

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge 3 september 2015
verslag 167

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 166 (2/7/2015)..... p.02
 2. Reflectiemoment van de voorzitter p.02
 3. Advisering voorontwerpen PRUP's zonevreemde jeugdverblijven tbv de plenaire vergadering p.03
De Oesterput (Oostende)
Verblijfshoeve Van Clé (Kortrijk)
De Karmel (Brugge)
 4. Behandelen en adviseren van de adviezen en bezwaren ontvangen nav het openbaar onderzoek
planologisch attest Vernafix te Kortemark p.04
 5. Varia..... p.05
-

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Patrice BAKERROOT | VOKA |
| - Dhr. Mark DESMET | UNIZO |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON | ACV |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
| - Dhr. Eric VANDORPE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT | Boerenbond |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |
| - Dhr. Frans COUSSEMENT | Dienst Landbouw |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Michel GILTE | Westtoer |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Koen BULTINCK | Vlaams Belang |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Peter ROOSE | Sp.a |
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |
| - Mevr. Herman LODEWYCKX | GROEN |

• vaste secretaris

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Dhr. Stephaan BARBERY | Secretaris PROCORO |
|-------------------------|--------------------|

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN | VRP |
| - Dhr. Eric BOUSSERY | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Tom DECOCK | POM |
| - Mevr. Magda MONBALLYU | Westtoer |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |
| - Mevr. Mieke ACKX | Dienst Cultuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Mevr. Martine LANGEN | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Erfgoed |

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 166 (2 juli 2015)

Mevrouw Katty De Wilde verwijst naar p.10 en het advies van PROCORO bij punt 8. Het is eigenaardig dat de PROCORO spreekt in functie van de uitbater. Het is een eigenaardige formulering.

De vaste secretaris verwijst naar het bezwaar en het feit dat in de vergadering deze formulering is goedgekeurd.

De PROCORO keurt met éénparigheid van stemmen het verslag goed, zonder aanpassingen.

2. Reflectiemoment van de voorzitter

De voorzitter, de heer Piet Gellynck, geeft traditioneel begin september zijn reflecties weer op de ruimtelijke ordening. Op basis van een PowerPoint licht de voorzitter verschillende onderwerpen toe die deze zomer de pers hebben gehaald.

Achtereenvolgens worden volgend items van commentaar voorzien:

1. Quo vadis GROENBOEK versus WITBOEK
2. Klimaatwijziging/Energiebeheersing/Landbouw/Economie
3. Dichtslibbing MOBILITEIT/centrum VERKEERSLUWTE
4. Vele burgers houden niet van R.O, EIGENTIJDSE ARCHITCTUUR en BOUWMEESTERS
5. BROOD EN SPELEN... quid locatieonderzoeken VOETBALSTADIA
6. Evalueren we voldoende de UITVOERINGEN van onze RUPS's?
7. En toch zijn we tijdens de ZOMER gelukkig geweest...

Deze PowerPointpresentatie zal op de website worden geplaatst.

Een lid wil reageren over het mooie of de lelijkheid van architectuur. Vaak zijn gebouwen 'op zich' zeer mooie architectuur. De mooiheid van de architectuur verdwijnt vaak omdat er getracht wordt om het gebouw te integreren in de omgeving. Het is volgens het lid beter om contrasterend te werken in openheid. Hierbij pleit het lid om ruimte te creëren om nieuwe architectuur een plaats te geven, desnoods met het aansnijden van nieuwe ruimte. Het lid verwijst ook naar een tentoonstelling fotografie in Kortrijk waar de nieuwe bruggen over de Leie de nieuwe verbondenheid tussen de vernieuwde kaaien symboliseren.

De voorzitter beaamt dit. Contrasten moeten zeker een rol spelen. In Parijs waren er protesten tegen de Eiffeltoren, tegen Centre Pompidou. Nu zou het ondenkbaar zijn om deze constructies weg te nemen. Deze gebouwen worden nu wel aanvaard. Dit geldt ook voor het concertgebouw van Brugge.

Een ander lid meent dat alles teveel in hokjes wordt geduwd. Voor het lid is architectuur mooi of lelijk. Hierbij verwijst het lid naar het provinciehuis Boeverbos. Het heeft ook met esthetiek te maken. Belangrijkste aan een gebouw is de functionaliteit.

De voorzitter zegt dat je "in eerste instantie" niets kan vertellen over een gebouw of het mooi of lelijk is. Hierbij verwijst de voorzitter naar Bob Van Reeth, de eerste Vlaamse bouwmeester, die aangaf dat het functionele of de maatschappelijke rol van een gebouw primeert boven de architectuur. In die zin is een gebouw of een omgeving in eerste instantie maatschappelijk goed of niet; pas na het antwoord op die vraag kan gepraat worden over "mooi of lelijk".

Een ander lid vindt het goed dat er veel geschreven is over de klimaatwijziging en dit in het licht van de klimaatconferentie in Parijs. Dit is zelfs noodzakelijk daar veel mensen er niet van wakker liggen.

Het lid verwijst ook naar de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Wat is het resultaat van deze uitvoeringsplannen? Ze zijn opgemaakt met de beste bedoelingen. Het zijn evenwel de

schepencolleges die de vergunningen afleveren. Een evaluatie hiervan zou interessant zijn om te zien wat het uiteindelijke resultaat is.

3. Advisering voorontwerpen PRUP's zonevreemde jeugdverblijven tbv de plenaire vergadering: De Oesterput (Oostende), Verblijfshoeve Van Clé (Kortrijk) en De Karmel (Brugge)

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht de voorontwerp – provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen toe van de zonevreemde jeugdverblijven de Oesterput (Oostende), de verblijfshoeve Van Clé (Kortrijk) en De Karmel (Brugge)

De voorzitter meent dat de 3 dossiers goed zijn opgesteld.

De PROCORO gaat over tot de bespreking.

Een lid stelt vast dat er een BPA is voor de Oesterput. Kunnen er in het RUP verschuivingen gebeuren tussen bedrijvigheid en de jeugdverblijven.

Een ander lid vraagt wat het probleem is als alles vergund is?

Mevrouw Evi Lefevere verduidelijkt dat voor de Oesterput de jeugdverblijven erkend zijn maar niet vergund kunnen worden binnen het BPA. Vandaar dat dit RUP noodzakelijk is. Binnen het RUP kunnen de jeugdverblijven ook in de zone van de bedrijvigheid. Dit is nu reeds het geval.

Een lid verwijst naar het algemene artikel 0.3 waarin staat dat vergund (geacht) de functies kunnen worden behouden. Als de jeugdverblijven niet vergund zijn, dan is er een probleem. De voorschriften moeten op elkaar afgestemd zijn.

Een lid maakt een vergelijking met provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijvigheid. Hierin moet omstandig de mobiliteit in kaart worden gebracht. Voor de jeugdverblijven is dit niet gebeurd. Wat zijn de ontsluitingscriteria? Zijn er voetpaden en gescheiden fietspaden? Zijn er oversteekplaatsen, ...?

Een ander lid licht toe dat voor De Karmel (Brugge) recent ingrepen zijn gebeurd voor een veilige oversteek. Ook voor de verblijfshoeve Van Clé zijn er plannen.

De voorzitter zegt dat dit kan meegenomen worden in de toelichtingsnota.

Een ander lid zegt dat minimaal de toeritten moeten aangeduid worden en/of dient het RUP bepalingen hierover te bevatten in de voorschriften. Dit is enkel het geval voor De Karmel te Brugge.

Een lid wil dat bij Verblijfshoeve Van Clé in artikel 2.2. groenaanleg 'met streekeigen beplanting' wordt toegevoegd.

De voorzitter wijst er op dat in ieder RUP een artikel is geschreven over materialisatie: "*Het materiaalgebruik voor gebouwen en constructies moet esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten het straatbeeld en het beeld van de site ondersteunen*". Wat kan een architect hiermee aanvragen? Kunnen er contrasterende dingen? Wat is esthetisch verantwoord?

Een lid zegt dat hiermee alle macht wordt gegeven aan de ambtenaar die de vergunningsaanvraag beoordeelt. Is het niet aangewezen om de waardevolle elementen te benoemen waarmee de architect rekening mee moet houden?

De voorzitter zegt dat in 2 van de 3 dossiers de gebouwen opgenomen zijn in de inventarisatie van onroerend erfgoed. Daar kunnen toch elementen uit gehaald worden?

Een ander lid zegt dat dergelijke voorschrift de ruimte laat voor de architect om creatief te zijn.

Vaak wordt het verwijt gemaakt dat de voorschriften te strikt zijn waardoor mooie voorstellen niet kunnen. Het voorschrift is een evenwicht tussen rechtszekerheid en flexibiliteit.

Nog een ander lid wil niet enkel esthetisch verantwoord maar ook ecologisch verantwoord bouwen.

Een lid zegt dat dit ook zeer vaag is.

Een lid verwijst naar een bouwberoep van Oesterput waar heel wat opmerkingen en vragen naar voor gekomen zijn. Is het wenselijk om een ambachtelijk bedrijf te midden van een woonwijk verder te bestendigen? Moet het BPA op dit punt klakkeloos worden overgenomen?

Een waarnemend lid verduidelijkt ter informatie dat er een link is tussen het bedrijf en de spuikom met de oesterkweek. Het is historisch gegroeid. Het waarnemend lid vraagt of deze link tussen bedrijvigheid en het gebruik van het water niet kan verankerd worden in de voorschriften?

Een ander lid vraagt of het voorschrift niet te beperkend is door enkel te spreken over oesterkwekerij. Wat als er om één of andere reden (ziekte, economisch niet rendabel) wordt overgeschakeld naar bijvoorbeeld mosselkweek. Dan kan dit niet. Het lid stelt voor om de activiteit eerder te omschrijven als aquacultuur.

Een ander lid vraagt of er geen potentieel conflict wordt gecreëerd bij de Oesterput door de jeugdverblijven ook in de zone voor bedrijvigheid toe te laten.

Nog een ander lid meent dat 2 of 3 activiteiten boven elkaar toch moet kunnen.

Een lid meent dat de activiteiten in jeugdverblijven luidruchtig kunnen zijn. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze verblijven fuifzalen worden. Er moeten garanties ingeschreven worden voor de buurt.

Een aantal leden zijn het hier niet mee eens. Het gaat om georganiseerde groepen die komen verblijven. Vaak wordt op einde van het verblijf door dergelijk groep een feestje gehouden. Dit is eigen aan jeugdkampen. Deze leden menen dat dit toch niet verboden kan worden.

De PROCORO besluit om de provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen gunstig te adviseren. Volgende opmerkingen worden geformuleerd :

Algemeen voor de 3 PRUPs:

- De voorschriften screenen op hun consistentie.
- Het voorschrift over materialisatie verduidelijken.
- Het concreter maken van estisch en ecologisch bouwen: hoe aftoetsen bij een bouwaanvraag?

Aanvullend voor de Oesterput:

- De activiteiten verruimen naar bv. Aquacultuur.
- Enkel bedrijvigheid kan wanneer er een link is met het water en aldus de Spuikom.
- Aanduiden en/of bepalen van toeritten en parkeermogelijkheden.

Aanvullend voor Verblijfshoeve Van Clé:

- Artikel 2.2. aanvullen met streekeigen beplanting.

Aanvullend voor de Karmel:

- Voldoende garanties inbouwen voor ongewenste ontwikkelingen.

4. Varia

PROCORO najaar:

Er zijn in het najaar niet zoveel dossiers: hernemen plan-MER afbakening kleinstedelijk gebied Waregem, PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Tielt, PRUP slachthuis.

Dit heeft de gelegenheid om met de PROCORO dieper in te gaan op de herziening PRS-WV spoor2.

Zitting 1 oktober: stand van zaken spoor 1 en hoe verloopt spoor 2.

Zitting 5 november: toelichting van de algemene uitgangspunten en krachtlijnen deelruimtes.

Zitting 10 december: volledige dag: overleg en discussie.

De reserve datum van 19 november wordt behouden moesten er toch meer dossiers zijn.

De andere data: 17 september, 15 oktober, 3 december mogen geschrapt worden.

Website PROCORO:

Op de afgeschermdede website van de PROCORO (bovenaan) is het overzicht van alle zittingen (sinds 2002) toegevoegd. Dit overzicht bevat de datum van de zitting, nummer van het verslag en de behandelde agendapunten. In de laatste kolom vindt u een link om dit verslag op te vragen. Op deze manier vindt u over alle agendapunten terug wat de PROCORO heeft beslist. Eveneens bovenaan de website van PROCORO vindt u het overzicht met data terug voor 2016. Dit overzicht wordt ook per mail aan de leden bezorgd.

Patrice Bakeroot

De heer Patrice Bakeroot, vertegenwoordiger van VOKA in de PROCORO, deelt mee dat dit zijn laatste vergadering is. Hij krijgt een andere taak binnen de VOKA. Een opvolger zal binnenkort medegedeeld worden aan het secretariaat.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.
Mevrouw Katrien Feys vervoegt de vergadering.*

5. Behandelen en adviseren van de adviezen en bezwaren ontvangen nav het openbaar onderzoek planologisch attest Vernafix te Kortemark**A. SITUERING VAN HET BEDRIJF EN VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Vernafix bvba heeft een aanvraag ingediend om het bedrijf uit te breiden.

Deze aanvraag betreft op korte termijn:

Het bouwen van bijkomende loodsen als gevolg van opgelegde milieuvorwaarden (opslag van gefixeerd hout enkel op een vloestofdichte vloer onder een overkapping). De loodsen (6 stuks) worden voorzien langs de achterzijde van de bestaande bebouwing, buiten de plancontour van het vigerende BPA, voorzien op enige afstand van de bestaande bebouwing.

Op langere termijn:

Uitbreiding van de stockage van nog niet behandeld hout.

Zie uittreksels in bijlage, bevattend:

- Situering van het bedrijf op het gewestplan en op orthofoto
- Uittreksel kadaster
- Uittreksel uit de toelichtingsnota met de uitbreidingsbehoeften en voorstel op korte termijn, lange termijn en mobiliteitsprofiel
- Plandocumenten (bestaande toestand, korte termijn, lange termijn)

B. AANGESCHREVEN INSTELLINGEN, ADMINISTRATIES EN BESTUREN:

- CBS Kortemark
- Departement Ruimte Vlaanderen - West-Vlaanderen - afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
- PROCORO West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen - Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Ondernemen
- Vlaamse Milieumaatschappij West-Vlaanderen - Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Technische dienst Waterlopen

C. OPENBAAR ONDERZOEK

van 16/06/2015 tot en met 16/07/2015

De vaste secretaris licht het dossier toe.

De PROCORO gaat over tot de bespreking.

Een lid vraagt zich af of met een betere inrichting van de bestaande site een deel van de ruimtevrage kan opgevangen worden.

Een ander lid stelt vast dat de site in Houthulst gesitueerd is op een bedrijventerrein. Dit zou geherlocaliseerd worden naar het bestaand bedrijf met uitbreiding in het agrarisch gebied. Als principe is dit onlogisch. Dit zou omgekeerd moeten zijn.

Nog een ander lid verwijst naar het feit dat de uitbreiding nodig is om te voldoen aan de milieuv vergunning daar het hout moet overkapt worden.

Een lid wil weten of er alternatieve locaties zijn voor regionale bedrijven in de regio. Een ander lid verwijst naar Torhout. Hopelijk wordt straks ook het PRUP Staatsbaan goedgekeurd. Dit is ook een mogelijkheid in de toekomst.

Een lid informeert de PROCORO over het feit dat de gemeente Kortemark onderzoekt om een tonnagebeperking in te voeren om de dorpen Edewalle en Handzame te ontlasten.

D. ADVIEZEN, BEZWAREN EN OPMERKINGEN: SAMENVATTING

ADVIEZEN

A1. Provinciale Dienst Waterlopen (23/06/2015, ontvangst PROCORO 24/06/2015)

Het advies van de Dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig. Aan volgende voorwaarden moet voldaan worden teneinde geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem:

- Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de waterloop mag gerekend worden als bufferend. De regenwaterputten kunnen het bedrijf voorzien van een hoeveelheid beschikbaar water.
- Bij alle uitbreidingen van het bedrijf op korte-, middellange- en lange termijn moet een infiltratievoorziening ontworpen worden met een bodemoppervlakte van 400m²/ha aangesloten dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte en met een bufferende capaciteit van 330 m³/ha aangesloten dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte. Een collectieve oplossing wordt geprefereerd.
- De infiltratievoorziening moet voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer van 10l/sec/ha die (bij voorkeur gravitair; diameter min. 110mm) aansluit naar het oppervlaktewater-net, de waterloop, de openbare riolering.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst Waterlopen en stelt hierbij dat, indien er een al dan niet voorwaardelijk (deels) gunstig planologisch attest wordt afgeleverd, de voorwaarden zoals hierboven gesteld steeds zullen moeten gelden. In het kader van een eventueel op te maken provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen deze voorwaarden verordenend worden vastgelegd en/of verrijnd.

A2. College van Burgemeester en Schepenen Kortemark (14/07/2015, ontvangst PROCORO 15/07/2015)

Het college volgt integraal het advies van de GECORO uitgebracht d.d. 22/06/2015:

- 1) De GECORO geeft aan dat de activiteiten van het bedrijf Vernafix niet als para-agrarisch kunnen beschouwd worden, wat wel zo aangegeven wordt in het aanvraagdossier;
- 2) De GECORO geeft aan dat het alternatievenonderzoek (herlocalisatie) te beknopt en beperkt gevoerd werd. Een kwantitatieve motivatie ontbreekt. De GECORO vraagt een correct en meer uitgebreid alternatievenonderzoek;
- 3) De GECORO geeft aan dat de gevraagde uitbreiding niet op schaal van het gehucht Edewalle is. Indien geen alternatieve locatie mogelijk is, moet conform het gelijkheidsbeginsel (waarbij verwezen dient te worden naar toegestane uitbreidingsmogelijkheden voor nabije bedrijven) ook voor het bedrijf Vernafix een uitbreiding kunnen;
- 4) De GECORO geeft aan dat de voorziene groenbuffer een minimum is en volledig dient aangelegd te worden op korte termijn (i.p.v. deels op korte en deels op lange termijn), bijkomend dient het bedrijf verder landschappelijk ingekleed te worden door middel van een gerichte inplanting van groen (zie brochure van Inagro) en een aangepaste architectuur;
- 5) De GECORO vraagt dat het mobiliteitsaspect verder onderzocht wordt en gekoppeld hieraan ook voldoende parkeergelegenheid op het terrein voorzien wordt.

Bijkomend voegt het college volgende elementen toe aan het advies van de GECORO:

- Het college vraagt dat overwegende de bedrijfsactiviteiten voldoende aandacht gegeven wordt aan brandveiligheid. Er werd een advies opgevraagd aan de brandweer. Het college vraagt om het advies van de brandweer af te wachten en de voorwaarden te volgen;
- Het college vraagt om het behoud van de openbare erfdiensbaarheid of inname terrein dit over de volledige oostelijke zijde met een minimum breedte van 2m. Deze zone dient na het verkrijgen van het planologisch attest bestemd te worden voor de (her)aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding van en naar Edewallebos (vanuit P.D. Vanhauttestraat), met uitsluiting van gemotoriseerd verkeer;
- Het college merkt op dat de loodsen voorzien op korte termijn onmiddellijk aansluiten op de achterliggende groenbuffer. Overwegende de brandveiligheid dient achter de loodsen een brandweg voorzien te worden. Daarnaast dient een zone voor fiets- en voetgangersverbinding naar het Edewallebos gevrijwaard te worden. Opdat de groenbuffer zijn bufferende functie niet mag verliezen, kan de groenbuffer niet aangewend worden als brandweg en als fiets- en wandelpad. Het college vraagt dat de diepte van de loodsen naar aanleiding hiervan verkleind worden en voldoende ruimte gevrijwaard wordt voor de aanleg van een kwalitatieve landschappelijke groenbuffer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- 1) De PROCORO sluit zich aan bij het standpunt van de GECORO dat het bedrijf niet als para-agrarisch kan beschouwd worden. Hierbij wordt er echter wel vastgesteld dat er in het aanvraagdossier niet letterlijk wordt gesteld dat het om een para-agrarisch bedrijf gaat. In het kader van het aanvraagdossier wordt de link van het bedrijf met de bosbouw aangehaald. De PROCORO is van mening (net zoals de GECORO) dat de bedrijfsactiviteiten niet als para-agrarisch kunnen gezien worden, omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten en de afzet van de producten die worden vervaardigd (o.a. speeltoestellen).
- 2) De PROCORO sluit zich aan bij het standpunt van de GECORO dat er geen gedegen locatieonderzoek is gebeurd. Zo worden er verschillende bestaande sites onderzocht waar de oppervlakte van de kavels maximum 5.000m² bedraagt, terwijl het bestaande bedrijf reeds ca. 19.000m² inneemt. Het is dan ook weinig zinvol om lokale bedrijventerreinen in functie van een eventuele herlocalisatie van het bedrijf te onderzoeken. Een gedegen locatieonderzoek waarbij op regionale schaal verschillende sites onder de loep worden genomen is een vereiste alvorens over een eventuele uitbreiding van de bestaande site te Kortemark te kunnen oordelen.
- 3) De PROCORO sluit zich aan bij het standpunt dat de gevraagde uitbreiding niet op schaal is van Edewalle. Het is niet omdat er, volgens de aanvrager, in het verleden reeds bepaalde oppervlaktes zijn herbestemd in functie van bedrijvigheid in de nabije omgeving dat dit de regel moet worden. Gebiedsspecifiek en afhankelijk van de impact op de directe omgeving dient er steeds een

afweging te worden gemaakt. Dit staat los van het gelijkheidsbeginsel. Bij andere planinitiatieven in de omgeving van Edewalle is er immers steeds een gebiedsspecifieke afweging gebeurd en is steeds de impact op de directe omgeving onderzocht, alvorens er tot een uitbreiding van bepaalde bedrijven kon worden overgegaan.

- 4) De PROCORO volgt het advies van de GECORO inzake groenbuffering en merkt hierbij op dat het bedrijf niet is gebufferd conform de bestaande voorschriften en het grafisch plan in het kader van het vigerende BPA. Zo zijn er verhardingen aangebracht en wordt er materiaal gestapeld binnen de zone voor groenbuffer, terwijl dit niet kan volgens de voorschriften. Dat het bedrijf niet conform het vigerende BPA is gebufferd staat ook te lezen in het kader van het besluit van de Vlaamse minister (02/04/2014) houdende uitspraak over het beroep aangetekend tegen het besluit van deputatie houdende het verlenen van een (milieu)vergunning op proef. In het kader van deze beroepsprocedure werd de exploitant gehoord door de gewestelijke milieuvergunningscommissie dd. 03/12/2013, waarbij de exploitant het volgende stelde: *"de gronden rondom het bedrijf zijn reeds door het bedrijf opgekocht vanaf december 2012 met het doel tot uitbreiding; daarom heeft de groenzone aan de rand van het bedrijf geen zin;"* Tot slot sluit de PROCORO zich ook aan bij het standpunt inzake een gerichte inplanting van groen en een passende architectuur van de bedrijfsgebouwen. Beide zaken kunnen een meerwaarde betekenen inzake de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een uitbreiding, buiten de contour van het BPA, per definitie aan de orde is.
- 5) Tot slot volgt de PROCORO ook het standpunt van de GECORO inzake de mobiliteit. De impact inzake de mobiliteit van de gevraagde bedrijfsuitbreiding wordt niet in kaart gebracht. Dit is noodzakelijk om te kunnen oordelen over een eventuele uitbreiding. Zo is het onduidelijk wat de impact zal zijn op mobiliteit als de site Houthulst naar deze locatie wordt geherlocaliseerd. Voorts rijst de vraag of dergelijke uitbreiding, meer dan een verdubbeling van de bestaande oppervlakte, voor weinig of geen extra mobiliteit zal zorgen, zoals aangegeven in de aanvraag.

Over de bijgevoegde elementen van het College:

Over een verbreding van de bufferstrook en de vrijwaring van de trage verbinding doet de PROCORO geen uitspraken. De PROCORO is immers van mening dat de gevraagde grootschalige uitbreiding niet thuishoort binnen het bestaande landschap ten noordoosten van Edewalle, nabij het Edewallebos. Hierbij komt dat de gevraagde uitbreiding strijdig is met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (zie verder).

Niettegenstaande het feit dat de PROCORO de gevraagde grootschalige uitbreiding niet ondersteunt, ondersteunt de PROCORO wel het aanvullende advies van het college. De brandveiligheid is ten zeerste van belang. Het kan echter niet de bedoeling zijn om de buffering en de trage verbinding ten oosten van het bedrijf hierdoor in het gedrang te brengen. Indien er rond geheel het bedrijf een brandweg dient ingericht te worden, dient dit met andere woorden te gebeuren binnen de zone waar bedrijfsgebouwen en verhardingen zijn toegelaten en niet binnen bv. de bufferzone.

A3. Ruimte Vlaanderen (15/07/2015, ontvangst PROCORO 16/07/2015)

Er wordt gesteld dat het bedrijf kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite binnen de contouren van het vigerende BPA 'Zonevreemde bedrijven'.

De aanvraag planologisch attest wordt ongunstig geadviseerd voor de behoeftes op korte en op lange termijn:

- De aanvraag getuigt niet van een duurzaam, compact en zuinig ruimtegebruik.
- Duiding omtrent de noodzaak voor het voorzien van een zeer ruime zone voor opslag ontbreekt.
- Er kan allerm minst over een beperkte uitbreiding worden gesproken, waardoor de aanvraag in strijd is met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Het GRS stelt dat de huidige site valt onder categorie 3 conform het afwegingskader voor zonevreemde bedrijven, onder meer omwille van de ligging in de deelruimte Ruidenberg. Dit betekent *beperkte uitbreidingsmogelijkheden met beperking naar activiteiten en met ruimtelijke randvoorwaarden*. Een meer dan verdubbeling van de huidige bestemde site en het gebrek aan een compact, duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn niet te verzoenen met de categorisering uit het GRS.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt het standpunt van Ruimte Vlaanderen. De PROCORO kan akkoord gaan met een bestemming van de bedrijfsactiviteiten op de bestaande locatie. De bedrijfssite is dan ook opgenomen binnen het BPA 'zonevreemde bedrijven'.

Met de gevraagde grootschalige uitbreiding, zowel op korte als op lange termijn, kan er niet worden akkoord gegaan (conform advies Ruimte Vlaanderen). Er kan bezwaarlijk worden gesproken over een compacte uitbreiding waardoor dit planologisch attest niet conform de bepalingen uit het GRS is. Een eventueel RUP als gevolg van deze aanvraag kan dus onmogelijk in uitvoering worden gezien van het GRS. Binnen de deelruimte Ruidenberg zijn er immers slechts beperkte uitbreidingen mogelijk voor de bedrijven en dienen ingrepen die de beeldkwaliteit van het landschap verbeteren te worden gestimuleerd.

Volgens de PROCORO kan er eventueel wel aan worden gedacht om binnen de bestaande plancontour van het BPA meer bebouwingmogelijkheden toe te laten opdat het bedrijf zou kunnen voldoen aan de milieuwetgeving. De vraag rijst of in zone 1 (nijverheidszone) met een hogere dichtheid en betere inrichting kan gebouwd worden in plaats van de momenteel toegelaten 60%, alsook de vraag of zone 2 (zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen) eveneens deels zou kunnen bebouwd worden. Zone 2 wordt immers grotendeels gebruikt in functie van stockage. Het laden en lossen kan dan eventueel binnenin de gebouwen geschieden. Op deze manier kan er aan de milieuwetgeving worden voldaan zonder een uitbreiding van de plancontour en bijgevolg zonder het landschap verder aan te tasten en de impact op de omgeving (Edewalle) te verhogen.

Verder stelt de PROCORO dat er eventueel ook kan worden gedacht aan een beperkte uitbreiding van de plancontour. De vraag rijst waarom het bedrijf niet kan uitbreiden langs de Koekelarestraat ten zuidoosten van de huidige bedrijfssite (m.a.w. richting de bebouwde kern van Edewalle). Deze beperkte uitbreiding kan verder enkel mits een grondige motivatie van de noodzakelijke ruimtebehoefte en de impact hiervan op de mobiliteit. Hierbij dient ook de impact op het landschap duidelijk in beeld worden gebracht. Onder andere door de bouwhoogtes van de toekomstige bebouwing weer te geven. De PROCORO merkt op dat dit in de huidige aanvraag niet is gebeurd, terwijl er in het uitvoeringsbesluit inzake planologische attesten (29/03/2013) duidelijk is vermeld dat afmetingen van toekomstige gebouwen moeten vermeld worden (dus ook hoogtes). Indien beide bovenstaande suggesties niet haalbaar blijken, dient de piste van een herlocalisatie overwogen te worden.

A4. Vlaamse Milieumaatschappij (26/06/2015, ontvangst PROCORO 29/06/2015)

De aanvraag wordt door de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Er worden immers geen significant negatieve effecten verwacht met betrekking tot het grondwateraspect, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en verwijst hierbij naar het advies van de Dienst Waterlopen van de provincie.

BEZWAREN EN OPMERKINGEN

De bezwaren alsook de adviezen worden ondergebracht onder veel voorkomende onderwerpen. De samenvatting dient samen met het overzicht van de bezwaren en adviezen gelezen te worden. Elke nummer verwijst immers naar een vervolgnummer op deze lijst waar telkens de datum van ontvangst, de naam en het adres van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

B1 (14/07/2015, ontvangst PROCORO 15/07/2015)

Een bezwaarindiener stelt dat er geen garanties zijn dat de uitbreiding geen aanleiding zal geven tot bodemverontreiniging.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat bovenstaand bezwaar betrekking heeft op de milieuvergunningsprocedure. In het kader van een aanvraag planologisch attest kunnen er geen uitspraken worden gedaan inzake bodemverontreiniging.

B1, B2 en B3: (B2 = 15/07/2015, ontvangst PROCORO 16/07/2015)

De aanpalende agrarische gronden zullen door de uitbreiding van het bedrijf een waardevermindering ondergaan.

Het bedrijf is gelegen in een agrarische zone, waardoor het agrarische landschap en het dorp schade zal ondervinden bij een uitbreiding van het bedrijf. Door de openheid van het landschap zal bij uitbreiding van het bedrijf en het bijbouwen van bijkomende loodsen, het landschap definitief veranderen. Deze verandering zal zichtbaar zijn vanuit alle richtingen en van op grote afstand. Het bedrijf is gelegen in een dorpskom, een uitbreiding hoort daar niet thuis en zou het uitzicht en de woonsfeer van Edewalle in zijn geheel, totaal veranderen. De helft van Edewalle verliest hierdoor nabijgelegen open ruimte en het uitzicht. Een uitzicht op immense loodsen in plaats van op een groene omgeving wordt niet positief onthaald.

Door een bezwaarindiener wordt er geconcludeerd dat de gevraagde uitbreiding niet thuishoort in agrarisch gebied, maar op een bedrijventerrein. De impact is te groot.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de eventuele waardevermindering van gronden niet als bezwaar kan opgeroepen worden in het kader van een aanvraag planologisch attest. Bezwaren dienen gericht te zijn op de ruimtelijke impact van de gevraagde uitbreidingen.

De PROCORO volgt echter wel het standpunt van de verschillende bezwaarindieners inzake de landschappelijke en visuele impact van een eventuele bedrijfsuitbreiding op de bestaande bedrijfssite. Zoals reeds hierboven gesteld is de PROCORO van mening dat de gevraagde grootschalige uitbreiding niet thuishoort nabij de kern van Edewalle en nabij het Edewallebos gelegen in de open ruimte. Bovendien is deze uitbreidingsvraag niet conform het GRS. Daarbij komt dat er geen hoogteaftmetingen zijn aangegeven op de plannen waardoor een duidelijke beoordeling van de landschappelijke impact wordt bemoeilijkt. Sowieso kan er gesteld worden dat er grote landschappelijke impact zal zijn als gevolg van de grootschalige uitbreiding.

B3 (afgegeven PROCORO 15/07/2015)

Een bezwaarindiener stelt dat er lawaaihinder gepaard gaat met de constante aanvoer met grote vrachtwagens en stelt hierbij dat deze aanvoer gepaard gaat met schade en slijtage aan de publieke verkeersinfrastructuur.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst hierbij naar het advies van de GECORO inzake de mobiliteit. De impact inzake de mobiliteit van de gevraagde bedrijfsuitbreiding dient in kaart te worden gebracht. Dit is noodzakelijk om te kunnen oordelen over een eventuele uitbreiding.

**BESLUIT:
ADVIES PROCORO MET ÉÉNPARIGHEID VAN STEMMEN**

Het bedrijf kan **bestendig** worden op de huidige locatie binnen de bestaande plancontour volgens het vigerende BPA.

De uitbreidingsvragen, **zowel op korte als op lange termijn**, worden **ongunstig** geadviseerd, conform het advies van Ruimte Vlaanderen. Er kan bezwaarlijk worden gesproken over een compacte uitbreiding waardoor dit planologisch attest niet conform de bepalingen uit het GRS is. Hierbij wordt er tevens gemeld dat ook de GECORO stelt dat de gevraagde grootschalige uitbreiding niet op schaal van Edewalle kan worden gezien en dat het college het advies van de GECORO heeft overgenomen.

De verschillende zaken in het aanvraagdossiers zijn onvoldoende of niet weergegeven of onderzocht:

- Een gedegen locatieonderzoek ontbreekt;
- De mobiliteitsimpact van de uitbreiding wordt als te verwaarlozen beschouwd. Dit lijkt de PROCORO niet realistisch aangezien er een grootschalige uitbreiding wordt gevraagd;
- De landschappelijke impact (hoogtes van bebouwing) wordt niet weergegeven;
- De gedegen motivatie van de grootschalige uitbreidingsbehoefte ontbreekt. De milieuv vergunning, die in beroep door de minister is verleend aan het bedrijf, geeft op geen enkele manier aan dat het bedrijf omwille van milieuaspecten dient uit te breiden. De milieuwetgeving wordt echter wel aangegrepen om een grootschalige uitbreiding te verantwoorden. De PROCORO vraagt of dergelijke grootschalige uitbreiding nodig is met zes loodsen om bestaand gefixeerd hout op een vloeistofdichte vloer en onder een overkapping te kunnen opslaan.

Indien het bedrijf dergelijke uitbreiding nodig heeft, dan stelt de PROCORO voor om een gedegen onderzoek te doen naar een andere locatie.

Indien de uitbreiding van het bedrijf enkel nodig is om in functie van bestaande productie en opslagcapaciteit optimaal te kunnen functioneren, dan heeft de PROCORO enkele suggesties mee, om tot een haalbaarder dossier te komen:

- Verhoging van bebouwingspercentage binnen bestaande BPA
- Beperkte uitbreiding

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck