



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:

1205238

Provincieraadsbesluit

betreft **Eeklo - PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke'**
Definitieve vaststelling
verslaggever Marc De Buck

1. Feitelijke en juridische gronden

- 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 (VCRO), 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
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004 en latere wijzigingen
- het KB van 24 maart 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Eeklo – Aalter, gewijzigd bij latere besluiten
- 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
- de beslissing van de deputatie tot opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo in zitting van 29 april 2010
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (Planmerdecreet)

./...

en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende milieueffectrapportage over plannen en programma's

- de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer van 25 januari 2012 die stelt dat PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is
- het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- het feit dat naar aanleiding van de plenaire vergadering van 13 december 2011 door de dienst Veiligheidsrapportering is bevestigd dat er voor dit PRUP geen verder veiligheidsonderzoek is vereist aangezien reeds een Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd opgemaakt in het kader van het door de Raad van State vernietigde deelplan voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'
- het duurzaam waterplan, het mobiliteitseffectenrapport en de landbouwtoets die in de voorbereidingsfase van het PRUP werden opgemaakt
- de opmerkingen die gemaakt werden naar aanleiding van de plenaire vergadering van 13 december 2011
- de voorlopige vaststelling van het ontwerp PRUP PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo door de provincieraad in zitting van 15 februari 2012
- het openbaar onderzoek dat liep van 5 maart 2012 tot en met 3 mei 2012
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 12 juni 2012

2. Motivering

- Het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo wordt opgemaakt in uitvoering van het PRS en de visie op het kleinstedelijk gebied Eeklo. Er werd reeds een PRUP opgemaakt voor een regionaal bedrijventerrein te Balgerhoeke. Dit RUP was een deelplan van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', dat definitief vastgesteld werd door de provincieraad op 8 juli 2009 en dat goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van 16 september 2009.
- Tegen de beslissing tot definitieve vaststelling en goedkeuring van het deelplan voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke werd een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State. Bij arrest van 14 februari 2011 werd het deelplan voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke vernietigd. De afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied alsook de andere deelplannen werden niet vernietigd. Voorliggend PRUP betreft een herneming van het plan voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke

./...

waarin wordt tegemoet gekomen aan het vernietigingsarrest van de Raad van State.

- In het advies van de PROCORO wordt aangegeven dat de PROCORO niet kan akkoord gaan met het tracé van de ontsluitingsweg zoals voorzien in het voorlopig vastgestelde PRUP.
- De provincieraad volgt het advies van de PROCORO op dit punt niet. De provincieraad is van oordeel dat het voorgestelde tracé voor de ontsluitingsweg het beste tracé is. In de voorbereidingsfase van het plan werd een gedegen onderzoek gevoerd door middel van de opmaak van een mobiliteitseffectenrapport.

Er werden 3 tracé-alternatieven onderzocht: tracé 1 (noordelijk tracé, aansluitend bij N49), tracé 2 (zuidelijk tracé) en tracé 3 (tracé midden door het plangebied).

Tracé 1 is het meest lange en bochtige alternatief omwille van het gegeven dat de aansluitingspunten aan de R43 en N455 veel zuidelijker moeten gelegen zijn. Dit maakt het tracé minder logisch voor het doorgaand verkeer en is het ook weinig praktisch voor vrachtverkeer. Er wordt ook meer ruimte ingenomen, met creatie van restruimtes. Een voordeel van dit tracé is dat er slechts aan één zijde interne ontsluitingsinfrastructuur voorzien moet worden: rechtstreekse toegangen op de ontsluitingsweg zijn immers uitgesloten. Daarnaast is er minder hinder voor de bewoning in de P. Bontestraat t.o.v. de andere tracéalternatieven en de impact op de landbouw is minder groot (minder versnippering van landbouwpercelen). Tracé 2 heeft als voordeel dat de aantakking op de R43 vrij efficiënt kan gebeuren, dat er een logische aantakking is op de Sint-Laureinsesteenweg en dat de restruimten beperkt blijven in omvang. Er dient ook slechts aan één zijde interne ontsluitingsinfrastructuur voor het bedrijventerrein voorzien te worden. Nadelen van dit tracé zijn wel dat de weg dicht ligt bij het woonlint van de P. Bontestraat en dat de impact op de land- en tuinbouw groot is als gevolg van de barrière die ontstaat tussen de agrarische bedrijfszetels in de P. Bontestraat en de ten noorden van de weg gelegen landbouwkavels.

Tracé 3 scoort beter dan tracé 1 omdat het korter en minder bochtig is, maar slechter dan tracé 2 omdat de bochten niet kunnen uitgevlakt worden. Hierdoor scoort dit tracé minder voor vrachtverkeer en ruimte-inname, maar is het wel vrij logisch voor doorgaand verkeer. Doordat het tracé dwars door het bedrijventerrein loopt, zal langs beide zijden interne ontsluitingsinfrastructuur moeten worden gerealiseerd, wat eerder nadelig is. De impact op de landbouw is groot omdat de weg dwars door de landbouwpercelen loopt, maar er blijft wel een directe relatie bestaan tussen de bedrijfszetels en de percelen ten zuiden van de weg. Rekening houdende met de afweging op basis van verkeerskundige, ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten blijkt tracé 2 de meest aangewezen variante.

Bovendien kan worden aangegeven dat de PROCORO bij de vorige adviseringen op het plan (n.a.v. de plenaire vergadering over het herwerkte plan en n.a.v. de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen en de plenaire vergadering over het oorspronkelijke, door de Raad van State vernietigde, plan) het voorliggende tracé steeds heeft ondersteund. Het laatste advies is m.a.w. niet consequent met de voorgaande adviezen.

./...

- Verder wordt in het advies van de PROCORO gesteld dat er flankerende maatregelen voor de landbouw nodig zijn.
- De provincieraad is van oordeel dat het PRUP voorziet in voldoende flankerende maatregelen voor de landbouw. In de voorbereidingsfase van het plan werd een landbouwtoets uitgevoerd. De voorgestelde maatregelen uit deze landbouwtoets werden mee vertaald in het PRUP. Het gaat in het bijzonder over het verordenend vastleggen van een oversteekplaats voor niet-begeleid vee.

Wanneer gekeken wordt naar de zone waar het regionaal bedrijventerrein komt, dan verliezen vijf landbouwers minder dan 5 %, twee landbouwers verliezen tussen 10 en 20 %, één landbouwer verliest tussen 30 en 50 % en drie landbouwers verliezen meer dan 50 % van hun totale bedrijfsoppervlakte. Deze laatste drie gebruikers verliezen 80 % tot 100 % van hun totale oppervlakte. Het gaat hier echter niet over grote leefbare landbouwbedrijven. Het betreft bedrijven met een zeer kleine productieomvang die als hobby of nevenberoep uitgbaat worden. Het betreft onder andere twee gebruikers met paarden. Deze drie bedrijven liggen met hun gronden volledig binnen het niet-agrarisch gedeelte van het RUP.

In functie van de realisatie van het bedrijventerrein zullen deze gronden onteigend worden.

Het gebied ten oosten van het bedrijventerrein blijft zijn agrarische bestemming behouden met uitzondering van de zone voor infrastructuur, waarbinnen de centrale ontsluitingsas gerealiseerd wordt. Het oppervlakteverlies in dit gebied is voor de individuele bedrijven niet zo groot.

Problematischer is dat de bedrijfskavels ten noorden van de weg worden afgesneden van de bedrijfszetels die in de P. Bontestraat gesitueerd zijn. Dit is zeker een probleem voor het melkveebedrijf waarbij de dieren vrij in en uit de stal moeten kunnen lopen naar gronden die ten noorden van de ontsluitingsweg gelegen zijn.

Om dit effect te milderen wordt de volgende maatregel voorgesteld: op de centrale ontsluitingsas wordt ter hoogte van het agrarisch gebied één oversteekplaats voorzien voor niet-begeleid vee. Deze oversteekplaats wordt verordenend in het plan vastgelegd.

De oversteekplaats wordt dusdanig ingericht dat niet-begeleid vee de weg veilig kan oversteken, bv. via veeroosters.

Verder wordt in het plan duidelijk gemaakt dat private percelen gelegen langs de nieuwe ontsluitingsweg (zowel noordelijk als zuidelijk) rechtstreeks kunnen ontsloten worden naar de ontsluitingsweg. Begeleide dieren en landbouwvoertuigen kunnen dus overal de ontsluitingsweg oversteken.

- Voorts stelde de PROCORO in haar advies ook volgende wijzigingen aan het plan voor:
 - De PROCORO adviseert om art. 4 (zone voor infrastructuur) als volgt aan te passen:
Verordenende kolom:
"Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden.

/...

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Ter hoogte van de zone van art. 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein wordt één aansluitingspunt gerealiseerd in functie van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein.

Ter hoogte van de zone van art. 2 Bouwvrij agrarisch gebied wordt één oversteekplaats voorzien voor niet-begeleid vee (zie ook art. 11).

Ter hoogte van de zone van art. 2 Bouwvrij agrarisch gebied dient voorzien te worden in een groene aankleding van de zone voor infrastructuur ten opzichte van de woningen in de Pastoor Bontestraat. Doorsteken door dit groen blijven mogelijk i.f.v. de ontsluiting van percelen naar de zone voor infrastructuur."

Toelichtende kolom:

"In deze zone komt de centrale ontsluitingsas te liggen die een tweeledige functie heeft: een verzamelende functie voor verkeer afkomstig van de buitengebiedkernen ten noorden van de N49/A11 en een verdeelfunctie voor verkeer afkomstig van het regionaal bedrijventerrein.

De weg takt aan de westzijde aan op de Sint-Laureinsesteenweg, aan de oostzijde op de R43.

Ter hoogte van het bedrijventerrein wordt één aansluitingspunt voorzien voor de interne ontsluitingsinfrastructuur van het regionaal bedrijventerrein.

Ter hoogte van het bouwvrij agrarisch gebied wordt een oversteekplaats gerealiseerd voor niet-begeleid vee (zie ook art. 11). Private percelen gelegen langs de nieuwe ontsluitingsweg (zowel noordelijk als zuidelijk) kunnen rechtstreeks ontsloten worden naar de ontsluitingsweg. Begeleide dieren en landbouwvoertuigen kunnen dus overal de ontsluitingsweg oversteken.

Om de zone voor infrastructuur visueel te bufferen wordt ter hoogte van de zone van art. 2 Bouwvrij agrarisch gebied voorzien in een groene aankleding ten opzichte van de woningen in de Pastoor Bontestraat. Vandaar dat de zone hier 2 meter breder is dan ter hoogte van het bedrijventerrein. Doorsteken door dit groen blijven mogelijk i.f.v. de ontsluiting van percelen naar de zone voor infrastructuur. Ter hoogte van het bedrijventerrein wordt de ontsluitingsweg visueel gebufferd door de buffer (art. 5).

Onder weginfrastructuur wordt verstaan: de centrale ontsluitingsas, de aansluitingspunten met de R43 en de Sint-Laureinsesteenweg, het aansluitingspunt met de interne ontsluitingsinfrastructuur van het bedrijventerrein, de oversteekplaats voor niet-begeleid vee,...

Onder aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, veiligheidsuitrustingen, desgevallend geluidswerende constructies, ..."

- o De PROCORO adviseert om art. 11 (oversteekplaats) als volgt aan te passen:

Verordenende kolom:

./...

"Ter hoogte van de indicatieve aanduiding wordt één oversteekplaats voorzien voor niet-begeleid vee (zie ook art. 4)."

Toelichtende kolom:

"Op het verordenend grafisch plan wordt indicatief een oversteekplaats voor niet-begeleid vee aangeduid. Deze oversteekplaats is gelegen ter hoogte van een veebedrijf waarbij de dieren vrij in en uit de stal moeten kunnen lopen naar gronden die ten noorden van de ontsluitingsweg gelegen zijn. Begeleide dieren en landbouwvoertuigen kunnen de ontsluitingsweg overal oversteken."

- De PROCORO adviseert om de bepaling in art. 6 over tijdelijke vergunningen te beperken tot "de in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. Tijdelijke vergunningen, verleend voor 1 januari 2018, vervallen ten laatste op 1 januari 2021. Tijdelijke vergunningen, verleend na 1 januari 2018, hebben een looptijd die niet langer mag zijn dan 3 jaar."
- De PROCORO adviseert om de zone voor infrastructuur (art. 4) ter hoogte van het bouwvrij agrarisch gebied te verbreden met 2 m in zuidelijke richting.
- De PROCORO adviseert om in art. 1 (Gemengd regionaal bedrijventerrein) van de voorschriften in te schrijven dat de hoogte van een gebouw niet groter kan zijn dan de afstand van het gebouw tot aan de grens van het gemengd regionaal bedrijventerrein.
- De PROCORO adviseert om de hoogspanningsleiding symbolisch op het plan aan te duiden en er volgend verordenend stedenbouwkundig voorschrift aan te koppelen:
 "Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht."
 En om in de toelichtende kolom bij dit voorschrift volgende bepaling op te nemen:
 "Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."
- In de voorschriften van art. 1 (gemengd regionaal bedrijventerrein) staat: "De interne ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via verticale zijassen die aantakken op de centrale ontsluitingsas (art. 4 Zone voor infrastructuur). Zij vallen in geen geval samen de

./...

groenassen." Aangezien het de bedoeling is om maar 1 verticale zijas toe te laten, zoals ook verordenend vastgelegd in art. 4 (zone voor infrastructuur), adviseert de PROCORO om dit voorschrift als volgt aan te passen: "De interne ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via 1 verticale zijas die aantakt op de centrale ontsluitingsas (art. 4 Zone voor infrastructuur). Zij valt in geen geval samen met een groenas."

- Voor wat betreft deze punten volgt de provincieraad het advies van de PROCORO.

3. Besluit

Artikel 1. Het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo wordt definitief vastgesteld.

Art. 2. Het definitief vastelde PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo wordt ter goedkeuring overgemaakt aan de bevoegde minister.

Gent, 5 september 2012

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de voorzitter,
(get.) Marc Lootens