

# GR20120126 punt 6: Indienen van een advies tijdens het openbaar onderzoek van het PRUP 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove'

DE RAAD

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de procedure van de provincie over de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Ninove;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove;

Gelet op de voorlopige vaststelling van het ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove' door de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 9 november 2011;

Gelet op het openbaar onderzoek dat loopt van vrijdag 2 december 2011 tot en met maandag 30 januari 2012 en waarbij iedereen een bezwaar kan indienen;

Gelet op de brief van 25 november 2011 van de provincie Oost-Vlaanderen waarin de gemeenteraad van Ninove uitgenodigd wordt tijdens het openbaar onderzoek een advies over het ontwerp naar de commissie te sturen;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 september 2009 waarin een antwoord en visie geformuleerd is op de brief van 10 juli 2009 met 5 vragen van de:

1. Ontginningsgebied Ter Duyst : Er zal een RUP opgemaakt worden zodanig dat de huidige nabestemming landbouw wijzigt in randstedelijk groen - al dan niet met recreatie.

a) In welke mate is recreatie hier op zijn plaats nadat de ontginning volledig is uitgevoerd? Visie college burgemeester en schepenen: Alleen passieve recreatie.

b) Welk engagement wil de stad nemen naar beheer/inrichting/onteigening toe indien de huidige eigenaar niet bereid zou zijn het gebied (indien nodig) toegankelijk te maken? Visie college burgemeester en schepenen: De stad zal geen initiatief nemen

1. RUP Regionaal bedrijventerrein 'Ter Groeninge'

a) Wie moet bij voorkeur deze bedrijven terreinen ontwikkelen? Een private ontwikkelaar of overheid(sinstelling) of een intercommunale?

Visie college burgemeester en schepenen: Overheidsinstelling of intercommunale

## 1. RUP Kleinhandelszone langs de N8 (AVEVE - Citroen - nieuwe zone voor grootschalige kleinhandel)

a) Kan de gemeente akkoord gaan met een RUP dat een nieuwe netto verkoopsoppervlakte heeft van 10.000m<sup>2</sup> zoals gevraagd door de ontwikkelaar?

Visie college burgemeester en schepenen: Neen

b) Indien niet, welke oppervlakte is dan aanvaardbaar voor de stad? In de marge hiervan wordt ook de vraag gesteld naar de oostelijke begrenzing van het gebied.

Visie college burgemeester en schepenen: Voor de stad is een netto verkoopsoppervlakte van 8.000m<sup>2</sup> aanvaardbaar. Concreet wil dit zeggen dat kleinhandelszone dient beperkt te worden tot de percelen kadastraal gekend als Afd. 2 Sie B nrs. 510/02R, 511g, 510<sup>e</sup>, 607b, 609I, 606a. In oostelijke richting wordt de zone achter de bestaande woningen dus uitgesloten.

## 1. RUP Burchtdam

a) Gaat de stad principieel akkoord met de herbestemming als stedelijk projectgebied van het westelijk gedeelte van de site Burchtdam? En moet deze zone in oostelijke richting lopen tot aan de Fabrieksstraat?

Visie college burgemeester en schepenen: neen, op te nemen in provinciaal RUP

b) Is de stad bereid het engagement op zich te nemen om de rol van 'regisseur' op te nemen in dit project?

Visie college burgemeester en schepenen: neen

c) Gaat de stad akkoord met de bepaling om het oostelijk gebied van het regionaal bedrijventerrein pas te ontwikkelen nadat de nieuwe ontsluitingsweg naar het kruispunt N8-N28 gerealiseerd is?

Visie college burgemeester en schepenen: ja

Bijkomende opmerking: Het college van burgemeester en schepenen wil het BPA Burchtdam herzien. De procedure is gestrand op het ongunstig advies van Waterwegen en Zeekanaal. De vraag van de stad Ninove aan de provincie is om de waterproblematiek van het in herziening zijnde BPA van de stad mee te nemen in het provinciaal RUP Fabelta-site en stedelijk groengebied Burchtdam. Het advies van Waterwegen en Zeekanaal en het volledige BPA zal worden overgemaakt aan de provincie.

## 1. Wenst de stad nog verdere aspecten in verband met het afbakeningsproces te behandelen?

Visie college burgemeester en schepenen:

Het is wenselijk dat de percelen gelegen te 9400 Ninove - Burchtstraat 44 - 46 en Oude Kaai 21 en 44 een nabestemming wonen zouden krijgen. In de nabije toekomst zullen zowel Burchtstraat 44 - 46 (OCMW) als de Oude Kaai 21 (Kaaischool) leeg komen te staan. Volgens het gewestplan Aalst-Zottegem liggen de betreffende percelen in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Momenteel is er geen nood aan dergelijke percelen, dus dreigt er een stadskanker te ontstaan. Het gebied zou eveneens bestemd kunnen worden voor het aan het wonen aanverwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het is ook aangewezen om aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen in deze zone verplicht vergezeld te laten gaan van een inrichtingsplan voor de ruime omgeving tussen Graanmarkt - Dender - Burchtstraat, Beverbeek;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2011 over de afbakening van het kleinstedelijk gebied waarin niet akkoord wordt gegaan met de voorgestelde ontwikkeling van de Burchtdam-site ten westen van de Fabriekstraat (zijnde de vroegere Paraphane) om volgende redenen:

- × het GRS voorziet als strategisch project de opmaak van een inrichtingsschets voor het ganse gebied Burchtdam-Meerbekeweg-Fabelta die rekening houdt met meerdere factoren die een rol spelen in het gebied zoals de ontsluiting en de waterproblematiek die cruciaal zullen zijn voor het verdere gebruik van de site
- × er is momenteel geen compensatie voorhanden indien industriegebied een andere bestemming krijgt
- × in het kader van de bekkenbeheerplannen loopt een onderzoek naar gebieden met waterbergingscapaciteit (signaalgebieden);

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 23 juni 2011 houdende de goedkeuring voor de opmaak van een masterplan voor de ontwikkeling van de OCMW-site en het aangrenzende deel aan de overkant van de Dender tussen het Paul De Montplein en de Fabrieksstraat, zijnde de Paraphane-site;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 juli 2011 waarin:

- × het college van burgemeester en schepenen kennis neemt van de vraag van de provincie over de ontwikkeling van de Paraphane-site,
- × het college van burgemeester en schepenen geen standpunt inneemt over de mogelijke ontwikkeling van de Paraphane-site omdat een visie voor het totaalgebied zal ontwikkeld worden in het masterplan,
- × een afschrift van deze beslissing bezorgd wordt aan de provincie;

Overwegende dat niet met alle opmerkingen van de stad rekening gehouden is door de provincie;

Gelet op het voorlopig verslag van de Gecoro van 17 januari 2012, waarin een advies gegeven wordt over het voorlopig vastgesteld ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove'

Overwegende dat over het voorlopig vastgesteld Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove' volgende inhoudelijke opmerkingen kunnen gemaakt worden:

■ Algemeen:

- In de tekst zijn er verschillende schrijffouten o.a. Ter Duyst, Geraardsbergsestraat, Langemuntstraat, Oudstrijdersplein, Ziekhuisenstraat, stedenbouwkundige,...
- In de tekst wordt verschillende keren vermeld dat het gebied Burchtdam de mogelijkheid voorziet voor het aanleggen van een speelbos. De stad Ninove heeft echter al elders, namelijk ter hoogte van de Elisabethlaan, een speelbos gerealiseerd. De aanleg van een speelbos in Burchtdam is dus niet prioritair voor de stad.

■ Deel 1 – punt 3: Planningscontext

- p. 24: alle acties aangaande landbouw, natuur en bos, die vermeld worden op p. 22 en p. 23, zijn niet terug te vinden op de kaart p.24

■ Deel 1 – Punt 4: Bestaande ruimtelijke structuur

- p. 36: het kernwinkelgebied is erg beperkt en zeer vaag gehouden en moet uitgebreid worden met volgende straten: Langemuntstraat, Beverstraat, Biezenstraat, Stationsstraat, Weggevoerdenstraat, Burchtstraat, Leo Moeremansplein, Burchtdam, Brusselstraat.

Ook aan te vullen op p. 104

■ Deel 1 – Punt 6: Ruimte voor stedelijk functies

- p. 62 - 6.1.1.: Wonen – Inventarisatie van het aanbod: potentieel aantal woningen voor BPA Burchtdam (50 woningen) is niet meer van toepassing
- p. 76 - 6.2.: Bedrijvigheid: het Brownfieldconvenant voor de Fabelta-site is nog niet vermeld.
- p. 79: De inventarisatie van het aanbod bedrijvigheid, zoals aangeduid is op de kaart p. 79, is niet meer actueel
- p. 83 - 6.4.: Stedelijke functies: de visie op stadsmagazijn, jachthaven en andere stedelijke functies is niet meer actueel

■ PRUP Grenslijn (p. 125 e.v.):

- Kaart E1 in kaartenbundel: de toestand van de BPA's, zoals aangeduid op deze kaart, is niet actueel
- De grenslijn moet aangepast worden ter hoogte van het containerpark en het achtergelegen terrein van de stad te Ninove. De percelen in Ninove sectie B nr. 326g en 326h gelegen in industriegebied moeten mee opgenomen worden in het kleinstedelijk gebied.

■ PRUP Regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge (p. 140 e.v.)

- Het bedrijventerrein moet ontsloten worden via de N28 door middel van een rotonde of afslagstrook, niet via de N405. De Aalstersesteenweg is momenteel reeds verzadigd. De geplande aanleg van een nieuwe rotonde met tunnel ter hoogte van het kruispunt 'Den Doorn' zal positieve gevolgen hebben voor de doorstroming. De tunnel onttrekt immers het doorgaand verkeer aan de rotonde. Door het extra vrachtverkeer, komende van het nieuwe industrieterrein, direct aan te sluiten op de N28 via een extra oprit, wordt vanuit het industrieterrein het oprijden van de rotonde overbodig waardoor dit het hele verkeersgebeuren ten goede komt. Rekening houdende dat we enkel spreken van een oprit, komende van het industrieterrein, richting Aalst.
- De Okegembaan moet rechtstreeks gekoppeld worden aan het kruispunt N28-N405
- Het bedrijventerrein Ter Groeninge is voorzien voor de lokalisatie van regionale bedrijven. Hieronder worden bedrijven met een

terreinoppervlakte van minstens 5.000m<sup>2</sup> verstaan. Aangezien in de stad Ninove een enorm behoefte is aan bedrijventerreinen voor eigen KMO-bedrijven, moet het regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge eveneens voorzien in de lokalisatie van KMO-bedrijven. Daarom is het aangewezen dat tenminste voor een deel van het gebied geen minimumoppervlakte bepaald wordt. Ondermeer zonevreemde bedrijven moeten hier terecht kunnen ongeacht de nodige oppervlakte.

- Het is de bedoeling dat in dit bedrijventerrein een 'oud-ijzerhandelaar' zich eveneens kan settelen. De activiteiten van deze oud-ijzerhandelaar zijn: aan- en verkoop van ferro- en non-ferrometalen, erkend depollutiecentrum voor ontmantelen autowrakken, plaatsen van containers voor oud ijzer en non-ferrometalen
- Er mag geen onderscheid gemaakt worden tussen maatregelen op korte en lange termijn voor de ontsluiting. De aanleg van het industrieterrein vraagt onmiddellijk een definitieve ontsluiting. Het kan niet zijn dat de aanleg van het industrieterrein gerealiseerd is vooraleer de ontsluiting, met name het kruispunt 'Den Doorn' en de extra oprit, uitgevoerd is. De mobiliteit dient geregeld te zijn vóór de aanleg van het bedrijventerrein.
- Voorschrift art. 1.3 aanvullen: onder 'opslag van schoot en storten van afval los van productie- en verwerkingsactiviteit op het terrein' wordt verstaan: sorteren, bewerken,.... Inrichtingen waarin handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of de definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen, zijn bijgevolg hier niet toegelaten.
- Het voorschrift onder 1.3 '(grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht' moet geschrapt worden. Op deze manier wordt de herlokalisatie van een oud-ijzerhandelaar niet geblokkeerd.
- Voorschrift art. 1.15 aanvullen: In de strook voor landschappelijke vormgeving kunnen voet- en fietspaden en waterlopen. Minstens 5m moet behouden blijven als groen.
- De ventweg langs de N28 moet blijven bestaan ongeacht de groenstrook van 10m breed.
- Er moeten voorschriften toegevoegd worden om de vormgeving van bedrijven beter te omschrijven zodat er een uniformiteit wordt nagestreefd op vlak van groeninrichting, afsluiting, parkeerinrichting, gebruik materialen,...
- PRUP Doortrekkersterrein Burchtdam (p. 189 e.v.). Het PRUP Burchtdam wordt in haar totaliteit niet weerhouden om volgende redenen:
  - Er is nog geen definitieve visie over het gebied door de recente problematiek rond wateroverlast. De site Burchtdam moet hoe dan ook in zijn globaliteit beoordeeld worden. De lokalisatie van het doortrekkersterrein op de voorgestelde plaats hypothekeert de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de ruime omgeving. De stad gaat niet akkoord met een PRUP enkel voor het doortrekkersterrein binnen een reeds bestaand BPA Burchtdam. Het BPA burchtdam is in herziening gesteld. Bij de herziening wordt de globale visie en benadering gehypothekeerd door voorafname en invulling van dit deel-PRUP.
  - De ontsluiting van het doortrekkersterrein wordt voorzien langs de Denderstraat. Deze smalle toegangsweg naar de parking van VK Ninove en de naastgelegen woningen heeft een scherpe bocht met kleine draaicirkel ter hoogte van de aansluiting op de N8, in bijzonder voor voertuigen die van Brussel komen. Deze ontsluiting is dus zeker niet geschikt voor woonwagens. Het GRS voorziet in een nieuwe ontsluiting voor het gebied maar het is nog niet bepaald waar deze ontsluiting zal komen.
  - Het PRUP ligt voor het grootste deel in recent overstroomd gebied (ROG) en is ook effectief overstroomd tijdens de laatste grote wateroverlast in november 2010 en begin 2011. De bereikbaarheid in geval van wateroverlast is problematisch. Het gebied doet nu al dienst als waterbuffer.
  - Bovendien wordt in het dossier gebruik gemaakt van de watertoetskaart van 2006, die niet meer relevant is om te weten waar er recent gebied overstroomd is. Bijgevolg is het plan-mer niet meer actueel.
  - In het bindend gedeelte van het GRS Ninove wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor de Burchtdamsite voorzien. De voorziene inplanting maakt de ontsluiting langs de Denderstraat moeilijk zoniet onmogelijk.
  - De grens van het overstromingsgebied loopt door het doortrekkersterrein. Het dienstengebouw voor de doortrekkers moet in kader van de watertoets ingeplant worden op het kleine restdeel dat niet in overstromingsgebied ligt. Hierdoor wordt de inplanting van andere noodzakelijke bebouwing in functie van de groenontwikkeling en het recreatiegebied eveneens gehypothekeerd.
  - Momenteel heeft het plangebied volgens het Gewestplan de bestemming 'Parkgebied'. In het PRUP Doortrekkersterrein Burchtdam krijgt het gebied de bestemming 'Randstedelijk recreatief groengebied'. Door middel van een overdruk wordt het echter mogelijk gemaakt om in het volledige plangebied een doortrekkersterrein in te richten bestemd voor 'nomadische woonwagengebouders'. Daarmee krijgt het gebied een 'harde functie'. Een dergelijke 'harde' bestemming is onverenigbaar met de groene en recreatieve basisbestemming van het plangebied. De ruimtelijke draagkracht van de groene en recreatieve omgeving, waarvan het plangebied deel uitmaakt, wordt daardoor overschreden, hetgeen in strijd is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Het is blijkbaar wel degelijk de bedoeling een doortrekkersterrein in het plangebied te realiseren. Het gaat dus niet om een louter theoretische mogelijkheid, maar om een zekerheid dat in het plangebied een doortrekkersterrein zal aangelegd worden, nadat het PRUP is goedgekeurd. De situatie die daardoor zal ontstaan, zal zonder twijfel een permanent karakter krijgen, waardoor van de bestemming 'randstedelijk recreatief groengebied' niet meer overblijft dan een nominale fictie.
  - De locatie aan het einde van de Denderstraat werd geselecteerd voor de inrichting van een doortrekkersterrein omwille van de mogelijkheid tot ontsluiting via de N28 (Koning Boudewijnlaan). De bedoeling was immers oorspronkelijk om het gemengde regionale bedrijventerrein op de Fabeltasite te ontsluiten via een nieuw aan te leggen bedrijvenweg die rechtstreeks zou aansluiten op de N28. Inmiddels werd het plangebied echter herleid tot het doortrekkersterrein alleen.

De nieuwe ontsluitingsweg, voorzien in het BPA Burchtdam, wordt voorlopig niet gerealiseerd. De belangrijkste reden om het doortrekkersterrein op deze locatie in te richten, is daarmee vervallen. Daarmee blijft de Denderstraat, in het Plan-MER (deel II, p. 28) overigens letterlijk en zeer terecht een 'smal straatje' genoemd, over als enige ontsluitingsmogelijkheid. Het Plan-MER heeft de impact van het doortrekkersterrein inzake

mobiliteit niet onderzocht op basis van een ontsluiting enkel en alleen via de Denderstraat, maar integendeel op basis van een ontsluiting "via de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur" (Deel I, p. 34). Het Plan-MER laat derhalve niet toe de mobiliteitseffecten van de inplanting van een doortrekkersterrein dat uitsluitend wordt ontsloten via de Denderstraat, te beoordelen. Met betrekking tot dit deelplan is het Plan-MER bijgevolg onvolledig en daardoor niet meer actueel, zodat er sprake is van een schending van de verplichtingen ingevolge Titel IV (Milieueffect- en veiligheidsrapportage) van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (MER-decreet).

- In de handleiding "Wonen op Wielen. Woonwagenterreinen aanleggen en beheren" van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur wordt gewezen op de noodzaak om een wachtterrein aan te leggen "bij de ingang of in de buurt van het woonwagenterrein, waar de woonwagens kunnen staan in afwachting van een vergunning". Bovendien zouden parkeerplaatsen voor de bewoners moeten worden aangelegd vlak bij de standplaatsen en een bezoekersparking vooraan. Tevens zou moeten worden overwogen een reserveruimte aan te leggen "om bij uitzondering grote groepen op te vangen", bijvoorbeeld naar aanleiding van een huwelijk of een religieuze bijeenkomst. Een wachtterrein, een bezoekersparking en eventueel een reserveruimte zullen onmogelijk een plaats kunnen krijgen binnen het plangebied. Het is derhalve meer dan waarschijnlijk dat de parking van VK Ninove feitelijk dienst zal doen als wachtterrein, bezoekersparking en reserveruimte! Die parking volstaat nu al niet wanneer er voetbalwedstrijden e.d. plaatsvinden. De bestaande parking is bovendien principieel uitsluitend dienstig aan de recreatiefunctie van het gebied waarin ze gelegen is. Wanneer die parking feitelijk eveneens wordt gebruikt ten behoeve van het nabijgelegen doortrekkersterrein, is een dergelijk gebruik niet alleen strijdig met de bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan, maar vormt dit ook effectief een belemmering van de realisatie van de aanwezige recreatiefunctie.
- PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Brakelsesteenweg (p. 206 e.v.)
  - p. 223: er is verduidelijking nodig over het opheffen van buurtweg nr. 53. De stad verkiest het verleggen van de voetweg naar de rand van het plangebied. Er werd immers al een deel van de buurtweg verplaatst, maar dit is niet correct weergegeven op de kaart p. 223.
  - De Brakelsesteenweg is nu al een erg drukke weg. Het is niet aangewezen dat er veel verkeer bijkomt. Daarom moet het aantal bijkomende handelszaken beperkt worden en moet de oppervlakte bestemd voor kleinhandel aan de bovenzijde van de Brakelsesteenweg beperkt worden tot het gedeelte dat aan de Brakelsesteenweg grenst. Het gedeelte met de bestaande woningen en het gebied erachter worden niet weerhouden. De bruto vloeroppervlakte van de nieuwe zone voor kleinhandel moet beperkt worden tot 8.000m<sup>2</sup>, zodat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.
  - Het college van burgemeester en schepenen heeft dit standpunt in de voorafgaandelijke procedure aan de deputatie betekend, desondanks wordt de zone nog altijd afgetekend met de woningen en achtertuinten inbegrepen.
  - In het verordenend gedeelte moet opgenomen worden dat de nieuwe individuele kleinhandelsfuncties ruimtelijk aaneengeschakeld moeten worden tot één bouwvolume.
  - De breedte van de bufferstrook (5 m) moet opgenomen worden in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.
  - De voorgeschreven buffer ter hoogte van Aveve is niet in overeenstemming met de bouwvergunning, die op 11 maart 2010 door de deputatie verleend werd.

Overwegende dat het aangewezen is dat de gemeenteraad deze opmerkingen als advies meedeelt aan de procoro van Oost-Vlaanderen;

Overwegende dat het aangewezen is dat het college van burgemeester en schepenen belast wordt met de uitvoering van dit besluit;

BESLUIT, met eenparigheid van stemmen

Art. 1. De gemeenteraad geeft gunstig advies voor het PRUP Grenslijn, zoals aangeduid is als eerste deel-RUP in het voorlopig vastgesteld ontwerp van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove', rekening houdende met volgende opmerking:

- Kaart E1 in kaartenbundel: de toestand van de BPA's, zoals aangeduid op deze kaart, is niet actueel
- De grenslijn moet aangepast worden ter hoogte van het containerpark en het achtergelegen terrein van de stad te Ninove. De percelen in Ninove sectie B nr. 326g en 326h gelegen in industriegebied moeten mee opgenomen worden in het kleinstedelijk gebied.

De gemeenteraad geeft gedeeltelijk gunstig advies voor het PRUP Regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge, zoals aangeduid als tweede deel-RUP in het voorlopig vastgesteld ontwerp van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove', omwille van volgende redenen:

- Het bedrijventerrein moet ontsloten worden via de N28 door middel van een rotonde of afslagstrook, niet via de N405. De Aalstersesteenweg is momenteel reeds verzadigd. De geplande aanleg van een nieuwe rotonde met tunnel ter hoogte van het kruispunt 'Den Doorn' zal positieve gevolgen hebben voor de doorstroming. De tunnel onttrekt immers het doorgaand verkeer aan de rotonde. Door het extra vrachverkeer, komende van het nieuwe industrieterrein, direct aan te sluiten op de N28 via een extra oprit, wordt vanuit het industrieterrein het oprijden van de rotonde overbodig waardoor dit het hele verkeersgebeuren ten goede komt. Rekening houdende dat

we enkel spreken van een oprit, komende van het industrieterrein, richting Aalst.

- De Okegembaan moet rechtstreeks gekoppeld worden aan het kruispunt N28-N405
- Het bedrijventerrein Ter Groeninge is voorzien voor de lokalisatie van regionale bedrijven. Hieronder worden bedrijven met een terreinoppervlakte van minstens 5.000m<sup>2</sup> verstaan. Aangezien in de stad Ninove een enorm behoefte is aan bedrijventerreinen voor eigen KMO-bedrijven, moet het regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge eveneens voorzien in de lokalisatie van KMO-bedrijven. Daarom is het aangewezen dat tenminste voor een deel van het gebied geen minimumoppervlakte bepaald wordt. Ondermeer zonevreemde bedrijven moeten hier terecht kunnen ongeacht de nodige oppervlakte.
- Het is de bedoeling dat in dit bedrijventerrein een 'oud-ijzerhandelaar' zich eveneens kan settelen. De activiteiten van deze oud-ijzerhandelaar zijn: aan- en verkoop van ferro- en non-ferrometalen, erkend depollutiecentrum voor ontmantelen autowrakken, plaatsen van containers voor oud ijzer en non-ferrometalen
- Er mag geen onderscheid gemaakt worden tussen maatregelen op korte en lange termijn voor de ontsluiting. De aanleg van het industrieterrein vraagt onmiddellijk een definitieve ontsluiting. Het kan niet zijn dat de aanleg van het industrieterrein gerealiseerd is vooraleer de ontsluiting, met name het kruispunt 'Den Doorn' en de extra oprit, uitgevoerd is. De mobiliteit dient geregeld te zijn vóór de aanleg van het bedrijventerrein.
- Voorschrift art. 1.3 aanvullen: onder 'opslag van schoot en storten van afval los van productie- en verwerkingsactiviteit op het terrein' wordt verstaan: sorteren, bewerken,.... Inrichtingen waarin handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of de definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen, zijn bijgevolg hier niet toegelaten.
- Het voorschrift onder 1.3 '(grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht' moet geschrapt worden. Op deze manier wordt de herlokalisatie van een oud-ijzerhandelaar niet geblokkeerd.
- Voorschrift art. 1.15 aanvullen: In de strook voor landschappelijke vormgeving kunnen voet- en fietspaden en waterlopen. Minstens 5m moet behouden blijven als groen.
- De ventweg langs de N28 moet blijven bestaan ongeacht de groenstrook van 10m breed.
- Er moeten voorschriften toegevoegd worden om de vormgeving van bedrijven beter te omschrijven zodat er een uniformiteit wordt nagestreefd op vlak van groeninrichting, afsluiting, parkeerinrichting, gebruik materialen,...

De gemeenteraad geeft gunstig advies voor het PRUP Stedelijk groengebied Hof Ter Duyst, zoals aangeduid is als derde deel-RUP in het voorlopig vastgesteld ontwerp van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove'.

De gemeenteraad geeft geheel ongunstig advies voor het PRUP Doortrekkersterrein Burchtdam, zoals aangeduid als vierde deel-RUP in het voorlopig vastgesteld ontwerp van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove', omwille van volgende redenen:

- Er is nog geen definitieve visie over het gebied door de recente problematiek rond wateroverlast. De site Burchtdam moet hoe dan ook in zijn globaliteit beoordeeld worden. De lokalisatie van het doortrekkersterrein op de voorgestelde plaats hypothekeert de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de ruime omgeving. De stad gaat niet akkoord met een PRUP enkel voor het doortrekkersterrein binnen een reeds bestaand BPA Burchtdam. Het BPA burchtdam is in herziening gesteld. Bij de herziening wordt de globale visie en benadering gehypothekeerd door voorafname en invulling van dit deel-PRUP.
- De ontsluiting van het doortrekkersterrein wordt voorzien langs de Denderstraat. Deze smalle toegangsweg naar de parking van VK Ninove en de naastgelegen woningen heeft een scherpe bocht met kleine draaicirkel ter hoogte van de aansluiting op de N8, in bijzonder voor voertuigen die van Brussel komen. Deze ontsluiting is dus zeker niet geschikt voor woonwagens. Het GRS voorziet in een nieuwe ontsluiting voor het gebied maar het is nog niet bepaald waar deze ontsluiting zal komen.
- Het PRUP ligt voor het grootste deel in recent overstroomd gebied (ROG) en is ook effectief overstroomd tijdens de laatste grote wateroverlast in november 2010 en begin 2011. De bereikbaarheid in geval van wateroverlast is problematisch. Het gebied doet nu al dienst als waterbuffer.
- Bovendien wordt in het dossier gebruik gemaakt van de watertoetskaart van 2006, die niet meer relevant is om te weten waar er recent gebied overstroomd is. Bijgevolg is het plan-mer niet meer actueel.
- In het bindend gedeelte van het GRS Ninove wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor de Burchtdamsite voorzien. De voorziene inplanting maakt de ontsluiting langs de Denderstraat moeilijk zonet onmogelijk.
- De grens van het overstromingsgebied loopt door het doortrekkersterrein. Het dienstengebouw voor de doortrekkers moet in kader van de watertoets ingeplant worden op het kleine restdeel dat niet in overstromingsgebied ligt. Hierdoor wordt de inplanting van andere noodzakelijke bebouwing in functie van de groenontwikkeling en het recreatiegebied eveneens gehypothekeerd.
- Momenteel heeft het plangebied volgens het Gewestplan de bestemming 'Parkgebied'. In het PRUP Doortrekkersterrein Burchtdam krijgt het gebied de bestemming 'Randstedelijk recreatief groengebied'. Door middel van een overdruk wordt het echter mogelijk gemaakt om in het volledige plangebied een doortrekkersterrein in te richten bestemd voor 'nomadische woonwagenbewoners'. Daarmee krijgt het gebied een 'harde functie'. Een dergelijke 'harde' bestemming is onverenigbaar met de groene en recreatieve basisbestemming van het plangebied. De ruimtelijke draagkracht van de groene en recreatieve omgeving, waarvan het plangebied deel uitmaakt, wordt daardoor overschreden, hetgeen in strijd is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Het is blijkbaar wel degelijk de bedoeling een doortrekkersterrein in

het plangebied te realiseren. Het gaat dus niet om een louter theoretische mogelijkheid, maar om een zekerheid dat in het plangebied een doortrekkersterrein zal aangelegd worden, nadat het PRUP is goedgekeurd. De situatie die daardoor zal ontstaan, zal zonder twijfel een permanent karakter krijgen, waardoor van de bestemming 'randstedelijk recreatief groengebied' niet meer overblijft dan een nominale fictie.

- De locatie aan het einde van de Denderstraat werd geselecteerd voor de inrichting van een doortrekkersterrein omwille van de mogelijkheid tot ontsluiting via de N28 (Koning Boudewijnlaan). De bedoeling was immers oorspronkelijk om het gemengde regionale bedrijventerrein op de Fabeltasite te ontsluiten via een nieuw aan te leggen bedrijvenweg die rechtstreeks zou aansluiten op de N28. Inmiddels werd het plangebied echter herleid tot het doortrekkersterrein alleen.  
De nieuwe ontsluitingsweg, voorzien in het BPA Burchtdam, wordt voorlopig niet gerealiseerd. De belangrijkste reden om het doortrekkersterrein op deze locatie in te richten, is daarmee vervallen. Daarmee blijft de Denderstraat, in het Plan-MER (deel II, p. 28) overigens letterlijk en zeer terecht een 'smal straatje' genoemd, over als enige ontsluitingsmogelijkheid. Het Plan-MER heeft de impact van het doortrekkersterrein inzake mobiliteit niet onderzocht op basis van een ontsluiting enkel en alleen via de Denderstraat, maar integendeel op basis van een ontsluiting "via de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur" (Deel I, p. 34). Het Plan-MER laat derhalve niet toe de mobiliteitseffecten van de inplanting van een doortrekkersterrein dat uitsluitend wordt ontsloten via de Denderstraat, te beoordelen. Met betrekking tot dit deelplan is het Plan-MER bijgevolg onvolledig en daardoor niet meer actueel, zodat er sprake is van een schending van de verplichtingen ingevolge Titel IV (Milieueffect- en veiligheidsrapportage) van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (MER-decreet).
- In de handleiding "*Wonen op Wielen. Woonwagenterreinen aanleggen en beheren*" van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur wordt gewezen op de noodzaak om een wachtterrein aan te leggen "*bij de ingang of in de buurt van het woonwagenterrein, waar de woonwagens kunnen staan in afwachting van een vergunning*". Bovendien zouden parkeerplaatsen voor de bewoners moeten worden aangelegd vlak bij de standplaatsen en een bezoekersparking vooraan. Tevens zou moeten worden overwogen een reserveruimte aan te leggen "*om bij uitzondering grote groepen op te vangen*", bijvoorbeeld naar aanleiding van een huwelijk of een religieuze bijeenkomst. Een wachtterrein, een bezoekersparking en eventueel een reserveruimte zullen onmogelijk een plaats kunnen krijgen binnen het plangebied. Het is derhalve meer dan waarschijnlijk dat de parking van VK Ninove feitelijk dienst zal doen als wachtterrein, bezoekersparking en reserveruimte! Die parking volstaat nu al niet wanneer er voetbalwedstrijden e.d. plaatsvinden. De bestaande parking is bovendien principieel uitsluitend dienstig aan de recreatiefunctie van het gebied waarin ze gelegen is. Wanneer die parking feitelijk eveneens wordt gebruikt ten behoeve van het nabijgelegen doortrekkersterrein, is een dergelijk gebruik niet alleen strijdig met de bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan, maar vormt dit ook effectief een belemmering van de realisatie van de aanwezige recreatiefunctie.

De gemeenteraad geeft gedeeltelijk gunstig advies voor het PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Brakelsesteenweg, zoals aangeduid als vijfde deel-RUP in het voorlopig vastgesteld ontwerp van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove', omwille van volgende redenen:

- p. 223: er is verduidelijking nodig over het opheffen van buurtweg nr. 53. De stad verkiest het verleggen van de voetweg naar de rand van het plangebied. Er werd immers al een deel van de buurtweg verplaatst, maar dit is niet correct weergegeven op de kaart p. 223.
- De Brakelsesteenweg is nu al een erg drukke weg. Het is niet aangewezen dat er veel verkeer bijkomt. Daarom moet het aantal bijkomende handelszaken beperkt worden en moet de oppervlakte bestemd voor kleinhandel aan de bovenzijde van de Brakelsesteenweg beperkt worden tot het gedeelte dat aan de Brakelsesteenweg grenst. Het gedeelte met de bestaande woningen en het gebied erachter worden niet weerhouden. De bruto vloeroppervlakte van de nieuwe zone voor kleinhandel moet beperkt worden tot 8.000m<sup>2</sup>, zodat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.
- Het college van burgemeester en schepenen heeft dit standpunt in de voorafgaandelijke procedure aan de deputatie betekend, desondanks wordt de zone nog altijd afgetekend met de woningen en achtertuinten inbegrepen.
- In het verordenend gedeelte moet opgenomen worden dat de nieuwe individuele kleinhandelsfuncties ruimtelijk aaneengeschakeld moeten worden tot één bouwvolume.
- De breedte van de bufferstrook (5 m) moet opgenomen worden in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.
- De voorgeschreven buffer ter hoogte van Aveve is niet in overeenstemming met de bouwvergunning, die op 11 maart 2010 door de deputatie verleend werd.

De gemeenteraad verkiest het centraliseren van de kleinhandelzone langs de Brakelsesteenweg zodat een betere ordening in de omgeving beoogd wordt, liever dan dat de kleinhandel zich vandaag verspreidt over de volledige Brakelsesteenweg door voortdurende prospectie en verspreide toevoeging aan het bestaande aanbod.

Art. 2. Afschrift van deze beslissing wordt als advies en bezwaar bezorgd aan de procoro van Oost-Vlaanderen.

Art. 3. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

