

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2021/31666]

3 JUNI 2021. — Besluit van de Waalse Regering tot aanneming, overeenkomstig artikel D.II.49, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, van de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5), met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken “Leuze Europe” en “Leuze Vieux-Pont”, en van de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut

De Waalse Regering,

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, artikel D.II.49, § 3;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 juli 1981 tot opstelling van het gewestplan van Doornik-Leuze-Péruwelz en de latere herzieningen ervan;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 16 maart 2017 tot herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) en tot aanneming van het voorontwerp van plan met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en van een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut, evenals van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenonderzoek.

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 13 september 2019 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 september 2019 tot regeling van de werking van de Regering;

Gelet op het ministerieel besluit van 8 november 2017 tot aanneming van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenverslag betreffende de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 december 2017 tot uitvoering van een milieueffectenverslag betreffende de ontwerp-herziening van het gewestplan Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5), aangenomen op 16 maart 2017, met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut en tot aanneming van de inhoud ervan;

Gelet op de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024, goedgekeurd door het Waals Parlement op diens zitting van 13 september 2019;

Gelet op het ruimtelijk ontwikkelingsplan aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Overwegende dat het besluit van de Waalse Regering van 16 maart 2017 tot aanneming van het voorontwerp van herziening van het gewestplan betrekking heeft op de opnemings van:

- een gemengde bedrijfsruimte, 30 ha groot, gekoppeld aan het bijkomend voorschrift gemerkt met het letterwoord “R.1.1” op onroerende goederen heden bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het Park “Leuze-Europe”;
- een industriële bedrijfsruimte, 19,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een woongebied met een landelijk karakter, 1,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht “Hameau de la Dime”, langs de “rue du Maréchal” te Pipaix;
- een woongebied, 0,6 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht “Hameau du Sart”, langs de “chemin du Sart” te Leuze-en-Hainaut;
- het bestaand tracé van de oostelijke singelweg van Leuze-en-Hainaut (N60d);

de schrapping van :

- het ontwerp-tracé van de oostelijke singelweg van Leuze-en-Hainaut (N60d) en de daaraan gekoppelde reserveringsomtrek;

en, als planologische compensaties, de opnemings van:

- een groengebied, 11,5 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen ten zuidoosten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht “Malametz”;
- een groengebied, 5,4 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het noordwesten van Leuze-en-Hainaut, in het gehucht “Spaak”;
- een landbouwgebied, 2,8 ha groot, en een groengebied, 1 ha groot, op onroerende goederen heden opgenomen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gelegen in het gehucht “Hameau-du-Sart”, ten oosten van de “RAVeL”, te Leuze-en-Hainaut;
- een landbouwgebied, 4,2 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht “Hameau de la Dime”, te Pipaix;
- een landbouwgebied, 3,8 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemeentelijk overleggebied en gelegen in het gehucht “Hameau de la Dime”, te Leuze-en-Hainaut;
- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als woongebied met een landelijk karakter, en gelegen langs de « chemin de l’Oiseau bleu » in het gehucht « Pont Festu”;

Overwegende dat het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling op 1 juni 2016 in werking is getreden; dat er sinds die datum gebruik is gemaakt van de procedure bedoeld in artikel D.II.65, § 2, ervan; dat daaruit voortvloeit dat het voorontwerp van herziening van het gewestplan, aangenomen op 16 maart 2017, een ontwerp-herziening is geworden;

Overwegende dat de aanneming van de definitieve inhoud van het effectenonderzoek, voortaan « milieueffectenverslag » genoemd, die niet voor de inwerkingtreding van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling is gebeurd, sindsdien onder de bevoegdheid van de Minister van Ruimtelijke Ontwikkeling valt, overeenkomstig de bepalingen van artikel R.VIII.33-1; dat de inhoud ervan dus is vastgesteld bij voornoemd ministerieel besluit van 15 december 2017;

Overwegende dat de intercommunale IDETA het ingenieurskantoor ARCEA belast heeft met het opstellen van het milieueffectenverslag voor het ontwerp-plan; dat bedoeld kantoor behoorlijk is erkend; dat de Directrice generaal van de Waalse Overheidsdienst Ruimte, Wonen, Erfgoed en Energie over deze aanwijzing is ingelicht op 5 maart 2018, overeenkomstig de bepalingen van artikel R.VIII.34-2 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling; dat ingenieurskantoor ARCEA niet gewraakt is;

- **Conclusies van de eerste fase van het milieueffectenverslag;**

▲ Analyse van de behoeften die het ontwerpplan rechtvaardigen

Overwegende dat de economische indicatoren erop wijzen, dat Picardisch Wallonië economisch in de lift zit, met een netto-verhoging, deze laatste tien jaar, van het aantal bedrijven in de streek, een hoger jobpercentage en een lager werkloosheidscijfer; dat deze economische ontwikkeling samengaat met vraag naar beschikbare ruimte voor de vestiging van deze bijkomende bedrijven;

Overwegende dat de economische ontwikkelaar, intercommunale IDETA, op vier niet-specialisatiekernen steunt (Doornik, Aat, Leuze en Péruwelz); dat de kern "Leuze" heden over 128 ha bedrijfsruimte beschikt en daarnaast nog op 8 ha uitgeruste gronden en een leefbaar te maken reserve van 18 ha kan rekenen; dat het park Leuze-Europe goed is voor 38 bedrijven, wat neerkomt op een totaal van 2.300 jobs; dat IDETA eveneens kleinere bedrijfsparken beheert, goed voor in totaal 107 ha;

Overwegende dat de steller van milieueffectenverslag besluit dat de analyse van de economische dynamiek in Picardisch Wallonië en van de structuur van de activiteitskernen in territoriale termen het belang benadrukt van de ontwikkeling van de kern "Leuze-Europe, zoals voorzien in de ontwerp-herziening van het gewestplan;

Overwegende dat het gemiddelde ritme van de verkopen binnen in de kern Leuze-en-Hainaut sinds 2010 2.8ha/jaar bedraagt;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag bijgevolg acht dat de behoefte aan een bruto-areal voor economische bedrijvigheid, hoewel de kern Leuze-Europe nog over om en bij de 26 ha grondreserve beschikt, tegen 2035 58 ha bedraagt; dat de opnemings van om en bij de 32 ha bijkomende bedrijfsruimte bijgevolg nodig blijkt om op die behoefte in te spelen;

Overwegende dat hij evenwel acht dat het huidig tekort aan industriële bedrijfsruimte met de ontwerp-herziening van het gewestplan maar gedeeltelijk zal worden ingevuld;

Overwegende dat hij ervan uitgaat dat de overwogen uitbreiding, op grond van de jobcijfers waargenomen in het huidig bedrijfspark, een potentiële jobcreatie van zowat 500 eenheden inhoudt;

Overwegende dat hij ten slotte acht dat een uitbreiding van de economische bedrijfsruimte Leuze-Vieux-Pont verantwoord zou zijn aangezien het in volgelopen park gevestigd bedrijf Lutosa niet meer zou kunnen uitbreiden of herorganiseren;

▲ Analyse van de ligging van het project

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag besluit dat de bestaande toestand geen enkele onverzoenbare onverenigbaarheid vertoont met een bebouwing van de site;

Overwegende dat hij evenwel de mogelijkheden van het geldend gewestplan heeft onderzocht om de erkende behoeften te vervullen, in het bijzonder de gemeentelijke overleggebieden die nog kunnen worden ontsloten; dat geen enkele daarvan weerhouden werd;

Overwegende dat hij eveneens liggingsvarianten onderzocht heeft waarvoor een bestemmingswijziging nodig is; dat daartoe drie alternatieve sites, gelegen aan de rand van de agglomeratie Leuze, zijn onderzocht; dat hij besloten heeft dat deze alternatieve sites geen doorslaggevend voordeel vertoonden ten opzichte van de ontwerp-herziening van het gewestplan;

◌ Conclusies van de eerste fase van het milieueffectenverslag;

Overwegende dat, tot conclusie, de steller van het milieueffectenverslag de ontwerp-herziening van het gewestplan bekrachtigt als op 16 maart 2017 aangenomen door de Waalse Regering;

- **Informatie aan de beleidsgroepen "Ruimtelijke Ordening" en "Leefmilieu" en aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke ordening en mobiliteit ("CCATM") over de eerste fase van het milieueffectenverslag**

Overwegende dat de eerste fase van het verslag is medegegeeld aan de beleidsgroepen "Ruimtelijke Ordening" en "Leefmilieu" en aan de "CCATM" van de stad Leuze-en-Hainaut op 21 juni 2019, om ze in te lichten over de evolutie van de voorafgaande onderzoeken en de opstelling van het milieueffectenverslag overeenkomstig de artikelen D.II.49 en D.VIII.30 van het Wetboek;

Overwegende dat de beleidsgroep « Ruimtelijke Ordening » zijn opmerkingen over deze eerste fase op 12 juli 2019 heeft overgemaakt; dat hij akte genomen heeft van fase I en zich uitgesproken heeft voor de verderzetting van de procedure; dat hij evenwel geopperd heeft dat er bijzondere aandacht wordt geschonken aan de mobiliteit, meer bepaald de verbindingsweg tussen de toekomstige bedrijfsruimte en de stad Leuze-en-Hainaut; dat hij ook vragen had bij de toekomst van het landbouwgebied gelegen tussen het woongebied met een landelijk karakter en de overwogen bedrijfsruimte; dat de beleidsgroep Leefmilieu en de CCATM geen voorstellen of bemerkingen hebben geuit;

- **Conclusies van de tweede fase van het milieueffectenverslag.**

▲ Analyse van de effecten van de ontwerp-herziening van het gewestplan

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag gevolgen heeft genoteerd voor leefmilieu en mens in verband met de ontwerp-herziening van het gewestplan;

Overwegende dat hij, onder de meest significante gevolgen, hetvolgende bemerkt:

- een verlies van 30 ha zeer waardevolle landbouwgrond;
- de impact van de bedrijfsruimte op het landschap met een ontwikkeling in een ruimschoots open agrarisch landschap;
- een substantiële verkeerstoename wegens de bedrijfsruimte;

▲ Afbakeningsvariant en voorwaarden voor de ontsluiting van de ontwerp-herziening van het gewestplan

Overwegende dat de steller van het milieueffectenrapport volgende varianten heeft onderzocht :

- uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte overeenkomstig het voorontwerp opgenomen in het basisdossier;
- uitbreiding van de bedrijfsruimte naar het kerkhof;
- een kleinere herzieningsomtrek in de noordwestelijke uithoek van het project, tegenover de wijk "Pas du Mont d'Or";
- een kleinere herzieningsomtrek in het westen;
- uitbreiding van het bedrijfspark « Leuze Vieux Pont » naar het westen;
- uitbreiding van het bedrijfspark « Leuze Vieux Pont » naar het oosten;

Overwegende dat wat betreft de uitbreiding van de gemengde bedrijfsruimte overeenkomstig het voorontwerp opgenomen in het basisdossier, de steller van het milieueffectenverslag acht dat deze variatie leidt tot een disproportioneel areaal voor economische bedrijvigheid, tot een grote impact heeft op het landschap en tot het aanspreken van niet te verantwoorden hoeveelheid landbouwruimte; dat hij daaruit besluit dat dit alternatief bijgevolg niet in aanmerking zou moeten worden genomen;

Overwegende dat, wat betreft de uitbreiding van de bedrijfsruimte naar het kerkhof, de steller van het milieueffectenverslag acht dat deze variante geen significant voordeel inhoudt ten opzichte van de ontwerp-herziening en bijgevolg niet in aanmerking zou moeten worden genomen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, wat betreft het verkleinen van de herzieningsomtrek in de noordwestelijke uithoek, acht dat deze variante tot een betere structurering van het gebied bijdraagt en, qua buitengrenzen, meer samenhang verleent aan het gebied met een logische opname in de krachtlijnen van het landschap; dat deze variante de impact van de ontwerp-herziening beperkt door de nuttige oppervlakte enkel marginaal in te perken en verenigbaar te blijven met een rationele perceelsorganisatie in de bedrijfsruimte; dat dit bijgevolg vlot in het definitieve ontwerp kan worden opgenomen;

Overwegende dat de variante bestaande uit een kleinere herzieningsomtrek in het westen er hoofdzakelijk toe strekt de visuele impact van eventuele gebouwen opgetrokken op de heuvelrug te beperken; dat de steller van het milieueffectenverslag evenwel acht dat deze variante, gelet op de aanwezigheid van een reeds opgetrokken gebouw, geen significant voordeel inhoudt en bijgevolg niet in aanmerking zou dienen te komen;

Overwegende dat de uitbreiding van de bedrijfsruimte « Leuze Vieux Pont » naar het westen door de steller van het milieueffectenverslag onontbeerlijk wordt geacht voor de ontwikkeling en de herorganisatie van de site Lutosa; dat hij acht dat deze uitbreiding het voordeel biedt dat het in het verlengde komt te liggen van de site Lutosa en geen enkele, vanuit milieustandpunt gezien, onverenigbare impact heeft met de buurt; dat hij daaruit besluit dat deze variante een verbetering vormt voor het project en bijgevolg in aanmerking zou moeten komen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag acht dat de uitbreiding van de bedrijfsruimte “Leuze Vieux-Pont” naar het oosten verantwoord wordt door een verbeterde aansluiting van de Lutosa site met de rotonde van de RN7 en door de mogelijkheid om het bedrijfsverkeer te herorganiseren; dat deze variante, hoewel tijdens de ontsluiting bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de architectonische kwaliteit, namelijk wegens de ligging ervan bij de toegang tot stad, een verbetering vormt voor de ontwerp-herziening en bijgevolg in aanmerking zou moeten komen;

Overwegende dat hij aanvullend de aanbeveling verstrekt om de opnemings van deze bedrijfsruimte ten oosten van de industriële bedrijfsruimte “Leuze Vieux-Hainaut” samen te laten gaan met een aangepaste zoning op het gewestplan rond om de bestaande infrastructuur van IPALLE (zuiveringsstation en containerpark);

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag ter conclusie van zijn onderzoek naar de varianten acht dat er drie wijzigingen in de afbakening van de ontwerp-herziening aanleiding kunnen geven tot een significante inperking van de negatieve effecten van de ontwerp-herziening van het gewestplan of tot een gevoelige verbetering van het antwoord op de ontwikkelingsnoden in deze bedrijfsruimte:

- een kleinere herzieningsomtrek in de noordwestelijke uithoek van het project, tegenover de wijk “Pas du Mont d’Or”;
- de aanvullende opnemings van een bedrijfsruimte ten westen van de industriële bedrijfsruimte “Leuze Vieux-Pont”;
- de aanvullende opnemings van een bedrijfsruimte ten oosten van de industriële bedrijfsruimte “Leuze Vieux-Pont”;

○nderzoek van de compensaties

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag onderzoek heeft gedaan naar de impact van de compensaties die in de ontwerp-herziening van het plan voorkomen;

Overwegende dat hij, na onderzoek naar de demografische perspectieven en de beschikbaarheid van gronden concludeert dat de uitgevoerde projecties op de behoefte wijzen naar woningen in een grootteorde tussen 550 en 650 nieuwe woningen tegen 2040 in de gemeente; dat de grondreserves in de woongebieden met en zonder landelijk karakter goed zijn voor een bebouwbaar potentieel van 1200 tot 2400 woningen; dat de gemeentelijke overleggebieden goed zijn voor een bijkomend potentieel van 1200 woningen; dat de compensaties, overwogen in de ontwerp-herziening, dus niet van dien aard zijn dat de ontwikkeling van het woonaanbod in de gemeente in gevaar komt;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, rekening houdend met de varianten die hij voorstelt, concludeert dat er alle aanleiding toe bestaat, in planologische compensaties te voorzien voor om en bij de 36ha;

Overwegende dat de ontwerp-herziening voorziet in een verspreiding van de compensatiemaatregelen over vijf verschillende sites, namelijk voor een totaal van 32 ha heden bestemd voor bebouwing, en die opgenomen zouden worden als landbouw- en groengebied;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag acht dat niet alle vijf sites die aanmerking zijn genomen voor deze compensaties hetzelfde doel nastreven; dat twee sites hoofdzakelijk opgenomen zijn in een doelstelling strekkende tot vrijwaring van landschappelijk en natuurlijk waardevolle heggelandschappen (“Malamez” en “Hameau de Sart”); dat twee andere sites hoofdzakelijk opgenomen zijn in een doelstelling tot bestrijding van lintbebouwing en de vrijwaring van landbouwgronden (“Hameau de la Dime » en « Pont Festu”); dat de laatste site hoofdzakelijk verantwoord is wegens aanwezige drukfactoren inzake leefmilieu (overstromingsrisicogebieden) waardoor het gebied (gemeentelijk overleggebied “Spaak”) in zijn bebouwbaar karakter bedreigd wordt;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag eveneens een compensatievariante heeft onderzocht inzake de herziening van het deel vallend onder het gemeentelijk overleggebied “Bon Air” in zijn omvorming tot landbouwgebied; dat dit voorstel overeenstemt met de ontwikkelingsopties die de gemeente en de Waalse Regering voorheen te berde hadden gebracht in het stedenbouwkundig en leefmilieoverslag tot ontsluiting van het gebied;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag ervan uitgaat dat de zesde site hoofdzakelijk inspeelt op een doelstelling tot vrijwaring van landbouwgrond en tot bestrijding van lintbebouwing;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, ten opzichte van de meest significante effecten (verlies van 30 ha zeer waardevolle landbouwgrond), acht dat de sites die strekken tot vrijwaring van landbouwgronden (“Hameau de la Dime”, “Pont festu” en gemeentelijk overleggebied “Bon Air”) prioritair in aanmerking zouden moeten komen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, als aanvulling op deze drie sites, de aanbeveling verstrekt om prioritair, ten titel van planologische compensatie, te voorzien in de opnemings van het gemeentelijk overleggebied "Malametz" als groengebied, rekening houdend met zijn landschapskwaliteiten (eveneens ter sprake komend in het ADESA-onderzoek) en met de gevoeligheid van de site, samen met de aanwezige "Rieu d'herseaux" voor het leefmilieu; dat hij het prioritair karakter ervan verantwoord door de ligging ervan in bebouwde gebieden en door de druk van de bebouwing op dat gevoelig milieu;

Overwegende dat hij aanstipt dat de opnemings van een groengebied voor een versterking van het bestaand groengebied zal zorgen en zal voorzien in een ecologische vermazing van meer dan 20 ha uit één stuk langs de Rieu d'Herseaux;

Overwegende dat de site « Hameau de Sart » dezelfde kenmerken vertoont als de site van "Malametz"; dat eerstgenoemde meer geïsoleerd staat en dat daar minder druk vanwege de bebouwing vast te stellen is;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, daar deze gronden niet meer nodig zijn voor de maatregelen inzake planologische compensatie, voorstelt om het gewestplan niet te herzien over de onroerende goederen bestemd als gemeentelijk overleggebied; dat hij enkel de opnemings in aanmerking neemt van één landbouwgebied in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen als aanvulling op de planologische compensaties;

Overwegende dat zijn voorkeur naar dit gebied uitgaat daar het verder van de bouwkernel is afgelegen, en ervan gescheiden wordt door de voormalige spoorlijn; dat het overeenstemt met de overvloedige gronden van het gemaal en gelegen is in een omtrek ter bescherming van waterwinningen;

Overwegende tenslotte dat, wat het gemeentelijk overleggebied « Spaak » betreft, acht dat de compensatie tot gevolg zou hebben dat het beheer van de overstroombare gebieden gescheiden zou worden van de globale aanleg van het gebied, wat voor deze gebiedsontsluiting een handicap zou vormen; dat de ligging ervan aan de onmiddellijke rand van de stadskern voor de bewaring van zijn grondpotentieel pleit; dat een lokaal oriëntatieplan een verfijndere omschrijving van de inrichtingsopties voor dat gebied zou kunnen vaststellen, samen met een beter beheer van de risico's inzake beheer van de overstroombare gebieden en de aansluitingen op het omgevend stadsweefsel;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag als conclusie voorstelt om als compensaties in aanmerking te nemen:

- Het gemeentelijk overleggebied « Hameau de la Dîme »;
- Het woongebied "Pont du festu";
- Het gemeentelijk overleggebied « Bon Air »;
- Het gemeentelijke overleggebied « Malametz »;
- Het gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen "Hameau du sart";

Overwegende dat hij acht dat de oppervlakte van de compensaties in deze configuratie rond de 36,7 ha draaien;

Begeleidingsmaatregelen en aanbevelingen inzake ontsluiting

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag de aanbeveling verstrekt dat de noordwestelijke uithoek van de gemengde bedrijfsruimte als "overgangsgebied" wordt beschouwd tussen het woongebied en de bedrijfsruimte en behandeld wordt als een trapsgewijze overschakeling van het woongebied naar het bedrijfspark; dat deze maatregelen in rekening zou moeten worden genomen vanaf het stadium van de uitrusting (door de inrichting van een aangepast perceelsplan) tot en met de uitreiking van de vergunningen via een selectie van type bedrijven tijdens de commercialisering van de percelen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag eveneens aanbevelingen maakt inzake begeleidende beplantingsmaatregelen; dat hij een onderscheid maakt tussen groene afzonderingsmarges en groenstippen binnen in het bedrijfspark;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, wat betreft de groene afzonderingsmarges, erop wijst dat zij de "gevel" van het bedrijfspark vormen ten opzichte van de omgevingscontext; dat het dus noodzakelijk is hun functie als visueel scherm in functie van de context te bepalen; dat hij erop aandringt dat zij opgevat worden via een globaal plan om een krachtlijn te vormen waardoor zij een dominante verschijning in het landschap vormen vergeleken bij de gebiedsinfrastructuren en de heterogene elementen van de verschillende percelen; dat het zaak zal zijn om bij de uitvoering van deze inrichtingen bijzondere aandacht te geven aan een sterkere aanwezigheid ervan in de westelijke uithoek van de site en op de heuvelrug, in het hoger gelegen deel van de "chemin du Berger", zodat voorkomen wordt dat de heuvelrug bezaaid lijkt met alleenstaande gebouwen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag, wat de groenstippen betreft binnen in het bedrijfspark, acht dat de opening van de landschappen en de glooiingen in het terrein ertoe nopen, dat voorzien dient te worden in begeleidende beplantingsmaatregelen die het gebied een dieptezicht verlenen, zodat er opeenvolgende vlakken tot stand komen die vanaf verre gezichtspunten in het oog springen; dat het bestaande watervergaargebied in de valleibodem een element vormt waarop gesteund kan worden; dat de verlenging ervan via de overwogen uitbreiding als een aanzienlijke factor kan worden beschouwd voor een opname van het project in zijn context; dat dit geheel aangevuld kan worden met begeleidende beplantingen langs de wegen;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag inzake mobiliteit aanbeveelt om de capaciteit van de zuidelijke toegang te versterken door aanpassing van het bestaand kruispunt via de aanleg van een bijkomende rotonde op de N60d voor de verkeersbeveiliging, met name van het vrachtverkeer, voor wie het zwaarder manoeuvreren is;

Overwegende dat hij eveneens aanbeveelt om de plaats die voetgangers en fietsers toegewezen wordt uit te breiden; dat de nieuwe wegen daartoe minstens ingerichte ruimtes dienen te bevatten die specifiek dienstig zijn voor zacht verkeer; dat de aansluitingen tussen het bedrijfspark en de stadskern eveneens beveiligd zou moeten worden zodat wegetrajecten hun doorlopend karakter behouden; dat genoemde wegetrajecten met name de (her)aanleg vergen van aansluitingen tussen de twee wegen naar Beloeil, de "chemin du Berger" en het wegennet in het bedrijfspark;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag inzake waterhuishouding een aantal aanbevelingen maakt over regenwaterbeheer (inzameling en infiltratie); dat hij acht dat afvalwater in uitrustingen terecht moet komen dat in het bestaand bedrijfspark reeds voorhanden is;

Overwegende dat hij ten slotte, gelet op de architectonische waarde van het gebied als geheel en het aanzienlijk areaal van het project, acht dat de uitvoering van een systematische archeologische beoordeling van de terreinen voor iedere uitvoering van grondwerken onontbeerlijk zal blijken;

- **Informatie aan de beleidsgroepen « Ruimtelijke Ordening » en « Leefmilieu » en aan de gemeentelijke adviescommissie inzake ruimtelijke ordening (« CCATM ») over de tweede fase van het milieueffectenverslag**

Overwegende dat de tweede fase van het verslag is medegedeeld aan de beleidsgroepen “Ruimtelijke Ordening” en “Leefmilieu” en aan de “CCATM” op 31 maart 2020, om ze in te lichten over de evolutie van de voorafgaande onderzoeken en de opstelling van het milieueffectenverslag;

Overwegende dat de beleidsgroep « Ruimtelijke Ordening » op 20 april 2020 akte heeft genomen van deze tweede fase, maar geen advies hierover heeft overgemaakt wegens de lockdownmaatregelen in verband met de pandemie “Covid-19”;

Overwegende dat de beleidsgroep « Leefmilieu » op 24 april 2020 de administratie erover heeft ingelicht dat hij geen advies over deze tweede fase zou overmaken wegens de lockdownmaatregelen in verband met de pandemie “Covid-19”;

Overwegende dat de gemeentelijke adviescommissie inzake ruimtelijke ordening van Leuze-en-Hainaut op 10 juni 2020 kennis heeft genomen van het milieueffectenverslag zonder bemerking of voorstel uit te brengen;

- **Indiening van het milieueffectenverslag**

Overwegende dat de eindversie van het milieueffectenverslag van het ontwerp-plan op 31 augustus 2020 door intercommunale IDETA bij de Minister van Ruimtelijke Ordening is ingediend;

- **Raadplegingen uitgevoerd overeenkomstig artikel D.II.49, § 2, van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening**

Overwegende dat de Minister, overeenkomstig artikel R.II.49-1 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de personen en instanties heeft vastgesteld die hij nuttig achtte te raadplegen overeenkomstig artikel D.II.49, § 2, van genoemd Wetboek en de Waalse Overheidsdienst Ruimte, Wonen, Erfgoed en Energie ermee heeft belast, dezen op 17 september 2020 het dossier ter advies voor te leggen;

Overwegende dat de beleidsgroepen Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening, de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en Infrastructuur, de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu en de Waalse Overheidsdienst Economie Werk Onderzoek en intercommunale IPALLE door de Waalse Overheidsdienst Ruimte, Wonen, Erfgoed en Energie op 23 september 2020 zijn geraadpleegd;

Overwegende dat de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening, de Beleidsgroep Leefmilieu, de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en Infrastructuur, de Waalse Overheidsdienst Economie Werk en intercommunale IPALLE hun adviezen hebben overgemaakt binnen de zestig dagen na hun aanvraag; dat het advies van de Waalse Overheidsdienst Landbouw Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu, bij onstentenis van indiening ervan binnen de termijn, gunstig wordt geacht;

Overwegende dat de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening op 30 oktober 2020 zijn advies in de zin van een verderzetting van de procedure heeft uitgebracht;

Overwegende dat hij in genoemd advies vaststelt dat het project anticipeert en inspeelt op waar gebleken behoeften en de varianten die in aanmerking zijn genomen in het milieueffectenverslag in aanmerking neemt;

- een kleinere herzieningsomtrek in de noordwestelijke uithoek om de huidige grens van het bedrijfspark verder te zetten;
- een uitbreiding van de bedrijfsruimte “Vieux Pont” in zowel oostelijke als westelijke richting om in te spelen op de aanvullende behoeften van het bedrijf LUTOSA en een aanpassing van de zonering in het oosten van het gebied “Vieux Pont”;

Overwegende dat de Beleidsgroep eveneens de compensatiemaatregelen ondersteund als voorgesteld in het milieueffectenverslag en de noodzaak aanvaardt om een rotonde aan te leggen ter hoogte van de zuidelijke toegang; dat hij ten slotte de aanzet geeft tot een sterkere begeleiding met aanplantingen in het westelijk gebied van omtrek en tot de invoering van maatregelen voor de verankering van de activiteit van betrokken landbouwers;

Overwegende dat IPALLE op 3 november 2020 zijn gunstig advies heeft medegedeeld, onder voorbehoud dat het herziene gebied gewijzigd wordt inzake het saneringsplan per onderstroomgebied (‘PASH’) en dat een berekeningsnota waarin aangestipt wordt of de dimensionering van het afvoernet en het onweersbekken stroomafwaarts verenigbaar is met de nieuwe overwogen verhardingen aangereikt wordt bij de indiening van de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de Beleidsgroep Leefmilieu zich op 12 november 2020 heeft uitgesproken voor de verderzetting van de procedure;

Overwegende dat de Beleidsgroep in genoemd advies acht dat het project ingaat op de economische ontwikkeling van de streek en op de onderkende behoeften; dat hij daarnaast vaststelt dat het project het mogelijk maakt om te steunen op de bestaande uitrustingen en infrastructuur;

Overwegende dat hij evenwel volgende varianten ondersteunt, als voorgesteld in het milieueffectenverslag:

- een kleinere herzieningsomtrek in de noordwestelijke uithoek in de huidige afbakening van het bedrijfspark;
- uitbreiding van de bedrijfsruimte « Vieux Pont » zowel in oostelijke als in westelijke richting;
- aanpassing van de zonering rondom de infrastructuur van IPALLE ten oosten van het gebied “Leuze Vieux Pont”;

Overwegende dat hij eveneens de planologische compensatiemaatregelen, als vastgesteld in het milieueffectenverslag, bekrachtigt;

Overwegende dat hij ten slotte volgende begeleidingsmaatregelen ondersteunt:

- inrichting van een overgangszone in de overwogen gemengde bedrijfsruimte, samen met een begeleidende aanplanting;
- de zuidelijke toegang rechtstreeks toegankelijk kunnen maken vanaf de N60d via de wijziging van het bestaand kruispunt door aanleg van een rotonde;

Overwegende dat de beleidsgroep ten slotte vraagt dat er oplossingen overwogen worden met de betrokken landbouwers, zodat het voortbestaan van hun bedrijven optimaal wordt gevrijwaard;

Overwegende dat de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en Infrastructuur op 13 november 2020 medegedeeld heeft dat hij geen bijzondere bemerkingen te maken heeft;

Overwegende dat de Waalse Overheidsdienst Economie Werk Onderzoek op 23 november 2020 zijn gunstig advies heeft medegedeeld, op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de bemerkingen in zijn advies; dat genoemde bemerkingen als volgt kunnen worden samengevat:

- de economische behoeften zijn gegrond en de omvorming van een deel van de bestaande bedrijfsruimte tot een industriële bedrijfsruimte is consistent;
- het milieueffectenverslag had sommige punten in verband met de vraag naar gronden voor economische bedrijvigheid kunnen ondersteunen;
- het project zal bijdragen tot een versterking van een bestaande kern, tot het inzetten van ruimte voor economische bedrijvigheid en voor jobcreatie;

Overwegende dat de Waalse Overheidsdienst Landbouw Natuurlijke Hulpbronnen Leefmilieu zich in zijn advies van 23 december 2020 voorstander heeft getoond van een verderzetting van de procedure en geen bezwaren tegen de alternatieven voorgesteld door de auteur van het milieueffectenverslag;

• **Nieuwe ontwerp-herziening overeenkomstig artikel D.II.49, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling**

Overwegende dat de Regering akte neemt van de conclusies van het milieueffectenverslag en van de adviezen die zijn uitgebracht overeenkomstig artikel D.II.49, § 2, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat uit het milieueffectenverslag en de adviezen blijkt dat een andere overwogen redelijke oplossing van dien aard zou zijn dat zij beter op deze doelstellingen zou inspelen;

Bestemmingen

Overwegende dat de afbakenings- en compensatievarianten die de steller van het milieueffectenverslag immers door de Beleidsgroepen Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu relevant zijn geacht; dat geen enkele andere geraadpleegde instantie bezwaren heeft uitgebracht tegen deze varianten;

Overwegende dat dit resulteert in de opnemings van :

- een gemengde bedrijfsruimte, 29.4 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als landbouwgebied en gelegen in het zuiden en in het westen van het Park “Leuze-Europe”;
- een industriële bedrijfsruimte, 19.3 ha groot, op onroerende goederen heden bestemd als gemengde bedrijfsruimte (17,2 ha) en als landbouwgebied (2,1 ha), gelegen aan de westelijke rand van de singel rond Leuze-en-Hainaut;
- een industriële bedrijfsruimte, 2.6 ha groot, ten westen van de bedrijfsruimte genaamd “Vieux Pont”, op onroerende goederen heden opgenomen als groengebied;
- twee industriële bedrijfsruimtes ten oosten van de bedrijfsruimte genaamd « Vieux Pont »;
 - de eerste, 2.2 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (2.1ha) en als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0.1 ha);
 - de tweede, 3.1 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als landbouwgebied (1.7ha) als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (0.1 ha) en als woongebied (0.3 ha);
- twee gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen;
 - de eerste, 1.6 ha groot, op onroerende goederen ingenomen door het waterzuiveringsstation van IPALLE en opgenomen als industriële bedrijfsruimte;
 - de tweede, 0.5 ha groot, op het saldo van de onroerende goederen ingenomen door het containerpark en opgenomen als landbouwgebied;

Overwegende dat het ontwerp-plan in deze configuratie resulteert in de opnemings van nieuwe bebouwingsgebieden in de plaats van niet-bebouwingsgebieden voor een areaal van 38.4 ha;

Bijkomende voorschriften

Overwegende dat het gewestplan, overeenkomstig artikel D.II.21, § 3, 1°, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, bijkomende voorschriften kan bevatten met duidelijker of gespecialiseerde informatie over de gebiedsbestemming;

Overwegende dat het besluit van de Waalse Regering van 16 maart 2017 de overwogen gemengde bedrijfsruimte koppelde aan een bijkomend voorschrift gemerkt met het letterwoord “R.1.1”, identiek met dat van de aangrenzende bedrijfsruimtes;

Overwegende dat dit bijkomend voorschrift de vestiging van kleinhandel en dienstverlening aan de bevolking verbiedt, behalve als bijstand aan de activiteiten die in het gebied toegelaten zijn;

Overwegende dat dit voorschrift niet ter discussie is gesteld, noch door de steller van het milieueffectenverslag, noch door de instanties geraadpleegd overeenkomstig artikel D.II.49, § 2, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat het decreet van 20 juli 2016 en het besluit van 22 december 2016, in werking getreden op 1 juni 2017, de legenda van het gewestplan hebben gewijzigd; dat de bijkomende voorschriften de vorm *S nr dienen aan te nemen; dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat het voorschrift “R.1.1” opgenomen in het ontwerp-plan te vervangen door een voorschrift “*S.91”;

Overwegende dat de Regering bijgevolg haar wil bevestigt om de overwogen gemengde bedrijfsruimte te koppelen aan bijkomend voorschrift voor het verbod op de vestiging van kleinhandel en dienstverlening aan de bevolking, behalve als bijstand verlenen aan de in het gebied toegelaten activiteiten, dat dit evenwel gemerkt wordt met het letterwoord “*S.91 »;

Overeenstemming met artikel D.II.45, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling

Overwegende dat § 3 van artikel D.II.45 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening stelt : “De opnemings van een nieuw bebouwingsgebied, volgend op een niet-bebouwingsgebied, dat niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu zou kunnen hebben wordt, met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel, gecompenseerd door een gelijkwaardige wijziging van een bestaand bebouwingsgebied of een gebied waarvan de inrichting door de gemeente onderworpen is aan een overleg in een niet-bebouwingsgebied of door een alternatieve compensatie bepaald door de Regering zowel op operationeel, leefmilieu- of energie- als op mobiliteitsvlak, waarbij meer bepaald rekening wordt gehouden met de impact van het bebouwingsgebied op de buurt »;

Overwegende dat de Regering in overeenkomst met de conclusies van het milieueffectenverslag de opnemings van volgende gebieden als planologische compensaties in aanmerking neemt :

- een landbouwgebied, 3,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Pont Festu";
- een landbouwgebied, 4,4 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Hameau de la Dime"; het saldo van het gemeentelijk overleggebied gelegen langs de rooilijn en ter dekking van een areaal van 1,2 ha dat dan weer opgenomen is als woongebied met een landelijk karakter;
- een landbouwgebied, 14,6 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied in het gehucht "Bon Air";
- een groengebied, 1 ha groot, en een landbouwgebied, 2,8 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen in het gehucht "Hameau du Sart";

Overwegende dat de opnemings van een groengebied in het gehucht « Malametz », in overeenstemming met de conclusies van het milieueffectenverslag, ook de gelegenheid is om het woongebied met een landelijk karakter dat aan het groengebied aangrenst, een constantie diepte over 50 meter te verlenen vanaf de grens van het openbaar domein op het westelijk uiteinde ervan;

Overwegende dat de Regering bijgevolg de opnemings vaststelt van een groengebied, 12,3 ha groot, op onroerende goederen opgenomen als gemeentelijk overleggebied en als woongebied met een landelijk karakter, in het gehucht "Malametz »;

Overwegende dat de opnemings van 38,4 ha nieuwe bebouwingsgebieden in deze configuratie planologisch gecompenseerd wordt door de opnemings van 38,4 ha nieuwe niet-bebouwingsgebieden;

Overwegende dat de Regering door de door haar vastgestelde compensaties acht dat zij naar verhouding ingespeeld heeft de op milieueffecten waarop de steller van het milieueffectenverslag heeft gewezen;

Overwegende dat de Regering, om deze redenen, acht dat het ontwerp dat zij voornemens is aan te nemen voldoet aan het bepaalde van artikel D.II.45, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Tracés en omtrekken

Overwegende dat de oostelijke singelweg rond Leuze-en-Hainaut, opgenomen als ontwerp op het gewestplan, sindsdien is aangelegd; dat het bijgevolg aangewezen is het juiste tracé van de verbindingsweg tussen zijn kruising met de N7, in het noorden, en km paal K 56,6 van de N60 in het zuiden op het gewestplan op te nemen en het ontwerp-tracé en de reserveringsomtrek die daarmee gepaard gingen te schrappen; dat het effect van deze schrapping behoorlijk is beoordeeld in het kader van het milieueffectenverslag;

Conclusies

Overwegende dat het gewijzigd plan, als hierboven uiteengezet, bijgevolg aangenomen dient te worden;

Overwegende dat de steller van het milieueffectenverslag besloten heeft dat het ontwerp, rekening houdend met de afstanden, geen enkele niet te verwaarlozen impact zal hebben op een ander Gewest, een andere lidstaat van de Europese Unie of een andere verdragsluitende staat van het Verdrag van Espoo van 25 februari 1991 inzake milieueffectenverslag in grensoverschrijdend verband;

Overwegende dat de Regering zich bij die analyse aansluit;

Overwegende, bijgevolg, dat het niet nodig is het nieuwe ontwerp-plan voor te leggen aan de bevoegde overheden van de andere gewesten of staten bedoeld in artikel D.VIII.12 van het Wetboek;

Overwegende, bijgevolg, dat het aangenomen ontwerp, samen met het milieueffectenverslag, overeenkomstig de artikelen D.VIII.4 en R.VIII.4-1 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, overgemaakt zal kunnen worden aan de gemeentecolleges die aangewezen zullen worden door de directeur-generaal het Operationele Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie van de Waalse Overheidsdienst om aan het openbaar onderzoek te worden onderworpen;

Op de voordracht van de Minister van Ruimtelijke Ordening;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De ontwerp-herziening van het gewestplan, Doornik-Leuze-Péruwelz (bladen 37/8 en 38/5) met het oog op de uitbreiding van de bedrijfsparken "Leuze Europe" en Leuze "Vieux Pont" en de daaraan gekoppelde compensaties op het grondgebied van de gemeente Leuze-en-Hainaut wordt overeenkomstig bijgaand plan aangenomen.

Art. 2. Volgend bijkomend voorschrift, gemerkt met het letterwoord "S.91 op het plan, is van toepassing op de gemengde bedrijfsruimte opgenomen op het plan bij dit besluit: « Kleinhandel en dienstverlening aan de bevolking mogen zich in dit gebied niet vestigen, behalve indien ze bij de in dit gebied toegelaten activiteiten horen. ».

Art. 3. De Waalse Overheidsdienst Ruimte, Wonen, Erfgoed en Energie wordt ermee belast, na het openbaar onderzoek, het advies in te winnen van de Beleidsgroepen Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening, overeenkomstig artikel D.II.49, § 7, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

Art. 4. De Minister van Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 3 juni 2021.

Voor de Regering:

De Minister-President,
E. DI RUPO

De Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën,
Ruimtelijke Ordening, Landbouw, het "IFAPME", en de Vaardigheidscentra,
W. BORSUS