

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, 17 mei 2018
verslag 202

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 201 (5 april 2018)..... p.02
2. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav het openbaar onderzoek PRUP AKSG Waregem..... p.02
3. Varia..... p.37

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Dhr. Gabriël VANDEMAELE Natuurpunt vzw
- Dhr. Dirk VERTE VRP
- Mevr. Ellen CARDOEN Dienst EEIS – sectie beleidskern economie
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa – cel wonen

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Leefbaarheid/Welzijn
- Dhr. Reinoud VAN ACKER Erfgoedcel

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Frank DE BAERE Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Pieter DESLE Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Michel GILTE Westtoer
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Erfgoedcel

• vertegenwoordigers politieke fractie:

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

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 201 (5 april 2018)

Er worden geen opmerkingen geformuleerd over het ontwerpverslag. Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend nav het openbaar onderzoek PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem - Herziening (Waregem, Anzegem, Wielsbeke) openbaar onderzoek van 12/02/2018 t.e.m. 13/04/2018

Mevrouw Evelyne Vercauteren en de heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning lichten het dossier toe.

De voorzitter vraagt wat het resultaat was van de bijeenkomst van de plenaire vergadering.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning vat samen dat op de plenaire vergadering volgende items aan bod kwamen :

- Een vraag vanuit Vlaanderen aan de deputatie om ook een stadsrandbos te voorzien
- Er geen nieuwe plenaire vergadering nodig was omdat de behoeftestudie toen werd meegegeven en er nog tijd was om hierop te reageren
- PROCORO was ongunstig voor Blauwpoort omwille van de behoefteberekening. Intussen is de PROCORO ook op de hoogte van de behoefteberekening. Dit is ook in het document bijgewerkt.
- De Vlaamse dienst Landbouw en Visserij was niet akkoord daar er meer bedrijventerrein wordt bestemd dan nodig. Deze dienst heeft op de geactualiseerde behoeftestudie niet gereageerd.

De voorzitter gaat over tot vraagstelling en bespreking :

Een lid stelt voor om de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp mee op te nemen in de toelichtingsnota. Het is belangrijk om hierbij ook te vermelden welke voorstellen van aanpassingen niet werden doorgevoerd en waarom.

De voorzitter is tevreden met de goede toelichting. De voorzitter meent dat het moeilijk is om dit nog in de toelichtingsnota toe te voegen. De voorzitter stelt voor om dit in de toekomst wel te doen.

Een lid vraagt bijkomende toelichting over de behoeften voor de subregio Waregem.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt dit uit aan de hand van een slide met een tabel van p 56 van de toelichtingsnota.

Een lid verwijst naar het bezwaar over een buurtweg. Het lid wil weten waar deze buurtweg ligt.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning duidt op kaart aan dat er nog een buurtweg ligt van de Biesstraat tot aan de hoeve en verder tot aan de autosnelweg. Daar stopt de buurtweg.

Een ander lid vult aan dat de buurtweg ter hoogte van de hoeve er niet meer is. Het lid zegt dat bij de plannen van de herinrichting van het op- en afrittencomplex een aparte fietsverbinding wordt voorzien aan de Keizerstraat. Dit is een historische verbinding.

Een lid meent dat het wenselijk is om in m³ te rekenen in plaats van m². Door in de hoogte te bouwen, kan er aangetoond worden dat er veel meer volume beschikbaar is dan enkel in m² te

rekenen. Het lid wil dat er in de toekomst de m³ wordt gekwantificeerd om advies te kunnen geven.

Een lid vraagt bijkomende toelichting over de bouwhoogtes.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt dit uit aan de hand van een slide met een schematisch voorstel over de bouwhoogtes, terug te vinden op p 102 van de toelichtingsnota.

Een ander lid vraagt waar dan de hoeve ligt?

Mevrouw Evelyne Vercauteren verduidelijkt dat de hoeve ligt ter hoogte van het tweede linkse balkje op de tekening. De tekening is een theoretisch model om aan te geven dat de bouwhoogte wordt bepaald door de 20 meter, te meten vanaf maaiveld ter hoogte van de N382.

Een lid vertelt dat maximale hoogtes van 20 en 30 meter voor bedrijven niet interessant zijn. Een heftruck kan goederen stapelen tot 24 meter. Vanaf 24 meter moet er gewerkt worden met kranen. De kost is te groot om dit in te zetten om slechts tot 30 meter te gaan. 33 tot 34 meter is hiervoor nodig.

Volgens een ander lid zou het een interessante oefening zijn om te weten wat de technische mogelijkheden en evoluties zijn naar de toekomst toe.

Voor nog een ander lid impliceert dit dat de bouwhoogtes nog ruimer moeten gezien worden. Een lid wil weten hoe groot Blauwpoort nu is?

Mevrouw Evelyne Vercauteren antwoordt dat het gaat om 41,7 ha bruto, dus met de buffers meegerekend.

Een lid verwijst naar de problematiek van het landbouwbedrijf, die met het vee over de Industrielaan moet. Er zijn gesprekken geweest. Het lid vraagt naar een stand van zaken.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar gesprekken met de stad Waregem en VLM. Het probleem bestaat al. De industrielaan ligt buiten het plangebied. Het gaat om een gemeenteweg. De stad Waregem is verantwoordelijk.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat er afgesproken is met de VLM dat de huiskavel van het landbouwbedrijf aan de overzijde van de Industrielaan wordt behouden. De stad Waregem is bereid om effectief in te grijpen van zodra het bedrijventerrein in ontwikkeling is.

Het lid repliceert dat het omgekeerde ook kan gebeuren dat de stad wel de baten wil van een bedrijventerrein maar niet de lasten. Er is aldus geen echt engagement vanuit de stad.

De voorzitter zegt dat er een bepaalde noodzaak is aan een regionaal bedrijventerrein maar de behoeftestudie blijft onvoldoende. Er moet meer rekening worden gehouden met mogelijkheden van verdichting. Ook het minimum van 5000m² werkt in omgekeerde zin: een bedrijf kan alles gelijkvloers uitbouwen. Het werken met ha in een boekhouding vanuit het RSV is allang voorbijgestreefd. De voorzitter heeft begrip dat de provincie binnen de bestaande kaders moet werken. De locatie van Blauwpoort komt als minst negatieve site uit het onderzoek in vergelijking met de andere alternatieven.

Er moet dringend werk worden gemaakt om met andere parameters te komen tot een behoeftestudie. De voorzitter kijkt dan ook uit naar de werkzaamheden van de werkgroep, die zal werken rond zuinigere en duurzamere bedrijventerreinen in kader van BRV.

Een ander lid meent dat de resultaten van de behoeftestudie zwaar onderschat zijn. Er is geen rekening gehouden met de typologie van bedrijven. Hierbij haalt het lid het voorbeeld van Agristo aan waar 6 torens van 50 meter worden voorzien. De bouwhoogtes zijn te laag, de voorziene oppervlakte aan bedrijventerrein te klein. Volgens het lid bestaan er geen goede locaties meer. Vlaanderen is een versnipperde stad geworden. Dit is de realiteit. De studenten worden hierin niet goed opgeleid.

Nog een ander lid haalt aan dat het geen zin heeft om het te hebben over zuinig ruimtegebruik als er geen minimale bouwhoogtes worden opgelegd.

De voorzitter beaamt dit en vraagt zich af of dit nog kan voorgesteld worden.

Een lid vraagt aan de commissie om behoedzaam te werk gaan met het verhogen van bouwhoogtes, het opleggen van minimum bouwhoogtes en dergelijke. Het lid kan het principe volgen maar de vraag rijst of het juridisch nog correct is om na een openbaar onderzoek dergelijk aanpassingen te doen.

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

DEEL 1: DEELPLAN BLAUWPOORT

De voorzitter verwijst naar de bespreking van de afbakening Waregem naar aanleiding van de plenaire vergadering. Hierin bleek dat de PROCORO verdeeld was over het deelplan Blauwpoort. Ieder lid van PROCORO heeft met de uitnodiging kennis kunnen nemen van de adviezen en bezwaren. De adviezen geven groen licht voor het deelplan Blauwpoort terwijl er heel wat bezwaren tegen het deelplan zijn binnengekomen.

De voorzitter vraagt om over het deelplan Blauwpoort te stemmen. Ieder lid die wil kan een standpunt formuleren. De PROCORO-leden gaan akkoord om over te gaan tot een stemming over deelplan Blauwpoort, waarbij er akkoord wordt gegaan dat er behoefte is aan bedrijventerreinen en akkoord wordt gegaan dat de locatiekeuze Blauwpoort is.

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 6 (Gwendoline Vermeire, Dirk Verté, Eric Boussery, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vanderpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten :

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluipverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

Mevrouw Gwendoline Vermeire sluit zich hierbij aan. Dit RUP is nog te veel een voorbeeld van de oude stijl van plannen. De ruimtebehoefte wordt zonder meer omgezet in een 'horizontaal uitgesmeerde' inbeslagname van nieuwe open ruimte. Deze past niet binnen de streefdoelen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nl. het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Er moet namelijk in eerste instantie gestreefd worden naar verhoging en verdichting van de reeds aangesneden terreinen, naar reconversie, leegstandsbestrijding, multifunctioneel en gemeenschappelijk ruimtegebruik, en inplanting van bedrijvigheid nabij openbaar vervoer.

In het nu voorliggende plan wordt bovendien een opportuniteit tot groenblauwe dooradering en klimaatbestendige inrichting van de ruimte – eveneens een streefdoel uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – teniet gedaan.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemans sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

DEEL 2: ADVIEZEN

A1. Gemeenteraad Waregem (3/04/2018, ontvangst PROCORO 9/04/2018)

De gemeenteraad geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- De toelichtingsnota maakt melding van de aanpassing van de voorschriften van het deelplan zuidelijk regionaal bedrijventerrein waarbij oa bedrijfsverzamelgebouwen enkel kunnen op bedrijfsperven kleiner dan 5.000m² zonder dat hiervoor percelen mogen gecreëerd worden. De vertaling hiervan in de voorschriften van art 1.1 en art 1.2 wordt niet duidelijk teruggevonden. Aangewezen is dit explicieter te formuleren.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Blauwpoort, p46, wordt er verwezen naar een oud gemeentelijk reglement. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen van 7 juli 2015 is van toepassing. De bepaling van het gemeentelijk reglement wordt best weggelaten. De verordening is onverminderd van toepassing.

Advies PROCORO:

De PROCORO volgt met éénparigheid van stemmen het advies van de gemeenteraad, zonder het deelplan Blauwpoort, en stelt voor om:

- *in artikel 1.2 van het deelRUP Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein expliciet toe te voegen dat hiervoor geen percelen mogen gecreëerd worden.*

De PROCORO volgt met meerderheid van stemmen het advies van de gemeenteraad over deelplan Blauwpoort, en stelt voor om :

- *de verwijzing naar het oude gemeentelijke reglement bij deelRUP Blauwpoort te schrappen.*

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 6 (Gwendoline Vermeire, Dirk Verté, Eric Boussey, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vanderpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten :

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20

jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluijverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

Mevrouw Gwendoline Vermeire sluit zich hierbij aan. Dit RUP is nog te veel een voorbeeld van de oude stijl van plannen. De ruimtebehoefte wordt zonder meer omgezet in een 'horizontaal uitgesmeerde' inbeslagname van nieuwe open ruimte. Deze past niet binnen de streefdoelen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nl. het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Er moet namelijk in eerste instantie gestreefd worden naar verhoging en verdichting van de reeds aangesneden terreinen, naar reconversie, leegstandsbestrijding, multifunctioneel en gemeenschappelijk ruimtegebruik, en inplanting van bedrijvigheid nabij openbaar vervoer.

In het nu voorliggende plan wordt bovendien een opportuniteit tot groenblauwe dooradering en klimaatbestendige inrichting van de ruimte – eveneens een streefdoel uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – teniet gedaan.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemens sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

A2. Gemeenteraad Wielsbeke (29/03/2018, ontvangst PROCORO 13/04/2018)

De gemeenteraad geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerking:

- Er wordt een zone voor uitbreiding van / omvorming naar watergebonden industrie afgebakend, het betreft hier echter een aanbod dat nu reeds is ingevuld door milieubelastende bedrijven, met niet noodzakelijk een link met de waterweg. Daarnaast wordt er gesproken van een zone ten Noorden van de N382 terwijl deze niet werd opgenomen binnen het plangebied. De Industriezone D'Hooie dient weerhouden te worden als betere locatie voor de uitbreiding met watergebonden industrie.
- Het RUP mag geen ruimtelijke beperkingen opleggen voor toekomstige ontwikkelingen op grondgebied Wielsbeke.
- De gemeente wenst in de toekomst van bij de start van het planningsproces betrokken te worden.
- De gemeente wenst, als deel van de subregio Waregem, volgende locaties naar voor te brengen die in aanmerking kunnen komen voor uitbreiding van industrie
 - Zone voor watergebonden bedrijvigheid D'Hooie (7 ha)
 - Zone voor lokale bedrijvigheid/watergebonden industrie Grote Molstenstraat / Verbindingsstraat (7,5ha / 4,5 ha)

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van dit advies. De opmerking aangaande de uitbreiding/omvorming naar watergebonden industrie betreft een opmerking op de visie. Gelet op de ligging langs de waterweg

meent de PROCORO dat het evident is – mocht de niet watergebonden bedrijvigheid hier verdwijnen – dat de locatie wordt ingenomen door een watergebonden activiteit.

De zoekzone D'Hooie werd hier niet weerhouden als zone voor regionale bedrijvigheid in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied. Dit werd gemotiveerd in het planMER en het RUP.

De overige opmerkingen zijn niet ruimtelijk of gaan om elementen die geen onderdeel uitmaken van het RUP.

A3. Departement Omgeving (11/04/2018, ontvangst PROCORO 12/04/2018)

Het departement gaf tijdens de plenaire vergadering een voorwaardelijk gunstig advies, met als voornaamste voorwaarde het voldoende onderbouwen van de behoefte aan bedrijvigheid voor het deelRUP Blauwpoort.

Aan deze voorwaarde werd voldaan. Er resteren geen principiële bezwaren, gezien het plan wordt opgemaakt ter uitvoering van het PRS en in overeenstemming is met het RSV.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit advies en ondersteunt de behoefteberekening en locatie van Blauwpoort

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 6 (Gwendoline Vermeire, Dirk Verté, Eric Boussery, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vanderpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten:

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluipverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

Mevrouw Gwendoline Vermeire sluit zich hierbij aan. Dit RUP is nog te veel een voorbeeld van de oude stijl van plannen. De ruimtebehoefte wordt zonder meer omgezet in een 'horizontaal uitgesmeerde' inbeslagname van nieuwe open ruimte. Deze past niet binnen de streefdoelen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nl. het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Er moet namelijk in eerste instantie gestreefd worden naar verhoging en verdichting van de reeds aangesneden terreinen, naar reconversie, leegstandsbestrijding, multifunctioneel en gemeenschappelijk ruimtegebruik, en inplanting van bedrijvigheid nabij openbaar vervoer.

In het nu voorliggende plan wordt bovendien een opportuniteit tot groenblauwe dooradering en klimaatbestendige inrichting van de ruimte – eveneens een streefdoel uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – teniet gedaan.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt

in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemans sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

Volgende vragen uit de plenaire vergadering blijven echter onbeantwoord:

- Er wordt nog steeds niet duidelijk gemaakt wie of welke instantie de realisatie van het 'open stadsrandbos' op zich zal nemen. Duidelijke afspraken over timing en budgetten zijn een must, zoniet blijft de uitvoering dode letter. De behoeftes aan bedrijvigheid en recreatie worden ruim omschreven in de toelichtingsnota, maar een behoefte aan toegankelijk natuurgebied is evenzeer een prioriteit voor een stedelijk gebied.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO beaamt dit, maar wenst te wijzen op de historiek van het stadsrandbos. Bij de opmaak van het afbakeningsvoorstel, dat het PRUP van de afbakening kleinstedelijk gebied Waregem voorafging, werden de verschillende acties – in overleg - verdeeld tussen de overheden. Voor de actie: "opnemen van de bestemming Open stadsrandbos binnen het ruimere gewestelijk RUP in het kader van de uitvoering van het operationeel programma bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur voor de Leiestreek" ging het Vlaams Gewest initiatief nemen voor de opmaak van een gewestelijk RUP in partnerschap met de stad Waregem, gemeente Wielsbeke en de provincie West-Vlaanderen. Uit het advies van Omgeving Vlaanderen kan geconcludeerd worden dat Vlaanderen hier blijkbaar geen initiatief meer gaat/wil nemen.

Naar analogie met de andere kleinstedelijke gebieden (Tielt, Poperinge, Diksmuide) zou de provincie hier inderdaad ook de verantwoordelijkheid kunnen opnemen. Dit kan echter niet meer in voorliggend planinitiatief opgenomen worden. PROCORO meent dat dit, los van het voorliggend RUP, wel verder moet uitgeklaard worden tussen de verschillende overheden zodat dit stadsrandbos ook kan ontwikkeld worden in de toekomst.

Ja: 12 (Peter Norro, Lieven Veulemans, Gwendoline Vermeire, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vandorpe, Marc Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf, Piet Gellynck)

Nee: 4 (Koen Vanneste, Torben Wolfs, Eric Boussey, Oscar Wullepit)

Onthouding 2: (Ellen Cardoen, Dirk Verté)

Minderheidsstandpunten:

De heren Koen Vanneste, Torben Wolfs en Eric Boussey vinden dat het Vlaams gewest haar verantwoordelijkheid hierin moet nemen

De heer Oscar Wullepit meent dat een intentieverklaring om een stadsrandbos te voorzien hier niet op zijn plaats is. Dit moet bediscussieerd worden als er een RUP wordt opgemaakt.

De heer Dirk Verté heeft zich onthouden omdat dit geen voorwerp uitmaakt van een RUP en ook geen voorwerp was van het openbaar onderzoek.

- De reliëfcomponent in het deelRUP Blauwpoort:
Op p.95 ev. van de toelichtingsnota wordt een principe ingeschreven mbt de bouwhoogtes van de bedrijfsgebouwen, om deze af te stemmen op het sterke reliëf. Dit wordt echter niet of onvoldoende vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1.4 van het deelRUP Blauwpoort).

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO verwijst naar pagina 102 ev. in de toelichtende nota. Daar wordt geïllustreerd hoe kan omgegaan worden met de bouwhoogte in dit reliëfrijke gebied. Deze principes werden verder vertaald in de voorschriften. Het is echter aangeraden om de toelichtende schets ook toe te voegen in het toelichtende gedeelte van de voorschriften.

De PROCORO stelt voor om de bouwhoogtes met 5 meter te verhogen zodat dit meer beantwoordt aan de economische werkelijkheid van de bedrijven. Dit betekent 25 meter ter hoogte van de N382 en 35 meter in het lager gelegen gedeelte. De zone met maxima van 15 meter ten aanzien van de woningen aan de Kleithoekstraat wordt behouden.

De PROCORO vraagt aan de deputatie om te onderzoeken of het vanuit juridisch oogpunt wenselijk is om in deze fase, na het openbaar onderzoek, nog verhoging van toelaatbare bouwhoogte in de voorschriften in te voeren.

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee : 6 (Gwendoline Vermeire, Dirk Verté, Eric Boussery, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vandorpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten :

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluipverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

Mevrouw Gwendoline Vermeire sluit zich hierbij aan. Dit RUP is nog te veel een voorbeeld van de oude stijl van plannen. De ruimtebehoefte wordt zonder meer omgezet in een 'horizontaal uitgesmeerde' inbeslagname van nieuwe open ruimte. Deze past niet binnen de streefdoelen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nl. het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Er moet namelijk in eerste instantie gestreefd worden naar verhoging en verdichting van de reeds aangesneden terreinen, naar reconversie, leegstandsbestrijding, multifunctioneel en gemeenschappelijk ruimtegebruik, en inplanting van bedrijvigheid nabij openbaar vervoer.

In het nu voorliggende plan wordt bovendien een opportuniteit tot groenblauwe dooradering en klimaatbestendige inrichting van de ruimte – eveneens een streefdoel uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – teniet gedaan.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemens sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

Het departement raadt tevens aan om de stedenbouwkundige voorschriften van het deelRUP Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein ter herzien op volgende punten:

- Art 4: niet alle beekmeanders worden gevat door de bestemming natuur. Deze aanduiding wordt best herbekeken.
- Art 6: waarom wordt het westelijk deel van de centrale woonenclave (art3) niet voorzien van een groenbuffer? Is niet tevens wenselijk om de oostelijke woonenclave (art 3) te voorzien van een groenbuffer?
- Het bufferen van het bedrijventerrein heeft weinig meerwaarde op de percelen waar deze onmiddellijk paalt aan de bestaande Spitaalsbossen. Is deze aanduiding aldaar nodig?
- Art 7: dit artikel is zeer summier. Waarom worden geen inrichtingsprincipes opgenomen? De toelichtingsnota bevat toch een visie, cf p.86 ev, die echter onvoldoende vertaald wordt. Zo staat in de visie dat de uitbreiding Vijverdam in het teken staat van nieuwe regionale bedrijven. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt enkel gesproken over bestaande bedrijven.
Zo zijn er nog open vragen: moet de uitbreiding in eenmaal geschieden? Is er geen maximum qua ontsluitingen op de Brabantstraat, of worden deze gebundeld? (de overdruk van art 11 biedt hierop bovendien geen antwoord, zie verder). Een herwerking dringt zich op.
- Art 8: er wordt slechts één ontsluitingspunt aangeduid. Moet de bestaande ontsluiting op de N382 dan verdwijnen?
Is het overigens aan te raden een nieuwe ontsluiting te voorzien zo dicht bij het op- en afrittencomplex? Het advies van AWW zal hierin cruciaal zijn.
- Art 10: cfr opmerkingen art 7. Wat zijn de inrichtingsprincipes? Het valt trouwens aan te raden om niet over '1 bedrijf' te spreken, maar bedrijven in de algemene zin. Het cijferteken '1' heeft een andere semantische betekenis dan het woord 'een', en kan dus problemen opleveren bij de interpretatie voor het verlenen van een (omgevings)vergunning.
- Art 11: het toelichtende deel moet verordenend worden ingeschreven. Nu valt de aantakking op de ontsluiting van een eventueel lokaal bedrijventerrein niet juridisch af te dwingen. Bovendien lijkt het aangewezen om het aantal ontsluitingen te beperken of een duidelijke visie op de ontsluiting mee te geven (zie eerder).
- Art 13: de grafische aanduiding van de bouwvrije zone maakt een aantal vreemde uitsprongen, dwars door de bedrijfsloodsen. Wellicht gaat het hier om een technisch euvel. Dit kan echter vervelende neveneffecten hebben op latere (omgevings)vergunningen.
- Artikel 14: deze hoogtebeperking kan ook nuttig zijn op andere percelen waar de afstand tussen de woningen en bedrijfsgebouwen beperkt is, bv in de uiterste westelijke hoek van het deelRUP. Het kan overigens een goed idee zijn om dit specifieke bedrijf in de toekomst te laten ontsluiten via de uitbreidingszone Vijverdam (art 8) om zo de smalle Schaagstraat te ontlasten.
- Art 15: het lijkt nodig om de afmetingen van de reservatiestrook te kwantificeren. Momenteel is deze bepaling zeer summier en dus moeilijk juridisch afdwingbaar. Daarnaast zou de realisatie van een fietsbrug of -tunnel moeten gekoppeld worden aan de herinrichting van de Eugène Bekaertlaan en in het verlengde hiervan de Industrielaan tot aan de N382, ifv de realisatie van veilige fietspaden. De realisatie van fietsinfrastructuur is momenteel veel te vrijblijvend.

Het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem wordt gunstig geadviseerd gezien de overeenstemming met het RSV en het PRS.

Een kwalitatieve versterking van de stedenbouwkundige voorschriften is echter aan te raden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Art 4: PROCORO stelt inderdaad vast dat de natuurstrook niet gelijkloopt met de bedding van de beek en stelt voor het grafisch plan hier aan te passen.

Art 6: de westelijke zijde van de centrale woonenclave wordt inderdaad niet gevat door een buffer, in realiteit bevindt zich hier wel een groen aangekleed watervolume. PROCORO meent dat het opnemen van deze zone in de bestemming groenbuffer eventueel voor problemen kan zorgen. Stel dat dit watervolume een waterbuffer of blusbekken is van het bedrijf mag deze functie niet gehypothekeerd worden door de aangepaste bestemming. PROCORO stelt voor om hier een overdruk te voorzien die inhoudt dat in de zone geen bedrijfsgebouwen kunnen geplaatst worden en een landschappelijke inkleding moet voorzien worden.

Bij de oostelijke woonenclave is geen buffer voorzien, deze is omringd door wegenis. Het intekenen van een buffer langs de woonzijde zou hier een verplichting geven aan de bewoners zelf. Het is beter om dit als vrije keuze te laten en niet zo te bestemmen. Langs de bedrijvigheidszijde is geen ruimte voor een buffer.

PROCORO meent dat een buffer ten opzichte van de Spitaalsbossen wel nuttig en nodig is om de functie bedrijvigheid hier te bufferen ten opzichte van het VEN gebied.

Art 7: het betreft een overdruk, de inrichtingsprincipes zijn vervat in artikel 1. De voorschriften zijn inderdaad in strijd met de visie en bieden weinig meerwaarde voor de toekomstige ontwikkeling van dit gedeelte van het bedrijventerrein. PROCORO stelt voor om deze overdruk te schrappen. Zin gaat over Blauwpoort terwijl hier de opmerking gaat over zuidelijk regionaal bedrijventerrein.

Voor wat betreft de open vragen: het is niet verplicht om de uitbreiding in eenmaal te laten geschieden en er zijn geen maximaal aantal ontsluitingen opgenomen.

Art 8: het is niet de bedoeling dat de bestaande ontsluiting verdwijnt, dit kan toelichtend worden aangevuld. De inrichting van de aangeduide ontsluiting staat reeds effectief gepland door de stad Waregem, zoals bleek uit het advies van de stad Waregem (dd. 16/02/2017) op de eerste plenaire vergadering. AWV heeft hierover geen opmerkingen gegeven tijdens de procedure van het RUP en verwerkt momenteel deze ontsluiting in het proces aangaande de herinrichting van het op- en afrittencomplex dat zij momenteel voeren.

Art 10: het betreft een overdruk, de inrichtingsprincipes zijn vervat in artikel 1. De bepaling '1 bedrijf' wordt inderdaad best aangepast naar 'een bedrijf'.

Art 11: de PROCORO volgt dit, de toelichtende bepaling aangaande de eventuele ontsluiting van een lokaal bedrijventerrein moet verordenend ingeschreven worden. Er werd slechts 1 pijl ingetekend, dit komt neer op 1 ontsluiting. PROCORO meent echter dat de pijl op de verkeerde plaats staat, deze wil namelijk net aangeven dat een zuidelijke uitbreiding zou moeten kunnen ontsluiten op de Brabantstraat/Industrielaan. Daarom dient deze pijl over de groenbuffer en aan de zuidgrens van het plan ingetekend te worden.

Art 13: PROCORO volgt dit, dit dient te worden aangepast.

Art 14: PROCORO volgt dit niet, in het kader van een zuinig ruimtegebruik is het niet aangeraden aan alle grenzen met woongebied de bouwhoogte te gaan beperken of een 45° regel in te bouwen. Het bedrijventerrein is reeds zo goed als volledig geordend.

Art 15: de realisatie van een fietsbrug of – tunnel zal samenhangen met de herinrichting van het op- en afrittencomplex. Vlaanderen is hier aan zet voor een verdere vertaling naar veilige fietsverbindingen en ontsluitingen. Op vraag van het departement MOW werd hier dan ook een zone gevrijwaard voor de realisatie van de ongelijkvloerse fietsverbinding. PROCORO volgt het advies van Omgeving Vlaanderen dat er best ook een minimale breedte wordt opgehangen aan deze aanduiding. PROCORO stelt voor om dit verder te bevragen bij het departement MOW en het resultaat hiervan op te nemen in de toelichtingsnota.

A4. Gemeenteraad Anzegem (29/03/2018, ontvangst PROCORO 12/04/2018)

De gemeenteraad geeft een ongunstig advies omwille van:

- De strijdigheid van de voorschriften met de conclusies uit het planMER, in het bijzonder stelt de toelichtingsnota (blz 90) dat het PRUP rekening moet houden met 'het behoud van de structuurkwaliteit van de Mannebeek'. Dit behoud wordt niet meer gegarandeerd door de voorschriften.

- Een groenbuffer van 25m (die dient om alle mogelijke hinder van het regionaal bedrijventerrein te beperken ten opzichte van het woonlint van de Schaagstraat) zal niet meer volwaardig uitgevoerd kunnen worden omwille van de bijkomende bepaling opgenomen in artikel 0.2.
- De recente bevestiging van de overstromingsgevoeligheid van de percelen rond de Mannebeek
- Er werd geen rekening gehouden met de opmerkingen van het college op het voorontwerp PRUP-herziening overgemaakt op 12 oktober 2017.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO neemt akte van dit advies en geeft mee dat een PlanMER geen verordenend karakter heeft, maar dat dit instrument bedoeld is om de ernst van de milieueffecten van het plan in te schatten. Bij ernstige effecten stellen de deskundigen maatregelen voor die de effecten van de planopties kunnen mildereren en dus moeten opgevolgd worden. In het planMER wordt gesteld dat het aangeraden is de loop van de Mannebeek intact te laten, maar dat de huidige structuurkwaliteit zwak is. De milderende maatregel stelt: 'waar mogelijk een verbetering van de structuurkwaliteit (meanderen, natuurlijke oevers)'. Dit impliceert dus niet dat de Mannebeek niet kan verlegd worden als de structuurkwaliteit na de verlegging ook verbetert. PROCORO meent dat een groenbuffer van 25 meter breed nog voldoende visuele buffering kan garanderen, ook al loopt er een waterloop door. In artikel 6.1 wordt dan ook gewezen op de visuele afscherming, de geluidsafscherming, de landschappelijke inpassing en de afstand. PROCORO meent dat de voorschriften niet strijdig zijn met het planMER.

Inzake de overstromingsgevoeligheid rond de Mannebeek verwijst PROCORO naar de behandeling van A5.

Het advies van het college werd besproken op de plenaire vergadering en maakt integraal deel uit van het verslag, dus ook de opmerkingen die niet worden herhaald in het verslag maken hiervan onderdeel uit. De gemeenteraad geeft in haar advies niet duidelijk aan met welke opmerkingen geen rekening werd gehouden. Het bewuste advies van het college van burgemeester en schepenen haalt een aantal opmerkingen aan waarvan de opmerking omtrent het wildparkeren van vrachtwagens werd weerlegd in het verslag. De opmerking voor wat betreft dat een aantal BPA's worden opgeheven door dit PRUP werd niet verder behandeld omdat deze BPA's reeds werden opgeheven in 2012. Het college vroeg ook om eerst een gedegen oplossing te voorzien voor de knelpunten ter hoogte van het op- en afrittencomplex vooraleer de mogelijkheid kan gegeven worden om het gebied te ontwikkelen. PROCORO volgt dit laatste en verwijst naar de bespreking van de bezwaren, thema 'mobiliteit'.

A5. Provinciale dienst waterlopen (9/04/2018, ontvangst PROCORO 12/04/2018)

Deelplan Zuidelijk Regionaal bedrijventerrein:

De dienst wenst te wijzen op haar voortschrijdend inzicht met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid van de omgeving van de Schaagstraat-Brabantstraat te Waregem.

Op 11 maart 2018 viel er in deze omgeving in een periode van ca 4 uur een neerslaghoeveelheid van ongeveer 30 liter per vierkante meter. Zowel de Maalbeek als de Mannebeek hebben daarbij hun valleigebied aangesproken om het teveel aan water tijdelijk te evacueren. Bijgevolg hebben verschillende percelen gedurende enkele uren wateroverlast moeten ondervinden (fotomateriaal).

Met het PRUP wordt het toekomstperspectief van de percelen die onder water kwamen te staan vastgelegd als gemengd regionaal bedrijventerrein. Dit betekent een toename aan verharde oppervlakte en een inname van het waterbergend vermogen van de betrokken valleigebieden.

In het advies dd. 12/10/2017 formuleerde de dienst oa. dat alle ophogingen in mogelijks overstroombaar - respectievelijk effectief oversstromingsgevoelig gebied moeten worden gecompenseerd. En dat de bestaande afwatering van de omliggende percelen gegarandeerd dient te blijven. Afvloeit van hemelwater mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. De dienst hoopt dat dit vervat zit in het artikel 0.4.

Bijkomend formuleerde de dienst het advies om zones voor collectieve waterbuffering (open systemen) vast te leggen, teneinde de nodige ruimte te vrijwaren. Collectieve systemen hebben steeds de voorkeur boven individuele buffersystemen.

De vraag stelt zich, rekening houdende met het event van 11 maart 2018, om in het PRUP voor het zuidelijk regionaal bedrijventerrein alsnog opwaarts de Brabantstraat een zone bestemd voor de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan te duiden.

Het ontwikkelen van bedrijven op huidige maaiveldpeilen houdt immers een risico op effectieve problemen van wateroverlast in. Bijkomend kan de opdracht tot overstromingsvrij te bouwen niet volbracht worden zonder dat elke ophoging van het terrein wordt gecompenseerd, met minstens een evenredig volume, en dit op eigen terrein.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO meent dat er een planologische oplossing nodig is om deze waterproblematiek collectief aan te pakken en om verdere randvoorwaarden op te nemen in het RUP.

DEEL 3: BEZWAREN EN OPMERKINGEN

In dit deel worden voor elk thema/deelRUP de bezwaren samengevat en het bijhorend advies geformuleerd onder veel voorkomende onderwerpen. Elke nummer (B1, B2, B3, ...) verwijst naar een vervolgnummer op de overzichtslijst van de bezwaarindieners waar telkens de datum van ontvangst, de naam, het adres, de ontvangtwijze van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

Deelplan REGENBOOGSTADION

B28, B29, B110, B111

De ontwikkeling zoals ze nu voorligt is te 'groots' (hoogbouw woontorens, hotel, commerciële invulling op en rond het stadion).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO volgt dit bezwaar niet. PROCORO meent dat een stedelijke ontwikkeling hier wel aan de orde is, gelet op de draagkracht van de site. De site sluit aan bij het centrum en is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Dit werd reeds zo voorzien in het bestaande RUP.

Deelplan EUROPOINT

B26

Vragen om de plan-MER te betrekken op de site van Europoint, die deel uitmaakt van de afbakening, en ook voor de deelzone 5 zodoende een nieuwe vaststelling van het PRUP te verrichten.

Vragen om de stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming van deelzone Europoint te wijzigen in de zin dat het mogelijk moet zijn het handelsgedeelte te compartimenteren en/of te verhuren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De site Europoint maakte weldegelijk deel uit van het planMER.

Na de eerste plenaire vergadering werd er voor gekozen het deelRUP niet verder mee te nemen in de procedure. Aangezien het deelRUP geen onderdeel uitmaakt van voorliggend plan is dit bezwaar onontvankelijk.

Deelplan ZUIDELIJK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN **B113**

Vijverdam: vraagt zich af waarom er ter hoogte van zijn woning in de Brabantstraat geen buffer aanwezig is zoals bij de meeste aanliggende grenzen met de uitbreiding. Is hier een expliciete reden voor?

Gelieve ook rekening te houden dat de afwatering in deze zone soms problemen geeft. Recent (11 maart 2018) stond de straat nog onder water. Graag duidelijkheid.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO meent dat een buffering, gelijkaardig als diegene die werd voorzien aan de Plasstraat, de overdruk landschappelijke inkleding, artikel 16 ook hier aan de overzijde kan voorzien worden. PROCORO verwijst inzake wateroverlast naar de behandeling van A5.

B19, B109

Beken en biodiversiteit: **Vijverdam** – Mannebeek: eind maart 2018 leverde de provincie een vergunning af voor het verleggen van de Mannebeek, in het plan-MER staat duidelijk 'er wordt aangeraden om de loop van de Mannebeek intact te laten en zo mogelijk de structuurkwaliteit ervan te verhogen'. Deze vergunning druist in tegen de planMER. Het PRUP bevat geen maatregelen en stedenbouwkundige voorschriften om de opgelegde structuur versterking en inrichting oeverzones om de natuurkwaliteit van de Mannebeek te bekomen. Dit is het bewijs dat de SV veel te zwak zijn en dat de milderende maatregelen niet worden gevolgd.

Bezwaar omdat de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferzones/groenzones onnauwkeurig zijn opgesteld en vermelden veel te weinig de nodige maatregelen om de biodiversiteit te versterken, zoals aangegeven in het planMER

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De milderende maatregelen van het planMER die hierop betrekking hebben zijn:

- *Oppervlaktewater – afwatering: waar mogelijk verbetering structuurkwaliteit (natuurlijke oevers, meandering)*
- *Verlies aan biodiversiteit: ecologische inrichting oevers Mannebeek en Maalbeek.*

Deze milderende maatregelen impliceren niet dat de Mannebeek niet kan of mag verlegd worden. Meer nog: indien bij een verlegging een extra meander wordt gecreëerd, komt dit net tegemoet aan de milderende maatregelen.

PROCORO meent wel dat dit beter in de stedenbouwkundige voorschriften zal vertaald worden, voor wat betreft de Maalbeek werd dit ondervangen in artikel 4.1.5. De verbetering van de structuurkwaliteit en de ecologische inrichting van de oevers kan het beste worden toegevoegd in het algemeen voorschrift inzake integraal waterbeheer en waterhuishouding, voor zowel de Maalbeek als de Mannebeek zodat dit in alle bestemmingszones van toepassing is.

Deelplan BLAUWPOORT

De hierna volgende adviezen worden behandeld met een meerderheid van stemmen:

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 6 (Gwendoline Vermeire, Dirk Verté, Eric Boussery, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vandorpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten:

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluijverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruik van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

Mevrouw Gwendoline Vermeire sluit zich hierbij aan. Dit RUP is nog te veel een voorbeeld van de oude stijl van plannen. De ruimtebehoefte wordt zonder meer omgezet in een 'horizontaal uitgesmeerde' inbeslagname van nieuwe open ruimte. Deze past niet binnen de streefdoelen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, nl. het realiseren van een hoger ruimtelijk rendement. Er moet namelijk in eerste instantie gestreefd worden naar verhoging en verdichting van de reeds aangesneden terreinen, naar reconversie, leegstandsbestrijding, multifunctioneel en gemeenschappelijk ruimtegebruik, en inplanting van bedrijvigheid nabij openbaar vervoer.

In het nu voorliggende plan wordt bovendien een opportuniteit tot groenblauwe dooradering en klimaatbestendige inrichting van de ruimte – eveneens een streefdoel uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – teniet gedaan

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemens sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

B34, B58, B66, B77

Deze bezwaarschrijvers hebben algemeen bezwaar tegen de opname van het gebied Blauwpoort in het kleinstedelijk gebied en tegen de voorgenomen industriële ontwikkeling. Er zijn geen redenen aangeleverd. Deze bezwaren sluiten zich aan bij het technische bezwaarschrift dat door het Blauwpoortcomité werd ingediend.

B1, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B22, B23, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B36, B37, B38, B39, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B52, B53, B54, B55, B56, B57, B59, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B76, B78, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B88, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B100, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111

Deze bezwaarschrijvers hebben ook algemeen bezwaar tegen de opname van het gebied Blauwpoort in het kleinstedelijk gebied en tegen de voorgenomen industriële ontwikkeling. Er zijn echter wel redenen aangeleverd die hieronder thematisch behandeld worden. Deze bezwaren

sluiten zich ook aan bij het technische bezwaarschrift dat door het Blauwpoortcomité werd ingediend.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt akte van deze algemene bezwaren. Er is geen bezwaarschrift terug te vinden dat of de titel 'technisch bezwaarschrift' draagt, noch werd ingediend in naam van het Blauwpoortcomité.

Nood aan bijkomend bedrijventerrein?

B1, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B19, B20, B22, B23, B25, B27, B28, B29, B31, B32, B36, B38, B43, B45, B46, B49, B50, B53, B54, B56, B59, B60, B61, B62, B67, B69, B71, B74, B79, B85, B86, B92, B93, B94, B95, B98, B101, B103, B104, B109, B110, B111

- Bezwaar tegen de noodzaak aan (nog) een nieuw industrieterrein.
- Bezwaar omwille van het gebrek aan werkloosheid in de streek, dit zal mensen van buiten de streek aantrekken, werkgelegenheid is dus geen argument.
- Bezwaar omdat er al meer dan genoeg industrie in Waregem is (die niet ten volle benut wordt)
- De behoeftestudie bewijst onvoldoende dat er nood is aan een nieuw industrieterrein en houdt onvoldoende rekening met de veroudering van de bevolking en een tekort van personeel op de arbeidsmarkt.
- Vraag om een onderzoek naar mogelijke alternatieven in bestaande en/of leegstaande en/of te renoveren bedrijven te Waregem en omgeving.
- Bezwaar omdat ingezet moet worden op het invullen van leegstand.
- Het MER en de behoeftestudie houden weinig rekening met alternatieven zoals het niet voorzien van industrie in Waregem, of zoals het ontwikkelen van industrie in leegstaande industriegebouwen of op bestaande, niet meer gebruikte industriegrond.
- Argument dat bedrijven niet verder kunnen uitbreiden is drogreden, er is elders nog ruimte beschikbaar / er is nog ruimte in andere zones.
- Vraag om objectief onderzoek dat tegemoet komt aan vraag om industriële ontwikkelingen mogelijk te maken op bestaande terrein die al bestemd zijn.
- Bezwaar omdat er al genoeg lege dozen zijn (kantoren en opslag).
- Bezwaar omdat het enkel rond winsten maken draait en na enkele jaren leegstand.
- Bezwaar omdat er de laatste jaren al veel industrie is bijgekomen.
- Bezwaar omdat dit voor onevenwicht tussen natuur en urbanisatie zorgt.
- Bezwaar omdat Waregem een betonstad is geworden.
- De recente behoeftestudie faalt in overtuiging: er wordt 89,5 ha aangesneden door het RUP, wat bijna 3 keer zoveel is als de omvang van het tekort uit het studiemateriaal. Ook PROCORO was ongunstig. Ook departement Landbouw en Visserij stelt zich in het advies uitdrukkelijk de vraag waarom meer wordt ingekleurd dan noodzakelijk zou blijken.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO volgt de bezwaren niet. In de toelichtende nota werd de behoefte aan regionale bedrijvigheid onderbouwd (hoofdstuk 16) op basis van een objectieve studie van externe studie bureaus. Dit werd verder vertaald in de motivatie van de aansnijding van Blauwpoort in hoofdstuk 30. Het is de taak van de provincie om conform het RSV in de kleinstedelijke gebieden een aanbodbeleid te voeren voor bedrijvigheid. Dat het totaalplaatje van het gehele kleinstedelijke gebied hierbij dient bekeken te worden als het om het evenwicht tussen

natuur en urbanisatie gaat. PROCORO verwijst hiervoor ook naar de behandeling van A3 inzake het stadsrandbos.

In de behoeftestudie die is uitgevoerd werd de demografische correctie niet meegenomen t.g.v. het ontbreken van een rechtstreeks verband tussen inwoners op beroepsactieve leeftijd en het aantal tewerkgestelden. Dit komt odermeer omdat er arbeidsmobiliteit is waarbij werknemers pendelen tussen hun woonplaats en hun werkplek.

De terreincoëfficiëntenmethode (=TQM), de meest gebruikte methodiek voor dit soort vraagstellingen, gaat uit van een lineair verband tussen ruimte-inname en tewerkstelling. Er zijn verschillende factoren die een invloed kunnen hebben op deze tewerkstelling. Fenomenen zoals automatisatie kunnen leiden tot extra ruimte inname zonder bijkomende tewerkstelling, het is aldus verre van een zekerheid dat deze bijkomende ruimte rechtstreeks zal leiden tot een evenredig aantal bijkomende arbeidsplaatsen.

Voor de berekening van de behoefte naar bijkomende bedrijventerreinen is een confrontatie gemaakt tussen enerzijds de vraag naar bedrijventerreinen en anderzijds het aanbod op vandaag voor bedrijventerreinen. Het aanbod op vandaag werd opgedeeld in verschillende categorieën zoals reeds omschreven in hoofdstuk 16 van de toelichtingsnota en de studie in bijlage die deel uitmaakt van het RUP. Voor de categorie 'leegstand op de inventaris leegstand' wordt uitgegaan van 90%. Dit wil zeggen dat we 90% van deze percelen meetellen bij het aanbod dat wordt geconfronteerd met de vraag. Echter is deze leegstand, zelfs in het meest positieve scenario waarbij alle leegstand binnen de 10 jaar wordt ingevuld, onvoldoende om aan de behoefte aan bijkomende terreinen in deze subregio te voldoen.

Ten slotte moet worden aangehaald dat de invloed van bepaalde socio-economische trends niet mag onderschat worden op lange termijn. Deze trends zijn onder andere het stijgend gebruik van shared services waardoor ondersteunende diensten efficiënter worden ingezet en dus minder ruimte innemen

In de toelichtingsnota werd eveneens duidelijk gesteld dat de aangetoonde behoefte van 44,54 ha aan regionale bedrijvigheid los staat van de reeds bestemde gebieden in de Brabantstraat en Vijverdam, deze werden meegerekend als aanbod, gelet op het reeds bestaande RUP. Met het voorliggend RUP wordt 41,7 ha bruto bedrijvigheid bijkomend bestemd op de site Blauwpoort.

In het verslag van de plenaire vergadering wordt een antwoord geboden op de vraag van landbouw en visserij waarbij aangegeven wordt dat er niet te veel bestemd is geweest.

Locatiekeuze Blauwpoort

B1, B5, B8, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B22, B23, B27, B28, B29, B31, B32, B36, B37, B38, B39, B42, B43, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B52, B57, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B68, B69, B70, B78, B79, B80, B81, B83, B84, B86, B87, B88, B89, B90, B91, B92, B95, B96, B97, B98, B100, B101, B104, B105, B107, B110, B111,

- Bezwaar omdat dit zicht vervuiling van de toegangspoort van de stad is; verdwijnen van zicht op mooi landschap; het is een beschermingswaardige open ruimte.
- Bezwaar omdat er open groene ruimte verdwijnt, en er is al zo weinig groen in Waregem; om groene vallei te behouden; omdat het openruimtegebied schaars is en het de enige openruimtecorridor is tussen Leie en Schelde, waar ook landbouwactiviteit zijn nut heeft.
- Bezwaar omdat ook Anzegem plannen heeft, en Wielsbeke wenst geen beperking om nieuwe bedrijfszones te ontwikkelen. De behoeftevraag kan dus evengoed in andere gemeenten, voor regio Waregem zelfs in een andere provincie beantwoord worden.
- Bezwaar omdat er nood is aan een betonstop, zeker hier.
- Bezwaar omdat het verdere lintbebouwing langs autosnelweg is.
- Dit is tegen principes zoals betonstop. Vraagt om de gevolgen van het wegnemen van deze open ruimte te onderzoeken.

- Bezwaar omdat de bestaande open ruimte een goede buffer is tot de E17, er is niet veel open ruimte meer in Waregem.
- Bezwaar omdat er geen billijke verdeling van industriegebieden in West-Vlaanderen is
- Vraagt of er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn richting Anzegem waar de woonconcentratie kleiner is.
- Betwisten behoefte en plankeuze, dit is tegen artikel 1.1.4. VCRO inzake 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling'.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Het is de taak van de provincie om conform het RSV in de kleinstedelijke gebieden een aanbodbeleid te voeren voor bedrijvigheid, dit kan en zal op een duurzame manier gebeuren. Hierbij dient er op gewezen te worden dat de vraag naar ruimte voor regionale bedrijven dient opgevangen te worden binnen de stedelijke gebieden en dat hier aldus een taak is weggelegd voor het kleinstedelijk gebied Waregem. In de behoeftenstudie werd het behoeftenvraagstuk tevens vertaald naar een ruimtelijk verhaal door de cijfers te bekijken per subregio. Dit werd gemotiveerd in het dossier.

Gelet op het feit dat de overige locaties (waaronder ook locaties in Wielsbeke en Anzegem voor zover de binnen stedelijk gebied zijn gelegen) die onderzocht werden in het planMER niet weerhouden konden worden, dient volop ingezet te worden op de voorliggende locatie. Deze locatie kadert binnen de principes van het RSV en het PRS-WV, is kerngebonden en sluit aan op een verkeersknooppunt. Via kwalitatieve eisen (zoals voorzien in het PRUP) kan dit een mooie poort tot de stad Waregem blijven en een duurzaam bedrijventerrein.

Type bedrijven

B1, B3, B4, B12, B15, B21, B23, B31, B36, B46, B47, B48, B49, B50, B61, B74, B102, B105

- Bezwaar tegen bedrijven van milieuklasse I (alle vervuilende industrie / tegen vergroening economie / geen bijdrag aan milieu / opslag gevaarlijke materialen / buurt wordt dan blootgesteld aan risico's / zware belastende industrie)
- Bezwaar omdat er weinig of geen transparantie is over wat soort bedrijven er effectief komen.
- Bezwaar tegen seveso bedrijven (zo dicht bij het centrum).
- Vraagt of de meest lawaaiige, stofproducerende, geurhinderlijke en hoogste bedrijven het verst van de bewoonde gebieden worden gepland?
- Er wordt te weinig rekening gehouden met de nefaste gevolgen. Vraagt om dit opnieuw objectief te onderzoeken.
- Het gaat hier om zware en belastende industrie gaan, in de buurt van wijken en scholen is dit onaanvaardbaar.
- Vragen om de percelen langs de N382 een zachtere bestemming toe te kennen bvb kantoorgebouwen, overgaand in lokale bedrijvigheid en pas in het hart van de Blauwpoort of tegen de autostrade de zware bedrijvigheid. N382 kan een uitnodigende en rustige toegang tot het centrum van Waregem zijn, wat men nu dreigt te vervangen door een rij hoge, kale industriegebouwen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Er werd een objectief onderzoek gevoerd in het planMER. In de milderende maatregelen van dit planMER wordt gesteld dat de milieuzonering niet vertaalbaar is in stedenbouwkundige voorschriften. Het principe van milieuzonering kan wel worden opgenomen, maar de uitwerking is aan de terreinbeheerder. In artikel 1.18 en 1.19 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingegaan op het beperken van de milieuhinder. Bij de behandeling van de aanvraag tot een omgevingsvergunning wordt steeds een toets gedaan aan de VLAREM-normen inzake geluid.

Het betreft een bestemming als regionaal bedrijventerrein, hier kunnen onder andere bedrijven tussen zitten van milieuklasse 1 maar ook van een andere milieuklasse voor zover

de bedrijven een minimale perceelsoppervlakte hebben van 5.000m² (artikel 1.3). Binnen artikel 1.1.3 zijn reeds een waaier aan activiteiten expliciet uitgesloten. Alle toekomstige vergunningsaanvragen worden sowieso afgetoetst op niveau van hinder. In de VLAREM II zijn er verschillende normen opgenomen inzake geluid, bodem, afvalwater, lucht,... etc waaraan deze vergunningsaanvragen getoetst worden. Ook wordt de veiligheid afgetoetst.

Handhaving zorgt voor de naleving van de vergunning(svoorwaarden). Dit wil dus zeggen dat bepaalde bedrijfsactiviteiten, die in het RUP niet expliciet werden uitgesloten, niet per se mogelijk zijn in het toekomstige bedrijventerrein.

De PROCORO kan niet akkoord gaan om Seveso-inrichtingen uit te sluiten. Dergelijke bedrijven zijn vaak kwaliteitsvoller en/of minder vervuילend dan niet Seveso-inrichtingen. Sommige bedrijven worden enkel vanwege de opslag van een bepaalde grondstof gecatalogeerd als Seveso. Gelet op de veranderende wetgeving dienaangaande is het niet wenselijk alle dergelijke bedrijven bij voorbaat uit te sluiten. Er werd tevens een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt, de inplanting van seveso-inrichtingen worden gekoppeld aan het risiconiveau dat gepaard gaat met de betrokken activiteit. In het ruimtelijk veiligheidsrapport zijn zoneringskaarten opgenomen, deze vormen een handleiding bij een screening van de mogelijkheden van de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen bij de inrichtingen.

Mobiliteitsproblematiek

B1, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B23, B27, B28, B29, B31, B32, B38, B39, B43, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B53, B54, B55, B59, B60, B63, B64, B65, B67, B68, B70, B71, B74, B75, B76, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B89, B90, B92, B93, B94, B95, B96, B97, B98, B100, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111,

- Bezwaar omwille van bijkomende verkeershinder, er is nu al een mobiliteitsprobleem rond het op- en afrittencomplex, dit zal enkel erger worden met een bijkomend bedrijventerrein; de herinrichting zal dit misschien oplossen voor de huidige problemen, maar niet voor bijkomend verkeer.
- Bezwaar omwille van toename van verkeer (ook door werknemers die niet uit de streek komen).
- Bezwaar omdat het kantoorcomplex aan overzijde N382 ook nog bijkomende verkeersoverlast zal genereren.
- Vraag om onderzoek/studie voor aanpassingen van het afrittencomplex en de connectie met potentieel bedrijvencomplex rond E17.
- Bezwaar omdat er plannen ontbreken om te komen tot een degelijk flankerend beleid om het auto- en vrachtverkeer te verminderen (zoals in planMER vermeld werd). Hier wordt afgestevend op een verder verkeersinfarct.
- Bezwaar omdat geen enkele van de voorgestelde maatregelen (DDI, streefbeeld, wijzigingen op N382) op vandaag concreet zijn, laat staan dat de zekerheid zou bestaan dat deze maatregelen effectief zullen kunnen worden doorgevoerd. Zolang niet de minste garantie is dat de aangekondigde maatregelen effectief zullen worden doorgevoerd, kan daar bij de beoordeling van het plan geen rekening mee worden gehouden, er dient vastgesteld te worden dat het plan een negatieve impact zal hebben op de mobiliteit en verkeersveiligheid van de omgeving.
- Het mobiliteitsonderzoek faalt ernstig en de bevindingen zijn niet vertaald in het RUP. Er werd geen rekening gehouden met het mobiliteitsplan van Waregem; nood aan parking op het terrein (p 34 van TN ok), dit is niet vertaald in het RUP.
- Vraag om dit alles stil te leggen tot een analyse van dit E17 afrittencomplex is uitgevoerd wanneer dit werkzaam is gezien het effect en de impact niet gekend is
- Bezwaar omwille van sluipverkeer: de Bieststraat wordt al gebruikt als sluipweg met hoge snelheden. Het heraanleggen van het complex zal dit zeker niet verhelpen gezien de hoeveelheid verkeer die er nu al is. Overall rondom expresweg is er al sluipverkeer, zonder aanleg van een aparte nieuwe afrit voor de industrie zal het niet veiliger of beter

worden. Vraag om onderzoek/studie voor de aanpassingen aan het afrittencomplex en de connectie met dit potentieel bedrijvencomplex (met haalbaarheidsstudie) rond de E17. Ook Wortegemseweg is sluiptweg geworden.

- Tijdens spits worden Mottestraat, Kleithoekstraat en Bieststraat als vluchtroute gebruikt/ grote snelheden door zone 30 (laksheid bestuur en geen controles)
- Bezwaar omdat er ook 's nachts al veel verkeer is
- Bezwaar omdat het door overdreven snelheid gevaarlijk is voor bejaarden om de weg op te gaan
- Op p113 toelichtingsnota staat dat Kleithoekstraat niet als ontsluitingsweg mag dienen, dit is niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit staat ook in richtlijnen dienst MER. In richtlijnen stond ook dat alle redelijke ontsluitingsmogelijkheden overwogen moeten zijn en afgewogen op hun mobiliteitseffecten.
- Kruispunten met de N382 staan onder druk, de draagkracht van de omgeving is onvoldoende.
- Bezwaar omdat er geen degelijk en afdoend onderzoek is gevoerd naar verschillende ontsluitingsscenario's, er werd direct vertrokken van een ontsluiting op N382 ter hoogte van Franklin Rooseveltlaan.
- In De Biest zijn er nu verkeersproblemen waar niks aan gedaan wordt.
- Uitvoeren van het RUP koppelen aan mobiliteitsmaatregelen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO vindt de bezwaren omtrent de mobiliteitsproblematiek ongegrond daar deze voldoende onderzocht werd in de plan-MER.

PROCORO volgt de bezwaren die stellen dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Blauwpoort duidelijk en specifiek moet gekoppeld worden aan de heraanleg/herinrichting van het op- en afrittencomplex. Dit element ligt in de handen van Vlaanderen, die hiervoor reeds stappen aan het zetten is met de uitvoering van het streefbeeld en de latere herinrichting van het knooppunt. Dit werd uitvoerig beschreven in de toelichtingsnota hoofdstuk 9. De PROCORO vraagt om het schema van MOW over de aanpak van N382 en op-en afrittencomplex toe te voegen in de toelichtingsnota.

Met het RUP kan de koppeling gemaakt worden door te stellen dat er geen omgevingsvergunningen kunnen verleend worden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein (dus ook geen wegenis of grondwerken starten) voor de aanvang der werking van de herinrichting van het op- en afrittencomplex.

Wat betreft de bezwaren omtrent sluiptverkeer kan gesteld worden dat dit een flankerend beleid vergt waar de Stad Waregem via specifieke inrichtingen en het politiereglement de middelen in handen heeft om dergelijke ongewenste effecten tegen te gaan. Sluiptverkeer is tevens niet enkel het gevolg van de bedrijventerreinen.

Verbindingsweg

B9, B12, B20, B21, B23, B25, B27, B28, B29, B31, B35, B49, B50, B89, B110, B111

- De mogelijkheid om de nabijgelegen bedrijventerrein te bereiken via Blauwpoort zal nog meer verkeer met zich meebrengen op de N382.
- De ontsluitingsweg moet maximaal verwijderd van de woonzone liggen, dus tegen de E17, hierdoor kan de Kleithoekstraat doodlopend gemaakt worden, wat ook de Bieststraat van extra verkeer zal vrijwaren. Uitleg van afstand E17: dit kan bv wel ter hoogte van Lokeren en Sint-Niklaas.
- Vraag om compensatiegronden en een verhoging van de belevingswaarde. Een weg naar industrielaan aanleggen is het tegenovergestelde van een compensatie en maakt het uitzicht nog meer kapot en trekt wagens aan. Gezien er geen compensatie is en alternatieve belevingswaarde is dit tegen alle procedures
- De verbindingsweg is een 'streep' door de Blauwpoort, Biest en Gaverbeekvallei.

- Verbindingsweg: met de huidige tekst van artikel 6 kan er geen weg aangelegd worden op het geplande zoektracé, er zijn hier enkel uitspraken over een groenbuffer. Vraagt om dit voorschrift aan te passen
- Ontsluitingsweg: dit zal een autostrade van camions worden, groengordel van 30 m is onverantwoord. Camionweg te dicht bij de ontsluiting. Zal nog meer sluipverkeer door Bieststraat komen.
- De voorziene rijbaan komende van de Industrielaan splitst de Kleithoekstraat in twee delen.
- Geen motivatie in planmer waarom gekozen wordt voor noordelijke aantakking op industrielaan en niet voor zuidelijke bij E17. In TN wordt hier maar beperkt op in gegaan, dit volstaat niet. Het is onduidelijk waarom de ene ontsluitingsweg meer ruimte zou innemen dan de andere. Bovendien zijn de afwegingsonderdelen dat hierdoor de Kleithoekstraat rechtstreeks verbonden wordt met het bedrijventerrein enerzijds en de wijk Biest anderzijds, en dus ook als ontsluitingswegen kunnen worden aangewend, niet in de overwegingen meegenomen.
- Indien de bouwvrije stroken langs E17 een obstakel vormen om de zuidelijke variant te nemen, dan had dit niet als variant mogen beschouwd worden.
- Verlies landbouwgrond door de aanleg van deze weg + extra druk op Industrielaan (oversteekbaarheid).

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De verbindingsweg wordt gemotiveerd op pagina 101 van de toelichtingsnota. PROCORO volgt de bezwaarschrijvers niet dat deze motivatie te beperkt is.

Uit het plan-MER bleek de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te zijn via de bestaande infrastructuur. Wel werd gevraagd een verbindingsweg te voorzien tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Industrielaan. Op die manier zou een lussysteem gecreëerd kunnen worden tussen Blauwpoort en het Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein. Dit zou resulteren in een oplossing voor de linksafslaande bewegingen op de N382 komende van het Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein, rijdende richting Kortrijk. Op die manier zou de doorstroming op de N382 en het op- en afrittencomplex als dusdanig kunnen verbeterd worden.

In het planMER kwam inderdaad naar voor dat de locatie van de verbindingsweg ook dicht bij de E17 zou kunnen liggen. Op basis van de impact op de landbouwzetels werd bij de opmaak van het RUP gekozen om de noordelijke variant te kiezen. Door het gebied te behouden als agrarisch gebied wordt ook de belevingswaarde behouden. De aangelegde weg zal hier geen afbreuk aan doen en zal op een kwalitatieve manier moeten worden aangelegd.

Tussen de verbindingsweg en de Kleithoekstraat mag er geen verbinding ontstaan waardoor vrachtverkeer op de Kleithoekstraat of de Bieststraat terecht zou komen. Dit kan met de toekomstige inrichting van de weg en het kruispunt worden aangepakt. Dit zit vervat binnen artikel 7, maar PROCORO meent dat dit thuishoort in artikel 6 waar weldegelijk stedenbouwkundige voorschriften zijn voorzien voor de bestemming en inrichting van deze weg. Het is de verantwoordelijkheid van de stad Waregem om een flankerend beleid uit te voeren om sluipverkeer te voorkomen.

Plan-MER

B15, B12, B19, B36, B38, B49, B50, B109

- Bezwaar omdat de milieueffecten onvoldoende zijn onderzocht. Het milieueffectenrapport houdt te weinig rekening met alternatieven, zoals het niet voorzien van extra industrie in Waregem, of zoals het ontwikkelen van industrie in leegstaande industriegebouwen of op bestaande, niet meer gebruikte industriegrond.
- Bezwaar omdat het planmer herhaaldelijk wordt genegeerd in het RUP en onvoldoende of niet geïmplementeerd wordt.
- Blauwpoort – diversiteit: in de stedenbouwkundige voorschriften zijn de milderende maatregelen die zouden moeten uitgevoerd worden om de landschappelijke kwaliteiten

of de ecologische versterking van landschap en beken te bekomen om het verlies aan natuurwaarden te compenseren, uit het planMER niet terug te vinden. (buffers een ecologische inrichting geven, het open ruimtegebied ten westen landschapsecologisch opwaarderen)

- Bezwaar omdat er geen verscherpte natuurtoets is uitgevoerd in het planMER. Onterecht, want vlakbij de sites is een groot VEN-gebied. (artikel 26 van het natuurdecreet)
- Bezwaar omdat er over het soortenbesluit niks wordt gezegd in het planMER of het RUP.
- Vraag of alle onderzoeken worden gedaan met de normen van nu en van de omgeving ter plaatse.
- Vraag om de impact op de omliggende gemeentes grondig te onderzoeken.
- Bezwaar omdat het planMER werd opgesteld zonder dat de concrete behoeftecijfers beschikbaar waren. Het studiemateriaal moest nog opgesteld worden. De richtlijnen gaven aan dat niet louter mag worden verwezen naar de afbakeningsstudie. Er staat in de richtlijnen dat in het planMER duidelijk gemotiveerd moet worden waarom de vier weerhouden zones als redelijke alternatieven worden beschouwd, maar ook waarom alle overige zones als niet-redelijk moeten worden beschouwd. Dit is niet gebeurd.
- Bezwaar omdat er te weinig onderzoek is gedaan naar het nulalternatief en andere ontwikkelingsscenario's voor Blauwpoort, wat uitdrukkelijk verplicht is (DABM 4.2.8)
- Bezwaar omdat bepaalde cijfers in het planMER niet correct zijn: de optelsom van 85ha bedrijvigheid klopt niet, dit moet 114,5 ha bedragen. Er wordt uitgegaan van een foutief uitgangspunt. Er wordt in het MER uitgegaan van een taakstelling van 55ha, dat zou voortvloeien uit het PRS, terwijl dit geen accuraat cijfer meer is.
- Bezwaar omdat in het planMER maar rekening wordt gehouden met 35 ha voor Blauwpoort, terwijl er meer hectares zijn aangeduid.
- Bezwaar omdat het studiemateriaal, zijnde het streefbeeld is verouderd. De dienst mer wees ook op die veroudering hiervan. Dienst mer stelde dat moest worden onderzocht of dit nog voldoende actueel was. Dit is niet gebeurd.
- Bezwaar omdat er geen degelijk en afdoend onderzoek is gevoerd naar verschillende ontsluitingsscenario's, er werd direct vertrokken van een ontsluiting op N382 ter hoogte van Franklin Rooseveltlaan.
- Bezwaar omdat de milderende maatregelen van het MER niet of niet voldoende vertaald worden in het RUP:
 - Herinrichting knooppunt E17, uitvoering streefbeeld N382, herinrichting kruispunten N357, Flanders Fieldweg, met integratie van de ontsluitingsweg van Blauwpoort, verkeerslichten op kruispunt N382 – industrielaan, verbinding voor het nieuwe gewenste bedrijventerrein met de Industrielaan, omvorming van de rotonde R35 – N382b tot tweestrooksrotonde met dubbele toeritten. Deze worden niet voldoende vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften (met uitzondering van de nieuwe verbinding met Industrielaan).
 - Doorschuiven flankerende maatregelen naar andere actoren mag niet. RvSt al op gewezen.
 - Dat N382 en Industrielaan geen onderdeel uitmaken van het RUP doet afbreuk hieraan.
- Bezwaar omdat in het planMER wordt gesteld dat de files ter hoogte van uitgangen geen negatief effect hebben op de N382 en elders, maar wel voor bewoners rondom dit bedrijventerrein en het ruimtelijk gebrek dat daarmee in het terrein ontstaat.
- Richtlijnen dienst mer van planMER zijn niet correct en volledig uitgevoerd. Er moest onderzoek gebeuren naar impact van de ruimte-inname door het plan. Dienst mer vroeg ook toets aan bekkenbeheerplannen, dit werd genegeerd. Dienst mer vroeg uitdrukkelijk om problematiek van de helling en dat daardoor bij ontwikkeling ervan mogelijk een bijkomende waterproblematiek zou worden gecreëerd, te onderzoeken. Dit is niet terug te vinden.
- Geen voldoende concreet onderzoek in het planMER per deelplan. Watertoets is niet beperkt tot het overstromingsgevaar maar ook over waterkwantiteit, impact op structuurkwaliteit van lokale waterlopen, hydrografie, verontreinigingsrisico van grond en oppervlakte water.
- Nergens is er sprake van de vastgestelde waterbeheersplannen, hoewel verplicht op basis van artikel 8§2 DIWB en richtlijnen dienst MER.

- De milieuzonering duidt aan dat een bijdrage tot maximaal 55 db(A) zou mogen gaan. Dit wordt niet omgezet in de stedenbouwkundige voorschriften.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het plan-MER werd opgemaakt door een onafhankelijk studiebureau. Dit studiebureau beschikt over alle noodzakelijke deskundigheid om een plan-MER te mogen opmaken conform de regelgeving. Daarenboven werd deze plan-MER door de dienst MilieuEffectenRapportage op 21/12/2015 goedgekeurd. Over dit goedgekeurd planMER werd een openbaar onderzoek georganiseerd (communicatie via websites gemeente en provincie en via aanplakking). Hier werden geen bezwaren ingediend, wel 4 adviezen die geen verdere inhoudelijke impact hadden. Dit wordt beschreven in de toelichtingsnota p.9. De PROCORO stelt de objectiviteit en deskundigheid van dit document dan ook niet in vraag en acht de ingediende bezwaren op dit vlak ongegrond.

De milderende maatregelen van de plan-Mer zijn doorvertaald in het RUP. Specifiek over mobiliteit wordt verwezen naar de bespreking van de bezwaren inzake mobiliteit waarbij adviseert om de realisatie van het bedrijventerrein te koppelen aan de herinrichting van het op- en afrittencomplex.

Leefbaarheid : fijn stof, geur, geluid, gezondheid, ...

B1, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B23, B27, B28, B29, B31, B32, B36, B38, B39, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B52, B54, B56, B57, B59, B60, B62, B63, B64, B65, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B76, B78, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B88, B89, B90, B91, B92, B94, B95, B96, B98, B99, B100, B102, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111,

- Bezwaar tegen bijkomende geluidsoverlast, uitzichtschade, slechte luchtkwaliteit, en extra belasting milieu zoals fijn stof, lichthinder, ongezonde omgeving.
- Bezwaar omdat de omgeving ongezond zal worden. Door het RUP zullen er gezondheidsproblemen, fijn stof, geluidsoverlast, milieuverontreiniging, ... komen
- Bezwaar omwille van lucht: de luchtkwaliteit hoort hier al bij de slechtste van Vlaanderen. Extra industrie en verkeer kan niet getolereerd worden. Bijkomend fijn stof is in strijd met de principes van 'stand still' zoals in de milieuwetgeving is opgenomen.
- Bezwaar omwille van geluidsoverlast: Door de opstart van nieuwe bedrijfsactiviteit en stijgende verkeersbeweging zal er bijkomende geluidsoverlast zijn in de ruime buurt van Blauwpoort. Dit is nu al 1 van de grootste oorzaken van slapeloosheid. Nu al lawaai van de E17, dan komt er nog extra lawaai bij.
- Bezwaar omdat de leefbaarheid van de omliggende wijken en heel Waregem in gedrang komt.
- Bezwaar omwille van lichthinder. Nu reeds flitsende reclameborden van bedrijven langs E27 die 's nachts de nachtrust bederven.
- Aantasting ecologische draagkracht.
- Bezwaar omwille van algemene milieuvervuiling.
- Deze zone ligt nu al langs een van de drukste snelwegen van België, en nu geregeld een SMOG alarm. Bijkomende industrie zal het hier onleefbaar maken.
- Bezwaar omdat er in het RUP geen rekening wordt gehouden met geluidsgenererende effecten van de bedrijvigheid.
- Het zeer hoge achtergrond geluid van de E17 wordt als reden aanschouwd om de situatie nog slechter te maken.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Alle ingediende bezwaren omtrent het gebrek aan of te weinig onderzoek in verband met de te verwachten milieueffecten zijn ongegrond. Deze elementen werden weldegelijk afdoende en volledig behandeld in het goedgekeurde plan-MER. Dit werd vertaald in het RUP door onder meer buffering op te nemen.

Alle toekomstige vergunningsaanvragen worden sowieso afgetoetst op niveau van hinder. In de VLAREM II zijn er verschillende normen opgenomen inzake geluid, bodem, afvalwater, lucht,... etc waaraan deze vergunningsaanvragen getoetst worden. Ook wordt de veiligheid

afgetoetst. Handhaving zorgt voor de naleving van de vergunning(svoorwaarden). Dit wil dus zeggen dat bepaalde bedrijfsactiviteiten, die in het RUP niet expliciet werden uitgesloten, niet per se mogelijk zijn in het toekomstige bedrijventerrein.

Waterproblematiek

B12, B15, B23, B25, B27, B28, B29, B31, B38, B49, B50, B110, B111

- Zal er grondwater genoeg zijn voor de bedrijven indien die er komen? Het is bekend dat in de Kleithoekstraat de ondergrond uit zeer veel klei bestaat waar geen water in te vinden is. Vestiging van industrie in de streek is enkel verantwoord als daar geen bijkomende grondwaterwinning in de sokkel aquifer aan gekoppeld is. (cf. studie van de Universiteit van Gent in opdracht van AMINAL Water)
- Watertoets: de overstromingsgevoelige vallei van de Gaverbeek zal onder druk komen te staan, zelfs met de strikte richtlijnen naar gebruik van waterdoorlatende materialen.
- Er zijn in die zin nu al problemen aan de oostzijde van de N382.
- Artikel 8 DIW: watertoets in toelichtingsnota is geen afdoende watertoets. Er is nood aan een gedegen en voldoende concrete watertoets (terrein ligt op helling, afwatering gaat sowieso richting Gaverbeek gaan (Kleithoekstraat).
- Bezwaar omdat het doorschuiven van de watertoets naar projectniveau onaanvaardbaar is.
- Bezwaar omdat er geen rekening wordt gehouden in de stedenbouwkundige voorschriften met de waterloop van 2^e categorie in het plangebied. De plannende overheid moet een bufferzone voorzien omheen deze beekvallei.
- Bezwaar omdat er geen rekening werd gehouden met de Gaverbeek en waterbergende ruimte.
- Vreest voor wateroverlast door de komst van het industrieterrein.
- Bezwaar omdat het risico op overstromingen zal toenemen. De Biesstraat ligt lager dan Blauwpoortsite.
- De blauwpoortzone watert af naar de Gaverbeek. Bijkomende verharding zal voor versnelde afvoer zorgen en kan de overstromingsproblematiek in de aangrenzende overstromingszone van de Mannebeek daardoor nog vergroten.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO vindt de bezwaren omtrent de waterproblematiek ongegrond daar deze voldoende onderzocht werden in de plan-MER. Uit deze plan-MER bleek dat de voorziene buffercapaciteit, de voorschriften omtrent integraal waterbeheer en waterhuishouding en de geldende gewestelijke hemelwaterverordening genoeg garanties bieden om de verminderde infiltratiemogelijkheden ten gevolge van de bijkomende verharding te compenseren.

Het PRUP bevat een watertoets, elke omgevingsvergunning moet tevens ook een watertoets doorstaan.

Wat betreft de bijkomende grondwaterwinning wordt er verwezen naar de plan-MER die stelt dat het grondwater in de omgeving van de E17 weinig kwetsbaar is. Daarenboven zijn eventuele nieuwe vergunningen voor grondwaterwinning van bedrijven onderworpen aan de vergunningsplicht en eventuele significante effecten dienen via deze weg uitgesloten te worden. Dit dient dus niet in een PRUP opgenomen te worden.

Leefbaarheid aanwezige landbouwbedrijven

B8, B15, B25, B36, B38, B46, B49, B50, B79, B96, B108

- Bezwaar omdat de gronden momenteel benut worden door een rendabel landbouwbedrijf.
- Bezwaar omwille van verlies van landbouwgronden: 2 ha binnen de bestemming bedrijvigheid, 3 ha door de aanleg van de verbindingsweg.
- Bezwaar omdat er extra verkeersdruk op de Industrielaan zal komen waardoor 17 ha weidegrond (huiskavel) aan overzijde moeilijk bereikbaar wordt. Geeft aan dat hiervoor wel gesprekken lopende zijn met de stad, provincie en intercommunale maar dat er nog geen juridische zekerheid is dat hier een oplossing zal komen.
- Bezwaar omdat de huidige landbouwactiviteit wordt beknot. Dit is tegenstrijdig met inzet op korte keten elders. Vraagt objectief onderzoek naar in stand houden van deze activiteiten.
- Bezwaar omdat plaatselijke landbouwbedrijven in hun bestaan worden bedreigd.
- Bezwaar omdat landbouwgrond vernietigd wordt voor klasse 1 bedrijven.
- Vraagt om ruilgrond en vraagt om een degelijke oplossing voor de oversteek van de Industrielaan.
- Bezwaar omdat het moeilijke tijden zijn voor landbouwgezinnen die hier nu actief zijn.
- Bezwaar omdat ook landbouwers moeten blijven bestaan en een toekomst hebben.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Bij de inplanting van een nieuw bedrijventerrein en bij ruimtelijke ordening in het algemeen moeten altijd keuzes gemaakt worden. De keuzes zijn in dit PRUP evenwel voldoende gemotiveerd. In het RUP wordt ook een overgangsregel voorzien zodat de landbouwbedrijfsvoering verder gezet kan worden tot zolang het terrein niet gerealiseerd is als bedrijventerrein.

Het RUP herbevestigt ook een gedeelte agrarisch gebied dat op vandaag nog niet het statuut van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) had.

Zoals de bezwaarschrijver stelt zijn er gesprekken lopende aangaande de oversteekbaarheid van de Industrielaan. Het gaat hier om een bestaande problematiek en een gemeenteweg, de sleutel ligt hier in handen van de gemeente. Dit is niet stedenbouwkundig vertaalbaar en ligt buiten het bestemmingsplan.

De PROCORO vraagt dat de gemeenteraad van Waregem reeds op heden een engagement neemt om de problematiek op te lossen en maatregelen hieromtrent uit te voeren.

De ruimte inname van de verbindingsweg zal geen 3 ha bedragen, maar circa 0,5 ha.

Waardevermindering bestaande woningen

B12, B15, B49, B50, B55, B90

- Bezwaar omdat de huizen in waarde gaan dalen.
- Vraagt wie opdraait voor de waardevermindering. Planschade.

Voorstel van advies PROCORO:

De bezwaren omtrent de waardeverminderingen en/of vergoedingen zijn ongegrond, aangezien deze niet ruimtelijk zijn. Er wordt gesproken over planschade als er geen vergunning meer kan afgeleverd worden door het nieuw bestemmingsplan, terwijl dit wel het geval was voor het nieuw bestemmingsplan. Wie meent schade te leiden door het nieuw bestemmingsplan kan beroep doen op planschade conform de codex ruimtelijke ordening. Het staat de betrokkene vrij om een burgerrechtelijke procedure op te starten als ze menen dat ze schade leiden door dit plan.

Groenbuffers

B9, B12, B15, B19, B49, B50, B56, B109

Algemeen:

- Bezwaar omdat de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferzones/groenzones onnauwkeurig zijn opgesteld en vermelden veel te weinig de nodige maatregelen om de biodiversiteit te versterken, zoals aangegeven in het planMER.
- Beter een geluidsmuur plaatsen
- Bezwaar omdat te weinig buffering is voorzien.
- Vraagt ook een buffer ten opzichte van wijk Zavelberg.

Ten opzichte van De Biest

- Vraag tot gelijkstellen van de groenzones. De groenzone aan de Kleithoekstraat is ongeveer 100m, die aan de Bieststraat maar 30 meter. Deze groenzone biedt niet de mogelijkheid om de knotwilgen langs de buitenzijde van de eigendom voor onderhoud te bereiken. De zones moeten in grootte gelijkgesteld worden en toegankelijk zijn voor onderhoud.
- Vraagt een veelvoud van die 30m groenzone. Ook extra geluidswerende panelen.
- Vraagt of de groenbuffer wel eerst zal worden aangelegd voor de gebouwen er komen?
- Vraagt om de buffer aan De Biest te verruimen naar 50 meter en waterbuffer moet er uit gerekend worden

Ten opzichte van de Kleithoekstraat

- Bezwaar omdat er te weinig buffer wordt voorzien voor de woningen aan de Kleithoekstraat. Dit zal de visuele hinder niet beletten.
- Bezwaar omdat blijkt dat een buffer van 150 meter, door het planMER niet als voldoende wordt beschouwd, toch wordt er slechts een buffer van 75 meter voorzien. (planmer p 104). In het planmer wordt deze buffer verkleind omdat anders het streefcijfer van 35 ha bedrijventerrein niet wordt gehaald. Een bufferzone van 150 meter is noodzakelijk
- Bezwaar omdat het geen volwaardige bufferzone betreft: de stedenbouwkundige voorschriften van de bufferzone stellen dat deze zelfs kan worden verhard. (nutsleidingen, brandwegen, bufferbekkens, installaties hernieuwbare energie, trage wegen. Er mag zelfs een ontsluiting door de groenbuffer.)

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Het bezwaar dat er te weinig buffering is voorzien is ongegrond. De uitwerking van de buffering is conform de plan-MER en de milderende maatregelen werden consequent doorvertaald in het RUP.

Uit het planMER kwam naar boven dat een buffer ten opzichte van de N382 (de wijk Zavelberg) weinig zin heeft omwille van het verkeerslawaaï.

Wat betreft de bufferzone ten opzichte van de wijk De Biest moest er voorzien worden in een minimale afstandsbuffer van 150 meter en verder in een visuele groenbuffer. Het feit dat de groenbuffer ten opzichte van de Kleithoekstraat niet breed genoeg meer is door de integratie van de waterbuffer is ongegrond. De buffer is conform de plan-MER breed genoeg en de integratie van de waterbuffer kan voor een kwalitatieve inrichting van de buffer zorgen die meerwaarde kan bieden voor de inwoners van de Kleithoekstraat. Ten opzichte van de Kleithoekstraat wordt voorzien in een ruime dichte groene buffer. De bezwaarschrijver verwijst naar het planMER waarbij werd bekeken inzake geluid hoe breed de buffer dient te zijn. Hierbij werd gekeken of de combinatie buffer van 150 meter + beperking kengetal tot 55dbA/m² wel nuttig is. Uit het onderzoek blijkt dat een buffer van 75 meter ook kan volstaan, eerste paragraaf p 108, dit staat los van de tweede paragraaf die dan aangeeft dat hierdoor het streefcijfer van 35ha wel kan gehaald worden. Bijkomend dienen alle toekomstige vergunningsaanvragen sowieso getoetst te worden op niveau van hinder. In de VLAREM II zijn er verschillende normen opgenomen inzake geluid waaraan deze vergunningsaanvragen getoetst worden. Handhaving zorgt voor de naleving van de vergunning(svoorwaarden). PROCORO wil er dus op wijzen dat hier moet gekeken worden naar de combinatie van de vertaling van het planMER naar de groenbuffer en het latere vergunningsluik met VLAREM-normen.

Het onderhoud en aanleg van ondergrondse nutsleidingen zal de functie als buffer niet teniet doen. PROCORO meent wel dat brandwegen en installaties hernieuwbare energie niet thuishoren in de buffer.

Het betreft 1 ontsluiting doorheen de groenbuffer, PROCORO verwijst hiervoor naar de behandeling van het thema 'verbindingsweg'. De aanleg van trage wegen werd gelinkt aan artikel 9, deze staan ook specifiek ingetekend op het plan. Er zijn geen andere ontsluitingen of wegenis doorheen de buffer toegelaten in voorliggend RUP.

PROCORO meent wel dat de overige toegelaten functies in de buffer: recreatief medegebruik, waterbuffering of eventueel agrarisch gebruik hier vooral thuis horen in de bufferzone ten opzichte van de Kleithoekstraat en niet ten opzichte van de wijk Biest aangezien de buffer hier breder is. De bufferende functie mag uiteraard niet teniet wordt gedaan. Een dichte buffering van minimaal 25 meter breed, zonder nevenfuncties dient evenwel minstens gegarandeerd te blijven. Dit kan op het grafisch plan en de voorschriften worden uitgewerkt door hier 2 aparte bufferzones van te maken.

In het planMER werd gesteld dat er een ecologische inrichting dient te zijn van de bufferzones. De waardevolle elementen die verloren zouden gaan met de realisatie van het bedrijventerrein kunnen gecompenseerd worden in de groenbuffer. Binnen artikel 3 deelzone B wordt gesteld dat de buffer ook minstens ecologische kwaliteiten moet bevatten. PROCORO meent dat dit toelichtend nog verder kan verduidelijkt worden.

De stedenbouwkundige voorschriften bieden de garantie dat de groenbuffer moet beplant zijn vooraleer de gebouwen er komen, dit zit vervat binnen artikel 3.2.

Mevrouw Gwendoline Vermeire verlaat de vergadering.

De hierna volgende adviezen worden behandeld met een meerderheid van stemmen:

Ja: 10 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Mark Desmet, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 5 (Dirk Verté, Eric Boussery, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vandorpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten:

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat ,zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluipverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen: er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening

houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemens sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

Bouwhoogte

B9, B12, B47, B48, B49, B50, B110, B111

- *Vraag om de bouwhoogte aan de kant Bieststraat eveneens te beperken tot 15 meter hoogte, zoals bij de Kleithoekstraat. Nu komt dit neer op een muur van 30 meter hoog, wat nefast is voor de zonnepanelen, 30% rendementstverlies.*
- *Stelt dat de gebouwhoogte langs de Rijksweg moet gezien worden vanaf de plaats van de toegang, zijnde de voorziene weginfrastructuur binnen de industriezone.*
- *Bezwaar omdat gebouwen van 30 meter hoog de skyline er niet mooier op maken.*
- *Bezwaar omwille van zichtvervuiling bij de ontwikkeling, zeker als er hoge bedrijfsunits worden opgetrokken.*
- *Bezwaar omdat gebouwen van 30m er zullen voor zorgen dat de uitlaatgassen enkel weggunnen in de aanpalende slaapkamers. Daarom graag een bouwhoogte van 15m zoals langs de huizen Kleithoekstraat.*
- *De gabarietbepalingen in artikel 1 zijn te rechtsonzeker, onduidelijk en onaanvaardbaar. De ruimtelijke helling van het terrein wordt niet voldoende gerespecteerd.*
- *Hoogste punt als nulpil, dit zorgt voor visuele hinder boven de buffer.*
- *Nefast voor het zicht voor bewoners Bieststraat.*

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De voorschriften omtrent de bouwhoogte en afstandsregels (tov N382) zorgen voor een zuinig ruimtegebruik wat erg belangrijk is in het reeds sterk bebouwde en versnipperde Vlaamse landschap. De PROCORO adviseert aan de ontwerpers om na te gaan wat de mogelijkheden zijn van de bestaande technieken om meer in de hoogte te stapelen en dit door te vertalen naar de voorschriften.

'De PROCORO vraagt aan de deputatie om te onderzoeken of het vanuit juridisch oogpunt wenselijk is om in deze fase, na het openbaar onderzoek, nog verhoging van toelaatbare bouwhoogte in de voorschriften in te voeren.

Er dient ook nagegaan te worden wat de implicaties zijn voor de nabijgelegen zonevreemde woningen. Hierbij zou de 45° graden regel kunnen worden toegepast. De bestaande gearceerde zone waar maximaal 15 meter bouwhoogte wordt voorzien moet alleszins behouden worden om tegemoet te komen aan de milderende maatregelen vanuit de plan-MER, ten aanzien van het woonlint aan de Kleithoekstraat dat volwaardig woongebied wordt.

Zonnepanelen zijn geen ruimtelijk argument. Hierbij staat algemeen belang voorop ten aanzien van individuele belangen.

De heer Marc Desmet verlaat de vergadering.

Hierna volgende adviezen worden behandeld met een meerderheid van stemmen :

Ja: 9 (Peter Norro, Koen Vanneste, Ellen Cardoen, Torben Wolfs, Oscar Wullepit, Jonas Plouvier, Franky Roels, Anuschka Dildick, Koen Dewulf)

Nee: 5 (Dirk Verté, Eric Boussey, Martine Langen, Gabriël Vandemaele, Eric Vanderpe)

Onthouding: 2 (Lieven Veulemans, Piet Gellynck)

Minderheidsstandpunten:

Mevrouw Martine Langen en de heren Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe volgen de bezwaarindieners. Bij de behoefteberekening is er te weinig rekening gehouden met verdichting en het bouwen in de hoogte. Er wordt met het bedrijventerrein Blauwpoort een groot stuk open ruimte ingenomen, het waardevol landschap wordt verder aangetast. Het gaat in tegen het principe van de betonstop. De vrees is dat, zoals aan de andere zijde van de autosnelweg, over 20 jaar alles zal toe gebouwd zijn tot in Deerlijk. Bovendien zal het sluipverkeer nog verder toenemen.

De heer Eric Boussery meent dat het gaat om weinig zuinig ruimtegebruik, een verkwisting van open ruimte. Er moet meer ingezet worden op het herbruiken van leegstaande gebouwen.

De heer Dirk Verté vindt dat er te weinig aspecten bij zuinig ruimtegebruik aan bod komen : er kan nog meer in de hoogte worden gebouwd, het verplichten om bedrijfsvoorzieningen te groeperen, parking gemeenschappelijk te maken. Bovendien is het wenselijker om de groene zones, de open ruimte dicht bij het centrum te voorzien, en de bedrijventerreinen eerder te bundelen ten zuiden van de autosnelweg.

De heer Piet Gellynck, voorzitter, heeft zich onthouden. Enerzijds is er een bepaalde noodzaak aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in deze regio. De locatie van Blauwpoort is de minst negatieve site. Er moet gewerkt worden binnen de bestaande kaders. Anderzijds ontbreekt in het PRUP om te werken met beperktere oppervlaktes met verticale verdichtingsprincipes, het ontbreken van minimale bouwhoogtes, verplichte bepalingen voor cohousing complexen met gemeenschappelijke en sociale dienstverlening, het verplicht groeperen van parkeercomplexen en fietsbergingen. Ook dient in de behoeftestudies meer aandacht te gaan naar het hanteren van parameters die rekening houden met deze principes. Ook het principe om te werken met invingering van open ruimte in het te verstedelijken gebied komt niet aan bod. Dit impliceert een groter bouwvrij agrarisch gebied.

De heer Lieven Veulemans sluit zich aan bij de voorzitter. Het lid heeft enerzijds respect voor het werk van de collega's en is er vooral het besef dat er al heel veel tijd in dit dossier is gestoken. Anderzijds is het lid niet overtuigd van de behoefte aan (zo veel) bijkomende bedrijventerreinen.

Recreatieve waarde
B1, B7, B10, B29, B42, B43, B55, B56, B60, B63, B38, B74, B83, B88, B92, B102
<ul style="list-style-type: none">• Bezwaar omwille van het verlies van het recreatief karakter van de omgeving: wandelen en fietsen.• Bezwaar omdat het gebied nu een ruim open natuurlijk gebied is. Het kan snel uitgewerkt worden tot een groene long. Dit kan een gegeerd recreatiegebied worden (met landbouw).• Beter natuur planten of een recreatiezone maken, iets maken om de gewone werkende mens te kunnen ontspannen. Men zou beter een openbaar bos aanplanten hier.• Groene vallei behouden voor levenskwaliteit burger te verbeteren.• Blauwpoort zou beter zone zijn voor ontspanning.
<p><u>Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:</u></p> <p>Er wordt gesteld dat er bij inplanting van een nieuw bedrijventerrein en bij ruimtelijke ordening in het algemeen altijd keuzes moeten gemaakt worden. De keuzes zijn in dit PRUP evenwel voldoende gemotiveerd.</p> <p>Daarenboven kan verwezen worden naar de kwalitatieve groenstructuur die is uitgewerkt in het afbakingsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Waregem en in voorliggend PRUP is opgenomen. Een meerderheid van PROCORO pleit voor de realisatie van het open stadsrandbos, zie ook de behandeling van A3.</p>

Landschappelijke waarde
<i>B38, B100</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Wil dat het landelijk gebied behouden en beschermd wordt. • Erfgoedwaarde gaat verloren van het landschap.
<p><u>advies PROCORO met meerderheid van stemmen:</u></p> <p><i>Er wordt gesteld dat er bij inplanting van een nieuw bedrijventerrein en bij ruimtelijke ordening in het algemeen altijd keuzes moeten gemaakt worden. De keuzes zijn in dit PRUP evenwel voldoende gemotiveerd. Bovendien voorziet het PRUP expliciet in het behoud van de Hoeve Blauwpoort en de integratie ervan in het bedrijventerrein, zoals ook blijkt uit de informatieve inrichtingsschets die is opgenomen. Daarenboven dient opgemerkt te worden dat op Vlaams niveau een afweging is gemaakt omtrent de belangrijkste landschappen die moeten gevrijwaard worden. Deze landschappen werden als erfgoedlandschap, ankerplaats of relictzones afgebakend. Er wordt vastgesteld dat de site Blauwpoort niet als dergelijke zone werd geselecteerd.</i></p>

Vraag om stadsrandbos/groen
<i>B15, B23, B27, B28, B29, B31, B49, B50, B56, B60, B63, B71, B72, B76, B87, B110, B111</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Graag meer groene ruimtes en stille gebieden in de regio • Wenst een behoeftenstudie naar de nood aan groen, natuur en bos in Waregem. • Vraagt om stadsrandbos. • Vraagt om een deelRUP dat de ontwikkeling van het stadsrandbos vastlegt. • Wordt er onderzoek gedaan naar extra groen, natuur, bos in Waregem? • Bezwaar omdat er nu al tekort aan groene zones is in Waregem. • Vraagt om eerst een stadsrandbos te realiseren alvorens groene open ruimte op te offeren voor industrie. • Vraagt om het gebied aan te leggen als recreatieoord zoals gavers, vallei met wilde paarden, wandel- fiets- en ontspanningsgebied, fauna en flora gebied, aanleg van een pretpark, etc
<p><u>Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:</u></p> <p><i>Zie behandeling van A3 inzake het stadsrandbos.</i></p>

Procedure
<i>B1, B36, B51</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Waarom deze industrie nu goedkeuren als ze de vorige keer werd afgekeurd? • Raad van state heeft reeds negatief advies gegeven: arrogantie van stadsbestuur om procedure opnieuw te beginnen. • Raad van state heeft reeds verworpen omdat noodzaak om bedrijventerrein te ontwikkelen niet bewezen is. Overheid moet luisteren naar beslissing van Raad van State. • Raad van State heeft procedure al verworpen omdat de noodzaak niet bewezen is.
<p><u>Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:</u></p> <p><i>Raad van State heeft het RUP vernietigd omwille van een procedurefout. Het staat de provinciale overheid vrij de procedure voor dit deelplan te hernemen en deze fout te corrigeren.</i></p>

Specifieke bezwaren

B12

- Bezwaar omdat er geen maximale perceelsgrootte is opgenomen.
- Bezwaar omdat de grenslijn van het deelplan niet afstemt met de grenslijn van de afbakening. De hoofdonthuizing ligt buiten het stedelijk gebied.
- Bezwaar omdat het plan niet in overeenstemming met het witboek BRV is. Ruimtelijk uitbreiden kan enkel als uitzondering, enkel op goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. Het PRUP wordt niet getoetst aan de principes van het BRV en Blauwpoort voldoet er niet aan.
- Bezwaar omwille van een tunnelvisie: dit staat al in GRS, ook al zijn er daar geen alternatieven onderzocht.
- Bezwaar omdat het PRUP afwijkt van het GRS: in het GRS staat dit aangeduid als lokaal terrein, de deputatie keurde dit goed. Afwijken van bindend gedeelte kan enkel op basis van VCRO 2.1.2. en geen van de motiveringsgronden is van toepassing hier. Het is geen beslist beleid, er kan niet worden vooruitgelopen op het planningsproces en de resultaten ervan. Raad van State gaf reeds duidelijk aan dat de taakstellingen in de structuurplannen enerzijds, en gebrek aan betere alternatieve locaties anderzijds, geen voldoende reden zijn om tot herbesteding over te gaan (arrest randnummer 31).

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO meent dat een maximale perceelsgrootte niet nodig is, het betreft regionale bedrijvigheid waarbij net specifiek wordt ingezet op ruimte voor grote bedrijven. Een maximale perceelsgrootte zou tegen deze visie zijn en maakt het plan minder flexibel.

De grenslijn van het deelplan stemt inderdaad niet af met de grenslijn van de afbakening. Dit is geen juridische vereiste. De bestemming bedrijvigheid bevindt zich evenwel wel binnen het stedelijke gebied.

Het PRUP werd getoetst aan de geldende structuurplannen en is hiermee in overeenstemming. PROCORO verwijst hiervoor naar het advies van het departement Omgeving Vlaanderen (A3).

In het GRS van Waregem werd de site Blauwpoort geopperd als locatie voor zowel lokaal als nieuw regionaal bedrijventerrein (als suggestie aan de provincie). De deputatie heeft bij de goedkeuring van het GRS Waregem de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op de locatie Blauwpoort niet weerhouden in het bindend gedeelte van het GRS. De deputatie stelde: "gezien de vooropgestelde samenhang tussen het gevraagde lokaal en het regionaal bedrijventerrein, zou een goedkeuring van de site Blauwpoort voor lokale bedrijvigheid meteen impliceren dat aldaar ook regionale bedrijvigheid kan ontwikkeld worden. Een dergelijke beslissing is als voorafname van het stedelijk afbakeningsproces op heden niet te verantwoorden."

Er werden alternatieven onderzocht in het planMER. De suggestie uit het GRS werd hiervoor mee onderzocht en bleek het beste alternatief te zijn.

In voorliggend dossier werd als uitgangspunt vertrokken van de taakstelling bedrijvigheid, maar werd een specifieke studie inzake de behoefte aan bedrijvigheid gebruikt als verdere motivatie. Dit werd in de toelichtingsnota gemotiveerd.

B15

Een aantal opmerkingen zijn gedateerd en achterhaald, gelet op het feit dat de bezwaarschrijver zich baseert op de plannen van 2012 en verwijst naar oude verslagen en documenten die nu niet meer van toepassing zijn.

- Bezwaar wegens de praktische haalbaarheid en te voorspellen kosten.
- Bezwaar wegens onduidelijke, onvolledige en te beperkte communicatie.
- Bewaar omdat hier de kiem zit om te gaan uitbreiden richting Vijfse Weg.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Een aantal opmerkingen zijn gedateerd en achterhaald, gelet op het feit dat de bezwaarschrijver zich baseert op de plannen van 2012 en verwijst naar oude verslagen en documenten die nu niet meer van toepassing zijn. Dit deel van het bezwaar is onontvankelijk.

Het bezwaar omtrent de financiële haalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van het project, maar in deze fase van het openbaar onderzoek voor een PRUP ongegrond aangezien dit niet ruimtelijk is.

De PROCORO wenst er op te wijzen dat de provincie al het mogelijke heeft gedaan om iedereen voldoende te informeren. De documenten werden kenbaar gemaakt conform de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bovendien werden infopanelen geplaatst in het stadhuis met daar twee infomomenten aan gekoppeld. Dit bezwaar is ongegrond.

De PROCORO gaat niet akkoord met het argument dat de inplanting reeds de kiem in zich draagt voor een verdere uitbreiding. In het PRUP is immers duidelijk gekozen om een stuk niet herbevestigd agrarisch gebied toch op te nemen en opnieuw duidelijk te bestemmen als agrarisch gebied.

B21

- Bezwaar tegen de bestemming van de noordoostelijke hoek van het plangebied. In dit gebied wordt gekozen voor een bestemming bouwvrij agrarisch gebied, terwijl de omliggende percelen ofwel reeds als woongebied bestemd zijn, ofwel nu een bestemming krijgen als industriegebied. Dit restgebied sluit niet aan bij een goed geconstrueerd landbouwgebied. Het gebied Blauwpoort moet beter benut worden, een betere invulling is dat het woonlint van de Bieststraat wordt afgewerkt en geleidelijk een overgang vormt naar de nieuwe bestemming industrie.
- Bezwaar omdat het onduidelijk is waarom een gedeelte agrarisch gebied in het stedelijk gebied wordt gelegd. Dit wordt niet gemotiveerd in de toelichtingsnota.
- Bezwaarschrijver doet voorstel van betere alternatieven (die niet werden bekeken en vragen om hiermee rekening te houden):
 - De reststrook invullen als woongebied met lage dichtheid en een duidelijke bufferzone.
 - De reststrook ten dele als zone voor lokaal bedrijventerrein invullen, dit is een geleidelijke overgang.
- Gebrek aan bufferzone tussen industriegebied en woongebied: in de noordoostelijke hoek is er amper bufferzone voorzien. Sowieso is er geen buffer voorzien tussen het stuk woongebied op de hoek (Interim Cars) en het eerste perceel regionale bedrijvigheid.
- Ook ten opzichte van het meest noordelijke perceel bouwgrond is slechts een heel beperkte bufferzone van enkele meters voorzien m.n. over de breedte van de landbouwweg.
- Groenbuffer: Omwille van geluid voorziet de toelichtingsnota in een buffer van ca. 150 m ten opzichte van de dichtste bebouwing en 250 m ten opzichte van een woonwijk. Geen van beide voorwaarden wordt hier nageleefd. Ter hoogte van de Kleithoekstraat is wel een ruime buffer voorzien, dergelijke bufferzone zou minstens ook voorzien moeten worden voor dit stuk bouwgrond.
- Wat met buurtwegen? Er loopt een buurtweg doorheen het plangebied. Uit de toelichtingsnota blijkt dat de realisatie van het bedrijventerrein zal gepaard gaan met het verdwijnen van de voetweg. Deze herbestemming, zonder een formele voorgaande afschaffing van de voetweg doet afbreuk aan de bevoegdheid van de Gemeenteraad. Het is logischer dat de buurtweg eerst administratief wordt afgeschaft / verlegd, alvorens het plangebied kan worden herbestemd als dit de verdwijning van de buurtweg impliceert.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

In de toelichtingsnota wordt op p106 gesteld waarom bedrijvigheid in het noorden niet gewenst is omwille van de nabijheid van de wijk De Biest en de nabijheid van de overstromingsgevoelige gronden langsheen de Gaverbeek. Een bestemming als woongebied of bedrijvigheid is hier volgens de PROCORO niet aan de orde.

Het is niet verboden om agrarisch gebied binnen stedelijk gebied te bevestigen. Dit bezwaar is ongegrond. Op pagina 216 van het RSV wordt gesteld dat ook landbouwgebied onderdeel kan uitmaken van het stedelijk gebied.

Om tegemoet te komen aan het bezwaar dat stelt dat er geen buffer is voorzien tussen het stuk woongebied op de hoek en het bedrijventerrein, stelt PROCORO voor om ook hier een 45° regel toe te passen. Mocht het bewuste perceel woongebied op lange termijn nog worden ingevuld als effectief woongebied (wat momenteel niet het geval is), werd er voldoende afstand behouden met de bedrijvigheid waardoor er buffering mogelijk is.

Uit het planMER kwam naar boven dat een buffer van 150 m nodig is ten opzichte van de wijk Biest, behalve ter hoogte van de N382 en een buffer van 75 m ten opzichte van de Kleithoekstraat. Het RUP heeft dit vertaald. Zie ook de behandeling van de bezwaren inzake de groenbuffer Biest en groenbuffer Kleithoekstraat.

PROCORO neemt akte van het bezwaar met relatie tot de buurtweg. Hiervoor geldt een aparte procedure, het RUP doet hier geen afbreuk aan.

B24

Eigenaar van de ontsluiting in het noordoosten van het plangebied (639d): dit is een toegangsweg met erfdiensbaarheid ter ontsluiting van de achterliggende gronden in gebruik door haar. Dit wordt met het plan omgevormd naar ontsluiting van traag verkeer. Nochtans is er geen fietspad noch voetpad aanwezig in de Bieststraat waar op kan aangesloten worden. Vreest dat deze ingreep eerder bedoeld is als ontsluiting van het bedrijf gelegen in de Bieststraat 130. Vraagt hierover duidelijkheid.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

In de voorschriften van artikel 9 kan verduidelijkt worden dat de ontsluiting niet mag gebruikt worden voor gemotoriseerd verkeer in het kader van de bedrijvigheidsbestemming.

B30

Woning bevindt zich in het plangebied. In vorige RUP was hier een wisselbestemming van kracht. Nu is er gekozen voor de bestemming bedrijvigheid, dit is voor hen niet aanvaardbaar. Het argument is dat de levenskwaliteit niet meer voldoende zal zijn na de inrichting van de industriezone; Dit is gebaseerd op een inschatting. Vraagt heel duidelijk om deze inschatting te staven met cijfers en feiten;

Zo niet wordt gevraagd om de wisselbestemming terug in te plannen, zodoende zichzelf op het juiste moment de keuze te kunnen maken. Ze kunnen dan ook zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen beslissing.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO volgt de bezwaarschrijver niet en vindt een wisselbestemming hier niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Een wisselbestemming is hier juridisch onzeker (wie beslist wanneer deze ingaat, gelet op de diverse eigendomssituatie? Hoe kan een kwalitatieve afwerking gegarandeerd worden?) en zal voor meer nadelen zorgen voor de eigenaars dan voordelen. Tijdens de eerste plenaire vergadering (toen het voorstel van de wisselbestemming nog vervat zat in het voorontwerp) werd door de aanwezige adviesinstanties ook gewezen op de rechtsonzekerheid van deze bestemmingen (verslag plenaire vergadering 23/02/2017).

B33

Bezwaarschrijver is eigenaar van landbouwgrond ten noorden van het bedrijventerrein. Vraagt om het gedeelte bouwvrij agrarisch gebied ten noorden van het bedrijventerrein te behouden als waardevol agrarisch gebied, zonder de overdruk bouwvrij. Een groenzone van 25 meter in combinatie met een strook van 150 m landbouwgrond past perfect voor visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. Bouwvrij is niet nodig. Bezwaarschrijver wil nog de mogelijkheid hebben om zijn kleinkinderen landbouwgebouwen te laten oprichten (indien

nodig). Bezwaarschrijver is niet tegen het bedrijventerrein maar wil volwaardige landbouwgrond houden.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De mening van de bezwaarindieners dat een buffer van 25m samen met een breed genoeg agrarisch gebied voldoende visueel en geluidsbufferend zal werken, wordt gevolgd. Er kan echter niet akkoord gegaan worden met de stelling dat het gebied niet bouwvrij dient gemaakt te worden. Dit bouwvrij gebied zal een harmonieuze overgang tussen het bedrijventerrein enerzijds en de wijk De Biest anderzijds mogelijk maken.

B35

- Planbaten/planschade: de kaart moet verfijnd en aangepast worden. De gedeelten waar de groenbuffer op ligt moeten aangepast worden naar planschade ipv planbaten. Er kan hier geen bedrijvigheid plaatsvinden en het perceel wordt onbruikbaar voor landbouwdoeleinden. Deze delen van percelen zullen geen meerwaarde genereren. Bezwaarschrijver stelt dat bestemmingswijziging landbouw naar overig groen aanleiding kan geven tot kapitaalschade/gebruikersschade. Bezwaarschrijver verwijst ook naar de filter uit het DSI-richtlijnenboek. Indien deze correct zou toegepast zijn dan zouden alle percelen die getroffen zijn met de wijziging van landbouw naar bos, overig groen of reservaat en natuur ingekleurd zijn als deelpercelen die aanspraak kunnen maken op een bestemmingswijzigingscompensatie. Bij de vaststelling van het register werd onzorgvuldig omgegaan met de bepalingen van het DSI-richtlijnenboek.
- In de toelichtingsnota wordt op p22 gesteld dat een fietsbrug zal aangelegd worden tussen Kalkhoevestraat en Keizerstraat. Verder in de nota wordt via een schets verkeerdelijk opgenomen dat de fietsbrug aan de westzijde van het op- en afrittencomplex moet komen. Deze fout leidt tot onnodige interpretatiemoeilijkheden. Vragen dan ook het RUP en de documentatie aan te passen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De buffer van het bedrijventerrein valt binnen de categorie bedrijvigheid en niet in de categorie overig groen. Of er planbaten moeten betaald worden, wordt bepaald door de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Hierbij zijn uitzonderingsgronden voorzien.

De schets waarin de fietsbrug ten westen van het op- en afrittencomplex is ingetekend is niet foutief. Zoals te lezen is op p22 dat op langere termijn de optie wordt voorzien om nog een ongelijkgrondse fietsoversteekplaats in te richten ten westen van het bestaande verkeerscomplex.

Geen aanpassingen.

B36

Overheden zijn niet objectief en hebben verborgen agenda om dit te willen ontwikkelen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, de argumenten zijn echter niet ruimtelijk waardoor het bezwaar onontvankelijk is.

B40

Perceel langs Kleithoekstraat staat als woonzone ingekleurd, maar ook op plan van planbaten. Maakt nochtans deel uit van verkaveling (1982). Verkaveling is vervallen door een wetswijziging. Vraagt om hiermee rekening te houden bij het mogelijks bepalen van het planbaten.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Alle woonpercelen langs de Kleithoekstraat kregen een herbestemming van landbouwgebied naar woongebied waardoor ze – eventueel – onderhevig kunnen zijn aan planbaten. Het RUP moet verplicht een register bevatten van alle mogelijke planbaten. Indien bezwaarschrijver meent te voldoen aan de uitzonderingsgronden die zijn opgenomen in de VCRO, dient hij dit verder te regelen via een bezwaar wanneer hij/zij het aanslagbiljet ontvangt.

B49, B50

- Worden basisrechten van bestaande zonevreemde huizen behouden?
- Waarom wordt er geen info gegeven naar de Waregemnaar en de betrokken bewoners? Niemand is persoonlijk ingelicht geweest.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De basisrechten blijven behouden.

De PROCORO wenst er op te wijzen dat de provincie al het mogelijke heeft gedaan om iedereen voldoende te informeren. De documenten werden kenbaar gemaakt conform de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bovendien werden infopanelen geplaatst in het stadhuis met daar twee infomomenten aan gekoppeld.

B81

- Grootheidswaan van de huidige bewindsvoerders.
- Vraag steun bij Europarlementslid Bart Staes bij dit probleem.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, de argumenten zijn echter niet ruimtelijk waardoor het bezwaar onontvankelijk is.

B90

Tellen bewoners Kleithoekstraat niet mee?

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, de argumenten zijn echter niet ruimtelijk waardoor het onontvankelijk is. Er werd wel degelijk rekening gehouden met de bewoners van de Kleithoekstraat, in het RUP worden deze zonevreemde woningen zone-eigen gemaakt en wordt een zeer ruime buffer voorzien ten opzichte van het bedrijventerrein.

B101

Ook kantorencomplex aan overzijde zorgt voor schaduw voor de naastwonenden.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, de betrokken site bevindt zich echter niet in een bestemmingsplan waardoor hier geen uitspraken of aanpassingen aan kunnen gedaan worden.

B102

Jammer dat de boerderij met ast zou moeten verdwijnen.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO stelt dat de erfgoedwaarden van de Blauwpoorthoeve met voorliggend RUP moeten behouden blijven.

B112

Bezwaar omdat:

- Er veel leegstand is in de streek
- Het gaat om grote gebouwen met weinig personeel
- Het om buitenlands personeel zal gaan.
- Er al een verkeersprobleem is.
- Er een veiligheidsprobleem zal zijn
- Vervuiling
- De industrie dicht bij de woongebieden zal komen

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO stelt vast dat het bezwaarschrift werd ingediend op 8 februari 2018, dit was buiten het openbaar onderzoek. Het bezwaarschrift is onontvankelijk.

OVERIGE VRAGEN los van een deelplan

B2

Vraag om een perceel aan de Karmeldreef te wijzigen van landbouwgrond naar woongebied. Volgens bezwaarschrijver werd dit in 1976 gewijzigd van bouwgrond naar landbouwgrond.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, de site bevindt zich echter niet in de opgenomen bestemmingsplannen waardoor het bezwaar onontvankelijk is.

B41

Elia is tevreden dat rekening werd gehouden met de hoogspanningslijnen. Ze vragen om ook de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen (met een vb van SV).

Ze vragen ook om de twee hoogspanningsstations Schoondale en Desselgem te bestemmen als zone voor gemeenschapsvoorzieningen met een voorbeeld SV.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO neemt kennis van dit bezwaar, het gevraagde bevindt zich niet in de opgenomen bestemmingsplannen waardoor het bezwaar onontvankelijk is.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN MET ÉÉNPARIGHEID VAN STEMMEN:

De PROCORO stelt een tegenstrijdigheid vast. In de verordende voorschriften staat, bij deelrup zuidelijk regionaal bedrijventerrein en deelrup Blauwpoort, dat tankstations niet zijn toegelaten bij de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein. In de toelichtende kolom staat benzinstation vermeld als voorbeeld van complementaire dienstverlening. Dit laatste moet geschrapt worden.

De PROCORO stelt vast dat er een fietsverbinding wordt voorzien langs de Maalbeek (deelplan zuidelijk regionaal bedrijventerrein, artikel 4 en artikel 6). Het is belangrijk dat dit ook als een functioneel fietsverbinding voor woon-werkverkeer moet gezien worden. Dit geldt voor alle voorziene fietsverbindingen. Daarom stelt de PROCORO voor om in de algemene voorschriften dit dan ook in die zin te verduidelijken.

3. Varia

De heer Koen Vanneste verwijst naar de documentaire van Nic Balthazar over de visie van de Vlaamse Bouwmeester. De vraag is of de PROCORO dit niet kan vertonen aan geïnteresseerden.

De voorzitter antwoordt dat de PROCORO reeds een sessie met de Vlaamse Bouwmeester heeft georganiseerd. De documentaire zou ook digitaal kunnen verspreid worden.

De vaste secretaris meldt dat de volgende bijeenkomst de uitstap is op 31 mei richting Middelkerke en Nieuwpoort. Het programma is reeds bezorgd. Op het terreinbezoek wordt uitleg gegeven. Het is niet de bedoeling om reeds een advies te formuleren. Dit wordt voorzien in de bijeenkomsten in juni.

De volgende zitting is op 7 juni met een toelichting over de herziening GRS Poperinge, adviseren van startnota over Egem put (vorige uitstap PROCORO) alsook de advisering startnota over ontsluitingsweg Middelkerke (terreinbezoek 31 mei).

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck