

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 14 maart 2024
2. Advies i.k.v. plenaire vergadering m.b.t. voorontwerp RUP Staatsbaan

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Rik Verlinde
Luc Nouwynck
Johnny Devoldere
Charlotte Pattyn
Wim Verhaeghe
Hendrika Dobbelaere
Henny Vandepitte

Verontschuldigd

Hilde Smits
Renée Decklerck

Afwezig

Daniël Verduyn
Filip Roelens

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Rita Tyvaert

Verontschuldigd

Wim De Coninck
Toon Vancoillie
Marc Vulsteke

Afwezig

Wouter Onraedt

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwamen geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Toelichting voorontwerp RUP Staatsbaan

Ontwerper Bart Willaert van studiebureau Adoplan geeft een toelichting.

Aanleiding voor de herziening van het RUP:

- 'Ontginningsgebied met nabestemming bedrijventerrein' is voor de smalle strook ten oosten van het bedrijf Verduyn technisch niet haalbaar.
- Flexibel tracé voor ontsluiting van het bedrijf Verduyn naar Staatsbaan mogelijk maken.
- Rechttrekking van contour ten noorden van het bedrijf Verduyn i.f.v. efficiënter ruimtegebruik.
- Aangepaste contour 'zone voor wegenis' t.h.v. de aansluiting op de Staatsbaan.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn grotendeels gebaseerd op het bestaande PRUP, maar aangevuld met principes m.b.t. duurzaamheid.

Bespreking en vraagstelling

1. Vraagstelling m.b.t. het voorontwerp RUP Staatsbaan

- Wie zal de aanleg van de wegenis betalen?
→ De projectontwikkelaar.
- Aan wie is of wordt het terrein van Wienerberger verkocht?
→ Projectontwikkelaar uit Devagro is geïnteresseerd.
- Hoe zit het met stortplaats Silvamo?
→ Dit wordt niet meegenomen in het RUP, omdat er nog (vrij lang) lopende procedures zijn. Dus voor die zone blijft het PRUP van kracht. Nu al uitspraken doen over de toekomstige ontwikkeling is voorbarig.
- Zit de eerst put die opgevuld is met gewone grond in fase 1?
→ Dat klopt (het betreft DOP Kortemark).
- Wat gebeurt er met de vijver?
→ Die zal worden opgevuld i.f.v. de realisatie van het bedrijventerrein.
- Hoe veel bomen staan er in het bosje? Die kan je toch niet zomaar laten verdwijnen? Het is toch dom om bestaan groen te rooien en elders een groenscherm te moeten aanleggen? Het nieuwe groenscherm zal nooit dezelfde ecologische waarde hebben als de bestaande oude bomen.
→ Dat klopt niet, want het bestaande groen ligt niet op een geschikte plaats om als groenbuffer te dienen.
- Moet er i.f.v. de realisatie van het bedrijventerrein geen waterbuffer worden aangelegd? En waar zal die komen?
→ Deels in het bedrijventerrein, en deels in de groenbuffer.
- Is de bestaande vijver daarvoor niet geschikt?

→ Neen, want die vijver staat vol, en werkt bijgevolg niet als waterbuffer. Daarvoor is een wadi nodig.

- Waarom mogen geen kantoren of woongelegenheden op gelijkvloers, en moeten ook toonzalen en personeelsruimtes bij voorkeur op de verdieping?
→ Kwestie van efficiënt ruimtegebruik, het aanmoedigen van stapelen en van het gelijkvloers gebruiken als bedrijfshallen.
- Sommige bedrijven, met bepaalde producten of een bepaalde bedrijfsorganisatie zullen deze functies liever op het gelijkvloers willen?
→ De bepaling dat dit op de verdieping moet werd overgenomen uit het PRUP.
- Zijn alle verbodsbepalingen in de zone voor agro-industrie wel nodig? Want die meeste zaken zijn in een zone die expliciet voor agro-industrie bestemd is, sowieso niet aan de orde?
→ Dit is een extra veiligheid, maar misschien inderdaad niet noodzakelijk.
- Van waar het verschil in bezettingsgraad tussen art. 1 en art. 2?
→ Dit is overgenomen uit het PRUP, maar de bezettingsgraad kan voor de zone voor agro-industrie misschien inderdaad worden opgetrokken om geen onnodige beperkingen op te leggen.
- Best ook wat begrippen (bezettingsgraad, bebouwingsgraad...) definiëren?
→ OK.
- Van waar eigenlijk het verschil tussen art. 1 en art. 2?
→ Dit is historisch zo gegroeid, omdat Verduyn aanvankelijk een para-agrarisch bedrijf was, dit is geëvolueerd naar industrieel bedrijf en als dusdanig planologisch opgelost, maar mag geen vrijgeleide zijn om een generiek bedrijventerrein te creëren.
- Is er bij elk bedrijf een woongelegenheden toegelaten?
→ Ja, op de verdieping.
- Waar loopt de Speyebeek precies?
→ Dit wordt geduid op plan.
- Waarom wordt de beek niet open gelegd, dit zou toch beter zijn?
→ Die mogelijkheid bestaat.
- Als ze open gelegd was, dan zou men illegale lozingen beter kunnen vaststellen. In het centrum van Kortemark zal men heel veel geld spenderen aan het open leggen van een klein stukje beek, terwijl men in het RUP Staatsbaan een veel groter stuk zou kunnen open leggen zonder veel kosten.
- Hoe zit het met het bosje en de waterput van Wienerberger?
→ Dat zijn dezelfde die daarnet ter sprake kwamen.
- Veel mensen zouden wellicht liever hebben dat dat bosje en die waterput zouden blijven bestaan?
→ Dit heeft weinig natuur- of belevingswaarde, omdat dit volledig ingekapseld zit in een bedrijventerrein. Dit stukje natuur wordt gecompenseerd in de parkbuffer ten zuiden van de woningen aan de Staatsbaan.
- Dus over de nabestemming van de site van Silvamo kunnen we nu echt nog geen uitspraken doen?
→ Neen, inderdaad niet.
- In de tekst wordt veel te vaak gesproken in termen van 'bij voorkeur', maar dit is niet afdwingbaar?
→ Klopt, maar anderzijds leggen strikte bepalingen soms ook onnodige beperkingen op.
- Voor stapelmagazijnen heeft men toch al snel een grote hoogte nodig?

- Juist daarom is die uitzonderingsbepaling van 20m voor stapelmagazijnen ingeschreven. Anderzijds kunnen grote magazijnen wel implicaties hebben naar mobiliteit toe.
- Zal er dan niet veel meer verkeer komen op de Staatsbaan?
 - Er zal inderdaad extra verkeer komen, maar het studiebureau heeft berekend dat een kruispunt zoals voorgesteld werkbaar is.
- Hoe groot is de bestemmingszone artikel 1 regionaal bedrijventerrein?
 - 10 hectare. Dat gaat om pakweg 15 bedrijven, eigenlijk is dat niet veel.

De politiek waarnemers verlaten de zitting.

Beraadslaging

- Welke activiteiten worden verboden?
 - Kleinhandel, bezoekersintensieve zaken, afvalverwerking of -verbranding, mest, slib, petrochemisch, zware metaalindustrie, slachterijen en munitieproductie...
- Is er al een bevraging gebeurd van bedrijven naar hun uitbreidingswensen?
 - Nog niet systematisch, maar er zitten heel wat bedrijven die op hun huidige plaats niet kunnen blijven of uitbreiden
- De Speyebeek openleggen zou positief zijn. Dit wordt in het RUP ook mogelijk gemaakt.
- Dat de vijver en het bosje zullen verdwijnen is onvermijdelijk, het was trouwens nooit de bedoeling hier een natuur te ontwikkelen, dit is vanaf het begin bestemd als bedrijventerrein.
- Kantoren zitten soms beter bij productielijnen op het gelijkvloers, maar deze kantoren dienen dan beperkt te zijn in oppervlakte.
Woningen en personeelsruimtes horen inderdaad op de verdieping.
Toonzalen moeten misschien deels op gelijkvloers kunnen, als architecturaal visitekaartje.
De eventuele noodzaak van het gelijkvloers inrichten van toonzalen of kantoren moet door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd worden.
Door het feit dat men minstens 10m hoog moet bouwen, wordt men sowieso aangemoedigd om kantoren op de verdieping te steken, want wat moet men anders aanvangen met de ruimte boven de gelijkvloerse kantoren?
- Door de minimale bezettingsgraad zullen we sowieso bedrijven aantrekken die aan efficiënt ruimtegebruik willen doen. Dit is positief, want het gaat ruimteverspilling tegen.
- Het verschil in bezettingsgraad tussen art. 1 en art. 2 valt te bekijken, om aan de zone voor agro-industrie geen onnodige beperkingen op te leggen t.o.v. de andere zone.
- De ondergrens van 10m is goed, de bovengrens van 20m is voor het type bedrijven dat op deze site zou komen, wellicht ook goed.
- Wat met stapelhoogtes bij stapelen in open lucht: hoe moet het met taluds, bermen etc? Moeten we niet naar een uniforme bepaling gaan hieromtrent? Visuele afscherming van stapelen in open lucht, d.m.v. gebouwen of groen, is aangewezen. Maar taluds hoeven niet.
- Moeten we zo ver gaan om i.k.v. duurzaamheid het gebruik van daken als groendak of voor zonnepanelen te verplichten? Dit is wel degelijk aangewezen als we naar CO²-neutraliteit willen gaan. Daken kunnen immers ook verhuurd e.d. worden.

Advies

De Gecoro geeft m.b.t. het voorontwerp RUP Staatsbaan volgend advies i.f.v. de plenaire vergadering:

- Kantoren zitten soms beter bij productielijnen op het gelijkvloers, maar deze kantoren dienen dan beperkt te zijn in oppervlakte.
Toonzalen moeten misschien deels op gelijkvloers kunnen, als architecturaal visitekaartje.
De eventuele noodzaak van het gelijkvloers inrichten van toonzalen of kantoren moet door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd worden.
- Het verschil in bezettingsgraad tussen art. 1 en art. 2 valt te bekijken, om aan de zone voor agro-industrie geen onnodige beperkingen op te leggen t.o.v. de andere zone.
- Visuele afscherming van stapelen in open lucht, d.m.v. gebouwen of groen, is aangewezen. Maar taluds hoeven niet.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter