de bedrijfsvestiging (langsheen de Wingenesteenweg, hoek met de Boterstraat) en voorziet nieuwe verhardingen met groenbuffer voor het stellen van vrachtwagens van allerlei types (incl getrokken materiaal) in open lucht. Eveneens worden intern in de bedrijfsoppervlakte een tweetal beperkte zones die reeds in gebruik zijn meegenomen binnen de korte termijn, zodoende over een correct en coherente bedrijfssite te beschikken (bestaande bufferzones worden weggewerkt).

Deze zone heeft volgens het geldende gewestplan een bestemming als agrarisch gebied.

In de zone tussen DTT en de gewenste uitbreiding ligt een buurtweg (de Boterstraat). In een gelijktijdig lopend dossier werd de vraag tot afschaffing gesteld aan de provincie.

Lange termijn:

Op lange termijn wordt eveneens in een ruimtebehoefte voorzien als gevolg van de centralisatie van het 'dochterbedrijf' in Nederland naar Wingene. Deze wordt beoogd op de op heden onbenutte gronden van het aanpalende bedrijf Terra Plant International die mogelijks om speculatieve redenen onbenut blijven. In het kader van een duurzaam ruimtegebruik lijkt een inbreiding op lange termijn een optie, gezien deze oppervlaktevoorziening voor het aanpalend bedrijf niet langer nodig blijkt.

B. AANGESCHREVEN INSTELLINGEN, ADMINISTRATIES EN BESTUREN:

- CBS Wingene
- Departement Omgeving - West-Vlaanderen
- PROCORO West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen - Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Technische dienst Waterlopen
- Agentschap Wegen en Verkeer

C. OPENBAAR ONDERZOEK

van 4/12/2017 tot en met 3/01/2018

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

De voorzitter verwijst naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze locatie, goedgekeurd in 2006. Hierbij was er al sprake van een grondruil. Waarom kan dit niet toegepast worden?

Mevrouw Evelyne Vercauteren verduidelijkt dat er toen een planologische ruil tussen beide bedrijven heeft plaats gevonden. Het resultaat is verankerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een aantal leden verwijzen naar de verschillende scenario's over de uitbreiding van het bedrijf in de aanvraag. Er worden nieuwe voorstellen geformuleerd.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het initiatief komt van het bedrijf. Dit is nu éénmaal de werkwijze van een planologisch attest. Er is een overleg geweest met het bedrijf waarbij de dienst gevraagd heeft om alternatieven te onderzoeken waaronder het toepassen van de meerlagigheid. Het bedrijf stelde dat meerlagigheid met vrachtwagens technisch en vooral financieel onhaalbaar is.

De voorzitter verwijst naar de haven van Zeebrugge. Vroeger was het voorzien van het stapelen van wagens in meerdere lagen niet bespreekbaar omwille van de kostprijs. Wanneer er geen andere optie meer is, kan er vandaag vastgesteld worden dat er dan wel in lagen kan gebouwd worden.

Een lid stelt vast dat er in de bezwaren verwezen wordt naar een nieuw bedrijventerrein van 8ha. Het lid vraagt waar dit bedrijventerrein ligt.

Een ander lid vraagt of dit een optie is om de uitbreiding van het bedrijf te voorzien op het nieuw bedrijventerrein.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning duidt aan op kaart dat aan de overzijde van het bedrijf een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd om het bedrijventerrein aldaar uit te breiden. Dit is op heden nog niet ontwikkeld.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijk planning vult aan dat er bijkomende mobiliteit wordt gecreëerd als het bedrijf aan de overzijde van de weg uitbreidt. Dit is minder wenselijk.

Een lid verwijst naar de adviesverlening van de PROCORO in 2005 bij het vorig PRUP. Hierbij werd gesteld dat het perceel ten noorden van de Boterstraat in oorspronkelijke staat moest hersteld worden. Wordt dit terug door de landbouw gebruikt?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat het perceel niet meer gebruikt wordt door het bedrijf. Of het perceel echt door de landbouw terug wordt gebruikt, is niet meteen duidelijk. In feite is het een weiland.

Een lid wil weten of het er een nieuw PRUP moet opgemaakt worden.

Mevrouw Evelyne Vercauteren bevestigt dit als er een positief of deels positief planologisch attest wordt afgeleverd.

Een ander lid vraagt zich af of de procedure voor de afschaffing van de buurtweg reeds is opgestart.

Nog een ander lid antwoordt dat dit de bedoeling was maar uiteindelijk werd er geoordeeld om deze procedure af te wachten.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en stemming over de bezwaren en adviezen.

D. SAMENVATTING ADVIEZEN EN BEZWAREN

ADVIEZEN

A1 Departement Landbouw en Visserij

Ongunstig advies:

Het bedrijf wenst uit te breiden in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Door de herbevestiging werd deze landbouwgrond planologisch verankerd. Dit betekent niet dat er geen provinciale planningsinitiatieven meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De uitbreiding van een regionaal bedrijf betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur en hiervoor kan het departement landbouw en visserij dan ook niet zomaar een gunstig advies formuleren. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk.

Er is geen verantwoording opgenomen omtrent de inname van HAG. In het advies wordt verwezen naar de elementen van de omzendbrief inzake HAG. Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet worden nageleefd kan het departement L&V geen gunstig advies formuleren.

De ruimte-inname van een bedrijf als DTT is gelet op de behoefte aan stelplaatsen voor voertuigen aanzienlijk. In 2006 werd de ruimtebehoefte voor het bedrijf bepaald en vastgelegd met de opmaak van een RUP en werden daardoor de ruimtelijke grenzen van het bedrijf afgebakend. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze grens steeds verder zal opschuiven in het agrarisch gebied. De zone werd herbevestigd als agrarisch gebied en biedt daardoor rechtszekerheid aan landbouwers.

Gelet op de ruimtelijke principes van het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte niet langer vanzelfsprekend. Alternatieven dienen grondig te worden onderzocht en afgewogen. Er werden ihkv de plan-MER-screening verschillende alternatieven besproken tijdens een overleg met de provincie. In een eerste alternatief wordt bijvoorbeeld voorgesteld om stelplaatsen op verschillende niveaus in een

parkeergebouw te voorzien. In de nota wordt aangegeven dat dit voorstel geen draagkracht vond. Het bestaande parkeergebouw zou geen optimale bedrijfsvoering toelaten. Het departement begrijpt dat bijkomende oppervlakte op de grond kostenefficiënter is, maar is op basis van de motivatienota niet overtuigd dat het gebruik van parkeergebouwen geen waardig alternatief kan zijn en er bijgevolg een noodzaak is om bijkomende open ruimte aan te snijden. Er wordt benadrukt dat men naar een zo compact mogelijke oplossing dient te streven met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik.

Het departement kan er niet mee akkoord gaan dat bijkomende ruimte wordt geclaimd in HAG, terwijl een zone binnen de grenzen van het PRUP dat reeds bestemd is als zone voor reservegebied nog niet werd ingenomen. Op lange termijn worden uitbreidingen binnen deze zone voorzien. Voor het departement is het niet aanvaardbaar dat eerst uitbreidingen worden voorzien in HAG vooraleer een ingesloten zone binnen het bedrijventerrein zou benut worden.

Het aansnijden van het betreffende landbouwperceel zorgt ervoor dat het noordelijk gelegen landbouwperceel 23B ingesloten wordt door het bedrijventerrein en een woning langs de Hondsweg. Op die manier wordt een quasi geïsoleerd landbouwperceel gecreëerd hetgeen nefast is voor de landbouwstructuren.

A2 Departement Omgeving

Ongunstig advies voor de korte termijnvraag.

Afweging:

Het GRS stelt (p33) dat de bestaande bedrijventerreinen voortdurend moeten worden aangepast aan de heersende normen en verwachtingen, waaronder: zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, verhoogde dichtheid, etc), het beperken van reserve in eigendom in bedrijven.

De aanvraag wenst op lange termijn de niet-geactiveerde terreinen van Terraplant te activeren, dit is in overeenstemming met het GRS.

De aanvraag op korte termijn is echter strijdig met het principe van zuinig ruimtegebruik. Het bedrijf wil uitsluitend stalplaatsen voor trucks creëren. Het is op heden hoegenaamd niet onmogelijk om dit meerlagig te voorzien, zoals het GRS expliciet stelt. Mogelijks is hiervoor wel een herziening van het vigerende RUP aan de orde.

Het GRS doet de suggestie voor een uitbreiding van het bedrijventerrein RO Hille-Zuid, in oostelijke richting. Hoewel dit als suggestie werd opgenomen en dus geen verordenende kracht heeft, gaat het hier wel degelijk over een ruimtelijk logische optie (die wellicht nog niet op haar volledige potentiële milieueffecten werd gescreend). De uitbreiding van DTT is niet in overeenstemming met deze suggestie. Integendeel, de uitbreiding snijdt de open ruimte verder aan. Dit agrarisch gebied werd herbevestigd (HAG). In uitvoering van het RSV maakte de Vlaamse overheid hier een visie op voor landbouw, natuur e bos in het buitengebied. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van de visie voor de regio Leiestreek en besliste om een deel van het agrarisch gebied te herbevestigen. De overheden kunnen in dit HAG in uitzonderlijke gevallen nog planinitiatieven nemen die afwijken van de agrarische bestemming, maar dit dient uitgebreid te worden gemotiveerd en in overeenstemming te zijn met een duidelijke visie. De huidige aanvraag tot uitbreiding is eerder ad-hoc en gebaseerd op eigendomssituaties. Dit kan bezwaarlijk als visie worden bestempeld.

Het GRS selecteert in overeenstemming met de Vlaamse visie deze zone eveneens als te behouden open ruimte, meer bepaald het 'Houtland van Wingene'. In deze open-ruimtestructuur kunnen echte rook economische activiteiten hun plaats vinden. Het GRS biedt hiervoor een kader. De ligging van het bedrijf wordt bekeken t.a.v. de gewenste nederzettingsstructuur, de gewenste natuurlijke structuur, de bereikbaarheid en mobiliteitsbehoeften.

De gevraagde uitbreiding op korte termijn snijdt verder de vallei van de Kloosterbeek aan, die werd geselecteerd als natuurverbinding van lokaal belang met een belangrijke ontwateringsfunctie, en als ontwikkelingsoptie het bouwvrij houden door het weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing.

Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende vaststellingen:

- Schaal en organisatie van de bedrijfsactiviteiten: het huidig bedrijf is een grootschalige auto- en vrachtwagenhandel. Het behoud van de site leidt geen twijfel. Met het PRUP uit 2006 werd de locatie definitief verankerd.
- Korte termijn: de bedrijfssite kende duidelijk een organische groei doorheen de jaren. Zodoende heeft de huidige bedrijfssite een onregelmatige vorm, met enkele restpercelen, vreemd ingeplante bedrijfsgebouwen en onbestemde wegenis (cfr. hoofdinrit). De gevraagde uitbreiding op korte termijn versterkt de onregelmatige vorm nog verder, wat de interne bedrijfsvoering wellicht niet ten goede komt.
Een ruimtelijke optimalisatie van de bestaande bedrijfssite kan hierbij soelaas bieden. Gezien het bedrijf op korte termijn een 100-tal stalplaatsen vraagt is een geloofwaardige oefening nodig om deze tevens op de bestaande site te incorporeren in de plaats van een nieuwe ruimtelijke uitbreiding. Hoe functioneert de huidige bedrijfssite? Welke efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt? Dit is tevens vereist vanuit de voorwaarde uit het GRS om in te zetten op zuinig ruimtegebruik. De aanvullende nota in de bundel omtrent de inrichtingsalternatieven wordt als te beperkt ervaren. Er wordt teveel vertrokken vanuit de bestaande structuren, met als argument dat het niet mogelijk is om de bestaande aardeberm of heliplatform te verplaatsen, dat meerlagig parkeren niet efficiënt is, etc. Deze argumenten zijn niet bijzonder overtuigend. Niet enkel de uitbreiding kan als vertrekpunt worden genomen voor een toename van de parkeercapaciteit, maar de hele bedrijfssite. En niet enkel de eigendomssituatie is bij een uitbreiding van tel.
Pas indien deze inbreidingsoefening is gebeurd kan eventueel over een ruimtelijke uitbreiding worden gesproken. In een dergelijk geval moet de uitbreidingsbehoefte goed worden gemotiveerd. Deze motivatie is in de bundel amper aanwezig.
Deze eventuele ruimtelijke uitbreiding moet bovendien passen in de visie op het SPEK, en dus in relatie staan tot de visie op een eventuele uitbreiding van de overige bedrijventerreinen. Dit alles dient te worden afgewogen in een ruimtelijke visie, dus een PRUP. Een voorafname onder de vorm van een planologisch attest wordt niet als het correcte instrument beschouwd. Ook daarom kan niet akkoord gegaan worden met de korte termijnvraag.
Bij dit alles kan er bovendien op gewezen worden dat de provincie recent een initiatief tot ruimtelijke optimalisatie van bedrijventerrein heeft opgestart.
- Lange termijn: de inname van gronden van het bedrijf Terraplant is een goede oefening op het vlak van inbreiding. Het realiteitsgehalte wordt echter sterk in vraag gesteld. Enerzijds stelt de bundel dat gronden enkel omwille van speculatie werden aangekocht door Terraplant, in de aanvullende nota wordt gesteld dat de gesprekken tussen Degroote en Terraplant voor aankoop van grond niet vlot verlopen. Het kan niet de bedoeling zijn om in een nieuw PRUP de gronden toe te wijzen en hiermee de verdere uitbating van het plantenbedrijf te hypothekeren. Dit moet worden uitgeklaard tijdens de opmaak van een eventueel PRUP.

Toetsing aan de structuurplanning: De uitbreiding van het bedrijf kan verantwoord worden vanuit het RSV, gezien de ligging in een SPEK. Gezien de inname van HAG op de korte termijn wordt echter een sterk voorbehoud gemaakt voor deze uitbreiding vanuit het Vlaamse kader. In combinatie van de lokale afweging uit het GRS kan gesteld worden dat de gevraagde uitbreiding op korte termijn niet conform is met de suggestie uit het GRS voor een uitbreiding van de aanwezige regionale bedrijvigheid in Hille. Bovendien wordt verder in de lokale natuurverbinding van de Kloosterbeek ingesneden.

De lange termijnbehoefte is een logische vorm van een inbreiding, maar behoeft verdere uitklaring.

Tot slot: in de bundel wordt op p13 het volgende gesteld: "door de opmaak van het PRUP werd in 2006 de keuze gemaakt tot bestemming van het bedrijf DTT op de huidige locatie waardoor de actuele ruimtebehoefte een nieuw planinitiatief behoeft." De opmaak van een eerder PRUP impliceert hoegenaamd niet dat de provincie zich opnieuw tot een ruimtelijke uitbreiding moet engageren.

Conclusie:

Het bedrijf kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.

De voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes omwille van de ongenuanceerde inname van het HAG en het gebrek aan overeenstemming met de voorwaarden uit het GRS mbt zuinig ruimtegebruik.

De behoeftes op lange termijn worden gunstig geadviseerd, mits duidelijkheid wordt gecreëerd omtrent het statuut van de reservegrond van het bedrijf Terraplant.

Binnen een nieuw op te maken PRUP zal een duidelijk masterplan voor de hele bedrijfssite op lange termijn vereist zijn, met een focus op zuinig ruimtegebruik: een visie op meerlagig stallen van voertuigen, interne optimalisatie van wegenis en restpercelen, bundeling van bebouwing, maar zeker ook de aanwezigheid van de (ruime bedrijfswoningen) en de bestaande conciërgewoning, edm.

Een ruimtelijke uitbreiding is niet principieel uitgesloten maar kan enkel geschieden op basis van een gedegen ruimtelijke visie op de bedrijfssite en haar omgeving en behoeft dus een globale afweging in een PRUP.

A3 CBS Wingene

Gunstig advies.

In het GRS geeft de gemeente als basisdoelstelling aan om industriële en ambachtelijke activiteiten ook naar de toekomst te garanderen. Als ruimtelijk principe geeft de gemeente daarbij aan de uitbreiding van bedrijvigheid verder te willen bundelen op oa Hille, zowel wat betreft lokale als regionale bedrijvigheid.

Daartoe werd voor het bedrijf Degroote Trucks en Trailers door de provincie een PRUP opgemaakt. Op heden zijn de mogelijkheden van het PRUP ten volle benut, tenminste wat het bedrijf DTT betreft, waardoor een PA nodig is om verdere uitbreidingen mogelijk te maken.

De zone voorzien voor het bedrijf Terra Plant wordt op heden niet ten volle benut. Bij een herziening van het PRUP ondersteunt de gemeente dan ook de suggestie van de aanvrager om voor de opvang van de lange termijnsbehoefte op deze gronden een wisselbestemming te voorzien voor beide bedrijven, in het kader van optimaal ruimtegebruik.

Gezien er op heden geen overeenkomst kon bekomen worden voor de verwerving van deze gronden door DTT, en gelet op de optimale configuratie voor het stallen van vrachtwagens, wordt ook voor wat betreft de korte termijn de uitbreiding op het landbouwperceel ondersteund.

Daarnaast worden twee beperkte optimalisaties gedaan op de gronden ingesloten tussen het huidige PRUP en de Boterstraat, wat een betere benutting van de terreinen mogelijk maakt.

BEZWAREN

B1

De bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- Tegen het wegnemen van de buurtweg. Deze weg wordt door veel fietsers gebruikt, evenals voor MTB-ritten.
- Dit is het begin van het inpalmen van het nabij gelegen overstromingsgebied.
- Door de uitbreiding zal de landbouwer aan de andere kant van de weg zijn hoeve zien onderstromen bij hevige neerslag. Hij ondervond reeds last door het verdwijnen van het overstromingsgebied van de site Hille Zuid

B2/B4/B6/B7

Bezwaarschrijver(s) halen volgende argumenten aan:

- De gevraagde uitbreiding bedraagt 1ha 39a 88ca. Op 27/03/2013 werd het PRUP De Hille goedgekeurd waardoor er ongeveer 25 ha landbouwgrond al omgezet werd naar industriegrond. Een 8-tal ha daarvan zijn gelegen langs de Wingesesteenweg en komen in 2018 ter beschikking. Het stallen van vrachtwagens kan eveneens daar gebeuren.
- Tegen het verdwijnen van een gedeelte van de Boterstraat. Dit is een openbare weg die dagelijks gebruikt wordt door land- en tuinbouwers om de drukke Hillesteenweg te vermijden. De weg is ook opgenomen in de plaatselijke wandel- en MTB tochten.

- Er loopt een aardgasleiding langs de Boterstraat van de Hillesteenweg tot aan het tuinbouwbedrijf van de familie Cogge. De cabine dient ten aller tijde bereikbaar te zijn. Indien deze weg verdwijnt zal de leiding op private eigendom komen te liggen over een afstand van 150 meter onder de verharding van de vrachtwagens.
- De tekst stelt dat de uitbreiding geen noemenswaardige impact zal hebben op het personeelsbestand. De doelstelling voor bijkomende industriegrond is in de eerste plaats om bijkomende jobs te creëren, wat hier dus niet het geval is.

B3

Bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- De gevraagde uitbreiding bedraagt 1ha 39a 88ca. Op 27/03/2013 werd het PRUP De Hille goedgekeurd waardoor er ongeveer 25 ha landbouwgrond al omgezet werd naar industriegrond. Bezwaarschrijver stelt dat er al genoeg landbouwgrond werd ingepalmd en dat het perceel landbouwgrond moet blijven.
- Het gedeelte van de Boterstraat mag niet verdwijnen. Dit is een openbare weg die dagelijks gebruikt wordt door land- en tuinbouwers om de drukke Hillesteenweg te vermijden. De weg is ook opgenomen in de plaatselijke wandel- en MTB tochten.
- Er loopt een aardgasleiding langs de Boterstraat van de Hillesteenweg tot aan het tuinbouwbedrijf van de familie Cogge. De cabine dient ten aller tijde bereikbaar te zijn. Indien deze weg verdwijnt zal de leiding op private eigendom komen te liggen over een afstand van 150 meter onder de verharding van de vrachtwagens.
- De tekst stelt dat de uitbreiding geen noemenswaardige impact zal hebben op het personeelsbestand. De doelstelling voor bijkomende industriegrond is in de eerste plaats om bijkomende jobs te creëren, wat hier dus niet het geval is. Alleen maar het stockeren van gigantische aantallen tweedehands vrachtwagens.

B5

Bezwaarschrijver haalt volgende argumenten aan:

- Er verdwijnt weeral een stuk landbouwgrond ten koste van industriegrond hoewel aan de overzijde van de Hillesteenweg meer dan 8 ha industriegrond vrijkomt.
- Het terrein waarvan sprake werd slechts enkele jaren geleden aangekocht als landbouwgrond en kan nu omgezet worden naar industriegrond.
- De bestemming is voor parking vrachtwagens, maar eens ingekleurd als industriegrond kunnen om het even welke industriële gebouwen op deze grond komen.
- Het uitzicht op oude vrachtwagens ofwel op betonnen industriegebouwen, en dit in landbouwgebied en open ruimte.
- Onbegrijpelijk dat een gedeelte van de Boterstraat verdwijnt voor privéparking van vrachtwagens.
- Dit is niet nodig voor de werkgelegenheid, volgens de nota heeft de uitbreiding geen impact op het personeelsbestand.
- De aanvraag betreft in geen geval een noodzaak voor het algemene nut, maar wel van de vraag van een enkel bedrijf die in dit geval goedkopere landbouwgrond wil omtoveren in industrieterrein zonder rekening te houden met landschap, natuur, uitzicht en burens.

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN EN BEZWAREN

geen

E. ADVIES PROCORO met meerderheid van stemmen

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest vraagt een uitbreiding voor een bedrijf dat werd opgenomen in het PRUP 'Regionale bedrijven Degroote en Terra Plant International' (MB 28/08/2006). Hierin werd – onder andere – een uitbreidingszone voor het bedrijf Degroote Trucks & Trailers (DTT) gecreëerd.

Bij de opmaak van dit PRUP werd er voor gekozen om de oostelijke grens van het plangebied te laten gelijk lopen met de Boterstraat. Redenen hiervoor waren enerzijds de landbouwstructuur en anderzijds de landschappelijke impact. Het was met name niet de bedoeling om een langgerekt bedrijvenlint te creëren maar wel om de bestaande open ruimte corridor tussen De Hille en Wingene te behouden (TN p.45). Om tegemoet te komen aan de – toenmalige – uitbreidingsvraag werd met het PRUP de oppervlakte voor te koop aangeboden vrachtwagens vergroot. Binnen deze ruimte werd tevens een voldoende bouwhoogte toegelaten (18 meter) en een terreinbezetting van 100% bebouwing in zone I en 30% in het reservegebied, zodat op termijn ook uitbreiding in de hoogte (door middel van een gebouw met een lift, zoals het bedrijf er nu reeds één gebouwd heeft) mogelijk zou zijn. (TN p.51). In het goedkeuringsbesluit werd door de minister in het overwegend gedeelte gesteld dat de zone voor reservegebied moet worden beschouwd als het ruimtelijk maximum voor beide bedrijven.

Wat betreft de opmerkingen aangaande het HAG (A1 en A2) stelt de PROCORO dat dit opmerkingen zijn op niveau van een ruimtelijk uitvoeringsplan en deze niet toehoren aan het planologisch attest als dusdanig. Indien een RUP zou volgen dan moet de toets aan de omzendbrief inzake HAG gebeuren.

Artikel 4.4.24. van de VCRO bepaalt dat in het planologisch attest de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar moeten afgewogen worden. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen selecteert Wingene als specifiek economisch knooppunt. Het PRS doet verder uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen. Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. In de afweging hieronder wordt de toets aan het PRS gedaan.

Met voorliggende aanvraag tot planologisch attest is het de wens van het bedrijf om op korte termijn verder richting het oosten te gaan uitbreiden (het landbouwperceel is ondertussen in hun eigendom). Er wordt dus niet gekozen om de bestaande mogelijkheden van het PRUP om in de hoogte te gaan uitbreiden te benutten. De mogelijkheden van het PRUP zijn dus op heden niet ten volle benut (in tegenstelling tot wat wordt gesteld A3).

De PROCORO volgt de adviezen A1 en A2 voor wat betreft het aspect zuinig ruimtegebruik. Verder ruimtebeslag in de open ruimte is niet vanzelfsprekend en zoals reeds hierboven aangegeven laat het bestaande RUP toe dat er meerlagig gebouwd wordt. In het PRS wordt gesteld dat de aandacht voor zuinig intensief ruimtegebruik en een hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming voorop moet staan bij zowel de inrichting van nieuwe bedrijventerreinen alsook dat bestaande bedrijventerreinen zoveel als mogelijk moeten geoptimaliseerd worden. In het GRS Wingene wordt bij het onderdeel 'herstructureren en optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen' eveneens gewezen op het principe van zuiniger ruimtegebruik (waaronder het bouwen in meerdere lagen).

In het dossier wordt beargumenteerd waarom het alternatief met de keuze voor meerlagig stallen van de vrachtwagens en trekkers niet mogelijk is. De PROCORO heeft voor een gelijkaardig bedrijf, Braem te Kortemark, kunnen vaststellen dat er vanuit het bedrijf werd voorgesteld om te werken met een parkeergebouw voor het stapelen van tweedehands vrachtwagens.

De PROCORO volgt A1 en A2 in het feit dat ook zij de aangehaalde argumenten en afweging van de drie alternatieven niet overtuigend vinden. De oostelijke uitbreidingsvraag heeft impact op de landbouwstructuur, op het landschap en op de open ruimte. Aan de overzijde van de Wingenesteenweg bevindt zich het bedrijventerrein Hille Noord waardoor de totale bestemming aan bedrijvigheid compact voorkomt. De gevraagde aansnijding naar het oosten zet een trend in gang van verlinting van de bedrijvigheid wat een algemene negatieve ruimtelijke impact heeft. De minister heeft in de goedkeuring van het bestaande PRUP zelfs reeds aangegeven dat de uitbreiding van 2006 het ruimtelijke maximum was.

A2 stelt dat er binnen een nieuw op te maken PRUP eerst een duidelijk masterplan moet worden opgemaakt voor de hele bedrijfssite met focus op zuinig ruimtegebruik (meerlagig stallen van voertuigen, bundeling van bebouwing, ea). A2 stelt ook dat er eerst een globale afweging dient

te gebeuren in een PRUP vooraleer er tot een ruimtelijke uitbreiding kan gekomen worden. PROCORO meent dat een masterplan nuttig kan zijn, maar het huidige RUP – waarin dergelijke afweging werd gemaakt – laat nog uitbreidingsmogelijkheden toe in de hoogte. Gelet op het feit dat de PROCORO niet achter de oostelijke uitbreiding staat, worden in die mate de bezwaren inzake deze uitbreiding (buurtweg, overstromingsgevaar, aardgasleiding, ea) beantwoord. Voor wat betreft de bezwaren (B2, B4, B5, B6 & B7) die stellen dat de uitbreiding ook aan de overkant van de Wingenesteenweg kan plaatsvinden, meent de PROCORO dat het bedrijf moet optimaliseren op de huidige site, eventueel zouden de voorschriften nog verder geoptimaliseerd kunnen worden in een nieuw PRUP.

Het bedrijf heeft echter ook een andere korte termijn vraag waarbij het twee kleinere percelen langs de Boterstraat die buiten de contour van het PRUP vallen, wil integreren. Met het huidige PRUP moeten hierrond buffers voorzien worden, maar de percelen maken onderdeel uit van het bedrijf.

Deze korte termijnvraag kan positief beoordeeld worden.

De lange termijn vraag kan door de PROCORO ondersteund worden, gelet op de compactheid van deze beoogde uitbreiding. Het kan echter niet de bedoeling zijn om in een nieuw PRUP de gronden zomaar toe te wijzen aan DTT en hiermee de verdere uitbating van het plantenbedrijf te hypothekeren. Indien het bedrijf DDT de beoogde gronden kan kopen van het plantenbedrijf dan is dit een mogelijkheid om het bedrijf op die plek te laten uitbreiden. De PROCORO volgt hier de adviezen A1, A2 en A3.

CONCLUSIE:

- Gunstig voor behoud
- Deels ongunstig voor de korte termijn vraag.
De PROCORO is ongunstig voor de oostelijke uitbreidingsvraag. De mogelijkheden binnen het bestaande PRUP zijn nog niet ten volle benut waardoor een uitbreiding niet aan de orde is en bieden voldoende garanties om de huidige activiteiten verder te kunnen zetten. De PROCORO is akkoord met de vraag ivm de noordelijke percelen.
- Gunstig voor de lange termijn vraag, op voorwaarde dat de uitbating van Terraplant hiermee niet wordt gehypothekeerd.

De voorzitter gaat over tot de stemming:

De PROCORO keurt het advies goed met een meerderheid van stemmen:

Stemming:

Ja: 14 (Koen Dewulf, Pétur Edvardsson, Eric Vandorpe, Leen Lauwers, Gwendoline Vermeire, Oscar Wullepit, Koen Vanneste, Tom Decock, Torben Wolfs, Jonas Plouvier, Gabriël Vandemaele, Wouter Vuylsteke, Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Nee: 0

Onthouding: 1 (Franky Roels)

Minderheidsstandpunt:

De heer Franky Roels gaat niet akkoord dat het financieel aspect primeert boven de goede ruimtelijke ordening. DDT moet de mogelijkheid krijgen om uit te breiden op gronden van Terraplant.

3. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav het openbaar onderzoek PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein Molsten (Wielsbeke) nav openbaar onderzoek 13/11/2017 t.e.m. 12/01/2018

De heren Wim Beerten en Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning lichten het ontwerp-provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal bedrijventerrein Molsten toe.

De voorzitter vangt de bespreking aan.

Naar aanleiding van een aantal bezwaren vanuit de woningen op het grondgebied Oostrozebeke, ontstaat er een discussie binnen de PROCORO over hoogbouw van bedrijven. Enerzijds is het wenselijk dat bedrijven in de hoogte bouwen in het kader van zuinig en optimaal ruimtegebruik. Anderzijds zullen de buurtbewoners op termijn kijken op een monotone muur van 50 meter hoog, die gevormd wordt door 6 volumineuze gebouwen. Een groenbuffer van 10 meter zal dergelijke gebouwen niet bufferen maar is belangrijk voor bewoners in de nabijheid.

Binnen de PROCORO halen een aantal leden aan dat het werken met materialen, kleur, architectuur, ... een middel kan zijn om de hoogbouw te verzoenen met de omgeving. Een lid doet de suggestie om na te denken op welke wijze bewoners en gemeenschap er baat bij kunnen hebben door zoals bv het voorzien van een klimmuur. Om te vermijden dat er een monotone muur komt, kunnen gebouwen verder uit elkaar worden gezet, kan er eventueel gespeeld worden met de hoogte.

De PROCORO is het eens dat er een evenwicht kan gezocht worden tussen zuinig ruimtegebruik en de omgeving.

Een lid vraagt of de buurtbewoners in Oostrozebeke last zullen hebben van schaduw.

Nog een ander lid wil weten of er simulaties kunnen gemaakt worden vanuit het zicht van Oostrozebeke.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de woningen in Oostrozebeke geen last zullen hebben van de schaduw. Een simulatie kan gemaakt worden maar zegt niet zoveel. De foto, getrokken van bij de woning in Oostrozebeke, geeft veel meer duiding dan een simulatie.

Een lid wil weten of er andere mogelijkheden van alternatieve energie kunnen dan windturbines.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dit.

Het lid vraagt of het mogelijk is om schroeven te plaatsen tussen de gebouwen, die de wind vangen en op deze wijze energie kunnen opwekken. Er is veel tocht tussen dergelijke hoge gebouwen. Dit is een opportuniteit.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning zegt dat de voorschriften dit niet verbieden.

Een lid stelt vast dat de gebouwen een hoogte kunnen hebben van 50 meter. De landschappelijke impact is zodanig groot, dat het voorzien van windturbines het verschil niet zal maken.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning stelt dat bij nieuwe aanvragen van windturbines de hoogte van masten meer dan 100 meter bedragen. Dit is meer dan het dubbele en dat zal de impact vergroten. Hierbij zal moeten nagegaan worden wat het effect is naar slagschaduw voor de buurtbewoners. Dit verzwaart het dossier. De discussie moet ook gaan over: laten we bij ieder bedrijf windturbines toe, waardoor we hier en daar windturbines zien? Of willen we windturbines meer gebruiken om landschappelijke structuren te benadrukken zoals bv het kanaal?

Een lid wil weten voor wie de Finse looppiste is bestemd? Is dit voor iedereen? Of is dit enkel voor de werknemers? En als dit voor iedereen is, hoe wordt vermeden dat het bedrijf haar afsluiting errond zet? Het lid verwijst naar de site van Agristo in Harelbeke waar de groene zone een paardenpiste is.

De heer Wim Beerten antwoordt dat in een ruimtelijk uitvoeringsplan niet kan afgedwongen worden dat dit openbaar moet zijn daar het op privégronden wordt gerealiseerd. Dit is flankerend beleid.

Het lid vindt het belangrijk als er een Finse piste mogelijk wordt gemaakt, dat dit voor de gemeenschap moet zijn.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en de behandeling van bezwaren en adviezen

ADVIEZEN

A1. Departement Omgeving (afd. Gebiedsontwikkeling)

Op de plenaire vergadering van 16/02/2017 gaf het departement een gunstig advies, met enkele randbemerkingen. Deze werden grotendeels verwerkt. Er resteren geen fundamentele opmerkingen. Het ontwerp-PRUP is in overeenstemming met het RSV en PRS, het wordt gunstig geadviseerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van dit gunstig advies.

A2. Gemeenteraad Oostrozebeke

De gemeenteraad van Oostrozebeke merkt op dat het ontwerp nauwelijks rekening houdt met de pijnpunten die op de plenaire vergadering naar voor werden gebracht. Enkel de correcte afstanden tot de kern van Oostrozebeke en de beperking tot 50m van de hoogte werden opgenomen. De gemeenteraad merkt op dat de overlast (eventuele geuroverlast, visuele hinder) voor de gemeente Oostrozebeke is, zonder aanspraak te kunnen maken op de baten van een dergelijk bedrijf.

De gemeenteraad geeft een gunstig advies, mits rekening te houden met de volgende voorwaarden:

1. In artikels 1 en 2 (respectievelijk zone voor specifiek regionale bedrijvigheid voor agro-industrie en hoogbouw) moet naast de beperking van de maximale hoogte (respectievelijk 20 en 50 meter) eveneens (opnieuw) opgenomen worden dat steeds de 45°-regel moet toegepast worden, steeds gemeten ten opzichte van de zonegrens.
2. De groenbuffer (zone 3) moet ingetekend worden met een breedte van minstens 20 meter, en moet over de volledige breedte aangeplant worden met een dicht groenscherm dat qua eindbeeld bestaat uit: (1) bomen van categorie 1, op de onderlinge afstanden volgens de regels van de kunst, die de volledige ruimte krijgen om uit te groeien (knotbomen zijn dus uitgesloten, evenals het op enige wijze in de hoogte inperken van de bomen) en (2) struiken in vorm van een heg, die de dichtheid van de buffer op het laagste niveau moeten garanderen. De voorgestelde voorschriften voor de zone voor buffer kunnen behouden worden voor zover ze niet in strijd zijn met het bovenstaande.
3. De locatie van de zuiveringsinstallatie, en meer algemeen, de locatie van de hinderlijke activiteiten, moet zodanig gekozen worden dat de woonzones en agrarische gebieden zoveel mogelijk ontlast worden. De westhoek, zoals voorgesteld op pagina 28 van de toelichtingsnota (6.4 Waterzuivering), is hiervoor niet geschikt. Deze nieuwe locatie moet bestemmingsmatig verankerd worden in het PRUP via een overdruk op zone 1.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO merkt op dat de 45°-regel uit het voorontwerp vervangen werd door een overdruk voor hoogbouw omdat deze 45°-regel niet voor alle geplande constructies haalbaar is. De PROCORO meent dat er een evenwicht kan gezocht worden tussen zuinig ruimtegebruik, en dus hoogbouw, met de omgeving. Beide kunnen verzoenbaar zijn door randvoorwaarden op te nemen. Het is belangrijk dat bij de aanvraag van een vergunning, een inrichtingsplan wordt toegevoegd waarbij ook een toekomstig totaalbeeld wordt gegeven van de site. Op deze wijze kan een afweging van de vergunningsaanvraag gebeuren ten aanzien van de omgeving.
2. Door de reeds afgeleverde vergunningen is een groenbuffer van 20 meter niet overal meer mogelijk. PROCORO wijst erop dat de vriestorens visueel niet gebufferd kunnen

worden maar dat de buffer wel een rol kan spelen voor de directe omgeving. Daarnaast moeten de activiteiten steeds voldoen aan de vigerende milieuwetgeving. De kwaliteit van de buffering zal dan ook belangrijker zijn dan de breedte ervan. De PROCORO stelt daarom voor om striktere voorschriften op te nemen m.b.t. de buffers. De PROCORO stelt ook voor om buffer van 10 meter waar het nog kan te behouden, wetende dat B3 voorstelt om een Finse piste binnen de groenbuffer aan te leggen. Dit is een waardevolle suggestie maar dit mag niet ten koste gaan van de effectieve groenbuffer.

3. De opmerking m.b.t. de waterzuivering is achterhaald aangezien deze reeds vergund en gebouwd is. De PROCORO wijst op de milieuwetgeving die steeds nageleefd moet worden om overlast te vermijden. Hierbij zal een monitoring ook een belangrijke rol spelen.

A3. Gemeenteraad Wielsbeke

De gemeenteraad van Wielsbeke vraagt om met de volgende opmerkingen rekening te houden alvorens het plan definitief vast te stellen.

1. Algemene opmerkingen:
 - a. Voetnoot art. 0: 'versie januari 2017|PRUP Agristo' dient te worden aangepast;
 - b. De verwijzing op het grafisch plan naar de artikels van de desbetreffende bestemmingszones komen niet overeen met legende en stedenbouwkundige voorschriften;
 - c. P.22: er wordt verwezen naar de Grote Molenstraat, dit dient echter De Grote Molstenstraat te zijn.
2. Art. 0: algemene stedenbouwkundige voorschriften
 - a. Art. 0.1: volgende onderdelen dienen aanvullend opgenomen te worden binnen het inrichtingsplan: 'kleurkeuze van de gebouwen' en 'verlichting van de bedrijfssite, impact omgeving'
 - b. Art. 0.3: de laatste alinea dient te worden geschrapt. Deze bepaling hoort hier niet thuis, dit dient binnen de vergunningsprocedure te worden beoordeeld. De gewestelijke verordening hemelwater is sowieso van toepassing.
 - c. Art. 0.5: aan het voorschrift toevoegen dat er gekozen dient te worden om de gebouwen, en dan vooral de hoogbouw, op te trekken in een neutrale kleur.
3. Art. 1: Specifiek regionaal bedrijventerrein voor Agro-industrie
 - a. Art. 1.1: de mogelijkheid tot het plaatsen van grote windturbines binnen deze zone niet uit te sluiten. Deze bepaling dient te worden geschrapt, de beoordeling hiervan dient te gebeuren op het niveau van de vergunningen.
 - b. Het opnemen van de verplichting tot het voorzien van 1 overdekte fietsstalplaats per werknemer.
4. Art. 2: Hoogbouw (overdruk)
 - a. Art. 2.2: de maximale hoogte binnen deze zone voor hoogbouw aan te passen naar 60 meter.
5. Art. 3.2: Groenbuffer (overdruk) laatste alinea
 - a. De volgende zin dient te worden geschrapt: 'bijkomende stedenbouwkundige/omgevingsvergunningen kunnen pas afgeleverd worden na realisatie van deze buffer.'
 - b. Het volgende dient aan het voorschrift worden toegevoegd: 'volgende ingreep is toegelaten voor zover het bufferend karakter niet in het gedrang wordt gebracht: het voorzien van een trage weg (fiets- of voetpad); maximaal één onbeplante strook is toegestaan indien dit vereist is vanuit andere wetgeving of één van bovenstaande ingrepen, met een maximale breedte van 1,5m. De effectief beplante buffer met talud moet dus steeds minimaal 8,5m breed zijn.'
6. Art. 8.1: Toegang (overdruk): Binnen dit voorschrift worden enkel de toegangen voor het gemotoriseerd verkeer, zijnde personenwagens en vrachtwagens opgenomen. Er is geen verwijzing naar de toegang voor de zwakke weggebruiker. Mogelijks kan er in het noorden van het plangebied een bijkomende toegang voorzien worden voor voetgangers en fietsers. Dergelijke maatregel kan bijdragen tot duurzaam woon-werkverkeer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO stelt voor om de technische opmerkingen aan te passen.
2. Algemene stedenbouwkundige voorschriften
 - a. De PROCORO stelt voor om de 'kleurkeuze van de gebouwen' en de 'verlichting van de bedrijfssite' als toetsingscriteria op te nemen bij het inrichtingsplan
 - b. De PROCORO is voorstander van het behoud van deze bepaling m.b.t. waterbuffering en vertraagde afvoer omdat deze een directe link hebben met het provinciale beleid hierrond.
 - c. De PROCORO is er geen voorstander van om de kleur van de gebouwen vast te leggen. Niettemin is de integratie van de gebouwen in het landschap een belangrijk criterium dat afgewogen moet worden bij vergunningsaanvragen. De kleur is hierbij een factor. De afweging gebeurt ook op basis van het inrichtingsplan (zie hierboven bij 2.a.).
3. Art.1
 - a. Er is reeds een grote landschappelijke impact van de vriestorens. De PROCORO is geen voorstander om deze impact op deze plaats nog te vergroten. Daarnaast dienen middelgrote en grote windmolens afgewogen te worden binnen een ruimer kader i.p.v. op bedrijfsniveau omwille van hun potentie om net landschapsversterkend te kunnen werken indien ze als één geheel gepland worden (bv langs het kanaal). Bovendien vindt de PROCORO het niet opportuun om na het openbaar onderzoek wijzigingen met grote visuele impact aan te brengen.
 - b. Fietsparkeerplaatsen vallen onder de bepalingen van art. 0.1 (algemeen inrichtingsplan). De PROCORO vraagt wel om fietsparkeerplaatsen hier expliciet bij op te nemen.
4. De PROCORO is geen voorstander om de impact nog bijkomend te verhogen.
5. Art. 3.2: Groenbuffer
 - a. De PROCORO van mening dat de buffering een belangrijke rol speelt waarvoor voldoende garanties ingebouwd moeten worden. Ze is er zich ook bewust van dat de formulering in de stedenbouwkundige voorwaarden ervoor kan zorgen dat gedurende een te lange periode geen vergunningen aangevraagd kunnen worden. Daarom stelt de PROCORO voor om de laatste alinea te vervangen door:
'De buffer dient ten laatste gerealiseerd te zijn in het tweede plantseizoen na de aflevering van de eerste omgevingsvergunning volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP. Na dit tweede plantseizoen kunnen bijkomende vergunningen enkel afgeleverd worden na realisatie van deze buffer.'
 - b. De PROCORO verwijst naar A2 en B3.
6. De PROCORO vraagt om dit te onderzoeken in samenspraak met het bedrijf. Het woon-werkverkeer doorheen een bedrijfssite te laten verlopen kan de veiligheid in het gedrang brengen. Daarnaast wordt het hierdoor moeilijker om het terrein af te sluiten, hetgeen nodig is i.v.m. food-defense.

BEZWAREN

B1.

1. Buffering

De buffer dient goed gekozen te worden, met een adequate landschappelijke variatie. Op dit moment staan er enkel sparren en los verspreide bomen uit de tijd van Unilin. Er werden geen bijkomende maatregelen genomen om de hogere bouwwerken te maskeren. Het implementeren van bvb meer- en hoogstammige bomen zou een bijkomende waarde hebben ter variatie, afscherming, luchtzuivering, ...

Is er al een concrete planning voor de gevarieerde buffer van minimum 10m? Op de ontwerpplannen zelf vind ik geen groene bufferstrook van dergelijke omvang terug.

2. Geluidbuffering:

Er wordt een geluidswand voorzien ter hoogte van de Ridder de Ghellinckstraat. Op het plan is te zien dat het meeste vrachtverkeer op de site gebeurt in het verlengde van de N382. De grootste geluidshinder gaat dus richting Grote/Kleine Molstenstraat en de Ridder de Ghellinckstraat aan de andere kant van het rondpunt (verlengde van de Vierlindenstraat). Zou het dan niet opportuun zijn om daar ook geluidswerende buffers te voorzien? Temeer omdat ter hoogte van de N382 een minder gesloten of hoge groenbuffer voorzien wordt. De geluidsmetingen werden uitgevoerd vóór de activiteiten van Agristo. Geeft dit dan een goed beeld van het geluidsniveau tijdens de activiteiten?

3. Mobiliteit:

- De N382 wordt voorzien als voornaamste ontsluitingsader. Welke maatregelen worden genomen om te vermijden dat er naar Ooigem-Bavikhove gereden wordt via straten met een reguliere woonbebouwing (vb. Vierlindenstraat, Vaartstraat), waar vrachtverkeer liefst geweerd wordt.
- Waarom een aparte ingang voor personenauto's? Belast men zo niet onnodig de Grote Molstenstraat? Er is al een ingang via de N382 voor vrachtwagens.
- Zijn er bijkomende maatregelen voorzien om de veiligheid van de fietsers en wandelaars bij het op- en afrijden van de N382 te garanderen/verhogen?

4. Zijn er specifieke plannen voor derden die gebruik kunnen maken van de waterzuivering?

5. Duurzaamheid:

Het enige duurzame is dat alle gebouwen op 1 site staan. Ik mis de inwerking van landschappelijke elementen, groenaanplanting (gaat verder dan de voorziene buffer die niet uitgewerkt is). Hoe kan er duurzaam energie geproduceerd worden? Windmolens en zonnepanelen kunnen hierbij een onderdeel vormen. Als deze genoeg opwekken kan deze misschien ook aangewend worden voor derden.

6. Een klein parkgebied (als 2200m² klein te noemen is) wordt omgezet naar regionale bedrijvigheid. Men geeft aan dat dit niet MER-plichtig is. Dit is zo voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Hierover vind ik, mbt dit gebied, niet onmiddellijk iets terug. Men draait eerder de situatie om door te stellen dat het screeningsgerechtigd is, waardoor zij dus geen bewijzen voorleggen. De onmiddellijke omgeving van dit parkgebied is bouwvrij agrarisch gebied, dus de herbestemming als een kleine wijziging bestempelen lijkt mij alles behalve evident. Enkel het nulalternatief werd onderzocht.

Men zou dit gebied kunnen aanwenden voor windmolens met groenelementen, dit zou ook voor een goede connectiviteit kunnen zorgen tussen de verschillende groenelementen rondom. Dit zou een goede overgang/buffer betekenen en heel efficiënt zijn in ruimtegebruik. Bovendien werd in de screeningsnota verwezen naar de studie van Marc Antrop, 'Perspectieven op het landschap - om landschappen te lezen en te begrijpen'. Het omzetten van dit parkgebied naar regionale bedrijvigheid wordt dan ook afgeraden.

7. Deze zin vond ik terug: "daarnaast worden door het opleggen van ruimtelijke maatregelen op vlak van o.a. landschapsintegratie, waterbeheersing en mobiliteit bijkomende garanties voorzien naar de omgeving toe." Echter, ik zie heel weinig concrete uitwerking van deze 'bijkomende garanties' met het oog op milieueffecten.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO wijst erop dat het voorliggend plan een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft. Concrete inrichtingsvoorstellen worden hierin niet gemaakt. Dit vormt een onderdeel van de vergunningsaanvragen die op basis van dit ruimtelijk uitvoeringsplan ingediend worden. Er wordt wel verwezen naar het advies m.b.t. de opmerkingen bij A2, A3 en B3 waarbij voorgesteld wordt om striktere voorschriften voor de buffers op te nemen.
2. De PROCORO merkt op dat het geluid op de N382 dominant is t.o.v. de bijkomende geluidsproductie op het bedrijventerrein. Vandaar dat hier een minder dense buffer voorzien is die het bedrijf ook zichtbaar maakt naar het openbaar domein. Het bedrijf geeft zelf aan dat de grootste geluidsbron zich bevindt ter hoogte van de wachtzone aan de Ridder de Ghellinckstraat. Het is hier dat een geluidsmuur voorzien wordt. Het RUP verhindert niet dat in de overige zones geluidsmilderende maatregelen getroffen worden. Deze kunnen bovendien ook opgelegd worden in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Tot slot geeft de PROCORO mee dat het bedrijf zelf voorstelt om

overal, behalve aan de N382, een talud te voorzien die ook een geluidsbufferende werking heeft.

3. De PROCORO wijst op het belang van flankerende maatregelen om ongewenste mobiliteit te kunnen sturen. Dit kan gaan over sensibilisering door het bedrijf, verboden uitgevaardigd door overheden en met handhaving. Wat de aparte ingang voor personenwagens betreft stelt de PROCORO voor om deze te behouden, om zo auto en vrachtbewegingen op de N382 goed te kunnen scheiden en zo de veiligheid te bevorderen. Met deze maatregel zal, samen met het spreiden van de in- en uitrit, de veiligheid voor fietsers en voetgangers bevorderen.
4. Er is capaciteit voor derden voorzien maar op heden heeft de PROCORO geen informatie over concrete initiatieven m.b.t. de waterzuivering.
5. De PROCORO wijst erop dat inwerking van landschappelijke elementen een afweging is die best gebeurt bij vergunningsaanvragen. De productie van duurzame energie wordt mogelijk gemaakt middels het voorliggende PRUP. Hierbij is de PROCORO evenwel geen voorstander om windturbines toe te laten (zie A3). De participatie van derden is een privaatrechtelijke materie die niet geregeld kan worden in een RUP.
6. Het parkgebied is een smalle strook dat gelegen is binnen de contouren van de bedrijfssite. Of de omzetting van dit element plan-MER-plichtig is, wordt geëvalueerd in de screening van de milieu-effecten. De PROCORO wijst erop dat de dienst MER bevoegd is om te oordelen of voor een plan een plan-MER opgemaakt moet worden.

Het parkgebied wordt aan 3 zijden omgeven door industrie en aan 1 zijde door de Grote Molstenstraat. Het betreft een restant van een oude spoorwegbedding die verder in het landschap nauwelijks nog herkenbaar is. Enerzijds is deze ingenomen door landbouw, anderzijds is de N382 op dit tracé aangelegd. Er wordt in de studie verwezen naar de categorisering van de landschappen volgens Antrop. Dit houdt een beschrijving van het landschap in. Zo wordt voor dit traditioneel landschap beschreven dat *"de zichtbare open ruimten sterk versnipperd en onregelmatig open zijn, en worden begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt in dit landschap de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen"*. De PROCORO is de mening toegedaan dat de beschrijving door Antrop geen behoud van deze gewestplanbestemming voorstelt. De meerwaarde van dit stukje groen is door haar geïsoleerd karakter te verwaarlozen.

7. De PROCORO is de mening toegedaan dat er reeds heel wat voorschriften m.b.t. landschapsintegratie, waterbeheersing en mobiliteit opgenomen zijn. Voor wat betreft de landschapsintegratie verwijst de PROCORO ook naar haar advies om voor de buffers striktere voorschriften op te nemen. Daarnaast zijn er ook sectorale normen die nageleefd moeten worden (zowel water als mobiliteit). Deze worden in het kader van vergunningsaanvragen beoordeeld.

B2.

De bezwaarindiener vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langs de N382 en de Grote Molstenstraat, op openbaar domein.

Vlakbij de ondergrondse leidingen mag geen diepwortelende begroeiing komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich meebrengt. Dit betekent concreet dat er binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen geen bomen aangeplant mogen worden. Kleine struiken met beperkte wortels (max. 40cm) kunnen aanvaard worden. Beplantingen kunnen beschadigd worden bij herstellingswerken.

In bijlage worden ook de veiligheidsvoorschriften ter zake meegestuurd. Deze moeten door de opdrachtgever meegedeeld worden aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om deze bepalingen op te nemen in de algemene voorschriften.

B3.

De bezwaarindiener vraagt om de mogelijkheid te voorzien voor een Finse piste, binnen de groenbuffer met talud en om daarom in de artikels 3 en 4 aanpassingen door te voeren:

- Het voorzien van een pad mogelijk te maken onder voorwaarde van het behoud van het bufferend karakter van de overdrukzone, en
- De maximale breedte van de niet-beplante zone op 1,5m vast te stellen. De minimale breedte van de effectief beplante buffer met talud moet dus steeds minimaal 8,5m breed zijn.

Voor inspiratie rond de exacte formulering wordt verwezen naar het gewestelijk RUP Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle (2016). De bezwaarindiener voegt ook een voorstel van een landschapsarchitect toe.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vindt de voorstellen uit het bezwaar waardevol. De voorgestelde buffers zijn kwalitatief door de combinatie van een talud met een dichte en gevarieerde begroeiing. Daarnaast wordt ze bijkomend opgeladen met een bijkomende functie (Finse piste). De PROCORO stelt evenwel voor om striktere voorschriften met betrekking tot de buffers op te nemen, alsook waar nog mogelijk de effectieve breedte van 10 meter zoals voorzien in de voorschriften te behouden (zie ook A2). Dit komt ook tegemoet aan andere geformuleerde bezwaren.

B 4 t.e.m. 10.

1. Vrachtverkeer:

De Ridder de Ghellinckstraat is nu reeds een enorm drukke straat, waaronder vrachtverkeer voor Agristo. Een uitbreiding zal dit enkel nog doen toenemen. De drukte, verminderde veiligheid, lawaai en vermindering in luchtkwaliteit verlagen de woon- en leefkwaliteit in de Ridder de Ghellinckstraat.

2. Hinder bedrijfsactiviteit

Er is nu reeds lawaaihinder, vooral 's nachts. Een uitbreiding richting woongebied zal de nachtrust van de buurtbewoners nog meer verstoren. Daarnaast heeft de buurt ook last van geurhinder die Agristo voortbrengt. Ook dit zal enkel toenemen. Daarom willen we suggereren dat als de uitbreiding er toch komt, deze te voorzien aan de noordkant, weg van de woonzone.

3. Visuele hinder

De uitbreiding zal voor een serieuze visuele kwaliteitsvermindering zorgen, zowel voor aanpalende als verder gelegen huizen. De bewoners zullen letterlijk tegen een enorme muur van 50m hoog opkijken. We pleiten er daarom voor om te toegestane hoogte te beperken. Daarbij zou ook de 45°-regel gerespecteerd moeten worden zodat de gebouwen geen schaduw werpen op de nabijgelegen huizen. De voorgestelde groenbuffer is 5m breed. Voor dergelijke projecten is een groenbuffer van 10 tot 20m meer gebruikelijk.

4. Water

Het bedrijf is gelegen in een overstromingsgebied. Bij hevige regenval kan het water hier niet meer terecht met alle risico's voor de huizen in de buurt. Dit dient ten allen prijze vermeden te worden. Daarnaast baart ons ook de waterhuishouding van het bedrijf ons zorgen. Het heeft veel water nodig om aardappelen te wassen. Een breuk in de waterafvoer kan de buurt potentieel ook onder water zetten.

5. Waarde van huizen

Zowel de hinder van de activiteit als de visuele hinder zal potentiële kopers van onze huizen alleen maar afschrikken. We zullen de prijs dus gevoelig moeten laten zakken.

De bewoners van het bedrijf zijn de grote verliezers. Ooit kochten wij een huis met zicht op een groen landbouwgebied. In de loop van de jaren hebben wij hier afstand van moeten nemen. De grote uitbreiding met erg hoge gebouwen zal maken dat hier helemaal niets meer van over blijft. We dringen er dan ook op aan dat er in dit dossier niet alleen rekening gehouden wordt met industriële belangen maar ook met de belangen van de mensen van onze buurt.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO wijst op het feit dat de gemeente Wielsbeke de Ridder de Ghellinckstraat heeft aangepast aan het type- weg voor ontsluiting van bedrijven. Dit met het oog op een betere ontsluiting vanuit het noorden (Breestraat) naar de N382 met de bedoeling het vrachtverkeer vlotter en veiliger te laten verlopen. De PROCORO erkent dat een uitbreiding van de bedrijfssite de hinder zal vergroten, maar is wel van mening dat het logisch is dat het vrachtverkeer uit het noorden langs de Ridder de Ghellinckstraat verloopt. Het transport van en naar het bedrijf Agristo vormt een deel van het vrachtverkeer, ook de bedrijven t.h.v. de Breestraat ontsluiten langs deze weg. Flankerende maatregelen (bv. snelheid, sensibilisering, etc.) zullen dus ook hier een belangrijke rol spelen.
2. De PROCORO wijst op de geldende milieuwetgeving. De voorwaarden die opgesteld werden, n.a.v. de verleende vergunningen, dienen nageleefd te worden. Een goede monitoring en handhaving is dan ook noodzakelijk. Voor wat geluidsoverlast betreft kan meegegeven worden dat het bedrijf nog bezig is met de realisatie van de geluidsbuffer t.h.v. de Ridder de Ghellinckstraat. De vraag om de eventuele bijkomende productie weg van de woonzone te voorzien, is voor de PROCORO begrijpelijk doch niet eenvoudig. De inplanting ervan hangt nauw samen met het productieproces. Het verschuiven ervan zou kunnen betekenen dat dit minder optimaal verloopt zodat er veel meer interne transporten nodig zijn, met meer overlast tot gevolg.
3. Zie A2.
4. Een gedeelte van het plangebied (noordelijke deel) is gelegen in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' omwille van de waterloop. De PROCORO merkt op dat dit niet hetzelfde is als effectief overstromingsgebied. Verder wordt in het RUP vastgelegd dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet verminderd mag worden en worden strikte normen opgelegd m.b.t. buffervolume en vertraagde afvoer.
5. De PROCORO heeft begrip voor dit argument. Het betreft evenwel geen ruimtelijk argument. Daarom is het belangrijk dat er voldoende milderende maatregelen en randvoorwaarden opgenomen worden om ook deze impact zo laag mogelijk te houden. De PROCORO wijst er evenwel op dat het steeds een industriegebied is geweest volgens het gewestplan.

B11.

1. Ligging

De site ligt op minder dan 1km van de kerk van Oostrozebeke. De dichtbijgelegen woningen van de woonwijk Driehoek op amper 220m en de zuidoostelijke rand van de kern ligt zelfs op amper 135m. Hierdoor zullen de torens héél zichtbaar zijn, zelfs vanuit de kern. Veel woningen zullen geïmpacteerd zijn door een "muur" van 50 meter hoog waarbij sommige inwoners letterlijk in de schaduw van zullen moeten wonen en leven. De impact op het leven en de levenskwaliteit van heel veel mensen is héél groot.

2. Bakens

Er wordt geargumenteed dat dergelijke bakens niet vreemd zijn in het landschap. Maar een alleenstaande toren van 41 (Crops) is totaal niet te vergelijken met 6 dicht aaneensluitende vriestorens van 50 meter hoog, die echt een ongelooflijk massieve indruk zullen geven, op een tiental meter van een dicht bewoonde stadskern. Dit is ongezien. De hoogte wordt beter beperkt, zeker deze die het dichtst bij de dorpskern van Oostrozebeke liggen (bijv. 30-40 meter).

3. Verhouding productiecapaciteit

De uitbreiding van de hoogbouw (maal 6) staat niet in verhouding met de uitbreiding van de productiecapaciteit (maal 2). De onmiddellijke omgeving draagt disproportioneel de lasten terwijl er voor hen geen lusten zijn. Het moet met minder vrieshuizen kunnen die verder van de stadskern van Oostrozebeke liggen. De 2 vrieshuizen die het dichtst bij de stadskern van Oostrozebeke zouden komen zijn zeker niet nodig. Het project zal zo economisch ongetwijfeld meer dan rendabel genoeg zijn.

4. Buffering:

Een groenbuffer en de juiste materiaalkeuze zijn uiteraard nuttig (en misschien min of meer efficiënt op verdere afstand) maar zijn totaal niet effectief voor de talrijke inwoners die op een paar 100 meter van de site in de stadskern van Oostrozebeke wonen.

Een groenbuffer van 20-45 meter breed zou beter zijn (analogie PRUP Gouden Appel).

5. Gewestplanbestemming

De invulling die nu gegeven wordt voor een 'gebied voor uitbreiding bestaande bedrijvigheid' strookt niet met wat bedoeld wordt. Dit verschil is historisch gekomen om een goede reden, nl. de omgeving te beschermen, iets wat nu mogelijks volledig naast zich neergelegd wordt.

6. Site Harelbeke

Op de site van Agristo in Harelbeke zijn er historisch veel protestacties geweest door de omwonenden die onder andere gingen over een "doordringende frietgeur". Ik begrijp dat de technologie niet stil staat en dat het bedrijf al het mogelijke doet om de impact te beperken, maar het is uiteraard illustratief. Desondanks is er nu reeds periodieke geurhinder in Oostrozebeke, hetgeen bij een verdubbeling van de productiecapaciteit er zeker niet minder op zal worden.

7. Gemeentelijke verordening:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning (goedgekeurd door deputatie op 22/09/2011) stelt in artikel 4: "een nieuw bedrijfsgebouw dient zowel harmonisch opgenomen te worden in het omringende landschap als in harmonie te zijn met de bijhorende andere bebouwing". Met het huidige plan kan men onmogelijk spreken van een harmonisch geheel. We vragen dan ook een toepassing van dit artikel.

8. Overstromingsgevoeligheid

- Binnen het plangebied zijn er kleinere zones die aangeduid zijn als mogelijk overstromingsgevoelig. Ze staan geregeld onder water waardoor er zich periodiek ook héél wat vogels in dat gebied bevinden en mogelijks broeden in bepaalde periodes van het jaar.
- Veel huizen aan de grens van de gemeente Oostrozebeke liggen in overstromingsgevoelig gebied. De bijkomende verharding zal de kans doen toenemen dat deze effectief onder water kunnen komen te staan in de toekomst.

9. Informatie:

De procedure wordt correct en professioneel gevolgd. Toch zijn er wellicht niet veel mensen van op de hoogte. Als de gemiddelde Oostrozebekaar kennis zou hebben van deze plannen, dan zouden ze, net als mezelf, gechoqueerd zijn. Daarom een oprechte oproep om zich in de plaats te stellen van de vele inwoners van Oostrozebeke die geïmpacteerd zullen zijn en te zoeken naar een redelijkere balans.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO is zich bewust van de landschappelijke impact van de bedrijfsgebouwen. Gezien de inplanting van de zone voor hoogbouw zullen deze geen schaduw op de woningen van Oostrozebeke werpen.
- 2+ 3: De PROCORO meent dat er een evenwicht kan gezocht worden tussen zuinig ruimtegebruik, en dus hoogbouw, met de omgeving. Beide kunnen verzoenbaar zijn door randvoorwaarden op te nemen. Het is belangrijk dat bij de aanvraag van een vergunning, een inrichtingsplan wordt toegevoegd waarbij ook een toekomstig totaalbeeld wordt gegeven van de site. Op deze wijze kan een afweging van de vergunningsaanvraag gebeuren ten aanzien van de omgeving.
4. Zie A2
5. De PROCORO wijst op de intentie van het gewestplan om de gehele site als bedrijventerrein te kunnen inzetten. De zone 'gebied voor uitbreiding bestaande bedrijvigheid' werd ook reeds gedeeltelijk gebruikt door het vorige bedrijf Unilin. De PROCORO blijft achter de visie staan om zoveel als mogelijk bestaande verlaten sites te saneren voor nieuwe bedrijven in plaats van enerzijds nieuwe open ruimte aan te snijden en anderzijds leegstaande bedrijfssites te laten verkommeren.

6. Volgens de PROCORO is een adequate monitoring en handhaving van de opgelegde voorwaarden uit de milieuwetgeving van groot belang. De PROCORO begrijpt de bekommernis, maar is van mening dat het nu voorbarig is om te stellen dat een verdubbeling van de productiecapaciteit ook meer geurhinder met zich zal meebrengen.
7. De PROCORO verwijst naar de passage in het GRS waarbij de voorliggende site opgenomen is onder de 'industrie-eilandjes'. Deze kunnen landschappelijk afwijken van de omgeving. Dit neemt niet weg dat bij vergunningsaanvragen maximaal rekening gehouden moet worden met de landschappelijke impact (zie eerder).
8. Zie B4 t.e.m. B10.
9. De PROCORO erkent dat informatieverstrekking zeer belangrijk is, maar is de mening toegedaan dat er voldoende richtbaarheid gegeven werd aan dit openbaar onderzoek. Zo werd naast de wettelijk verplichte communicatie ook een informatievergadering gehouden die ook aangekondigd werd op de websites van Wielsbeke en Oostrozebeke. Daarnaast werden de eigenaars van alle percelen in een straal van 150m rond het plangebied persoonlijk aangeschreven. Bovendien heeft ook het bedrijf zelf meerdere informatiesessies gehouden.

BI2.

Er wordt gevraagd om het resterende landbouwgebied ten oosten van de Gaverstraat en tussen het bedrijf en de woningen in de Ridder de Ghellinckstraat "om te toveren" tot een groenzone met bomen voor een mooier uitzicht voor de omwonenden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vindt dit een waardevol voorstel dat verder onderzoek verdient. De zone kan zo ingezet worden als bijkomende visuele buffer naar de dichtstbij gelegen woningen toe.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

geen

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN & BEZWAREN

geen

4. Varia

- De volgende bijeenkomst gaat door op 5 april 2018. Hierbij worden bezwaren en adviezen behandeld van het PRUP Bellewaerde (herziening) en wordt de startnota besproken voor het zonevreemd jeugdverblijf De Horizon. De vaste secretaris hoopt, dus onder voorbehoud, de resultaten van de woonbehoeftestudie te kunnen voorstellen.
- Het bureau van de PROCORO heeft de verdere planning bekeken. Het bureau stelt voor om de bezwarenbehandeling over de afbakening kleinstedelijk gebied Waregem in een afzonderlijke zitting te behandelen en de reservedatum van 17 mei te gebruiken.
- De PROCORO- uitstap wordt voorzien op 7 juni. Er zijn een aantal startnota's die dan in openbaar onderzoek gaan zoals voor de ontsluitingsweg van Middelkerke en voor het kreekgebied Nieuwpoort. Dit zou op het terrein kunnen bezocht worden.
- De vaste secretaris koppelt terug over dossiers:
 - Het ontwerp-PRUP van het strategisch projectgebied ' De SOL' te Blankenberge werd voorlopig vastgesteld.
 - Er werden leden in de PROCORO vervangen, goedgekeurd in de provincieraad van februari. Er wordt een nieuw overzicht van de leden van de PROCORO bezorgd.

- Een lid vraagt wat er nu gebeurt met het PRUP regionaal bedrijventerrein Reigersburg? De vaste secretaris antwoordt dat de deputatie heeft beslist om het PRUP te hernemen. Dit betekent dat de nieuwe procedure moet gevolgd worden met de opmaak van een startnota. Het is de bedoeling dat het openbaar onderzoek van deze startnota nog voor de zomer plaatsvindt. Dit zal ook voorgelegd worden aan de PROCORO.
- Een lid verwijst naar woonbehoeftes die verschenen zijn in de krant. Het lid stelt voor om dit te bezorgen aan de PROCORO-leden. De vaste secretaris kent dit niet maar snort het op.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck