



# geef kleur aan je stad

**Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan  
'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'**

**Behandeling adviezen en reacties startnota van augustus 2022**

15 maart 2023

**Contact**

Provincie Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat 1  
9000 Gent

Directie Ruimte - Dienst Ruimtelijke  
Planning  
Secretariaat: 09/ 267 75 61

**Plan\_ID**

RUP\_40000\_213\_00137\_00001

**Planteam**

**Verantwoordelijk ruimtelijk planner**  
**Projectcoördinator**  
**Participatiemedewerker**  
**Plan-MER coördinator**  
**Dienst milieueffectenrapportering**  
**dienst veiligheidsrapportering**  
**(RVR) Veiligheidscoördinator**

Melissa Heyerick  
Charlotte Rosseel  
Angelique Vandekerckhove  
Gwynet Leyre (eco-scan)  
Liesbeth Lelieur  
Carolien Allebosch  
Frank Maesen (Sertius)

## Leeswijzer

Voorliggend document is de behandeling van de adviezen en reacties die we hebben ontvangen op de vernieuwde startnota van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'. Dit betreft de startnota van augustus 2022.

De adviesvraag en raadpleging van deze startnota liepen van 10 oktober 2022 tot en met 8 december 2022. Het planteam ontving 25 adviezen en 37 reacties. Enkele adviezen en reacties waren te laat binnengekomen, maar dat belet het planteam niet om de gegeven inhoudelijke opmerkingen ook met de nodige aandacht door te nemen. Ze zijn dan ook in deze behandeling verwerkt.

Er werd op 25 oktober 2022 een fysiek participatiemoment (infomarkt) voor de startnota van dit PRUP georganiseerd<sup>1</sup>.

Voorliggend document geeft de lezer een overzicht over hoe de adviezen en reacties van de vernieuwde startnota werden behandeld. Bij de behandeling maken we een onderscheid tussen persoonsgegevens (zoals het emailadres, naam en adres) en de inhoud van de reactie zelf. We nemen geen persoonsgegevens op in de openbare documenten.

---

<sup>1</sup> Het participatieverslag is raadpleegbaar op de website: [PRUP - Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen - Geef kleur aan je stad \(oost-vlaanderen.be\)](https://www.oost-vlaanderen.be/prup-afbakening-kleinstedelijk-gebied-geraardsbergen-geef-keur-aan-je-stad)

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. BEHANDELING ADVIEZEN</b> .....	<b>3</b>
1.1 DEPARTEMENT OMGEVING.....	3
1.2 PROVINCIE VLAAMS-BRABANT .....	7
1.3 DIENST INTEGRAAL WATERBELEID PROVINCIE OOST-VLAANDEREN.....	7
1.4 DE LIJN .....	9
1.5 INFRABEL .....	9
1.6 AGENTSCHAP NATUUR EN BOS (ANB) .....	10
1.7 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ (VMM).....	10
1.8 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED .....	11
1.9 AGENTSCHAP INNOVEREN EN ONDERNEMEN .....	13
1.10 AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER (AWV) .....	16
1.11 SPORT VLAANDEREN.....	16
1.12 TOERISME VLAANDEREN .....	18
1.13 ELIA.....	18
1.14 DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ (DLV) .....	20
1.15 NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN (NMBS).....	21
1.16 FLUXYS .....	21
1.17 GEMEENTE HERZELE .....	21
1.18 GEMEENTE BRAKEL.....	21
1.19 STAD NINOVE .....	21
1.20 GEMEENTE LIERDE.....	21
1.21 PROCORO .....	24
1.22 GEEN ADVIES GEGEVEN.....	25
1.23 DE VLAAMSE WATERWEG .....	25
<b>2. BEHANDELING REACTIES</b> .....	<b>28</b>
2.1 REACTIES OP HET PLANINITIATIEF IN ZIJN TOTALITEIT .....	29
2.2 PLANGEBIED UNAL-SITE .....	31
2.3 PLANGEBIED ASTRIDLAAN .....	36
2.4 PLANGEBIED WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN.....	50
2.5 PLANGEBIED DENDERLANDSHOPPING.....	53
2.6 SCHENDELBEKE .....	60
2.2 SPECIFIEKE REACTIES .....	90
2.2.1 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE .....	90
2.2.2 MOBILITEIT.....	90
2.2.3 PLAN-MER.....	91
2.2.4 MEENEMEN BIJKOMENDE WUG's.....	92
2.2.5 UITGANGSPUNTEN .....	93
2.2.6 VERDUIDELIJKING.....	94
2.2.7 LEEMONTGINNING .....	94
2.2.8 KWARTIER VAN DE TOEKOMST (LEGERKAZERNE).....	94
2.2.9 EVENREDIGHEIDSBEGINSEL .....	105

# 1. BEHANDELING ADVIEZEN

## 1.1 Departement Omgeving

We ontvingen uw vraag om advies in verband met de startnota van het RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' in goede orde.

De startnota maakt dat een plan-MER wordt opgemaakt. Het team Mer maakt bijgevolg van rechtswege deel uit van het planteam. In een latere fase zal team Mer de relevante elementen uit ontvangen adviezen en inspraak mee verwerken in de scopingnota, die richting zal geven aan de verdere uitwerking van het plan-MER. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

Gelet op het feit dat het Team Externe Veiligheid een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) heeft gevraagd, zal dit Team Externe Veiligheid deel uitmaken van het planteam en zo het aspect externe mensveiligheid verder opvolgen

Onderstaand vindt u het advies van het departement Omgeving voor wat betreft het luik ruimtelijke ordening: Het pRUP 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' werd door de Raad van State op 2 december 2016 vernietigd. Naar aanleiding van die vernietiging heeft de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 19 januari 2017 beslist om het planningsproces opnieuw op te starten. Het provinciebestuur heeft daarbij gekozen om het planproces volledig te hernemen om ruimte te laten voor de verwerking van nieuwe inzichten. Een nieuwe startnota werd opgemaakt en gevoed vanuit een aantal voorstudies en een uitgebreid participatief luik. Het departement Omgeving was in dit voortraject betrokken. Na de publieke bekendmaking van de startnota kwam het provinciebestuur tot de conclusie dat er geen rekening werd gehouden met mogelijke grensoverschrijdende milieueffecten (Wallonië). Om discussies hierover te vermijden besliste zij om de startnota op dit vlak aan te vullen en opnieuw voor te leggen aan het publiek en de adviserende instanties. De nieuw voorgelegde startnota verschilt niet enkel op vlak van grensoverschrijdende milieueffecten. Er werden ook een aantal inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd die rekening houden met eerder verwerkte reacties en adviezen.

De inzichten uit de sectorale studies: 'studie detailhandelsvestigingen', 'Ruimtelijk economische studie' en de 'woonstudie' werden samengebracht in een samenhangende ruimtelijke visie welke nu vertaald worden in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het departement Omgeving onderschrijft in algemene zin mee de ambities die in de voorliggende startnota worden geformuleerd.

Vanuit Vlaamse invalshoek vragen we om bij de verdere uitwerking van het pRUP rekening te houden met de beslissing van de Vlaamse regering van 8 mei 2009 met betrekking tot de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma voor de AGNAS-regio Vlaamse Ardennen. Andere specifieke Vlaamse aandachtspunten vormen het onderzoek naar de opportuniteit voor het hernemen van het gewestelijk RUP 'Kakelenberg-zuid', de komende selectie van de bovenlokale wegen cfr. het decreet basisbereikbaarheid, en het lopende proces inzake de opmaak van het strategisch plan 'Ruimte voor Water Dendervallei' dat samen met het provinciebestuur Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Waterweg wordt opgemaakt. Vanuit de inzichten die voortvloeien uit de opmaak van het strategisch plan 'Ruimte voor Water Dendervallei' kunnen we globaal gezien stellen dat het modelmatig doorrekenen van scenario's en het bepalen van bijvoorbeeld de waterhoogte in de Dender of de verloren bergingsvolumes geen zinvolle invalshoek is voor het bepalen van een voorkeur voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dergelijke oefeningen zullen gebeuren op schaal van de gehele Dendervallei. Het is de combinatie van alle keuzes in deze vallei die sturend zal zijn. De programmakeuzes voor het kleinstedelijk gebied die betrekking hebben op de Dendervallei dienen in die optiek afgestemd te blijven op het actieprogramma inzake 'Ruimte voor Water' voor de gehele Dendervallei. Bij het onderzoek van de alternatieven binnen het strategisch plan 'Ruimte voor Water Dendervallei' zal het verminderen van het overstromingsrisico uiteindelijk afgewogen worden tegen de realisatie van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaardes om uiteindelijk tot een geïntegreerde beoordeling te komen.

Uit de meest recente inzichten en berekeningen in het kader van het Strategisch Plan blijkt dat voor de bescherming van het centrum van Geraardsbergen tegen een overstroming met een kans van eens om de 100 jaar (T100) nood is aan verschillende ingrepen:

- De meersengebieden ten zuiden van de Guilleminlaan en ten noorden van de Zonnebloemstraat zullen in de toekomst bij voorkeur worden ingericht als overstroombare vallei. De huidige bermen van de Guilleminlaan en Zonnebloemstraat kunnen ook een rol opnemen om het stadscentrum te beschermen tegen wateroverlast.
- De onbebouwde terreinen langsheen de Dender tussen de Guilleminlaan en Zonnebloemstraat, zoals de sites 'Den Bleek', 'Sint-Jozefsite' en 'Kloostermeers' worden bij voorkeur ingezet om meer ruimte te geven aan het water. Deze terreinen kunnen periodiek onder water komen en blijven daarom in de toekomst best onbebouwd. Het bestaande omliggende bebouwde weefsel zal zo nodig nog beter beschermd worden door middel van dijken aan de stadskant van deze onbebouwde terreinen. De in dit PRUP voorziene omzetting van het signaalgebied Sint-Jozefsite naar een groene bestemming past binnen de resultaten van het onderzoek om tussen de Zonnebloemstraat en de Guilleminlaan meer ruimte te creëren voor water.
- Ter hoogte van de doortocht door het stadscentrum zelf, gelegen tussen de Grotestraat en de Sint-Jozefsite, is de beschikbare ruimte eerder beperkt en zal er daarom waarschijnlijk nood zijn aan een verhoging van de kaaimuren langsheen de Dender.

Vanuit het streven naar een adaptieve en robuuste Dendervallei is het basisprincipe steeds dat maximaal ruimte wordt gegeven aan water (binnen T100 contour). Dat betekent enerzijds het open houden van de niet-bebouwde zones in de vallei (al dan niet via adaptief bouwen zodat het bergingsvolume niet wordt gewijzigd), maar anderzijds ook het ontsnipperen en ontharden en zo het teruggeven van de eerder ingenomen vallei. We stellen voor om bij de afweging van de scenario's voor de Unalsite vanuit dit principe te vertrekken rekening houdend met het kader zoals vastgelegd in het decreet Integraal Waterbeleid.

Op 31 maart 2017 werd door de Vlaamse Regering een beslissing genomen over het signaalgebied 'Rood-Kruisstraat'. Voor dit gebied werd voorgesteld om een nieuwe functionele invulling na bestemmingswijziging uit te voeren door middel van een gemeentelijk RUP, kaderend in het project "planologische ruil" met toepassing van de flankerende maatregel "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" uit het landinrichtingsdecreet. Dit signaalgebied heeft cfr. het gewestplan de bestemming gemeenschapsvoorziening, woongebied en woonuitbreidingsgebied en werd gedeeltelijk verfijnd met het BPA 'Rood-Kruisstraat'. Uit het lopende onderzoek van het Strategisch Plan blijkt dat dit terrein een belangrijke rol speelt in het creëren van een overstroombare vallei ten zuiden van het stadscentrum. De huidige planologische bebouwbaarheid is hiermee in strijd. Vanuit de inzichten uit het strategisch plan vragen we het provinciebestuur om naar aanleiding van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied in overleg te gaan met het stadsbestuur van Geraardsbergen om zo de herbesteding van dit gebied in functie van het vrijwaren van het watersysteem versneld te realiseren.

In het kader van het strategisch plan wordt ook een structuurvisie groenblauw netwerk opgemaakt waarbij groenblauwe verbindingen worden beoogd tussen stadsrandbossen, beekvalleien en de stadskern. We vragen om in het vervolg van het planproces rekening te houden met het actieprogramma dat zal gekoppeld worden aan deze structuurvisie.

Antwoord:

*De Provincie zal tijdens dit planproces rekening houden met de inzichten die tijdens de opmaak van het strategisch plan naar voor komen. Er zal onderzocht worden hoe de ambities van het strategisch plan (verminderen van het overstromingsrisico en creëren van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde) en het voorliggend plan (kernversterking en bedrijvigheid) op de Unal-site vorm kunnen krijgen.*

*De herbesteding van het signaalgebied 'Rood-Kruisstraat' wordt niet opgenomen binnen voorliggend planproces. De suggestie om de herbesteding van dit gebied versneld te realiseren wordt ook aan de stad meegegeven. Dit kan eventueel een actie vormen binnen het huidig planproces.*

De startnota omvat een voorstel van afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Volgende gebieden zijn nog optioneel om binnen de grenslijn te vallen:

- De driehoek tussen de N42 en de spoorweg (= 'Schendelbeke' driehoek);
- De ruimte tussen het bedrijventerrein van Schendelbeke en Schendelbeke dorp (= 'Schendelbeke' verwevingszone);
- Het al dan niet opnemen van (delen van) het dorp Goferdinge.

Naar aanleiding van de vorige raadpleging besliste het provinciebestuur om het dorp van Schendelbeke niet verder mee op te nemen in het plangebied. Het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen heeft, naast het opstellen van een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en de afbakeningslijn, aanleiding tot volgende ruimtelijke plangebieden waarvoor specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden uitgewerkt:

1. Plangebied 'Denderlandshopping'
2. Plangebied 'Signaalgebied Sint-Jozef'
3. Plangebied 'Unal-site'
4. Plangebied 'Woonuitbreidingsgebieden'
5. Plangebied 'Astridlaan'
6. Plangebied Schendelbeke bestaande uit 3 delen:
  - a. Schendelbeke bestaande bedrijventerrein nr. 7 op de kaart
  - b. Schendelbeke verwevingszone nr. 8 op de kaart
  - c. Schendelbeke driehoek (grond gelegen tussen de N42, de Galgestraat en de spoorweg) nr. 6 op de kaart

Het deelplan 'signaalgebied Sint-Jozef' wordt opgemaakt ter uitvoering van de beslissing van de Vlaamse regering van 31 maart 2017. We vragen om bij de verdere uitwerking van het pRUP de inhoudelijke randvoorwaarden uit de beslissing van de Vlaamse Regering te bewaken.

Antwoord:

*Er zal hiermee rekening gehouden worden.*

Voor de herbestemming van het plangebied 'UNAL-site' worden in de startnota van het pRUP een aantal scenario's beschreven. We vragen om de herbestemming van deze site maximaal af te stemmen op de hierboven beschreven inzichten uit het overstromingsrisicobeheerplan voor de Dender. Er wordt in de nieuwe startnota ook een 4e scenario naar voor geschoven m.b.t. een gemengd woon-en werkprogramma. We stellen evenwel vragen bij een bijkomend programma op vlak van wonen en kantoren op deze plek. Hoe zal de relatie gelegd worden met de stedelijke voorzieningen aan de overzijde van de Dender? Welke investeringen zijn er nodig om dergelijke verweving van functies tot een goed einde te brengen en wegen deze wel op deze locatie op ten opzichte van de maatschappelijke baten die gepaard gaan met een dergelijk scenario? Indien dit niet wordt aangetoond maken wij voorbehoud tegen de voorgestelde planopties.

Antwoord:

*De Provincie zal rekening houden met de inzichten die tijdens de opmaak van het strategisch plan (Project Ruimte voor Water) naar voor komen. Het is – ongeacht welke scenario er wordt gekozen – de doelstelling om de connectie tussen linker- en rechteroever te verbeteren. In het verder planproces zullen de scenario's t.o.v. elkaar worden afgewogen. De Provincie neemt akte van het voorbehoud voor scenario 4.*

Het plangebied 'woonuitbreidingsgebieden' herroept een eerder afgeleverd principiële akkoord. Er zal in de toelichtingsnota extra aandacht moeten worden besteed aan de motivering van het RUP en meer bepaald waarom terug wordt gekomen op de visie uit het principiële akkoord. We wijzen onder meer op de nieuwe bevolkings- en huishoudensvoorzichten van de Vlaamse statistische autoriteit van 11 mei 2021 welke onderdeel kan vormen van de motivering. Het schrappen van dit principiële akkoord (PRIAK) houdt ook in dat het bijkomende woonprogramma ter hoogte van Denderland shopping bijkomend kan worden verantwoord.

Het plangebied 'woonuitbreidingsgebieden' interfereert met de discussie of Goeferinge al dan niet deel uitmaakt van het stedelijk gebied. Het schrappen van het PRIAK ten voordele van groenblauwe dooradering lijkt ons een afweging die binnen het stedelijk gebiedsbeleid van Geraardsbergen moet gevoerd worden. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) beperkt de uitspraken in het stedelijk gebied immers niet alleen tot harde functies. Ook het behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden maakt deel uit van een stedelijk gebiedsbeleid (naast waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden). Wij zijn bijgevolg van oordeel dat Goeferinge deel kan uitmaken van het stedelijk gebied Geraardsbergen.

Antwoord:

*De Molenbeek is een belangrijke groenblauwe dooradering voor het stedelijk gebied van Geraardsbergen. Vandaar dat we er - tijdens de opmaak van de eerste startnota - voor opteerden om deze binnen het stedelijk gebied mee te nemen. Anderzijds is het misschien niet wenselijk de kern van Goeferinge – dat op vandaag relatief klein is met weinig voorzieningen – mee op te nemen in het stedelijk gebied. Op heden willen we deze pistes nog open houden.*

Het deelplan 'Schendelbeke driehoek' vormde reeds het voorwerp van een herbestemming in het vorige pRUP 'afbakening Kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'. De aansnijding wordt verantwoord vanuit de ruimtelijk economische deelstudie en het verlies aan gronden voor bedrijvigheid ter hoogte van de UNAL-site. Het deelplan ligt buiten het operationeel uitvoeringsprogramma van AGNAS (afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur) Vlaamse Ardennen. Het betreft tevens geen herbevestigd agrarisch gebied. Het departement Omgeving heeft geen principiële bezwaren tegen dit deelplan.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

Voor het deelplan 'bestaande bedrijvigheid Schendelbeke' vragen we specifiek aandacht voor het aspect externe veiligheid (SEVESO) omdat dit een rol kan spelen voor de beoordeling van het deelplan met betrekking tot de 'verwevingszone Schendelbeke'. De concrete invulling van deze verwevingszone is momenteel nog niet uitgewerkt. De haalbaarheid van de gewijzigde inzichten op vlak van buffering zal in het verdere verloop van het planproces moeten worden onderzocht. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de verplichte indeling in categorieën van gebiedsaanduiding en de rechtspraak van de Raad van State hieromtrent.

Antwoord:

*De Provincie zal hier de nodige aandacht voor hebben. Om deze zone verder vorm te geven heeft de Provincie een opdracht voor een ontwerpend en realisatiegericht onderzoek uitgeschreven. Deze zal input moeten geven voor het ontwerp RUP.*

De keuzes met betrekking tot het 'deelplan Astridlaan' en het 'deelplan Denderlandshopping' worden verantwoord vanuit de detailhandelsstudie en woonstudie. Er is wisselwerking tussen het deelplan Astridlaan en het streefbeeld voor de N42. We wijzen op de noodzakelijke afstemming met de betrokken wegbeheerder.

Antwoord:

*De wegbeheerder is één van de adviserende instanties en zal in het verder planproces blijvend betrokken worden.*

Op 20 juli 2022 nam de federale regering de principiële beslissing om het nieuwe 'Kwartier van de Toekomst' voor de provincie Oost-Vlaanderen te voorzien in Geraardsbergen. Hoewel het in het licht van het doorlopen voortraject begrijpelijk is dat het provinciebestuur deze taak niet onmiddellijk opneemt in dit proces is het wel aangewezen om concreter aan te geven hoe zij in de toekomst met deze ruimtevraag wil omgaan. Vanuit de planningslogica is het immers logisch dat de eventuele nieuwe kazerne wordt beschouwd als een onderdeel van het stedelijk gebied.



Antwoord:

*Voor het antwoord omtrent de nieuwe kazerne wordt verwezen naar het antwoord bij de behandeling van de reacties (hoofdstuk 2.2.8).*

## **1.2 Provincie Vlaams-Brabant**

Conclusie: de programma-elementen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' betreffen lokale aangelegenheden, zonder impact op de provincie Vlaams-Brabant of op de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

### Inhoudelijke aandachtspunten

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

### Strategisch project Opgewekt Pajottenland

Samen met lokale partners wordt in het strategisch project Opgewekt Pajottenland gezocht naar de ideale mix van duurzame energiebronnen. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: hernieuwbare energie, verbetering van de leefbaarheid in de dorpen en de versterking van de open ruimte voor landschapszorg. Er werd een landschapsstudie en landschapsvisie opgemaakt. De documenten werden via een link doorgestuurd.

### Mer-screening

Gezien op dit moment aanzienlijk negatieve effecten nog niet uitgesloten kunnen worden, zal een volwaardig plan-MER opgesteld worden.

### Procesnota

De procesnota is volledig en schematisch uitgewerkt, waardoor dit document duidelijk is en voldoende inzicht geeft in het participatief traject dat uitgezet wordt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Geen opmerkingen.

De deputatie beslist om de start- en procesnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen.*

## **1.3 Dienst integraal waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen**

De startnota van bovenvermeld PRUP geeft aanleiding tot volgende opmerkingen:

### Effectief overstromingsgevoeligheid

In de startnota wordt vaak gesproken over de effectief overstromingsgevoelige gebieden. Op p17-18 wordt deze term verklaard als 'gebieden die recent nog onder water liepen'. Deze verklaring dient uitgebreid te worden tot de correcte verklaring, nl. 'gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt'. Niet al deze gebieden hadden immers recentelijk te maken met wateroverlast.

### Signaalgebied Sint-Jozef

Eén van de plangebieden ('Sint-Jozef') is een signaalgebied. In signaalgebieden waarvoor een vervoltraject goedgekeurd werd, geldt er een verscherpte watertoets of een bouwvrije opgave. Voor 'Sint-Jozef' is een vervoltraject goedgekeurd met verscherpte watertoets. Hierbij wordt steeds getoetst of de voorgenomen

ontwikkeling van het gebied afgestemd is met het vervoltraject. Op pagina 71 van de startnota wordt correct vermeld dat voor het noordoostelijke deelgebied een zachte bestemming wordt vooropgesteld en dat voor de rest van het gebied bijkomende voorwaarden worden opgelegd. Voorgesteld wordt deze voorwaarden toe te voegen aan de startnota.

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender.
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing;
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 l/s/ha verharde oppervlakte zijn;
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan;
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2;
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie)

#### Vermelding waterlopen

Artikel 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid stelt dat het watersysteem één van de ordenende principes is in de ruimtelijke ordening. Daarom is het belangrijk een correct en volledig overzicht op te nemen van de gerangschikte waterlopen. Gelieve in de startnota alle gerangschikte waterlopen correct als onbevaarbare waterloop te omschrijven en niet als beek.

Bij de beschrijving van het plangebied 'Unal-site' wordt als noordelijke grens de bevaarbare waterloop De Dender aangegeven. Net ten zuiden van De Dender ligt echter nog een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, met provinciaal nummer O5202 en zonder naam. Het is noodzakelijk dat deze vermeld wordt in de startnota.

Binnen de omgeving Schendelbeke wordt voor het plangebied 'Het bedrijventerrein' correct aangegeven dat er een waterloop van 2de categorie door stroomt, nl. de Dammersbeek met provinciaal nummer O5189. Dezelfde waterloop loopt echter ook door het plangebied 'De driehoek'. Hier wordt in de startnota foutief vermeld dat geen waterloop door loopt. Dit dient te worden aangepast.

Voor de woonuitbreidingsgebieden wordt correct vermeld dat deze grenzen aan de onbevaarbare waterlopen van tweede categorie, de Molenbeek met provinciaal nummer O5195 en de Vossebeek met provinciaal nummer O5195a. Het meest westelijke woonuitbreidingsgebied grenst ook aan een bestaand overstromingsgebied op de Molenbeek (percelen 445H, 445B, 497, 498 en 499), dit kan eventueel toegevoegd worden aan de startnota.

Voor het plangebied 'Sint-Jozef' wordt correct vermeld dat hier de Molenbeek (waterloop van 2 de categorie, O5195) stroomt. Daarnaast stroomt ook waterloop O5196 van 2de categorie (zonder naam) door het plangebied. Dit dient aangepast te worden.

Door het plangebied 'Astridlaan' loopt enkel de waterloop de Molenbeek (2de cat., O5195). In de startnota wordt verkeerd vermeld dat ook de Dammersbeek door het plangebied loopt. Dit dient verwijderd te worden.

#### Provinciaal beleidskader

Bij de opsomming van relevante informatiebronnen voor het verkrijgen van inzicht in het watersysteem, kan het provinciaal beleidskader voor wateradviezen toegevoegd worden. Dit is een stuk strenger dan de huidige gewestelijke verordening – die ook wordt herzien en strenger zal worden.

#### Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit

Er wordt bij het beoordelingskader van de MER voor de wijziging van oppervlaktewaterkwantiteit terecht een onderscheid gemaakt tussen de invloed op de waterberging en de invloed op het afvoergedrag van de waterlopen. Dit laatste kan gebeuren door werken aan de waterloop zelf of werken binnen de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden.

Bij waterberging worden twee zaken verward. Enerzijds is er een invloed door bijkomende verharding, wat piekafvoeren naar riolering of waterloop kan veroorzaken en aanvulling van het grondwater kan belemmeren. Hier zijn bronmaatregelen aan de orde om het effect te milderen. Anderzijds kan ruimte voor water ingenomen worden (bijvoorbeeld in effectief overstromingsgevoelig gebied) en kunnen problemen naar ergens anders afgewenteld worden. Hier is compensatie noodzakelijk.

Bij de opsomming van relevante informatiebronnen voor het verkrijgen van inzicht in het watersysteem, kan het provinciaal beleidskader voor wateradviezen toegevoegd worden. Dit is een stuk strenger dan de huidige gewestelijke verordening – die ook wordt herzien en strenger zal worden.

Antwoord:

*Volgende zaken zijn in de scopingnota aangepast en/of toegevoegd:*

- *De term effectief overstromingsgevoelige gebieden wordt beter verduidelijkt*
- *De voorwaarden van het signaalgebied Sint-Jozef werden toegevoegd*
- *De vermelding van de waterlopen zijn, waar nodig aangepast*
- *Het provinciaal beleidskader is aan de relevante informatiebronnen toegevoegd*
- *De oppervlaktewaterkwantiteit bij het beoordelingskader van het MER.*

#### **1.4 De Lijn**

Het advies van De Lijn is gunstig.

Het beheren van ruimtelijke ordening is voor iedereen van belang. In deze fase zijn er voor De Lijn nog geen elementen waar we concreet mee aan de slag kunnen. Maar we kunnen ons vinden in het voorliggende document. Veel succes met de vervolgstappen in dit dossier!

Graag blijft De Lijn op de hoogte van de vervolgstappen in dit RUP.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen.*

#### **1.5 Infrabel**

Ingevolge uw schrijven van 05/10/2022 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag, van de Provincie Oost-Vlaanderen voor het RUP Afbakeningsplan kleinstedelijk gebied in 9500 GERAARDSBERGEN. Ter info: de veiligheidsafstanden, de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen en de voorwaarden i.v.m. RUP dienen strikt te worden nageleefd.

NOOT: Er werd aan het advies een bijlage met de voorwaarden meegeleverd.

Antwoord:

*De voorwaarden i.v.m. het RUP worden bekeken in de fase van de opmaak van het ontwerp RUP.*

## 1.6 Agentschap Natuur en Bos (ANB)

Na het doornemen van de startnota willen we volgende opmerkingen en aanvullingen meegeven:

In par 8.2 'Thematische analyse van de grensstellende elementen' (p 76) is men vergeten de afbakening van de Speciale Beschermingszones, in het bijzonder de habitatrichtlijngebieden te vermelden bij de natuurlijke structuur.

### Plan-MER : scoping en aanzet methodologie

- Discipline biodiversiteit: de aanduiding van de erkende natuureservaten op fig 7 'afbakening studiegebied en situering beschermingszones' is niet actueel. De laatste jaren werd het natuureservaat 'Kortelake' uitgebreid.
- Bij een vergunningsaanvraag volgend op het plan-MER zal wat betreft het effect van verzuring en vermessing niet zozeer moeten gekeken worden naar de ministeriële instructie van 2/5/2022 ((KDZ-13620)), maar naar de PAS-richtlijnen die op dat moment van toepassing zullen zijn. Ten gevolge van enkele arresten door de Raad van Vergunningbetwisting wordt de beoordeling van de activiteiten op basis van de ministeriële instructie en bijhorende richtsnoer in vraag gesteld. Het is belangrijk om ook te bekijken in welke mate de kritische depositiewaarden voor de habitats/vegetaties in de habitatrichtlijn- en VEN-gebied reeds overschreden zijn of niet. Hiervoor moeten de VLOPS-kaarten met de totale vermestende / verzurende depositie bekeken worden.

De overige punten zijn voldoende uitgebreid en duidelijk uitgeschreven.

De startnota en de scoping van het plan-MER worden gunstig geadviseerd voor zover rekening wordt gehouden met bovenstaande elementen in de verdere uitwerking.

Antwoord:

*De speciale beschermingszones worden aan de scopingnota aangevuld.*

## 1.7 Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag omvat het RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied. Op 25/06/2021 werd de startnota voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Er werd gevraagd om in tabel 11 'beoordelingskader voor de discipline water' aan te passen zodat bij het effect op de grondwaterkwantiteit ook verwezen wordt naar de kwantiteitscriteria opgenomen onder art. 4 in de bijlage 2.4.1 van VLAREM II. Nu wordt er enkel verwezen naar de expertenbeoordeling. We merken op dat deze tabel nog niet is aangepast. Daarnaast wordt bij het effect 'waterberging' gekeken of er een interferentie is met mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. We willen er op wijzen dat in het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn nieuwe overstromingsgevaarkaarten en overstromingsrisicokaarten zijn opgesteld. Deze houden rekening met fluviale, pluviale en kustoverstromingen en dit voor zowel het huidige klimaat als voor het klimaatscenario 2050. We adviseren om dit kaartmateriaal (raadpleegbaar op [www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn](http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn)) te gebruiken voor de opmaak van het RUP. Hierbij moet wel benadrukt worden dat er waterlopen zijn waar de fluviale overstromingskaarten in het klimaatscenario geen overstroombaar gebied weergeven. Dit komt omdat er voor deze waterlopen nog geen klimaatscenario werd doorgerekend.

Met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid verwijzen we naar het advies van de betrokken waterloopbeheerders.

## BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- Bij het toetsingskader om de effecten inzake grondwaterkwantiteit te bepalen ontbreekt daar de verwijzing naar de kwantiteitscriteria opgenomen onder art. 4 in de bijlage 2.4.1 van VLAREM II;
- Bij de opmaak van het RUP moet er rekening gehouden worden met de fluviale en pluviale overstromingskaarten en dit voor het huidige klimaat en toekomstig klimaat.

Antwoord:

*Dit is in de scopingnota aangepast*

### **1.8 Agentschap Onroerend erfgoed**

In de startnota bepaalt u de begrenzing van het kleinstedelijk gebied en een vertaling van de visie in deelplannen. Zoals wij hieronder meegeven bij de bemerkingen, adviseren wij vanuit onroerend erfgoed om nog een deelgebied toe te voegen.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument,
- geheel of ten dele beschermd zijn als cultuurhistorisch landschap, dorps- of stadsgezicht;
- geheel of ten dele opgenomen zijn in de vastgestelde landschapsatlas met toepassing van de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- archeologisch patrimonium omvatten dat is ingeschreven op een ontwerp van lijst of op een lijst van beschermde archeologische monumenten of zones;

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

#### **Discipline landschappen:**

Het agentschap verleende advies op een eerdere versie van de startnota op 30/06/2021. Wij vonden de antwoorden terug die u op de verschillende adviezen hebt geformuleerd. Wij hernemen hierbij de volgende bemerking op de aangepaste startnota:

- de Oudenberg is beschermd omwille van de esthetische en historische erfgoedwaarden. De openheid en zichten vanaf de Oudenberg op de omgeving en andersom zijn belangrijk. Wij suggereren om deze zone ook als deelgebied te benoemen en de percelen woongebied op de flanken (bouwen in tweede lijn) om te vormen naar een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

#### **Discipline bouwkundig erfgoed:**

In een vorige adviesronde gaven we het belang van de historische stadskern al mee. We herhalen hieronder de eerdere argumentatie en gaan dieper in op de wisselwerking tussen de historische stadskern en het planningsinitiatief. We lezen in de behandeling van de eerdere adviezen dat er gekozen is om geen apart deelplan voor de historische stadskern op te maken, maar dat het wel de bedoeling is om in het verder planproces rekening te houden met de erfgoedwaarden van de stadskern door onder andere het ontwikkelen van richtlijnen voor bebouwing met erfgoedwaarde en door eventueel ook acties op te nemen in een later op te maken actieplan om de authenticiteit van het historisch stadscentrum te beschermen.

De historische stadskern van Geraardsbergen is uitzonderlijk goed bewaard en is daardoor van groot belang voor de stad zelf en haar ruimere omgeving. Het heeft een sterke identiteit en authenticiteit, die gevormd wordt door het historisch gebouwenbestand en stadsstructuur die nog deels teruggaat tot de middeleeuwen.

Veel individuele panden in de stadskern hebben een kern die teruggaat tot de 18e eeuw of vroeger. Er is ook een belangrijk gebouwenbestand uit de 19e eeuw, uit de periode van de Industriële Revolutie. Het behoud van deze identiteit en authenticiteit is een belangrijk uitgangspunt en een troef voor de stad. Dit wordt doorheen de startnota echter verder niet concreet gemaakt. Bij verschillende deelaspecten lijkt het belang van de historische stadskern wat vergeten. De opmaak van het PRUP is een kans om de opwaardering van de stadskern als historische trekpleister concreet te maken, door richtlijnen te ontwikkelen voor het omgaan met bebouwing met erfgoedwaarde. Het is dan ook positief dat men in het verder verloop richtlijnen wilt ontwikkelen voor het behoud van de erfgoedwaarden van de stadskern.

In deze fase vragen we concreet om rekening te houden met de punten hieronder.

#### Hoofdstuk 6 Juridische context:

Geef aan dat een deel van de stadskern zich bevindt in een zone voor Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde. Zorg ervoor bij de verdere uitwerking van het pRUP voor dat de voorschriften van deze bestemming tenminste worden doorvertaald in de nieuwe voorschriften.

#### Hoofdstuk 9 Ruimtelijke visie voor het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen:

Er komen hier een reeks aspecten aan bod die een impact kunnen hebben op de erfgoedwaarden van de stadskern en het bouwkundig erfgoed. Aan de andere kant kunnen de erfgoedwaarden van de stadskern een hefboom zijn voor de verschillende uitgangspunten. We pleiten er dan ook voor om verder te gaan dan een 'impactanalyse' op erfgoedwaarden, en om de erfgoedwaarden van de stadskern ook te zien als een instrument voor het verwezenlijken van de toekomstvisie. Er is dus een wisselwerking mogelijk tussen erfgoed en de verschillende doelstellingen van het plan, waarvan we vragen dat deze deel uitmaakt van de verdere uitwerking.

Dit is vooral het geval voor 'Uitgangspunt 2 Compacte stad'. Niet-limitatief sommen we een aantal aangehaalde concepten op die raken aan erfgoedaspecten.

- Concept 8 Functievermenging in stedelijk gebied: De aantrekkingskracht van een omgeving waarin de erfgoedwaarden uitgespeeld worden is groter, dan een omgeving waar geen rekening gehouden wordt met erfgoedwaarden.
- Concept 9 Inzetten op woonontwikkelingen in de kern: Bouwkundig erfgoed kan bijdragen aan een kwalitatieve leefomgeving binnen de compacte stad, onoordeelkundige woonontwikkelingen kunnen de ensemblewaarde van de stad schaden.
- Concept 10 Aanbieden van gedifferentieerd woonaanbod
- Concept 11 Wonen buiten de kernen enkel op goede locaties
- Concept 13 Een aantrekkelijk toeristisch aanbod genereert inkomsten en tewerkstelling: Er is veel potentieel om de historische stadskern als geheel uit te spelen als toeristische trekpleister. Dit gaat ruimer dan beschermd of geïnventariseerd erfgoed, maar gaat ook over de ensemblewaarde van de volledige stadskern en de samenhang tussen stadskern en landschappelijk waardevolle omgeving. Naast de landschappelijk-toeristische troef heeft Geraardsbergen met haar stadskern zelf ook hier een grote historisch-toeristische troef in handen met de stadskern zelf. De jachthaven waarnaar verwezen wordt ligt in beschermd cultuurhistorisch landschap. Herontwikkeling van de publieke ruimte in die zone moet rekening houden met de erfgoedwaarden.

#### Hoofdstuk 11 Plangebieden:

Er worden een aantal plangebieden aangehaald, waar ook een wisselwerking met erfgoedwaarden mogelijk is:

- 11.4 Plangebied Denderlandshopping omvat de oude abdij-site, waarvan delen beschermd zijn als monument en als dorpsgezicht. Ook buiten de bescherming is er een potentieel om de herinrichting te inspireren op de geschiedenis van de plaats.
- 11.5 Plangebied Sint Jozef: De gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Dit aspect wordt best meegenomen in het verdere planproces, bijvoorbeeld door hier in de voorschriften rekening mee te houden als het gaat over het herorganiseren van de schoolcampus.

### Hoofdstuk 13 Detailleringniveau en reikwijdte:

Men geeft aan dat het de bedoeling is om enkel hoofdlijnen juridisch vast te leggen. Het is wel de bedoeling om de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit te garanderen door kwaliteitseisen in de stedenbouwkundige voorschriften op te leggen. Het is in deze voorschriften dat het behoud van en het inspelen op de erfgoedwaarden doorvertaald moet worden.

### Hoofdstuk 15.12 Effectbeoordeling

- 15.12.2.3 Analyse op microschaal (per deelplan): We vragen om een bijkomend deelaspect historisch stedelijk weefsel of historisch stedelijk landschap op te nemen.
- 15.12.3 Methodiek effectbeoordeling: We vragen om een effectgroep toe te voegen voor het bouwkundig erfgoed, zowel beschermd, geïnventariseerd als niet-geïnventariseerd. Ook hier wordt best rekening gehouden met de ensemblewaarde van de volledige historische stadskern. Houdt bij 'wijziging perceptieve kenmerken' ook rekening met de belevingswaarde van het historisch stadsweefsel/stadslandschap.

Voor de verdere opmaak van het pRUP verwijzen we graag naar ons handboek Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid: <https://oar.onroenderfgoed.be/item/416> . Hierin valt inspiratie te vinden voor het uitwerken van voorschriften rond erfgoed.

Antwoord:

*Het historisch stadscentrum en de Oudenberg wordt niet als bijkomend deelplan opgenomen. Deze suggestie – ontwikkelen van richtlijnen voor bebouwing met erfgoedwaarde - wordt meegenomen in het verdere proces. Eventueel kunnen acties opgenomen worden in het later op te maken actieplan om de authenticiteit van het historisch stadscentrum te beschermen.*

*Het bouwkundig erfgoed wordt wel degelijk meegenomen in de effectgroep 'wijziging erfgoedwaarden' (zie significantiekader erfgoedwaarden).*

## **1.9 Agentschap Innoveren en Ondernemen**

### Plangebied Unal-site

De Unal-site (24,5 hectare) wordt begrensd door de Dender in het noorden, de spoorlijn naar Edingen in het westen, de Gaverstraat in het zuiden en de Guilleminlaan in het oosten. Het agentschap sluit zich voornamelijk aan bij het vierde scenario, dat meer aandacht heeft voor verweving en multifunctionele ontwikkeling dan de andere scenario's.

Het agentschap adviseert om de mogelijkheden voor bedrijvigheid aan de Dender maximaal te behouden. "Nieuwe" vormen van transport over het water (concept Watertruck+, Blue Line Logistics, etc.) bieden mogelijkheden voor een duurzame mobiliteit, maar de nabijheid van water kan ook mogelijkheden bieden voor bedrijven die water nodig hebben in het productieproces. Een hub voor maakeconomie (in het noorden van de site) kan verder verweven worden met andere economische sectoren in het zuiden van de site (e.g. R&D, lokale bedrijven, groeiplaats voor startups, etc.). Het oostelijke deel van de site kan herbestemd worden naar woongebied in combinatie met parkgebied en recreatieve economie. Appartementengebouwen met een flexibele bouwhoogte kunnen een troef zijn in het oostelijke gebied van de rode contouren. Daarbij adviseert het Agentschap om er voldoende economische activiteiten te voorzien. Horeca met terrassen die aansluiten aan het water zorgen voor woonondersteunende functies. Tussen het bedrijventerrein en het woongebied is een park- en buffergebied een troef om omwonenden en werknemers vanop de site te laten ontspannen aan het water in de natuur.

Antwoord:

*De haalbaarheid van de scenario's wordt in het verdere planproces onderzocht. Het spreekt voor zich dat – als er een scenario voor bedrijvigheid wordt gekozen – in eerste instantie gekeken wordt naar bedrijven die watergebonden zijn. Dit om het vrachtverkeer te beperken. Echter is de vraag of dit deel van de Dender veel*

*potentie heeft om een watergebonden industrieterrein te ontwikkelen. Dit wordt verder bekeken in wisselwerking met het project 'Ruimte voor water Dendervallei(ORBP) en de Vlaamse Waterweg.*

*Als het 4<sup>de</sup> scenario wordt opgenomen in het ontwerp RUP zal er gekeken worden om een volwaardige gemengde stedelijke ontwikkeling te voorzien. Naast bedrijvigheid en wonen zal er ook plaats zijn voor woonondersteunende functies. Dit werd nog eens in de scopingnota verduidelijkt.*

#### Omgeving Schendelbeke (drie plangebieden):

##### **Bestaande bedrijventerrein**

Op het bedrijventerrein adviseert het Agentschap om maximaal de vestiging van regionale niet-verweefbare bedrijven toe te laten.

Het Agentschap suggereert om de huidige versnipperde parkings te centraliseren om efficiënter gebruik te maken van restruimtes. Eén parking in de industriezone (vrachtwagens en auto's gescheiden) biedt ook meer kans om leidingen voor elektrische laadpalen op basis van deeleconomie te integreren in het plangebied. Bij de lokalisatie van de vrachtwagenparking dient rekening gehouden te worden met de ligging van laad- en losperons. Dit laatste dient op zijn beurt een eenvoudige doorstroom te verzekeren, mogelijks door eenrichtingsverkeer.

##### **Ruimte tussen dorp en industrieterrein (verwevingszone)**

Het agentschap stemt in met de principes van de verwevingszone.

##### **Driehoek gelegen tussen N42, Galgestraat en spoorweg**

Het PRUP zou hier eventueel de nood aan bedrijvigheid voor grote ruimtegebruikers trachten op te vangen. Het Agentschap adviseert om in dat geval de ontsluiting van dit plangebied te integreren ter hoogte van de toekomstige ontsluiting van het 'bestaande bedrijventerrein' aan de overkant. Via verkeerslichten kan een veilige oversteek voor vrachtwagens, auto's en zacht verkeer gegarandeerd worden. Zo kunnen werknemers van deze site gebruik maken van de collectieve voorzieningen aan de overkant.

Antwoord:

*Bestaande bedrijventerrein: We nemen de suggesties mee tijdens de opmaak van het ontwerp RUP.*

*Verwevingszone: hiervan werd akte genomen.*

*Driehoek: Als dit deelplan nog onderdeel uitmaakt van het ontwerp RUP, zal moeten onderzocht worden of de ontsluiting van dit plangebied ter hoogte van de toekomstige ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein aan de overkant haalbaar is. Dit zal in samenspraak met de wegbeheerder bekeken worden.*

#### Plangebied Denderlandshopping:

Het deelplan ligt aan de noordrand van de kern van Geraardsbergen en omvat aan de oostzijde een shoppingcenter. Het stadscentrum wordt in het noorden geflankeerd door de Abdijsite, een groene omgeving waar ook sportaccommodatie, een school, een theater, een cinema en een shoppingcenter gelegen zijn. De Abdijsite grenst aan de Zonnebloemstraat, die een soort grens voor de stedelijke bebouwing is. De startnota vermeldt dat de ontwikkeling van woningen aan de Meerminstraat met een open woonontwikkeling op Denderland Shopping sterker kunnen worden gelinkt aan het Abdijpark. Het Agentschap adviseert om multifunctioneler te redeneren.

Met CENTERpro (EFRO/Vlaams/provinciaal project) beoogt stad Geraardsbergen de uitbouw en uitvoering van een structureel en professioneel centrummanagement. Het project zet in op de verhoging van winkelbeleving, vorming rond e-commerce, leegstandbestrijding.

##### *Winkelbeleving:*

Denderland Shopping heeft een belangrijke functie in teken van detailhandel. Net zoals Aldi en AD Delhaize in het westen, bevindt de huidige Carrefour market zich in het plangebied aan de rand van de kern van



Geraardsbergen in het oosten. Supermarkten aan de rand hebben een meerwaarde voor omwonenden buiten de kern. Ze dienen niet in de kern te consumeren dus houden de mobiliteitsdruk er laag. Retail aan de rand is ook voor omwonenden in de kern een troef.

De gewenste woonontwikkeling kan ten zuiden van het Denderland Shopping complex verweven worden. Het wordt namelijk geïdentificeerd als een bedrijventerrein met kleinhandelspotentieel. Het complex kan dan ten dienste staan van de woonunits die verweven worden met het Abdijpark. In het zuidelijke deel van het complex kan men woonondersteunende functies toelaten (e.g. supermarkt, run shopping, restaurant, café, dagrecreatie) om naast de residentiële functie in te spelen op de recreatieve aard van het plangebied. Het noordelijke deel van het complex leent zich voor KMO-activiteiten met kleinere units voor bijvoorbeeld ateliers of loodsruimtes voor opslag (e.g. fietsenmaker, lokale schrijnwerker, etc.). Deze units bevinden zich met retail als buffer ver genoeg van de toekomstige woonontwikkelingen in het zuiden van het complex.

*e-commerce:*

De integratie van een distributiecentrum kan helpen om de transport van online verworven goederen te faciliteren in stad Geraardsbergen. Daarbij kunnen particulieren naast de winkelbeleving op de rest van Denderland Shopping alsook zelf hun pakket afhalen.

*Leegstandsbestrijding:*

Een deel van de eerste verdieping van het complex kan bestemd worden voor kantoorruimte om de bovengenoemde activiteiten op de gelijkvloers te ondersteunen. Daarnaast kunnen startups zich hier lokaliseren. Gezien vandaag ongeveer 17,2 % van de totale winkelvloeroppervlakte leegstaat in Geraardsbergen dient leegstand bestreden te worden. Vandaar kunnen deze kantoorruimten future proof ingericht worden zodanig dat leegstaand wordt opgevangen met een herinvulling naar residentiële functies, met zicht op het Abdijpark. Gezien de site lager ligt dan de Meerminstraat, gaan inwoners hier weinig zichtbelemmering ondervinden wanneer één verdieping wordt geïntegreerd in de reeds hoge plafond van het complex.

Twee centrale parkings voor de bioscoop en atletiekpiste (1) en Denderland Shopping en wonen (2) is aangewezen gezien de huidige hoge graad aan onderbenutte parkings (e.g. aan Bristol).

Antwoord:

*Voor Denderland Shopping voorzien we een gemengde ontwikkeling. Daar zal o.a. plaats zijn voor een aandeel detailhandel, maar ook voor woonondersteunende functies. We nemen de suggesties mee tijdens de opmaak van het ontwerp RUP.*

Plangebied 'Sint-Jozef':

Het deelplan ligt aan de noordrand van de kern van Geraardsbergen en omvat aan de westzijde een deeltje van bedrijventerrein Zonnebloemstraat (ong. 0,28 ha). Dit deel is aangeduid als signaalgebied. Het bedrijventerrein is via het gewestplan bestemd tot zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Gezien de ligging van de Molenbeek en de aanduiding als signaalgebied, sluit het Agentschap zich aan bij de herbestemming tot groenzone.

Het Agentschap suggereert om, conform het schetsmatig voorstel gebied Kleine Karmelietenstraat – Zonnebloemstraat het openbaar domein ten noorden van het deelplan te herbestemmen naar groenzone (o.a. driehoek zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's die niet ontwikkelbaar is).

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.10 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)

We kunnen gunstig adviseren, met de suggestie dat sterk verkeersgenererende functies op of ten noorden van N495/N42 uit hoofde van verkeersveiligheid en doorstroming best vermeden dienen te worden. Er werd ook rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen naar aanleiding van ons vorig advies.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.11 Sport Vlaanderen

Wij ontvingen de adviesvraag bij de startnota van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'.

Wij stellen vast dat:

- een nieuwe startnota is opgemaakt voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen;
- een voorstel van afbakeningslijn opgenomen is waarbij nog verschillende varianten worden onderzocht;
- het gebied voor dagrecreatie ten westen van de Astridlaan (en ten noorden van sporthal 'De Veldmuis') binnen de afbakeningslijn opgenomen wordt;
- provinciaal domein 'De Gavers' buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied valt;
- voor een 8-tal deelplannen in dit planningsproces reeds tot herbestemming kan overgegaan worden;
- in het plangebied 'UNAL-site' zeer waarschijnlijk een deel onthard zal moeten worden en er dan een herbestemming voorzien is in functie van natuurontwikkeling, waterberging en laagdynamische recreatie;
- in het plangebied 'Schendelbeke' momenteel een bufferzone voorzien is tussen de industriezone en de dorpskern;
- dit plangebied op het gewestplan bestemd is als 'bufferzone' en als 'zone voor recreatie'; - geoordeeld wordt dat een klassieke bufferzone maar weinig effectief is omdat het onvoldoende oplossing biedt aan de hinderproblematiek (geluid, geur, licht, ...), dikwijls weinig landschappelijke waarde heeft en bovendien heel duur is (in aankoop, aanleg en onderhoud van de percelen);
- daarom onderzocht zal worden of een verweingszone mogelijk is die het dorp met de bedrijvenzone verbindt en tegelijk een oplossing biedt voor de hinderproblematiek door een gerichte ('slimme') inplanting van gebouwen bv;
- in die zone zou dan plaats zijn voor bedrijven maar ook voor sportinfrastructuur (Finse piste, sportvelden, ...), horeca e.d.;
- in het plangebied 'Denderlandshopping' sportinfrastructuur gelegen is;
- deze infrastructuur behouden wordt en ook ingezet wordt op het creëren van meer speelnatuur en aantrekkelijke publieke ruimte;
- in het plangebied 'Sint-Jozef' sportinfrastructuur van het Sint-Jozefinstituut gelegen is en in dit plangebied ook een herbestemming voorzien is naar groene functies en waterberging;
- in het plangebied 'Astridlaan' maatregelen onderzocht worden om de veiligheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren;
- de scoping en methodologie voor het op te maken Plan-MER zijn toegevoegd.

Hierbij enkele opmerkingen en suggesties:

1. Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...).

De herinrichting en ontharding die voorzien is in verschillende deelplannen ('UNAL-site', 'Denderlandshopping', 'Sint-Jozef', 'Schendelbeke') biedt zeker mogelijkheden om laagdynamische, recreatieve infrastructuren te voorzien voor recreanten.

We doen graag een aantal voorstellen;

- wandel- en fietspaden
- loopomloop
- Finse piste
- Petanqueveldjes
- trapveldje,
- speelelementen
- outdoor fitnesspunt
- ...

Dit zijn infrastructuur met een zeer beperkte ruimtelijke impact, maar met een grote meerwaarde voor de buurtbewoners.

Antwoord:

*In het verdere planproces (opmaak ontwerp PRUP) wordt de opname van bovenvermelde voorstellen verder onderzocht.*

2. In het plangebied 'Schendelbeke' zal waarschijnlijk een deel recreatiegebied volgens gewestplan herbestemd worden.

Wij vinden het voorstel voor inrichting van een 'slimme verwevingszone' heel interessant. Op pagina 116 wordt vermeld:

*'De verwevingszone willen we functioneel inzetten voor nieuwe bedrijven alsook passieve recreatie en ontspanning, landschapsopbouw en ecologie, zo zal die zone gebruikt kunnen worden zowel vanuit de bewoning als vanuit de bedrijven.'*

We wensen op te merken dat niet alleen passieve recreatie aan bod dient te komen. Deze zone kan namelijk ook een oplossing bieden voor recreatie in het algemeen en voor sportinfrastructuur die in woonzones voor problemen kan zorgen omwille van geluidshinder bv. Door een 'slimme' inplanting van gebouwen kan men een perfecte oplossing bekomen waarbij de infrastructuur bruikbaar is voor zowel inwoners als voor werknemers van de bedrijvenszone zonder dat er hinder veroorzaakt wordt. Wij zijn zeker bereid om mee te werken aan de uitwerking van dit idee.

Wij hebben ook weet van een privé-initiatief dat in voorbereiding is in de recreatiezone (langsheen de Aalstsesteenweg). Het betreft een bowling waar uitbreiding van de sportinfrastructuur, in- en outdoor, onderzocht wordt. Ons inziens is een integratie van dat initiatief in de plannen zeker mogelijk.

Wij willen ook graag een nieuw type loopomloop vermelden: de 'loopbaan'. Dergelijke loopomloop heeft tot doel werknemers de mogelijkheid te geven om te gaan lopen of wandelen voor of na hun werktijd of tijdens hun pauzes. Er wordt dan een startpunt voorzien bij voorkeur op het bedrijventerrein. We streven ernaar om deze omloop zo aantrekkelijk mogelijk aan te leggen (veel onverhard, rustig, veilig,...). Het is ook de bedoeling om de omloop zodanig in te richten dat deze ten allen tijde voor het brede publiek (en dus niet alleen voor de werknemers van het bedrijventerrein) toegankelijk blijft. Meer info: <https://www.sport.vlaanderen/ondernemingen/leg-een-loopbaan-aan/>.

Antwoord:

*Bovenvermelde suggesties liggen in lijn met één van de doelstellingen van het verwevingsgebied. Idealiter is er een wisselwerking tussen het bestaande bedrijventerrein en het verwevingsgebied. Dit kan eventueel via een Finse looppiste of het principe van de 'loopbaan' zoals hierboven vermeld. Dit wordt verder in het planproces bekeken. Om deze zone verder vorm te geven heeft de Provincie een opdracht voor een ontwerpend en realisatiegericht onderzoek uitgeschreven. Deze zal input moeten geven voor het ontwerp RUP. Daarbij zal de bestaande recreatiezone ook worden onderzocht.*

3. De mountainbikeroute van Geraardsbergen loopt doorheen het plangebied 'Schendelbeke', momenteel grotendeels op verharde wegen. Mocht de herinrichting van de zone het mogelijk maken om de attractiviteit van de route te verhogen door bv een onverhard pad aan te leggen, zou dit zeer positief zijn.

Uit ervaring weten we dat het essentieel is dat de routes zo attractief en uitdagend mogelijk zijn. Anders gaan mensen automatisch zelf alternatieven zoeken en rijden ze waar het niet gewenst is.

Antwoord:

*Bovenvermelde suggestie wordt in het verdere planproces onderzocht.*

4. In het plangebied 'Astridlaan' wordt een alternatief uitgewerkt voor fietsers en voetgangers. Gezien de ligging van de sporthal 'De Veldmuis' ten westen van de Astridlaan. Bovendien ligt er ten noorden van de sporthal nog een recreatiezone die in de toekomst verder kan ontwikkeld worden. Recent is er een project opgestart van Sportkring 2020. Een verbetering van de multimodale bereikbaarheid van deze zone is zeker aan te bevelen.

Antwoord:

*De leefbaarheid en veiligheid van de Astridlaan is een belangrijk aandachtspunt in het deelplan Astridlaan. Dit wordt in het verder planproces onderzocht.*

5. Bij de methodologie voor het Plan-MER wensen we op te merken dat binnen de discipline Mens niet alleen de hinderaspecten maar zeker ook de potentieel positieve invloed van het voorzien van recreatieve voorzieningen, aan bod dient te komen. Dit kan zeker binnen de effectgroepen 'ruimtegebruik en gebruikskwaliteit' en 'ruimtebeleving'.

Antwoord:

*De leefbaarheid en veiligheid van de Astridlaan is een belangrijk aandachtspunt in het deelplan Astridlaan. Dit wordt in het verder planproces onderzocht.*

### **1.12 Toerisme Vlaanderen**

Toerisme Vlaanderen heeft de startnota van het provinciale RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' doorgenomen en heeft geen opmerkingen.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### **1.13 Elia**

Elia verwijst naar hun vorig advies. Hieronder in cursief weergegeven.

*Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen, hoogspannings -en signalisatiekabels en hoogspanningsstation welke zich in het gebied situeren.*

*Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:*

*Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspannings-leidingen 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.*

*Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (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.*

Antwoord:

*In de latere stedenbouwkundige voorschriften rekening zal gehouden worden van de door Elia voorgestelde voorschriften.*

*De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.*

*Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.*

*Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.*

*Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks, ...).*

*Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.*

*Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.*

*Ingesloten geven wij ook nog de veiligheidsvoorschriften mee met betrekking tot werken in de omgeving van ondergrondse hoogspannings- en glasvezelkabels.*

*Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.*

*Verder heeft Elia ook een 70kV hoogspanningsstation "Geraardsbergen" en dient u rekening te houden met de veiligheidsmaatregelen in bijlage.*

*Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.*

#### **1.14 Departement Landbouw en Visserij (DLV)**

Onze vorige insteek blijft inhoudelijk overeind, al kloppen de paginanummers niet helemaal meer en de exacte cijfers rond herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (zie verder "Schendelbeke"). Ook zijn sommige zaken aangepast in de tekst op basis van ons en andere adviezen, zodat ze niet meer relevant zijn voor de huidige versie van de startnota:

- De opmerkingen over de foutieve tekst in verband met de landbouwimpactstudie (LIS) en de nuancering van het tekstdeel over bijen en gewasbeschermingsmiddelen, dit werd aangepast in de startnota.
- Gezien het dorp Schendelbeke (deels HAG) niet meer opgenomen is binnen de afbakeningslijn, komen onze opmerkingen hierover te vervallen.
- Bij de woonuitbreidingsgebieden en het deelgebied Astridlaan wordt landbouw verder meegenomen als optie.

Veel andere opmerkingen werden weerlegd of verklaard in de behandeling van de adviezen, maar blijven wel het algemene standpunt van het departement Landbouw en Visserij. Voor de Unal-site waarvoor nu ook een vierde scenario (mix van bedrijven en woningen) meegenomen word, blijft het advies behouden.

We voegen deze keer geen nieuwe versie van de LIS toe. Uiteraard is een LIS per deelplan zoals voorzien in de startnota en het MER op eenvoudig verzoek en mits het aanleveren van de contouren (shape) steeds bij ons verkrijgbaar. Door de wijziging van de afbakeningslijn zijn de cijfers rond landbouwbestemming en -gebruik (afbakeningslijn zoals opgeladen in DSI) ook licht gewijzigd:

- De afbakeningslijn omsluit een oppervlakte van 747,8 ha met volgens het gewestplan: voor 23,67 ha '0901 - landschappelijk waardevolle agrarische gebieden' en voor 1,31 ha met '0900 - agrarische gebieden'
- Het gebied binnen de afbakeningslijn ligt tevens gedeeltelijk binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) met een 0,86% of 6,46 ha overlap.
- Er is 83,7 ha in professioneel landbouwgebruik, waarvan 43 ha tijdelijk grasland 20,76 ha voedergewassen, 14,86 ha akkerbouw en 5,08 ha grove groenten en aardappelen.
- Er ligt één landbouwbedrijfszetel binnen de afbakeningslijn.

*Antwoord:*

*De Provincie verwijst naar voormalig antwoord (zie document 'verwerking adviezen en reacties 2022).*

*Specifiek voor de inname van het herbevestigd agrarisch gebied herhalen we ons antwoord:*

*In het verder planproces zal gekeken worden of het mogelijk is om het aandeel herbevestigd agrarisch gebied al dan niet volledig te reduceren. Indien er effectief HAG binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied zal worden opgenomen, zal er een verantwoording conform de omzendbrief worden opgenomen. De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur zal in het plan-MER onderzocht worden aan de hand van een landbouwimpactstudie (LIS).*

### 1.15 Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS)

De NMBS heeft kennis genomen van bovengenoemd project en heeft geen opmerkingen.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.16 Fluxys

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.17 Gemeente Herzele

Het College van burgemeester en schepenen geeft een gunstig advies over de startnota.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.18 Gemeente Brakel

De uiterste afbakeningslijn paalt niet onmiddellijk aan de gemeentegrens van Brakel ter hoogte van Everbeek en Parike. Er kan een gunstig advies worden uitgebracht.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.19 Stad Ninove

De stad Ninove ondervindt door dit PRUP geen nadeel of hinder.

Het college van burgemeester en schepenen verleent een gunstig advies over de start -en procesnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### 1.20 Gemeente Lierde

De gemeente volgt eerdere opmerkingen die geopperd werden door omwonenden tijdens de eerste participatieperiode (van 03/05/21 t.e.m. 01/07/21), meer specifiek voor wat betreft de opmerkingen die geformuleerd werden m.b.t. de impact op Gemeldorp door de met het PRUP voorziene bedrijvigheid in de driehoek tussen de N42, de Galgestraat en de spoorlijn.

Het CBS van Lierde is van oordeel dat bedrijvigheid onwenselijk is in de driehoek gevormd tussen de N42, Galgestraat en de spoorlijn, dit gelet op de impact die dit met zich zal teweegbrengen op Gemeldorp (Lierde).

Er wordt door het CBS van Lierde de bezorgdheid geuit over de impact van de voorgestelde visie in de startnota voor wat betreft de inname van de driehoek gevormd door de N42, Galgestraat en de spoorlijn i.f.v. regionale bedrijvigheid. De impact op Gemeldorp is mogelijks significant. Er wordt gepleit voor het behoud van landbouw en er dient te worden gezocht naar een alternatieve locatie voor bedrijvigheid. Mocht de zone alsnog in het plangebied behouden blijven dan benadrukt het college dat vervuilende bedrijfsactiviteiten (o.a. afvalverwerkende bedrijven, asbest verwerkende bedrijven,...) dienen te worden uitgesloten.

Volgende argumenten worden aangegeven om het gebied niet aan te snijden voor bedrijvigheid:

- Mogelijks significante negatieve specifieke impact op inwoners dorpskern Gemeldorp (Lierde)

De driehoek, gevormd door de N42, Galgestraat en de spoorlijn, situeert zich vlakbij de dorpskern Gemeldorp. In het plan werd onvoldoende aandacht besteed aan de impact ervan op de leefkwaliteit van de inwoners van de dorpskern van Gemeldorp. Nochtans zal de voorgenomen realisatie van het geplande gemengd regionaal bedrijventerrein Geraardsbergen een grote en mogelijks significante impact hebben op de leefkwaliteit in de dorpskern van Gemeldorp.

De residentiële bewoning / leefkwaliteit van Gemeldorp zal met voorliggend plan een mogelijks significante schade toegebracht worden indien blijkt dat o.a. eveneens (asbest) afval- / gevaarlijke stoffen verwerkende bedrijven op de site zich kunnen vestigen. Er wordt met aandrang gevraagd, indien het plan zich zou doorzetten, er geen afvalverwerkende bedrijven noch overige schadelijke bedrijven zich binnen deze driehoek kunnen vestigen.

Dergelijke schadelijke bedrijven moeten uitgesloten worden gelet op korte afstanden tot Gemeldorp. Eveneens zal met het voorgenomen plan mogelijks significante visuele hinder ontstaan op Gemeldorp. Daar waar het uitzicht tot aan de Galgestraat thans wordt afgebakend door een groene landbouwzone gelegen op een natuurlijke heuvelrug, wordt deze met voorliggend plan door industriebouw vervangen. Een groenscherm gelegen op deze flank zal nooit het industriële patrimonium maskeren. Deze visuele hinder zal nog worden versterkt door de geluidshinder van boven op deze heuvelrug en zal ongetwijfeld zijn mogelijks significante impact hebben op de woningen binnen Gemeldorp, voor zowel o.a. visuele, geluids- en geurhinder en luchtkwaliteit.

Ook de mobiliteitsimpact op Gemeldorp werd onvoldoende besproken en onderzocht in de voorliggende startnota. Bij verdere uitvoering van het plan wordt gevraagd deze mobiliteitsimpact, visuele hinder, geluids- en geurhinder en de luchtkwaliteit en mogelijke andere relevante milieu-impact ten aanzien van Gemeldorp op een uitgebreide schaal te onderzoeken in de scopingnota, volgende op de startnota alvorens over te gaan tot de voorlopige vaststelling van het RUP. Significante milieueffecten op Gemeldorp kunnen geenszins aanvaard worden. Naast bovenstaande wordt eveneens gevraagd, bij verderzetting van de plannen, een potentieel waardeverlies van eigendommen binnen Gemeldorp op een voldoende manier te onderzoeken en te compenseren tegen de actuele marktwaarde. Gelet op de ligging van Gemeldorp buiten het plangebied zal dit niet geregeld kunnen worden via de standaardregeling van planbaten en planschade die is voorzien bij de RUP-procedure.

- Mogelijks significante negatieve impact op de landschappelijke waarde, zichtas en reliëf

De Galgestraat is één van de heuveltoppen in de omgeving van Geraardsbergen die vorm geven aan het typische karakter van de Vlaamse Ardennen. Ter hoogte van de brug over de spoorweg is een mooie zichtas aanwezig richting de Oudenberg. Indien dit open kouterlandschap omgevormd zou worden naar industriezone zal de bebouwing de landschappelijke waarde van de omgeving en deze zichtas sterk negatief beïnvloeden. De belevingswaarde van de toekomstige fietsverbinding tussen Zottegem en Geraardsbergen langsheen de spoorweg zal in negatieve zin gewijzigd worden.

Het is een hellend terrein vanaf de Galgestraat richting de Dammersbeek. Gezien de bestaande hoogteverschillen is dit gebied technisch gezien minder geschikt om te ontwikkelen als industriezone. Vanaf de Galgestraat tot aan de Dammersbeek bedraagt het hoogteverschil minstens 12 meter.



- Mogelijks significante negatieve impact gelet de ligging binnen een infiltratiegebied en de huidige landbouwfunctie

Ter hoogte van de driehoek zijn hoofdzakelijk droge leembodems met een drainageklasse b aanwezig. De infiltratiecapaciteit van dit bodemtype speelt een niet onbelangrijke rol bij het aanvullen en op peil houden van de grondwatertafel en het ecologische functioneren van de waterlopen in de omgeving. Het hemelwater dat in deze zone valt, infiltreert via de bodem en komt terug aan de oppervlakte ter hoogte van de Broekebeek en de Dammersbeek. Indien deze zone zal omgevormd en ontwikkeld worden tot industriezone zullen de bronmaatregelen, conform het provinciaal beleidskader wateradviezen, gericht zijn op het bufferen en vertraagd afvoeren van het hemelwater. Ondanks de infiltratiecapaciteit van de leembodems zal het inzetten op infiltratie onvoldoende veiligheden kunnen garanderen naar de stroomafwaarts gelegen gebieden. Het is namelijk zo dat de ervaring leert dat infiltratievoorzieningen die gebouwd worden conform de normen van de gewestelijke verordening hemelwater en gelegen zijn in een zone met leembodems veel te vaak ongecontroleerd overstorten omdat de infiltratiesnelheid relatief laag is. Vandaar dat het provinciaal beleidskader wateradviezen voor deze zones opteert voor het aanleggen van buffervoorzieningen met vertraagde afvoer die grotere veiligheden garanderen inzake overstromingsproblematiek. Deze buffervoorzieningen dragen echter zeer weinig toe aan het aanvullen van de grondwatertafel. Er mag dan ook verwacht worden dat de ontwikkeling van het gebied en het realiseren van verhardingen een significant negatief effect zal hebben op de grondwatertafel en de droogteproblematiek in de hand zal werken.

In de visie wordt Geraardsbergen als landbouwstad aanzien, maar hier wordt weeral landbouwgebied aangesneden. Het invullen van de driehoek als industriegebied zal een verlies zijn voor de plaatselijke landbouwers. De gronden zijn in professioneel landbouwgebruik.

- Mogelijks significante negatieve impact vanwege 'grote ruimtegebruikers'

Het is verbazingwekkend dat net deze zone gereserveerd wordt voor 'grote ruimte gebruikers'. Net in een zone waar reliëf de inrichting van zo'n bedrijven moeilijker maakt. Er kunnen dan ook vragen gesteld worden wat de invloed zal zijn op de waterhuishouding in deze omgeving als deze zone verhard wordt. Zal de N42 en de spoorweg nog toegankelijk zijn bij hevige regen als deze heuvel verhard is? Bovendien hoeven de activiteiten van Ascoop/Rebuco op de Unal-site niet stopgezet te worden nu ook het eerder ingeplande winkelpark er niet meer komt.

- Mogelijks significante negatieve mobiliteitsimpact

Een industrieel terrein brengt veel meer beweging (vervoer) met zich mee. Vandaag is de Astridlaan reeds een drukke as naar het centrum van de stad. Een extra industrieterrein neerplanten aan de ingangspoort van de stad, grenzend aan een woongebied zou de drukte op de as alleen maar vergroten, alsook de drukte op het gevaarlijke kruispunt van de Galgestraat. Er is voldoende plaats aan de overzijde van het nu bestaande industrieterrein. Laat de vrachtwagens op één zijde van de Astridlaan aan-en afrijden.

- Gebrek aan voldoende onderzoek naar locatiealternatieven

Er wordt door het CBS van Lierde gevraagd om andere locatiealternatieven op een voldoende afdoende manier verder te onderzoeken alvorens verder te gaan met voorliggende locatie. Ook in het voorgaande volledig vernietigde RUP werd er door het CBS van Lierde op gewezen dat er dient te worden geopteerd voor een andere locatie. Het CBS van Lierde is van mening dat hier onvoldoende op ingegaan werd.

Het college van burgemeester en schepenen van Lierde is van oordeel dat bedrijvigheid onwenselijk is in de driehoek gevormd tussen de N42, Galgestraat en de spoorlijn, dit gelet op de impact die dit met zich zal teweegbrengen op Gemeldorp (Lierde) en brengt negatief advies uit over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

Er wordt door het college van burgemeester en schepenen van Lierde de bezorgdheid geuit over de impact van de voorgestelde visie in de startnota voor wat betreft de inname van de driehoek gevormd door de N42, Galgestraat en de spoorlijn i.f.v. regionale bedrijvigheid. De impact op Gemeldorp is mogelijks significant. Er wordt gepleit voor het behoud van landbouw en er dient te worden gezocht naar een alternatieve locatie voor bedrijvigheid. Mocht de zone alsnog in het plangebied behouden blijven dan benadrukt het college dat vervuilende bedrijfsactiviteiten (o.a. afvalverwerkende bedrijven, asbest verwerkende bedrijven,...) dienen te worden uitgesloten.

Antwoord:

*De Provincie stelt vast dat het ongunstig advies hoofdzakelijk betrekking heeft op de impact dat het deelplan 'Driehoek' kan hebben op het grondgebied van Lierde en in het bijzonder Gemeldorp. De gemeente Lierde heeft geen opmerkingen over de andere plangebieden.*

*De opmerkingen gaan hoofdzakelijk op de mogelijke impact op het milieu (mobiliteit, water, etc. ). Op heden weet de Provincie niet of en welke milieueffecten het planvoorstel op haar omgeving heeft. Tijdens dit planproces wordt er een plan-MER opgemaakt. Dit plan zal de milieueffecten die het voorstel van ontwikkeling op het gebied zelf, maar evenzeer haar omgeving onderzoeken. De Provincie wil de resultaten van het plan-MER afwachten vooraleer een beslissing rond dit plangebied te nemen.*

*Tijdens deze raadpleging zijn er nog reacties m.b.t. het plangebied 'Driehoek' binnengekomen. Een gebundeld antwoord is terug te vinden bij de behandeling van de ontvangen reacties (hoofdstuk 2.6 punt d).*

## **1.21 PROCORO**

Dit PRUP wordt hernomen i.k.v. een potentiële procedurefout. De PROCORO had voorafgaandelijk reeds advies uitgebracht op de startnota van dit PRUP. De PROCORO is tevreden dat haar advies (grotendeels) is toegepast in de nieuwe startnota.

Destijds is er een insteek vanuit erfgoed niet in het finale advies geraakt. De PROCORO maakt graag van deze kans gebruik om dit advies alsnog mee te geven:

In het PRUP wordt naar ons aanvoelen nogal eenzijdig gesteld dat bedrijven en het Dorp zich afwenden van dit gebied en dat wekt toch wel de impressie dat dit gebied vandaag geen functie of waarde meer heeft voor de omgeving.

Het gebied wordt in het PRUP ook gedefinieerd als bufferzone terwijl het hier eigenlijk nog gaat over een restant van het historische koutercomplex waarin Schendelbeke zich uiteindelijk ontwikkeld heeft. Dat het koutercomplex hier meer en meer in een keurslijf terecht tussen bedrijvigheid en verlinting is het gevolg van recente ruimtelijke (verkavelings)keuzes en dus eerder een planmatig falen om dit gebied te vrijwaren.

Als je vandaag aan de Dagmoedstraat staat net tussenin de industriezone en de laatste dorpsbewoning dan zijn daar effectief nog landschapskwaliteiten en zichten aanwezig. Onder de vorm van historisch permanenten graslanden die naast landschapskwaliteiten ook hun ecologische waarde hebben. Onder de vorm van een aantal houtkantrelicten en knotbomenrijen die, zei het in gedegradeerde toestand nog wel aanwezig zijn en refereren naar de kleinschalige historische perceelsstructuur eigen aan Schendelbeke als historisch landbouwdorp. Onder de vorm het bewaard Reliëf, open ruimte en de zichtas vanuit de Dagmoedstraat op de vallei van de Boelaremeersen en de Dender. Ook die zichtas, het reliëf en open de ruimte zijn volgens ons een kwaliteiten van dit gebied die in dit geval ook de kleinschalige dorpsruimte afbakenen van de eerder grootschalige typologie met bedrijvigheid.

Onze grootste bedenking is dat je via het huidige plan de identiteit van Schendelbeke als kleinschalig landelijk dorp gaat weg vegen. Omdat je via aansluiting van het dorp op industriezone een bouwlint van anderhalve

kilometer realiseert van aan de Astridlaan tot aan het Dorp. In delen van de Denderstreek maar ook in delen van het Waasland zijn dergelijk linten vandaag soms al spontaan gegroeid en daar zie je toch dat dit vaak problematisch is voor de landschapsbeleving en landschapspceptie. En dat is voor de regio Geraardsbergen en Vlaamse Ardennen toch wel een belangrijk en wat ons betreft te vermijden element. Als we ook zien dat er in de verwevingszone een hele reeks aan nieuwe functies geïntegreerd worden “nieuwe bedrijvigheid, nieuwe recreatiefunctie, nieuwe parkfunctie, nieuwe cafetaria, voedselteelten, nieuwe coworkingplaatsen”.

Dan zien we toch een ambitieus programma voor een relatief klein gebied. En dan stellen we ons de vraag of de draagkracht van deze specifieke omgeving en haar kwaliteiten niet overschreden zal worden niet in het minst op het vlak van landschapskwaliteit.

- ➔ De PROCORO stelt voor in de startnota een aanzet te doen om meer scenario's te bekijken in het licht van bovenstaande bezorgdheden.

Antwoord:

*De Provincie begrijpt de bezorgdheden van de PROCORO en neemt hiervan akte. Het is net omdat we spontane en ondoordachte verlinting willen vermijden dat we hiervoor een specifiek plangebied opmaken. Omdat we beseffen dat dit gebied (tussen bestaande bedrijventerrein en het dorp) een belangrijke schakel kan zijn, heeft de Provincie een opdracht uitgeschreven. Dit is een sterk inhoudelijke ontwerp oefening waar scenariovorming, ontwerpend onderzoek, inspireren en toewerken naar een concreet en realistisch scenario de belangrijkste uitdaging vormen. Binnen deze opdracht ligt de focus vooral op het verfijnen en het vertalen van de inhoudelijke krachtlijnen (van de ruimtelijke visie) naar concrete planvorming en acties in functie van het PRUP en dit in nauw overleg met de betrokken stakeholders (gemeente, bewoners, private actoren, ...). De opmerkingen van de PROCORO zullen aan de opdrachtgever worden meegegeven.*

### **1.22 Geen advies gegeven**

De gemeenten Galmaarden en Bever hebben formeel laten weten geen advies uit te brengen.

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen*

### **1.23 De Vlaamse Waterweg**

De voorkeur van De Vlaamse Waterweg nv gaat uit naar een integratie van elementen uit de scenario's 1 t.e.m. 4 tot een nieuw, alternatief scenario nr. 5. In dit 5de scenario trachten we het creëren van bijkomende ruimte voor het opvangen en bergen van overstromingswater vanuit de Dender maximaal te verzoenen met het behoud van potenties voor nieuwe watergebonden, niet-vervuilende bedrijvigheid.

Een eerder kleinschalige opwaardering van het oostelijk, op heden niet meer bebouwd deel van de industriezone kan perspectief bieden voor de vestiging van nieuwe watergebonden, niet-vervuilende bedrijvigheid die momenteel ontbreekt. Deze zone overstroomt i.t.t. het westelijk deel niet en op de plekken waar er nog overstromingsgevaar wordt berekend, is de kans op overstromingen klein (T1000 huidig klimaat) tot zelfs zeer klein (T1000 klimaatverandering). Het overhevelen van de bestaande niet-watergebonden industrie - die milieuvervuilende stoffen stockeren - van west naar oost, zoals voorgesteld in scenario 3, vindt De Vlaamse Waterweg nv geen goede beleidskeuze en is hiervan geen voorstander.

Het economisch potentieel voor het vestigen van niet-vervuilende bedrijven in de oostkant die hun goederen volledig of deels via de binnenvaart (Dender) kunnen vervoeren, alsook de mogelijkheden voor watergebonden overslag van ladingen en lossingen verdient bijkomende aandacht in de vervolgfase volgend op deze startnota. Voorliggend pRUP biedt volgens ons een noodzakelijke opportuniteit om deze economische piste voor nadere invulling van het oostelijk deelgebied verder te onderzoeken en te verfijnen in het planproces.

Voor het overige en tevens grootste deel van de Unalsite ondersteunen wij de visie om niet enkel in het westelijk deel, maar ook in de centrale zone (met actueel milieubelastende bedrijvigheid) hier voluit in te zetten op het vrijmaken van extra ruimte voor waterberging, zowel een toename in volume en een vergroting in oppervlakte.

De Unalsite neemt volgens ons een vrij unieke positie in binnen de Dendervallei: het is immers één van de weinige sites buiten het stadscentrum dat momenteel niet volledig overstroombaar is bij een T100.

De Unalsite is bovendien gelegen net stroomopwaarts het stadscentrum en opwaarts van de bestaande, verouderde infrastructuur van het stuwsluiscomplex Geraardsbergen. De voorziene vernieuwing van het stuwsluiscomplex biedt enerzijds belangrijke meerwaarde ten aanzien van de stuwinfrastructuur door een verbeterde functionaliteit (grotere afvoercapaciteit, minder lekverliezen), arbeidsveiligheid (vermijden van manuele handelingen) en bedrijfszekerheid (moderne aandrijving en innovatieve sturing). De vernieuwing en automatisatie zal een fijnere regeling en meer strategische sturing van de afvoer toelaten. De uitvoering van het stuwprogramma Dender zal vooral impact hebben op overstromingen met een lagere terugkeerfrequentie in combinatie met een proactieve sturing. Anderzijds omvat de vernieuwing van het stuwsluiscomplex ook een belangrijke meerwaarde ten aanzien van vismigratie (aanleg van een vispassage), omgevingsaanleg en publieke beleving (verbeterde publieke toegankelijkheid, aangepaste verlichting, extensieve bloemenweiden, ...) en het onroerend erfgoed (restauratie van monumenten).

Een enorm groot potentieel is volgens ons aanwezig om extra ruimte voor overstromingswater of bijkomende waterberging bij te creëren in geval de huidige bedrijvigheid (zowel westelijk als centraal) wordt geherlokaliseerd én waarbij deze zone wordt afgegraven tot een niveau waarbij het gebied reeds begint onder water te lopen vanaf een T10 bui. Wij stellen een 2-tal inrichtingsvarianten voor het opvangen en bergen van water in de zones west en centraal voor, die we hieronder kort aan u toelichten. Deze zijn:

- 1) Afgraven en herinrichten tot een water- of een klimaatrobuust open ruimte gebied met een herbestemming gericht op multifunctioneel (mede)gebruik met - onafhankelijk van de grondkleur van het artikel in de latere voorschriften - een overdruk voor waterberging.
- 2) Afgraven en herinrichten tot een waterbekken (nieuwe gangbare term volgens het DIW voor de oude benaming wachtbekken) met een herbestemming tot zone voor waterberging of multifunctioneel (mede)gebruik met in dit geval - onafhankelijk van de grondkleur van het artikel in de latere voorschriften - een overdruk voor waterberging.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat de herinrichting van de Unalsite, hetzij als een regelbaar waterbekken, hetzij een waterrobuuste ontwikkeling, op zichzelf niet voldoende zal zijn om het afwaartse centrum van Geraardsbergen te beschermen tegen overstromingsgevaar bij 100-jarige stormen onder het toekomstig klimaatscenario. In het document "Behandeling adviezen en reacties startnota van 9 maart 2021" wordt daarover het volgende geschreven: *"De waterbergende potenties van de Unal-site zijn onderzocht in het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei. Tijdens het onderzoek bleek dat een wachtbekken op de Unal-site – zelfs bij afgraven – geen effect heeft op de piekafvoer T100 en de daarmee gepaard gaande overstromingscontour en schadeposten. Daarom werd deze piste binnen het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei niet als mogelijkheid weerhouden. Gelet op de bevindingen van het onderzoek binnen het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei wordt deze piste ook niet binnen voorliggend planinitiatief meegenomen."* Wij durven gerust stellen dat de Unalsite als een heringericht waterbergingsgebied in combinatie met andere buiten het plangebied van dit pRUP gelegen waterbekkens en/of robuuste valleigebieden een sturend onderdeel kan zijn van een serie van structurele waterbergingsgebieden opwaarts Geraardsbergen-centrum. Op die manier kan in zekere mate een bijdrage worden geleverd aan een fundamentele doelstelling, m.n. het verminderen van het overstromingsrisico bij uitzonderlijke T100 stormen in de afwaarts gelegen woongebieden in Geraardsbergen.

Naast een sleutelrol in het terugdringen van stedelijke wateroverlast, is er ook een belangrijke rol weggelegd met het oog op het herstel van een meer natuurlijk overstromingsregime, met name het meer frequent optreden van kleine overstromingen in de winter in robuuste rivieralleen, de ontwikkeling van natte natuur

en vooral het scheppen van extra overstroombare oppervlakte in de Dendervallei. Dit laatste aspect blijft nog te vaak onderbelicht. Waterrobuuste gebieden die als klimaatbuffer kunnen dienen zijn gebieden maximaal vrij van kwetsbare infrastructuur of schadeposten die tijdelijk grote hoeveelheden water kunnen vasthouden bij wasafvoeren en waar het overstromingswater over een zo breed mogelijk front (in de oppervlakte) wordt uitgespreid zodat de waterdieptes beperkt blijven.

Alhoewel het waterbergingsvermogen van een waterbekken gelimiteerd is (principe “vol is vol”) en in bepaalde gevallen een vals gevoel van veiligheid kan bieden, kan de aanleg hiervan op een 2-tal manieren een meerwaarde betekenen binnen het grotere geheel van de realisatie van ruimte voor water in de Dendervallei.

- 1) Indien de aanname zou gevolgd worden dat de aanleg van waterbekkens louter van toepassing kan zijn wanneer deze de piekdebieten bij toekomstig T100 stormen kunnen neutraliseren en de mate waarin overstromingen schade kunnen berokkenen kunnen verminderen, zouden er in Vlaanderen weinig mogelijkheden zijn om waterbekkens aan te leggen. Waterbekkens zijn volgens onze mening een doeltreffende maatregel met voldoende draagvlak in het beschermen van woonkernen tegen overstromingsgevaar bij meer frequentere (>T10; <T100) overstromingen met aanzienlijke schade. Wanneer we het overstromingsrisico significant willen doen verminderen, is het daarom aangewezen om minstens net zo sterk in te zetten op de minder extreme, frequentere overstromingen als op de extremere T100 overstromingen.
- 2) Een klein tot middelgroot waterbekken gelegen net opwaarts de stadskern kan voor bijkomende buffercapaciteit zorgen en extra veiligheid borgen in geval de meer grootschalige gecontroleerde overstromingsgebieden - nog verder opwaarts gelegen van het kleinstedelijk gebied - helemaal gevuld zouden zijn. Een sleutelrol hierin is weggelegd voor de parallellopen in de Dendervallei, zoals de overwelfde Gavergracht, die anno 2022 samenvalt met de noordelijke grens en deels de westelijke grens van de Unalsite vormt en vlak naast de Dender ligt en parallel hiermee loopt.

Wij vinden het bovendien zeer wenselijk om deze afwateringsgracht (in beheer bij de provincie Oost-Vlaanderen) in open bedding te leggen en te verplaatsen naar het middelste deel van het westelijk gebied waar de gracht o.b.v. historische kaarten vroeger lag. Op deze onbevaarbare waterloop kan volgens ons een kleinschalige dwarsdijk voorzien worden om op die manier een semi-natuurlijke gecontroleerde overstromingszone of waterbekken te creëren. Door verder stroomopwaarts de Unalsite (buiten het plangebied van dit ontwerp pRUP) kleine regelbare schuiven op de ontwaterende Gavergracht te plaatsen, kan in de toekomst de waterberging in de Dendervallei nog verder uitgebreid worden wanneer er dreiging is van grote overstromingen bij uitzonderlijk neerslag in het kleinstedelijk gebied van Geraardsbergen.

Een min of meer gelijkaardig concept van een kleinschalig GOG (wachtbekken) net opwaarts een stadscentrum en een meer robuuste rivierdal hoger het stroomgebied met dammen of verstelbare schuifconstructies op de parallel lopende ontwateringsgracht is terug te vinden in de Dijlevallei opwaarts Leuven waar natuurgebaseerde oplossingen werden uitgevoerd die minder investeringskosten vergen en flexibel kunnen worden aangepast aan veranderende omgevingscondities. Bovendien maken ze meer winsten mogelijk voor ecosysteemdiensten en leveren voordelen op voor het menselijk welzijn en de biodiversiteit.

Ter informatie wordt onderstaande case uit de Dijlevallei uit het rapport “Weerbaar Waterland - Ons voorbereiden op wat al gebeurt. Advies van het expertenpanel hoogwaterbeveiliging aan de Vlaamse Regering Juli 2022” integraal opgenomen in dit advies.

Los van de herbestemming van de Unalsite en het finaal gekozen inrichtingsalternatief realiseren wij ons dus zeer goed dat er nog andere, eerder bovenlokale ruimtelijke instrumenten nodig zullen zijn om het stadscentrum van Geraardsbergen nog beter en op een andere schaalgrootte te gaan beschermen tegen uitzonderlijk overstromingsgevaar.

Het niet verder opnemen van de hoger beschreven opmerkingen/suggesties/inrichtingsvisies van De Vlaamse

Waterweg nv in het verder planproces betekent ook niet dat de 5 huidig voorliggende alternatieven van het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei project hierdoor wezenlijk gehypothekeerd worden. Het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei kan op zichzelf de startnota van het ontwerp pRUP niet

overschrijven (het definitieve pRUP is later bindend), maar het ontwerp van pRUP dient wel rekening te houden en voldoende afgestemd te zijn met de 5 uitgewerkte alternatieven voor de Dendervallei.

De Vlaamse Waterweg nv is er zich van bewust dat een afzonderlijk planproces dient opgestart te worden eenmaal vanuit de Vlaamse regering een definitieve beslissing genomen is voor het finale gekozen voorkeursscenario voor de opstart van een nog grootschaliger aanpak van de overstromingsproblematiek in de Dendervallei. Een dergelijk planproces zal op dat moment ook het lokale, stedelijk karakter van voorliggend pRUP overstijgen, zoals de keuze een gebiedsdekkend Gewestelijk RUP voor de Dendervallei.

Ik dank u om deze elementen, suggesties en aandachtspunten te willen meenemen in het verdere planningsproces bij de opmaak van de gewenste gebiedsontwikkeling voor de Unalsite en de hieraan gekoppelde voorschriften en grafisch plan van het latere pRUP.

Vanuit De Vlaamse Waterweg wens ik onze volle steun te bevestigen tot het kunnen finaliseren van het pRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen" dat zowel voor De Vlaamse Waterweg, de provincie Oost-Vlaanderen als voor de stad Geraardsbergen rekening houdt met eventuele lange termijn ambities en nieuwe planprocessen die deze ambities realiseren voor zover dit een harmonisch evenwicht tussen economische bedrijvigheid, watergebonden overslag, welvaart en waterbeveiliging kan borgen.

Wij hebben er alle vertrouwen in dat in het verdere planproces zowel de economische belangen en de visie, bezorgdheden en voorstellen vanuit oogpunt watertoets en ruimte voor water als essentiële randvoorwaarden worden verder onderzocht en bijgesteld, met een goede ruimtelijke balans tussen watergebonden overslag en niet-vervuilende bedrijvigheid in het oosten en een waterrobuuste inrichting/waterberging in het westen en het centraal deel.

*Noot: Bovenstaand advies betreft enkel de conclusie. Het integrale advies in raadpleegbaar op [het DSI platform](#). We hebben het advies op 27/02/2023 digitaal ontvangen. Hoewel het advies laat was, nemen we het voor de volledigheid alsnog in de scopingnota op.*

Antwoord:

*De opmerkingen worden in het verder planproces meegenomen. Het voorstel van het vijfde scenario leunt sterk aan bij scenario 3. In het derde scenario wordt tevens het westelijk deel van verharding gevrijwaard en wordt het oostelijk deel voor bedrijvigheid voorzien. We voorzien in de scopingnota een scenario 3 bis, waarbij er rekening wordt gehouden met watergebonden bedrijvigheid. Dit scenario zal dan ook mee onderzocht worden in het MER. Hierbij zal bij scenario 3 volwaardig geëvalueerd worden en zal kwalitatief aangegeven worden waar de potentiële effecten van scenario 3bis afwijken van scenario 3.*

*NOOT: De Vlaamse Waterweg had eveneens de vraag gesteld om het signaalgebied 'Rood Kruisstraat' als deelplan op te nemen. De herbestemming van het signaalgebied 'Rood-Kruisstraat' wordt niet opgenomen binnen voorliggend planproces. De suggestie om de herbestemming van dit gebied versneld te realiseren wordt ook aan de stad meegegeven. Dit kan eventueel een actie vormen binnen het huidig planproces.*

## 2. Behandeling reacties

Er zijn 37 reacties binnengekomen. De reacties werden geanonimiseerd. In onderstaande kolom worden alle reacties opgesomd en wordt verduidelijkt in welke hoedanigheid deze reacties zijn ontvangen.

Reactie 1 – particulier	Reactie 19 – particulier
Reactie 2 – particulier	Reactie 20 – raadsman voor bedrijf en particulier
Reactie 3 – particulier	Reactie 21 – particulier
Reactie 4 – particulier	Reactie 22 – particulier
Reactie 5 – particulier	Reactie 23 – particulier
Reactie 6 – bedrijf	Reactie 24 – Milieufrent Omer Wattez
Reactie 7 – particulier	Reactie 25 – bedrijf
Reactie 8 – particulier	Reactie 26 – raadsman voor vzw red de godsbergkouter
Reactie 9 – bedrijf	Reactie 27 – particulier
Reactie 10 – politieke partij (Groen)	Reactie 28 – dorpsraad Goeferdinge
Reactie 11 – particulier	Reactie 29 – particulier
Reactie 12 – adviseur voor bedrijf	Reactie 30 – particulier
Reactie 13 – dorpsraad Schendelbeke	Reactie 31 – particulier
Reactie 14 – raadsman voor particulier	Reactie 32 – particulier
Reactie 15 – particulier	Reactie 33 – particulier
Reactie 16 – bedrijven	Reactie 34 – bedrijf
Reactie 17 – particulier	Reactie 35 – bedrijf
Reactie 18 – bedrijf	Reactie 36 – particulier
	Reactie 37 - particulier

Vaak hebben de reacties betrekking op hetzelfde onderwerp en/of delen ze dezelfde opmerking of bezorgdheid. Om het geheel overzichtelijk te houden en niet (te veel) in herhaling te vallen, werden de reacties per thema gebundeld. Niet alle reacties zijn letterlijk overgenomen, maar alle inhoudelijke argumenten komen wel aan bod. Welke reactie er op welk thema betrekking heeft, wordt verduidelijkt via de afkorting R (van reactie) met daarna de vermelding van het nummer.

De reacties werden onderverdeeld in volgende thema's:

- Reacties op het planinitiatief in zijn totaliteit
- Reacties op de deelplannen
  - o Plangebied Unal-site
  - o Plangebied Astridlaan
  - o Plangebied Woonuitbreidingsgebieden
  - o Plangebied Denderlandshopping
  - o Schendelbeke
    - Dorp
    - Plangebied Bedrijventerrein
    - Plangebied Verwevingszone
    - Plangebied Driehoek
- Specifieke reacties
  - o Communicatie en participatie
  - o Kwartier van de toekomst (legerkazerne)
  - o Ontginningsgebied

Sommige reacties hebben geen betrekking op de inhoud van de startnota of zijn geen ruimtelijke zaken. Het zijn o.a. reacties over het huidige gemeentelijk beleid, opgeleverde studies, bezwaren over recente vergunningen, etc. Die reacties zijn niet behandeld in de scopingnota. Mensen kunnen voor hun lokale klachten, suggesties en/ of meldingen terecht bij de stad Geraardsbergen.

## 2.1 Reacties op het planinitiatief in zijn totaliteit

### Reactie 8

Een realistisch PRUP opmaken is een lovenswaardig en noodzakelijk initiatief maar dan niet enkel voor het kleinstedelijk gebied. Zuid Oost-Vlaanderen is meer dan alleen Geraardsbergen, Nederboelare en Schendelbeke er zijn nog 13 andere deelgemeenten.

Waarom worden buurtsteden Zottegem (N42) en Ninove (N45 & N28) wel ontsloten en Geraardsbergen niet?

En toch wil men – volgens de economische studie - enerzijds nieuwe industrieën aantrekken, KMO zones uitbreiden en wervingszones afbakenen.

En anderzijds stelt men dat wat Geraardsbergen betreft het fysisch systeem en het landschap richtinggevend moeten zijn door o.a.

- Nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelige of in landschappelijk waardevolle gebieden buiten de stadskern te beperken.
- De toeristische aantrekkingskracht van Geraardsbergen te vergroten door haar als een 'Agropolis' te promoten waarbij landbouw als vorm van bedrijvigheid wordt opgewaardeerd en actief in te zetten als toeristische troef.

En dan de woonstudie waaruit, kort samengevat, blijkt dat in het stedelijk gebied het woon aanbod groter is dan de nood aan nieuwe projecten tegen 2028 maar toch wordt o.a. aanbevolen:

- Ontwikkelingen te ondersteunen in functie van kernen waarbij gefocust wordt op ontwikkeling van kernen met goede voorzieningen;
- De bestaande woningmarkt op te waarderen door selectief bepaalde straten of woonblokken aan te pakken.
- Het sociaal woonaanbod te verhogen;

Meer mogelijkheden te creëren voor duurdere segmenten van de woningmarkt;

Gaat men van Geraardsbergen een stad maken met gettovorming tot gevolg als voorgaande punten effectief worden doorgevoerd?

### Conclusie

1. Hoe ziet de provincie haar sturende rol in de uitwerking van dit project?
2. Zijn de economische - en woonstudie afgetoetst aan de huidige toestand en mogelijkheden van de stad en haar deelgemeenten?
3. Studies lijken mij eerder een copy paste verhaal dat voor elke stad, regio of provincie, mits enkele lokale aanpassingen kan worden gebruikt.
4. Komt er nog een ultiem inspraakmoment vooraleer het PRUP ter goedkeuring wordt voorgelegd?
5. Wie gaat voor de uitvoering en de opvolging zorgen eenmaal het PRUP is goedgekeurd?

Geld uitgeven om studies te bekostigen die weinig realistisch/haalbaar zijn en bovendien zowel de economische- als woonstudie op sommige punten elkaar tegenspreken komt weinig geloofwaardig over. Er moeten zichtbare acties worden opgestart. Ben vooral nieuwsgierig naar het vervolgtraject. **R8**

Antwoord:

*De Provincie heeft in het voortraject verschillende sectorale studies opgemaakt. Deze studies waren nodig om te bekijken of vanuit de sector bepaalde behoeftes zijn. De sectorale studies bekijken enkel de behoeftes van die specifieke sector. Het is dus best mogelijk dat sommige studies elkaar tegenspreken. Tijdens de opmaak van de ruimtelijke visie werd gekeken in welke mate de visies van de sectorale studies verzoenbaar en ruimtelijk inpasbaar zijn. Na afweging zullen dan ruimtelijke keuzes gemaakt worden, waarbij al dan niet ingegaan zal worden op de sectorale ambities en vragen.*



*Aan dit planproces zal ook een actieprogramma gekoppeld worden. Per actie zal verduidelijkt worden of dit een actie op korte, middellange of lange termijn is. Tevens zal er ook gekeken worden wie de trekker is van deze actie en/ of er voor de uitvoering van deze specifieke acties nog andere partijen nodig zijn.*

#### **Reactie 11**

Uitleg zoals “Geraardsbergen moet jonge, werkende bevolking aantrekken”, zolang er geen betere ontsluiting is van zowel openbaar vervoer als via de weg (denk bv. aan de weg van Geraardsbergen naar Gent via Zottegem) en ook er niet meer werkgelegenheid is in de buurt zal men er niet in slagen om de jonge, werkende bevolking aan te trekken. Voor de jonge, werkende bevolking is het trouwens maar saai wonen vermits er weinig of niets te beleven is in de stad. Eerst inzetten op bedrijven aantrekken dat zorgt voor werkgelegenheid in de buurt en trekt uiteraard jonge, werkende bevolking aan. **R11**

Antwoord:

*De Provincie is niet bevoegd voor de aanleg van de N42 noch voor het openbaar vervoer. Wel wordt tijdens het planvormingsproces overlegd met de beheerders van de weg en het OV om tot een optimalisering te komen, maar het initiatief kan enkel komen vanuit de verantwoordelijke beheerders.*

*De stad is momenteel bezig met de herziening van het mobiliteitsplan, daar worden o.a. aanbevelingen rond het verbeteren van de mobiliteit onderzocht.*

*De ontsluiting van Geraardsbergen zal meegenomen worden in de vervoersregio.*

*De verbetering van de levenskwaliteit en woonaantrekkelijkheid zijn o.a. de belangrijkste motieven voor de opmaak van het PRUP ('geef kleur aan je stad')*

#### **Reactie 10**

Voor de grenslijn voorstander voor scenario 3. **R10**

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen. In de scopingnota behouden we nog alle opties voor de afbakingslijn en onderzoeken we verder wat de beste optie is.*

## **2.2 Plangebied Unal-site**

#### **Reactie 10**

Wij zijn voorstander van scenario 1.

- Gezien de site gelegen is in de directe nabijheid van een woongebied, horen deze bedrijven die belastend, omwille van lawaai- en stofhinder, alsook van zwaar vervoer, hier niet thuis.
- Momenteel wordt de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid zeer negatief beïnvloed door twee bedrijven, met name Van Israël en Rebuco. Gevaarlijke kruispunten situeren zich in het centrum langs de as van de Verhaegenlaan waar nu al files ontstaan ter hoogte van het kruispunt met de Lessensestraat. De huidige situatie is ook gevaarlijk voor de zwakke weggebruikers, in de directe omgeving en toegangswegen, waar de huidige infrastructuur reeds onvoldoende is.
- Watergebonden industrie is onmogelijk, gezien de huidige diepgang van de Dender.
  - o De maximale diepgang tussen Aalst en de grens met het Waalse Gewest is 1,9m.
  - o Van Aalst tot Geraardsbergen beperkt tot plezier-, passagiers- en kleine scheepsvaart.
  - o Tussen Geraardsbergen en Aalst kleine schepen tot 300 ton (= plezierbootjes, watertransport klasse 1.

Vooraleer verdere ontwikkelingen toe te laten dient er een bodemonderzoek te gebeuren betreffende de mogelijke en hoogstwaarschijnlijke verontreiniging van de ondergrond. Het betreft hier wel de site van een vroeger bedrijf waar schadelijke producten (o.a. zwavel), voor mens en natuur, werden verwerkt. Een positief advies kan niet afgeleverd worden zonder een bodemattest waarin gebruikte methodes en onderzoeken staan beschreven en dat de veiligheid voor de gezondheid garandeert. Ieder volgende toekenning van vergunning is bijgevolg onmogelijk.

De gebouwen op de site zijn restanten van een bedrijf met historische betekenis voor de Geraardsbergse bevolking: luciferfabriek Swedish Match. Ze maken deel uit van een onvervangbaar industrieel erfgoed van internationale waarde. Het zou jammer zijn mochten deze gebouwen gesloopt worden. Dit staat gelijk met het wissen van de restanten van de Geraardsbergse industriële geschiedenis. De culturele/geschiedkundige invulling moet dan ook mee overwogen/bestudeert worden in een mogelijke herbestemming van de site.

Tenslotte wensen we dat bij een herbestemming aandacht moet gegeven worden op mogelijke wateroverlast, verstoring van de fauna en wijziging van het bodemprofiel.

Wij zijn van oordeel dat de Dender ter hoogte van de Unal-site zijn oorspronkelijk loop moet terug krijgen. Op die manier krijgen we een blauwe ader die in het nieuw te ontwikkelen woongebied gaat lopen. *R10*

Antwoord:

*Op vandaag wordt er nog geen uitspraak gedaan over de toekomst van de Unal-site. In de scopingnota nemen we nog alle scenario's mee, zodat we de milieueffecten voor alle scenario's kunnen onderzoeken. Verschillende disciplines zoals bodem, mobiliteit, geluid, trillingen, lucht- en gezondheidsaspecten worden onderzocht, waarbij onder meer ook de actuele situatie (vb. eventuele bodemverontreiniging) op basis van de beschikbare gegevens in kaart wordt gebracht. Naast de milieueffecten wordt ook de haalbaarheid van de scenario's bekeken. Op basis van deze bevindingen kan een uiteindelijke keuze gemaakt worden.*

*In het verder planproces wordt bekeken of en hoe we rekening kunnen houden met het bestaand industrieel erfgoed dat aanwezig is.*

*In verband met de waterbeheersing wordt ook naar onderstaande reacties en antwoorden verwezen.*

#### Reactie 22

In verband met de afbakening van het kleinstedelijk gebied en meer bepaald het deelgebied Unal-site te Geraardsbergen wensen wij te kiezen voor scenario 1 en dit om de volgende redenen:

Reeds 20 jaar ondervinden wij als buurtbewoners van de Unal-site grote hinder door het lawaai, het stof en het zwaar verkeer die de industriële activiteiten op de site met zich meebrengen. Deze activiteiten doen zich voor van 6u s' ochtends en zelfs vroeger tot dikwijls laat in de avond. En dit, jaar in jaar uit, ook tijdens de weekends, feestdagen en vakantieperiode. Dit stopt nooit! Onnodig te verklaren welke lichamelijke en psychologische belasting deze toestand op het welbevinden en welzijn veroorzaakt. Wij zijn van oordeel dat deze bedrijven, dicht ingeplant bij woonwijken, hier niet thuishoren en plaats moeten maken voor de natuur en traag verkeer waarbij fietsers, voetgangers en bewoners niet meer bang hoeven te zijn voor het zware gedonder van vrachtwagens die hun plaats van 's morgens tot 's avonds onverminderd opeisen.

In verband met de overstromingsproblematiek, zie Wallonië 2021, is het niet denkbeeldig dat ook wij in Geraardsbergen voor hetzelfde scenario komen te staan. Men zou deze site kunnen gebruiken als waterbuffer die kan gecombineerd worden met zachte recreatie en meer open ruimte met een goede impact op de leefbaarheid van de omwonenden en bij uitbreiding het zuidwestelijk deel van de stad.

Ontharding van de site is zeer wenselijk in deze context.

De grote meerderheid van de bedrijven wenst uit de Unal-site weg te trekken. Dat is veelbetekenend.. en geeft de kans om deze site te gebruiken voor bedrijven gespecialiseerd in sociale economie of om de site te heroriënteren in het kader van waterbeheersing.

Vanuit onze bekommernis voor een duurzame en gezonde leefomgeving kiezen wij voor scenario 1. *R22*

Antwoord:

*Op vandaag wordt er nog geen uitspraak gedaan over de toekomst van de Unal-site. In de scopingnota nemen we nog alle scenario's mee, zodat we de milieueffecten voor alle scenario's kunnen onderzoeken. Verschillende*

*disciplines zoals mobiliteit, geluid, trillingen, lucht- en gezondheidsaspecten worden onderzocht. Naast de milieueffecten wordt ook de haalbaarheid van de scenario's onderzocht. Op basis van deze bevindingen kan een uiteindelijke keuze gemaakt worden.*

*In verband met de waterbeheersing wordt ook naar onderstaande reacties en antwoorden verwezen.*

#### Reactie 24 en 37

Voor de Unal-site in de Dendervallei voorziet men drie alternatieven die men gaat laten onderzoeken in het plan-MER. Eén ervan is: "de Unal-site wordt maximaal 'teruggegeven aan het water' en vervult een groene bestemming (scenario 1)". Dit is ons voorkeursscenario.

Om dit gebied echt terug te geven aan het water is het heel belangrijk te vermelden dat hier ca. 200.000m<sup>3</sup> (of dus 200 miljoen liter) kan afgegraven worden en dat die concrete afgraving meegenomen wordt bij het onderzoek in het plan-MER omdat dit een significant positief effect kan hebben om de stroomafwaarts gelegen stadskern van Geraardsbergen te vrijwaren van overstromingen. Die 200.000m<sup>3</sup> is het volume aan steenslag die hier tijdens WOII is aangevoerd vanuit de steengroeven om zo het natte terrein op te hogen om hier een fabriek te bouwen (de luciferfabriek waarvan de belangrijkste delen nu reeds zijn gesloopt). Zonder die afgraving heeft het terrein immers veel minder potentie om overstromend water op te vangen.

De grootste potentie voor extra ruimte voor water ligt in het (noord)oosten van de unal-site omdat daar de Dendermeersen het meeste opgehoogd werden. Naast de natuur/landbouwpotentie (herstel als meersengebied en overstromingsgebied), zijn er ook toeristische en natuur-educatieve potenties voor dit gebied dat nauw aansluit bij het stedelijk weefsel.

In de "Behandeling adviezen en reacties startnota van 9 maart 2021" staat hieromtrent:

*"De waterbergende potenties van de Unal-site zijn onderzocht in het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei. Tijdens het onderzoek bleek dat een wachtbekken op de Unal-site – zelfs bij afgraven – geen effect heeft op de piekafvoer T100 en de daarmee gepaard gaande overstromingscontour en schadeposten. Daarom werd deze piste binnen het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei niet als mogelijkheid weehouden. Gelet op de bevindingen van het onderzoek binnen het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei wordt deze piste ook niet binnen voorliggend planinitiatief meegenomen."*

Dit oordeel is kennelijk onredelijk om volgende redenen:

- het afgraven van de opgehoogde Unal-site betekent een aanzienlijk extra overstroombaar volume. Dit levert een significant positieve bijdrage aan de reductie van de wateroverlast tijdens de frequente overstromingen. Het is kennelijk onredelijk om enkel maar met die heel zeldzame voorkomende overstromingen (die zich maar 1 keer om de 100 jaar voordoen) rekening te houden. De maatschappelijke winst om die opgehoogde zone - zo dicht bij de stadskern - af te graven is bijzonder groot dat het dermate onredelijk is om die piste niet mee te nemen.
- Wijzelf hebben nooit de optie van een wachtbekken voorgesteld voor de Unal-site. Met een wachtbekken gaat er in de eerste plaats al bijzonder veel ruimte voor water verloren door de aanleg van een heuse dijkeninfrastructuur, waardoor er finaal uiteraard quasi geen winst in overstromingsruimte kan zijn.
- Bij de modelleringen i.k.v. het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei werd nooit het afgraven van de opgehoogde Unal-site in rekening gebracht, maar werd gerekend met een opgehoogde toestand, terwijl net het afgraven van die opgehoogde gronden voor een aanzienlijke winst kan zorgen i.k.v. de ruimte voor het watersysteem. **R24**

Antwoord:

*Zoals gesteld in het voorgaand advies werden de waterbergende potenties van de Unal-site onderzocht in het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei. Hierbij verwijzen we o.a. ook naar het advies van het departement Omgeving (hfdst. 1.1).*

*“Vanuit de inzichten die voortvloeien uit de opmaak van het strategisch plan ‘Ruimte voor Water Dendervallei’ kunnen we globaal gezien stellen dat het modelmatig doorrekenen van scenario’s en het bepalen van bijvoorbeeld de waterhoogte in de Dender of de verloren bergingsvolumes geen zinvolle invalshoek is voor het bepalen van een voorkeur voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dergelijke oefeningen zullen gebeuren op schaal van de gehele Dendervallei. Het is de combinatie van alle keuzes in deze vallei die sturend zal zijn. De programmakeuzes voor het kleinstedelijk gebied die betrekking hebben op de Dendervallei dienen in die optiek afgestemd te blijven op het actieprogramma inzake ‘Ruimte voor Water’ voor de gehele Dendervallei. Bij het onderzoek van de alternatieven binnen het strategisch plan ‘Ruimte voor Water Dendervallei’ zal het verminderen van het overstromingsrisico uiteindelijk afgewogen worden tegen de realisatie van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaardes om uiteindelijk tot een geïntegreerde beoordeling te komen.”*

*Uit de meest recente inzichten en berekeningen in het kader van het Strategisch Plan blijkt dat voor de bescherming van het centrum van Geraardsbergen tegen een overstroming met een kans van eens om de 100 jaar (T100) nood is aan verschillende ingrepen:*

*De meersengebieden ten zuiden van de Guilleminlaan en ten noorden van de Zonnebloemstraat zullen in de toekomst bij voorkeur worden ingericht als overstroombare vallei. De huidige berm van de Guilleminlaan en Zonnebloemstraat kunnen ook een rol opnemen om het stadscentrum te beschermen tegen wateroverlast.*

*De onbebouwde terreinen langs de Dender tussen de Guilleminlaan en Zonnebloemstraat, zoals de sites ‘Den Bleek’, ‘Sint-Jozefsite’ en ‘Kloostermeers’ worden bij voorkeur ingezet om meer ruimte te geven aan het water. Deze terreinen kunnen periodiek onder water komen en blijven daarom in de toekomst best onbebouwd. Het bestaande omliggende bebouwde weefsel zal zo nodig nog beter beschermd worden door middel van dijken aan de stadskant van deze onbebouwde terreinen. De in dit PRUP voorziene omzetting van het signaalgebied Sint-Jozefsite naar een groene bestemming past binnen de resultaten van het onderzoek om tussen de Zonnebloemstraat en de Guilleminlaan meer ruimte te creëren voor water.*

*Ter hoogte van de doortocht door het stadscentrum zelf, gelegen tussen de Grotestraat en de Sint-Jozefsite, is de beschikbare ruimte eerder beperkt en zal er daarom waarschijnlijk nood zijn aan een verhoging van de kaaimuren langs de Dender.*

*Vanuit het streven naar een adaptieve en robuuste Dendervallei is het basisprincipe steeds dat maximaal ruimte wordt gegeven aan water (binnen T100 contour). Dat betekent enerzijds het open houden van de niet-bebouwde zones in de vallei (al dan niet via adaptief bouwen zodat het bergingsvolume niet wordt gewijzigd), maar anderzijds ook het ontsnipperen en ontharden en zo het teruggeven van de eerder ingenomen vallei. We stellen voor om bij de afweging van de scenario’s voor de Unalsite vanuit dit principe te vertrekken rekening houdend met het kader zoals vastgelegd in het decreet Integraal Waterbeleid.”*

*In de alternatieven van de onderzoeksnota van het strategisch plan, waarrond in het najaar van 2022 een publieke raadpleging plaatsvond staat de UNAL-site aangeduid als site voor waterrobuuste herontwikkeling. Hoe dit verder vorm krijgt moet onderzocht worden. Het klopt dat het Strategisch Plan vanuit de doelstelling om ‘het overstromingsrisico te verminderen’, focust op oplossingen voor een overstroming die zich gemiddeld elke 100 jaar voordoet (T100). Dit betekent echter niet dat er vanuit de doelstelling ‘ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde creëren’ geen aandacht gaat naar gebieden die een bijdrage leveren bij een overstroming met een kortere terugkeerperiode. In het plan staan de principes van integraal waterbeleid immers voorop.*

*De Provincie zal tijdens dit planproces rekening houden met de inzichten die tijdens de opmaak van het strategisch plan naar voor komen. Er zal onderzocht worden hoe de ambities en belangen van het strategisch plan (verminderen van het overstromingsrisico en creëren van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde) en het voorliggend plan (kernversterking en bedrijvigheid) op de Unal-site vorm kunnen krijgen.*

#### **Reactie 35**

Naar aanleiding van de raadpleging van het publiek over de startnota van het provinciaal RUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’ (goedgekeurd op 8 september 2022), heeft een bedrijf volgende opmerkingen. De opmerkingen zijn grotendeels dezelfde als bij de eerste versie van de startnota.

*Het bedrijf is betrokken partij bij het geplande PRUP, als uitbater van een bedrijf voor de opslag, verpakking en verkoop van potgrond, meststoffen, turf en boomschors op westelijke zijde van de Unal-site. Het bedrijf is volledig gelegen binnen het voorziene plangebied van de Unal-site en zal dus rechtstreeks de gevolgen ondervinden van het PRUP.*

*Volgens de startnota werden binnen de opmaak van de visie 4 mogelijke scenario's opgemaakt wat de toekomstige invulling van de Unal-site betreft (zoals toegelicht op p. 105-106 van de startnota). Alle scenario's beogen een ontwikkeling waar meer ruimte is voor water. Die ruimte voor water wordt blijkbaar vooral voorzien op het westelijk deel van de Unal-site, wat min of meer overeenkomt met het bedrijfsterrein van het bedrijf. Dat baart de bedrijfsleiding uiteraard zorgen.*

*Vooraf volgende uitgangspunten worden als zorgwekkend beschouwd (p. 104 -109 startnota):*

*Voor alle scenario's geldt dat het nieuwe programma geen grote mobiliteit mag genereren. Wanneer er gekozen wordt voor de uitwerking van scenario 2 of 3 worden flankerende verkeersmaatregelen, zoals het verhogen van de verkeersveiligheid van de Guilleminbrug door bijvoorbeeld een knip voor zwaar vrachtverkeer, niet uitgesloten. Dit zal uit het milieueffectenonderzoek moeten blijken.*

*De delen van de Unal-site die worden behouden voor bedrijvigheid, kunnen worden ingericht met een combinatie van kleinschalige ateliers, kantoren en een beperkt aandeel (bedrijfs)woningen. Eventueel kan de plek een rol opnemen in het verhaal van Geraardsbergen Agripolis. Er kan ook ruimte voorzien worden voor het verwerken en verdelen van lokale landbouwproducten. De Unal-site kan op die manier een rol opnemen als voedselhub. Grote passage zal hier nooit zijn, dus zijn de kansen voor verwerking van producten hier groter dan deze voor verdeling.*

*In elk scenario wordt in het westelijk deel van de Unal-site een verregaande ontharding voorzien. Er zijn ernstige bedenkingen te formuleren m.b.t. de haalbaarheid van de ontharding en m.b.t. de haalbaarheid, uitgaande van bodemsaneringsnormen, om het terrein om te vormen naar een zachtere functie (van industrie naar bos/natuur). In de startnota wordt nergens verwezen naar de aanwezige bodemverontreiniging. Dit is nochtans een relevant element als een bestemming gewijzigd wordt.*

*De informatie m.b.t. de bodemkwaliteit is nochtans bij de OVAM beschikbaar. Volgens de informatie op het geoloket bodem van de Ovam werden er al bijna de volledige Unal-site oriënterende bodemonderzoeken (OBO) uitgevoerd. Ook het terrein van het bedrijf is onderzocht in een OBO, dat aan de Ovam is overgemaakt (zie bijlage: conformverklaring OBO).*

*Op het terrein werd asbest aangetroffen, verhoogde concentraties PAK's.... (zie besluit OBO in bijlage). De verontreiniging werd afgetoetst aan de normen voor industrie en is grotendeels van historische aard. Op basis van de huidige bestemming was geen beschrijvend bodemonderzoek (BBO) noodzakelijk. Toetsing aan normen voor bos en natuur zal mogelijks tot verdergaande maatregelen en kosten leiden. Om het terrein te ontharden dient er vanuit gegaan dat het gestorte puin dient afgegraven te worden. Gezien de aanwezige verontreiniging zal dit tot hoge kosten leiden.*

*Het bedrijf vraagt dat de bodemproblematiek wordt meegenomen tijdens het verdere planproces, met verder onderzoek naar de praktische en economische haalbaarheid van de ontharding. Dit geldt uiteraard niet alleen voor het eigen terrein, maar voor de volledige Unal-site. Elders op de Unal-site zijn immers ook verontreinigingen aangetroffen, o.m. met zwavel van de vroegere activiteiten van de luciferfabriek. De nv Van Israël heeft deze opmerking ook gemaakt bij de vorige versie van de startnota, maar er is nog geen rekening mee gehouden.*

*Verder vraagt de nv Van Israël dat er tijdens de plan-MER en tijdens het verder planproces wordt onderzocht wat de gevolgen zijn voor het bedrijf als er effectief beslist wordt tot bestemmingswijziging en ontharding, dit*

*zowel op menselijk als op economisch vlak. Een (gedwongen) delocalisatie impliceert dat er elders nieuwe bedrijfsgrond in gebruik moet worden genomen. Gevraagd wordt om dat ook te onderzoeken. Er wordt ook gevraagd om duidelijkheid te verschaffen over hoe de concrete realisatie van het gekozen scenario zal verlopen en welke instrumenten daarvoor zullen worden ingezet (onteigening, subsidiëring, andere, ...). De timing van eventuele maatregelen is ook essentieel. Als de nv Van Israël wordt verplicht tot delocalisatie zal dat voor het bedrijf verstrekende financiële gevolgen hebben. Duidelijkheid over de toekomst is noodzakelijk voor een normale bedrijfsvoering. Het plannen van investeringen wordt anders zo goed als onmogelijk gemaakt.*

*De nv Van Israël vindt het zorgwekkend dat bij de beschrijving van de bestaande toestand op de Unal-site (startnota, p. 102) geen melding wordt gemaakt van de activiteiten van het bedrijf Van Israël. Dit bevestigt de vrees dat er onvoldoende rekening zal worden gehouden met de gevolgen voor de nv Van Israël. Er wordt gesteld dat de watergebonden industrie verdwenen is, maar er wordt niet vermeld dat de nv Van Israël watergebonden activiteiten heeft. Het bedrijf is 25 jaar vragende partij om de aanvoer van een aanzienlijk deel van de bulk grondstoffen over de Dender aan te voeren, vermits er aanvoer is vanuit de haven van Antwerpen. Dit zou heel wat vrachtwagens van de weg kunnen halen.*

*De nv Van Israël is vragende partij om naast de vier scenario's uit de startnota ook het nulalternatief met behoud van de huidige situatie te onderzoeken. Het is positief dat in de vernieuwde startnota wordt erkend dat het nulalternatief een valabel scenario is. De nv Van Israël is het er echter niet mee eens dat vervolgens het nulalternatief wordt gelijkgesteld met scenario 2. Dat is geen echt nulalternatief, zeker niet voor het westelijke deel van de Unal-site waar Van Israël actief is. De nv Van Israël vraagt om ook het echte nulalternatief volwaardig te onderzoeken.*

*Ten slotte vraagt de nv Van Israël dat bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voor het deelgebied 'Unal-site' van het PRUP voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande activiteiten van de nv Van Israël. R35*

Antwoord:

*Naar aanleiding van de raadpleging werd aan OVAM advies gevraagd. Dit advies is opgenomen in deze nota. In de discipline bodem is voorzien dat de actuele, gekende bodemkwaliteit ook beschreven zal worden in het plan-MER, bij het in kaart brengen van de actuele referentiesituatie. De informatie uit de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op de site zal dus opgenomen worden in het plan-MER-gedeelte en eveneens in de verdere beoordelingen. Het is niet de bedoeling om in kader van voorliggend plan bijkomende bodemonderzoeken uit te voeren.*

*We bevinden ons in de startfase van dit planproces. Het is belangrijk om in deze fase nog alle mogelijke pistes voor de Unal site te onderzoeken. Op vandaag wordt nog geen enkel scenario uitgesloten. We wachten o.a. de resultaten van het milieueffectenonderzoek af vooraleer er een uitspraak wordt gedaan.*

*Specifiek voor het deelplan Unal site dient er verder onderzoek te gebeuren. Naast het milieueffectenonderzoek zal de haalbaarheid ook een belangrijke factor zijn bij de keuze van een definitief scenario. Deze wordt in het verdere planproces onderzocht.*

*In de startnota wordt aangegeven dat het nulalternatief (grotendeels) overeenkomt met de planologische referentiesituatie. Het nulalternatief zal in het MER in beeld gebracht worden door de beschrijving van beide referentiesituaties.*

## **2.3 Plangebied Astridlaan**

### **Reactie 10**

We sluiten ons aan bij de conclusie voor de ruimtelijke begrenzing van de baanwinkels. Met dien verstande dat niet enkel grootschalige detailhandel is die niet toegelaten wordt, maar gelijk welke winkel. R10

Antwoord:

*In het verder planproces zal bekeken worden hoe we dit verder juridisch kunnen verankeren. In de stedenbouwkundige voorschriften zal duidelijk worden geschreven welke functies er kunnen komen en welke niet.*

#### Reactie 15 en 10

Ik stel me ernstig de vraag in hoever de detailstudie van mei 2018 nog klopt met nu 4 jaar later.

Ondertussen is reeds heel wat gebeurd en staat te gebeuren op de Astridlaan en is de studie niet meer up to date. Hoe is het verkeer ondertussen, is dit verslechterd? Is dit slechter dan in sommige andere steden? Waar over grotere afstand winkels verspreid zijn? In de studie wordt bvb. vooropgesteld horeca te weren op de Astridlaan: Een Mc Donalds is gepland naast het atheneum.

Geen grootschalige winkeluitbreiding op de Astridlaan in de zone tussen Zonnebloemstraat en spoorovergang. Momenteel 3 huizen afgebroken ter realisatie van winkelcomplex. Ik begrijp dat er nog steeds geen nieuwe PRUP is en dat de oude voorschriften nog gelden die dit toelaten. Dus als de PRUP nu opnieuw voor discussies en uitstel zorgt zijn we ondertussen 2 jaar verder en is die zone wel al gedeeltelijk ingenomen.

U begrijpt dat het voor investeerders het zeer moeilijk wordt voor zowel gedane als toekomstige investeringen langs die zijde. Beter zou zijn het voor iedereen eenvoudiger te houden en die zone ook volledig vrij te geven naar toekomstige uitbreiding. Dit tot aan de logische grens de spoorovergang. *R15, R10*

Antwoord:

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is geen ruimtelijk instrument dat snel opgemaakt en goedgekeurd wordt. De opmaak en goedkeuring van een RUP – zeker een complex plan als een afbakeningsproces - vraagt tijd. Het klopt dat vergunningsaanvragen op vandaag nog getoetst worden aan de huidige regelgeving. Vanaf een RUP voorlopig is vastgesteld kan er bij vergunningsaanvragen al rekening worden gehouden met het RUP.*

*Het is niet omdat een studie 4 jaar geleden is opgemaakt, dat de conclusies niet meer actueel zouden zijn. Naast de bevindingen van de studie is er ook de vraag om sterk verkeersgenererende functies ten noorden van de Astridlaan te vermijden (cfr. Advies van Agentschap Wegen en Verkeer). De inhoudelijke keuzes worden in het verder planproces onderzocht en zullen op ruimtelijke motieven gebaseerd zijn.*

#### Reactie 16

De percelen 0163/g, 0164/Z, 0165/B en 0165/K worden opgenomen binnen het onderzoeksgebied van de afbakening. Het perceel 163/g werd echter uitgesloten uit het voorgestelde deelplan nr. 5 Astridlaan. Er wordt verzocht om het perceel ook op te nemen in het deelplan.

Hieronder wordt de opname van het perceel verantwoord:

Er dringt zich een uitbreiding op

- Op vandaag is de capaciteitslimiet qua verkoop van zowel AD Delhaize als Brico, die zelfs geen volledig aanbod kan aanbieden, reeds bereikt. Deze vaststelling is des te problematischer vanuit de in het voortraject gemaakte woonstudie, waarbij in de verschillende scenario's een (aanzienlijke) bevolkingstoename wordt voorspeld. Een stijgend bevolkingsaantal leidt niet alleen tot een stijging in de vraag naar woningen, maar tevens in de vraag naar basisbehoeften. Een gebrekkig (winkel)aanbod leidt tot een koopvlucht, die opnieuw resulteert in bijkomende en te vermijden vervoersbewegingen.
- Anderzijds worden wij geconfronteerd met het beantwoorden van het energie- en milieuvraagstuk. Ondernemingen, in het bijzonder binnen de voedingssector, worden immers geconfronteerd met steeds strengere normen inzake recyclage- en afvalstromen net als het vermijden van kruising tussen grondstoffen, afgewerkte producten en afvalstromen.

Daarnaast worden retailers als AD Delhaize in het bijzonder geconfronteerd met de stijgende energieprijzen en bijgevolg de noodzaak tot het inzetten op duurzame vormen van energieverbruik en -opwekking.

Het antwoord op beide vraagstukken ziet zich vertaald in een noodzakelijke toename van het bedrijfsoppervlakte. Doordat het perceel 0163/g een ruime oppervlakte heeft, onmiddellijk grenst aan de bestaande site en opgenomen is binnen de afbakeningslijn van het RUP, past dit perceel zich perfect binnen een optimalisatiestrategie.

Doordat dit perceel uit het deelplan dreigt gesloten te worden, wordt de eigenaar derhalve geconfronteerd met de onmogelijkheden, minstens moeilijkheden, in verband met de noodzakelijke uitbreiding en optimalisatie van het terrein.

Het perceel biedt mogelijkheden om de verkeersafwikkeling te optimaliseren en te groeperen

- Op vandaag beschikt de site Astridlaan 70-72 over twee inritten en 2 uitritten, waarbij bovendien vermenging is van enerzijds vrachtverkeer afkomstig van leveranciers en anderzijds personenverkeer afkomstig van particulieren.
- De extra ruimte op het perceel 0163/g biedt niet alleen de mogelijkheid om te voorzien in het verminderen van de aantal in- en uitritten maar tevens in een éénrichtingsverkeer met onmiddellijke dan wel vertraagde scheiding van vrachtverkeer.
- Bovendien kan via het perceel 0163/g net als het perceel 0165/b/2 (wel opgenomen) aansluiting gevonden worden met het bedrijfsverzamelgebouw 66A-68 (JBC, Torfs, ...). We zijn bereid mee te werken en na te denken over een gezamenlijke verkeersafwikkeling (bv. volledige scheiding van vrachtverkeer langsheen de achtergevels van alle bedrijven).

Tot slot heeft het perceel 0163/g een voldoende ruime oppervlakte om in een voldoende buffer te voorzien, zelfs in het geval een uitbreiding zou toegestaan worden.

- Er kan makkelijk een duidelijke groenbuffer van circa 10m aangelegd worden langsheen de privaatrechtelijke grenzen.
- Daarbij kan zelfs gedacht worden aan een evenwichtige mix van kleinhandel met bewoning om op die manier een optimale benutting van het perceel te verkrijgen.

Principes en doelstellingen van de startnota

- Er wordt gestreefd naar een bundeling van de baanwinkels langsheen de Astridlaan. Een ruimtelijke begrenzing wordt vastgelegd. Dit verklaart dan ook waarom de naastgelegen achterliggende percelen wel binnen deze afbakening worden opgenomen.
- Er wordt verwezen naar het verhogen van het ruimtelijk rendement en de doelstellingen voor het plangebied Astridlaan.

Het inperken van de oppervlakte waar (grote) baanwinkels kunnen worden voorzien (nl. tussen kruispunt N42/ Zonnebloemstraat en kruispunt N42/Holleweg), maakt dat het optimaal benutten van de beschikbare ruimte aangewezen is en het negeren van de potenties van het perceel 0163/g net leidt tot een beleidsmatige onderbenutting.

Het perceel grenst aan opgenomen percelen die zich evenzeer in de 'achtertuin' van bestaande (grote) baanwinkels bevinden, zou op die manier de kans gemist worden om in te zetten op verweving van deze winkels. Net dit groepseffect resulteert in een vlottere winkelbeleving net als een vlottere en verkeersveiligere afwikkeling. **R16**

Antwoord:

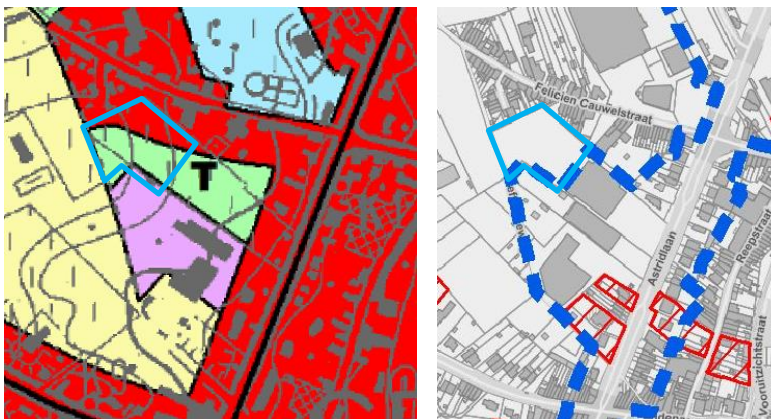


*De reactie indiener wenst dat het achterliggende (blauwe contour op onderstaande plannen) wordt opgenomen binnen de grenzen van het plangebied.*

*Bij het bepalen van de begrenzing werd o.a. rekening gehouden met:*

- *de bestaande grenzen van het gewestplan of infrastructuur;*
- *de bestaande perceelindeling;*
- *de ligging t.o.v. de Astridlaan.*

*De naastliggende percelen werden wel opgenomen in de plancontour omdat ze volgens het gewestplan in KMO-zone liggen.*



*Naar aanleiding van het antwoord van de Provincie op de vorige startnota<sup>2</sup>, werd een nieuwe reactie ingediend. In deze (bovenstaande) reactie wordt beter gemotiveerd waarom de opname van het achterliggende perceel wenselijk is.*

*Omdat het bedrijf zich binnen de voorgestelde ruimtelijke begrenzing bevindt, is het niet onlogisch om te onderzoeken hoe bedrijven zich binnen deze zone verder kunnen ontwikkelen. Het bedrijf geeft aan dat het achterliggende perceel o.a. kan ingezet worden om de verkeersafwikkeling te optimaliseren en te groeperen. Tevens kan het een mogelijkheid zijn om het geheel verkeersveiliger te maken.*

---

<sup>2</sup> Zie reactie R54 en antwoord van de provincie in het document 'Behandeling adviezen en reacties startnota dd. augustus 2022'

*Het niet opnemen van het achterliggende perceel kan een gemiste kans zijn. Omwille van bovenstaande redenen zal het perceel voor de volledigheid opgenomen worden in de scopingnota. Er zal tijdens het verder planproces onderzocht worden of het perceel gedeeltelijk of in zijn totaliteit zal moeten opgenomen worden.*

#### Reactie 20

De reactie gaat over een braakliggend gebied gelegen tussen de Astridlaan en de spoorweg. Dit gebied werd door de reactie indiener verder omschreven als de 'Spie'. Volgens het gewestplan is deze Spie grotendeels gelegen in 'bufferzone' en deels gelegen in woongebied'.

De reactie is dezelfde reactie als van de eerste raadpleging<sup>3</sup>.

In de begeleidende mail van reactie indiener staat het volgende:

*'Het klopt niet dat de input uit de eerste publieke raadpleging in de nieuwe startnota afdoend werd verwerkt. Al zeker toch de opmerkingen van huidige bezwaarindieners niet.*

*Het studiemateriaal dat de ruimtelijke keuzes, die bezwaarindieners kan aanbelangen, moet ondersteunen, bestaan uit los zand. Dat wordt ook in het bezwaarschrift aangetoond, en in de nieuwe start- of procesnota zitten geen elementen die de opmerkingen van bezwaarindieners kunnen ontkrachten.*

*Bezwaarindieners rekenen op verder overleg met de deputatie over dit planingsproces.'*

De reactie wordt hieronder cursief meegegeven:

*De indiener verwijst naar volgende tekst in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*Het GRS werd definitief vastgesteld op 13 maart 2011. Het maakt expliciet melding van de Spie (pagina 84 van het richtinggevend gedeelte van het GRS) als kleinhandelszone: 'Binnen het gebied situeren zich enkele (economische) polen die in de toekomst mee de dynamiek van de stad moeten bepalen: (groot)winkelbedrijven langsheen de Astridlaan vanaf de spoorwegovergang tot aan de rotonde Hogeweg kunnen in de toekomst verder ontwikkelen. Dit is met inbegrip van het terrein tussen de N42 en de spoorweg die vandaag op het gewestplan is ingekleurd als bufferzone.'*

*In het GRS op pagina 38-39 (van het richtinggevend gedeelte van het GRS) wordt expliciet gesuggereerd om dit aanvankelijk via een PRUP te onderzoeken.*

*"De Provincie selecteerde op basis van een aantal criteria volgende perifere kleinhandelsconcentraties van regionaal belang te Geraardsbergen:*

- N42 Astridlaan Noord
- N42 Astridlaan Zuid

*Het betreft hier concentraties van handelszaken die voornamelijk gericht zijn op autobereikbaarheid. De Stad Geraardsbergen suggereert om deze handelszaken (momenteel woongebied, ambachtelijke zone en beperkt deel natuurgebied) mee te nemen binnen een globaal provinciaal RUP waar ook de stedelijke sportcampus wordt uitgewerkt".*

*Ook op pagina 98 (onder punt 5 'maatregelen – actiepunten') staat onder punt 5.2 'Economie' als 'doelstelling' 'Beperken van uitwaaiers van (grootschalige) handelsfuncties langs invalswegen en structureren kleinhandelsconcentratie N42' en als 'actieprogramma' opmaken van RUP'.*

*De indiener geeft in zijn reactie een historiek m.b.t.:*

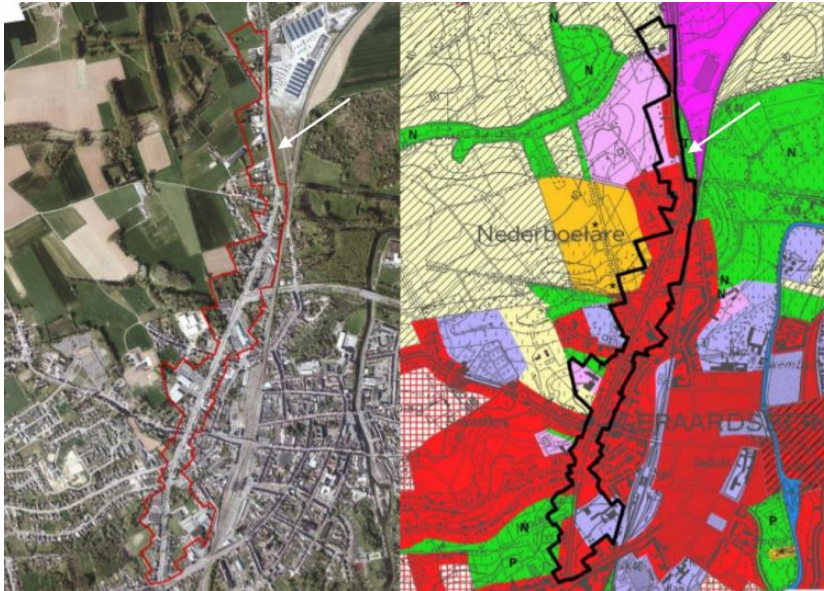
- de procedure van het voorgaande vernietigde PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen';
- de opmaak van het gemeentelijk RUP 'Handelsactiviteiten' waarbinnen de Spie initieel vervat zat;
- een delegatieverzoek voor de opmaak van een gemeentelijk RUP;

---

<sup>3</sup> Zie reactie R58 en antwoord van de provincie in het document 'Behandeling adviezen en reacties startnota dd. augustus 2022'

- het uitlaten van een planningsinitiatief m.b.t. zijn eigendom.

*De indiener bevestigt dat er – net zoals in de detailhandelsstudie wordt vastgesteld - twee polen geschikt zijn voor detailhandel in Geraardsbergen, nl. het centrum en de N42 (Astridlaan). De indiener geeft aan dat er iets vreemd bij de opmaak van de startnota en voorbereiding van dit nieuwe PRUP gebeurt. Hij stelt dat er niets anders kan besloten worden dat in deze startnota alles in het werk wordt gesteld om specifiek een herbestemming van de Spie te bemoeilijken. Het valt meteen op, want net de Spie wordt vakkundig uit het toepasselijk plangebied ‘Astridlaan’ geknipt, al ligt het wel nog binnen de afbakeningslijn (zie afbeelding).*



*Als dan wordt gekeken in de reeds beschikbare stukken, valt op dat alle kleinhandelsactiviteiten langs de N42 ten noorden van de Zonnebloemstraat zelfs het voorwerp moeten vormen van een zgn. ‘passief uitdovingsbeleid’.*

*Er is verzet tegen het plan om verschillende redenen:*

- *Er wordt weinig rekening gehouden met het GRS van de stad Geraardsbergen. De Spie wordt uitdrukkelijk aangeduid als locatie voor handelsactiviteiten. Het klopt niet dat een PRUP niet zou zijn gebonden aan het GRS. Bovendien keurde de Deputatie dit GRS ook wel goed. Het PRUP Geraardsbergen kan niet zonder meer afwijken van deze richtinggevende bepalingen van het GRS. Er zijn geen afdoende redenen terug te vinden in de startnota dat verantwoordt om ervan af te wijken, conform de strenge uitzonderingsmogelijkheden die zowel regelgeving als rechtspraak hiertoe voorziet. Er wordt verwezen naar artikel 2.1.2 VCRO § 3. ‘Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.’*

*Er wordt daarbij uitdrukkelijk melding gemaakt van ‘een’ overheid. Dat geldt dus ook voor uw provincie over het GRS. Het is volstrekt onduidelijk op vandaag wat dan exact die onvoorziene ontwikkelingen van ruimtelijke behoeften zouden zijn, die de verandering in beleid zouden kunnen verantwoorden. Uw provincie lijkt ook even uit het oog te verliezen dat het hier gaat om een vigerend structuurplan. Ook de Raad van State kijkt trouwens erg streng toe op de strenge voorwaarden die gelden om een verkozen beleid, via een structuurplan, onder de mat te schuiven via een planningsinitiatief. Er wordt in reactie verwezen naar enkele uitspraken van de Raad van State. Ook in het GRS staat dat Denderland niet van regionaal belang is (pagina 39).*

- *Er wordt abstractie gemaakt van de planologische keuzes die de provincie al voor de Spie al heeft gemaakt. Uw provincie verleende immers een delegatie van haar planbevoegdheid voor de Spie aan de stad Geraardsbergen met het oog op het finaliseren van het gemeentelijk RUP tot het herbestemmen van de Spie tot een zone voor handelsactiviteiten. Deze delegatie is nog steeds bestaand, niet vervallen en dus van toepassing. In de VCRO is er immers enkel sprake van de delegatie vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarop de delegatiebevoegdheid slaat. Andere redenen van verval worden in de regelgeving niet voorzien. Het RUP is nog niet in werking getreden, doordat de stad Geraardsbergen (foutief en kwalijk) stil blijft zitten. Maar dat RUP is wel in opmaak. En dat RUP in opmaak wordt genegeerd in de startnota.*
  
- *De ruimtelijke keuzes in het PRUP zelf, zijn betwistbaar:*
  - o *Er wordt met deze startnota, naast de twee geschikte polen voor kleinhandel en in weerwil tot het eigen studiemateriaal, met het deelplan 'Denderland' nog een derde pool voor kleinhandel gecreëerd. Nochtans wees ook de detailhandelsstudie uitdrukkelijk aan dat het af te raden is om een derde detailhandelscluster uit te bouwen op het grondgebied van Geraardsbergen. Toch wordt in de startnota de mogelijkheden gegeven om er winkelen mogelijk te maken. In de detailhandelsstudie staat uitdrukkelijk:  
Denderlandshopping center:
 
    - *Het winkelaanbod in het Denderlandshopping center is eerder beperkt en wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een Carrefour.*
    - *Een zeer groot deel van de locatie staat leeg.**
  
  - o *Het beperken van de kleinhandel tussen de Zonnebloemstraat en Groteweg berust op los zand. Er is geen sprake van verdere versnippering omdat vandaag minstens evenveel kleinhandel aanwezig is op het stuk Zonnebloemstraat Galgestraat.*  
  
*Er is ook geen extra ruimte in de verkozen (beperkte) zone om meer kleinhandel te gaan bundelen. Het argument van ruimtelijk rendement is een drogreden en getuigt van ruimtelijke naïviteit. Natuurlijk is een RUP altijd voor de toekomst maar de reeds bestaande verdichting in dit stuk laat niet toe te veronderstellen dat zelfs op middellange termijn verruiming van het kleinhandelsaanbod binnen deze zone mogelijk zou zijn. Bovendien ondermijnt deze beperking net de wens om minder congestie te veroorzaken wat verkeer betreft.*
  
  - o *Het staat vast dat in het kader van de detailhandelsstudie wel melding wordt gemaakt van 'gesprekken met retailers', maar via e-mails kunnen bezwaarindieners aantonen dat amper relevante winkelketens werden gecontacteerd. Welke retailers voor deze bevindingen dan wel zouden hebben ingediend, is onduidelijk en daar hebben bezwaarindieners het raden naar.*
  
  - o *De Spie wordt uit het deelplan 'Astridlaan' gehaald, en niet herbestemd, maar de reden daarvoor zijn in de startnota niet terug te vinden. Dit is beleidsmatig niet alleen een erg bevreemdende keuze, maar bovendien is dat ruimtelijk ook een betwistbare keuze. De Spie heeft als harde grens de spoorweg, en ligt bovendien tussenin kleinhandel, KMO-zone en bedrijventerrein (ten noorden) Restzones zouden net ruimtelijk geactiveerd moeten worden. Het is volstrekt onduidelijk waarom deze bufferzone intact zou moeten blijven, terwijl op andere plaatsen binnen het afbakeningsgebied bufferzones allemaal worden weggewerkt. Een voorbeeld: 'door na te denken over bedrijvigheid die verweefbaar is met het dorp, moeten we niet langer vasthouden aan het principe van de 'bufferstrook' (zie pagina 106 van de startnota). Ook op pagina 108 staat dat bufferen beter kan met gebouwen.*

*Er wordt gevraagd om de Spie op te nemen in het plangebied Astridlaan, het uitdoofbeleid voor het noordelijk stuk van de N42 te schrappen en rekening te houden met de reeds gemaakte ruimtelijke keuzes voor de Spie.*

*R20*

**Antwoord:**

*Naar aanleiding van de vernietiging van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' is de Provincie een nieuw planinitiatief gestart. Omdat grootschalige detailhandel een impact op het functioneren van het detailhandelsapparaat van een stad en zelfs van een regio kan hebben, heeft de Provincie n.a.v. het voorliggende planinitiatief een detailhandelsstudie laten opmaken. De detailhandelsstudie heeft verschillende aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen werden in de startnota meegenomen. Eén van de aanbevelingen betreft een halt toe te roepen aan de verdere 'verlinting' van grootschalige detailhandel langsheen de Astridlaan. Het is o.a. omwille van deze reden dat het perceel van de indiener niet (volledig) werd meegenomen. Het deel van het perceel gelegen in woongebied werd wel meegenomen.*

#### *Vorig afbakingsproces*

*Er wordt opgemerkt dat de reactie vaak verwijst naar het vroegere afbakingsproces. Het vorige PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' is volledig vernietigd. Een vernietigd RUP heeft juridisch gezien nooit bestaan. De opmaak van het PRUP is al enige tijd geleden. Sindsdien hebben er zich nieuwe visies inzake ruimtelijke ordening ontwikkeld. De Provincie heeft besloten om een nieuw planproces op te starten op basis van nieuw studiemateriaal. Dit is verduidelijkt in de startnota. Ook de wijzigingen t.o.v. het vorige planproces werden in de vernieuwde startnota kort vermeld.*

#### *Ruimtelijke keuzes*

*De reactie indiener stelt dat met het deelplan 'Denderland' een derde detailhandelspool wordt gecreëerd. Hij stelt dat dit strijdig zou zijn met de detailhandelsstudie omdat er in de startnota de mogelijkheid gegeven wordt om winkelen mogelijk te maken.*

*Op vandaag betreft Denderlandshopping een bestaand en vergund shoppingcenter. In de startnota wordt voor deze site een gemengde ontwikkeling voorzien, waarbij winkels beperkt worden toegelaten. Het winkeloppervlak zal lager liggen dan het huidig vergunde winkeloppervlak. Dit om een derde detailhandelspool tegen te gaan. In het verdere planproces zal bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften o.a. een maximaal oppervlak worden opgelegd.*

*De reactie indiener stelt dat er geen versnippering is en dat er in de voorgestelde zone geen extra ruimte meer is om kleinhandel te gaan bundelen. Op vandaag stellen we vast dat de meeste percelen langsheen de Astridlaan volgens het gewestplan gelegen zijn in woongebied. In het woongebied wordt grootschalige detailhandel toegelaten. Strikt genomen kan de volledige Astridlaan op (middel)lange termijn volledig ontwikkeld worden als handelsstrook. Om deze 'verlinting' van baanwinkels tegen te gaan, is er het voorstel om de detailhandelspolen te concentreren. In het planproces wordt dit verder onderzocht.*

*Net zoals alle andere sectoren zal ook deze sector moeten kijken hoe zij haar ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt. Hier kan creatief mee omgesprongen worden. Op vandaag wordt vastgesteld dat verschillende zaken bijvoorbeeld een ondergrondse parking hebben of een gelijkvloerse parking met een winkel er bovenop (cfr. de Colruyt in Gent, Aalter en in Sint-Martens-Latem of Delhaize in Liedekerke en Aalst, Ikea in Gent, Brico Plan It Gent) of een parking op het dak (Delhaize Gentbrugge, Waasland Shopping Center Sint-Niklaas, ...) .... Indien er potentieel is voor de regio is het niet onmogelijk dat dergelijke investeringen gebeuren.*

*Het concentreren van detailhandel is geen nieuw gegeven. Op vandaag worden detailhandelskernen in steden aangeduid en ook voor de 'baanwinkels' wordt gekeken hoe deze kunnen gestructureerd worden. Er zijn hier reeds verschillende voorbeelden van (cfr. baanwinkels en gemeenten op één lijn N70, etc. ).*

*De reactie indiener stelt dat de beperking van de detailhandel net congestie in de hand zal werken. Aan dit planproces is een milieueffectenonderzoek gekoppeld. Eén van de te onderzoeken onderdelen is mobiliteit. Uit*

*dit onderzoek zal blijken of de voorgestelde visie verdere mobiliteitsproblemen zal veroorzaken. Naast de voorgestelde visie wordt ook het huidige en juridisch referentiekader onderzocht. Er zal onder andere onderzocht worden wat de mobiliteitsimpact is als de volledige Astridlaan (t.e.m. de spoorweg) detailhandel zou worden. Op basis van de bevindingen kan het plan nog bijgesteld worden of bijkomende maatregelen getroffen worden.*

*De reactie indiener is van oordeel dat de detailhandelsstudie onzorgvuldig werd uitgevoerd en blijft bij dit standpunt. Hiervan werd akte genomen. De Provincie heeft in haar vorig antwoord duidelijk aangegeven dat zijn beroep gedaan heeft op het studiebureau IDEA Consult. IDEA Consult heeft expertise m.b.t. de opmaak van detailhandelsstudies. De Provincie ziet geen redenen waarom het studiebureau haar opdracht niet naar behoren zou uitgevoerd hebben.*

*Los van wat de detailhandelsstudie zegt, zijn er nog andere ruimtelijke afwegingen om het perceel niet binnen dit planproces op te nemen:*

*Sinds de vernietiging van het vorige PRUP hebben er zich nieuwe visies inzake ruimtelijke ordening ontwikkeld. De uitgangspunten zijn:*

- *zo weinig mogelijk bijkomende open ruimte aansnijden en waar mogelijk open ruimte te beschermen. Dit tracht de Provincie te verwezenlijken door het schrappen van woonuitbreidingsgebieden en het herbesteden van een signaalgebied nabij de school Sint-Jozef.*
- *Inzetten op ruimtelijk rendement. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken wat er kan gebeuren binnen de bestaande aangesneden ruimte (cfr. Deelplannen bestaande bedrijventerrein, Denderlandshopping en Unal-site).*

*Deze aansnijding is deels te verantwoorden aangezien er ook harde bestemmingen worden geschrapt (cfr. deelplan woonuitbreidingsgebieden en deelplan signaalgebied Sint-Jozef).*

*Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer suggereert om sterk verkeersgenererende functies op of ten noorden van N495/N42 uit hoofde van verkeersveiligheid en doorstroming te vermijden. Het aansnijden van een nieuw perceel aan de overzijde met bijkomende op- en afritten is bijgevolg niet wenselijk.*

*Naast bovenstaande ruimtelijke argumenten – welke de hoofdredenen zijn waarom het perceel niet in het deelplan wordt opgenomen – zijn er nog andere zaken die meespelen:*

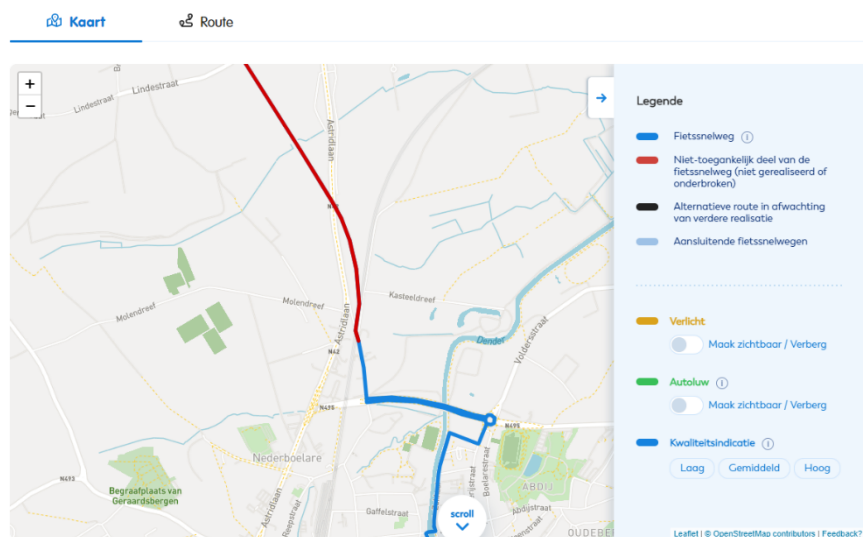
- *Het perceel heeft een zeer specifieke perceelsconfiguratie en is zeer smal. Na overleg met de spoorwegbeheerder en de wegbeheerder blijkt dat er bepaalde afstandsregels te respecteren zijn, waardoor dit gebied voor bebouwing moeilijk aansnijdbaar is.*
- *Het perceel kan mogelijks een functie vervullen binnen verschillende mobiliteitsdoelstellingen. Zo is er de doelstelling om de fietssnelweg F418 te vervolledigen. Deze fietssnelweg zou mogelijks ten westen van de spoorweg (kant van de Spie) voorzien worden. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.*



Laatste update op 05/05/2022

Bekijk projecten

Deze fietssnelweg volgt de spoorlijn van Geraardsbergen naar Zottegem over Lierde. De studies moeten nog opgestart worden.



- *Na overleg met de spoorwegbeheerder en wegbeheerder blijkt dat er de intentie is om de spoorwegovergang op de Astridlaan in de toekomst te vervangen door een ongelijkvloerse oplossing. Dit kan bijvoorbeeld een tunnel of brug zijn. Hoewel concrete plannen hiervoor nog niet vastliggen, is dit ook iets waar de Provincie rekening mee wil houden. Het perceel nu aansnijden i.f.v. bebouwing, kan eventueel een hypotheek op deze ontwikkelingen leggen.*

*Tot slot wenst de Provincie mee te geven dat voorliggend planproces een ruimtelijke puzzel is, waarbij het vinden naar een ruimtelijk evenwicht een belangrijk onderdeel is. Het is niet omdat er vanuit verschillende sectoren zoals detailhandel, de bedrijven, bouwpromotoren,... veel vraag is om bijkomende ruimte te voorzien, dat deze bijkomende ruimte ruimtelijk gewenst of zelfs haalbaar is. Een concreet voorbeeld is de bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid die zelfs – als de deelplannen ‘Driehoek’ en ‘Verwevingszone’ zouden gerealiseerd worden - niet kan worden ingevuld.*

#### Relatie met het GRS

*Volgens reactie indiener zijn er in de startnota geen afdoende redenen terug te vinden om van het GRS af te wijken. De ‘Spie’ is momenteel niet opgenomen binnen de afbakingslijn, omdat:*

- *In de detailhandelsstudie wordt voorgesteld om in Geraardsbergen een tweepolige handelsstructuur te voorzien, nl. de kern en de Astridlaan. Er wordt voorgesteld om de zone voor grootschalige detailhandel te concentreren tussen de zone van de Groteweg en de Zonnebloemstraat. Er zijn in de zone ten noorden van de Astridlaan nog verschillende grootschalige detailhandelszaken aanwezig. Naar aanleiding van de raadpleging wordt voorgesteld om deze handelszaken te behouden, maar bijkomende handelszaken te weren. Dit werd in de vernieuwde startnota aangepast.*
- *De Astridlaan een gewestweg is die tot op heden verschillende rollen moet opnemen als ontsluitingsweg, als drager van bestemmingsverkeer en als doorgaande verbinding. We stellen voor om de afstand waarin deze conflicten zich voordoet, te beperken. Hoe korter de afstand waarlangs dit conflict zich voordoet, hoe beter de doorstroming en hoe beperkter de conflicten.*
- *Het conflict tussen doorgaande bewegingen en bestemmingsverkeer is vooral een gevolg van de vele baanwinkels op de Astridlaan ter hoogte van de stedelijke omgeving. Verder blijkt dat een concentratie van detailhandel het functioneren ervan verbetert. Vandaar de optie om het recreatief winkelen te bundelen in het stadscentrum en het functioneel winkelen langsheen een beperkte zone van de Astridlaan. Die zone mag niet te groot zijn om te veel ‘verdunning’ van het detailhandelsweefsel te voorkomen en om te grote afstanden binnen de winkelzone te vermijden, twee elementen die afbreuk doen aan de winkelbeleving en -efficiëntie. Daarnaast proberen we vanuit het provinciaal beleid het extra ruimtebeslag zoveel als mogelijk te beperken.*

*De begrenzing van het plangebied gebeurde op basis van de reeds bebouwde gebieden en/of de gebieden die volgens het gewestplan kunnen bebouwd worden. Dit verklaart waarom een deel van de ‘Spie’ met name het stukje dat volgens het gewestplan in woongebied gelegen is, is meegenomen.*

*Reactie indiener stelt dat er in het GRS expliciet wordt gesuggereerd om dit aanvankelijk via een PRUP te onderzoeken. Het klopt dat er in het GRS verschillende suggesties naar de provincie worden gedaan. Zoals letterlijk vermeld in het GRS zijn het suggesties. Zij houden op geen enkele wijze een verplichting in.*

*Er wordt in de reactie kort verwezen naar Denderlandshopping en dat dit project niet van regionaal belang zou zijn. We nemen Denderlandshopping op om verschillende redenen met name het programma voor wonen, de samenhang met het ruimere geheel van het abdijpark en de zeer gunstige locatie voor stedelijke functies. Hoewel dit niet de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) vereist, is het een opportuniteit van een bestaande dynamiek op het terrein dat ons ertoe bracht om Denderlandshopping mee op te nemen.*

*In het verdere planproces wordt verduidelijkt waarom er aan bepaalde zaken in het GRS geen gevolg wordt gegeven en/of wordt afgeweken.*

### Verkregen delegatie

*De reactie indiener suggereert dat de Provincie abstractie maakt van de planologische keuzes die ze voor de Spie zou gemaakt hebben. Daarbij verwijst de reactie naar de delegatie die de Provincie aan de stad heeft verleend.*

*Het klopt dat de Provincie op 2 april 2015 een delegatie verleend heeft aan de stad. Dit was omdat de Provincie toen niet onmiddellijk de mogelijkheden had om de concrete vraag naar een planningsproces uit te voeren. Met een delegatie kan een planningsniveau een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau. Er wordt nergens in de wetgeving gesteld dat het verlenen van een delegatie gelijk staat aan een akkoord of gunstig advies over het onderwerp waarop de delegatie betrekking heeft.*

*Bij het verlenen van de delegatie werd meegegeven dat dergelijk planinitiatief een belangrijke impact op het functioneren van het detailhandelsapparaat van de stad en zelfs van de regio heeft, en dus onrechtstreeks op de visie over het functioneren van het ganse stedelijk gebied van Geraardsbergen. Er werden verschillende voorwaarden bij de delegatie meegegeven:*

- *Indien het RUP een omvangrijk programma voorstelt zal zelfs de invloed ervan op de detailhandel in de omliggende gemeenten mee onderzocht moeten worden.*
- *Er moet ingegaan worden op het huidig en reeds geplande (bijvoorbeeld de UNAL-site) kleinhandelsapparaat, de mogelijke knelpunten, bedreigingen, maar ook sterktes en kansen voor dit bestaande en reeds geplande apparaat.*
- *Een marktruimteonderzoek is noodzakelijk om te verifiëren of er naast dit bestaande handelsapparaat nog ruimte is voor bijkomende handelsoppervlakte en zo ja voor welke nichemarkten. Het is belangrijk om na te gaan op welke manier de locatie langsheen de Astridlaan kan functioneren binnen het geheel aan kleinhandel maar ook algemeen ten opzichte van andere attractiepolen van de stad. Is er een synergie of is er sprake van concurrentie?*

*Een delegatie is niet termijngebonden. Het verkrijgen van een delegatie legt ook geen verplichting tot opmaak van een RUP op.*

*In de reactie werd ook gesteld dat er in de startnota nergens iets vermeld wordt over het RUP dat destijds o.a. voor de Spie werd opgemaakt. Er is in het verleden een planinitiatief opgestart, maar dat heeft niet tot een RUP geleid.*

### Reactie 32

In het kader van de tweede publieke raadpleging hernemen wij onze reactie ten tijde van de eerste publieke raadpleging<sup>4</sup>. Bij de reactie zitten afbeeldingen met de kadastrale percelen waarvan reactie indieners eigenaars zijn, een uittreksel van de Procoro, ... Bijkomend worden 2 extra kaarten toegevoegd:

1. een gewestplan waarin onze percelen achter de eigendom Lidl ingekleurd waren als een overdrukzone (in het PRUP Afbakening 2012), net als de twee langwerpige percelen achter het gebouw Lidl die nu in het deelplan Astridlaan zijn opgenomen,
2. een kaart met de voorziene Parkweg (in het PRUP AKSG 2012) die zou vertrekken vanaf de Molendreef en zou afbuigen achter Lidl om dan uit te komen op de rotonde Zonnebloemstraat.

### Vragen:

- Mogen wij misschien de vraag stellen waarom de gronden achter Lidl die ook in een overdrukzone lagen dan WEL worden meegenomen in het deelplan Astridlaan ? Wat zou daar de bedoeling dan mogen van zijn ?
- Mogen we misschien ook weten waarom de zonevreemde woning van de vennootschap Crodar, waar de familie Brantegem mee in participeert ook wordt meegenomen in het deelplan ? Wat is daar de

---

<sup>4</sup> Zie reactie R55 en antwoord van de provincie in het document 'Behandeling adviezen en reacties startnota dd. augustus 2022'



bedoeling van als dit deel van de Astridlaan niet meer geschikt zou zijn voor nieuwe baanwinkels, dit volgens de sjoemelstudie zonder bewijzen. Gaat de studie dan al niet toegepast worden of gaat er terug met twee maten en twee gewichten gewerkt worden.

- Mogen we misschien ook weten waarom het achterliggend zonevreemd bedrijfsgebouw 'Flamant' ook diep ingesneden wordt meegenomen in het deelplan Astridlaan. Wat is daar de bedoeling van?
- Waarom krijgen wij geen gelijke behandeling? Ooit al gehoord van het gelijkheidsbeginsel? Waarom worden onze terreinen, op die plaats ongeveer 1,5 ha en even diep dan de site Flamant, niet mee ingetekend? De Groendreef vormt immers een duidelijke afbakeningsgrens.

De terreinen worden arbitrair aangeduid. Terrein van de vriendjes er bij, terreinen van de niet-vrienden worden uitgesloten en dan terug naar een diepere insnijding, want terug van de vrienden. De bufferzone achter Delhaize kan ook op hun vraag dieper ingenomen worden en er wordt daarvoor in gesprek gegaan stelt het reactiebundel.

Misschien moeten wij net zoals 'de vrienden' uitgenodigd worden voor een overleg. Bovendien stond in ons bezwaar (en dit wordt herhaald) dat wij ook een woonontwikkeling willen realiseren. Misschien leren een bezwaar begrijpend te lezen. De stad is hiervan op de hoogte, want zij weigerden het project eerder al.

De reactie van de ambtenaren dat de studie niet door de provincie zelf, maar door experts werd opgemaakt en neutraal zou zijn, is een utopie. De studie is gesjoemeld en geschreven op maat van bepaalde ontwikkelaars. Wij hebben de bewijzen dat de winkelketens weg willen uit Denderland en heel wat winkelketens nooit werden gecontacteerd. Dit staat op papier. De brief van RFB (Retail Forum België) ligt al bijna 4 jaar op het kabinet van gedeputeerde Ann Vervliet. Misschien die brief opvragen bij de gedeputeerde.

De reactie stelt: Er is geen deelplan meer voor het recreatiegebied en nu blijkt ineens dat de Parkweg niet meer belangrijk zou zijn en dit ineens een lokale bevoegdheid zou moeten worden.

Waarom dan? Enkel en alleen omdat de Parkweg zou afbuigen achter Lidl, maar door de opname van die gronden van Lidl, deze Parkweg er niet meer kan/mag komen. Was het dan niet logischer geweest die Parkweg toch terug daar te voorzien op die plaats en onze gronden (1,5 ha) er ook bij te nemen?

Bovendien, zoals in het bezwaar ook gesteld stelde de deputatie al meerdere keren dat voor de ontwikkeling van de voetbalclub KSV/Sportkring aan de Molendreef er een alternatievenonderzoek moet gebeuren nu dit planproces loopt. Minstens dient de trambaan samen met de toekomstige KMO-zone voorzien te worden van een degelijke ontsluiting stelde de deputatie al meerdere keren.

Hoe gaat men de mobiliteit aanpakken van de KMO-zone als de Parkweg niet meer in rekening wordt gebracht omdat de gronden van Lidl moeten aansluiting blijven vinden op hun terreinen? Hoe moeten wij ons terrein dan ontsluiten?

De milieueffecten die door het niet meer voorzien/het schrappen van deze Parkweg teweeg worden gebracht zijn niet mee ingecalculerd in de startnota. Een zorgvuldige overheid zou hiermee rekening dienen te houden. Dit gaat heel wat mobiliteitsproblemen veroorzaken op andere plaatsen waar de KMO-zone haar inrit/inkom moet krijgen.

Wij dringen aan op een ernstig overleg. Het lijkt eerder dat de provincie er zelf wil in slagen om heel wat procedures uit te lokken en geen lessen trekt uit het verleden.

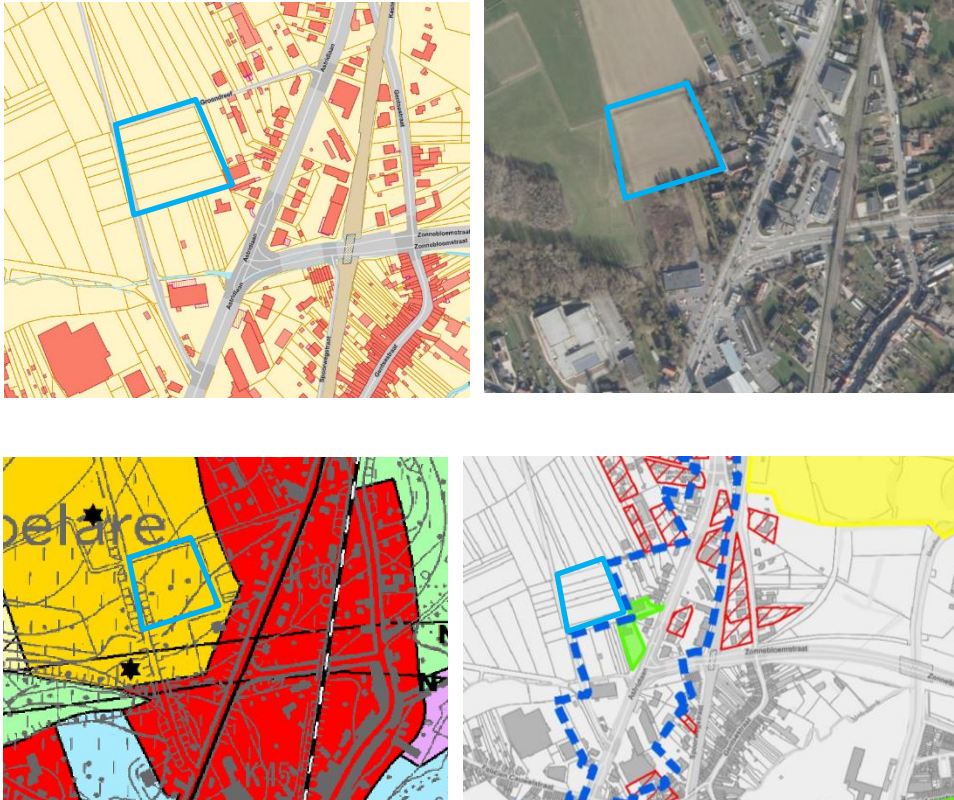
Antwoord:

*De reactie indiener wenst dat enkele percelen (blauwe contour op onderstaande plannen) worden opgenomen binnen de grenzen van het plangebied. De reactie indiener heeft tevens vragen bij de opname van sommige percelen.*

*Er is een logische verklaring waarom de grens van het plangebied Astridlaan een hoekige afbakening kent. Bij het bepalen van de begrenzing werd o.a. rekening gehouden met:*

- *de bestaande grenzen van het gewestplan of infrastructuur;*
- *de bestaande perceelindeling;*
- *de ligging t.o.v. de Astridlaan.*

*Hieronder worden de percelen op het GRB, een luchtfoto, het gewestplan en de contour van het deelplan Astridlaan weergegeven.*



*Het bedrijf Flamant en de (zonevreemde) woning - waar de reactie indiener over spreekt – zijn niet zonevreemd. Het bedrijf is meegenomen in het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde bedrijven'. De woning is opgenomen binnen het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen'. Beiden – die op het plan in het fel groen zijn aangeduid - zijn nu zone-eigen. Het voorstel van plancontour heeft met bovenstaande zaken ook rekening gehouden.*

*De voorgestelde percelen worden niet meegenomen binnen de plancontour omdat:*

- *De percelen waarop de reactie betrekking heeft, niet zijn aangesneden en momenteel fysiek deel uitmaken van de agrarische structuur. Dit is duidelijk af te leiden op de luchtfoto.*
- *De percelen liggen volgens het gewestplan allemaal in een zone voor recreatie. Ze kunnen al dan niet op lange termijn een rol spelen binnen de ontwikkeling van een eventuele recreatieve pool. De ontwikkeling van een recreatieve pool werd niet meegenomen bij de opmaak van de ruimtelijke visie. De eventuele ontwikkeling van deze recreatiepool is iets dat de reactie-indiener best met de stad bekijkt.*
- *Er op heden geen argumenten zijn om open ruimte verder aan te snijden voor woningbouw. De voorkeur wordt gegeven aan ruimtelijke verdichting.*

*Het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' bevindt zich in een startfase. In deze fase is nog niet alles in detail onderzocht en worden enkel de grote krijtlijnen (planintenties) meegegeven. In het verder planproces zal onderzocht worden welke gebieden herbestemd worden. Percelen die nu binnen de plancontour zijn opgenomen, kunnen in een latere fase (al dan niet gedeeltelijk) niet meer worden opgenomen. Zo kan het*

*bijvoorbeeld zijn dat de percelen ten westen van de woning nog buiten de plancontour vallen. In het verder onderzoek is het de doelstelling om de grenzen van alle plangebieden alsook de afbakeningslijn nog verder te verfijnen.*

*De reactie indiener verwijst naar het achterliggende perceel van Delhaize dat wel wordt meegenomen. De omgeving van Delhaize is een andere ruimtelijke context. Er zijn verschillende argumenten waarom het achterliggende perceel van Delhaize alsnog wordt meegenomen (zie voorliggende reactie en antwoord op reactie 16).*

*De reactie indiener is van oordeel dat de detailhandelsstudie onzorgvuldig werd uitgevoerd en blijft bij dit standpunt. Hiervan werd akte genomen.*

*Er wordt opgemerkt dat de reactie nog verwijst naar het vroegere afbakeningsproces. Het vorige PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' is volledig vernietigd. Een vernietigd RUP heeft juridisch gezien nooit bestaan. De opmaak van het eerste PRUP is al enige tijd geleden. Sinds de vernietiging van het vorige PRUP hebben er zich nieuwe visies inzake ruimtelijke ordening ontwikkeld en is de ruimtelijke context gewijzigd. Zo heeft de stad zelf al stappen ondernomen om de KMO-zone te ontwikkelen. De KMO-zone ligt in de correcte bestemming. De stad is samen met intercommunale SOLVA aan het bekijken hoe men het mobiliteitsprobleem voor de KMO-zone kan aanpakken. Verschillende pistes zoals een ontsluiting op het kruispunt N42 en Zonnebloemlaan wordt daarbij onderzocht. Deze ontwikkeling en bijhorende mobiliteitsonderzoek werd meegenomen in de scopingnota.*

#### **Reactie R34**

Het bedrijf heeft sinds 1994 een filiaal op deze locatie, sinds 2011 in een volledig nieuw gebouw op het zelfde adres. Dit is een belangrijk verkooppunt voor de stad Geraardsbergen en zijn omgeving. Wij voorzien op termijn hier bijkomende ruimte nodig te hebben.

Deze uitbreidingsmogelijkheid werd ons geboden bij het RUP "zonevreemde bedrijven" uit 2017. Dit RUP werd helaas gedeeltelijk vernietigd door de Raad van State van 21 juni 2021, alvorens wij daar gebruik konden van maken.

Wij willen hierbij onze wens uitdrukken dat ook in het nieuwe PRUP deze uitbreidingsmogelijkheid, (of een gelijkaardige), wordt voorzien.

Tevens maken wij ons zorgen over het tracé van de trage weg, welk gezocht wordt in de buurt van onze winkel. De parking wordt erg druk bezocht door auto's van klanten, en er zijn dagelijks meerdere vrachtwagens die komen lossen. Dit is volgens ons geen aangewezen locatie om een trage weg te laten aansluiten op de Astridlaan, wegens de drukte, en het gevaar van trage weggebruikers, die men daar niet verwacht. De parking/oprit wordt tevens gedeeld gebruikt met de aanpalende handelszaken. **R34**

Antwoord:

*Het bedrijf is momenteel gelegen binnen de contour van het plangebied 'Astridlaan'. Bijgevolg kan het bedrijf opgenomen worden binnen huidig planinitiatief.*

*Het bedrijf is gelegen in de Molenbeekvallei. Zoals meegedeeld in de startnota is de Molenbeekvallei een belangrijke blauwgroene ader. Dit is o.a. één van de redenen waarom we voorstellen om de woonuitbreidingsgebieden te schrappen. In het gedeeltelijk vernietigende GRUP 'zonevreemde bedrijven' werden er voor het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden voorzien achteraan (grenzend aan het natuurgebied). Of aan het bedrijf dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden die in het GRUP 'zonevreemde bedrijven' werden geformuleerd opgenomen worden, wordt in het verder planinitiatief onderzocht. Er zal in een latere fase van het planproces met het bedrijf contact opgenomen worden. Het bedrijf maakt de bedenking of het wenselijk is om op deze locatie een trage verbinding (over hun parking) te voorzien. Eén van de hoofddoelstellingen van de Astridlaan is de leefbaarheid aanpakken. Gelet op de aanwezige stedelijke voorzieningen (school, winkels, etc.)*

*en het idee op een bypass voor traag verkeer, is het niet onlogisch dat er in de buurt van het bedrijf een trage verbinding komt. Of deze verbinding over de parking van het bedrijf moet gaan wordt in het verder planproces bekeken. De verbinding kan mogelijks ook nabij het iets noordelijk gelegen kruispunt (Gemeentestraat – Stadsweg) gerealiseerd. In de startnota werd op pagina 141 vermeld dat de exacte locatie voor deze oversteek in het verder planproces onderzocht wordt.*

## **2.4 Plangebied Woonuitbreidingsgebieden**

Verschillende reacties voor het herbestemmen van de woonuitbreidingsgebieden. **R2, R10, R19, R29**  
Hieronder een opsomming van enkele reacties. Op het einde wordt een gezamenlijk antwoord geformuleerd.

### **Reactie 2**

Als inwoner van Geraardsbergen wonende in de Gemeentestraat van Goeferinge word ik regelmatig geconfronteerd met wateroverlast door de Molenbeek die achteraan mijn tuin loopt. Daarom wil ik benadrukken dat mijn grootste bezorgdheid is dat er woonuitbreidingsgebieden zouden toegekend worden aan gronden in de nabijheid van deze provinciale beek, wat nu wel het geval is. **R2**

### **Reactie 19**

We ondersteunen jullie advies ten volle om de 3 woonuitbreidingsgebieden te schrappen en om deze definitief te bestemmen als 'open ruimte'.

Een ruimtelijke visie die er trouwens is gekomen na tal van studies en die zich nu eindelijk kan vertalen in een consequent ruimtelijk beleid.

Een ruimtelijk beleid (zowel lokaal als bovenlokaal) dat hopelijk volop zal inzetten in de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit met o.a. meer natuur, biodiversiteit, meer ruimte voor water en groenvoorzieningen, lokale landbouw en waarbij nieuwe bouwprojecten in overstromingsgevoelige of waardevolle gebieden worden uitgesloten.

Door o.a. deze woonuitbreidingsgebieden te schrappen wordt het verder verkavelen van natuur- en landbouwgebied voorkomen en kunnen deze gebieden verder ontwikkeld worden als natuur/groengebied en zo de longen en wateropslagplaatsen worden van de stedelijke kern.

Zoals al zoveel is verkondigd en neergepend : "...natuur is onze levensverzekering. Natuur is een deel van de oplossing voor uitdagingen op vlak van klimaat, gezondheid, zuivering van lucht, opslag van water, speelruimte voor kinderen, verkoeling, enz..."

Deze WUG - gebieden toch aansnijden voor bebouwing zou ons inziens betekenen :

- dat er geen rekening wordt gehouden met de aanwezige waterproblematiek ( overstromingsgevoelig gebied – dreigende wateroverlast ) ;
- een hogere verkeersdruk (de Hoge Weg raakt nu al constant verstrikt vanwege het toenemend verkeer – loopt eveneens parallel met de nog drukkere gewestweg Grote Weg ) ;
- toenemende verkeersonveiligheid voor voetgangers en fietsers langsheen de Hoge Weg ( auto's kruisen elkaar dikwijls door over de voetpaden te rijden) ;
- bijkomende geluidshinder (de buurt heeft nu al te kampen met dagelijks lawaai van allerlei gemotoriseerde werktuigen) ;
- opnieuw teloorgang van open ruimte ;
- verder verhard en i.p.v. ontharden;
- aantasting van waardevolle groen- en boomranden en het valleilandschap ;
- dat men geen rekening houdt met de afnemende vraag naar bouwgronden/nieuwbouwwoningen/appartementen ( in reeds gerealiseerde verkavelingen gelegen aan de rand van het centrum en deelgemeenten zijn er nog steeds bouwgronden beschikbaar) ;
- dat de aanpak en vernieuwing van het verouderd stadspatrimonium op die manier niet wordt gestimuleerd ;
- ...

Onze indruk is toch dat een grote meerderheid van de deelnemers aan de participatierondes en de buurt voorstander is om de woonuitbreidingsgebieden te schrappen en om de open ruimte te beschermen met uitzondering dan van enkele projectontwikkelaars.

Het kan toch niet de bedoeling zijn, wanneer een projectontwikkelaar het risico neemt een perceel 'grond' aan te kopen in woonuitbreidingsgebied (= dus geen woongebied/bouwgrond), dat de ruimere leefomgeving hier vooral de nadelen en gevolgen moet van dragen.

Ongetwijfeld worden tot op vandaag eigenaars van percelen in deze gebieden (verworven – meestal via erfenis - met bestemming/waarde landbouwgrond) benaderd door projectontwikkelaars met de vraag om zich te verzetten tegen het plan om deze WUG's te schrappen waardoor o.a. het lokaal bestuur onder druk komt te staan en om op die manier alsnog (grootschalige) bouwprojecten te kunnen realiseren. (m.a.w. *PRIAKS kunnen niet -meer- worden toegestaan*).

Hopelijk heeft men de moed om zich hier los van te maken en laat men het algemeen belang – de visie voor een openruimte - eindelijk primeren.

We willen zeker mee nadenken samen met eigenaars en bewoners hoe de open ruimte-functie verder kan worden ingevuld. Overheid, stad, bewoners kunnen hier samen hun steentje toe bijdragen om o.a. dit 'open ruimte' project te doen slagen. *R19*

#### Reactie 29

Ik ben er voorstander van de woonuitbreidingsgebieden langs de Hoge Weg volledig te schrappen. *R29*

Antwoord:

*Van de reacties werd akte genomen.*

#### Reactie 28

Hierbij wensen we als dorpsraad vooral de aandacht te leggen aan het behouden van het resterende groene karakter van Goferdinge. Aangezien Goferdinge na het stadscentrum de hoogste bevolkingsdichtheid heeft van alle deelgemeenten van Geraardsbergen, wensen we het behoud in de toekomst van de bestaande ingekleurde recreatiegebieden. Wij zouden deze graag zien evolueren naar een verkoelend speelbos voor kinderen op warme zomerdagen, waarbij geen verharding toegestaan wordt gezien de overstromingsproblematiek van de Molenbeek. *R28*

Antwoord:

*De bestaande recreatiegebieden in Goferdinge worden in voorliggend planinitiatief niet herbestemd. De doelstelling is om de woonuitbreidingsgebieden langsheen de Molenbeek te schrappen, waardoor bijkomende verharding geweerd wordt.*

Reacties voor het behoud van woonuitbreidingsgebied:

#### Reactie R30 en 33

*Met betrekking tot het schrappen van de 3 woonuitbreidingsgebieden ter hoogte van Geraardsbergen, Zarlardingestraat en Hogeweg, dienen wij volgende bezwaren in :*

- *Wij betwisten de schrapping van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Zarlardingestraat (zuidkant van de Duitsenbroekstraat) én het eventueel behoud van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Hogeweg (zuidkant van de Leliestraat).*
- *Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Hogeweg ligt voor een groot deel in effectief overstromingsgebied en heeft de laatste 15 jaar meermaals onder water gestaan terwijl dit voor het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Zarlardingestraat (zuidkant van de Duitsenbroekstraat) niet het geval is en onmogelijk het geval kan zijn gelet op het grote hoogteverschil tussen de Molenbeek en de gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied.*

- *Wat de woonbehoeftestudie betreft, betwisten wij ten zeerste dat het bijcreëren van woongelegenheden niet nodig zou zijn. Van verschillende experts mochten wij vernemen dat er geen bouwgrond meer aanwezig is in het kleinstedelijk gebied en dat daardoor de kandidaat-kopers andere oorden in buitengebied gaan opzoeken die niet gelegen zijn aan een station met nadelige gevolgen voor het klimaat door het verdere transport naar een station toe of zelfs als gevolg heeft dat er geen gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer. Het woonuitbreidingsgebied zelfs aan de Zarlardingestraat ligt op ongeveer een goede 10 minuten wandelafstand van het station van Geraardsbergen, ligt dichtbij de commerciële as Astridlaan en dichtbij de scholengemeenschap wat qua stikstofuitstoot en fijnstofuitstoot een heel groot verschil zal maken in geval van het afschaffen van dit woonuitbreidingsgebied. We verwijten derhalve de woonbehoeftestudie waarop gesteund wordt dat deze studie deze problematiek niet of onvoldoende heeft ingeschat. De burger zoekt dus andere oplossingen om te bouwen (een Vlaming heeft een baksteen in zijn maag en dit zal niet op één generatie verdwijnen ; er kunnen ook nog enorm veel andere redenen aangehaald worden waarom mensen nog steeds liever bouwen dan renoveren). Aan deze eis van de bevolking (uw kiespubliek en uw reden van bestaan: u bent er voor de burger) kan tegemoet gekomen worden door bij nieuwbouw te zorgen dat er geen (of bijna geen) klimatologische effecten zijn. Met renovatie of zelfs sloop is dat al veel moeilijker en dikwijls voor de burger financieel niet haalbaar.*
- *Wat tenslotte het versterken van het blauwgroen betreft : we dienen vast te stellen dat dit thans allemaal weiden-grasland betreft. Qua ecologische meerwaarde denk ik dat dit sterk verbeterd kan worden door het toch laten aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied met het opleggen van betere ecologie-bevorderende beplantingen-bomen.*
- *Wij hebben sterk het vermoeden dat zeker stad Geraardsbergen deze aansnijding niet genegen is omwille van zichten die bepaalde personen die zeer sterk aanwezig zijn op gemeentelijk vlak, willen behouden in tegenstelling tot het algemeen belang. R31 en R33*

Antwoord:

*De reactie heeft voornamelijk betrekking op het meest westelijke woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Zarlardingestraat. Omwille van o.a. onderstaande redenen wensen we de woonuitbreidingsgebieden niet meer verder aan te snijden:*

#### Beleid

*Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat het stedelijk gebied zich niet alleen tot harde functies dient te beperken. Ook het behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden maakt deel uit van een stedelijk gebiedbeleid. De Provincie wil dan ook inzetten op het behoud van de randstedelijke groengebieden (zie verdere motivatie).*

*In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) staat dat Geraardsbergen – naast de versterking als woongebied en centrum van voorzieningen - ook een belangrijke rol heeft als toeristisch-recreatief knooppunt in het Zuidelijk Openruimtegebied. Eén van de belangrijke aandachtspunten voor het afbakeningsproces zijn: de Dender en de Dendervallei en de omgevende landschappelijk waardevolle openruimtegebieden. Het behouden van de groene Molenbeekvallei past binnen het huidig provinciaal beleid (PRS), maar evenzeer ook het toekomstig provinciaal beleidsplan dat momenteel in opmaak is.*

*Daarnaast werd reeds in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van 2012 voorgesteld om dit deel van de woonuitbreidingsgebieden niet aan te snijden. In het richtinggevend gedeelte van het GRS staat op pagina 32 dat het driedelig woonuitbreidingsgebied nog een mooi openruimtegebied is, waar het ontwikkelen van dit gebied op grote schaal niet aangewezen is. Daar werd tevens naar de waterhuishouding verwezen. Ook de optie om deze gebieden (gedeeltelijk) te gaan herbestemmen als openruimtefunctie werd meegegeven.*

#### Ruimtelijke argumenten

*Het klopt dat de woonuitbreidingsgebieden niet ver van het centrum en haar voorzieningen zoals winkels, station, etc. gelegen zijn. Maar de woonuitbreidingsgebieden zijn tevens gelegen in de Molenbeekvallei en maken onderdeel van een groter groenblauwe netwerk.*

*De Molenbeek is een belangrijke morfologische structuur binnen het functioneren van de stad. Zij kan een belangrijke rol spelen binnen de groenblauwe dooradering van de stadskern. Binnen dit ruimtelijk planproces en stedelijk gebiedbeleid wensen we de Molenbeekvallei als groenblauw netwerk te behouden en waar mogelijk te versterken door o.a. het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden en het herbestemmen van het signaalgebied nabij het Sint-Jozefinstituut (deelplan Sint-Jozef) naar een openruimte bestemming.*

*De Provincie heeft voor het grondgebied van Geraardsbergen een woonstudie uitgevoerd. Daaruit bleek dat er nog voldoende woonaanbod aanwezig is, bijgevolg is er geen directe noodzaak om de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De reactie-indieners geven aan dat zij niet akkoord gaan met de bevindingen van de woonstudie. Hiervan werd akte genomen.*

*Los van wat de woonstudie zegt, zijn er nog andere ruimtelijke afwegingen om het woonuitbreidingsgebied te schrappen. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om:*

- *zo weinig mogelijk bijkomende open ruimte aan te snijden en om waar mogelijk open ruimte beschermen. Dit tracht de Provincie te verwezenlijken door het schrappen van woonuitbreidingsgebieden en het herbestemmen van een signaalgebied nabij de school Sint-Jozef.*
- *In te zetten op ruimtelijk rendement. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar wat er kan gebeuren binnen de bestaande aangesneden ruimte (cfr. Deelplannen bestaande bedrijventerrein, Denderlandshopping en Unal-site).*

*Ook de stad heeft reeds onderzocht hoe men op verschillende locaties binnen de stad kan inzetten op een hoger ruimtelijk rendement (cfr. Visie hoger bouwen).*

*De reactie indieners stellen dat er bij het bouwen van nieuwe woningen voor gezorgd kan worden dat er geen (of bijna geen) klimatologische effecten zijn. Het is niet geheel duidelijk hoe de reactie indiener dit exact ziet. Op schaal van een woning of wijk kan er bijvoorbeeld energieneutraal gebouwd worden. Dit wil echter niet betekenen dat het bouwen van woningen of wijken geen impact op de omgeving of milieu kan hebben.*

*De reactie indieners stellen dat de huidige bestemming grasland weinig ecologische meerwaarde heeft en dat de grond beter bebouwd wordt, waarbij bepaalde planten en bomen kunnen voorzien worden. Het is een misvatting dat grasland – mits het juiste beheer - geen ecologische waarde zou kunnen hebben. In het plan-MER zal bij biodiversiteit onderzocht worden wat het effect van de plannen (en dus ook de schrapping van de woonuitbreidingsgebieden) op ecotoopverlies /-creatie is.*

*Tot slot wenst de Provincie mee te geven dat voorliggend planproces een ruimtelijke puzzel is, waarbij het vinden naar een ruimtelijk evenwicht een belangrijk onderdeel is. Het is niet omdat er vanuit verschillende sectoren zoals detailhandel, de bedrijven, bouwpromotoren,... veel vraag is om bijkomende ruimte te voorzien, dat deze ruimtelijk gewenst of zelfs haalbaar is. Net zoals alle andere sectoren zal ook de woonsector moeten kijken hoe zij de ruimte - die ze vandaag reeds heeft ingenomen - zo efficiënt mogelijk gebruikt.*

*Gelet op bovenstaande argumenten wordt de visie omtrent het schrappen van het woonuitbreidingsgebied niet gewijzigd.*

## **2.5 Plangebied Denderlandshopping**

Er werden verschillende bezorgheden over de voorgestelde planopties ingediend. **R11, R17**  
Deze bezorgheden worden hieronder opgesomd:

### Mobiliteit

De Meerminstraat is een smalle straat zonder voet- en fietspad en zeker niet geschikt voor doorgaand verkeer. Om veiligheidsredenen heeft de stad besloten van de straat af te sluiten voor doorgaand verkeer wel doorgaand verkeer voor fietsers en voetgangers. Het straatje kan onmogelijk de verkeersdrukte aan, de plaatselijke bewoners zullen zelfs niet meer veilig hun garage kunnen uitrijden. Misschien wel de doorgang naar de Vesten

via Denderland zoals nu het geval is. De parking van Denderland wordt ook gebruikt als parking voor de inwoners van bv. Oude Steenweg en Adriaanstraat omdat er daar geen of weinig parkeergelegenheid is. Waar moeten die dan parkeren? Op de Vesten gaan parkeren dat betekent dat de bezoekers en de shoppers geen parkeerplaatsen vinden, dus gaan de shoppers naar plaatsen waar er wel parkeergelegenheid is zoals bv. Oudenaarde, Ninove en Aalst.

Antwoord:

*Op vandaag zijn de milieueffecten van de voorgestelde ontwikkeling nog niet gekend. In het verdere planningsproces worden deze effecten a.d.h.v. een milieueffecten onderzoek (plan-MER) onderzocht. Verschillende effecten waaronder mobiliteit maken een onderdeel uit van dit onderzoek. Op basis van de bevindingen kunnen de plannen bijgestuurd worden en/of milderende maatregelen genomen worden. Een voorbeeld van een mogelijke maatregel kan zijn dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer enkel via de Zonnebloemstraat gebeurt.*

*Het klopt dat de buurt op vandaag gebruik maakt van deze (niet openbare) parking. In het verder planproces zal gekeken worden of er bepaalde mobiliteitsingrepen moeten plaatsvinden.*

#### Inkijk en schaduw

Als bewoner van de Meerminstraat zeker geen hoogbouw op Denderland, dat zorgt voor rechtstreekse inkijk, beperking van ons zonlicht (onze woningen komen plots in de schaduw te staan) en belemmering van ons uitzicht.

Antwoord:

*Momenteel bevinden we ons in de startfase waarbij enkel de planintenties voorgesteld worden. In een latere fase zal er via o.a. ontwerpend onderzoek een plan opgemaakt worden met stedenbouwkundige voorschriften. Daarin wordt gedetailleerder omschreven wat er op het perceel van Denderlandshopping mogelijk zal zijn. Of er in de stedenbouwkundige voorschriften hoogtebepalingen moeten opgelegd worden, wordt dan onderzocht.*

#### Betonstop

Betonstop is blijkbaar hier niet van toepassing! Renoveer eerst de oude, leegstaande en verkrotte woningen aan in het stadscentrum door bv. verplichte permanente bewoning boven de winkels dat zal het veiligheidsgevoel doen stijgen en zeker na sluitingstijd van de winkels.

Antwoord:

*De Vlaamse Regering heeft de doelstelling om het dagelijks bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 te herleiden tot nul: de zogenaamde 'betonstop'. De term 'betonstop' betekent niet dat er niet meer kan gebouwd worden. Het wil zeggen dat we niet zomaar nieuwe onbebouwde ruimte kunnen aansnijden en dat we o.a. moeten nadenken over de reeds bebouwde ruimte. Denderlandshopping is op vandaag reeds gebouwd. Naar aanleiding van de strategische ligging, nabij het centrum, abdijpark, etc. is dit een strategische plek om een gemengde woon-werk omgeving te creëren.*

*Het voorstel om oude, leegstaande en verkrotte woningen in het stadcentrum te renoveren wordt meegegeven aan het stadsbestuur.*

#### Mogelijke schade bij werken

Geraardsbergen en uiteraard ook de woningen in de Meerminstraat is kleigrond. Bij de bouwwerken wordt er water opgepompt met als gevolg dat de grond inklinkt en onze woningen scheuren, vaak onherstelbare schade oplopen!

Antwoord:

*Mogelijke schade aan de eigendom van aanpalenden bij het uitvoeren van werken is een aangelegenheid van burgerrechtelijke aard die niet kan geregeld worden in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP.*



*Bij het uitvoeren van dergelijke werken wordt er meestal een plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt door de architect, de aannemer of de bouwheer zelf. Op basis van de plaatsbeschrijving kan dan in geval van schade uitgemaakt worden of de uitvoerder van de werken deze schade heeft toegebracht.*

*Indien dit niet spontaan gebeurt, kan het door de aanpalenden die vrezen voor schade afgedwongen worden via een aangetekend schrijven.*

#### Reactie 10:

Voor dit plangebied voorziet men woongelegenheden voor bejaarden. Los van de discussie of dit wel de juiste locatie is en de vraag of dit wel mogelijk is gezien dit perceel (tussen Denderland shopping en Abdijsite) deel uitmaakt van een legaat, hebben we een ander idee voor de bestemming van deze locatie.

De idee om hier hoogstamboomgaard te voorzien, zijn we zeker genegen. Er staan nu reeds een 12 tal, verwaarloosde, hoogstambomen, net naast die weide, richting van het pad naar het "melkhuisje" in het park. Die bomen kunnen, zo nodig, vervangen worden of minstens "opgeknapt" worden via snoeilessen.

Aangezien het buitengebied van G'bergen als hoofdbestemming landbouw krijgt, zou die weide beter kunnen aangelegd worden als een soort van toontuin met vb. zo veel mogelijk verschillende graangewassen en/of "vergeten" groenten, kruidentuin... Er wordt hierbij een link gemaakt met de bestemming landbouw van de buitengebied en met de vroegere bestemming (elke abdij had een hoogstamboomgaard, groenten- en kruidentuin) .

Tevens zijn er tal van educatieve voordelen verbonden aan dergelijke inrichting :

- Opnieuw kennismaken met graangewassen. Welk kind/volwassene kent immers nog het verschil tussen de verschillende granen (waar komt het brood vandaan)? Ook oude rassen kunnen, eventueel in samenwerking met molenaars van G'bergen en omgeving, gezaaid worden.
- Oude landbouwtechnieken van zaaien en oogsten ( maaien met pik en eis, opbinden van de schoven, dorsen, malen enz...) kunnen gedemonstreerd worden, samenwerking met landbouwverenigingen, Velt en de Volkstuinen zijn hier mogelijk. Verwerken van de geoogste granen; demonstratie brood- taarten bakken, samenwerking met verschillende verenigingen zijn hier ook mogelijk. Een bakhoven bouwen in de Abdij behoort tot de mogelijkheden en kan gerealiseerd worden via een workshop.
- Fruit oogsten geeft dan weer de mogelijkheid om de verschillende fruitrassen te leren kennen en de verschillende manieren van verwerken kunnen eveneens gedemonstreerd worden

Bovenstaande ideeën geven dus de mogelijkheid om samenwerkingsverbanden met heel wat verenigingen op poten te zetten en aldus de betrokkenheid met de Abdij sterk te vergroten en de kennis van heel wat landbouwgewassen en technieken te laten doorvloeien naar leerlingen en volwassenen. Er kan zelfs gedacht worden aan een "oogstfeest" in de zin van de Pikkeling .

Volgens ons is het niet aangewezen om woongelegenheden te creëren voor ouderen. Gezien het niveauverschil is dit een niet onbelangrijke hindernis, tevens is dit afgelegen van de voorzieningen die ouderen nodig hebben o.a. ziekenhuis, apotheek, ...) De groenzone tussen het nieuwe Denderland en de bioscoop ligt er vandaag nog wat verlaten bij. Aangezien deze zone voorwerp uitmaakt van een legaat zijn de mogelijkheden beperkt en zeker niet voor wonen.

Geen voorstander van accent op kop van Denderlandshopping. Aangezien er nog voldoende mogelijkheden zijn om te bouwen enerzijds en er weinig behoefte is aan veel nieuwbouw is bouwen in deze zone overbodig. Tevens zou dit het panoramisch zicht verstoren.

Antwoord:

*Het legaat wordt in het verder planproces onderzocht. Het voorstel voor de 'toontuin' wordt in het verder planproces onderzocht. In het verder planproces wordt gekeken of er een maximale hoogte in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd.*

#### Reactie 17

Voorstander om het gebied te ontwikkelen als kmo-zone

#### De economische studie spreekt van een groot tekort aan bedrijventerreinen.

Het lijkt ons dan ook niet echt realistisch om deze KMO-zone op te heffen. Er is 22.000 m<sup>2</sup> op deze site voorhanden. 'Zachte' KMO onder de vorm van KMO-units kunnen hier ontwikkeld worden. Het gaat dan eerder om zelfstandigen die niet de mogelijkheid hebben om aan hun woning een kleine loods bij te bouwen die moet dienen als magazijn of voor opslag van goederen. Een KMO-zone waar niet wordt geproduceerd is hier te aanvaarden. Dit brengt slecht beperkt verkeer met zich mee aan de nu al gevaarlijke oversteekplaats aan de Zonnebloemstraat. Een vergunning voor dergelijke units werd op de Unal-site hiervoor recent geweigerd, stelt de startnota op blz. 139 onderaan. Dit kan dan ook de ideale inplanting zijn.

De KMO-units kunnen laag gehouden worden met een vergelijkbare hoogte als de nu bestaande gebouwen. Gezien het niveau verschil is het perfect mogelijk langs de kant van de Meerminstraat lagere gebouwen in te planten. De 'kelderverdieping', kant weide, kan gezien het extra 'kelderniveau, weliswaar boven de grond' ingevuld worden met KMO-units met daarboven de burelen achter een glasgevel. Bovenop de kantoren kunnen moderne woningen aan het bedrijf voorzien worden met een enorm uitzicht en zonneterrassen. Heel wat mensen wonen graag aan hun bedrijf. Tussen de units kant Meerminstraat en kant weide kan een groenstrook voorzien worden die het toelaat een brandweg te voorzien. Op die manier kunnen de woningen volop genieten van licht. Er kunnen zelfs 2 rijen aaneengeschakelde lagere units voorzien worden.

Wij verwachten dat het enorme uitzicht vanuit onze woning bewaard blijft. De bestaande hoogte zou nu reeds moeten vastgelegd worden om geen afbreuk te doen aan het vertezicht dat we hebben. De skyline dient behouden te worden over de ganse breedte. Dit is wat onze woningen typeert. Onze woningen verschuilen achter woonblokken zal een enorme waardevermindering met zich meebrengen door het verlies van uitzicht, maar vooral ook enorme schaduwvlakken.

#### De woonstudie stelt dat er voldoende woonaanbod is in Geraardsbergen

Waarom zou deze KMO-zone (waaraan een tekort is, zoals hierboven beschreven) dan moeten omgevormd worden naar een woongebied met verschillende (hoge) woonblokken ? Het is verwonderlijk dat op blz. 49 van de startnota (scenario 4) gesteld wordt : *'Enkel de Denderlandshopping site blijft op die manier over als potentieplek die realiseerbaar is voor het toekomstig woonaanbod tegen 2028. Het is dus niet hoogstnoodzakelijk alle strategische locaties aan te snijden.'*

#### De detailhandelsstudie

Het idee om de zone om te vormen naar wonen en bijkomend naar detailhandel doet nog meer de wenkbrouwen fronsen. Zoals reeds hierboven aangegeven moet dan eerst een commerciële sokkel gebouwd worden met daarop de extra woonlagen/woontorens die niet minder dan 4 bouwlagen zullen bevatten. Detailhandel genereert dan bovenop de voorziene woongelegenheid nog eens voor extra drukte, en vooral in de weekends. Verkeersdrukke door woontorens en verkeersdrukke door detailhandel. Bovendien bleef ook onze vraag naar de hoeveelheid grondoppervlakte aan detailhandel onbeantwoord.

Uit de startnota komt naar voor dat detailhandel zich bovendien situeert op 2 handelspolen die elkaar versterken, namelijk het centrum en de Astridlaan. Het centrum voor de fun-shopping en de Astridlaan voor de run-shopping. De nota stelt dat er geen bijkomende herbestemmingen mogen voor handel en alles gebundeld dient te worden langs de invalswegen. Waarom dient dan een herbestemming te gebeuren op een derde locatie ? Dit is nogal tegenstrijdig met de visie over detailhandel.

Het reliëfverschil is al een enorme hinderpaal voor voetgangers en fietsers. De auto zal dan terug de bovenhand nemen. Bovendien blijkt al 25 jaar dat het complex enorme leegstand kent. De detailhandelsstudie bevestigt dit. De startnota spreekt van een enorme concentratie aan voorzieningen en terug een invulling van het complex na de oprissing. Niets is minder waar. Leenbakker verdween uit het complex. De retailers zoeken een ligging aan de invalsweg Astridlaan en met goede autobereikbaarheid. Waarom vrachtwagens de berg laten oprijden?

Het lijkt ons ten zeerste onlogisch om de Astridlaan te beperken naar omvang terwijl dit de activiteitenas door Geraardsbergen is. Hier een derde handelscluster komen voorzien, is in strijd met de detailhandelsstudie.

Conclusie :

Laat de KMO-zone bestaan volgens het nu bestaande gewestplan. Een goed uitgebouwde KMO-zone zoals hierboven beschreven in de economische studie genereert de minste verkeersdrukte, zowel in de week als tijdens het weekend. De verkeersbewegingen beperken zich hoofdzakelijk tijdens de morgen- en avondspits bij het begin en einde van een werkdag. Wij blijven dan ook het uitzicht bewaren vanuit onze woning.

Wij hopen dat er zal rekening gehouden met onze bezwaren tegen de omvorming van de KMO-zone naar een zone voor wonen EN detailhandel. Dit is het slechts mogelijke scenario naar zichthinder en verkeersdrukte op ieder moment.

Antwoord:

*De indieners zijn voorstander van de ontwikkeling van een KMO-zone omdat deze een lagere mobiliteitsimpact en visuele impact zou hebben dan voorgestelde ontwikkeling. De Provincie herhaalt haar antwoord dat zij de vorige keer heeft gegeven.*

*De sectorale studies worden als argumentatie aangehaald.*

- *Het klopt dat er volgens de ruimtelijke economische studie bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid is. Indien er louter vanuit dit perspectief nagedacht wordt zou een volledige invulling als KMO-zone niet onlogisch zijn. Toch betreft de opmaak van dit PRUP een integrale benadering en zijn er ook verschillende argumenten om dit niet volledig als een KMO-zone te gaan ontwikkelen:*
  - o *Een KMO-zone ontwikkelen naast een stedelijk park is niet wenselijk. Het voorzien van complementaire functies en/of voorzieningen passend bij het park lijkt meer aangewezen.*
  - o *Welke effecten een KMO-zone heeft en/of deze effecten minder hinderlijk voor de omgeving zouden zijn is van verschillende factoren afhankelijk. Enkele factoren is bijvoorbeeld het 'type' bedrijf, het aantal werknemers, etc. Het is bijgevolg niet gezegd dat de mobiliteitseffecten van een KMO-zone minder hinderlijk zouden zijn dan voorgestelde ontwikkeling.*
  - o *De omvang van het terrein is in vergelijking met de Unal-site of de toekomstige KMO-zone nabij de Astridlaan niet van die aard dat ze een significante bijdrage zal leveren aan het tekort aan extra bedrijfsruimte. Het terrein kan hoogstens één groot bedrijf of enkele kleinschalige ondernemingen opvangen.*
  - o *Het is niet gezegd dat een KMO-zone geen of minder visuele hinder zou geven dan een stedelijke ontwikkeling. Een KMO-zone kan ook een visuele impact hebben op de omgeving. Veel loodsen zijn immers hoger dan de hoogte van een standaard bouwlaag van een woonentiteit. Bovendien staat er bovenop deze gebouwen vaak verschillende nutsvoorzieningen (buisen, ventilatiesystemen, zonnepanelen, etc.) die ook een visuele impact kunnen hebben op de omgeving.*
- *Uit de woonstudie blijkt inderdaad dat er puur theoretisch gesproken geen grote toekomstige woonbehoeften zijn in de komende jaren. Echter wil dit niet betekenen dat er geen verdichtingsprojecten kunnen plaatsvinden. Denderlandshopping ligt momenteel binnen het stedelijk gebied van Geraardsbergen. Binnen het stedelijk gebied kan een aanbodbeleid gevoerd worden en zijn er dus bijkomende woningen mogelijk. Uiteraard worden deze bijkomende woningen liefst gebouwd op logische plaatsen en reeds aangesneden gronden, zodat er zo weinig mogelijk bijkomende open ruimte moet worden aangesneden. In de startnota wordt niet gesteld dat Denderlandshopping de enige potentieplek zou zijn. Dit wordt gesteld in één van de scenario's van de woonstudie. De stad heeft reeds een verdichtingsstudie 'studie hoger bouwen' opgemaakt dat aangeeft welke de andere potentiële plaatsen zijn.*

*Bijkomend wordt meegegeven dat Geraardsbergen op heden nog bouwgronden gelegen heeft in overstromingsgevoelige gebieden. Het is wenselijk dat hier niet gebouwd wordt en deze gebieden op*

*termijn worden geschrapt. Dit kan eventueel via een planologische ruil plaatsvinden. Dit maakt het mogelijk om slecht gelegen bouwgronden te ruilen voor bouwmogelijkheden in de stads- of dorpskernen. De mogelijkheden hiervan wordt door de Provincie i.s.m. de stad verder onderzocht. Denderlandshopping zal onder de loep genomen worden als een mogelijke piste.*

- *Het voorstel dat in de startnota is opgenomen, heeft niet de doelstelling om een grootschalige of derde detailhandelspool te creëren. Op pagina 65 van de detailhandelsstudie wordt immers aangegeven dat het af te raden is een volwaardige derde detailhandelscluster uit te bouwen op het grondgebied van Geraardsbergen.*

*Op vandaag is er - ondanks de leegstand - nog steeds op Denderlandshopping detailhandel aanwezig. Er wordt voorgesteld om een gemengd stedelijk gebied te ontwikkelen, waarbij er nog ruimte is voor detailhandel. Wel zal het aandeel detailhandel beduidend lager zijn dan het op vandaag aantal voorziene oppervlakte. Een concreet aantal oppervlakte is momenteel nog niet vastgelegd. Dit zal in het latere planproces vastgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften.*

*De Provincie streeft ernaar om (waar mogelijk) functies te verweven. Om een monotone ontwikkeling tegen te gaan, wordt er momenteel een gemengde stedelijke ontwikkeling voorgesteld, waar er plaats is om te werken, te wonen en te ontspannen. De nabijheid van het stadscentrum, het stadspark, verschillende voorzieningen en de goede ontsluiting langsheen de Zonnebloemstraat zorgen ervoor dat de site Denderlandshopping minstens als gemengde stedelijke ontwikkeling verder moet onderzocht worden.*

*Op vandaag zijn de milieueffecten van de voorgestelde ontwikkeling nog niet gekend. In het verdere planningsproces worden deze effecten a.d.h.v. een milieueffecten onderzoek (plan-MER) onderzocht. Verschillende effecten waaronder mobiliteit maken een onderdeel uit van dit onderzoek. De effecten van het plan worden afgetoetst ten opzichte van twee referentiesituaties, met name de actuele situatie en de planologische referentiesituatie. Deze laatste omvat voor dit plangebied de invulling als KMO-zone. Uit deze aftoetsing zal afgeleid kunnen worden wat het effect is van de huidige plannen ten opzichte van enerzijds de huidige situatie en anderzijds de situatie waarbij het gebied ontwikkeld is als KMO-zone (langsheen de Meerminstraat). Op basis van de bevindingen kunnen de plannen bijgestuurd worden en/of milderende maatregelen genomen worden.*

#### **Reactie 9**

Een gemengde invulling met een residentiële component is op deze locatie logisch en functioneel meer gepast. Een gedeeltelijke residentiële functie op deze site toelaten heeft verder tot voordeel dat er een vorm van sociale controle ontstaat, ook ten aanzien van de handelsfuncties. De verweving van functies zal de bedrijvigheid van de site aanwakkeren tot een bruisende locatie.

De vrees van enkele bewoners van de Meerminstraat dat hun zicht ontnomen zou worden door het nieuw project is onterecht. De woningen in de Meerminstraat zijn redelijk hoog gesitueerd ten opzichte van Denderlandshopping waardoor hun zicht niet snel belemmerd zal worden indien gebeurlijk mogelijk hoger gebouwd zal worden. Bovendien zal moeten worden benadrukt dat men geen recht heeft op een open zicht. Los van de bouwhoogte van het toekomstige project is een en ander ook afhankelijk van de concrete uitwerking van de plannen op het niveau van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Het bedrijf streeft naar een netto-kleinhandelsoppervlakte van 6000m<sup>2</sup> op het gelijkvloers. Deze minimale oppervlakte is van belang om de voordelen van de kruisbestuiving tussen de verschillende handelszaken te kunnen laten spelen. Ze is eveneens nodig om de nodige schaalvoordelen te creëren inzake een efficiënt en gemeenschappelijk beheer. Wanneer de provincie spreekt over een 'beduidend lager aandeel detailhandel' dan wensen we er op te wijzen dat een minimale schaalgrootte op het vlak van handel essentieel blijft omwille van bovenvermelde redenen.

De combinatie van het opnieuw integreren van de bestaande huurders in het toekomstige project met een afname van de totale handelsoppervlakte zorgt er voor dat het bestaande handelsapparaat van Geraardsbergen niet wordt verstoord.

Tegenover deze rationalisering en reductie van de handelsfuncties naar de gelijkvloerse verdieping toe, wil het bedrijf vanuit de idee van ruimtelijk rendement en ook de link met het centrum van Geraardsbergen ook een slimme mix van functies verweven op dit terrein (dus niet te beperkend qua invulling en ook complementaire functies zoals horeca kunnen aldaar aanwezig zijn), door een voldoende woningdichtheid te voorzien met verschillende typologieën (te bekijken) en gebeurlijk woonvormen, verspreid over meerdere bouwlagen. Woningtypologieën met een grondgebonden karakter kunnen in deze mix een plaats vinden. Er kan ter hoogte van de Zonnebloemstraat ook met een ankerpunt en zichtlocatie worden gewerkt in het bouwprogramma, omwille van het potentieel van deze site in het landschap.

Het bedrijf denkt bij de herontwikkeling eveneens na over de fasering van het bouwprogramma.

In dat kader vindt het bedrijf het alvast van belang dat wordt vertrokken vanuit de bestaande toestand (die geen congestie met zich brengt) en in die zin is het zonder meer zo dat enkele bevindingen in de detailhandelsstudie kritisch moeten worden bekeken. In deze sectorale studie wordt immers- ten onrechte- aangegeven dat Geraardsbergen twee bestaande zones heeft voor detailhandel, zijnde recreatief winkelen in het stadscentrum en functioneel winkelen langsheen de Astridlaan. Er wordt geopperd om beide clusters verder uit te bouwen, maar "andere" zones voor detailhandel niet te stimuleren en zelfs te beperken. Er wordt naar het advies van het agentschap Innoveren en Ondernemen verwezen.

Een resoluut andere bestemming waarbij detailhandel zou verdwijnen is niet wenselijk. Het feit dat er in de huidige toestand steeds minder leegstand is en de detailhandel terug opflakkert, toont aan dat er een behoefte is om deze functie (grotendeels) te behouden en aan te vullen met complementaire functies en/of voorzieningen.

Een KMO-ontwikkeling daarentegen is niet wenselijk en daar zijn verschillende redenen voor. Het bedrijf volgt hierin het standpunt van de provincie.

In de detailhandelsstudie wordt gesteld dat het winkelaanbod ter plaatse beperkt is en wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een Carrefour. De eerdere leegstand had te maken met suboptimale commerciële keuzes en beheer. Er is momenteel nog maar 370m<sup>2</sup> op 7467m<sup>2</sup> leegstand in het hele complex. Zeer recent werd nog een huurovereenkomst afgesloten voor de ruimte die voorheen werd gebruikt door Leen Bakker. Er is heden dus meer invulling en de leegstand neemt aanzienlijk af. Dit toont aan dat er heden een behoefte is naar huidige invulling als retail. Beperkingen op het socio-economisch vlak zijn dan ook zeker niet wenselijk, aangezien er vandaag wel degelijk een behoefte naar is.

De bevindingen uit de detailhandelsstudie zijn vandaag wat betreft Denderland Shopping onjuist en het feit dat deze site zonder meer al lange tijd een bestaande en vergunde cluster is, wordt hierin genegeerd.

Het bedrijf wenst te benadrukken dat het complex gelegen is binnen de contouren van de compacte stad Geraardsbergen. Desalniettemin kent de site op heden geen problematiek van overlast inzake mobiliteit, geluid, etc. In andere gebieden binnen de contouren van het kleinstedelijk gebied die worden aangewezen voor handel is deze problematiek wel aanwezig.

Op basis van volgende overwegingen leent de site zich perfect tot het bundelen van deze functies:

- Zeer goede multimodale bereikbaarheid van de site;
- Jarenlange traditie van handel op de site;
- Alle voorzieningen in de nabije omgevingen: zoals het park, sportgelegenheden, cultuur, ziekenhuis, scholen, enz.;
- Goede ligging, ook in de nabijheid van de kern van de stad Geraardsbergen;

- Reliëfverschil is verwaarloosbaar door alternatieve vervoersmiddelen.

Dit kadert in het ruimtelijk rendement en de Vlaamse visie om meer te doen met de beschikbare ruimte. *R9*

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen. In het verder planproces zal gekeken worden hoe de site invulling kan krijgen.*

## 2.6 Schendelbeke

### a) **Dorp**

#### Reactie 13

Er is de vaststelling dat het dorp van Schendelbeke niet meer in het voorstel van afbakeningslijn wordt opgenomen. Wellicht zal menig Schendelbekaar hierbij opgelucht ademhalen. Toch wil de dorpsraad hierbij drie kanttekeningen maken:

- Het dorp, dan gelegen in het buitengebied, zal altijd de impact ervaren van de aanpalende ontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied. En de vrees bestaat dat dit vooral 'lasten' betreft en bitter weinig lusten.
- De Schendelbekaar, en dus ook de dorpsraad, benadert dit afbakeningsdossier globaal/integraal. Er is niet alleen dit afbakeningsdossier maar er is ook de geplande leemontginning ten noorden van de N 460 én de mogelijke inplanting van de legerkazerne ten oosten van het kerndorp en ook gelegen aan diezelfde N 460. Het lijkt haast alsof Schendelbeke momenteel het wingewest is voor alle mogelijke ruimtelijke (sociaal-economische) uitdagingen.
- Tevens beseffen we maar al te goed dat de dorpskern zal blijven 'ontwikkelen', ook al vallen we dan net buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. We leven nu éénmaal niet onder een stolp. Vandaar dat wij ook blijven pleiten voor een integraal 'Masterplan' voor een leefbaar Schendelbeke. Een Masterplan dat dient als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van het dorp. We menen te begrijpen dat dit zelfs kan opgenomen worden binnen het actieprogramma van deze afbakeningsoefening. En dat het stadsbestuur hiervoor verantwoordelijk is. *R13*

We herhalen hier graag even wat jullie in de oorspronkelijke startnota op pagina 106 schreven: 'Bij alle nieuwe ontwikkelingen en transformaties is het belangrijk om voldoende aandacht te besteden aan de identiteit van Schendelbeke. Het is in de eerste plaats een dorp waar de menselijke schaal en de link met het landschap cruciaal zijn. Gedurende decennia heeft de kern van Schendelbeke zich verder afgekeerd van het omliggende, weidse landschap.'

We vinden het spijtig dat deze passage dan ook uit de vernieuwde startnota is verdwenen. Er zijn nog wel wat passages verdwenen die het belang van het dorp dienden. Zijn deze verdwenen omwille van de beslissing het dorp niet op te nemen binnen het afbakeningsgebied?

We verwijzen hierbij graag even naar 2 concepten die jullie eerder wel beschreven in de oorspronkelijke startnota. In deze nota geef je vaak aan dat Schendelbeke een ander ontwikkelingsperspectief moet krijgen dan andere dorpen (concept 4, randen van de compacte stad). En tegelijkertijd geef je ook aan dat de relatie hersteld dient te worden tussen dorp en het landschap (concept 18).

Hierrond stelden we ook een vraag tijdens het participatiemoment plangebieden Schendelbeke op 27 mei 2021. Uit jullie antwoord toen ('Gebundeld verslag participatiemomenten PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen, pagina 22) onthouden wij: 'Gezien echter zijn gunstige ligging kan in dat dorp wel een gecontroleerde en beperkte verdichting toegelaten worden, meer dan in de andere dorpen van Geraardsbergen. Gezien we voor Schendelbeke geen specifieke stedelijke taak voorzien is er ook geen deelplan. Het herstel van de relatie tussen de satelliet (dorp) en het landschap is een concept. De concretisering ervan zal niet gebeuren door middel van een deelplan, maar zal mogelijks zijn vertaling vinden als een actie binnen het actieprogramma van het afbakeningsplan.'

Voor ons is het duidelijk dat alle (potentiële) plangebieden op het grondgebied Schendelbeke – en zelfs daarbuiten – ‘onlosmakelijk’ met elkaar verbonden zijn. Elke ontwikkeling buiten het dorp (verweingszone, de driehoek en het huidige bedrijventerrein) heeft een impact op de leefkwaliteit van het dorp zelf. We zoeken graag mee naar de meerwaarde/lusten maar zijn ook niet blind voor de (onvermijdbare?) lasten.

Vooreerst willen we nog even herhalen dat met de nieuwe wooninbreiding (Burgemeester Van Liefferingestraat met 50 wooneenheden) en de geplande woonuitbreiding (Rodendries en Kartuizerdries met 150 wooneenheden) ons dorp groeit met 200 woonheden. Op circa 800 wooneenheden betekent dit een toename, op korte termijn, met ongeveer 25 %. Wij zijn van oordeel dat ons dorp reeds een sterke bevolkingstoename kent. Maar let wel, iedereen is van harte welkom en zullen wij warm onthalen. Tevens willen wij wel aanhalen dat er grenzen zijn aan de groei. Wat concreet betekent dat wij absoluut geen voorstander zijn van het aansnijden van de nog beschikbare woonuitbreidingszone gelegen in de voorgestelde verweingszone. Wel zien we binnen de bestaande dorpskern nog veel mogelijkheden tot verbetering van het fel verouderde patrimonium.

Schendelbeke valt buiten de grenzen van het kleinstedelijk gebied. En toch pleiten we voor de opname van het dorp binnen het actieprogramma van het afbakeningsplan.

In onze vorige adviezen- en bezwarennota gaven we aan dat er een tendens bestond om ‘negatief’ te adviseren op basis van de toenmalige argumenten. Blijkbaar is deze tendens alleen maar bevestigd door de vele reacties die jullie tijdens de eerste raadpleging hebben ontvangen.

Maar... we beseffen al te goed dat Schendelbeke verder zal ontwikkelen. Zelfs zonder deelplan en/of opname binnen het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Daarom pleiten we voor de opmaak van een ‘Masterplan Schendelbeke’ waarin wordt ingezet op de versterking van de leefbaarheid én ‘een groei op mensenmaat’ primeert. Dit integraal toekomstplan voor Schendelbeke moet dienen als toetsingskader voor elke verdere ontwikkeling, op welk bevoegdheidsdomein dan ook. En plaats ruimen voor het huidige ad hoc-beleid.

En we durven hopen dat de stuurgroep dit, samen met ons, wil realiseren. We stellen een uitgestoken hand vast van zowel de provinciale als de stedelijke overheid. We menen te begrijpen dat dit kan worden opgenomen als actieprogramma van het afbakeningsplan. Maar liever zien we dat het huidige stadsbestuur ons nu reeds tegemoet treedt en dat we niet hoeven te wachten tot het finale en definitieve afbakeningsplan er ligt. Want volgens de geactualiseerde procesnota is dit pas voorzien begin 2025.

Zoals hierboven reeds vermeld is dit masterplan een integraal plan dat verschillende beleidsdomeinen omvat die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dit kwalitatief leefbaarheidsplan moet hét toetsingskader worden waarbij de leefbaarheid van de inwoners wordt versterkt. We roepen de verschillende betrokken overheden op om gezamenlijk dit plan te steunen, van rechtskracht te voorzien en deze ook uit te voeren. We worden immers met een grote opsplitsing van bevoegdheden geconfronteerd; we wensen te vermijden om enerzijds een mooi plan voor het dorp uit te tekenen waar de stedelijke overheid achterstaat, maar anderzijds ingesloten te worden door industrialisatie en betonning van open ruimtes, vanwege andere overheden.

Wij zien alvast volgende uitdagingen:

- Aangenaam en kwalitatief wonen staat voorop  
Woonuitbreiding past niet binnen ons verhaal. Daarover lees je meer in punt 3. Wooninbreiding daarentegen wel. Dit past, ons insziens, volkomen in de verdichtingsvisie die ook jullie promoten. Maar dan willen we wel graag jullie aandacht vestigen op drie belangrijke aspecten, waarbij er heel veel aandacht wordt geschonken aan de ‘beeldkwaliteit’:
  - o De renovatie van het sterk verouderde (> 50 jaar) woningarsenaal én leegstand. Denk maar aan de geldende klimaatdoelstellingen. Hier moet een proactief beleid rond geformuleerd worden. We denken aan renovatiepremies, sterk inzetten op een algemene én

doelgroepgerichte informatie- en sensibiliseringcampagne, een personele inzet om burgers te ondersteunen bij het aanvragen van verschillende subsidies bij diverse instanties,...

- Nieuwbouw/inbreiding op basis van de reële woningnoden op de lokale huisvestingsmarkt. Denken we maar aan kleine wooneenheden (senioren, alleenstaande gezinnen,...) maar met collectieve (ontmoetings-) voorzieningen. Hier past ook ons streven naar een nieuw buurthuis en –park in. Hierbij verwijzen we ook graag naar de woonstudie die tijdens de aanloopfase werd uitgevoerd.
- En de ‘uitgeleefde’ sites die het dorpszicht bepalen en die met leegstand bedreigd worden of reeds leeg staan. Denken we maar aan het buurthuis, de pastorie en pastoretuin, de inmiddels ter ziele gegane kleuterschool, hoeve Van der Schueren,... Welk dorpszicht bieden zij vandaag nog en wat in de toekomst? Maar vooral de vraag welke bestemming zij krijgen, interesseert ons fel. Voor het buurthuis hebben wij een duidelijke visie. Voor de andere, die niet tot het openbaar domein behoren, is het aan de eigenaars om een visie te ontwikkelen. Wij zijn graag bereid hieromtrent mee te denken én te werken.

- Een veilig en verzorgd openbaar domein

Dorpsbewoners zijn vragende partij om meer groen en minder grijs te realiseren. Een aantal sites binnen de dorpskern zijn doorheen de jaren verhard (zie nota in bijlage) ten gunste van de wagen maar kunnen, mits enige bijstellingen en eerder kleine infrastructurele ingrepen, weer ingericht worden als kleine groene ‘ontmoetingsplaatsen’ waar het ‘kleine ontmoeten’ eerder centraal staat: mensen die een zitbank delen om een babbeltje te slaan, waar mensen gezellig kunnen ‘buurten’,...

Plaatsen – binnen en buiten – waar mensen elkaar kunnen tegenkomen en ontmoeten. Hier past onze ijver voor een nieuw buurthuis en –park in. Maar ook de vele kleine dorpsplekjes die mits kleine infrastructurele aanpassingen het dagelijkse ‘kleine’ ontmoeten stimuleren. Zie ook hierboven. We geven hierbij ook graag aan dat bij nieuwe projecten (zowel inbreidings- als uitbreiding) de gemiste kansen illustratief zijn. Blijkbaar is nog niet iedereen doordrongen van het nieuwe Vlaamse beleid en blijft het maximaliseren van elke vierkante meter bouwgrond primeren?

- Vlotte verkeersdoorstroming in het dorp met extra aandacht voor de zwakke weggebruiker

De Schendelbekaenaar moet zich prettig, veilig en verzorgd kunnen verplaatsen binnen het eigen dorp. Enerzijds willen we de verkeersinfrastructuur en het verkeer plannen op maat van zowel 8-jarigen als 80-jarigen én anderzijds willen we de dorpingen aanmoedigen (sensibiliseren) een verplaatsing binnen het dorp te voet of per fiets te doen, indien mogelijk. Hierbij hanteren we het STOP-principe.

De niet-Schendelbekaenaar moet zich tijdens zijn of haar doortocht of eindbestemming voegen naar deze algemeen geldende principes:

- Een aantal straten zijn nu ‘overbelast’ en sommige kunnen zeker als ‘sluipweg’ gecatalogeerd worden voor het – tijdens piekmomenten – drukke, soms te zware, en vaak snelle verkeer. We denken hierbij aan de noord-zuid-as die het dorp doorklieft (Moenebroekstraat/Kerkborre) en het zeer zwaar te verduren heeft. Maar er is ook de oost-west-as (Ganzestraat/Dagmoedstraat) die heel veel ‘extern’ verkeer kent. Op basis van verder (micro-)onderzoek moeten hier de nodige maatregelen genomen worden.
- Het doorgaand verkeer naar het bedrijventerrein willen we liever niet meer via de dorpskern zien verlopen. Een knip in de Dagmoedstraat moet er toe leiden dat er geen verkeer meer mogelijk is naar het bedrijventerrein vanuit de dorpskern. En tevens willen we een naamswijziging van de Dagmoedstraat op het grondgebied van het huidige bedrijventerrein.

- Mirakeloplossingen voor de ervaren parkeerdruk bestaan niet

Enerzijds is er het verouderd woningarsenaal die niet beschikt over een garage en anderzijds zijn er recente ontwikkelingen (nieuwbouwappartementen) die niet altijd beschikken over voldoende parkeerplaatsen. Maar algemeen moeten we hier zeker ook duiden op het toegenomen wagenbezit per wooneenheid waarvoor niet altijd een parkeermogelijkheid op private eigendom is voorzien.



Dit maakt dat het publieke domein ook onder druk staat van de (toegenomen) hoeveelheid geparkeerde wagens.

Ook in ons dorp is die druk in bepaalde (deel)straten, en volgens de beleving van de bewoners, fel toegenomen en wordt die als hinderlijk ervaren. Denken we bijvoorbeeld aan het eerste gedeelte van de Dagmoedstraat (ten zuiden van de spoorweg).

Ons lijkt het dat hier bijkomend (micro-)onderzoek noodzakelijk is om deze subjectieve ervaringen te staven/objectiveren én op basis van reële noden de noodzakelijke maatregelen te treffen. We zijn graag bereid om hierrond mee na te denken.

Hier willen we graag ook wijzen op een mogelijke herinrichting van de stationsomgeving van Schendelbeke. Tijdens de wekdagen parkeren veel pendelaars zich, gedurende de tijd van de werkdag, op het nabijgelegen kerkplein. Volgens ons is het perfect mogelijk, mits een relatief kleine kostprijs, een 30-tal onverharde (waterdoorlatende) parkeerplaatsen te voorzien parallel aan het verlengde perron van Schendelbeke. Maar wil Infrabel dit ook? Zie ook 'doortrekken van de (geplande) fietssnelweg'?

- Goede bereikbaarheid/nabijheid (fiets, openbaar vervoer, auto) van diensten en voorzieningen, en dit zeker voor maatschappelijk kwetsbare groepen  
Schendelbeke volgt hierin het voorbeeld van de meeste andere dorpen. Openbare diensten worden gecentraliseerd en lokale kleinhandel verdwijnt (lees: 'is niet meer leefbaar').

Naar de zeer nabije toekomst houdt dit verschillende denkpijpen in:

- o Houdt de organisatie van de nieuwe vervoersregio voldoende rekening met de reële mobiliteitsbehoeftes van de Schendelbekenaren?
  - o Hoe ver staat het met de plannen om de geplande 'fietssnelweg' door te trekken richting Ninove? Dit traject, vertrekkende van het station van Schendelbeke, zou langs de spoorweg gerealiseerd worden.
  - o Kan er terug nagedacht worden over een 'decentralisatie (heet dat tegenwoordig niet 'outsourcen') van lokale openbare dienstverlening? Bijvoorbeeld: zitdagen in een nieuw buurthuis?
  - o Kunnen kleinschalige economische (buurtwinkel met diverse publieke dienstverlening) buurtpunten onderzocht en ondersteund worden? Het onderzoek naar voldoende kritische massa en de bereidwillige medewerking van dorpsbewoners om niet mee te gaan in de alomtegenwoordige prijzenslag is hierin cruciaal. Het opzetten van een verkoopsruimte in de bufferzone en daarbuiten geteelde groenten zou de korte keten een boost kunnen geven in het kader van Geraardsbergen Agripolis.
- Inzetten op sterk sociaal kapitaal en burgerschap én identificatie met het dorp  
Voorgaande punten dragen hier zeker toe bij.  
Maar aanvullend willen we hier zeker nog volgende aspecten aanhalen:
    - o het blijvend inzetten op het warm onthaal en verbinden van nieuwe inwoners met de 'autochtonen';
    - o het verenigingsleven vernieuwen en enten op de noden/behoefte van de dorpelingen en dit lokaal ondersteunen/faciliteren.

Antwoord:

*De passages zijn inderdaad in de vernieuwde startnota verdwenen omdat het dorp niet meer binnen de afbakeningslijn is opgenomen. Het dorp Schendelbeke wordt immers geen functie toegemeten in het stedelijk gebied. Het is echter niet omdat de passages uit de startnota verdwenen zijn, dat een plan voor het dorp niet relevant zou zijn.*

*De vraag van de dorpsraad om een visie (masterplan) over het dorp Schendelbeke op te maken wordt aan de stad meegegeven. Dit kan eventueel nog een actie zijn binnen voorliggend planproces. Er wordt vastgesteld dat heel wat bezorgdheden ook over mobiliteit gaan. De bezorgdheden en bevindingen inzake mobiliteit werden tevens aan de stad en het studiebureau Antea – dat momenteel instaat voor de opmaak van het gemeentelijk mobiliteitsplan – doorgegeven. Hoewel het dorp zich niet langer in de afbakeningslijn bevindt, zal het dorp, waar relevant, wel meegenomen worden in het studiegebied van verschillende disciplines binnen het milieueffectenrapport. Dit wil zeggen dat de effecten van de plannen ter hoogte van het dorp voor de relevante aspecten (vb. mobiliteit) wel onderzocht zullen worden.*

#### Reactie 13

Plan MER moet ook de effecten van de voorziene plangebieden in rekening brengen voor het dorp **R13**

#### Een derde meetpunt op de N 460

In de vernieuwde startnota lezen we dat er momenteel 2 meetpunten werden geselecteerd om te meten, zijnde de Dagmoedstraat 70 (overgang van het kerndorp naar de verwevingszone) en de Astridlaan 188. We vinden dit zeker goede meetpunten maar willen toch wel voorstellen nog een derde meetpunt te voorzien op de N 460. Zelf denken we aan 2 locaties. Ofwel meet je ongeveer ter hoogte van het kruispunt N 460 en Herenveld ter hoogte van huisnummer 22 (hier situeert zich ook de aansluiting op het Kersenveld waar wellicht de enige in- en uitweg wordt voorzien voor het leemontginningsgebied) ofwel meet je ter hoogte van het kruispunt N 460 en Ijsbroekstraat, ongeveer ter hoogte van huisnummer 52. **R13**

#### Antwoord:

*Een derde meetpunt op een van de twee voorgestelde locaties heeft geen meerwaarde, gelet op het feit dat het voorgestelde meetpunt ter hoogte van Dagmoedstraat 70 in de nabijheid ligt enerzijds en omwille van het feit dat de N460, Aalstsesteenweg een gekarteerde weg is, in het kader van de strategische geluidsbelastingsskaarten voor wegverkeer anderzijds. Ter hoogte van de voorgestelde meetlocaties kan het geluidsdruk niveau aldaar met een grote nauwkeurigheid bepaald/geëxtrapoleerd worden op basis van bovenstaande gegevens (meetresultaten uit de omgeving en strategische geluidsbelastingsskaart).*

#### Reactie 13

Hoe combineer je de effecten van de verschillende MER-disciplines en wat kan dit dan betekenen voor de toekomstige (na uitvoering ruimtelijke ontwikkelingen) leefbaarheid van het dorp en zijn omliggende landschappen?

Bij het lezen van alle gebruikte methodes lijkt ons dit inderdaad een werk voor deskundigen. Maar ons is het een raadsel hoe je nu de milieueffecten kan meten van ontwikkelingen die er nog niet zijn. En zeker als je nog niet weet welke bedrijvigheid zich waar precies gaat vestigen? Tevens vragen we ons af hoe je dan de meetresultaten interpreteert en koppelt aan de leefbaarheid van o.a. de dorpskern die zich in het buitengebied bevindt. Blijkbaar gaan we de resultaten pas kennen tijdens het volgende openbaar onderzoek. Dat is ongeveer midden 2024 voorzien. **R13**

#### Antwoord:

*In het MER zal een duidelijk overzicht gegeven worden van de te verwachten effecten per discipline. De beoordeling zal gebeuren conform de richtlijnenboeken. In deze richtlijnenboeken wordt een gewicht gegeven aan de te verwachten effecten. Deze varieert van +3 (aanzienlijke positief) tot -3 (aanzienlijk negatief effect), waarbij dit scoresysteem in alle disciplines gehanteerd wordt. Deze scores bepalen in welke mate er maatregelen getroffen dienen te worden om de te verwachten effecten te milderen.*

*De beoordeling zelf gebeurt op basis van algemeen aanvaarde aannames (vb. mobiliteitsgeneratie per woonegelegenheid) of op basis van de toegelaten MKN (vb. voor geluid, lucht...).*

#### Reactie 13

De N460 als noordelijke toegangspoort tot het dorp Schendelbeke en veilige verbindingsweg voor alle lokale en regionale verkeer **R13**

In de feiten is de N460 – die Geraardsbergen verbindt met Ninove, Aalst en zelfs Brussel - nu, en zeker tijdens de spitsuren, reeds een druk bereiden gewestweg en verdient zij hetzelfde statuut als de N42 en N8. Bijkomende ruimtelijke ontwikkelingen langs die N460 zal de druk alleen maar doen toenemen. Daarenboven is diezelfde N460 eigenlijk de belangrijkste toegangspoort tot het dorp Schendelbeke. Vandaar deze adviezen:

- Neem de N460 – vanaf kruispunt met de N42 tot aan het kruispunt ter hoogte van café Tourmalet – en de N42 – vanaf spooroverweg tot aan het kruispunt met de N460 – mee op in het afbakeningsgebied.

Het lijkt ons vreemd dat het stuk van de N42 vanaf de spooroverweg tot aan het kruispunt met de N460 niet wordt opgenomen binnen de grenzen van het afbakeningsgebied. Langs de rechterzijde, wanneer je vanuit de kernstad komt, bevindt zich immers de bestaande bedrijvzone én ter linkerzijde willen jullie eventueel 'de driehoek' aansnijden voor bijkomende bedrijvigheid. Wat betekent dat die 2 gebieden, bestaande bedrijvzone en de driehoek, wel binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied worden opgenomen en de N42 die beide gebieden doorkruist en rechtstreeks bedient niet.

Vanuit diezelfde optiek lijkt het ons logisch dat ook de N460 binnen de grenzen van het afbakeningsgebied valt daar zij rechtstreeks toegang geeft tot de bestaande bedrijvzone en de nieuw te ontwikkelen verwevingszone. Daarbovenop komt nog eens de toegang tot het leemontginningsgebied en een eventueel legerkazerne.

- Het kruispunt N42/ N460 verdient een grondig redesign en de N460 een vernieuwd wegdek

Reeds jaren is het betonnen wegdek een doorn in het oog van de Schendelbekenaren die langs de N460 (Aalstsesteenweg) wonen. Recent werd het wegdek vernieuwd vanaf het kruispunt met de Moenebroekstraat tot aan het vernieuwde kruispunt ter hoogte van café Tourmalet.

Gezien de toekomstige ontwikkelingen lijkt het ons niet meer dan normaal dat het wegdek van N460 grondig wordt aangepakt.

In éénzelfde beweging moet ook het kruispunt N460/ N42 worden aangepakt met als doel een betere verkeersdoorstroming te realiseren. Met ook hier heel veel aandacht voor de zwakke weggebruikers.

- Hoe verhinderen we nog meer sluipverkeer door de dorpskern van Schendelbeke?

Nu reeds hebben een aantal straten binnen de dorpskern van Schendelbeke - denken we maar aan de Moenebroekstraat/Kerkborre, de Dagmoedstraat en de Ganzestraat – het hard te verduren onder het sluipverkeer vanuit alle windstreken, net om de drukte op N42 en N460 en zeker het kruispunt N42/ N460 (Vierwegen) tijdens de piekmomenten te omzeilen.

Met de toekomstige ontwikkelingen bestaat de vrees dat dit enkel zal toenemen. En dat nog meer straten binnen de dorpskern van Schendelbeke zullen geïmpacteerd worden. Welke maatregelen dienen genomen te worden om dit te ontmoedigen/verhinderen? Ons lijkt het dat niet alleen infrastructurele aanpassingen maar ook beperkende maatregelen (snelheid, tonnage,...) en een strenger handhavingsbeleid hier nodig zal zijn.

Antwoord:

*De N460 is opgenomen in het studiegebied van de discipline mobiliteit. Dit wil zeggen dat het effect van de plannen op deze weg mee onderzocht zal worden in de milieueffectenrapportage. Er zal naast mobiliteit (doorstroming, draagkracht, verkeersleefbaarheid...) ook rekening gehouden worden met effecten die het verkeer op deze weg met zich meebrengt naar lucht, geluid, gezondheid... Ook mogelijk sluipverkeer wordt onderzocht.*

#### **b) Plangebied Verwevingszone**

Er werd een opmerking gegeven over de contour van het plangebied.

### Reactie 3

Spijtig dat de rode lijn nog steeds niet verplaatst is op de voorziene plannen....deze lijn loopt namelijk recht door de tuinen van de bewoners van de Ijsbroekstraat. Men zegt steeds dat men de tuinen niet zal onteigenen van de bewoners maar na 18 maand vergaderen staat die rode lijn nog steeds op dezelfde plaats. Dus komt dit zéér ongeloofwaardig over! **R3**

Antwoord:

*Het is niet omdat de plancontour nog dezelfde is, dat de Provincie deze niet zal aanpassen. De Provincie herhaalt haar antwoord:*

*In het huidige voorstel dat momenteel in de startnota staat, liggen er inderdaad tuinen al dan niet gedeeltelijk in het plangebied van de verwevingszone. De plancontour voor de verwevingszone is momenteel gebaseerd op basis van de grenzen van het woongebied volgens het gewestplan. De plancontour moet in het verder planningsproces nog verfijnd worden. De startnota bevat een algemene visie en is nog niet gedetailleerd. Er zijn nog geen concrete plannen opgemaakt. Er is een plancontour dat (zoals aangegeven) nog verder moet verfijnd worden en er is één schetsmatig ontwerp opgemaakt dat voor alle duidelijkheid geen definitief plan is. In een latere fase moet o.a. nog verder ontwerpend onderzoek verricht worden en moet nog gekeken worden hoe deze verwevingszone kan gerealiseerd worden. Bovenstaande bezorgdheid wordt in het ontwerpend onderzoek meegenomen.*

Er werden verschillende reacties ontvangen tegen de ontwikkeling van de verwevingszone. **R3, R5, R7, R36**

Volgende argumenten worden in de reacties aangehaald:

- Geen verstedelijking  
Iedereen die vroeger een huis heeft gekocht, wou in een landelijk gebied wonen en zeker niet in een stad. Eén reactie indiener geeft aan een stresserende job te hebben en heeft zijn woning bewust gekocht heeft in een landelijk gebied om te ontspannen.  
  
Ik wil er ook de aandacht op vestigen dat er slechts één buurtwinkeltje is in Schendelbeke van slechts een paar vierkante meter groot. Als men dan toch Schendelbeke wil verstedelijken zou men dan ook niet meer winkels moeten voorzien ? Of anders gaan alle nieuwe bewoners toch hun auto moeten nemen om te shoppen in Ninove of Geraardsbergen zelf. Wat dan méér verkeer zal meebrengen, meer luchtvervuiling, parkeermoeilijkheden zoals in de Dagmoedstraat. In de Dagmoedstraat maakte men al zoveel appartementen bij dat de mensen nergens hun auto nog kunnen parkeren. Leuk is anders.
- Geen nood aan bijkomend groen (park) en recreatiegebied.  
Waarom is dat nodig als er reeds een provinciaal domein is in onze gemeente...namelijk De Gavers. Dit domein is slechts 1 kilometer ver van onze straat. Er zijn alle mogelijke ontspanningsfaciliteiten....looppiste, wandelpaden, visvijver, zwembad enz...
- Verlies aan privacy en waardevermindering eigendom  
Er is geen nood aan een nieuwe wijk in de achtertuin, of industriële gebouwen of een park want dat is weer een verlies aan privacy. Dit geeft dan inkijk op de tuin en huis en dit zal zeker een minderwaarde betekenen van onze eigendom.
- Geluidsoverlast  
Een park brengt problemen met zich mee...zoals geluidsoverlast door hangjongeren. Jongeren die de mensen lastigvallen zoals in het park te BRAKEL enkele weken terug. Druggebruik, diefstallen...dit zal nogmaals last meebrengen voor ons, de dichtste bewoners aan het park. Eveneens meer werk voor de politie van Geraardsbergen.
- Geen bijkomende woonwijk  
De inplanting van een woonwijk begrijp ik al helemaal niet. Er zijn reeds grote woonwijken bijgekomen in Schendelbeke. Aan de Ooievaarsnest staan nog vele nieuwe huizen leeg en is er een groot stuk grond waar men reeds de straten aanlegde en de straatverlichting voorzien heeft maar waar men zelfs nog niet begonnen is met het bouwen van de huizen.

- Waterproblematiek

Op televisie horen wij dagelijks praten over de problematiek van het grondwater dat te laag staat door teveel bebouwing en beton. Blijkbaar is dat niet van tel voor het voorziene project te Schendelbeke. Hier wil men echt iedere vierkante meter betonneren en bebouwen. Waar is de logica ?

Bij een onweer , géén wolkbreuk, en we zijn nipt aan overstromingen ontsnapt. De modder kwam door de rioleringen naar omhoog en kwam zo in de ijsbroekstraat terecht. Modder op straat en op de voetpaden. De buizen kunnen nu al het water niet meer slikken, wat zal dat geven als men nog wil bijbouwen achter onze woningen ? Niet vergeten dat de ijsbroekstraat één van de tien laagste punten is van Geraardsbergen. Al dat regenwater zal altijd naar het laagste punt komen...dus naar de ijsbroekstraat.

- Mobiliteit

Nog meer firma's, of woningen, bijmaken in de verweingszone is onmogelijk, dit gaat enorme verkeersproblemen geven bij het verlaten van Schendelbeke. Op de Astridlaan is er nu al dagelijks een file in de ochtend en in de namiddag vanaf 15u30. De auto's en camions schuiven aan vanaf de Audenaardspoort tot aan het kruispunt met de Aalstersesteenweg...dit is enorm. Nog meer auto's en camions is een echte ramp.

Antwoord:

*Deze reacties zijn dezelfde als de vorige raadpleging.*

*De Provincie herhaalt haar antwoord:*

*Er wordt voorgesteld om het verweingsgebied nog in het verdere planproces mee op te nemen en te onderzoeken. De argumentatie wordt hieronder opgesomd:*

- *In het voortraject werden er verschillende studies opgemaakt, nl. een ruimtelijk economische studie, een woonstudie en een detailhandelsstudie. In de ruimtelijk economische studie werd aangetoond dat er voor Geraardsbergen een nood is aan bijkomende bedrijvigheid. Eén van de potentiële locaties om bijkomende bedrijvigheid te voorzien is in het gebied palend aan het bestaande bedrijventerrein. Omdat de woonstudie geen bijkomende woonnood aantoonde en er recent al verschillende woonontwikkelingen in het dorp Schendelbeke hebben plaatsgevonden, wordt voorgesteld om in het verweingsgebied geen nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Bedrijfswoningen (geïntegreerd binnen het bedrijfsgebouw) worden momenteel niet uitgesloten.*
- *Het verweingsgebied heeft niet de doelstelling alles vol te bouwen of te verharden. Het gebied zal ook een groene inrichting krijgen en voor de gebouwen en verharding zullen er later in de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp PRUP kwaliteitseisen en duurzaamheidsprincipes opgelegd worden. Zo kunnen er voorschriften inzake waterinfiltratie en waterbuffering opgenomen worden. Hoeveel dat precies is dat weten we nog niet en onderzoeken we in dit planningsproces.*
- *Er wordt in een reactie verwezen naar de nabijheid van de Gavers, waardoor er geen bijkomende (publieke) groene ruimte nodig zou zijn. Het 'type' groen in de Gavers en de doelstelling van dat groen is verschillend als dat van het verweingsgebied. De Gavers is een bovenlokale pool met een zwembad en overnachtingsaccommodatie. Hoewel er niet getwijfeld wordt dat de inwoners van het dorp Schendelbeke ook van deze groenpool gebruik maken, is groen op maat van het dorp ook wenselijk.*
- *In het verdere planproces wordt er een milieueffectenonderzoek opgemaakt. Tijdens dit onderzoek wordt o.a. bekeken welke mobiliteits- en geluidseffecten te verwachten zijn met de voorgestelde visie. Op basis van de resultaten kan de visie nog wijzigen en/ of kunnen er nog milderende maatregelen getroffen worden. Er wordt dan ook voorgesteld om eerst de resultaten van het milieueffectenonderzoek af te wachten alvorens de visie voor de ontwikkeling van een verweingsgebied volledig te schrappen.*

- *Momenteel is er nog niet gespecificeerd welk type bedrijven er in de verweingszone een plaats kunnen krijgen. Gelet op de nabijheid van het dorp Schendelbeke wordt voorgesteld om in het verweingsgebied geen Seveso-inrichtingen toe te laten. Seveso-inrichtingen zijn bedrijven die hoeveelheden gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben die vastgelegde drempelwaarden overschrijden. Dit werd in de vernieuwde startnota expliciet aangevuld. Op andere locaties zoals het bestaande bedrijventerrein – waar één seveso-bedrijf gevestigd is – zouden we dit momenteel wel nog toelaten. Er werd advies gevraagd aan het team externe veiligheid, waaruit blijkt dat er een ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. Op basis van dit rapport kunnen er nog wijzigingen verder in het planproces plaatsvinden. Of er naast Seveso-inrichtingen nog andere type bedrijven moeten worden uitgesloten, wordt naar aanleiding van de resultaten van het milieueffectenrapport in het verder planproces bekeken.*
- *Het planproces bevindt zich aan de startfase. In een latere fase zal er op basis van bijkomend onderzoek een ontwerp PRUP opgemaakt worden.*
  - o *Tijdens dit ontwerpend onderzoek zal bekeken worden hoe er rekening kan gehouden worden met de op het terrein bestaande bedrijfsvoering zoals het paardenbedrijf, etc. Er zal onderzocht worden of deze bedrijfsvoering binnen de visie te integreren is.*
  - o *Aan het ontwerp PRUP zullen er ook stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden, waar bijvoorbeeld de afstand van bebouwing tot bestaande perceelsgrenzen of het voorzien van een groenscherm t.o.v. bestaande bebouwing kunnen opgelegd worden. Zo kan potentiële inkijk tegen gegaan worden.*
- *Sommige reacties gaven aan dat door het wegnemen van de openruimte er een waardevermindering van hun woning zal optreden. Ondanks dat het gebied op vandaag een open vlakte is, heeft het gebied wel een juridische bestemming die het bebouwbaar maakt. Het gebied is volgens het gewestplan gelegen in bufferzone, recreatiegebied en woonuitbreidingsgebied. Door het gebied in het PRUP te bestemmen als verweingszone, kunnen er verordenende kwaliteitseisen en voorschriften opgelegd worden die het gebied structureren. Op deze manier kunnen er bijvoorbeeld zichtbuffers, waterinfiltratie en waterbuffering opgenomen worden. Hoeveel dat precies is dat weten we nog niet en onderzoeken we in dit planningsproces.*

Er werden enkele suggesties gegeven. *R4, R36*

#### Reactie 4

Rechtover de recent aangelegde woonwijk in de Dagmoedstraat te Schendelbeke is er tot op heden geen enkele voorziening waar kinderen van de woonwijk naartoe kunnen voor ontspanning. Meermaals stelden wij vast dat de kinderen op de weide aan het voetballen waren of samen kwamen om zich te vermaken bij gebrek aan ontspanningsmogelijkheden. Ruimten voor knutselen, tekenen, dansen en sport vinden wij zeer noodzakelijk.

Vooraf een mix aan functies creëren zoals gemeenschapsvoorzieningen, restaurant, horeca, kinderopvang en vergaderruimtes die zowel door werknemer uit de industrie als inwoners van het dorp kunnen gebruikt worden.

Indien deze functies zouden kunnen verwezenlijkt worden zal het sociaal contact tussen de dorpsbewoners en werknemers uit de bedrijven bevorderd worden en ook de werkgelegenheid ten goede komen.

Wordt er aan de vergrijzing van de bevolking gedacht? Seniorenwoningen in woonuitbreiding?

De verweingszone wordt gezien als een zone met gedeelde winsten d.w.z. hedendaagse woonvormen en ruimten voor sociaal contact, park en wandelwegen. *R4*

Antwoord:

*Bovenstaande suggesties worden meegenomen en onderzocht in het verdere planproces.*

Bezorgdheden rond de bestaande zone voor recreatie

#### Reactie 5

Er wordt in tegenstelling tot het vernietigde PRUP, met onderhavig planproces wel een herbestemming van de recreatiesite voorzien. Meer bepaald wordt de site herbestemd als verweingszone (plangebied Schendelbeke). Hoewel recreatie en ontspanning nog steeds als toelaatbare activiteiten worden opgesomd, vreest het bedrijf dat het PRUP de ontwikkeling van de recreatiesite zal bemoeilijken. In de startnota wordt gesteld dat De verweingszone willen we functioneel inzetten voor nieuwe bedrijven alsook passieve recreatie en ontspanning, landschapsopbouw en ecologie, (eigen nadruk, p. 116)

In de toekomst wenst het bedrijf haar bestaande vergunde activiteiten uit te breiden met een outdoor elektrisch kartingcircuit en andere toekomstige indoor of outdoor activiteiten. Wij staan ook open om binnen onze eigen site andere activiteiten te kunnen invullen. Een elektrische (buiten)kating is enerzijds ruimtebehoevend en, anderzijds, complementair met de al op de site aanwezige activiteiten (dubbel gebruik parkeerplaatsen, cafetaria, ...).

Het PRUP zou voor de bestaande exploitaties, waaronder ook de recreatieve site van het bedrijf dient te worden begrepen, de nodig garanties te bieden naar het bestendigen en uitbreiden van haar vergunde exploitatie.

Gelet op enerzijds de in het verleden al verleende vergunningen en anderzijds de uitdrukkelijke beslissing om de planologische context van de recreatiesite niet te wijzigen bij het initiële planproces in 2011 – 2012, kon de het bedrijf er rechtmatig op vertrouwen dat de verdere invulling van de recreatiesite ook in de toekomst nog mogelijk zou zijn.

Antwoord:

*Het is niet de doelstelling van de Provincie om de reeds vergunde bowling met dit planinitiatief zonevreemd te maken. In de voorgestelde verweingszone zal hier zeker nog plaats voor zijn.*

*Er wordt in de startnota voorgesteld om een verweingsgebied tussen het bestaande bedrijventerrein en het dorp Schendelbeke te creëren waarbij er een mix aan functies gerealiseerd kan worden. In eerste instantie wordt gedacht aan bedrijven, sport- en recreatievoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. Deze laatste functies kunnen ook een bufferende werking hebben t.o.v. het dorp Schendelbeke. De verscheidenheid aan functies heeft als doel een meerwaarde te creëren voor het bedrijventerrein alsook het dorp Schendelbeke. Bijkomende sport- en recreatievoorzieningen worden in het huidig voorstel niet uitgesloten. Op vandaag is er nog geen zekerheid of het deelplan gerealiseerd wordt. Op basis van o.a. ontwerp onderzoek en het milieueffectenonderzoek zullen er keuzes gemaakt worden.*

*In het verder planproces zal de verweingszone verder vorm krijgen. Omdat we beseffen dat dit gebied (tussen bestaande bedrijventerrein en het dorp) een belangrijke schakel kan zijn, heeft de Provincie een opdracht uitgeschreven. Dit is een sterk inhoudelijke ontwerp oefening waar scenariovorming, ontwerp onderzoek, inspireren en toewerken naar een concreet en realistisch scenario de belangrijkste uitdaging vormen. Binnen deze opdracht ligt de focus vooral op het verfijnen en het vertalen van de inhoudelijke krachtlijnen (van de ruimtelijke visie) naar concrete planvorming en acties in functie van het PRUP en dit in nauw overleg met de betrokken stakeholders (gemeente, bewoners, private actoren, ...). Er zal een ontwerp RUP worden opgemaakt, waar duidelijk zal zijn wat er in de verweingszone mogelijk is en welke bestemming ze krijgt.*

Vragen over de steenweg N460 R7, R36

Doorheen de tijd is vooral het vrachtwagenverkeer steeds toegenomen. De steenweg N460 zelf is niet uitgerust met een aangepast oppervlak om de toegenomen zware vrachtwagens en andere te dempen (trilling en geluid). Dit betekent dat hij ook in zijn huidige toestand het verkeer niet zal kunnen opvangen dat nog zal toenemen als de verweingszone ingenomen wordt met uitbreiding van het industrieterrein, en/of bij

overbrenging van bedrijven uit de unal-site. Zeker niet bij verwezenlijking van andere plannen als leemontginning en kwartier van de toekomst.

Heraanleg van de steenweg in fluisterbeton is absoluut noodzakelijk. Het volstaat op zich echter niet om het drukke verkeer veilig te maken en draaglijk voor de omwonenden; dat betekent snelheidsbeperkingen en handhaving daarvan, en controle van overbelading van vrachtwagens en handhaving van de wetgeving hierrond; bij sommige vrachtwagens trilt het huis op zijn grondvesten en de glazen in de kast! Dit veroorzaakt barsten in de gevels. Controle van overbelading is hier zeker aangewezen. Dit is de bevoegdheid van andere overheden maar hoort m.i. uit te gaan van een beleidsplan van 1 overheid die de streek hertekent, vandaar dat ik dit hier toevoeg.

De N460 is op dit moment niet meegenomen in de plannen van de provincie, het zal noodzakelijk zijn de N460 mee te nemen in de plannen om de hinder voor de omwonenden op vlak van infrastructuur zoveel mogelijk te beperken.

De MER onderzoeken moeten met de gecumuleerde (over)last rekening houden van alle voorliggende plannen voor Schendelbeke. In de nota's in verband met de MER zien we dat er geen meetpunt op de N460 komt, logisch aangezien deze niet opgenomen is in het PRUP. Ik vraag dus met aandrang om dat wel te doen en een meetpunt aan te brengen op de kruising tussen Ijsbroekstraat en de N460, wat ook vrij dichtbij het natuurgebied Moenebroek ligt en van waaruit ook impact daarop kan meegenomen worden.

Antwoord:

*De N460 is opgenomen in het studiegebied van de discipline mobiliteit. Dit wil zeggen dat het effect van de plannen op deze weg mee onderzocht zal worden in de milieueffectenrapportage. Er zal naast mobiliteit (doorstroming, draagkracht, verkeersleefbaarheid...) ook rekening gehouden worden met effecten die het verkeer op deze weg met zich meebrengt naar lucht, geluid, gezondheid...*

**Bufferzone t.o.v. het dorp R7, R36, R29**

Volgens de startnota zou de groene buffer schuin over ons huis ingenomen worden door bebouwing omdat de provincie niet gelooft in groene buffers. Ik verzet me hier ten stelligste tegen. Dit betekent vermindering van de open ruimte en toenemend overstromingsgevaar. Tijdens regenbuien stroomt het water nu al de steenweg over. Als de verharding verder toeneemt zal dit alleen toenemen; volgens het instrumentendecreet lijkt het behoud van open ruimte nochtans een essentieel element te zijn, dit PRUP zou ertegen ingaan.

De weide die nu tussen de Aalstsesteenweg en de Dagmoedstraat gebruikt wordt voor landbouw dient als dusdanig behouden te worden. Dit gebied kan grenzend aan de bedrijvenzone afgeboord worden door een groene ontspanningszone die ook wateropvang kan bufferen.

Mijn inschatting is dat het welzijn van de inwoners meer gebaat is bij een groene bufferzone (voordelen: betere luchtkwaliteit, minder geluidshinder, speelruimte, ...). Dit zou op zijn minst verder moeten onderzocht worden.

Ik pleit overigens voor aansluiting van dit recreatiegebied bij het bedrijf dat reeds vergund werd voor paddelvelden, en nu ook voor elektrische karting wil gaan; dit zal geluidshinder meebrengen en moet preventief hiertegen maatregelen nemen; een bufferzone rond het bedrijf zou al een van deze maatregelen kunnen zijn. Het is nodig in dit PRUP maatregelen te nemen om de hinder te beperken voordat de activiteit wordt uitgbaat, afdwingbaar voor de omwonenden.

Antwoord:

*In het verder planproces zal de verwevingszone verder vorm krijgen. Dan zal onderzocht worden of een buffer noodzakelijk is. Ook de invulling van deze buffer maakt dan deel uit van het verder planproces.*

**Leefbaarheid inwoners Schendelbeke R7, R36**



Levenskwaliteit en de rust is een duidelijke keuze is van de inwoners van Schendelbeke. Dit is moeilijk meetbaar maar het belang van het dorp dient in rekening genomen te worden net als dat van een ondernemer; het gaat hier niet om de belangen van enkelingen maar van een gemeenschap van 2500 inwoners.

In Nederland wordt gewerkt met de Leefbaarometer, waar een aantal criteria worden in aanmerking genomen in een bevraging van de bewoners naar leefbaarheid van een wijk, een buurt, een dorp. Ik ga ervan uit dat deze criteria bij ons gemeten worden in het MER onderzoek maar dan is het fundamenteel dat naast meetbare factoren ook kwalitatieve factoren naar leefbaarheid in aanmerking genomen worden, en de bevolking van Schendelbeke dienaangaande bevraagd wordt - en dat er engagement is om rekening te houden met de output daarvan.

Antwoord:

*Schendelbeke-dorp zal, waar relevant, meegenomen worden in het studiegebied van verschillende disciplines binnen het milieueffectenrapport. Dit wil zeggen dat de effecten van de plannen ter hoogte van het dorp voor de relevante aspecten (vb. mobiliteit, lucht, gezondheid, geluid) wel onderzocht zullen worden. Er wordt echter geen algemene bevraging van de inwoners van Schendelbeke voorzien. Wel kunnen zij uiteraard deelnemen aan de voorziene participatiemomenten gedurende het proces.*

### Reactie 13

- De verwevingszone is een reële meerwaarde voor dorp en bedrijventerrein  
We willen graag aanvatten met het citeren van een alinea uit de vernieuwde startnota (pagina 117): 'Het toekomstbeeld van de verwevingszone vormt een mooie overgang tussen wonen en industrie. Een ingerichte groenzone met fiets- en wandelpaden verbindt 'onverenigbare' ruimtelijke functies met elkaar. Het is aangewezen om een verbinding tot stand te brengen zonder restruimte waardoor de verschillende functies in elkaar overvloeien. Het principe van de verwevingszone ligt in lijn met de visie van de Agripolis (zie concept Agripolis) waar de sociale, economische en landschappelijke structuur duidelijk zichtbaar zijn in de woon- en werkomgeving van Geraardsbergen. In de verwevingszone komen die drie structuren samen: de koeien grazen naast de werknemers die rond de middag gaan joggen tussen de inwoners die via trage wegen hun woon-werk verplaatsing doen. De landschappelijke structuur speelt hier dus een verbindende factor. Iedereen wint en kwaliteit is de gemeenschappelijke deler.

Om het geheel gerealiseerd te krijgen, moeten we wel met zorg omgaan met het inplanten van de verschillende bedrijven. Voor zowel de verwevingszone als het centrum Schendelbeke wordt met het instrument van het beeldkwaliteitsplan een kader gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste verdienste van het beeldkwaliteitsplan is om het landelijke karakter van de gemeente te vrijwaren, samen met het vastleggen en bewaken van de uitstraling van de eigenheid van Schendelbeke. Het resultaat is een levendige plaats die aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te ontspannen.'

Naar dit toekomstbeeld blijven we wel oor hebben. Graag willen we hierrond meedenken tijdens de fase van voorontwerp waarbij we vooral oog hebben voor de creatie van meerwaarde voor het dorp. Maar de participatiemomenten en de antwoorden op welbepaalde vragen doen ons eerder vermoeden dat het hier eigenlijk vooral te doen is om de creatie van extra bedrijventerrein. Dit geldt evenzeer voor het aansnijden van 'de driehoek'. En dit staat ver van het geschetste toekomstbeeld hierboven.

- Hoe wordt de verwevingszone in het nieuw te ontwikkelen PRUP 'ingekleurd' en hoe worden de verschillende functies hierbinnen juridisch verankerd?

Het huidige gewestplan en de inkleuring van de verschillende functies geniet alvast het voordeel van de twijfel. Ook al is de exacte scheiding - zo staat in de oorspronkelijke startnota te lezen - tussen de verschillende functies niet altijd even duidelijk, zijn die nu wel duidelijk te onderscheiden: er is een

groene bufferzone, er is een oranje recreatiegebied en er is een rood-wit gearceerd woonuitbreidingsgebied.

Maar laat ons duidelijk wezen: we zien ook liever een herbestemming van het nog openstaande woonuitbreidingsgebied. Vandaar dat we de ontwikkeling van deze verwevingszone als een opportuniteit zien en graag meedenken rond een nieuwe bestemming waarbij meerwaarde voor het dorp wordt gecreëerd.

Onze onbeantwoorde vraag blijft: Welke kleur krijgt de nieuw te ontwikkelen verwevingszone dan binnen het gewestplan? En hoe veranker je juridisch welke functies waar hun bestemming krijgen? De Schendelbekenaren willen dat het toekomstbeeld wordt geconcretiseerd en duidelijk zien welke functie waar wordt ingeplant.

- Naar de toekomst is het zeker niet wenselijk dat de huidige bewoners van de aangrenzende percelen van de verwevingszone ineens uitkijken op een betonnen bedrijfsconstructie.
- Tevens horen we van bewoners in de Rodendries dat zij wel degelijk last hebben van de fel schijnende buitenlichten van het bedrijf Concreton, ook al ligt dit bedrijf op zowat 80 meter van hun achtertuin. Misschien kan ondernemer Willy Naessens ook hier een bedrijfsbos aanplanten zoals hij eerder reeds deed in Petegem aan de Schelde en waarvoor hij samenwerkt met de Bosgroepen.
- Herbestemming JA, onteigening NEEN  
We willen graag van dit momentum gebruik maken om een 'herbestemming' mogelijk te maken voor de zogenaamde verwevingszone. Zo meteen gaan we dieper in op een aantal denkpistes.

Maar eerst willen we ons heel duidelijk uitspreken – welke herbestemming er ook komt – tegen het onteigenen van bepaalde percelen. Dit moet je lezen als een 'bezwaar'. Met 'bepaalde percelen' bedoelen we hier: de bestaande (en bewoonde) woningen die zich nu binnen de zogenaamde verwevingszone situeren, de tuinen van bewoners die gedeeltelijk binnen de verwevingszone vallen, en de percelen die nu door aanwonenden (economisch) geëxploiteerd worden. Denken we maar aan landbouwactiviteiten en het runnen van een manège. We zijn ervan overtuigd dat binnen de ontwikkeling van de verwevingszone voldoende juridische instrumenten aanwezig zijn om de huidige toestand/inplanting te verankeren. Nu dreigt er voor een aantal bewoners/ondernemers een onzeker toekomstbeeld die hen elk vooruitgangsperspectief (bv. renoveren particuliere woning, investeren in bedrijf,...) ontnemt.

Natuurlijk blijft het een moeilijke oefening voor ons om exact te bepalen over welke percelen het hier gaat daar ook de afbakeningslijn van de bedoelde verwevingszone niet tot op perceelsniveau werd getekend. Dit verwachten we wel van het toekomstige voorontwerp.

Over andere percelen, die mogelijks dienen als speculatieve opbrengsteigendom, spreken we ons hier niet uit. Ook daarvoor bestaan er wellicht juridische instrumenten die mogelijks de waardevermindering compenseren.

Antwoord:

*In het verder planproces zal de verwevingszone verder vorm krijgen. Omdat we beseffen dat dit gebied (tussen bestaande bedrijventerrein en het dorp) een belangrijke schakel kan zijn, heeft de Provincie een opdracht uitgeschreven. Dit is een sterk inhoudelijke ontwerp oefening waar scenariovorming, ontwerp onderzoek, inspireren en toewerken naar een concreet en realistisch scenario de belangrijkste uitdaging vormen. Binnen deze opdracht ligt de focus vooral op het verfijnen en het vertalen van de inhoudelijke krachtlijnen (van de ruimtelijke visie) naar concrete planvorming en acties in functie van het PRUP en dit in nauw overleg met de betrokken stakeholders (gemeente, bewoners, private actoren, ...). Bovenstaande suggesties worden meegenomen en onderzocht in het verdere planproces. Er zal een ontwerp RUP worden opgemaakt, waar duidelijk zal zijn wat er in de verwevingszone mogelijk is en welke bestemming ze krijgt.*

*Binnen het milieueffectenrapport zal onder meer de discipline 'ruimtelijke aspecten' besproken worden, waar ruimtebeleving aan bod komt. Vanuit de effectbespreking kunnen randvoorwaarden voor de verdere ontwikkelingen opgelegd worden, ten einde negatieve effecten zoveel mogelijk te vermijden.*

Welke kansen/uitdagingen zien wij voor de verwevingszone? R13, R10

Hieronder volgen enkele ideeën die, volgens ons, perfect passen binnen het door jullie geschetste toekomstbeeld.

- Een groene bufferzone scheidt de woonfunctie duidelijk van andere functies  
Hoewel jullie in de startnota schrijven dat een groene bufferzone op vandaag een financiële last betekent, zien we in de aanleg van een groene buffer een duidelijke meerwaarde. En dit helemaal in lijn met het geschetste toekomstbeeld.

Afhankelijk van de functie – landbouw, park- of recreatiegebied, bedrijven – die ze moet scheiden van de woonzone, varieert de gewenste breedte van de bufferstrook.

De groene bufferstrook grenst als het ware aan de achtertuin van iedere Schendelbekenaar die nu langs de verwevingszone woont. Dit geldt ook voor de nieuwe inwoners van de Rodendries en Kartuizerdries (sociale huisvesting die werd gerealiseerd binnen het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Dagmoedstraat).

Op onze informatieavond van 22 november laatstleden was het duidelijk dat de inwoners van Schendelbeke aandringen op invulling van de bufferzone door landbouw; het product ervan kan net als dat van andere gronden verkocht worden in het dorp zelf, in het kader van Geraardsbergen Agripolis. Om de overgang tussen dit landbouwgebied en de bedrijfsgebouwen te verwezenlijken kan een (kleinere) zone met recreatie voorzien worden voor de werknemers van de zone en de inwoners van het dorp.

Dit dient bovendien de waterhuishouding van de streek; bij zware regenval stroomt de N460 inderdaad over en kan de riolering het water niet meer verwerken. Een groene bufferzone kan het water opvangen.

In deze groene bufferzone is heel veel recreatie mogelijk: de aanleg van een Finse piste, een BMX-parcours, kleine natuurlijke en avontuurlijke speelterreintjes (ter compensatie van de gemiste kansen bij de aanleg van de nieuwe woonwijk), kleine rustplaatsen,...

Maar tevens kan er een educatief voedselleerpad ingericht worden waarbij de Agripolis Geraardsbergen wordt onderwezen.

Een duidelijke meerwaarde voor de bewoners van Schendelbeke én de werknemers van het bedrijventerrein. En de aanleg en onderhoud ervan kan voor nieuwe tewerkstelling zorgen. Denken we maar aan het maatwerkbedrijf De Dagmoed die mensen met een grote afstand tot het normale arbeidscircuit tewerkstelt.

- De verwevingszone wordt van west naar oost best opgeladen met kleinschalige, niet hinderlijke economische activiteiten tot een ruimte met experimenten rond kleinschalige nieuwe voedselteelten en/of lokale voedselverwerking

Bovenvermelde verweefbare bedrijven sluiten, naar ligging, best zo dicht mogelijk aan bij het huidige bedrijventerrein. En worden best bereikt via de huidige Dagmoedstraat (zie voorstel punt 3.3.5 betreffende de mobiliteit binnen de verwevingszone). Deze straat wordt wellicht best aangepast om een vlotte doorstroming te realiseren.

Wanneer we een eventuele verhuis van bedrijven op de huidige UNAL-site in ogenschouw nemen, is er – volgens ons – geen plaats voor ASCOOP en de vuurwerkmaker (té hinderlijk) en voor de firma Van Israël (een grote ruimtevretter en een grote lucht- en lawaaiervuiler).

- Naast het reeds bestaande indoor-recreatieaanbod is er nog plaats voor openluchtsporten

Op vandaag is het nog wachten op de opening van de bowling en binnenspeeltuin. Maar uit goede bron vernemen we dat diezelfde (vrijtijds-)ondernemer ook nog padelbanen en een openluchtkarting (elektrisch aangedreven) wil ontwikkelen.

Zo ook past de huidige manège (Ijsbroekstraat) eigenlijk in het ideaalbeeld van de verwevingszone, en kan de recreatieve strook voornoemd bedrijf eventueel integreren in zijn functie.

Het zou leuk zijn indien het vrijetijdsaanbod zich nog verder ontwikkelt en we zo een grotere recreatiesite creëren binnen de verwevingszone.

- Centrale voorzieningen met gedeelde functies verrijken niet enkel de bedrijvenszone maar ook het dorp

Ook dit idee uit de vernieuwde startnota (pagina 116-117) zijn we wel genegen. Bij die centrale voorzieningen denken we vooral aan een polyvalent gebouw die meerdere diensten – al dan niet permanent aanwezig – kan bevatten. Denken we maar aan vergader- en co-working ruimtes, een grotere zaal waar eerder kleine evenementen kunnen plaatsvinden, kleine ruimtes voor startende ondernemingen, horeca,.... Dit zou een mooie aanvulling zijn op het reeds bestaande bedrijventerrein.

Maar moeten zeker ook onderdak kunnen bieden aan initiatieven vanuit het dorp, en dit tegen zeer betaalbare prijzen.

Het onderhoud en enkele diensten kunnen hier ook voor extra tewerkstelling zorgen. We denken hierbij terug aan maatwerkbedrijf De Dagmoed die reeds her en der het onderhoud van gebouwen voor hun rekening nemen. Maar misschien hebben zij ook wel zin om hier een horecaproject met hun doelgroepwerknemers uit te baten.

Dit gebouw wordt best centraal ingeplant binnen de verwevingszone. Bij dit gebouw is een ruime parking aanwezig die tevens als centrale parking dient voor de werknemers van alle te realiseren bedrijven én voor de klanten van alle bedrijven die binnen de verwevingszone worden gerealiseerd. Via wandel- en fietspaden wordt de verbinding met alle bedrijven binnen deze zone maar tevens met het dorp gerealiseerd. Het aan te leggen wegennet blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke en dient enkel om de bedrijven te bereiken/beleveren.

- De mobiliteit wordt binnen deze verwevingszone tot het strikt noodzakelijke herleid en laat geen doorgaand verkeer toe.

Graag formuleren we volgende voorstellen:

- De Dagmoedstraat 'knippen' na het laatste woonhuis als je vanuit de dorpskern naar het bedrijventerrein rijdt en waar de huidige bufferzone begint. Deze ingreep sluit definitief het doorgaand gemotoriseerd verkeer af vanuit de dorpskern naar het bedrijventerrein en zal ook het verkeer binnen de dorpskern zelf al een deel ontlasten;
- De Dagmoedstraat die nu in het bedrijventerrein gelegen is met een nieuwe naam bedenken. Dit om GPS-bestuurders niet meer door de dorpskern te leiden wanneer ze eigenlijk de Dagmoedstraat in het bedrijventerrein als eindbestemming hebben. Zo vermijden we ook dat (buitenlandse) vrachtwagenchauffeurs zich niet meer vast rijden in de dorpskern;
- De ontsluiting van de verwevingszone gebeurt volgens ons best vanuit de bestaande bedrijvenszone. De aan te passen Dagmoedstraat (zie vorige gedachte) lijkt ons hiervoor de beste optie maar het is aan verkeersdeskundigen om dit verder uit te dokteren. Een extra aansluiting maken op de N 460 lijkt ons ook geen goed idee. De aansluiting via het Herenveld, eventueel ook aan te passen aan de verhoogde mobiliteitsstromen, moet hier volstaan. Aansluitend op de Dagmoedstraat (naar toekomst liefst nieuwe naam), vanuit de bestaande bedrijvenszone, ontstaat er een nieuwe netwerk aan wegen dat uitsluitend bedoeld is voor bestemmingsverkeer binnen de verwevingszone en geen doorstroming verleent naar het dorp. De centrale voorzieningen (met parking) zijn best gelegen langs deze nieuwe weg en vormen een kruispunt om zo alle bedrijven ten noorden van de Dagmoedstraat te bereiken;
- De nieuwe bedrijven ten zuiden van de Dagmoedstraat worden tevens bereikt vanuit de (te vernieuwen) Dagmoedstraat (met een nieuwe naam) die komt vanuit de huidige bedrijvenszone. Ook hier zal een nieuwe doodlopende weg, zuidwaarts en richting spoorweg, moeten gerealiseerd

worden om de bedrijven te bereiken. Ook van hieruit is er geen doorgaand verkeer met de wagen mogelijk richting dorpskern. **R13**

Antwoord:

*Omdat we beseffen dat dit gebied (tussen bestaande bedrijventerrein en het dorp) een belangrijke schakel kan zijn, heeft de Provincie een opdracht uitgeschreven. Dit is een sterk inhoudelijke ontwerpexercitie waar scenariovorming, ontwerp onderzoek, inspireren en toewerken naar een concreet en realistisch scenario de belangrijkste uitdaging vormen. Binnen deze opdracht ligt de focus vooral op het verfijnen en het vertalen van de inhoudelijke krachtlijnen (van de ruimtelijke visie) naar concrete planvorming en acties in functie van het PRUP en dit in nauw overleg met de betrokken stakeholders (gemeente, bewoners, private actoren, ...). Bovenstaande suggesties worden meegenomen en onderzocht in het verdere planproces, o.a. in de discipline mobiliteit.*

**Reactie 18**

Bij deze wil ik graag bezwaar uitoefenen voor het onteigenen van mijn gronden. Het gebied, de boerderij + piste en weides zijn van groot emotioneel belang. Onlangs ben ik dan ook met een professionele zaak gestart, die volledig in de starblokken zit. Dit gepaard met vele veranderingen en kosten. Dit is niet alleen mijn woning, maar ook mijn broodwinning.

Indien mijn beperkte accommodatie nog meer wordt ingeperkt, kan ik mijn toekomst hier vergeten. Mijn zaak omvat alles omtrent paarden, alsook toekomstige werkgelegenheden, indien ik deze mag blijven uitbouwen.

Graag wil ik ons dorpje verder op kaart zetten en verrijken met het aanbieden van allerlei diensten. Dit is een uniek aanbod ten voordele van zowel de economie van ons dorp, alsook het aanbieden van recreatieve mogelijkheden voor jong en oud uit de buurt. **R18**

Antwoord:

*De Provincie zal in het verdere planproces bekijken of het bedrijf binnen de verwevingszone kan geïntegreerd worden. Om deze zone verder vorm te geven heeft de Provincie een opdracht voor een ontwerp en realisatiegericht onderzoek uitgeschreven. Deze vraag zal meegegeven worden aan de opdrachthouder.*

### **c) Plangebied Bestaande bedrijventerrein**

**Reactie10**

Hoger bouwen is absoluut geen optie. Zeker niet in een zone die aanleunt bij een dorp.

Antwoord:

*Er is in Geraardsbergen nood aan bijkomende bedrijvigheid. Aangezien het geen evidentie is om bijkomende ruimte aan te snijden en we dit ook zoveel als mogelijk willen vermijden, moeten we nadenken hoe we meer kunnen doen met de ruimte die reeds aangesneden is. Eén van de mogelijkheden is om hoger te bouwen. Het bestaande bedrijventerrein grenst niet aan het dorp.*

**Reactie 13**

We merken dat er eigenlijk bitter weinig reacties zijn betreffende de huidige bedrijvenzone. Toch willen we hier een aantal zaken opmerken die wel eens worden geuit en die zeker voor (veel) verbetering vatbaar zijn.

Wat ons opvalt, is dat de bedrijvenzone een zeer slordige en onverzorgde aanblik toont. Het beeld heerst dat er bedrijven naast mekaar werden ingeplant en dat alle (nog wat groene) tussenruimtes er nu bijliggen als een soort niemandsland. Kan de beheerder – SOLVA? – niet aangezet worden om dit toch wat aantrekkelijker in te richten?

Bij die (her)inrichting dient er zeker rekening gehouden worden met volgende elementen:

- Er is momenteel geen enkele infrastructuur voor de zwakke weggebruiker.

Dit is een vaststelling. We zien bijvoorbeeld werknemers van het station van Schendelbeke te voet naar hun werkplek wandelen, of van de Dagmoedstraat naar de N42 om er de bus te nemen. Veilig is anders.

- Tijdens de weekdagen (werkmomenten) staan er heel veel wagens van werknemers geparkeerd in de berm en op de weg.  
In de startnota lezen we dat deze bedrijvzone eerder een klassieke inrichting kent waarbij elk bedrijf zijn eigen voorzieningen waaronder een personeelsparking heeft. De vele wagens in de berm spreken deze stelling tegen. In de Dagmoedstraat moeten heel veel werknemers van het maatwerkbedrijf De Dagmoed zich noodgedwongen in de berm parkeren. Dit geldt tevens voor veel werknemers van Bpost die zich in Diebeke een plaats moeten zoeken in de berm. En zo zijn er wellicht nog voorbeelden. Maar dit alles maakt het voor de zwakke weggebruiker nog moeilijker. En dit verhindert eigenlijk ook een vlotte verkeersdoorstroming.
- Tijdens de weekends staan heel veel bedrijfsvoertuigen (vrachtwagens met of zonder oplegger, opleggers, buitenlandse truckchauffeurs) op de weg.  
We stellen ons de vraag of dit wettelijk wel kan? Nu lijkt het wel een parking voor bedrijfsvoertuigen die nergens elders terecht kunnen. Kan hiervoor een duurzame oplossing gezocht worden? De situatie nu hindert eigenlijk een vlotter verkeersdoorstroming. Het hindert alvast het zicht. En zeker ter hoogte van het ILVA-recyclagepark in de Dagmoedstraat die op een zaterdag heel druk bezocht wordt.
- En de Dagmoedstraat, Diebeke en de Astridlaan wordt nu, zeker tijdens piekmomenten, ook gebruikt als sluipteg.  
Het is spijtig vast te stellen dat tijdens piekmomenten heel wat weggebruikers zich een alternatieve weg zoeken. Dit geldt niet alleen voor het dorp Schendelbeke maar ook voor deze bedrijvzone. Hoe kan je effectief waarmaken dat deze bedrijvzone enkel bestemmingsverkeer tolereert? Dit gegeven geeft nog eens aan hoe belangrijk en druk de N 460 (Aalstsesteenweg) is voor zowel de lokale als regionale mobiliteit. Dit versterkt ons aanvoelen dat er dringend iets dient te gebeuren aan de (her)inrichting van de N 460 en het kruispunt van de N 460 met de N 42 (kruispunt Vierwegen) om een vlottere verkeersdoorstroming te bekomen. Dit geldt met des te meer redenen als bedrijven van de Unal site zouden geherlocaliseerd worden, en als het leemontginningsgebied en/of de kazerne zouden gerealiseerd worden? Waar we ons tegen verzetten. *R13*

Antwoord:

*Bovenstaande suggesties worden meegenomen en onderzocht in het verdere planproces.*

#### **d) Plangebied Driehoek**

Voor dit plangebied zijn er verschillende negatieve reacties ontvangen. *R5, R10, R13, R21, R23, R25, R27, R29*  
Deze reacties worden hieronder opgesomd, waarna er één antwoord wordt geformuleerd.

#### **Reactie 5**

Waar de komst van het steenverwerkend bedrijf "Ascoop", momenteel REBUCO, voorzien is. Zulk een bedrijf vestigen dichtbij een bewoond gebied is ronduit onverantwoord en veroorzaakt op lange termijn sterke gezondheidsschade. Heel wat mensen en zeker projectontwikkelaars nemen het niet nauw met de volksgezondheid (liever geldgewin) maar cement- en steenstof geven niet alleen slechte luchtkwaliteit maar zijn verantwoordelijk voor luchtwegen- en longaandoeningen van diverse aard.

Zelfs met de nodige veiligheidsmaatregelen komen hier schadelijke stoffen w.o. asbest vrij. Als er ergens een brand woedt, worden omwonenden vaak gevraagd om ramen en deuren te sluiten en zo mogelijk binnen te blijven maar blijkbaar hoeft dit hier niet en toch zitten er vaak tussen het aangevoerde steen- en cementafval ook "asbest" en andere giftige stoffen, ook al mag dat niet. Er mag nog ononderbroken inspectie op het terrein zijn, zelfs met de meeste veiligheidsmaatregelen is de kans groot dat na verloop van jaren bij metingen ongezonde bodemresultaten vastgesteld worden met alle mogelijke nefaste gevolgen van dien (geen groenten

uit eigen tuin meer eten, geen eieren, bloedmetingen bij mensen die verhoogde waarden van bepaalde toxische stoffen aangeven enz.) Dergelijk bedrijf zal ook heel veel lawaai- en verkeershinder met zich meebrengen.

### Reactie 13

Momenteel is de driehoek ingekleurd als waardevol agrarisch gebied. Dit wensen wij zo te behouden. In de originele startnota wijzen jullie er zelf op dat de relatie van het dorp met het omliggende landschap moet hersteld worden. Deze herbestemming druist in tegen deze gedachte.

En we denken ook aan de aanpalende bewoners van de Astridlaan. Deze dreigen gewurgd te raken tussen een razend drukke steenweg met zicht op een bedrijventerrein vooraan hun huis én nog eens, meer hinderlijke, bedrijvigheid in hun achtertuin. Bovendien bestaat de dreiging dat het (vracht)verkeer nog meer toeneemt. En er is nu reeds een dreigende verkeerscongestie. Er zijn grenzen.

Nieuwe bedrijfsruimte wordt volgens ons beter noordwaarts gezocht vanwaar het zwaar vrachtverkeer reeds komt en waar de verkeersontsluiting beter is dan de nu voorgestelde plaatsen. Kan er geen aansluitende bedrijvenruimte worden ontwikkeld ter hoogte van de Brambroek/Derito? Maar we willen hier geenszins de hete aardappel doorschuiven. Ook daar is er waardevol agrarisch gebied.

### Reactie 21

Bezwaar tegen de opname van het plangebied Schendelbeke 'Driehoek' binnen de contouren van de afbakeningslijn om volgende redenen:

#### 1. Tegenstrijdigheden met alle uitgangspunten / concepten van de ruimtelijke visie zelf

Uitgangspunt 1: Het fysisch systeem en landschap zijn een uitgangspunt van het voorstel van ruimtelijke visie

##### a) Zichtbaar maken van de valleigebieden

Het gebied 'De Driehoek' behoort tot een valleigebied. Het inplannen van een bedrijventerrein in dit gebied zal niet bijdragen aan het zichtbaar maken van dit valleigebied, integendeel.

##### b) Voldoende ruimte laten voor waterbuffering

Ter hoogte van De Driehoek zijn hoofdzakelijk droge leembodems met een drainageklasse b aanwezig. De infiltratiecapaciteit van dit bodemtype speelt een niet onbelangrijke rol bij het aanvullen en op peil houden van de grondwatertafel en het ecologische functioneren van de waterlopen in de omgeving. Het hemelwater dat in deze zone valt, infiltreert via de 3 bodem en komt terug aan de oppervlakte ter hoogte van de Broekebeek en de Dammersbeek. Indien deze zone zal omgevormd en ontwikkeld worden tot industriezone zullen de bronmaatregelen, conform het huidig provinciaal beleidskader wateradviezen, gericht zijn op het bufferen en vertraagd afvoeren van het hemelwater. Ondanks de infiltratiecapaciteit van de leembodems zal het inzetten op infiltratie onvoldoende veiligheids kunnen garanderen naar de stroomafwaarts gelegen gebieden indien de normen van de huidige gewestelijke verordening hemelwater zouden toegepast worden. Het is namelijk zo dat de ervaring leert dat infiltratievoorzieningen die gebouwd worden conform de normen van de huidige gewestelijke verordening hemelwater en gelegen zijn in een zone met leembodems veel te vaak ongecontroleerd overstorten omdat de infiltratiesnelheid relatief laag is. Vandaar dat het huidige provinciaal beleidskader wateradviezen voor deze zones opteert voor het aanleggen van buffervoorzieningen met vertraagde afvoer die grotere veiligheids garanderen inzake overstromingsproblematiek. Deze buffervoorzieningen dragen echter zeer weinig toe aan het aanvullen van de grondwatertafel. Er mag dan ook verwacht worden dat de ontwikkeling van het gebied en het realiseren van verhardingen een negatief effect zal hebben op de grondwatertafel en de droogteproblematiek in de hand zal werken. De wijzigingen aan de gewestelijke verordening hemelwater zullen echter in het voorjaar van 2023 van kracht worden. De gewijzigde verordening stelt dat voor 1ha verharding een bovengrondse

infiltratievoorziening moet gerealiseerd worden met een volume van 330m<sup>3</sup> (huidige norm is 250m<sup>3</sup>) en een oppervlakte van 800m<sup>2</sup> (huidige norm is 400m<sup>2</sup>, een verdubbeling dus).

Deze wijziging van de gewestelijke verordening zal ook een aanpassing van het provinciaal beleidskader wateradviezen vergen. Maar de tendens is duidelijk: er zal minder mogen worden verhard en er zal meer ruimte moeten worden ter beschikking gesteld om hemelwater in de bodem te laten dringen. Voor de ontwikkeling van de Driehoek tot bedrijventerrein zouden, gezien de sterke hellingsgraad, er twee opties mogelijk zijn om hemelwater vertraagd af te voeren:

- Één grote bovengrondse infiltratievoorziening in de directe omgeving van de Dammersbeek. Het nadeel hierbij is dat dit nu net de zone is met een beperkte hellingsgraad en vrijwel de enige zone waar een bedrijvengebouw technisch realiseerbaar zou zijn.
  - Verschillende kleinere infiltratievoorzieningen verspreid over de helling. Gezien de hellingsgraad zouden deze voorzieningen véél ruimte innemen en een hypotheek leggen op de praktische uitbating van het bedrijventerrein.
- c) Beperken van nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgebied of landschappelijk waardevolle gebieden buiten de stadskern  
Op het gewestplan staat de zone 'De Driehoek' ingekleurd als voornamelijk 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied', en is al decennia als dusdanig in landbouwgebruik. Het is dan ook onbegrijpelijk dat er zelfs maar overwogen wordt om het gebied 'De Driehoek' mee op te nemen als afbakeningsgebied. Nieuwe ontwikkelingen worden bijgevolg niet beperkt in landbouwgebied, meer zelfs landbouwgebied wordt zo opgeofferd i.f.v. nieuwe ontwikkeling.

Het tweede uitgangspunt van het voorstel ruimtelijke visie is Geraardsbergen agripolis

Wij lezen in de nota dat er bij dit uitgangspunt 2 concepten horen:

- a) Landbouw opwaarderen als vorm van bedrijvigheid die inspeelt op de kwaliteiten van Geraardsbergen

Het spreekt voor zich dat het omzetten van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'bedrijventerrein' geen bijdrage zal leveren aan het opwaarderen van de landbouw. Het integreren van het plangebied Schendelbeke 'De Driehoek' staat dan ook volledig haaks op dit concept.

- b) Landbouw actief inzetten als toeristische troef

Ook hier opnieuw, het bewust inkrimpen van bestaand landbouwgebied naar bedrijventerrein zal geen bijdrage leveren aan dit concept. Integendeel het gaat volledig in tegen de vooropgestelde visie van het PRUP.

De provincie Oost-Vlaanderen heeft in 2012 een landbouwwaarderingskaart laten opstellen door de Vlaamse Landmaatschappij. Deze kaart kwam tot stand op basis van een multicriteria analyse. Niettegenstaande dat voor het landbouwgebied van de Driehoek beweerd wordt dat dit versnipperd is, krijgen de gebruikspcelen in deze zone een hoge score.

Het derde uitgangspunt van het voorstel ruimtelijk visie is de compacte stad

Volgende concept wordt aangeleverd om toe te lichten waarom het van belang is om in te zetten op de compacte stad. We citeren uit het voorstel ruimtelijke visie, uitgangspunt 3, de compacte stad: 'Om de kwaliteit van de open ruimte te beschermen willen we inzetten op de compacte stad'.

Deze visie kan alleen maar aangemoedigd worden, maar dient dan ook consequent opgevolgd te worden. Wanneer de huidige open ruimte die 'De Driehoek' nu vormt omgezet wordt naar een bedrijventerrein, dan zal de open ruimte verdwijnen en steunt deze maatregel de vooropgestelde visie niet.

Het opnemen van het plangebied Schendelbeke 'De Driehoek' in het PRUP, waarbij er een zone landschappelijk waardevol agrarisch gebied een functiewijziging ondergaat naar industriegebied, terwijl dit haaks staat tegenover elk uitgangspunt, concept en visie waarop dit voorgesteld PRUP



gebaseerd is, is voor ons onbegrijpelijk. Vanwaar deze overweging gezien de vele tegenstrijdigheden met de eigen visie?

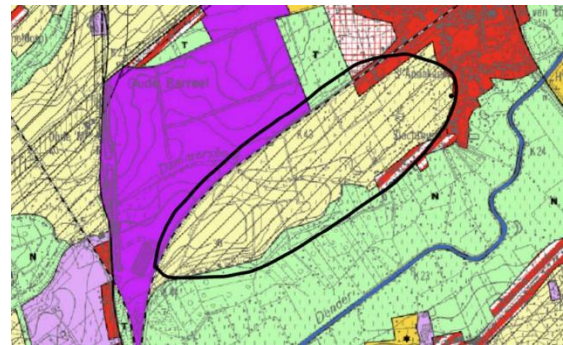
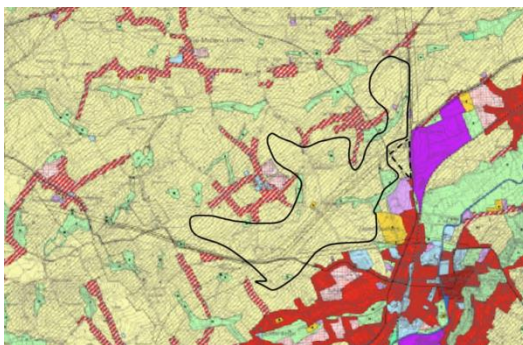
## 2. Foutieve bepaling van de afbakeningslijn

In de toelichting 'Hoe bepalen we de afbakeningslijn?' wordt het volgende neergeschreven: de driehoek tussen de N42 en de spoorlijn (14) heeft sterk grensstellende elementen (landbouw en landschap), maar kan omwille van de versnippering door de infrastructuur als een restruimte beschouwd worden.

Deze stelling is wel zeer kort door de bocht en niet grensoverschrijdend onderzocht, maar enkel onderzocht op het grondgebied van Geraardsbergen zelf. Is het niet de functie van de Provincie Oost-Vlaanderen om over gemeentelijke grenzen heen te kijken? Inderdaad, als we enkel kijken naar de gemeente Geraardsbergen zelf kan je stellen dat 'De Driehoek' een restruimte lijkt aan de rand van de stad. Maar als we de aangrenzende gemeente Lierde mee opnemen in het verhaal, dan klopt deze stelling niet meer. Deze percelen lopen immers naadloos over in grote lappen landbouwgrond, ingekleurd in het gewestplan als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Meer zelfs, er zijn ook ruime stroken natuurgebied gelegen aan deze rand van Lierde (Deftinge). Deze visie vinden we ook terug in het advies van het Departement Landbouw en Visserij. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein over de N42 heen, zal dit natuurgebied op een haar na grenzen aan het nieuwe bedrijventerrein. Het behoeft geen verdere uitleg dat een bedrijventerrein naast natuurgebied niet wenselijk is en ten allen tijde moet vermeden worden.

Naar onze mening is de N42 inderdaad, zoals ook gesteld wordt in de ruimtelijk visie van het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen, een zeer sterk grensstellend element. Welke een concrete en duidelijke grens stelt tussen industrie en landbouwgebied. Door het bedrijventerrein over de N42 heen te brengen, vervaagt deze grens tussen industrie en landbouw. Waarom deze grens niet eerder versterken? Het bedrijventerrein dat nu grafisch ingebed zit in de hoek tussen de N42 en N460 (deze laatstgenoemde vormt immers ook een grens tussen bedrijventerrein en landbouw) kan perfect uitgebreid worden. Onder deze paarse bedrijventerzone ligt namelijk een zone 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied, die wel degelijk een restruimte vormt. Hier is er namelijk geen aansluiting met grotere gebieden landbouwgrond, de oppervlakte is ongeveer 4x groter dan het gebied mogelijk binnen 'De Driehoek'. Er is dus zelf nog mogelijkheid tot bufferzone met de woonzone en het natuurgebied waarbij nog dubbel zoveel ruimte beschikbaar kan gesteld worden t.o.v. 'De Driehoek' voor de zo broodnodige uitbreiding van het industriegebied.

Een bijkomende reden om de uitbreiding van het bedrijventerrein niet over de N42 heen te brengen is de toegang tot het bedrijventerrein zelf. Momenteel zijn er meerdere inritten tot de industriezone via de N42 en de N460. Om toegang te kunnen verlenen aan een bedrijventerrein ter hoogte van 'De Driehoek' zal er een nieuwe toegang gerealiseerd moeten worden. De Galgestraat is niet uitgerust voor het zware verkeer die eigen is aan een bedrijventerrein. Bovendien is het kruispunt ter hoogte van 'de vier wegen' nu al problematisch. Wanneer de uitbreiding aansluitend aan het huidige bedrijventerrein gesitueerd wordt, kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande toegangen.



3. Ongeschiktheid van de ondergrond als bedrijventerrein

De Driehoek is een sterk hellend terrein. Vanaf de Galgestraat richting de Dammersbeek bedraagt het hoogteverschil meer dan 15m over een afstand van ca 400m. Zie terreinprofiel hieronder waarbij over een afstand van 400m de hoogte verloopt van 42,7 mTAW tot 27,1 mTAW. Dit is een gemiddelde hellingsgraad van minstens 3,9%  $((42,7-27,1)/400)$ . In directe omgeving van de Dammersbeek is de hellingsgraad van het terrein wat lager dan 3,9%. Richting de Galgestraat is de hellingsgraad groter dan 3,9%, zie terreinprofiel hieronder.



Deze hellingsgraad maakt het gebied technisch gezien minder geschikt voor andere functies dan een open ruimte functie. Dit wordt ook bevestigd door de 'Studie voor regionale bedrijventerreinen in Limburg' uitgevoerd door het VITO (Vlaams Instituut voor Technologisch onderzoek) in opdracht van het provinciebestuur van Limburg.

In deze studie heeft het VITO een omzetting van de hellingsgraden gemaakt naar geschiktheidswaarden voor nieuwe bedrijventerreinen. De omzettingstabel is opgenomen op p. 48 in het document van de studie (zie knipsel hieronder). Gebieden met een gemiddelde hellingsgraad zoals de Driehoek (3,9%) krijgen maar een score van 0,5; waaruit mag geconcludeerd worden dat ze minder geschikt zijn voor het uitbouwen tot een bedrijventerrein. Zeker als je rekening houdt dat de zone ter hoogte van de Galgestraat een nog groter hellingsgraad heeft.

Als we een kleine analyse maken van de bedrijventerreinen en de ruimere omgeving van Geraardsbergen, dan zien we dat de hellingsgraden véél beperkter zijn.

In haar advies op de eerste startnota vraagt het Vlaams Agentschap voor Innovatie en Ondernemen (VLAIO) om ook aandacht te hebben voor de problematiek van het hellend terrein, zie .10. Wat VLAIO bedoelt met 'aandacht hebben' wordt jammer genoeg niet verduidelijkt; maar hiermee wordt alleszins bevestigd dat de hellingsgraad van een terrein een belangrijke en bepalende parameter is voor het uitbouwen van een duurzaam bedrijventerrein. Het zou dan ook bijzonder jammer zijn om een openruimtegebied op te offeren voor een suboptimaal bedrijventerrein dat op langere termijn gezien geen flexibele invulling zou kunnen krijgen. In de ruimere omgeving van Geraardsbergen zijn beter geschikte locaties te vinden, die misschien buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen vallen, maar die maatschappelijk gezien wel meer aangewezen zijn.

#### 4. Landschappelijke waarde en zichtas

De Galgestraat is één van de heuveltoppen in de omgeving van Geraardsbergen die vorm geven aan het typische karakter van de Vlaamse Ardennen. Ter hoogte van de brug over de spoorweg is een mooie zichtas aanwezig richting de Oudenberg. Indien dit open kouterlandschap omgevormd zou worden naar industriezone zal de bebouwing de landschappelijke waarde van de omgeving en deze zichtas sterk negatief beïnvloeden. De belevingswaarde van de toekomstige fietsverbinding tussen Zottegem en Geraardsbergen langsheen de spoorweg zal in negatieve zin gewijzigd worden.



#### Behandeling reactie

Wij zijn ontgoocheld op de behandeling van adviezen en reacties op de startnota van 9 maart 2021. Waar steeds een grondig en weloverwogen antwoord werd geformuleerd op de vele reacties, werd onze bijdrage heel vaag en algemeen behandeld. Nochtans hebben wij naar onze mening toch wel sterke argumenten (zoals technische belemmeringen,...) aangeleverd. Wat bijvoorbeeld met de ongeschiktheid van de ondergrond (reliëf). Een sterk hellend terrein wordt niet als een gunstige ondergrond beschouwd voor industriezone. Als percelen geschikt voor landbouw, ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in gebruik als landbouw, omgezet worden naar bedrijventerrein waarvoor de ondergrond aan zich zeer ongeschikt blijkt, dan moet hier toch een weloverwogen visie achter schuilen? Dan hadden wij deze graag gekend en geen ontwijkend, veralgemeende reactie ontvangen. Onze argumenten zijn technisch onderbouwd gezien onze professionele achtergrond. Wij zijn van oordeel dat deze technische toetsing noodzakelijk is in de fase van de startnota om de ruimtelijke visie op een doordachte wijze verder te kunnen uitbouwen. Mochten onze 2 argumenten dan ook niet aanvaard worden, dan hopen we oprecht op een onderbouwde argumentatie waarom deze weerlegd worden. Het gaat tenslotte over de toekomst van onze omgeving en de mensen die er wonen en werken! **R21**

#### **Reactie 23**

Wij kunnen ons geenszins inbeelden dat de open ruimte (van niet minder dan 11 ha - tot grens spoorweg) in de nieuwe startnota wordt afgedaan als een 'restruimte'. Landbouw is zo belangrijk en dit zou dan worden ingenomen voor industrie. Wij zullen dit niet dulden. Het is ook tegenstrijdig met de gedachte om de stad Geraardsbergen een agripolis te noemen als deze gronden worden opgeofferd.

Onze argumenten zijn onder meer de volgende :

- wij zijn verhuisd van de Brusselse rand naar Geraardsbergen met als doel om de grootstad achter ons te laten en onze kinderen een toekomst in een groene omgeving te kunnen bieden. Groot zou dus onze teleurstelling zijn mocht er beslist worden om een industrieel terrein aan te leggen op de 11 hectare landbouwgrond die aan onze tuin grenst.

- een industrieel terrein brengt veel meer beweging (vervoer) met zich mee. Vandaag is de Astridlaan reeds een drukke as naar het centrum van de stad. Een extra industrieterrein neerplanten aan de ingangspoort van de stad, grenzend aan een woongebied zou de drukte op de as alleen maar vergroten, alsook de drukte op het gevaarlijke kruispunt van de Galgestraat. Er is voldoende plaats aan de overzijde van het nu bestaande industrieterrein. Laat de vrachtwagens op één zijde van de Astridlaan aan-en afrijden. Bovendien hoeven de activiteiten van Ascoop/Rebuco op de Unal-site niet stopgezet te worden nu ook het eerder ingeplande winkelpark er niet meer komt.
- bovendien is het een openruimte gebied met landschappelijke waarden die aansluit aan de achterliggende open ruimte en op een heuvelrug. Dit opofferen, zou strijden met het gegeven dat de landbouw moet gevrijwaard worden en het gegeven dat Geraardsbergen een landbouwstad is. Waarom dan deze gronden innemen ? Dit lijkt ons heel onlogisch.
- afhankelijk van de bestemming die aan het industrieel terrein gegeven zou worden en het type van industrie dat er geïnstalleerd zou worden, denken we bijkomend aan toenemende geluidsoverlast, vervuiling en eventueel pollutie. Temeer spreekt men op blz. 110 van de startnota van grote ruimtegebruikers.
- ook zien we de waarde van onze woning aanzienlijk afnemen wanneer onze eigendom volledig omringd zou worden door industrieel gebied.
- wij wensen geenszins onteigend te worden zoals bij de vorige afbakening het geval zou geweest zijn. Er staan ook gebouwen op de lijst van Onroerend Erfgoed (zie in de startnota). **R23**

### Reactie 25

Mijn landbouwbedrijf ligt in Gemeldorp op een boogscheut van de driehoek in Schendelbeke. De huiskavel waar mijn koeien grazen grenst bijna aan de driehoek in Schendelbeke. In de startnota staat er dat de driehoek waardevol agrarisch gebied is dat mogelijk wordt aangesproken om grote ruimtegebruikers die weg moeten uit de Unal-site te huisvesten. Mijn landbouwbedrijf ligt nabij bij de driehoek, waar er ook een akker ligt. Dit gebied is door zijn bodemsoort en goede drainage zeer geschikt als akker. Bovendien ligt deze akker vlak bij mijn bedrijf wat de landbouwkundige waarde van deze akker nog verhoogd voor mijn bedrijf. En niet alleen ik schat de waarde van deze gronden hoog in. Ook de Vlaamse landmaatschappij geeft een goede score aan de landbouwkundige waarde van de gronden in de driehoek.

Voldoende grond dicht bij de boerderij is belangrijk voor de leefbaarheid van een landbouwbedrijf (ruwvoederproductie, mestafzet, vlot bereikbaar met landbouw materiaal, teeltrotatie,...). In 2023 plan ik om te schakelen naar biologische landbouw. Bij deze minder intensieve vorm van landbouw is de beschikbaarheid van goede landbouwgronden in de nabijheid van het bedrijf nog belangrijker. Ik pleit er dus voor om voluit de kaart van de agropolis te trekken en de driehoek als landbouwbestemming te laten. Wie weet wordt mijn bio-melk binnenkort in Geraardsbergen verwerkt tot kaas, boter en mattentaarten; komen de scholen uit Geraardsbergen met de fiets op boerderijbezoek en is mijn boerderij een uitvalbasis voor wielertoeristen om de muur en de rest van de Vlaamse Ardennen te verkennen.

De basisdoelstelling van het PRUP zijn onder andere:

- Het bufferen en optimaliseren van de industriegebieden, het zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden (i.s.m. de Provincie Oost-Vlaanderen) Waar is de buffer voorzien voor de driehoek? De driehoek ligt op de grens van Geraardsbergen (Schendelbeke) maar daar stopt het uiteraard niet. Moet in zo'n geval ook geen rekening gehouden worden met de buurgemeente. De inwoners van deze buurgemeente hebben toch ook recht op een buffer.

*In de startnota lees ik dat er in Ophasselt op korte termijn plaats komt voor grote ruimtegebruikers:*

Het huidige bedrijventerrein van Ophasselt wordt op korte termijn geoptimaliseerd. Gezien de goede ligging van het bedrijventerrein, aan een infrastructureel knooppunt (N42-N8) is een uitbreiding op deze locatie te verantwoorden. Uitbreiding is ruimtelijk gezien mogelijk in zuidelijke richting. Bovendien zijn er nu diverse ruimtebehoevende bedrijven in Geraardsbergen gevestigd. Ruimtebehoevende bedrijven zijn niet ideaal voor Geraardsbergen omdat er weinig ruimte voor bedrijventerreinen is, maar wel een hoge nood aan tewerkstelling. Wij raden aan de huidige ruimtebehoevende bedrijven te ondersteunen, maar geen nieuwe

dergelijke bedrijven aan te trekken. De huidige ruimtebehoevende bedrijven hebben nood aan ruimte waar zij kunnen uitbreiden, waar geen strenge normen zijn over het aantal werknemers per hectare. Nieuwe bedrijven zouden zich daar wel naar moeten schikken.

Er wordt in de startnota gezegd dat er binnen het kleinstedelijk gebied geen ruimte is voor grote ruimtegebruikers behalve voor de bedrijven die vanop de Unal-site moeten verdwijnen. Ik begrijp niet waarom de grote ruimtegebruikers van de Unal-site een uitzondering krijgen en niet worden gevestigd in Ophasselt. Dit is een gebied voor grote ruimtegebruikers. Wat is de beweegreden om deze grote ruimtegebruikers toch binnen het kleinstedelijk gebied te houden? Hoort een afvalverwerker thuis in een kleinstedelijk gebied? Is de nabijheid van de stad een meerwaarde voor het bedrijf of de stad? Was de verwevenheid met de stad niet het probleem op de Unal-site? Zijn er binnen de provincie geen geschiktere plaatsen voor zo'n bedrijven? Ik denk bijvoorbeeld aan een havengebied. Heeft onze regio een tekort aan containerbedrijven (Bert, Vindevogel, MCS, G.b.s, Tim bvba, De Cubber,...) en is het noodzakelijk voor Geraardsbergen dat we in het kleinstedelijk gebied plaats maken voor zo'n grote ruimtegebruiker die bovendien een grote inpakt zal hebben op de directe omgeving?

Is het aanspreken van de driehoek voor grote ruimtegebruikers niet het probleem verleggen in plaats van het op te lossen? Tot slot valt het mij op hoe weinig informatie er gegeven wordt over de mogelijke ontwikkeling van de driehoek. Er staat alleen dit te lezen: *“Opgave voor de driehoek (N42, spoorweg Galgestraat) De driehoek tussen de spoorlijn, de Galgestraat en de Astridlaan kan eventueel ingezet worden om de nood aan bedrijvigheid voor grote ruimtegebruikers op te vangen. Dit wordt in het planningsproces verder onderzocht”*. Dat staat in groot contrast met de verwevingszone in Schendelbeke waar er wel een visie wordt ontwikkeld ook al moet dit ook nog verder worden onderzocht. Zo lijkt het alsof er doelbewust weinig info wordt gegeven om de inspraak tot een minimum te beperken. Het is alleszins geen publiek geheim dat Ascoop al een groot deel van de gronden heeft opgekocht in de driehoek. Dus als uit het onderzoek in het planningsproces zou geconcludeerd worden dat de driehoek toch industriegebied zou moeten worden, hoop ik dat ze bij de opmaak van het milieueffectenrapport er rekening mee houden dat de grote ruimtegebruiker die hier een plek moet krijgen een afvalverwerkend bedrijf is. **R25**

*Noot: Deze reactie gaat ook in op argumenten (mobiliteit, inname landschappelijk waardevol agrarisch gebied, etc.) die o.a. in reactie 21 worden aangekaart.*

#### Reactie 27

Ik heb er alle begrip voor als een hinderlijk bedrijf als Rebuco / M&V Containers / Ascoop niet langer gedoogd zou worden in het hart van de stad. Maar ik vind het wraakroepend dat er in de startnota die nu voorligt, doorheen het hele document, een mistgordijn wordt opgetrokken over de ware plannen van de provincie voor het plangebied Schendelbeke 'de driehoek.'

Ik lees dat deze 2<sup>de</sup> versie van deze startnota er komt *“omdat dit plan impact kan hebben op het milieu in Wallonië; dat hebben we onvoldoende in de startnota (het eerste dus) omschreven, wat een procedurefout kan zijn.”* (sic).

*“We vinden het heel belangrijk om zo duidelijk en open mogelijk te communiceren. We willen ook geen fouten maken en we willen dit plan goed uitvoeren. Daarom organiseren we een nieuwe publieke raadpleging met een vernieuwde startnota. Hierdoor duurt het proces iets langer, maar weten ook de omliggende gebieden wat het plan voor hen kan betekenen”*. Dit staat te lezen in Posters infomarkt 25102022.pdf. Dat is een mooi voornemen, als het oprecht en gemeend zou zijn...

Misschien is het ook goed hier te herinneren aan het eerste 'PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen', waar duidelijk wél fouten werden gemaakt waardoor het plan niet kon uitgevoerd worden want het werd door de Raad Van State vernietigd (arrest nr. 236.661 van 2 december 2016) nadat de Dienst MER het plan-MER niet had goedgekeurd (1 juni 2015, PLIRMER-0028-RL).

Dat was een streep door de rekening van de zaakvoerder van Ascoop Technology nv, Marc Ascoop, die al op 16-05-2013 een milieuvergunning aanvraag voor een nieuw afvalverwerkend bedrijf in de zone dat in het toenmalige PRUP 'Schendelbeke West' werd genoemd. Deze zone wordt nu 'de driehoek' genoemd in het PRUP dat in opmaak is. In bijlage A8 en A9 van deze milieuvergunningsaanvraag verklaart de heer Ascoop respectievelijk eigenaar te zijn van alle percelen waarop de exploitatie plaatsvindt én er het gebruiksrecht van te hebben. (milieuvergunningsaanvraag klasse1, recyclage van diverse afvalstoffen en recuperatie van beton- en ander mengpuin tot nieuwe granulaten en fabricatie van beton. Referentie: 2013-GE000154/GE-13041900004). Die verklaring klopt grotendeels (maar niet helemaal!). Uiteraard is deze vergunning toen niet verleend.

In de twee startnota's van het nieuwe PRUP wordt de plangebied dat nu 'de driehoek' heet, "*optioneel genoemd om binnen de grenslijn van het kleinstedelijk gebied te vallen*" en "*een mogelijk scenario' voor het vestigen van "grote ruimtegebruikers"*... die laatsten moeten zeker verdwijnen in 3 van de 4 scenario's van de unal-site.

In 'Behandeling adviezen en reacties startnota van 9 maart 2021' (augustus 2022) staat op blz 115 een 'specifieke vraag van een grote ruimtegebruiker':  
*"Naast het continueren van de bestaande activiteiten overweegt de exploitant (van Rebuco nv) zeer sterk om in te zetten op het verder opwaarderen en optimaliseren van bepaalde afvalstromen.*

*Volgende activiteiten worden ingepland:*

*- Bouwen van een nieuwe betoncentrale ter vervanging van de bestaande voor het opwaarderen van de inerte afvalstromen*

*- Hakselen van tuinafval*

*- Verbranden van "afval"-hout met de productie van elektriciteit en warmte ....*

*De diverse scenario's die worden voorgesteld voor de UNAL-site vormen, elk op zich, een enorme bedreiging voor de bovengenoemde activiteiten.*

*De ontwikkelingen van Geraardsbergen-Noord – de driehoek – deelgebied 6, volgen wij met bijzondere aandacht. We beseffen dat we als bedrijf met enig impact: transport, geluid, ... beter gepositioneerd zijn op deze locatie dan in het centrum van Geraardsbergen.*

*Gezien de nota melding maakt van zone voor grote ruimtegebruikers, voelen wij ons zeker aangesproken gezien de grote oppervlaktevraag voor onze activiteiten. Via deze weg hadden we graag de nodige inspraak verkregen in het lopende proces om de ruimtebehoefte en andere noden van het bedrijf duidelijk te maken. Welke info dienen we aan te leveren dat er weldegelijk rekening wordt gehouden met de noden en behoeftes?" (sic)*

Uit wat hier vooraf ging ,blijkt het zo klaar als een klontje wat de plannen zijn van de provincie voor Schendelbeke 'de driehoek'.

Toch wil men ons doen geloven dat dit plan toch iets anders is: zo lezen we in het hoofdstuk 15 van de 2<sup>de</sup> startnota, Scoping en aanzet methodologie plan-MER: Algemene methodologie

"15.3.1 Afbakening studiegebied (blz 151)

*"Het plangebied wordt gedefinieerd als de ruimtelijke afbakening van (de deelgebieden) van het RUP....Het deelgebied Schendelbeke kan verder nog opgesplitst worden in 'bedrijventerrein', 'verweingszone' en 'de driehoek'.*

*Op heden is echter nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend."*

*"Welke plangebieden er in de definitieve afbakening worden opgenomen is enerzijds afhankelijk van het procesverloop (ontvangen adviezen en bezwaren, ...) en anderzijds van de resultaten van het milieueffectenonderzoek." (zie posters infomarkt blz8)*

Het laatste deel (hoofdstukken 15 en 17 van de 2de startnota ) gaat o.a.: "*over de mogelijke milieueffecten van het plan op de omgeving en over de instrumenten die we inzetten bij de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP)."*

Bij het overlopen van de verschillende disciplines is het onduidelijkheid troef wat er in het plan-MER zal onderzocht worden over Schendelbeke 'de driehoek' .

In een aantal gevallen wordt 'de driehoek' zelfs niet vernoemd in de afbakening van het studiegebied. In een aantal andere geval wordt de driehoek wel vernoemd maar wordt vermeld: "Op heden is echter nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend".

Joost mag weten wat dit plan-MER ons zal duidelijk maken over de effecten van een afvalverwerkend bedrijf met betoncentrale en verbranding van houtafval...Bitter weinig zo lijkt het toch en dat is waarschijnlijk ook de bedoeling.

Hieronder een summier en onvolledig overzicht van de verschillende disciplines die in het plan-MER zullen onderzocht worden

Discipline mobiliteit (blz 155)

15.5.1 Afbakening studiegebied

*"Het studiegebied voor de discipline Mens - mobiliteit bestaat uit de N42 (Astridlaan) als belangrijkste ontsluitingsweg voor de verschillende plangebieden met haar kruispunten N460 (Aalstsesteenweg), Parkweg en N495 (Zonnebloemstraat) en de ontsluitende wegen ter hoogte van een aantal deelplannen (Dagmoedstraat en Herenveld voor Schendelbeke, Gaverstraat en N496 (Guilleminlaan) voor het voormalige Unal)."*

De Galgestraat die een belangrijke (soms heel drukke) uitvalsweg is voor de inwoners van Lierde wordt niet vernoemd. Wat de impact hierop zal zijn van het bijkomend verkeer van en naar het afvalverwerkend bedrijf van Ascoop, dat moet niet onderzocht worden?

*"Indien grensoverschrijdende effecten verwacht kunnen worden, dient een grensoverschrijdend-proces opgestart worden"* vindt de provincie terecht.

In de volgende tekst het woord 'Wallonië' vervangen door 'Lierde', meer vragen we niet voor o.a. de discipline mobiliteit:

*"Hierbij wordt in dit geval Wallonië op de hoogte gebracht van het planvoornemen (= startnota) en de publieke raadpleging en het openbaar onderzoek die gedurende het proces georganiseerd worden. Daarnaast wordt tijdens de verschillende adviesrondes ook advies gevraagd aan Wallonië en wordt Wallonië op de hoogte gehouden van de definitieve vaststelling".* Want er zijn wel degelijk grensoverschrijdende effecten op de mobiliteit te verwachten in de buurgemeente Lierde! Maar die wil de provincie liever niet kennen?

Discipline lucht (blz 159 en verder)

15.6.1 Afbakening studiegebied

*"Het plangebied zelf bestaat uit een zestal deelgebieden, waarbij nog verdere opsplitsing mogelijk is ...Schendelbeke :o... bestaande bedrijventerrein o... verwevingszone o Schendelbeke driehoek. Op heden is echter nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend.*

*In de discipline lucht zullen in eerste instantie verkeersemissies belangrijk zijn. De verkeerscijfers en de evoluties ten gevolge het planvoornemen zal vanuit discipline Mobiliteit aangeleverd worden, en het studiegebied hiervoor zal dan ook gelijklopen met deze vanuit de discipline Mobiliteit. Met betrekking tot de overige emissies (verbrandingsemissies, bedrijf gerelateerde emissies, stofvrijstelling) wordt het studiegebied in eerste instantie afgebakend tot een zone van 1 km rondom de deelgebieden, en indien het cumulatief effect als belangrijk ingeschat wordt, zal dit studiegebied navenant aangepast worden in functie van de effectinschattingen."*

Hierbij 2 vragen:

Welke verkeerscijfers en evoluties ten gevolge het planvoornemen zullen voor 'de driehoek' vanuit discipline Mobiliteit aangeleverd worden voor de discipline lucht?

Waarom wordt met geen woord gerept over het effect van het mogelijk verbranden van afvalhout en andere emissies die door dergelijk afvalverwerkend bedrijf wordt uitgestoten? Oh ja , op heden is nog niet vastgesteld of 'de driehoek' met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend.

In 15.6.3 Methodiek effectbeoordeling (blz 160 en verder) is met de beste wil van de wereld een voornemen te ontdekken hoe het effect van dit bedrijf zal onderzocht worden en of milieukwaliteitsnormen volgens VLAREM door de komst van dit bedrijf zullen overschreden worden. En ook geen vragen over mogelijke stikstofdepositie op het nabijgelegen habitatrichtlijngebied!

Discipline geluid (blz162 en verder)

15.7.1 Afbakening studiegebied

*“Relevante impact kan worden bekomen van de emitterende bronnen (technische installaties) binnen de verschillende deelplannen van het plangebied en de verkeersafwikkeling van personenwagens en vrachtwagens op de voornaamste toegangswegen tot de verschillende deelplannen in het plangebied. ... Voor de deelplannen waar industriële en/of economische activiteiten kunnen worden voorzien (nl. Unal-site, verweavingsgebied Schendelbeke, Denderlandshopping) wordt rekening gehouden met de eerste lijnsbebouwing en de VlareM II voorschriften én met mogelijke extra verkeersgeneratie”.*

Het plangebied Driehoek wordt hier NIET vernoemd. Wat is de reden hiervoor?

15.8 Discipline mens – gezondheid (blz 171 en verder)

15.8.1 Afbakening studiegebied

*“De discipline “Mens – gezondheid” is een ontvangende discipline. Dit impliceert dat zij de mogelijke significante bijdragen ontvangt van de overige disciplines in dit geval voornamelijk lucht en geluid. De afbakening van het studiegebied is dan ook functie van de ruimte waarbinnen er significante (immissie) concentraties of geluidsniveaus zijn.”*

Van de disciplines lucht en geluid zal er, zoals hierboven al duidelijk gemaakt, heel weinig informatie te verwachten zijn voor het plangebied ‘driehoek’. Voor De discipline “Mens – gezondheid dus ook niet?

Ook in de overige disciplines is er weinig of geen info voor de ‘de driehoek’ te vinden over welke milieueffecten zullen onderzocht worden en op welke manier dit zal gebeuren;

15.8.2 Methodiek beschrijving referentiesituatie en effectbeoordeling

*“De discipline ‘Mens-Gezondheid’ kan men als volgt omschrijven: Het deel van de milieueffectrapportage, dat zich bezighoudt met het verzamelen, verwerken en interpreteren van informatie over wijzigingen in de leefomgeving teneinde de gevolgen, op korte en lange termijn, voor de gezondheid te schatten. De wijzigingen in de leefomgeving die hier bestudeerd worden omvatten fysische, scheikundige en biologische agentia: de uitstoot van schadelijke stoffen, geluidsproductie, ziekteverwekkende organismen en straling. Er wordt eveneens aandacht besteed aan raadgevingen en maatregelen om schadelijke effecten te vermijden, te milderen of te saneren. Het is niet alleen de bedoeling de mogelijke effecten te bespreken maar ook bevolkingsgroepen die een (verhoogd) risico lopen te identificeren.”*

Zal dit ernstig onderzocht worden voor ‘de driehoek’ zodat de inwoners van Gemeldorp kennis krijgen van de milieueffecten op hun leefomgeving en van effecten op hun gezondheid indien het afvalverwerkend bedrijf Rebuco / M&V Containers / Ascoop zich zou kunnen vestigen aan de Galgestraat?

Het venijn zit zoals dikwijls, ook hier in de staart! Op de laatste pagina’s van de startnota lezen we iets over een Ruimtelijk Veiligheidsrapport

*“We onderzoeken of het wenselijk is om SEVESO-inrichtingen toe te laten in het plangebied Driehoek. In het plangebied Unal-site sluiten we nu al SEVESO-inrichtingen uit”*

Het Team Externe Veiligheid besliste daarover dat er bij dit PRUP een Ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden waarin de mogelijke inplanting van nieuwe Sevoso-inrichtingen bestudeerd moet worden.

Hoe lang nog zal de provincie zich blijven verschuilen achter *“Op heden is nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend”?*

Ik hoop dat er eindelijk klare taal gesproken zal worden over de plannen voor ‘de driehoek’. Zorg er a.u.b. voor dat een ernstig plan-MER kan en zal worden opgemaakt.



Neem 'de driehoek' NIET op binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. In deze startnota zijn onvoldoende goede argumenten gegeven om dit landbouwgebied, op de rand van de stad en aan de grens met een buurgemeente, om te zetten tot industriegebied. *R27*

Noot: Deze reactie gaat ook in op argumenten die o.a. in reactie 21 worden aangekaart.

Antwoord:

#### Tegenstrijdigheden uitgangspunten ruimtelijke visie

*Er wordt aangegeven dat het deelplan 'De driehoek' volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied is. Dit klopt, maar dit geldt echter voor alle agrarische gebieden rondom de stedelijke kern van Geraardsbergen alsook op het grondgebied van Geraardsbergen en haar omliggende buurgemeenten. Bijkomende ruimte in niet landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansnijden is bijgevolg onmogelijk.*

*De Provincie wenst het stedelijk gebied zo compact mogelijk te houden en zo weinig mogelijk ruimte aan te snijden. Vandaar dat er in eerste instantie gekeken wordt naar de reeds bebouwde ruimte en de mogelijkheden om het ruimtelijk rendement van het bestaande bedrijventerrein te verhogen. Omdat de vraag zeer hoog is, en we mogelijks nog een overstromingsgebied willen ontharden (cfr. Unal-site), wordt alsnog gekeken of en waar het mogelijk is om bijkomende ruimte voor bedrijvigheid aan te snijden. Dit zal in waardevol agrarisch gebied zijn en/of in gebieden waar er een andere gewestplanbestemming geldt cfr. Plangebied 'Verwevingszone'.*

*Het is niet omdat een deel van het agrarisch gebied zou ingenomen worden door een andere bestemming dat de landbouw hierdoor niet meer als toeristische troef zou kunnen worden ingezet of dat landbouw niet als vorm van bedrijvigheid zou kunnen opgevaardeerd worden.*

*Het vinden naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in Geraardsbergen is geen evidentie. Het voorstel van de Driehoek als locatie is ruimtelijk afgewogen. Het locatieonderzoek werd voor de volledigheid aan de scopingnota toegevoegd.*

#### Vermelding grote ruimtegebruikers in de startnota

*Sommige reacties geven aan dat het onduidelijk is welke bedrijven er in het deelplan zouden kunnen komen. De startnota is de eerste stap in het planproces en geeft de planintenties weer. In de startnota staat dat de driehoek tussen de spoorlijn, de Galgestraat en de Astridlaan eventueel kan ingezet worden om de nood aan bedrijvigheid voor grote ruimtegebruikers op te vangen. Dit wordt in het planningsproces verder onderzocht.*

*Het is met andere woorden nog geen uitgemaakte zaak dat – mocht dit plangebied nog onderdeel van het ontwerp RUP uitmaken – dit ook daadwerkelijk voor grote ruimtegebruikers zoals bijvoorbeeld Ascoop kan worden ingezet. Veel is immers afhankelijk van:*

- *Het milieueffectenonderzoek, waar zowel de mogelijkheid van gewone bedrijven alsook een afvalverwerkend bedrijf zoals Ascoop tot de mogelijkheden behoren. Dit is in de scopingnota beter verduidelijkt.*
- *De haalbaarheid van de aanwezige uitdagingen zoals bijvoorbeeld het reliëf.*
- *De keuze die genomen wordt voor de Unal-site. Dit wordt ook aangegeven in de visie voor de Unal-site (pg. 106 van de startnota).*

#### Locatiealternatieven

*Er worden door de reactie indieners verschillende locatiealternatieven aangeduid:*

- *In één van de reacties wordt voorgesteld om nieuwe bedrijvigheid te voorzien ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein en spoorweg. Dit voorstel als alternatief voor 'De Driehoek' kan echter in niet overweging genomen worden omwille van volgende redenen:*
  - o *Op heden is er geen spoorwegovergang op het bestaande bedrijventerrein aanwezig. De spoorweg is op vandaag de ruimtelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Het creëren van*

*een nieuwe spoorwegovergang is geen evidentie. De spoorwegbeheerder is overal aan het onderzoeken waar ze spoorwegoverwegen kunnen sluiten. Het creëren van een nieuwe spoorwegovergang staat haaks op dit beleid. De kans dat de spoorwegbeheerder een spoorwegovergang zal toestaan louter voor de bediening van een bedrijventerrein met beperkte omvang is nihil. Na overleg met de spoorwegbeheerder werd dit ook bevestigd.*

*Als er hier geen bijkomende spoorwegovergang kan gerealiseerd worden, dan zou het verkeer via de spoorwegovergang in het dorp Schendelbeke het bedrijventerrein moeten bereiken. Het is niet wenselijk om dit verkeer door het dorp van Schendelbeke te laten rijden.*

- *Volgens de biologische waarderingskaart bevinden zich in het gebied verschillende waardevolle tot zeer waardevolle landschapselementen.*
- *Het gebied grenst aan beschermde VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk) gebieden en aan Natura 2000 gebied.*
- *Bambroek: het is niet de bedoeling de stad te 'exporteren' naar het buitengebied. De aanleg van een middelgroot regionaal bedrijventerrein in Bambroek is strijdig met het concept van de compacte stad en met de filosofie van het beschermen van de aaneengesloten buitenruimte. Deze site is principieel uitgesloten, ook al biedt die een aantal voordelen die sites in de nabijheid van de stad niet kunnen bieden. Gezien deze optie a priori niet kan omwille van principiële redenen, wordt deze niet onderzocht.*

*In de reacties van de vorige raadpleging werd het ontginningsgebied ook als mogelijke locatie aangeduid. Dit gebied is echter geen optie omdat het planinitiatief nog in een opstartfase zit en de ontginning zelf nog lang zou duren. De nood aan bedrijvigheid kan niet op korte termijn worden ingevuld. Bijkomend kan worden gesteld dat dit gebied niet ruimtelijk begrensd is en een groter agrarisch geheel is dan bijvoorbeeld de 'Driehoek'.*

*Er zijn verschillende redenen waarom de locatie tussen de spoorweg, N42 en de Galgenstraat dan wel in aanmerking kan komen voor een zone voor bijkomende bedrijvigheid:*

- *Het terrein kan mogelijks direct op de N42 ontsloten worden.*
- *Het terrein bevindt zich in de directe nabijheid van het stedelijk gebied en het bestaande bedrijventerrein zodat toekomstige uitwisselingen van bijvoorbeeld warmte, elektriciteit, etc. makkelijker mogelijk zijn.*
- *Het terrein zou eventueel in de toekomst kunnen ontsloten worden door de fietssnelweg de F 418. Waardoor een duurzamer woon-werkverkeer mogelijk zou zijn.*
- *Het terrein is reeds begrensd door harde infrastructuur zoals de spoorweg, de Galgestraat en de Astridlaan, waardoor het niet over een groot stuk aaneengesloten openruimte gaat.*

*Zoals aangegeven in de startnota kent de Unal-site meerdere uitdagingen inzake overstromingsgevoeligheid en mobiliteit. De bedenking wordt gemaakt in welke mate het wenselijk is dat dit gebied nog haar harde bestemming behoud. En als ze haar harde bestemming zou behouden, is er nog de bijkomende vraag of specifieke functies – zoals mobiliteitsgenererende bedrijven – hier nog een plaats moeten hebben. In beide gevallen wordt binnen huidig planinitiatief naar een alternatief gezocht. De reden waarom dit binnen huidig planinitiatief wordt onderzocht, is omdat Ascoop tijdens gesprekken met de Provincie heeft aangegeven dat ze werkzaam is binnen de regio van Geraardsbergen. Uitwijken naar locaties zoals de Gentse haven is dan ook geen optie. Dit zou enkel nog meer mobiliteit genereren.*

*De Provincie stelt uit de reacties vast dat bovenstaande uitleg in de huidige startnota onduidelijk zou zijn en zal dit in de scopingnota beter verduidelijken.*

#### Plan-MER

*Aan dit planproces wordt een milieueffecten onderzoek (plan-MER) gekoppeld. Tijdens dit onderzoek zal gekeken worden welke impact het voorstel heeft op het milieu. Hierbij zal gekeken worden naar de mogelijke (worst-case) invulling van het plangebied en van hieruit een effectbeoordeling gevoerd worden. Disciplines zoals*

*mobiliteit, geluid, etc. worden onderzocht. Waar nodig zullen randvoorwaarden geformuleerd worden. Het studiegebied van deze disciplines wordt bepaald door de zone rond de verschillende plangebieden waar effecten naar mobiliteit, geluid, lucht... verwacht worden. Mogelijks zal Gemeldorp dus ook voor één of meerdere disciplines zich binnen het studiegebied bevinden. Indien er zich milieueffecten ter hoogte van Gemeldorp zouden kunnen voordoen door voorliggend plan, zal dit dus in kaart gebracht worden.*

### Conclusie

*Het grootste deel van de reacties hebben betrekking op mogelijke milieueffecten (mobiliteit, water, etc.). De milieueffecten moeten nog in het verder planproces onderzocht worden. De Provincie wenst in deze fase van het planproces nog geen beslissing te nemen over het al dan niet schrappen van het plangebied. Op basis van het milieueffectenonderzoek zal blijken of de bovenstaande bezorgdheden en bevindingen van de reactie indieners gegrond zijn. Op basis van de resultaten kan het plangebied nog geschrapt worden en/of worden er milderende maatregelen getroffen.*

### Reactie 12

Het bedrijf geeft aan dat ze recent een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur ontvingen. Dit geeft opnieuw meer bedrijfszekerheid voor de exploitanten. De aangevraagde breekinstallatie werd echter uitgesloten van vergunning. Voor deze laatste activiteit werd een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 15.07.2022: deze procedure is nog lopende.

De opvolging van de dochter zet de familie aan om verder te investeren in de recyclage-business en het verder uitbouwen van het bestaande bedrijf. Naast het continueren van de bestaande activiteiten overweegt de exploitant zeer sterk om in te zetten op het verder opwaarderen en optimaliseren van bepaalde afvalstromen.

Volgende bijkomende activiteiten worden ingepland:

- Bouwen van een nieuwe betoncentrale ter vervanging van de bestaande voor het opwaarderen van de inerte afvalstromen
- Hakselen van tuinafval
- Verbranden van "afval"-hout met de productie van elektriciteit en warmte
- ....

De diverse scenario's die worden voorgesteld voor de UNAL-site vormen, elk op zich, een enorme bedreiging voor de bovengenoemde activiteiten. Ook het recent toegevoegde 4<sup>e</sup> scenario brengt hierin geen oplossing. De door de exploitanten verdere gewenste uitbouw van de bedrijvigheid lijkt daardoor op de UNAL-site moeilijk haalbaar.

De ontwikkelingen van Geraardsbergen-Noord – de driehoek – deelgebied 6, volgen wij daarom met bijzondere aandacht. We beseffen dat we als bedrijf met enig impact: transport, geluid, ... beter gepositioneerd zijn op deze locatie dan in het centrum van Geraardsbergen.

Gezien de nota over deze 'Driehoek' melding maakt van zone voor grote ruimtegebruikers, voelen wij ons zeker aangesproken gezien de grote oppervlaktevraag voor onze activiteiten. In 2013 werd overigens al een bouw- en een milieuvergunningsaanvraag ingediend voor de ontwikkeling van nagenoeg het hele plangebied van de 'Driehoek'. Deze werden uiteindelijk ingetrokken omdat het toenmalige PRUP in 2013 geschorst werd door de Raad van State en er geen bestemmingsovereenkomst meer was.

Via deze weg willen we dan ook aandringen op het creëren van de mogelijkheid voor het herlocaliseren naar het (hele) deelgebied 'de Driehoek'. Daartoe vragen we het expliciet mogelijk maken van de activiteiten:

- afvalverwerking en recyclage
- opslag van schroot (m.u.v. permanente stortplaats)
- opslag, productie en verwerking in open lucht
- opslag en breken van puin, grond en stenen, niet-teerhoudend asfalt – betoncentrale
- Hakselen van tuinafval
- Verbranden van "afval"-hout met de productie van elektriciteit en warmte

Bovendien is het wenselijk voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf om de goederen per spoor te kunnen aan- en afvoeren. Langsheen de spoorlijn aan de zijde van de 'Driehoek' zou dus de mogelijkheid moeten voorzien worden in het PRUP om goederentreinen te laten laden en lossen. De eventuele buffer zou dus onderbroken moeten kunnen worden door om overdekt laden en lossen van spoorvervoer plus rangeren mogelijk te maken. Dit komt uiteraard ook de verdere mobiliteit rond Geraardsbergen ten goede gezien op deze manier aanzienlijk wat vrachtverkeer vermeden kan worden.

Antwoord:

*In het verder planproces zal onderzocht worden of het plangebied kan aangesneden worden voor een bedrijf met de activiteiten zoals omschreven in de bovenstaande reactie. Tevens zal onderzocht worden of het gebied – gelet op de grote vraag naar extra bedrijvigheid - kan aangesneden worden voor andere bedrijven. Dit wordt in de scopingnota beter verduidelijkt. Op heden kunnen we nog niet medelen of het plangebied daadwerkelijk zal worden opgenomen in het ontwerp RUP. Op basis van o.a. het milieueffectenonderzoek zullen er keuzes gemaakt worden.*

## 2.2 Specifieke reacties

### 2.2.1 Communicatie en participatie

Verskillende reacties indieners gaven aan dat ze:

- op de hoogte willen gehouden worden *R7, R13, R14, R19, R36*
- de voor het verdere planningsproces nodig geachte informatie willen bezorgen *R12*
- een vergadering willen beleggen of bereid zijn om in dialoog te gaan *R6, R9, R12, R15, R32, R35,*
- meer betrokken willen zijn *R13*

Antwoord:

*Via de nieuwsbrief en de website worden alle belangrijke stappen in het planningsproces gecommuniceerd. Inschrijven op de nieuwsbrief kan via [www.oost-vlaanderen.be/geefkleuraanjestad](http://www.oost-vlaanderen.be/geefkleuraanjestad)*

*Als we tijdens het onderzoek informatie van een eigenaar, bedrijf, etc. nodig hebben, zullen we deze persoon contacteren.*

*In het verdere planningsproces worden er n.a.v. het openbaar onderzoek minstens nog één participatiemoment georganiseerd. Het openbaar onderzoek zal via verschillende formele en informele kanalen gecommuniceerd worden. Als je ingeschreven bent op onze nieuwsbrief ontvang je hier ook een mail over.*

*Specifiek voor het deelplan verwevingszone heeft de Provincie een opdracht uitgeschreven. De opdracht betreft een ontwerp en realisatiegericht onderzoek, waarbij er ook een participatief traject aan gekoppeld wordt.*

### 2.2.2 Mobiliteit

#### Reactie 10

In deze nota is er geen sprake van een mogelijke samenwerking met de TEC (pg. 17). *R10*

Antwoord:

*De Provincie is niet bevoegd voor de aanleg van de N42 noch voor het openbaar vervoer. Wel wordt tijdens het planvormingsproces overlegd met de beheerders van de weg en het OV om tot een optimalisering te komen, maar het initiatief kan enkel komen vanuit de verantwoordelijke beheerders.*

*De stad is momenteel bezig met de herziening van het mobiliteitsplan, daar worden o.a. aanbevelingen rond het verbeteren van de mobiliteit onderzocht. De bedenking over een mogelijke samenwerking met de TEC wordt best in het kader van de mobiliteitsplan en de vervoersregio bekeken.*

#### Reactie 10

We sluiten ons aan bij de conclusie van de ringweg rond Geraardsbergen (p.139). *R10*

Antwoord:

*Hiervan werd akte genomen.*

#### Reactie 10

Kruisen van de spoorlijn (p. 142)

Belangrijk is dat de ingreep m.n. "de knip" geëvalueerd wordt. Wij zijn voorstander om van de volledige Reepstraat een fietsstraat te maken. *R10*

Antwoord:

*De Reepstraat is geen onderdeel van de deelplannen, maar kan mogelijks als actie in het actieplan worden opgenomen. Dit wordt in het verder planproces bekeken.*

### 2.2.3 Plan-MER

#### Reactie 24

Na de vernietiging van het vorige PRUP, is het plan-MER opnieuw in openbaar onderzoek gegaan en daaruit kwamen volgende richtlijnen uit van de dienst MER van de Vlaamse Overheid (zie pg. 4 op

<https://www.milieuinfo.be/dms/d/d/workspace/SpacesStore/efbea6b0-7de4-4712-895b66422a213523/PLIR0028%20-%20aanv%20URL.pdf>) : "(..) Vanuit het openbaar onderzoek worden een drietal bijkomende locaties aangevoerd, zijnde

- Zone tussen Groendal, Halleweg en Edingseweg (5-6 ha),
- Zone ten zuiden van hierboven genoemde zone en ten westen van Edingseweg (8-9 ha)
- Zone (buffer) tussen de N42 en de spoorweg, ten westen van Baronie van Boelare (1-2 ha).

Deze locaties moeten in het plan-MER opgenomen worden en o.b.v, dezelfde criteria van het vooronderzoek geëvalueerd worden. In het geval één van de bijkomende locaties als een redelijk alternatief kan weerhouden worden, moet dit verder volwaardig meegenomen worden in het effectenonderzoek van het plan-MER. Die evaluatie dient expliciet gemotiveerd te worden in het MER. De dienst MER dient op de hoogte gebracht te worden van de resultaten van deze evaluatie/afweging en dient haar akkoord te geven."

Vreemd genoeg zijn die zones niet opgenomen binnen het studiegebied, ze liggen nochtans in of vlak naast het "studiegebied"

De eerste twee zones liggen vlakbij de Edingseweg en zijn daardoor even goed ontsloten als de andere zones.

Ook dit zijn derhalve redelijke alternatieven om mee op te nemen in het verder onderzoek van voorliggend PRUP.

In de "Behandeling adviezen en reacties startnota van 9 maart 2021" staat hieromtrent:

*"(..) Naar aanleiding van een vorig planproces werd de ruimtelijke haalbaarheid/opportuniteit van deze locaties onderzocht, daaruit bleek dat Groendal, Halleweg, Edingseweg geen redelijk alternatief is omdat het een kleine oppervlakte betreft die bovendien sterk insnijdt in de open ruimte en hoewel het een vermindering zou betekenen voor het vrachtverkeer op de westflank van de Oudenberg, het vrachtverkeer nog steeds het kruispunt Zonnebloemstraat - Astridlaan over moet en risico creëert voor vrachtverkeer vanuit het zuidoosten door de kernen van Viane en Moebeke. De zone ten zuiden van bovenstaande zone en ten westen van de Edingseweg is door zijn ligging pal in het buitengebied a priori uitgesloten van verdere overweging tot opname.*

*Alle argumenten contra van de vorige zone gelden hier in versterkte mate. De derde zone is te klein en heeft een te slechte vorm om ontwikkeld te kunnen worden. (..)"*

Dit antwoord is in de feiten fout: uit geen enkel document blijkt dat voornoemde alternatieven daadwerkelijk onderzocht werd. Immers, het planningsproces werd na de richtlijnen van 1 juni 2015 enige tijd daarna definitief stopgezet. Er werd dus geen en nooit uitvoering gegeven aan die richtlijnen.

Het oordeel is tevens kennelijk onredelijk omdat:

- "omdat het een kleine oppervlakte betreft" : de zone aan de Edingseweg is minstens 15ha groot met nog uitbreidingsmogelijkheden in westelijke en zuidelijke richting (tot aan de Zavelstraat en de Dokter Derolaan). Ter vergelijking het regionaal bedrijventerrein van Ophasselt is 5,5ha groot en de Unal-site 24 ha. Ook de verschillende uitbreidingszones rond het industrieterrein van Schendelbeke zijn van die grootteorde (zie pg. 96) : 7ha, 10ha, 13ha, 14ha en 16ha. Het is derhalve kennelijk onredelijk om op basis van de oppervlakte dit alternatief af te wijzen.
- die bovendien sterk insnijdt in de open ruimte : het bedrijventerrein aan de Edingseweg sluit perfect aan bij het stadskern, dit is niet zoals het bedrijventerrein van Ophasselt dat midden in de open ruimte gelegen is. Uiteraard neemt elke nieuwe industriezone open ruimte in, maar het voorgesteld alternatief sluit aan bij een sterkt verstedelijkte kern en dat is nu een van de belangrijkste criteria om nieuwe industriezones aan te duiden.
- "hoewel het een vermindering zou betekenen voor het vrachtverkeer op de westflank van de Oudenberg, het vrachtverkeer nog steeds het kruispunt Zonnebloemstraat - Astridlaan over moet en risico creëert voor vrachtverkeer vanuit het zuidoosten door de kernen van Viane en Moebeke" Ook de huidige industrieterreinen moeten deels ontsloten worden via datzelfde kruispunt Zonnebloemstraat – Astridlaan. Dat er een deel van vrachtverkeer in andere richtingen kan afgeleid worden, m.n. deels door Viane en Moerbeke zorgt net voor een ontlasting van andere woonzones die anders extra belast zouden worden met de voorgestelde industrie-uitbreidingen. Met dit voorstel wordt net een betere spreiding van de lasten bekomen waardoor de ruimtelijke leefbaarheid van andere kernen nog binnen redelijke grenzen blijft.
- "De zone ten zuiden van bovenstaande zone en ten westen van de Edingseweg is door zijn ligging pal in het buitengebied a priori uitgesloten van verdere overweging tot opname." In tegenstelling tot bv. Schendelbeke en bepaalde van diens uitbreidingszones ligt het niet pal in de open ruimte maar sluit het bijzonder goed aan bij de stadskern. Bovendien ligt het niet pal in het buitengebied maar in de periferie van dat buitengebied, zeer goed aansluitend bij de stadskern. In de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos van het Vlaams gewest werd geen buitengebied afgebakend; wel werd louter ter informatie de contouren van de (voorlopige) afbakening van de grenzen van het kleinstedelijk gebied van Geraardsbergen er op aangeduid. Gelet op het feit dat dit PRUP vernietigd werd kan moeilijk nu terug gegrepen worden naar die contour om de grens tussen stedelijk gebied en buitengebied, terwijl de bepaling van die grens nu net voorwerp is van de discussie van voorliggend planningsproces. *R24*

Antwoord:

*Indiener verwijst naar het vorige, vernietigde proces. Doordat het vernietigd werd wordt het beschouwd als zijnde nooit bestaan te hebben. Dat proces is dus geen argument om alternatieve locaties uit te putten. Inhoudelijk kunnen uiteraard wel alternatieve locaties onderzocht worden passend binnen het huidige proces. Tijdens de opmaak van de visietekst kwam vermelde zone niet in het vizier gezien het inname zou betekenen van ongerepte grote aaneengesloten openruimtegebied. Om die reden alleen al kan dat alternatief als kennelijk onredelijk bestempeld worden. Het zou een duidelijke uitbreiding van het verstedelijkte gebied in zuidoostelijke richting, over de heuvel, in onaangetaste open ruimte betekenen, richting stiltegebied van de Mark. Bovendien ligt de zone in HAG, zodat hier nog compensatie van zeer goede landbouwgrond zou kunnen geëist worden.*

#### 2.2.4 Meenemen bijkomende WUG's

Reactie 24

Bij het plangebied Woonuitbreidingsgebieden zijn er nog 4 woonuitbreidingsgebieden (WUG) die als redelijk alternatief best meegenomen kunnen worden, m.n.

- een in de Dendervallei in het verlengde van de Rood Kruisstraat en de Polderstraat waar omwille van de hoge overstromingsgevoeligheid ook bebouwing niet aangewezen is
- drie tussen de Hoge Buizemontstraat en het Arduinbos/Zavelstraat (i.c. een stuk van 8,8ha, een van 8,5ha en een van 1 ha) waar omwille van de hoge landschappelijke kwaliteiten en omwille van de aanwezigheid van heel wat heiderelicten bebouwing allerminst aangewezen is.

Het eerste WUG ligt midden in het plangebied. De andere drie sluiten er bij aan: ze grenzen aan de Hoge Buizemontstraat die een uitloper vormt van het stedelijk weefsel en kunnen aldus perfect mee opgenomen worden binnen de begrenzing van het stedelijk gebied. Er kan evenzo een uitstulping tot aan dit stuk van de Zavelstraat gemaakt worden net zoals een uitstulping tot aan het landelijke deel van Goeferinge gemaakt is.

*R24*

Antwoord:

*De doelstelling van het plan is niet om alle woonuitbreidingsgebieden te schrappen.*

*In dit planproces worden enkele woonuitbreidingsgebieden, en wordt ook een signaalgebied naar een openruimte bestemming, herbestemd. Deze herbestemmingen kaderen binnen een grotere visie om de Molenbeekvallei – die als een belangrijke groenblauwe dooradering van de stad kan gezien worden – te beschermen en versterken.*

*Het woonuitbreidingsgebied Rood Kruisstraat is – net als Sint-Jozef – opgenomen als signaalgebied. Hiervoor is er een fiche opgemaakt, waarbij de stad als initiatiefnemer is aangeduid voor de herbestemming van het gebied. De woonuitbreidingsgebieden ter hoogte van de Hoge Buizemontstraat en Zavelstraat werden niet opgenomen binnen de afbakening omdat deze gebieden alsnog een onderdeel uitmaken van het achterliggende openruimte gebied. De grens werd gelegd op de bestaande bebouwing en het gewestplan (woongebied).*

*De voorstellen worden niet binnen dit planproces meegenomen. Ze hebben geen betekenis voor het stedelijk gebiedbeleid op bovenlokaal niveau, de bevoegdheid ligt hier bij de stad. We bekijken of de voorstellen nog als acties in het actieplan worden meegenomen.*

#### Reactie 31

De woonstudie komt tot het besluit dat de woonbehoefte relatief beperkt is en dat de bestaande woongebieden deze woonbehoefte kunnen invullen. Het zou dan ook logisch zijn om ALLE nog bestaande woonuitbreidingsgebieden op het grondgebied van Geraardsbergen te schrappen, terwijl deze in de startnota deels geschrapt en deels behouden blijven. De woonbehoefte kan perfect ingevuld worden binnen de bestaande woonzones door gebruik van onbebouwde restpercelen en door intensiever hergebruik van momenteel reeds bebouwde percelen, een evolutie die overigens nu reeds aan de gang is op het grondgebied van de kernstad en de deelgemeenten. *R31*

Antwoord:

*De doelstelling van het plan is niet om alle woonuitbreidingsgebieden te schrappen.*

*Dit planinitiatief richt zich specifiek op de stedelijke kern van Geraardsbergen. Het schrappen van (andere) woonuitbreidingsgebieden is geen onderdeel van dit planproces. De gemeente kan vanuit haar eigen bevoegdheden zelf woonuitbreidingsgebieden schrappen.*

#### 2.2.5 Uitgangspunten

#### Reactie 29

- uitgangspunt 1 het fysisch systeem en landschap zijn richtinggevend  
Ik sta achter dit uitgangspunt. Er worden/werden echter beleidsbeslissingen genomen die tegenstrijdig zijn met deze visie, zoals het niet respecteren van het beschermd landschap Den Bleek.

- uitgangspunt 3 - compacte stad  
het 4de punt, de gefaseerde ontwikkeling van grootschalige projecten in de rand, strookt niet met het principe van compactheid/verdichting; bovendien lijkt me dit niet nodig, gezien er voldoende woonaanbod zal zijn in 2028, zoals elders in de nota vermeld wordt
- uitgangspunt 3 - toerisme  
ik sta achter dit uitgangspunt, belangrijk in dit kader is het behouden van het beschermd landschap Den Bleek en het stedelijk openluchtwembad als toeristisch aanbod en voor welzijn en recreatie van de inwoners van de stad *R29*

Antwoord:

*De Bleek is een stedelijk project en de stad voert dat project binnen haar eigen bevoegdheden uit. De provincie neemt hierin geen initiatief.*

*Woningbouw zal bij voorkeur in de binnenstad gebeuren, indien hier echter (bv. na 2028, en dat is niet zo lang meer) de initiatieven te traag op gang komen, kan een aanbod aan de randen gegenereerd worden. Bovendien is de berekening van de woningbehoefte nog onvoldoende gedifferentieerd naar de doelgroepen toe. Zo kunnen binnen een voldoende globaal aanbod aan woningen bepaalde woningtekorten zich voordoen voor specifieke doelgroepen. Doelgroepenbeleid is een belangrijk onderdeel van het provinciaal ruimtelijk woonbeleid, en kan ook hier aanleiding geven tot bepaalde ontwikkelingen.*

### 2.2.6 Verduidelijking

#### Reactie 24

In de nota wordt vermeld:

*“Door uitvoering van het planvoornemen zijn bijkomende stikstofdeposities ten gevolge van de exploitatie en verkeer niet uit te sluiten. Op 3 mei 2021 werd een Ministeriële instructie gepubliceerd, waarin staat dat wanneer het aandeel van de voorziene depositie ten opzichte van de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelige habitat minder dan 1 % bedraagt, dat dan de meest kwetsbare habitattypes maximaal beschermd zijn en er zo gegarandeerd wordt dat er geen verdere, meetbare verslechtingen kunnen optreden. Het al dan niet overschrijden van deze 1% wordt in het milieueffectenonderzoek kwantitatief nader onderzocht op basis van gegevens uit de discipline lucht.”*

Deze ministeriële instructie is echter niet meer dienstig gelet op het arrest van 15 september 2022 met nummer RvVb-A-2223-0044 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) en het arrest van 27 oktober 2022 met nummer RvVb-A-2223-0165 van de RvVb. *R24*

Antwoord:

*In het plan-MER zal een toetsing gebeuren conform de op het ogenblik van opmaak gekende richtlijnen inzake stikstof.*

### 2.2.7 Leemontginning

Op zich niet slecht en goed voor de economie van Vlaanderen maar ook hier weer veel verkeersdrukte en lawaaihinder voor omwonenden en dat gedurende vele jaren. *R5*

Antwoord:

*De leemontginning is geen onderdeel van voorliggend plan. De Vlaamse Regering staat in voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de leemontginning. Hiervoor zal de Vlaamse Regering (later) een raadpleging voorzien. Dergelijke reacties worden best dan meegegeven. Verdere inlichtingen over het planningsproces richt je best aan het Departement Omgeving.*

### 2.2.8 Kwartier van de toekomst (legerkazerne)

Er zijn meerdere reacties binnengekomen tegen de toekomstige legerkazerne



R1, R7, R8, R10, R13, R14, R26, R29

Volgende algemene argumenten worden aangegeven:

- Vrees voor negatieve mobiliteitseffecten;
- Is strijdig met het idee van Geraardsbergen als agripolis het opofferen van landbouwgrond en openruimte voor de bouw van een kazerne strookt niet met het principe om landbouw op te waarderen en in te zetten als toeristische troef (het heeft weinig zin om deze principes enkel te hanteren voor het kleinstedelijk gebied, dit leidt tot incoherent beleid, en ongelijke behandeling van de burgers)

Verder worden nog specifieke opmerkingen en vragen gesteld waarom de kazerne niet binnen dit planningsproces wordt meegenomen en hoe er tijdens dit planningsproces hiermee zal worden omgegaan.

Op het einde van de hieronder gegeven reacties wordt één algemeen antwoord geformuleerd.

#### Reactie 7

Hoe kan een degelijke afbakening van een kleinstedelijk gebied (bewust?) gebeuren alsnog niet eens vaststaat waar het Kwartier van de Toekomst zal worden ingeplant (mogelijk alternatieve locaties worden nog onderzocht). Daar nu al vaststaat dat het Kwartier van de Toekomst een tweetalige eenheid wordt en bijgevolg minimaal 50 % van de tewerkgestelden vanuit Wallonië komt zal de druk op de mobiliteit en overlast in en rond het kleinstedelijk gebied ZEKER een impact hebben op het milieu in Zuid-Oost Vlaanderen.

#### Reactie 14

De bezwaarindiener heeft een voldoende en rechtmatig belang bij het indienen van deze inspraakreactie. De bezwaarindiener is namelijk eigenaar van een aantal bouwgronden binnen de perimeter van het ontwerp-PRUP.

Bovendien zal de bezwaarindiener op korte termijn bewoner zijn van een woning binnen het ontwerp-PRUP. De bezwaarindiener beoefend zijn professionele activiteiten binnen het plangebied.

De bezwaarindiener verwijst naar passage 7.17 kwartier van de toekomst (pg. 73)

De bezwaarindiener vraagt de uitdrukkelijke bevestiging van het feit dat het huidige planproces geen enkele invloed kan en zal hebben op de mogelijke inplanting van de zgn. 'Kwartier van de Toekomst' in Geraardsbergen.

Dit impliceert dat elke mogelijke kritiek (zowel op vlak van milieueffecten als op ruimtelijk vlak) pas in een later stadium zal kunnen worden aangevoerd. Het huidige planproces interfereert op geen enkele mogelijke manier met de (mogelijke) toekomstige inplanting van het 'Kwartier van de Toekomst'.

De bezwaarindieners stelt dat er een tegenstrijdig in de startnota staat op pagina 152.

Ten slotte werd in juli 2022 'het kwartier van de toekomst' toegewezen aan Geraardsbergen. Deze legerkazerne zou heel wat tewerkstelling bieden en zal bijgevolg bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen. Voor deze kazerne zal een apart planningsproces opgestart worden. Hoewel de kazerne geen onderdeel uitmaakt van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' zal in de mate van het mogelijke, d.i. in de mate dat reeds gegevens beschikbaar zijn of redelijke aannames gemaakt kunnen worden, rekening gehouden worden met deze plannen bij de effectbespreking.

Ofwel wordt de (mogelijke) toekomstige inplanting in een afzonderlijk planproces geïnitieerd, ofwel wordt deze inplanting geïntegreerd in het huidige planproces. Het is weinig consistent te pomen dat er een afzonderlijk planproces zal worden gevoerd als de effectbeoordeling al zou worden meegenomen in het huidige planproces. Dat kan niet en wordt niet aanvaard door de bezwaarindiener. Laatstgenoemde passage (p. 152) wekt de indruk dat het navolgende planproces een louter formele handeling is die de veruitwendiging moet vormen van reeds beslist beleid. Dat is weinig ernstig.

De bezwaarindiener verzet zich principieel tegen de (mogelijke) toekomstige inplanting van het 'Kwartier van de Toekomst' in Geraardsbergen. De bezwaarindiener leest in de – vernieuwde – startnota dat het planproces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen geen uitspraken zal doen over het 'Kwartier van de Toekomst'. Dit geldt – in zijn ogen – evident ook voor de beoordeling van de milieueffecten (ondanks de beweringen in de startnota). **R14**

*NOOT: De reactie-indiener heeft in zijn reactie afbeeldingen toegevoegd over zijn eigendom en zijn werkplek. Deze wordt omwille van privacy redenen niet getoond.*

#### Reactie 5

Dit is nog het allergrootste probleem en hopelijk stelt het zich nooit! Een echte doorn in het oog van heel wat mensen uit ons en de omgevende dorpen . Indien de kazerne er komt is ons dorp letterlijk geen dorp meer. Plaatselijke politici durven te zeggen dat ze het zelf niet graag in hun onmiddellijk omgeving zouden ingeplant zien, maar het mag wel bij hun inwoners en dan weer wel in Schendelbeke! Op een mooie groene oppervlakte een kazerne voor 1200 tot 1500 man kan echt niet en het is een utopie dat het een boost is voor de stad en een oplossing voor de plaatselijke werkloosheid . Bepaalde bedrijven hier moeten een beroep doen op buitenlandse werkkrachten omdat er hier geen werknemers te vinden zijn of omdat ze liever niet werken????? Zeer goede landbouwgronden vernietigen is echt de ziel van de landbouwer tot in de diepste vezels smoren. De landbouwers tellen als het ware niet . De “betonstop “waarmee Vlaanderen hoog oploopt en die meer dan nodig is, is dan louter een dode letter. Er staan zoveel kazernes leeg (o.a. Gavere, Ursel) die mits de nodige aanpassingen best kunnen dienen . Deze kunnen veel beter benut worden in plaats van mooie landbouwgronden te verharderen met op termijn overstromingsgevaar . Een kazerne midden in een bewoond gebied zal behalve verwoesting van gezonde, vruchtbare gronden , vooral overmatige verkeersdruk, lawaaihinder, lichthinder en zoveel meer ongezonde milieueffecten teweegbrengen om nog niet te spreken van de nefaste weerslag op het mentaal welbevinden van onze dorpsgenoten. En WAT ALS ER OOIT , ZELFS OVER ETTELIJKE JAREN, EEN OORLOG KOMT?? **R5**

#### Reactie 13

Dit kazernedossier 'verdeelt' niet alleen het dorp maar infecteert tevens in hoge mate de perceptie op alle andere ruimtelijke dossiers. Zo ook de PRUP-dossiers in het kader van de afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Een deelnemer formuleerde het tijdens de infoavond als volgt: “dit Kwartier van de toekomst hangt als een zwaard van Damocles boven het dorp en alle andere actuele ruimtelijke dossiers.” **R13**

#### Recreatie 26

Het is zeer opvallend dat in de nieuwe startnota twee beslissingen zijn genomen die duidelijk zijn ingegeven door een ondoordachte poging om het alternatievenonderzoek omtrent de nieuwe militaire kazerne ('Kwartier van de Toekomst') en de bijhorende effecten te omzeilen.

In de vernieuwde startnota is de input uit de eerste publieke raadpleging verwerkt. Naar aanleiding van de reacties van de eerste raadpleging zijn er in de vernieuwde startnota - t.o.v. de eerste startnota - enkele zaken gewijzigd. Volgens de posters op de infomarkt zijn de belangrijkste wijzigingen de volgende:

- Het dorp van Schendelbeke is niet meer in het voorstel van afbakeningslijn opgenomen.
- Er zijn bijkomende scenario's voor de voorstel van afbakeningslijn opgenomen. Deze scenario's bevinden zich ten westen van het stadscentrum (nabij Goeferinge).
- Voor het plangebied Unal-site werd een vierde scenario toegevoegd. Het vierde scenario stelt voor om de gebouwen langs westelijke zijde van het bedrijventerrein te verwijderen en het andere deel in te vullen door bedrijven en woningen.
- Kwartier van de toekomst: op de ministerraad van 20 juli 2022 werd de kandidatuur van Geraardsbergen voor het voorzien van een legerkazerne op haar grondgebied goedgekeurd. Voor het voorzien van een nieuwe legerkazerne zal er een apart ruimtelijk herbestemmingsproces lopen. Tijdens die procedure zal je als betrokkene je mening kunnen geven. De realisatie van de kazerne zal geen deel uitmaken van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'.

Het is volstrekt onbegrijpelijk waarom het dorp Schendelbeke uit het voorstel van afbakeningslijn is geschrapt, terwijl duidelijk blijkt uit de startnota dat er tal van functies, aandachtspunten, ruimtelijke behoeftes, en dergelijke meer betrekking hebben op het dorp Schendelbeke. Het dorp Schendelbeke wordt als een aparte entiteit beschouwd. Zij maakt geen onderdeel uit van het stedelijk gebied (p. 107 startnota): hoewel dit als een positieve evolutie zou kunnen beschouwd worden voor het dorpskarakter van Schendelbeke, is nu al duidelijk dat dit samenhangt met de toekomstige beslissing om op die locatie een militaire kazerne met domein van ca. 50 ha in te planten...

Nog frapperanter is dat de provincie, en dus ook de deputatie, zich zeer goed bewust zijn van de ministeriële beslissing van 20 juli 2022 om de kandidatuur van Geraardsbergen voor het voorzien van een legerkazerne op haar grondgebied goed te keuren, maar dat zij volstrekt onzorgvuldig beslist om hier verder geen rekening mee te houden in het planproces.

De eerste start- en procesnota bevatte geen enkele verwijzing naar een militaire kazerne die gepland zou worden in Schendelbeke, nabij de Godsbergkouter.

De tweede start- en procesnota gaat hier verder op in<sup>5</sup>.

Kort samengevat weert de provincie en deputatie dus doelbewust de opname van de locatie voor de militaire kazerne, zonder dat zij echter de alternatieve locaties eveneens weert uit de startnota. Op die manier wordt een toekomstig alternatievenonderzoek de facto beknot tot die ene locatie waaraan nog geen bestemming is gegeven in het PRUP. Dit is onaanvaardbaar, manifest in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en holt bovendien de rechten van belanghebbenden nu al uit om zich nog integraal te kunnen uitspreken over het toekomstig RUP voor een militaire kazerne...

Integendeel is er politiek een beslissing genomen over een bepaalde locatie, waarvan nu al duidelijk is dat er geen volwaardig alternatievenonderzoek met alle bijhorende potentiële effecten zal kunnen uitgevoerd worden.

De verenging heeft een zeer duidelijk doel:

- De beslissing van de kazerne en schietstand aan te vechten en te niet te doen op alle mogelijke legale wijzen. Dit met als doel het behoud van de open ruimte in deze streek.
- Het primaire werkingsdoel van deze vzw houdt in:
  - o Het dragen van de kosten te wijten aan het volgen van alle juridische procedures
  - o Organiseren van allerlei activiteiten ter financiering van deze kosten
  - o De lokale bevolking informeren

Ook de omwonenden hebben een duidelijk belang, nu zij tal van negatieve en onwenselijke effecten zouden ondervinden indien de militaire kazerne in hun onmiddellijke woonomgeving zou voorzien worden, zonder dat er een gedegen en afdoende alternatievenonderzoek is gebeurd, laat staan nog mogelijk is. De startnota stelt dat de Provincie zich bewust is van de nieuwe ruimtevraag (circa 50ha) voor de bouw van een kazerne met oefenterrein, maar beslist vervolgens onbegrijpelijk om in huidig planproces totaal geen rekening te houden met deze enorme ruimtebehoefte, en dus evenmin een alternatievenonderzoek en effecten ervan in kaart te brengen.

De goedgekeurde startnota omschrijft de doelstellingen van het PRUP onder meer als volgt (startnota p. 14 e.v.): "Gezonde en leefbare kleine stad, Slim ruimtegebruik ...

Rekening houden met en versterken van gelijklopende projecten ..." Het is duidelijk dat deze doelstellingen plots inhoudsloos worden indien het gaat om de toekomstige locatie voor de militaire kazerne. Ondanks de zeer uitdrukkelijk kennis van dit project, wordt hier helemaal geen aandacht aan besteed in de start- en procesnota, en dus evenmin in de verdere afbakening en totstandkoming van het PRUP.

---

<sup>5</sup> Er wordt in de reactie verwezen naar de tekst op pagina 73 van de startnota.

In het GRS staat overigens niets qua beleidsmatige doelstellingen om een militaire kazerne te voorzien in Geraardsbergen.

Bezwaarindieners kunnen niet aanvaarden dat er voor tal van locaties in het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen een bestemming wordt verfijnd of aangepast, waardoor deze locaties op relatief korte termijn niet meer in aanmerking zouden kunnen komen als locatie voor een toekomstige militaire kazerne. Dit knelt des te meer nu wel bewust de (reeds politiek besliste) locatie uit de afbakening wordt gehouden.

#### Geen afdoende afbakening plangebied

Bezwaarindieners willen eerst en vooral opmerken dat er in het huidige plangebied nergens ruimte of mogelijkheden zijn voorzien voor het inplannen van een militaire kazerne, laat staan dat de alternatieven volwaardig werden onderzocht noch de effecten die hiermee gepaard gaan.

De afbakening van het PRUP kan dus onmogelijk als afdoende worden weerhouden.

Het is hoogst onzorgvuldig van de overheid om doelbewust geen rekening te houden met deze toekomstige kazerne, terwijl zij in de startnota expliciet te kennen geeft dat zij wel kennis heeft van de ministeriële beslissing over het 'Kwartier van de Toekomst' in Geraardsbergen.

Kortom, de startnota geeft m.a.w. binnen het kader van het alternatievenonderzoek geen éénduidige afbakening van een locatie voor een militaire kazerne, maar gaat wel in op nagenoeg alle andere locaties waarop het PRUP betrekking zal hebben. Een volledige beoordeling en deugdelijke afweging van alle maatschappelijke behoeften en activiteiten is nochtans vereist overeenkomstig artikel 2.2.4., §2, 1° en artikel 1.1.4. VCRO.

Een concrete, minstens indicatieve planafbakening van alle locaties en alternatieven is nochtans essentieel voor omwonenden om een concrete inschatting te kunnen maken van de gevolgen van het voorgenomen PRUP, dan wel voor de plannende overheid om een plan-MER gericht te kunnen uitvoeren.

De startnota moet op dit punt (nogmaals) verduidelijkt worden.

De startnota houdt ook geen of minstens te weinig rekening met de richtinggevende gedeeltes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

- *"Het is noodzakelijk de stedelijke gebieden te vernieuwen door het doorvoeren van o.a. een meer dynamische stadsvernieuwing. De vernieuwing van verwaarloosde of onderbenutte terreinen zoals kazerneterreinen, stationsomgevingen, spoorwegemplacementen of bedrijventerreinen is hiervan een essentieel onderdeel."* (p. 203 RSV)

Een belangrijk strategisch project zoals de militaire kazerne wordt echter volledig uit het PRUP gehouden.

- *Over de "selectie, afbakening en nadere uitwerking" van stedelijke gebieden is het volgende opgelegd: "Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken worden geselecteerd op basis van hun functioneel belang, hun rol en plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen en in een ruimere Europese context. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande structuur (morfologisch en functioneel), met de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en in het bijzonder met de gedeconcentreerde bundeling."* (p. 205 RSV)

Ondanks dit essentiële uitgangspunt voor de afbakening wordt in casu geen rekening gehouden met de kennis die er nu al is over de gewenste ruimtelijke structuur, aangezien een militaire kazerne van ca. 50 ha niet eens mee in rekening is gebracht.

- *“Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten.”* (p. 212 RSV)  
In de startnota wordt nergens ingegaan op potenties voor de militaire kazerne.
- *“De afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijke functioneren) op te vangen.”* (p. 213 RSV)

Ondanks kennis over een behoefte van 50 ha indien er een militaire kazerne moet voorzien worden, blijft dit compleet buiten de scope van het PRUP.

- *“De hypothese met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur is een essentieel onderdeel bij de afbakening van het stedelijk gebied. Op die manier kan rekening worden gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het stedelijk gebied vertrekkende vanuit het denken op het schaalniveau van het stedelijk gebied. Er wordt m.a.w. ruimte voor ontwikkeling opgenomen in de afbakening.  
Het opstellen van de hypothese op de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied gebeurt uitgaande van de volgende analyses.  
Analyse van de bestaande toestand”* (p. 215 RSV)

Ondanks een zeer duidelijke kennis van een beslissing dat er een militaire kazerne wordt beoogd in Geraardsbergen, met een ruimtelijke impact van ca. 50 ha, wordt dit niet mee beoordeeld. Dit is een ontoelaatbaar hiaat inzake volledige afbakening, en dus in de procedure tot opmaak van het PRUP.

Dit alles zorgt er ook voor dat er geen volwaardig alternatievenonderzoek voorhanden is voor de locatie waar de militaire kazerne zou moeten komen, en evenmin alle (cumulatieve) effecten kunnen worden onderzocht die bij dergelijk grootschalig project horen (zie hieronder).

#### Leemten in het alternatievenonderzoek

De bezwaarindieners merken ook op dat er, ondanks pertinente kennis over een ruimtebehoefte van ca. 50 ha voor een militaire kazerne, op geen enkele manier wordt ingegaan op de mogelijke locatie of alternatieve locaties voor dergelijke kazerne.

De startnota motiveert dit als volgt (p. 73):

*“De Provincie is zich bewust van de nieuwe ruimtevraag (circa 50ha) voor de bouw van een kazerne met oefenterrein. Om een kazerne in Oost-Vlaanderen te realiseren zal er een apart ruimtelijk herbestemmingsproces worden opgestart, waarbij in samenspraak met verschillende overheden en organisaties een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt. Tijdens deze procedure worden alle relevante adviesinstanties betrokken en worden inspraakmomenten georganiseerd waarbij je als betrokkene je mening zal kunnen geven. Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zal er ook een alternatievenonderzoek plaatsvinden. Tijdens dit onderzoek worden verschillende locaties bekeken. Enkel de meest optimale locatie wordt weerhouden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met alle mogelijke milieueffecten op het vlak van mobiliteit, landbouw, fauna en flora, geluid... De opmaak van dit RUP is een apart planproces dat niet in voorliggend planproces wordt meegenomen. De realisatie van de kazerne zal m.a.w. geen onderdeel van het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’ uitmaken.”*

Eenzijds blijkt uit de startnota dat tal van locaties voorbehouden worden voor bestemmingen zoals omschreven in de startnota, gaande van woonaanbod, bedrijventerrein, meer natuur, enz. Anderzijds blijkt dat er geen enkel onderzoek wordt of werd gedaan naar mogelijke locaties voor dergelijke militaire kazerne. De ruimtelijke impact is nochtans gigantisch, aangezien er ca. 50 ha nodig zou zijn voor dergelijke kazerne.

Het is onbegrijpelijk hoe een zorgvuldige overheid kan overwegen dat zij kennis heeft van dergelijke impact, om vervolgens zonder enige motivering geen enkel onderzoek naar de mogelijke locaties mee te nemen.

Integendeel wordt eerst alle beschikbare ruimte ‘opgebruikt’ voor andere bestemmingen, waardoor er op termijn – eens het RUP voor de militaire kazerne opgemaakt zou moeten worden – nauwelijks nog valabele alternatieven resten. Het getuigt van manifest onzorgvuldig bestuur door nu tal van locaties te weerhouden voor andere bestemmingen, terwijl deze evenzeer een valabele locatie voor de militaire 8 kazerne zouden kunnen vormen. Dit is een kennelijke schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, terwijl een overheid ertoe gehouden is de beginselen van behoorlijk bestuur na te leven.

In ieder geval blijkt zeer duidelijk dat een groot deel van de alternatieven al op voorhand wordt uitgesloten van het alternatievenonderzoek voor de militaire kazerne, aangezien de bestemming al zou vastgelegd zijn in het PRUP. De startnota gaat zelfs in het geheel niet in op “zinvolle alternatieven”, en lijkt aan te sturen op een gebrekkig toekomstig RUP. Dit nieuwe RUP lijkt immers enkel uitvoering te kunnen geven aan een politieke beslissing om een militaire kazerne op een bepaalde locatie te voorzien, om vervolgens in het kunstmatig alternatievenonderzoek vast te stellen dat tal van alternatieven onmogelijk zijn... Een correcte planopmaak vertrekt van een alternatievenonderzoek, om vervolgens de meest gunstige locatie verder te weerhouden. In casu dreigt het omgekeerde te gebeuren, waarbij de overheid noodgedwongen het alternatievenonderzoek moet sturen in de richting van de locatie die toch al werd vastgelegd. Dergelijke aanpak is compleet laakbaar en gaat in tegen alle beoordelingscriteria en planningsprocessen om tot een robuust RUP te komen.

Samengevat kunnen bezwaarindieners niet aanvaarden dat er uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de kennis over de ministeriële beslissing om een militaire kazerne in Geraardsbergen te voorzien, waarbij vervolgens de facto al een beslissing wordt genomen over een bepaalde locatie. Door alternatieve locaties uit te sluiten in huidige startnota (geen enkele locatie gaat uit van een mogelijke bestemming als militaire kazerne!), staat vast dat er geen enkel volwaardig of afdoende alternatievenonderzoek is gebeurd voor een mogelijke locatie voor de militaire kazerne. Het gaat lijnrecht in tegen het zorgvuldigheidsbeginsel om deze kennis en beslissing van de minister van Defensie te negeren, en daar bovenop nog tal van mogelijke alternatieve locaties te hypothekeren. De locaties die nu in de afbakening worden opgenomen, en geen militaire kazerne overwegen, worden in de praktijk uitgesloten uit een toekomstig alternatievenonderzoek bij een later RUP voor de militaire kazerne. Op die manier worden tal van redelijke alternatieven kunstmatig ingeperkt. Door dergelijke gesaucissioneerde besluitvorming wordt eerst een bestemming verleend aan tal van locaties via huidig PRUP, die op die manier bij een volgend alternatievenonderzoek bij de opmaak van een RUP voor de militaire kazerne worden uitgesloten.

Ook het antwoord tijdens de infomarkt was onvoorstelbaar, maar ook veelbetekenend. Bij de vraag waarom de militaire kazerne niet werd opgenomen, werd meegedeeld dat dergelijk extra onderzoek te veel tijdsverlies zou betekenen terwijl toch duidelijk is waar die kazerne moet komen...

Slechts één locatie ‘achterhouden’ voor een militaire kazerne is te strikt, en de opgegeven verantwoording raakt kant noch wal. De verschillende alternatieven moeten wel degelijk nu onderzocht worden.

Bij wijze van voorbeeld wordt gewezen op de UNAL-site, waarvoor volgende mogelijkheden worden voorzien: “Voorstel van nieuwe ontwikkeling Binnen de opmaak van de visie werden verschillende scenario’s voor de Unal-site opgemaakt:

- Een eerste scenario is om het gebied maximaal terug te geven aan de natuur, waarbij de gebouwen en bedrijvigheid volledig verdwijnen. Er wordt een nieuw stukje stadspark/bos 9 gecreëerd, waar laagdynamische recreatieve activiteiten kunnen plaatsvinden. Er wordt een veilige toegang (brug) over de Dender voorzien, waardoor de stadsbewoners met de fiets of te voet makkelijk het gebied kunnen betreden.
- Een tweede scenario stelt een maximaal behoud voor van het bedrijventerrein, rekening houdend met de waterhuishouding, buffering, ...
- Het derde scenario stelt voor om enkel in het effectief overstromingsgevoelige gebied, nl. de westelijke zijde van het bedrijventerrein, de gebouwen te verwijderen en te ontharden.

Hoewel het niet aan bezwaarindieners is om een andere locatie te bepalen, valt op dat alternatieve locaties op die manier volledig 'uitgesloten' worden om een militaire kazerne te vestigen.

Eenzelfde opmerking geldt voor andere locaties in Geraardsbergen, zowel in de huidige startnota als andere locaties die mogelijk nog niet eens in het PRUP zijn opgenomen.

Bovendien bepaalt artikel 2.2.4., §2, 3° VCRO dat de startnota "een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven" moet bevatten. Bij totaal gebrek aan 'scope' van zinvolle alternatieven staat vast dat op voorhand al een groot aantal mogelijke alternatieven van tafel zijn geveegd.

De enkele overweging dat dit de procedure tot opmaak van huidig PRUP zou vertragen is evident geen afdoende overweging om geen volledig alternatievenonderzoek (met bijhorende effecten) te voorzien voor een locatie van een militaire kazerne...

De startnota is dus manifest onvolledig, en bevat kennelijke hiaten over de verschillende alternatieve locaties en bijhorende effecten voor een militaire kazerne. Dit bemoeilijkt een correcte ruimtelijke afweging, zowel in hoofde van de deputatie als plannende overheid als in hoofde van de bezwaarindieners als derde-belanghebbenden.

Startnota en PRUP houden geen rekening met alternatieve locaties, en bijgevolg evenmin met bijhorende effecten ten gevolge van militaire kazerne

Zoals onder punt II.1. en punt II.2. vermeld, biedt de startnota geen enkele omschrijving van het plangebied waarbij een locatie, laat staan alternatieve locaties voor de militaire kazerne werden onderzocht. Deze onzekere situatie maakt het momenteel niet mogelijk om de concrete gevolgen van het PRUP in te schatten, aangezien de aanzienlijke effecten bij een enorme ontwikkeling van 50 ha als militaire kazerne niet aan bod komen. Dit heeft uiteraard ook onaanvaardbare implicaties voor een correcte en volledige beoordeling van de milieueffecten van het PRUP in het kader van de milieueffectenrapportage.

Waar de startnota het PRUP linkt aan verschillende, afgebakende nieuwe bestemmingen, staat vast dat er geen enkel onderzoek is naar een afbakening van een locatie voor de militaire kazerne. De enkele opmerking dat er een apart ruimtelijk herbestemmingsproces zal worden opgestart (p. 73 startnota) volstaat absoluut niet aangezien de huidige startnota onduidelijk is over welke locaties dan wel in aanmerking komen.

Het is niet duidelijk of voor ieder locatiealternatief een mogelijkheid voorzien wordt, integendeel worden tal van potentiële locaties nu reeds richting een andere bestemming geleid, zodat er onmogelijk nog sprake kan zijn van een correct alternatievenonderzoek voor een locatie voor de militaire kazerne eens het PRUP definitief zou zijn vastgesteld. Nochtans moet een startnota op basis van artikel 2.2.4., §2, 1° VCRO "een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft" bevatten.

Bovendien geeft de startnota (na herwerking) aan dat zij zelfs bewust het dorp Schendelbeke uit de afbakening haalt, én géén rekening wil houden met de toekomstige inplanting van de militaire kazerne (p. 73 startnota). Het onderzoek naar locatie en effecten is evenwel cruciaal voor de bezwaarindieners, aangezien de tussenruimte paalt tegenaan hun woningen. Op vlak van de tussenruimte ligt geen correcte "afbakening van het gebied" voor in de zin van artikel 2.2.4., §2, 1° VCRO.

Bezwaarindieners begrijpen ook niet waarom de eerste startnota werd gewijzigd voor potentiële effecten op het Waalse Gewest op vele kilometers afstand, terwijl men het blijkbaar niet de moeite vindt om de voor de hand liggende effecten van een ingrijpend project op een omgeving vol natuur, bewoning en landbouw op enkele tientallen meters afstand te beoordelen!

In huidig PRUP zouden tal van effecten worden beoordeeld. Door geen rekening te houden met een militaire kazerne op ca. 50 ha, met tal van effecten op vlak van mobiliteit, biodiversiteit, waterhuishouding, geluidsoverlast, ... staat vast dat ook de effecten van locaties in de buurt van die toekomstige kazerne niet correct beoordeeld kunnen worden. In ieder geval staat nu al vast dat de cumulatieve effecten van verschillende locaties uit het PRUP die in de buurt van de locatie voor de militaire kazerne zouden liggen, niet afdoende en volledig onderzocht kunnen worden. In die mate de startnota nu al voorhoudt dat de militaire kazerne op geen enkele manier moet worden betrokken in huidige planproces of plan-MER, houdt dat in dat er geen rekening wordt gehouden met de potentiële cumulatieve effecten tussen het PRUP en de militaire kazerne, waarvan de toekomstige ontwikkeling op vandaag al beslist beleid uitmaakt (cfr. de ministeriële beslissing van 20 juli 2022 ). Hiermee hypothekeert de startnota nu al het verder verloop van het planproces en het deugdelijk karakter van het op te maken plan-MER.

In de startnota wordt dit volstrekt onzorgvuldig als volgt 'opgevangen':

*“Hoewel de kazerne geen onderdeel uitmaakt van het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’ zal in de mate van het mogelijke, d.i. in de mate dat reeds gegevens beschikbaar zijn of redelijke aannames gemaakt kunnen worden, rekening gehouden worden met deze plannen bij de effectbespreking.”*

Het volstaat evident niet om 'in de mate van het mogelijke' bepaalde effecten te onderzoeken, terwijl de deputatie als zorgvuldige overheid nu reeds zeer goed op de hoogte is van de beslissing dat er een militaire kazerne met een ruimtebehoefte van ca. 50 ha zou moeten komen op grondgebied Geraardsbergen...

In het MER moet rekening gehouden worden met ontwikkelingsscenario's. Een ontwikkelingsscenario is een beschrijving van de veronderstelde gezamenlijke evolutie (autonoom en gestuurd) van een set omgevingsvariabelen binnen het studiegebied. Een ontwikkelingsscenario bestaat dus uit een autonome of gestuurde ontwikkeling of uit een combinatie van een set van verschillende autonome en gestuurde ontwikkelingen die relevant kunnen zijn voor de uitkomst van het MER, en die bepalen hoe een toekomstige referentiesituatie er uit kan zien. Door geen rekening te houden met de (alternatieve) locaties voor een militaire kazerne worden tal van aanzienlijke effecten compleet genegeerd, niet onderzocht en vormen deze ontegensprekelijk een ontoelaatbaar hiaat in de effectenbeoordeling.

#### Impact op omliggende woonomgeving

Het spreekt voor zich dat een planproces maar kan verlopen met respect voor de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO:

*“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”*

Deze bepalingen houden o.a. in dat bij de afweging van de ruimtelijke behoeften rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Plannen zijn in principe toekomstgericht, wat niet wegneemt dat een plannende overheid bij de vaststelling ervan rekening moet houden met de bestaande toestand en met bekende ontwikkelingen. Dit impliceert onder meer dat bij de ordening van de ruimte zowel de behoeften van de huidige gebruikers als deze van de "toekomstige generaties" in aanmerking dienen te worden genomen. De voornoemde principes vereisen dat de diverse binnen artikel 1.1.4. VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. (RvS 30 juni 2011, nr. 214.329, Anckaert, p. 21; zie ook RvS 21 juni 2012, nr. 219.903, De Beleyr, p. 22).

De bestemming die in een ruimtelijk uitvoeringsplan aan een gebied wordt gegeven, kan voordelen, respectievelijk nadelen met zich meebrengen. Het uitgangspunt moet evenwel zijn dat de plannende overheid steeds een afweging maakt van alle relevante aspecten van het plandossier, daarbij oog heeft voor alle in het



geding zijnde belangen en middels het plan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening nastreeft (RvS 22 september 2011, nr. 215.287, Sente, p. 19).

Zoals toegelicht onder punt II.3. volgt er geen beoordeling van de effecten op de omgeving, en minstens geen beoordeling van cumulatieve effecten ten gevolge van locaties die in het PRUP zijn opgenomen in samenhang met de toekomstige locatie voor een grootschalige militaire kazerne met tal van hinderlijke effecten.

Bezwaarindieners stellen echter vast dat de startnota weinig tot geen aandacht besteedt aan de leefbaarheid van de Godsbergkouter, hun woonkern noch woonomgeving. Er wordt geen (afdoende) afweging gemaakt van het toekomstige PRUP, aangezien de volledige beoordeling van de militaire kazerne, alternatieve locaties en hun effecten niet meer worden beoordeeld.

In de tweede startnota wordt dit uitdrukkelijk als volgt geformuleerd:

*“De opmaak van dit RUP is een apart planproces dat niet in voorliggend planproces wordt meegenomen. De realisatie van de kazerne zal m.a.w. geen onderdeel van het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’ uitmaken.”*

Bijgevolg stellen de bezwaarindieners vast dat de herwerkte startnota manifest in gebreke blijft om haar hoofddoelstellingen, zoals een ‘gezonde en leefbare kleine stad’, ‘slim ruimtegebruik’ en ‘rekening houden met en versterken van gelijklopende projecten’ correct af te wegen tegenover andere doelstellingen (d.i. het vrijwaren van een rustig woongenot), de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de belangen van de huidige omgeving van de Godsbergkouter en de bewoners.

Overigens, ook los van artikel 1.1.4. VCRO verwacht artikel 4.1.4. DABM des te meer dat het op te maken plan-MER niet alleen rekening houdt met sociale, economische en andere maatschappelijke belangen maar ook, in het bijzonder, met de veiligheid en de gezondheid van de mens. Het plan-MER moet beogen om deze aspecten “een plaats toe te kennen die evenwaardig is” ten aanzien van de sociale, economische en andere maatschappelijke belangen. In die mate de startnota nalaat om de leefbaarheid van de Godsbergkouter te betrekken in het planproces, hypothekeert zij opnieuw de deugdelijkheid van het op te maken plan-MER. **R26**

Antwoord:

*De Provincie was niet betrokken bij de keuze van de minister van Defensie om een legerkazerne in Geraardsbergen te vestigen. De Provincie weet op heden niet waarom de federale overheid specifiek Geraardsbergen als locatie heeft gekozen voor de bouw van een legerkazerne.*

*Naar aanleiding van de beslissing van de minister van Defensie alsook de vele vragen die de Provincie tijdens de raadpleging van dit planproces heeft ontvangen, heeft de Provincie een brief naar de minister van Defensie verstuurd. In de brief staat dat:*

- *De Provincie nog geen overleg heeft gehad over de legerkazerne;*
- *De Provincie bezig is met verschillende plannen en projecten die wellicht interfereren met de beslissing omtrent de legerkazerne. Deze plannen en projecten zijn:*
  - o *de opmaak van het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’*
  - o *de opmaak van een geïntegreerde visie op landbouw voor Geraardsbergen en Lierde*
  - o *de coördinatie van het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma Dender’, waaronder de opmaak en realisatie van het strategisch plan ‘Ruimte voor Water Dender’ en het actieprogramma Groenblauwe Denderflanken.*

*De brief had als doel om de minister van Defensie hiervan op de hoogte te brengen.*

*De minister van Defensie heeft de brief beantwoord. In haar brief wordt aangegeven dat Defensie, de stad Geraardsbergen en de intercommunale Solva het project gaan concretiseren. Het belang tot overleg met de Provincie wordt onderschreven. Er zou ook nog met de Provincie contact worden opgenomen.*

*De Provincie is op heden geen betrokken partij in dit dossier en kan geen informatie verlenen. Vragen over de legerkazerne worden best rechtstreeks aan de initiatiefnemer gesteld, nl. Defensie.*

*Naar aanleiding van bovenstaande reacties merken we op dat er veel vragen zijn, zoals o.a. de reden waarom de kazerne niet wordt opgenomen in het PRUP 'kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' en de mogelijke hypotheek door de legerkazerne niet in het afbakeningsproces mee op te nemen. Hieronder wordt dit verduidelijkt:*

#### Motiveringsplicht

*Zoals uit voorgaande tekst duidelijk aangegeven is de Provincie niet betrokken geweest bij de keuze om een legerkazerne in Geraardsbergen te vestigen. De Provincie kent de (ruimtelijke) motieven niet. De motiveringsplicht is een essentieel onderdeel bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is dan ook moeilijk om dit nu in voorliggend lopend planproces mee te nemen.*

#### Vermelding van de kazerne in de startnota

*Toen de Provincie het besluit van de federale regering vernam, was de vernieuwde startnota in een afrondingsfase. De Provincie stelde o.a. in de pers vast dat er vanuit de omgeving heel wat bezorgdheden waren. Omdat we op een transparante manier willen communiceren en wilden vermijden dat de focus van voorliggend planproces zou verplaatst worden naar de legerkazerne – het plan gaat immers over andere onderwerpen – hebben we (ter verduidelijking) in de startnota vermeld dat de legerkazerne geen onderdeel is van voorliggend RUP.*

#### Wil dit dan zeggen dat de Provincie in haar planproces geen rekening zal houden met de eventuele komst van de legerkazerne?

*Zoals je in de startnota kan terugvinden, willen we rekening houden met verschillende plannen en projecten. De relevante studies, planningsprocessen en beslissingen worden allemaal in hoofdstuk 7 in de startnota vermeld. Het is niet omdat we met deze plannen willen rekening houden, dat we ze daarom allemaal moeten opnemen als onderdeel van dit planproces.*

*Tevens willen we benadrukken dat we – bijvoorbeeld in het milieueffectenonderzoek – pas met plannen kunnen rekening houden als er voldoende gegevens zijn waarmee de deskundigen aan de slag kunnen gaan. Specifiek voor de legerkazerne stelt de Provincie vast dat (op vandaag) de exacte locatie nog moet bepaald worden. De concrete invulling is ook nog niet gekend. Daarom werd in de startnota aangegeven dat we 'in de mate van het mogelijke' de effecten zullen onderzoeken. De Provincie stelt uit de reacties vast dat deze zin verkeerd geïnterpreteerd wordt en zal deze zin in de scopingnota aanpassen.*

*Er zijn heel wat vragen over de mobiliteitsimpact en de leefbaarheid van het dorp Schendelbeke binnengekomen. Bij een planproces met een zekere omvang, moet er een milieueffectenonderzoek plaatsvinden. Zaken zoals de mobiliteit zullen ook bij de opmaak van het plan voor het ontginningsgebied en de legerkazerne moeten gebeuren. De overheidsinstantie die deze plannen opmaakt, zal ook rekening moeten houden met het RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'. De Provincie hoopt dat zij – wanneer die plannen opgestart worden – al ver genoeg staat zodat de milieudeskundigen in hun onderzoek voldoende zaken kunnen meenemen. In deze plannen zullen de cumulatieve effecten onderzocht moeten worden. Dit wil zeggen dat de impact van de verschillende plannen bekeken wordt.*

#### Hypotheek op alternatieve locaties door voorliggend planproces

*Er wordt in de reactie(s) gesteld dat door de opmaak van dit planproces en de bijhorende plangebieden sommige locaties per definitie worden uitgesloten als alternatief voor de legerkazerne. Dit planproces focust zich op de stedelijke kern van Geraardsbergen en in hoofdzaak op de al bebouwde omgeving.*

*In alle redelijkheid kunnen we stellen dat de plangebieden Signaalgebied, Woonuitbreidingsgebieden, Astridlaan en Denderlandshopping geen optie zijn voor het plaatsen van een legerkazerne. Deze gebieden zijn reeds gebouwd of zijn als belangrijke groenblauwe dooradering bestemd.*

*Zoals reeds gesteld in de voorgaande antwoorden (zie behandeling van de plangebieden 'Driehoek' en 'de Verwevingszone') is er nood aan bijkomende bedrijvigheid. Om deze nood op te vangen kijken we of we de bestaande ruimte kunnen intensifiëren (cfr. Plangebied bestaande bedrijvigheid). Dit zal echter niet genoeg zijn, waardoor er momenteel wordt voorgesteld om ook twee gebieden te gaan herbestemmen, nl. de 'Driehoek' en de 'Verwevingszone'. Deze gebieden bevinden zich logischerwijs in de nabijheid van de stedelijke kern, nabij het bestaande bedrijventerrein en het hoger wegennet.*

*Tot slot werd in de reactie(s) verwezen naar het plangebied Unal-site als mogelijk alternatieve locatie voor de legerkazerne. De Unal-site kent een specifieke problematiek waardoor ze tevens niet in aanmerking kan komen. Enerzijds is er een deel van de Unal-site effectief overstromingsgevoelig, anderzijds is de toegankelijkheid (mobiliteit) niet optimaal. Als de Unal-site al volledig wordt aangepakt, dan zal vermoedelijk het westelijk deel van bebouwing en verharding gevrijwaard worden of zal er voldoende waterbuffering moeten voorzien worden. De Unal-site heeft op vandaag een oppervlakte van circa 27 hectare.*

*We kunnen concluderen dat de plangebieden die binnen dit planproces opgenomen zijn, niet van die omvang zijn dat zij in aanmerking kunnen komen voor een militair domein.*

#### Een apart planproces is niet onlogisch

*Een militair domein is geen 'standaard' onderdeel van een stedelijk gebied, zoals wonen of bedrijvigheid. Het vraagt een zeer specifieke benadering en onderzoek. Het is dan ook niet onlogisch dat een legerkazerne in een apart planproces verder wordt onderzocht.*

*Noot: Eén reactie indiener (R14) gaf aan dat zijn eigendom gelegen is in het plangebied. De Provincie stelt vast dat de eigendom en activiteit gelegen zijn in de kern van Schendelbeke. Het dorp Schendelbeke zat in de eerste startnota binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Naar aanleiding van de opmerkingen -gegeven tijdens de raadpleging van de vorige startnota – werd besloten om de kern niet meer op te nemen binnen de afbakeningslijn. De eigendom en activiteit van de reactie-indiener bevinden zich niet binnen de voorgestelde (aanzet) van afbakeningslijn voor het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen en ook niet binnen één van de deelplannen.*

### 2.2.9 Evenredigheidsbeginsel

#### Reactie 7

Schendelbeke en haar inwoners worden buitenproportioneel getroffen door de openbare lasten van groot Geraardsbergen. Deze gaan het normale risico dat een inwoner kan voorzien te boven. Alle hinderlijke bedrijvigheid wordt in Schendelbeke geconcentreerd: de hoogspanningslijnen, de leemontginning, de windmolen (meerdere windmolens in de toekomst), mogelijk een kazerne in herbevestigd agrarisch gebied, de industrie die van de Unal-site mogelijks naar de zgn 'Driehoek' in Schendelbeke zou komen met zeer hinderlijke activiteiten. Dit terwijl Schendelbeke een slaapstad is van Geraardsbergen en Brussel en daarvoor ook door de inwoners gekozen wordt.

De veelheid aan plannen van de provincie, het gewest, de stad verstikken de inwoners buitenproportioneel ten opzichte van de andere inwoners van Geraardsbergen. De verschillende overheden dienen zich in een zorgvuldig bestuur voor te bereiden, d.w.z. zich minstens informeren en af te stemmen onder elkaar waar welke hinderlijke inrichting wordt ingeplant zodat men de lokale bevolking niet meer overlast bezorgt dan redelijkerwijze kan gevraagd worden van een burger. De grote ongelijkheid tussen de inwoners van Schendelbeke en deze van andere deelgemeenten van Geraardsbergen valt daarbij op, omdat er reeds een industriezone aanwezig is kan dit deels begrepen worden, anderzijds was de bewoning er reeds voor de inplanting van het industrieterrein en kan de massale opstapeling van hinderlijke plannen in de rand van een

enkel dorp, met overlast voor dat dorp alleen ten gunste van het grootste gedeelte van Geraardsbergen niet gerechtvaardigd worden met redelijke argumenten.

In arrest nr. 109/2016 oordeelde het Grondwettelijk Hof op 14 juli 2016: “Krachtens het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten kan de overheid niet zonder vergoeding lasten opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen moet dragen. Uit dat beginsel vloeit voort dat de onevenredig nadelige – dit zijn de buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico vallende en op een beperkte groep van burgers of instellingen drukkende – gevolgen van een op zichzelf rechtmatige overheidsdaad niet ten laste van de getroffen en behoren te komen, maar gelijkmatig over de gemeenschap dienen te worden verdeeld.”

Dit beginsel is hier duidelijk geschonden: de bevolking van Schendelbeke wordt getroffen door de lasten van een concentratie aan hinderlijke activiteiten, (geluid, lucht, water, verkeersoverlast) die zij alleen zullen moeten dragen en waar hypothetisch de rest van Geraardsbergen de vruchten zal van plukken (tewerkstelling, economie?).

Zo loopt het belang van de rechtmatige verwachtingen van getroffen burgers of instellingen als een rode draad doorheen de uitspraken van beide hoogste hoven. [...] Voor die eigendomsbeperkingen die verband houden met ruimtelijke ordening, natuurbehoud of erfgoedbescherming betekent dit dat ook de omgevingsfactoren van de eigendom een rol zullen spelen. VAN HOORICK spreekt naar Duits voorbeeld over de omgevingsgebondenheid van de eigendom. De omgeving van het goed zal mee bepalen of bepaalde ontwikkelingen redelijkerwijze hadden kunnen worden ingeschat door de betrokkene. E. LIERMAN en W. VERRIJDT, “Recente ontwikkelingen bij de compensatie voor schade door rechtmatige overheidsdaad” in R. PALMANS, D. LINDEMANS en J. TOURY (eds.), Overheidsbeperkingen op vastgoedgebruik, Antwerpen, Intersentia, 2017, 28 – 30.

De rechtmatige verwachting van de bevolking van Schendelbeke is dat het industrieterrein inbreiding/ een redelijke uitbreiding krijgt met buffering naar de inwoners toe, maar niet dat er daarbuiten verder gebied voor industrie en militaire activiteiten ingenomen wordt. Zoals u weet kan dit alles aanleiding geven tot vergoeding aan de eigenaars die op die manier getroffen worden door een minderwaarde van hun eigendom.

Lierman en Verrijdt hierboven aangehaald: ...de overheid er op grond van het beginsel toe gehouden is de lasten van het overheidsoptreden zo gelijkmatig mogelijk te spreiden over alle burgers. Het recht op vergoeding komt pas ter sprake wanneer de overheid hier niet in slaagt en de overheidsmaatregel bovenmatige hinder veroorzaakt aan een beperkte groep burgers of instellingen.”

We zullen de overheid erop afrekenen als onevenredigheid plaatsvindt. *R7*

Antwoord:

*Voorliggend planproces voorziet in de nabijheid van Schendelbeke 3 plangebieden, welke in hoofdzaak over bedrijvigheid gaan:*

- *Bestaande bedrijventerrein;*
- *De verwevingszone;*
- *De Driehoek.*

*Dat deze gebieden nabij Schendelbeke liggen is niet onlogisch. We vertrekken vanuit de bestaande ruimtelijke structuur. Het bestaande bedrijventerrein is een feitelijk gegeven. Het is wenselijk dat bijkomende bedrijvigheid gehuisvest wordt nabij het hoger wegennet en een bestaand bedrijventerrein. Geraardsbergen heeft in de stedelijke kern slechts twee ‘grote’ bedrijventerreinen en dit is het bestaande bedrijventerrein Diebeke (nabij Schendelbeke) en de Unal-site. Het is onmogelijk om in de nabijheid van de Unal-site nog bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te vinden. Het bedrijventerrein zelf heeft tevens een eigen problematiek (mobiliteit en water) die we tijdens dit planproces onderzoeken. Bovendien is het ook ruimtelijk afgebakend door de Gaverstraat, de Dender en de spoorweg.*

*Tot slot is er nog het kleinschaligere bedrijventerrein in Ophasselt, dit bedrijventerrein komt niet in aanmerking omwille van:*

- de afstand t.o.v. het stedelijk gebied. Dit zou een gemiste kans zijn voor bijvoorbeeld het uitwisselen van warmte, functies, het bevorderen van het woon-werkverkeer... met het stedelijk gebied en haar directe omgeving.*
- de aaneengesloten openruimte die zou worden opgeofferd.*

*Op heden is het nog niet duidelijk welke milieueffecten de voorgestelde plangebieden op de omgeving en zo ook het dorp Schendelbeke zullen hebben. In het verdere planproces wordt dit onderzocht. Op basis daarvan kunnen er plangebieden geschrapt worden of moeten er milderende maatregelen genomen worden.*

*Voor wat betreft de opmerkingen van het ontginningsgebied en de legerkazerne wordt naar voorliggende antwoorden verwezen.*