



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:

1205330

Provincieraadsbesluit

betreft Provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied
Geraardsbergen"
Definitieve vaststelling
verslaggever Marc De Buck

1. Feitelijke en juridische gronden

Er wordt verwezen naar volgende rechtsbronnen en rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet van 9 december 2005, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 42 en 245-252
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.9 t.e.m. 2.2.12
- de besluiten van de Vlaamse regering van 23 september 1997, 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de eerste en de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997, 19 maart 2004 en 16 februari 2011;
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en het ministerieel besluit van 25 augustus 2009 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het PRS Oost-Vlaanderen – toevoeging provinciaal beleidskader windturbines
- het KB van 30 mei 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, gewijzigd bij latere besluiten
- het besluit van de deputatie van 1 maart 2012 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Geraardsbergen
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd met het decreet van 27 april 2009

./...

- het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- het planMER "PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen" zoals het goedgekeurd werd door de Dienst MER op 10 november 2011;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage,
- De beslissing van 9 september 2004 van de deputatie tot de opmaak van een PRUP voor het stedelijk gebied Geraardsbergen; de beslissing van deputatie van 19 februari 2009 voor de opmaak van een plan-MER,
- In het provinciaal RUP wordt de grens bepaald tussen het stedelijk gebied waar een stedelijk gebiedsbeleid zal gevoerd worden en het buitengebied; hiervoor werd een actieprogramma opgesteld. Daarnaast werden nog vijf deelplannen opgemaakt, te weten, het deelplan 'Geraardsbergen Noord' met twee bedrijventerreinen (15 en 13 ha), een zone voor dagrecreatie en een zone voor recreatief bos, het deelplan 'specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel' langs de N 42', het deelplan 'regionaal bedrijventerrein Schendelbeke oost' met een regionaal bedrijventerrein van ongeveer 9 ha, het deelplan 'Unalsite' dat een bestaand industrieterrein is dat via nieuwe stedenbouwkundige voorschriften moet evolueren naar een kwalitatief hoogstaand regionaal bedrijventerrein en deels naar een complex voor grootschalige kleinhandel en ten slotte een deelplan in de Molenbeekvallei waarbij de nog niet gerealiseerde delen van een woonuitbreidingsgebied een natuurfunctie krijgt,
- Voor de realisatie van het noordelijk deel van het bedrijventerrein 'Geraardsbergen Noord' is een onteigeningsplan noodzakelijk. Het algemeen belang en de onteigeningsnoodzaak werden aangetoond in de motivering toegevoegd bij het onteigeningsplan, de POM is als onteigenende macht aangeduid,
- Er werd een landbouwtoets in de voorbereidingsfase van het RUP opgemaakt,
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, artikel 8.
- Er werd een watertoets gemaakt in het kader van dit provinciaal RUP. Hierover is toelichting opgenomen in de plan-MER en de toelichtingsnota;
- De opmerkingen die gemaakt werden naar aanleiding van de plenaire vergadering van 23 september 2011
- de voorlopige vaststelling van het ontwerp provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' door de provincieraad in zitting van 14 december 2011,
- het openbaar onderzoek dat liep van 9 januari 2012 tot en met 8 maart 2012,
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 26 juni 2012,

./...

- Het advies van de PROCORO betreffende het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen kan deels bijgetreden worden,
- Met het voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen" wordt uitvoering gegeven aan het PRS, aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen door het voorzien van volgende deelplannen : "grenslijn", "Geraardsbergen Noord", "specifiek bedrijventerrein kleinhandel N 42", "Schendelbeke oost", "Unalsite" en "natuurgebied Molenbeekvallei",
- Het voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen';

2. Motivering

De artikelen 2.2.1, en 2.2.9 t.e.m. 2.2.12 van de Codex Ruimtelijke Ordening bepalen dat de provincie provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen kan opmaken ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het document dat voor definitieve vaststelling wordt voorgelegd, is naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt tijdens het openbaar onderzoek gewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat op 14 december 2011 voorlopig werd vastgesteld.

Conform het advies van de PROCORO werden volgende wijzigingen aangebracht:

- o De grenslijn werd ingekrompen zodat de zone ten noorden van de Galgestraat buiten het stedelijk gebied komt te liggen,
- o In het deelplan Schendelbeke Oost werd rond de woning die zich in het plangebied bevindt een 30 m brede groenbuffer verplicht gesteld zolang deze woning niet opgenomen is in het bedrijventerrein,
- o Het deelplan 'specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel N 42' wordt beter gebufferd ten opzichte van de naastliggende woningen en een stuk nutteloze buffer wordt geschrapt, verder wordt toegelaten dat de buffer doorsneden wordt door een weg voor de hulpdiensten,,
- o In het deelplan Geraardsbergen Noord wordt in de zone Schendelbeke west het laden en lossen in de open lucht verboden en wordt de westelijke buffer (langs de spoorweg) versmalt van 30 naar 15 meter en wordt bovendien toegelaten dat deze doorsneden wordt door een aftakking van de spoorweg.
- o Nog in het deelplan Geraardsbergen Noord wordt het zuidelijke bedrijventerrein (de zogenaamde KMO-zone) helemaal in plaats van gedeeltelijk bestemd voor KMO's. Ook daar worden de buffers

./...

van 30 m versmalt naar 15 m. Verder dient de Parkweg minstens 50 m achter de woningen van de Astridlaan aangelegd te worden.

- In de recreatiezone van het deelplan Geraardsbergen Noord worden de twee kleine stukken woongebied deels uit het plangebied gehaald, worden woningen gekoppeld aan de uitbating van een recreatieve activiteit toegelaten, en wordt het speelbos ongeveer verdubbeld in oppervlakte.
- In het deelplan Unalsite mag de buffering langsheen de Gaverstraat van het bedrijvengedeelte gebeuren door zowel een volle groenbuffer als door gebouwen.
- Er worden expliciet overgangsbepalingen opgenomen voor de gebouwen van het INBO en de stadsloodsen op de Unalsite.
- De beperking dat de bedrijfspercelen in het centrale gedeelte van de Unalsite de 5000 m² niet mag overschrijden wordt weggelaten.
- Tenslotte zijn nog een aantal kleine, meestal formele wijzigingen gebeurd.

Afwijkend van het advies van de PROCORO werden volgende wijzigingen aangebracht:

- In plaats van de verplaatsing van het doortrekkersterrein zoals voorgesteld door de PROCORO wordt deze bestemming geschrapt uit het deelplan Geraardsbergen Noord, wel wordt in het actieprogramma de herneming van dat RUP prioritair gesteld.
- In plaats van het westelijke woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar natuur met mogelijkheden voor landbouw, wordt dat deelplan uit het afbakeningsRUP geschrapt.
- In plaats van het retailgedeelte van de Unalsite te schrappen en te vervangen door bedrijvigheid wordt retail er behouden, maar wordt de minimumoppervlakte per verkoopseenheid opgetrokken van 800 naar 1200 m². Ook de buffer langsheen de Gaverstraat wordt geschrapt en wordt er voorzien in een aparte in- en uitgang voor het retailgedeelte, los van het bedrijvengedeelte.

De schrapping van het doortrekkersterrein is het gevolg van een gebrek aan draagkracht voor het doortrekkersterrein zowel bij de bevolking als bij het beleid op lokaal niveau.

Het westelijk woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt. Gezien de ver gevorderde plannen tot ontwikkeling als woonzone van dat WUG wordt afgezien van de herbestemming ervan naar natuur. De groene vinger die langs de Molenbeek tot aan het station moet lopen conform het GRS kan ook zonder dat bijkomend natuurgebied gerealiseerd worden, met name via de reeds op het gewestplan ingetekende natuurgebieden binnen de beekvallei zelf. In het licht van het advies van de PROCORO om in het natuurgebied ook nog mogelijkheden te voorzien voor de landbouw, is de potentie voor

./...

natuurontwikkeling er eerder beperkt te noemen. Daarom, en gezien beperkte actuele betekenis voor natuur en water van die zone, kan een kwaliteitsvolle bebouwing hier aanvaard worden.

De PROCORO adviseert de schrapping van het retailgedeelte van de Unalsite omwille het gevaar van concurrentie van die nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het bestaande winkelapparaat in het stadscentrum van Geraardsbergen. De moeilijke ontsluiting van de Unalsite was voor de PROCORO een bijkomend motief voor de schrapping. Er wordt echter geoordeeld dat, zeker in het licht van de verhoging van de minimumoppervlakte per verkoopseenheid naar 1200 m², de komst van retail op de Unalsite geen nadelige gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid van het winkelapparaat in de stad. Het type van winkels op de Unalsite verschilt dermate van deze van het stadscentrum dat deze eerder een aanvulling dan een concurrent zullen zijn binnen het winkelgebeuren in Geraardsbergen. Zelfs de N42 (Astridlaan), zone waar conform het GRS de grootschalige winkels geconcentreerd dienen te worden, biedt nauwelijks plaats aan winkels van de schaal van de Unalsite. Langs de N42 zullen vooral winkeloppervlakten van rond de 600 tot 800 m² gerealiseerd worden, wat lager is dan de 1200 m² op de Unalsite. Ook naar bereikbaarheid zullen mogelijke problemen eerder beperkt zijn: het retailcenter zal weinig vrachtverkeer genereren en de verwachte omvang van het autoverkeer zal, gezien het type van winkels voorzien op de Unalsite, niet van aard zijn om veel verkeersproblemen te veroorzaken. Plaatselijk kunnen (technische) ingrepen nuttig blijken te zijn, zoals bv. het verbeteren van het kruispunt van de Guilleminstraat met de Gaverstraat.

Conform het advies van het stadsbestuur van Geraardsbergen wordt de minimumoppervlakte van de verkoopseenheden op de Unalsite verhoogd van 800 naar 1200 m².

Verder wordt ook nog ingegaan op de opmerkingen met betrekking tot de toegang en de buffering van het retailgedeelte van de Unalsite, met name het weglaten van de buffering aan de kant van de Gaverstraat en het voorzien van een aparte toegang voor het retailgedeelte.

De buffer van de retailzone aan de Gaverstraat heeft geen zin gezien deze functie niet storend is naar de woonfunctie toe aan de overkant van de Gaverstraat. Bovendien zou een buffer er eerder storend werken omdat deze de zichtbaarheid van de retailzone vanop de straat zou belemmeren,

De aparte toegang tot de retailzone los van deze voor het bedrijventerrein wordt gemotiveerd vanuit de leesbaarheid en veiligheid (geen gemengd verkeer van auto's en vrachtwagens) van de toegangen tot de site.

Ten slotte bleek bij nazicht van het grafisch plan van het deelplan Geraardsbergen Noord een foute bufferbreedte ingetekend te zijn in de KMO-zone: conform het advies van de PROCORO dient de westelijke buffer, analoog aan de oostelijke buffer, teruggebracht te worden van 30 naar 15 m..

./...

3. Besluit

Art. 1. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen" wordt definitief vastgesteld.

Art. 2: Op het grafisch plan van het deelplan Geraardsbergen Noord in de KMO-zone dient de westelijke buffer, teruggebracht te worden van 30 naar 15 meter.

Art. 3. Het onteigeningsplan horende bij het deelplan 'Geraardsbergen Noord', deelzone Schendelbeke West van het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' wordt definitief vastgesteld.

Gent, 14/11/2014

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Marc Lootens