

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, 4 mei 2017
ontwerp - verslag 189

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 188 (6 april 2017)..... p.02
2. Varia p.02
3. Toelichting partiële herziening GRS Ieper p.03
4. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen Midden WVL..... p.06
5. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Greenyard Foods (Staden) p.08

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- 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
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Dhr. Michel Gilte Westtoer
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Annie COOL CD&V
- Dhr. Koen BULTINCK Vlaams Belang
- Dhr. Rik BUYSE N-VA
- Dhr. Herman LODEWYCKX GROEN

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Bart CLOET POM
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

AFWEZIG

• effectieve leden:

- Mevr. Sabien TYBERGHEN VRP

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Peter ROOSE Sp.a

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 188 (6 april 2017)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Varia

▪ **Bezwarenbehandeling OO OPRUP Slachthuis Tielt**

De PROCORO dient de bezwarenbehandeling te voeren over het ontwerp-provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan slachthuis Tielt. Dit was oorspronkelijk voorzien voor de zitting van 4 mei. Het voorstel is de bezwarenbehandeling te agenderen in de zitting van 6 juli. Dit is de laatste dag dat PROCORO de bezwaren kan behandelen.

De vaste secretaris stelt voor dat de PROCORO een verlenging zou aanvragen aan de deputatie om de periode van de bezwarenbehandeling met 30 dagen te verlengen. Moest op 6 juli (door omstandigheden) de bezwarenbehandeling niet kunnen doorgaan, is er een mogelijkheid om de bezwaren na 6 juli nog te kunnen behandelen. In principe is het niet nodig. Het is dus een vraag uit voorzorg.

Een lid vraagt wat de reden is van uitstel?

De vaste secretaris legt uit dat de PROCORO 90 dagen de tijd heeft om de bezwarenbehandeling te verrichten. De bedoeling was om dit al op 4 mei te behandelen waardoor het PRUP reeds in juni in de raad definitief kon worden vastgesteld. De laatste dagen van het openbaar onderzoek zijn er nog tal van bezwaren binnen gekomen. Ook het bedrijf heeft nog een uitgebreid bezwaar ingediend. Het is dus aangewezen om de nodige tijd te nemen om de behandeling van bezwaren voor te bereiden. Het is de bedoeling om het PRUP voor te leggen in september aan de raad om definitief vast te stellen.

Het lid zegt dat het dierenwelzijn niets heeft te maken met het ruimtelijke aspect. Dit mag geen rol spelen.

Een ander lid meent dat het dierenwelzijn wel aan de orde is.

De voorzitter maakt duidelijk dat er een vrijheid is van spreken binnen de PROCORO.

De PROCORO gaat akkoord om een verlenging van 30 dagen van de termijn van bezwarenbehandeling aan te vragen bij de deputatie.

De vaste secretaris deelt de agendapunten mee voor de volgende zittingen:

▪ **Agenda PROCORO 1/6**

- adviseren van ontwerp- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper
- adviseren van een voorontwerp mini-RUP Bellewaerde ten behoeve van de plenaire vergadering
- adviseren van afbakening kleinstedelijk gebied Waregem met inbegrip van Blauwpoort of terugkoppelen waarom Blauwpoort niet wordt meegenomen
- toelichting over de behoeftestudie van wonen (onder voorbehoud)

▪ **Daguitstap PROCORO 15/6**

- Voormiddag: bezoek aan provinciaal domein 't Veld en omgeving. Advisering van een voorontwerp PRUP voor het domein en omgeving ten behoeve van een plenaire vergadering
- Namiddag: terreinverkenning van de kleiputten te Egem

▪ **Agenda PROCORO 6/7**

- Bezwarenbehandeling van ontwerp-PRUP slachthuis Tielt
- Toelichting van het nieuwe integratiedecreet RUP-MER

▪ **Strategisch projectgebied De Sol**

Een lid vraagt of er reeds een plenaire vergadering heeft plaats gevonden over het strategisch projectgebied De Sol.

De vaste secretaris bevestigt dit.

3. Toelichting partiële herziening GRS Ieper

De voorzitter verwelkomt de heer burgemeester Jan Durnez, stedenbouwkundige ambtenaar Sandra Debuf van de stad Ieper en de heer Alexander Maekelberg van het studie bureau Antegroup.

De heer Alexander Maekelberg licht de partiële herziening toe van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper.

De voorzitter gaat over tot de vraagstelling.

De voorzitter benadrukt dat de vragen en eventuele opmerkingen individueel worden gemaakt. Dit is nog geen advies van de PROCORO. Het advies wordt geformuleerd in de volgende zitting.

Een waarnemend lid verwijst naar het dossier van de verkeersleefbaarheid van de N8. Het lid wil weten wat er nu gaat gebeuren. Het lid vraagt of het openbaar vervoer zal versterkt worden. Zijn er afspraken met de vervoersmaatschappij De Lijn?

Een lid stelt vast dat alle gemeenten jonge gezinnen wil aantrekken. Door iedere woonkern te laten uitbreiden, worden de verkeersstromen verspreid. Dit bemoeilijkt het om een rendabel openbaar vervoer te organiseren. Het lid vindt het positief dat de zachte assen als sterke assen in het kader van mobiliteit naar voor worden geschoven. De gemeente en de provincie moeten hierin samenwerken.

Een andere lid sluit zich hierbij aan. Het lid is verwonderd dat er gekozen wordt om de te verdelen woongelegenheden te spreiden over diverse kernen. Het lid meent dat er moet ingezet worden op het behoud van de leefbaarheid en identiteit van de kernen en niet om nog meer pendelaars te creëren door bijkomende groei te verwezenlijken.

Nog een andere lid stelt vast dat de kaarten met selectie van de secundaire wegen niet volledig overeenkomen met de selectie van het PRS-WV. Ook de kaarten 1.1 en 1.5 vertonen verschillen op vlak van categorisering. Is dit een nieuwe visie vanuit de stad? Het lid stelt ook vast dat de Krommenelstraat-Ruuschaarstraat niet meer wordt voorgesteld als secundaire weg in tegenstelling tot de vraag uit het mobiliteitsplan. Mag hieruit besloten worden dat voor de stad Ieper het ook een lokale weg is? Het lid verwijst ook naar de Zuiderring. Er is ook sprake van de kleine ring. Voor het lid is dit niet duidelijk. Gaat dit over de bestaande Zuiderring of is er een sprake van een grotere Zuiderring?

Een lid stelt vast dat er naargelang het werknemersprofiel verschillende pendelstromen zijn tussen de regio Ieper en de regio Roeselare-Kortrijk. Het is van belang om via werk in eigen streek te werken aan de mobiliteit. In het andere geval blijft de pendelstroom.

Een andere lid stelt dat Ieper de 14e centrumstad is. Dit is ook belangrijk voor de omliggende gemeenten en bedrijven als Heuvelland en Poperinge. Een centrumstad wordt bepaald op basis van een gemeente, terwijl dit ruimer zou moeten gezien worden.

De heer Alexander Maekelberg van Anteagroup antwoordt op de diverse vragen:

- Er is geen nieuwe visie op de categorisering van de secundaire wegen. Als de kaart niet overeenkomt met de provinciale selectie, dan is de kaart in het GRS foutief.
- De problematiek van de N8 heeft al een hele historiek achter de rug. Het gewestelijk RUP met de grote bypass is vernietigd door de Raad van State. De stad heeft geen engagementen van Vlaanderen en vervoersmaatschappij De Lijn over een sterker openbaar vervoer. Als de verkeersintensiteiten in kaart worden gebracht met simulaties van bijkomende toekomstig verkeer door het voorzien van diverse ontwikkelingen (bv school aan de Veurnseweg, bedrijventerrein, ...) dan is er geen probleem. Voor de problematiek N8/A19 wordt verwezen naar Vlaanderen.
- De spreiding van de extra woongelegenheden over de diverse kernen mag niet overschat worden. Het grootste aantal is 40 woongelegenheden in Vlamertinge. Dit is een dorp van meer dan 4000 inwoners. Bovendien blijft de wagen een noodzakelijkheid, ook voor inwoners die in de stad Ieper wonen. Bovendien zal de ambitie om jonge gezinnen aan te trekken via de aantrekkingskracht van de kleinere kernen vermoedelijk meer succes hebben dan wonen in de stad.
- Er is geen concrete denkpiste voor een grote zuiderring.

De heer burgemeester, Jan Durnez, vult aan dat er zwaar vervoer is van een aantal bedrijven vanuit het zuiden het naar noorden. Als er moet gekozen worden om het zwaar vervoer door de binnenstad te laten rijden of om te leiden via de Krommenelstraat, dan is de keuze vlug gemaakt. Geen enkele bestuurder zal kiezen om zwaar verkeer te laten rijden door de binnenstad. Over de zuiderring is er blijkbaar een misvatting over het begrip. De zuiderring ligt er. Er is geen enkele intentie om nog een bijkomende ring ten zuiden van de stad te voorzien.

De burgemeester stelt vast dat er in Ieper heel wat hooggeschoolden worden tewerkgesteld. 70% van de hooggeschoolden komen van buiten de stad en voornamelijk van Kortrijk. Bij een koppel zijn er 2 werkplaatsen en moet er vaak gekozen worden. En blijkbaar wordt Ieper niet gekozen als woonplaats. Er wordt ook vastgesteld dat de verhuisbewegingen in de regio Roeselare-Kortrijk veel kleiner zijn dan in de Westhoek.

Vervolgens betreurt de burgemeester dat Ieper niet erkend wordt als centrumstad. De eerste dertien zijn erkend, Ieper als 14e centrumstad niet. Met een erkenning zou dit ca 120 euro per inwoner meer inkomsten zijn.

Een lid meent dat er via een economische ontwikkeling bijkomende arbeidsplaatsen kunnen gecreëerd worden. De vraag rijst hoe je ook de mensen dichtbij kunt laten wonen. Het lid is ervan overtuigd dat het gewoon voorzien van bouwgronden niet helpt. Er is een breed kwalitatief aanbod nodig van sociale en culturele voorzieningen.

De heer burgemeester Jan Durnez beaamt dit. Er is dan ook de laatste jaren gewerkt aan een aanbod op vlak van cultuur, sport, vrije tijd, erfgoed, enz ... 20% van het budget van de stad gaat naar deze sectoren. De stad heeft ook een achterstand opgebouwd op het vlak van economische ontwikkeling naar aanleiding van erfgoed en Pilkem Ridge. Dit laatste is heilige grond. De zoekzones voor wonen en werken zijn groter dan nodig maar de stad wil een flexibiliteit inbouwen om de vraagzijde in de toekomst een plaats te kunnen geven. Bovendien is een uitbreiding van ca 40 ha relatief klein ten aanzien van de bestaande toestand van de stad. Ook wil de burgemeester erop wijzen dat de zoekzones voor verdere ontwikkeling op minder dan 2 km afstand liggen van de markt. Dit is niet veel in stedelijke context. Bovendien is het niet wenselijk om teveel hoogbouw te voorzien in het centrum van de stad omwille van de historische kwaliteit.

Een lid verwijst naar de bindende bepalingen. Het lid stelt vast dat de bepalingen veel vage elementen omvatten. Bij de ontwikkeling natuur en landschap wordt verwezen naar een herwerking van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 4 november 1996. Het lid wil weten of er hieraan reeds begonnen is? Voorts wil het lid weten wat precies de betekenis is van de groene longen in het stedelijk weefsel?

De heer Alexander Maekelberg legt uit dat het idee van groene longen in het stedelijk weefsel ontstaan is vanuit het overleg met diverse groepen. De groene longen bij de uitbreidingszones zijn conceptueel aangegeven. Het betekent dat bij iedere nieuwe uitbreiding van het stedelijk weefsel een substantieel deel groen moet voorzien worden. Het gaat om gebieden zoals de kazerne, Reigersburg, Sint-Jansziekenhuis, enz... De vaststelling is dat er weinig groen is in de binnenstad. Buiten enkele grotere tuinen en kleinere parken is er weinig openbaar groen. Vandaar het idee van een groenlobbenplan dat concreet wordt bij de uitwerking van de uitbreidingszones.

Volgens de heer Alexander Maekelberg is de herwerking van het GNOP reeds gebeurd door de groendienst. De essentie is reeds mee vertaald in het structuurplan.

De heer burgemeester Jan Durnez vult aan dat het voorzien van groen ook deel uitmaakt om een kwalitatieve stad uit te bouwen. Op heden zijn er de vesten en de Menenpoort, de Verdronken Weiden aan Zillebeke, enz... Dit moet ook doorgetrokken worden in de nieuwe ontwikkelingen waar nieuwe groene longen moeten gecreëerd worden.

Het lid verwijst naar het Noordwestelijk deel van de stad waar de uitbreiding naar de toekomst wordt voorzien met de vaststelling dat er weinig groen is. In de filosofie van het structuurplan zou er daar bijkomend groen moeten voorzien worden. Het lid stelt vast dat er daarover niets terug te vinden is in de bindende bepalingen.

De heer Alexander Maekelberg antwoordt dat er de site is van de Veurneseweg met het bedrijventerrein en de uitbreiding van de school. Het zijn puzzelstukjes die naar verloop van tijd samen moeten vallen.

Een lid is verheugd om in de herziening van het GRS te lezen dat de agrarische structuur principieel wordt behouden. Dit kan volgens het lid op 2 manieren gelezen worden. Volgens de eerste leeswijze is landbouw prioriteit. Volgens de tweede leeswijze is landbouw belangrijk maar wordt verder gedaan zoals de laatste 20 jaar met name: het verder innemen van het agrarisch gebied. Het lid heeft begrepen dat er wordt ingezet op de integratie van de landbouw in het landschap en op verweving. Iedere boom neemt 2m² in. Als dergelijke zaken, samen met de inname van landbouwgronden, worden voorgesteld dan verliest de landbouw 3000 ha per jaar. De stad Ieper wil de verweving stimuleren. Welke impulsen wil de stad uitwerken? Gaat dit om een subsidie? Vanuit de agrarische sector blijft dit een vorm van 'iets opleggen'. Het lid vraagt ook meer duidelijkheid over de grootschalige landbouw en de aanknopingspunten hierover? De heer Alex Maekelberg van de Antea Group legt aan de hand van een slide uit wat de aanknopingspunten zijn om in bepaalde gebieden grootschalige landbouw nog toe te laten.

Het lid wil weten wat de definitie is van grootschalige landbouw. Is dit een serrecomplex van 40 ha of gaat dit om een kippenstal met 100.000 kippen?

De heer Alex Maekelberg antwoordt dat er geen concrete definitie is opgemaakt over grootschalige landbouw.

De heer burgemeester Jan Durnez meent dat de inname van cultuurgronden met het huidige GRS minder dan 5 % van het grondgebied bedraagt. Dit is nog veel maar veel minder dan het Vlaams gemiddelde. Voorts is er reeds een lange traditie van samenwerking tussen landbouw en natuur via het regionaal landschap. De acties gebeuren op vrijwillige basis, het is realistisch en er wordt niets opgelegd. Er is een goede samenwerking.

Een lid vindt het moedig van de stad Ieper om uitspraken te doen over de ruimte-inname van grote landbouwloodsen. Vroeger was er een wildgroei aan landbouwzetels die de draagkracht van de omgeving oversteeg. De landbouwzetels op heden zijn nog veel groter dan vroeger. Volgens het lid moeten er keuzes worden gemaakt. Dit is alvast een moedige aanzet.

Een ander lid stelt vast dat in het richtinggevend deel alle doelstellingen een concrete maatregel omvatten, behalve de verbreding van de landbouw. Hoe komt dit? Het andere lid wil ook weten hoe ver het staat met het concept van stadslandbouw? Voorts heeft het andere lid de bedenking dat het werken met groenschermen geen integratie van landbouwloodsen met zich meebrengt. Het is gewoon de loodsen

verstoppen. Het andere lid pleit om het groen te gebruiken als accent, die samen met de gebouwen één geheel vormen.

De heer Alex Maekelberg verduidelijkt dat de groene elementen worden gekoppeld aan de bestaande groene elementen en aan bijvoorbeeld beken, recreatieve elementen enzDe doelstelling over verbreding van de landbouw is een paragraaf vanuit het vorige gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Over de stadslandbouw verwijst de heer Alex Maekelberg naar het voorzien van volkstuintjes.

De heer burgemeester Jan Durnez wil tot slot aan de PROCORO meegeven dat de herziening van het GRS geen breuk is met het vorige GRS. Bepaalde elementen worden verder uitgediept. Er wordt ook gekozen om te werken via masterplannen vooraleer uitvoeringsplannen te maken. Er zijn zoekzones nodig om vragen in de toekomst te kunnen opvangen en kwalitatief in te vullen. De stad Ieper wil vooral een kwalitatieve beweging maken.

De voorzitter sluit de bespreking af.

De voorzitter vond het een goeie uiteenzetting. De voorzitter had gehoopt dat de herziening van het GRS een scharniermoment was om meer de richting te kiezen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen met meer aandacht voor ruimtelijk rendement. Er zijn behoeftes maar waarom moet dit steeds vertaald worden in uitbreiding? Kan er niet gekozen worden voor grotere dichtheden? Het gevaar is ook dat burgers gaan dromen van de zoekzones. Kan het aantal zoekzones niet gereduceerd worden?

De voorzitter vindt tevens dat de cartografie ouderwets is: geen schaal, geen noordpijl, ... met de digitalisering kan je de werkelijke grootte niet meer inschatten. Ook het aangeven van de kernbebouwing is niet correct weergegeven.

De voorzitter hoopt dat het gemeentelijk structuurplan nog verder zal opgewaardeerd worden met nieuwe ideeën bij de volgende stap.

De voorzitter dankt de burgemeester Jan Durnez, Sandra Debuf en Alexander Maekelberg voor hun aanwezigheid en hun toelichting.

De heer Lieven Veulemans en de leden van de politieke fracties verlaten de vergadering.

4. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen Midden WVL n.a.v. het openbaar onderzoek van 06/02/2017 t.e.m. 07/04/2017

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe.

*De voorzitter gaat over tot de bespreking.
Er zijn geen vragen of opmerkingen.*

*Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.
De voorzitter gaat over tot de advies- en bezwarenbehandeling.*

ADVIEZEN

A1. Ruimte Vlaanderen

(poststempel 21/03/2017, ontvangst PROCORO 22/03/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A3. gemeentebestuur Tielt

(zitting 23/03/2017, poststempel 28/03/2017, ontvangst PROCORO 28/03/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A4. Gemeentebestuur Ledegem

(zitting 09/03/2017, poststempel 31/03/2017, ontvangst PROCORO 03/04/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A5. gemeentebestuur Staden

(zitting 30/03/2017, poststempel 03/04/2017, ontvangst PROCORO 03/04/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

BEZWAREN

B1. GECORO Tielt

(zitting 13/03/2017, ontvangst PROCORO 21/03/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

B2. ELIA

(gericht aan GECORO dhr. Bart Aerts, poststempel 09/03/2017, ontvangen PROCORO 10/03/2017)

Elia vraagt om rekening te houden met de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningslijnen, ondergrondse hoogspanningsleidingen en hoogspanningsposten welke zich in het gebied situeren. Bijkomend ook de vraag om dit in de voorschriften op te nemen, alsook in toekomstige RUP of BPA. De stations dienen als extra voorschrift te worden toegevoegd als "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen".

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat het voorliggende RUP geen invloed heeft op bovengrondse hoogspanningslijnen, ondergrondse hoogspanningsleidingen en hoogspanningsposten. Dit gezien het RUP enkel een overdruk is en enkel een extra functie toelaat bij bestaande bebouwing. Er worden geen bestemmingswijzingen doorgevoerd.

De PROCORO stelt dat hiervoor geen aanpassingen aan het RUP nodig zijn

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

De PROCORO merkt op dat sedert 1/4/2017 een nieuw logiesdecreet in werking is getreden. Dit wordt best in de toelichtende nota aangepast.

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN & BEZWAREN

A2. CBS Meulebeke

(zitting 13/03/2017, poststempel 21/03/2017, ontvangst PROCORO 22/03/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verklaart het advies als onontvankelijk gezien het advies van de uitvoerende en niet de wetgevende macht komt.

A6. CBS Ruiselede

(zitting 03/04/2017, poststempel 05/04/2017, ontvangst PROCORO 06/04/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verklaart het advies als onontvankelijk gezien het advies van de uitvoerende en niet de wetgevende macht komt.

A7. Gemeentebestuur Ruiselede

(zitting 03/04/2017, ontvangst PROCORO 14/04/2017)

Gunstig advies

Ontvangen na einde openbaar onderzoek – gemeenteraadsbeslissing binnen termijn..

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verklaart het advies als onontvankelijk gezien het advies buiten de termijn van het openbaar onderzoek werd ontvangen. Een gemeente moet zoals een burger zorgen dat het advies binnen de vooropgestelde termijn moet binnen zijn.

Stemming:

Ja: 10 (Jonas Plouvier, Mark Desmet, Pétur Edvardsson, Franky Roels, Eric Vandorpe, Katty Dewilde, Gwendoline Vermeire, Oscar Wullepit, Eric Boussey en Piet Gellynck)

Nee: 5 (Peter Norro, Koen Vanneste, , Michel Gilté, Jeroen Cornilly en Koen Dewulf)

Onthouding: 1 (Torben Wolfs)

Minderheidsstandpunt:

De gemeenteraad heeft haar advies gegeven in een zitting binnen de termijn van openbaar onderzoek. Dit is voldoende om ontvankelijk te verklaren. Door interne procedures naar voorbereiding en afwerking van beslissingen kan het zijn dat dit moeilijk binnen de vooropgestelde termijn kan gebeuren.

A8. Gemeentebestuur Meulebeke

(zitting 12/04/2017, ontvangst PROCORO 14/04/2017)

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verklaart het advies als onontvankelijk gezien de zitting buiten de termijn van het openbaar onderzoek viel.

De heer Peter Norro verlaat de vergadering.

5. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Greenyard Foods (Staden) n.a.v. het openbaar onderzoek van 6/02/2017 t.e.m. 7/04/2017

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

Het lid stelt vast dat er een ongunstig advies was vanuit de Vlaamse administratie Landbouw. Wat is er hiermee gebeurd?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat op dat moment de administratie Landbouw niet akkoord ging met de methodiek om Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) te compenseren via onze provinciale RUPs van de provinciedomeinen. Binnen deze provinciale Rups zijn er delen niet herbevestigd agrarisch gebied terug bestemd als agrarisch gebied.

Intussen is dit met de Vlaamse administratie Landbouw en het Kabinet van de bevoegde minister afgestemd en kan de provincie de voorgestelde methodiek verder hanteren.

Het lid verwijst naar het advies van Ruimte Vlaanderen met de vraag om buurtweg 25 met name de Romenstraat af te schaffen. Is dit reeds gebeurd?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit nog niet is gebeurd. Dit is een gemeentelijke procedure. Er is afgesproken om hiermee te wachten tot na het openbaar onderzoek en na het advies van de PROCORO. Er moet afgewacht worden welke bezwaren er mogelijk zijn en/of deze bezwaren zorgen voor aanpassingen aan het plan. Indien de gemeente reeds initiatief zou genomen hebben, zou dit een signaal zijn dat alles al in orde is.

Binnen de PROCORO ontstaat er een discussie of de voorziene parking voor landbouwvoertuigen en vrachtwagens voldoende groot is. De aanleiding van de discussie is:

- Het feit dat in dezelfde zone ook de nieuwe waterzuivering moet voorzien worden.
- Het onderzoek van het bedrijf om meer water te kunnen hergebruiken wat meer ruimte in beslag zou kunnen nemen.

Door het feit dat op de site het eindprodukt niet wordt opgehaald (dit gebeurt in Ieper) meent het lid dat er niet veel wachtende vrachtwagens zijn.

De PROCORO besluit dat er enerzijds voldoende parkeergelegenheid moet voorzien worden voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen gelet op de diverse bezwaren. Anderzijds moet er voldoende ruimte zijn binnen de bestaande contouren om de waterzuivering en een groter hergebruik mogelijk te maken. De PROCORO vraagt om dit verder te onderzoeken en desnoods in andere zones ook parking voor vrachtwagens mogelijk te maken en af te dwingen.

Een lid wil weten waarom de nieuwe weg werd voorzien op een natuurwaardevolle poel?

De heer Wouter Billiet verduidelijkt dat er vanuit de MER-screening geen significante gevolgen zijn voor natuur. Het blijft een ruimtelijk evenwicht zoeken tussen de verschillende sectoren en een maximaal efficiënt ruimtegebruik.

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

De voorzitter gaat over tot de advies- en bezwarenbehandeling.

ADVIEZEN

A1. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 24/03/2017, poststempel 24/03/2017, ontvangst PROCORO 27/03/2017)

Het RUP Greenyard Foods wordt opgemaakt in functie van de uitbreiding van het gelijknamig groentenverwerkende bedrijf te Staden. Staden is een buitengebiedgemeente, maar volgens het RSV geselecteerd als Specifiek Economisch Knooppunt (SPEK). Het bepalen van ontwikkelingsmogelijkheden voor bovenlokale bedrijven binnen een SPEK is een bevoegdheid van de provincie.

Er is geen strijdigheid met de beleidsopties van het RSV vastgesteld.

Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen die werden geformuleerd door het departement n.a.v. de plenaire vergadering, met name de overeenstemming met de compensatie HAG. Er resten geen fundamentele opmerkingen.

Ruimte Vlaanderen formuleert wel volgende aanbevelingen:

- Op p.60 van de toelichtingsnota zijn de ruimteboekhouding alsmede de bestemmingscategorieën nogal cryptisch omschreven in tabelvorm. Het is aangewezen deze tabel beter leesbaar te maken, en de bestemmingscategorieën tevens op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften, per artikel.

- Artikel 0.1 van de SV: de uitbreiding van 10% waarvan sprake, op wat slaat dat? Gebouwen, constructies, ...? Dit moet worden verduidelijkt.

Ruimte Vlaanderen formuleert een gunstig advies.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit gunstig advies. De PROCORO stelt voor om in de ruimteboekhouding te verduidelijken uit welk BPA (BPA Romenstraat en BPA Romenstraat herziening) de verschillende artikelnamen komen. De bestemmingscategorieën zijn volgens de PROCORO duidelijk. De PROCORO stelt voor de bestemmingscategorieën toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften, per artikel.

De PROCORO stelt voor om artikel 0.1 als volgt aan te passen: "Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en uitbreidingen van gebouwen en constructies met meer dan 10% of het aanleggen (...)".

A2. Gemeenteraad Staden (advies dd. 03/04/2017, poststempel 03/04/2017, ontvangst PROCORO 05/04/2017)

Het PRUP betreft een uitbreiding van het bedrijf Greenyard Foods in oostelijke richting, verder weg van de kern van Westrozebeke. Met deze uitbreiding zal de bestaande Romenstraat ingenomen worden door het bedrijf en verplaatst worden naar de oostelijke grens van de bedrijfssite. De nieuwe Romenstraat wordt meteen ook de nieuwe en ook de enige toegang tot het bedrijf. Het PRUP Greenyard Foods omvat een uitbreiding van de bedrijfssite, maar zorgt er tegelijk voor dat het bedrijf zich efficiënter kan organiseren en dat de bedrijfssite in functie van de voedselveiligheid volledig kan afgesloten worden. Er wordt meer ruimte gecreëerd voor de opslag van goederen, met onder meer de mogelijkheid voor een hoogbouw met volautomatische stockage. Externe transporten (Langemark-Poelkapelle en Ieper) zullen niet meer nodig zijn. Het aantal transporten van en naar het bedrijf zal hierdoor gevoelig dalen.

Schepen Bart Vinckier licht het agendapunt toe.

Raadslid Koen Demonie stelt de vraag of er bij het PRUP Greenyard Foods voldoende rekening wordt gehouden met de afwatering, er leeft hieronder wel wat onrust bij bewoners.

Schepen Vynckier antwoordt het raadslid dat het PRUP een algemeen kader schept. Bij concrete vragen voor een omgevingsvergunning kunnen bijkomende voorwaarden (waaronder omtrent afwatering) gesteld worden.

De gemeenteraad van Staden formuleert een gunstig advies zonder meer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de gemeenteraad. De PROCORO is van mening dat er voldoende elementen in de stedenbouwkundige voorschriften zitten om wateroverlast tegen te gaan. Hiervoor wordt verwezen naar voorschrift 0.1 omtrent de inrichtingsstudie (waterbeheersing en maatregelen duurzaam ruimtegebruik), voorschrift 0.3. over werken en constructies in functie van de waterbeheersing dat oplegt dat het waterbergend vermogen van het plangebied door de aanleg van de bedrijvensite niet verminderd mag worden en dat er steeds een buffervolume van minstens 330m³/ha verharde oppervlakte moet worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/sec/ha naar het oppervlaktewater net bij het verder uitwerken van het bedrijventerrein. De PROCORO verwijst ook naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

BEZWAREN

B1. (Bezwaar dd. 07/02/2017, poststempel 07/02/2017, ontvangst PROCORO 07/02/2017)

De bezwaarindiener heeft verschillende opmerkingen m.b.t. het RUP.

- Een eerste groep opmerkingen hebben betrekking op het aanleggen van de nieuwe Romenstraat:
 - Algemene geluidshinder en slaaphinder door mobiliteit, ook 's avonds en 's nachts (inrijden/uitrijden vrachtwagens, tractoren, auto's werknemers bedrijf, extra manoeuvreren op de bedrijfssite).
 - Geluidshinder/ergernis door het stationeren van koelwagens of tractoren langs de Provinciebaan (tegenover de woning) of het eerste stuk van de nieuwe Romenstraat.
 - De bezwaarindiener vreest een toename van ongevallen door een hinderende verkeersflow en een beschadiging van eigendommen. Bezwaarindiener verwijst naar ongevallen in het verleden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat het RUP voorziet dat wachtrijen voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen én parkeermogelijkheden voor koelwagens en landbouwvoertuigen op de bedrijfssite georganiseerd worden (art. 3, art. 1.2.5, art. 2.2.5, art. 3.2.5, art. 8). Zoals gemotiveerd in de toelichtingsnota en de plan-MERscreening (TN p. 38-39, MER p. 65-66) veroorzaakt het RUP geen significant negatief effect. Zo zullen er ongeveer 4.300 transporten naar Langemark verdwijnen wat een positief effect zal hebben op de verkeersdruk in de regio. De nieuwe Romenstraat moet dus net zorgen voor minder hinder op de openbare weg en mag dus ook geen terugslag op de Provinciebaan veroorzaken. De aantakking van de nieuwe Romenstraat op de Provinciebaan wordt gecontroleerd door het Agentschap Wegen en Verkeer en zal dus op een veilige manier gebeuren. Daarnaast vermeldt de PROCORO dat het vergunningenniveau bij een omgevingsvergunningaanvraag elementen van geluidshinder beoordeeld. Indien verkeersinbreuken zich zouden voordoen is er nood aan een flankerend beleid van het gewest. Dit kan niet opgenomen worden in een PRUP. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Een tweede groep opmerkingen hebben betrekking op de zone voor het stapelen van kisten (art. 5) en de naastgelegen bufferzone:
 - Geluidshinder: lawaai van heftrucks (manoeuvreren, signaal achteruitrijden, omvallen bakken);
 - Visuele hinder: de kisten zijn storend in het landschap, de opstapeling van 12 meter hoogte blokkeert het zicht van de bezwaarindiener;
 - Schaduwhinder van 40-50 meter (de bezwaarindiener verwijst hiervoor naar de schets opgenomen in artikel 2): geen zonlicht in de woning en de tuin in de winter en de zomer door 12 meter hoog gestapelde kisten (schaduw tot in de tuin, algengroei op schaduwplaatsen), mindere leefbaarheid en verminderde opbrengsten zonnepanelen door 12 meter hoog gestapelde kisten (lagere opbrengst zonnepanelen en lagere premies, hogere energiefactuur, verlies van winst);
 - Lagere verkoopwaarde eigendom;
 - Geurhinder;
 - Overige hinder: aantrekkingspool ongedierte.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO stelt dat het vergunningenniveau bij een omgevingsvergunningaanvraag elementen van geluids- en geurhinder beoordeeld. Het PRUP voorziet een buffer van 10 meter die deels geluidswerend moet werken (p. 66 MERscreening). De buffer moet er ook voor zorgen dat de stapelzone ingekleed wordt in het landschap. Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw, uitbreidingen van meer dan 10% of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 100m² dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie toe te voegen waarbij de landschappelijke inpassing van het bedrijf aangetoond wordt (o.a. aanplantingsplannen). Omtrent schaduwhinder stelt de PROCORO vast dat de afstand van het perceel tot de zonegrens reeds 30 meter is. De bebouwing op het perceel is nog verder gelegen. PROCORO merkt dat de genoemde 40-50 meter schaduw gebaseerd is op de schets zoals opgenomen in art.2 van de voorschriften en p. 43 van de toelichtingsnota. Deze grafiek is van toepassing op een andere plek en is berekend op basis van de wintersituatie. De schaduwhinder zal dus beperkt zijn tot een aantal dagen in de winter. De verminderde opbrengst van de zonnepanelen, de woning en de aantrekkingspool voor ongedierte zijn geen ruimtelijke argumenten. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Als derde opmerking vraagt de bezwaarindiener zich af of mensen niet belangrijker zijn dan economie.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO is van mening dat ruimtelijke ordening steeds een gelijktijdige afweging is tussen meerdere elementen waaronder economische aspecten, sociale aspecten, ecologische aspecten enzovoort. Deze afweging gebeurde binnen het PRUP. PROCORO stelt dan ook geen aanpassingen voor.

De bezwaarindiener maakt volgende voorstellen om het plan te verbeteren:

- Een eerste voorstel heeft betrekking op de groenzone:
 - De groenzone verbreden: groenzone parallel aan de provinciebaan verbreden van 10 naar minimaal 40 meter, de groenzone links en rechts van de zone voor het stapelen van kisten verbreden naar minimaal 20 of 30 meter. De ingetekende buffer is te smal om de gestapelde kisten te verbergen. Ter ondersteuning stuurt bezwaarindiener een foto in bijlage van de bestaande groenbuffer van 10 meter.
 - De groenzone anders aanplanten: de achterste strook aanplanten met beplanting die de site visueel volledig verbergt en een ecologische meerwaarde geeft (vb. elzenboom), de voorste 10 meter aan te planten met bomen die bloesems dragen en bloemrijke heesters (vb. Japanse kerselaar).
 - De (nieuwe) parking voor personeel inrichten op de locatie waar vandaag de stapelzone voorzien wordt en de stapelzone verplaatsen naar de (nieuwe) parking voor personeel. De bezwaarindiener is van mening dat de locatie voor de stapelzone binnen de bedrijfssite slecht gekozen is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De precieze inrichting van de stapelzone is het resultaat van een onderzoek naar een logische bedrijfsflow voor het bedrijf (toelichtingsnota p. 12-19). Het verplaatsen van de stapelzone kan niet omwille van het feit dat de stapelzone voor bakken te klein zal zijn op de andere locatie. Ook bij een gevraagde verruiming van de buffers wordt de stapelplaats te klein. Als gevolg zou gezocht moeten worden naar bijkomende uitbreidingsgronden in het landbouwgebied. Ruimtelijke ordening is altijd een gelijktijdige afweging tussen de belangen van meerdere sectoren. Deze afweging werd gemaakt binnen het PRUP. Daarnaast voorziet het voorstel in een efficiënt ruimtegebruik. De PROCORO acht 10 meter voldoende. Een 20 meter brede buffer werd gebruikt bij direct aanpalende woningen aan de stapelzone. De groenzone zal aangeplant worden volgens de voorschriften van art. 4 en de bijkomende verordening nr. 3 van de gemeente Staden. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Een tweede voorstel heeft betrekking op de wachtrijen voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen:
 - De wachtrijen voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen op ieder tijdstip toegankelijk maken en de wachtrijen zo ver mogelijk van de omwoners van de Provinciebaan te voorzien om zo overlast ten allen tijden te vermijden.
 - De toegang voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen aan de huidige Romenstraat bewaren.
 - De bezwaarindiener benadrukt dat een dergelijke aanpassing enkel voordelen heeft voor de omwonenden, de gemeente Staden en het bedrijf zelf.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Zoals gezegd is het PRUP het resultaat van een gelijktijdige afweging tussen verschillende belangen. Een duidelijke voorwaarde van het agentschap wegen en verkeer voor het verplaatsen van de Romenstraat is dat er slechts één toegang mag zijn tot de bedrijfssite omwille van de verkeersveiligheid. De huidige Romenstraat kan bijkomend niet behouden blijven voor het bedrijf Green Yard door de Food Defence voorschriften en de optimalisatie van de bedrijfsflow (toelichtingsnota p. 9). PROCORO stelt voor om voorschrift 8.1 aan te vullen zodat de toegang tot de bedrijfssite te allen tijde toegankelijk is voor vrachtwagens zodat vrachtwagens op de bedrijfssite en niet op het openbaar domein stationeren.

B2. (Bezwaar dd. 18/02/2017, ontvangst PROCORO 18/02/2017)

De bezwaarindiener formuleert een bezwaar over de huidige bufferzone tussen de bedrijfssite en de Vijverbosstraat. Hiervoor wordt verwezen naar p.6 (TN foto 10) en p.51 (TN opnamepunt 3). Volgens de bezwaarindiener zijn de oude bomen (te zien in de toelichtingsnota) twee jaar geleden gerooid en werden op 15/16 februari nieuwe boompjes aangeplant van 30 cm hoog. Hierdoor is het bedrijfsgebouw niet meer aan het zicht onttrokken. De bezwaarindiener vraagt dat er nieuwe bomen van 10 meter hoogte aangeplant worden in deze buffer zodat de bedrijfsgebouwen sneller onzichtbaar worden.

Ter ondersteuning van het bewaar stuurt de bezwaarindiener drie foto's mee.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Bezwaarindiener verwijst naar de bestaande toestand. De huidige situatie kwam tot stand onder het geldende BPA Romen herziening. De PROCORO deelt de bezorgdheid voor een goede landschappelijke aankleding maar opleggen dat de bomen 10 meter hoog moeten zijn bij het aanplanten is praktisch en financieel onhaalbaar. In de voorschriften van het PRUP staat dat de groenbuffer dient om het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen (art. 4). PROCORO is van oordeel dat dit voldoende garanties geeft om op termijn een gedegen groenbuffer te voorzien. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

B3. (Bezwaar dd. 23/03/2017, poststempel 24/03/2017, ontvangst PROCORO 27/03/2017)

De bezwaarindiener heeft verschillende opmerkingen omtrent de overdruk 1.1.1. hoogbouwzone binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid (art. 1):

- Inpasbaarheid in het landschap: een hoogbouw van 40 meter hoort niet thuis in het gebied maar op een bedrijventerrein. De bedrijfssite op zich is al een kunstmatig gevormd en gegroeid industriegebied voor één bedrijf. De bezwaarindiener begrijpt dat het bedrijf historisch gegroeid is (op basis van uitzonderingsmaatregelen) maar stelt dat de uitbreiding zijn grenzen heeft bereikt. Het bedrijf heeft de hoogbouw niet nodig om te overleven. Het dient enkel als verhoging van het eigen rendement.
- De hoogbouw zal niet leiden tot een afname van de vervoersbewegingen aangezien de hoogbouw de productiecapaciteit zal verhogen en extra grondstoffen van verder aangevoerd zullen worden.
- Er is geen ontwerp van het hoogbouwmagazijn. De bezwaarindiener vraagt zich af hoe hierover dan beslist kan worden.
- De motivering bij opnamepunt 1 en 2 (p. 50-51) is misleidend. Er wordt in de toelichtingsnota gesteld dat de hoogbouw enkel zichtbaar is omdat het opnamepunt hoger gelegen is. Dit is de eigenheid van Westrozebeke. De opnames zijn bovendien op straatniveau genomen. De bezwaarindiener is van mening dat geen enkele buffer in staat zal zijn om het zicht te ontnemen van de hoogbouw. De woning van de bezwaarindiener ligt dichterbij de hoogbouw dan opnamepunt 2. De bezwaarindiener stelt voor om een opname te maken vanuit zijn woning.
- De afgebeelde groenbuffer bij opnamepunt 3 (p. 51) is reeds twee jaar gekapt. De bezwaarindiener vraagt of een groenbuffer wel in staat is om een gebouw van 40 meter hoogte te maskeren. Volgens de bezwaarindiener moet men geen 10 jaar wachten op een groenbuffer die dan misschien 15-20 meter gaat maskeren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het bedrijf inderdaad historisch gegroeid is. Als de bestaande situatie de grenzen heeft bereikt, moet gezocht worden naar een alternatieve locatie. Een alternatieve locatie is onderzocht op p. 26-27 van de toelichtingsnota waarin besloten is dat de huidige locatie geschikt is voor het onderbrengen van de activiteiten van het bedrijf. De PROCORO oordeelt dat de hoogbouw kadert in de optiek van een zuinig ruimtegebruik (en een efficiënte bedrijfsvoering). De locatie en de noodzaak van de hoogbouw zijn grondig onderzocht in het dossier (toelichtingsnota p. 48-55). De hoogbouw streeft niet louter naar een rendementsverhoging maar zal er ook voor zorgen dat er meer bakken op de bedrijfssite gestapeld kunnen worden waardoor ongeveer 4000 transporten per jaar naar Langemark wegvallen. Zoals gemotiveerd op p. 9 van de toelichtingsnota blijft de productiecapaciteit van het bedrijf gelijk. PROCORO merkt op dat er inderdaad geen specifiek ontwerp is van de hoogbouw. Dit vormt onderwerp van een vergunningsaanvraag. Wel leggen de voorschriften maximale oppervlaktes, maximale hoogtes en landschappelijke integratie op (art. 1). De PROCORO verwijst naar de screeningsnota om aan te geven dat de voorziene hoogbouw op zich geen invloed heeft op de omringende bebouwing en slechts een marginale invloed heeft op het Vijverbos. PROCORO merkt op dat er inderdaad een gedeelte van de westelijke groenzone gekapt is. Specifiek bij de woning van de bezwaarindiener is er wel nog een groenzone aanwezig. PROCORO is van mening dat het PRUP voldoende garanties biedt voor een gedegen groenbuffer (art. 4). PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

De bezwaarindiener vraagt zich af of de MER screeningsnota enkel in functie van het bedrijf is opgemaakt en stelt dat alle hinder geminimaliseerd wordt. Hij vreest dat de uitbreiding met hoogbouw wel zal zorgen voor meer lawaaihinder, geurhinder en verkeersdrukke zoals dit ook bij vorige uitbreidingen het geval was. De bezwaarindiener vreest dat de hoogbouw zal zorgen voor een waardevermindering van de woning en een verminderde leefbaarheid. De negatieve impact voor de omwonenden is veel groter dan het voordeel voor Greenyard Foods.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van mening dat de screeningsnota inderdaad is opgemaakt voor het bedrijf, conform de wetgeving voor een concreet dossier (in dit geval Greenyard Foods). De screeningsnota werd conform de geldende regelgeving opgemaakt en volledig verklaard door de onafhankelijke dienst MER. PROCORO deelt mee dat het vergunningenniveau bij een omgevingsvergunningaanvraag elementen van geluidshinder en lawaaihinder beoordeelt. De screeningsnota oordeelt dat het PRUP een positief effect zal hebben ten aanzien van mobiliteit (p. 51-52). Waardevermindering is geen ruimtelijk argument. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

B4. (Bezwaar dd. 31/03/2017, ontvangst PROCORO 31/03/2017)

De bezwaarindiener heeft verschillende opmerkingen op het PRUP:

- Zone voor groenbuffer: de bezwaarindiener vraagt om een groenzone van 20 meter breed te voorzien met enkel laagstammige bomen en geen hoogstammige bomen. De eerste 10 meter vanaf de eigen woning wenst de bezwaarindiener enkel struiken.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat een gedegen groenbuffer van minimum 10 meter hoogstammen rondom de bedrijfssite noodzakelijk is voor het zicht van anderen of aangelanden. PROCORO stelt voor om in art. 4.2.2 laagstammen te schrappen zodat in de eerste 10 meter enkel struiken mogelijk zijn.

- Zone voor het stapelen van plastic en houten kisten: de bezwaarindiener vraagt om de kisten in piramidevorm te stapelen en niet in kubusvorm.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat de voorschriften niets opleggen omtrent de manier van stapelen. PROCORO stelt voor om verordenend niet op te leggen dat het in piramidevorm moet zijn. Een kubusvormige stapeling kan sowieso niet door stabiliteit en de toegang tot de kisten. Bovendien is ook het advies van de brandweer belangrijk. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Lawaaihinder: de bezwaarindiener vraagt om beperkingen op te leggen aan de vrachtwagenparking zodat zij de koeling niet kunnen laten draaien. Ook vraagt de bezwaarindiener om het laden en lossen van containers te beperken tussen 6u 's morgens en 22u 's avonds.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Lawaaihinder zal beoordeeld worden in de omgevingsvergunning door de vergunningverlenende overheid. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Tenslotte wil de bezwaarindiener van het PRUP gebruik maken om aan de PROCORO een aanpassing op hun perceel aan te vragen. Zij wensen een opslagloods te kunnen bouwen voor hun bvba. Bezwaarindiener vraagt verdere begeleiding aan de PROCORO bij deze aanvraag.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er op heden geen vergunde bedrijfsactiviteit aanwezig is op het perceel. De vraag om een opslagloods te kunnen bouwen is ook niet gemotiveerd. Het gaat om een zonevreemde woning, waarbij de rechten worden behouden. Bovendien zou dit ook betekenen dat de afweging ook zou moeten gemaakt worden bij de andere zonevreemde woningen, wat noch in het RUP zelf, noch in de screeningsnota is gebeurd. Procoro stelt geen aanpassingen voor.

B5. (bezwaar dd. 05/04/2017, ontvangst PROCORO 05/04/2017)

De bezwaarindieners hebben het bezwaar onderverdeeld in vijf opmerkingen m.b.t. het PRUP.

- Een eerste groep opmerkingen hebben betrekking op de bouwvrije strook op het grafisch plan (art. 1.2.7 en 2.2.7):

- De bezwaarindiener vindt de precieze breedte van de bouwvrije zone onduidelijk. Men vraagt in de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.7 en 2.2.7 minstens bij de toelichting de vermelding 'de breedte van de bouwvrije strook wordt aangeduid op het grafisch plan' en ook een maataanduiding op het grafisch plan zelf (zoals de maataanduiding bij de groenbuffer) toe te voegen.
- De bezwaarindiener vermeldt uitdrukkelijk dat de vandaag ingetekende 20 meter bouwvrije strook langs oostelijke, zuidelijke en westelijke zijde noodzakelijk is om schaduwhinder te vermijden op de site van de bezwaarindiener. De bezwaarindiener vreest dat de strook op basis van bezwaren nog aangepast kan worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van oordeel dat de aanduiding van de bouwvrije zone een gekende manier van werken is en dat de precieze breedte van de bouwvrije zone duidelijk af te leiden is van het grafisch plan. Om een misverstand uit te sluiten, stelt de PROCORO voor om ter verduidelijking op het grafisch plan op een aantal plaatsen indicatief de specifieke afstand aan te duiden. PROCORO stelt geen aanpassingen voor aan de voorschriften. PROCORO neemt kennis van de vrees van de bezwaarindiener en stelt geen aanpassingen voor aan de breedte van de bouwvrije strook.

- De vrachtwagenparking (koelinstallaties) zal ernstige geluidshinder veroorzaken aangezien de vrachtwagens vrijdag toekomen en heel het weekend blijven draaien. De bezwaarindiener meent dat hiervoor geen technische oplossing (elektrische stroomvoorzieningen) voorhanden is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Lawaaihinder zal beoordeeld worden in de omgevingsvergunning door de vergunningverlenende overheid. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Een tweede groep opmerkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte (art. 1.2.3):
 - Langs de provinciebaan ligt nog een onbebouwd perceel. Volgens de bezwaarindiener is het aangewezen de bouwhoogte hier te beperken tot 12 meter in plaats van 20 meter, dit naar analogie van de maximale stapelhoogte aan de Provinciebaan welke eveneens om die reden op 12 meter bepaald is. Een bouwhoogte van 20 meter is volgens de bezwaarindiener nefast voor de woningen aan de overzijde van de Provinciebaan. Deze impact blijkt uit de schaduwstudie van Adoplan die door Greenyard Foods werd opgemaakt.
 - Het bedrijf Greenyard Foods heeft volgens de bezwaarindiener in het verleden steeds toegezegd aan omwonenden lager te bouwen op dit onbebouwd perceel om schaduw en hinder voor de woningen aan de overzijde van de Provinciebaan te beperken.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO begrijpt de zorg van de bezwaarindiener en stelt voor om te voorzien dat er langs een strook van 20 meter breedte langs de Provinciebaan aangepaste bouwhoogte van 12 meter geldt. Hiermee worden vroegere afspraken gerespecteerd ten aanzien van de woningen aan de overkant van de weg, die binnen bestaand juridisch woonaanbod zijn gelegen.

- Een derde groep opmerkingen hebben betrekking op voorschrift 1.2.7:
 - De bezwaarindiener vraagt om het verbod op de inrichting van een vrachtwagenparking te verduidelijken zodat ook bestelwagens en lichte vrachtwagens verboden zijn in de bouwvrije strook.
 - Het occasioneel gebruik als vrachtwagenparking moet verboden worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO stelt dat een bouwvrije zone absoluut bouwvrij dient te zijn. Ze stelt voor om aan voorschrift 1.2, 2.1 en 3.1 toe te voegen dat het inrichten en/of het gebruiken van de bouwvrije zone als vrachtwagen-, lichte vrachtwagen- en/of bestelwagenparking verboden is. Op deze manier is het voorschrift duidelijk en is er geen discussie.

- Een vierde groep opmerkingen hebben betrekking op voorschrift 0.5 en 2.2.3 over de maximale bouwhoogte (15° regel):

- De bezwaarindieners zijn akkoord met de 15° regel maar willen dat het referentiepeil niet gemeten wordt vanaf de as van de N313. Dit door de variatie op het terrein. Er werd volgens de bezwaarindieners geen rekening gehouden met het gegeven dat het kadastraal perceel 244 N, 243 K en 241 A van 0,80 tot 1 meter lager zijn gelegen dan de serre van de bezwaarindiener. Het is dus noodzakelijk dat het maaiveld wordt gedefinieerd als zijnde het maaiveld van het huidige gebouw 274 K en dat de aanzet deze lagere pas uitmaakt, en niet de hogere pas van de provinciebaan. De 15° regel wordt uitgehold wanneer het maaiveld van het straatniveau wordt genomen en er wordt voorbijgegaan aan de bedoeling, namelijk het vermijden van de schaduw hinder op de percelen van de bezwaarindiener. De definitie van het referentiepeil moet niet alleen aangepast worden in 0.5 maar ook in voorschrift 2.2.3 moet opgenomen worden dat het referentiepeil het referentiepeil van de respectievelijke zone betreft.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vermoedt dat 274 K uit het bezwaar 243 K moet zijn (274 K bestaat niet). PROCORO begrijpt de redenering van de bezwaarindiener en stelt voor om art. 0.5 als volgt aan te vullen: "De maximale bouwhoogte wordt steeds gemeten ten opzichte van het referentiepeil, zijnde de as van de N313 met uitzondering van artikel 2 waar de maximale bouwhoogte gemeten wordt ten opzichte van het maaiveld van het perceel 243 K. PROCORO oordeelt dat de definitie van het referentiepeil voor alle zones op die manier duidelijk is en niet aangepast moet worden in voorschrift 2.2.3.

- Het bestaande gebouw 274 K staat al op 45 meter afstand van de serre van de bezwaarindiener en geeft nu al veel schaduw.
- Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
De PROCORO merkt op dat 274 K waarschijnlijk 243 K is aangezien 274 K niet bestaat. PROCORO stelt dat de 15° regel opgemaakt is vanaf de zonegrens en dat bij toekomstige ontwikkelingen schaduw hinder dan ook vermeden zal worden. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.
- Bij de omschrijving van het voorschrift maximale bouwhoogte is het aangewezen de volgende definitie van de 15° regel bijkomend op te nemen: "*Dit betekent dat de afstand tussen de zonegrens en het maaiveld en de afstand tussen de zonegrens en de nokhoogte een maximale hoek van 15° mag vormen*".

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van oordeel dat het verordenend voorschrift in combinatie met het schema in de toelichting genoeg zijn als toetsingskader voor de vergunningverlenende overheid. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Een vijfde opmerking heeft betrekking op voorschrift 3.2.1:
 - Er is geen aanduiding op het grafisch plan waar de waterzuiveringsinstallatie dient te worden gepositioneerd in de paarse zone. De bezwaarindiener vraagt te specificeren dat deze zoveel mogelijk in oostelijke richting ingeplant moet worden. Dit om schaduw impact te vermijden. Er kan een bouwzone voor waterzuivering in de meest oostelijke richting aangeduid worden op het grafisch plan.
- Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
PROCORO stelt voor om een aanduiding toe te voegen op het grafisch plan zodat de ligging van de waterzuivering grafisch aangeduid wordt. De steraanduiding dient verduidelijkt te worden in de voorschriften.
De PROCORO wil dat er enerzijds voldoende parkeergelegenheid moet voorzien worden voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen gelet op de diverse bezwaren. Anderzijds moet er voldoende ruimte zijn binnen de bestaande contouren om de waterzuivering en een groter hergebruik van water mogelijk te maken. De PROCORO vraagt om dit verder te onderzoeken en desnoods in andere zones ook parking voor vrachtwagens mogelijk te maken en af te dwingen.

B6. (Bezwaar dd. 05/04/2017, ontvangst PROCORO 05/04/2017)

- De bezwaarindiener heeft volgende vragen/opmerkingen:
 - Voldoende aandacht voor de natuurlijke poel in het noordoosten van het plangebied. Deze poel en bijhorende landschapselementen, bomen en oude fruitbomen moeten bewaard blijven door de aanwezige biodiversiteit (watervogels en amfibieën). Een aangeplante groenbuffer kan nooit dezelfde biodiversiteit bieden.
- Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
PROCORO stelt dat er een afweging gebeurd is tussen een compacte uitbreiding van het bedrijf en de aanwezige natuurwaarden. De PROCORO gaat akkoord dat een groenbuffer de natuurwaarden niet kan vervangen. De natuurwaarden van de poel wegen hier niet op tegen de compacte uitbreiding van het bedrijf. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.
- Het voorzien van een buffer van 20 meter tussen de nieuwe Romenstraat en de woningen aan de Provinciebaan 37 en 39. Dit om minder inkijk te hebben van vrachtwagens en tractors, minder

geurhinder en minder geluidshinder. De gronden waar de nieuwe Romenstraat zal komen ligt hoger dan de grond met woning van de bezwaarindieners. Er wordt gevraagd deze niet meer op te hogen zodat inkijk en visuele hinder beperkt wordt. Men zal dan ook meer problemen hebben met natte weides. Ook de hoogte van de stapelplaats moet volgens de bezwaarindiener bekeken worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De nieuwe Romenstraat wordt een openbare weg en geen bedrijfsweg waardoor PROCORO van mening is dat een buffer niet noodzakelijk is. Het bedrijf zelf wordt wel gebufferd. Vrachtwagens en landbouwvoertuigen zullen intern op de bedrijfssite staan. Voor de waterproblematiek verwijst PROCORO naar de behandeling van het advies van de gemeente Staden (A2). PROCORO vermoedt dat de bezwaarindiener de hoogte van de houten en plastic bakken bedoelt. Deze kaderen in een zuinig ruimtegebruik en een verminderd aantal transporten naar Langemark. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- De containers op de zone voor het stapelen van kisten in piramidevorm te stapelen en niet in kubusvorm.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO verwijst naar de bespreking van bezwaar 4 (B4) en stelt geen aanpassingen voor.

- Geluidshinder: het laden en lossen van de containers moet beperkt worden tussen 6u 's morgens en 22u 's avonds.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO verwijst naar de bespreking van bezwaar 4 (B4) en stelt geen aanpassingen voor.

- In de winter is het vroeg donker, de stapelplaats en de parking zal dan verlicht moeten worden. Bezwaarindiener vraagt waar en hoe hoog deze geplaatst worden. Men vreest dat dit storend wordt.
Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
De PROCORO stelt dat zaken m.b.t. verlichting van de site via een omgevingsvergunning worden geregeld. De PROCORO stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen om gebruik te maken van armaturen die ervoor zorgen dat het buitenlicht zoveel mogelijk naar de grond wordt gericht en gebruik wordt gemaakt van led verlichting. Daarnaast zal opgenomen worden in art. 0.1 dat er in de inrichtingsstudie aangetoond moet worden hoe de hoge buitenverlichting op de bedrijfssite geplaatst worden.

- De bezwaarindiener vraagt wat er zal gebeuren met de gracht tussen het perceel met de woning (Provinciebaan nr. 39) en de nieuwe Romenstraat. Wordt deze dieper en breder? De bezwaarindiener wil deze behouden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO merkt op dat de gracht waarvan sprake is een kavelsloot is. In het PRUP zijn er geen bepalingen opgenomen dat de gracht moet behouden blijven of dieper of breder gemaakt moet worden. Er zijn wel voorschriften opgenomen in verband met de waterhuishouding (zie hiervoor A2). PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- De bezwaarindiener vreest een waardevermindering van de woning door het zicht op de gebouwen, de extra geluidshinder en eventuele geurhinder. Men vreest dat de bewoners een aantal jaren op een bouwwerf zullen moeten kijken.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO oordeelt dat waardevermindering geen ruimtelijk argument is. Geluids- en geurhinder worden beoordeeld binnen een omgevingsvergunningsaanvraag.

B7. (Bezwaar dd. 05/04/2017, ontvangst PROCORO 05/04/2017)

De bezwaarindiener heeft vier opmerkingen op het PRUP. De bezwaarindiener stuurt als bijlage een schaduwstudie van het studiebureau Adoplan en masterplan ter ondersteuning van hun bezwaar.

Een eerste groep opmerkingen gaan over art. 4.2.1 dat verordenend oplegt dat de Romenstraat verlegd en gerealiseerd dient te zijn bij de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning binnen art. 2, art. 3 en art. 5 volgend op de inwerkingtreding van dit RUP.

- De bezwaarindiener dient te voldoen aan food-defense voorschriften (IFS Food, BRC Food, FAVV) op haar distributieactiviteiten. Vandaag voldoet het bedrijf niet aan de bepaling die stelt dat de productiesite volledig moet afgesloten worden en dat de verschillende productiefases op elkaar aansluiten. Het bedrijf kreeg een officieel verzoek van de auditoren om aan alle geldende verplichtingen te voldoen en krijgt 6 maanden tijd om de site op orde te stellen.
- De bezwaarindiener stelt dat het afschaffen van de huidige Romenstraat en de aanleg (op kosten van het bedrijf) en de realisatie van de nieuwe Romenstraat 18 maanden tot 2 jaar tijd zal nemen waarop pas een eerste vergunningsaanvraag ingediend kan worden.

- De bezwaarindiener vraagt om gelijktijdig met de aanleg van de nieuwe Romenstraat reeds binnen art. 2, art. 3 en art. 5 vergunningen te kunnen aanvragen en werkzaamheden uit te voeren (o.a. opbouw containerburelen, parkeergelegenheid).
- Voorstel van de bezwaarindiener is om het voorschrift uit art. 4.2.1 aan te passen naar *"Uiterlijk bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid met beperkte bouwhoogte (art. 2), de zone voor milieutechnische installatie en toegang (art. 3) en de zone voor het stapelen van kisten (art. 5) volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP, dient een aanvraag tot verlegging van de huidige Romenstraat bij de gemeente Staden te zijn ingediend"*.
- Volgens de bezwaarindiener kan het bedrijf geen toegangszone inrichten in functie van de nieuwe Romenstraat. De nieuwe Romenstraat en de oude Romenstraat zullen beiden in werking zijn om toegang tot het bedrijf te verschaffen. Dergelijke situatie valt volgens de bezwaarindiener te vermijden aangezien AWV reeds heeft laten uitschijnen dat het bestaan van twee ontsluitingen op de Provinciebaan voor zwaar verkeer verkeerskundig absoluut onwenselijk is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO merkt op dat de combinatie van art. 4.2.1 "De Romenstraat dient verlegd en gerealiseerd te zijn..." en art. 8.1 "Dit verbod treedt pas in werking wanneer..." inderdaad problemen kan geven voor de toegang tot het bedrijventerrein. De PROCORO is wel van mening dat de aanleg van de nieuwe Romenstraat gegarandeerd moet zijn in het PRUP. PROCORO stelt voor om art. 4.2.1 als volgt aan te passen: "De verlegging van de Romenstraat tussen de Provinciebaan en de Vijverbosstraat dient gerealiseerd te zijn bij de aflevering van de eerste omgevingsvergunning binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid met beperkte bouwhoogte (art. 2), de zone voor milieutechnische installatie en toegang (art. 3) en de zone voor het stapelen van kisten (art. 5) volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP." PROCORO stelt voor om art. 8.1 aan te vullen als volgt: "Deze ontsluiting is de enige ontsluiting voor vrachtwagens, bezoekers en landbouwvoertuigen van de bedrijfssite. Deze voorwaarde treedt ten laatste twee jaar na de inwerkingtreding van het RUP in werking". De PROCORO stelt voor om toelichtend toe te voegen dat dit verbod zekerheid moet geven dat de Romenstraat op korte termijn effectief verlegd wordt.

De tweede groep opmerkingen gaan over de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid (art. 1) met overdruk bouwvrije zone (art. 1.2.7) en de zone voor milieutechnische installatie en toegang (art. 3) met overdruk bouwvrije zone (3.2.7).

- De bezwaarindiener vraagt binnen de bouwvrije zone in art. 1 een laagbouwconstructies te kunnen oprichten (b.v. overdekte opslagruimte aangevoerde prei en erwten) en in de bouwvrije zone in art. 3 een technisch gebouw op te richten.
- Op basis van een schaduwstudie opgemaakt door het studiebureau Adoplan motiveert de bezwaarindiener dat de bouwvrije zone in het RUP niet klopt. De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van de bouwvrije zone op de grafische voorstelling en de tekstuele omschrijving naar 10 meter (in plaats van 20 meter).
- Daarnaast vraagt de bezwaarindiener aan aanvulling op het verordenend art. 1.2.3 en art. 3.2.3: *"wat betreft constructies, werken of handelingen welke zich binnen een zone van 20 meter ten overstaan van de perceelgrenzen met serrebedrijf Depoorter bevinden, zijn deze qua inplanting en bouwhoogte slechts toegelaten voor zover deze geen hinder op het vlak van bezonning en schaduwafworp met zich meebrengen."*
- De bezwaarindiener vraagt een aanvulling op de toelichting en visie bij art. 1.2.3 en art. 3.2.3: *"Constructies, werken of handelingen binnen de 20 meterzone ten overstaan van het serrebedrijf Depoorter kunnen slechts worden aangebracht voor zover deze worden toegelaten overeenkomstig de te respecteren bouwafstanden en bouwhoogtes als volgend uit de resultaten voorhanden in de schaduwstudie opgemaakt door het studiebureau Adoplan"*.
- Op deze manier zal het beoogde technisch gebouw (art. 3) volgens de bezwaarindiener binnen de 20 meter zone worden opgericht maar de maximale bouwhoogte zoals voorzien in art. 3.2.3 respecteren en qua inplanting rekening houden met de schaduwstudie van Adoplan.
- Volgens de bezwaarindiener zorgen de aanvullingen voor een optimaal ruimtegebruik (optimale bedrijfsflow, voldoen aan eisen voedselveiligheid en hygiëne), geen nadeel of hinder voor aanpalende bedrijven en woningen, geen hinder voor het aanpalend serrebedrijf en het respecteren van de afstandsregels tussen serres en bedrijfsgebouwen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van oordeel dat het PRUP het resultaat is van een gelijktijdige afweging tussen verschillende sectoren. Het bedrijf breidt uit in een gebied waar geprobeerd is al deze sectoren te verzoenen en hinder voor zone-eigen activiteiten zoveel mogelijk te beperken. PROCORO acht de 20 meter bouwvrije strook zoals opgenomen in het PRUP dan ook noodzakelijk. Niet alleen vanuit de optiek om schaduwhinder te verhinderen maar ook vanuit een goed nabuurschap. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

De derde groep opmerkingen gaan over de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid met beperkte bouwhoogte (art. 2).

- Op basis van een schaduwstudie opgemaakt door het studiebureau Adoplan motiveert de bezwaarindiener dat de bouwvrije zone in het RUP niet klopt. De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van de bouwvrije zone op de grafische voorstelling en de tekstuele omschrijving naar 10 meter (in plaats van 20 meter) om ondergeschikte constructies aan te brengen, werken en handelingen door te voeren en een 12° regel in plaats van een 15° regel.
- De bezwaarindiener vraagt de resultaten van de schaduwstudie op te nemen op p.43 van de toelichtingsnota ter vervanging van de omschreven 15° regel.
- Daarnaast vraagt de bezwaarindiener aan aanpassing van verordenend art. 2.2.3: *"De maximale bouwhoogte van constructies, werken en handelingen wordt bepaald door de resultaten afkomstig van de schaduwstudie opgemaakt door Adoplan, zodanig deze geen hinder op het vlak van bezonning en schaduwafworp met zich meebrengen."*
- De bezwaarindiener vraagt een aanvulling op de toelichting en visie bij art. 2.2.3: *"Constructies, werken of handelingen binnen de 20 meterzone ten overstaan van het serrebedrijf Depoorter kunnen slechts worden aangebracht voor zover deze worden toegelaten overeenkomstig de te respecteren bouwafstanden en bouwhoogtes als volgend uit de resultaten voorhanden in de schaduwstudie opgemaakt door het studiebureau Adoplan"*.
- Volgens de bezwaarindiener zorgen de aanvullingen voor een optimaal ruimtegebruik (optimale bedrijfsflow, voldoen aan eisen voedselveiligheid en hygiëne), geen nadeel of hinder voor aanpalende bedrijven en woningen, geen hinder voor het aanpalend serrebedrijf en het respecteren van de afstandsregels tussen serres en bedrijfsgebouwen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van oordeel dat het PRUP het resultaat is van een gelijktijdige afweging tussen verschillende sectoren. Het bedrijf breidt uit in een gebied waar geprobeerd is al deze sectoren te verzoenen en hinder voor zone-eigen activiteiten zoveel mogelijk te beperken. PROCORO acht de 20m bouwvrije strook zoals opgenomen in het PRUP, alsook de 15°-regel, dan ook noodzakelijk. Niet alleen vanuit de optiek om schaduwhinder te verhinderen maar ook vanuit een goed nabuurschap. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

B9. (Bezwaar dd. 26/03/2017, afgegeven bij gemeente 30/03/2017, ontvangst PROCORO 11/04/2017)

De bezwaarindiener heeft volgende opmerkingen:

- De nieuwe waterzuiveringsinstallatie: bewoners vrezen sterke geurhinder in de tuin en in de woning. Gezien het RUP voorziet in een uitbreiding zal de verwerkingscapaciteit fel stijgen waardoor ook de zuiveringsinstallatie groter zal zijn en nog meer geurhinder zal afgeven op de omgeving. Bezwaarindiener vraagt de normen van de geurhinder te minimaliseren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Elementen van geurhinder zullen beoordeeld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De verwerkingscapaciteit van het bedrijf stijgt niet door onderhavig RUP. Het PRUP streeft enkel naar een efficiëntieverhoging (toelichtingsnota, p. 9). PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- De bezwaarindiener vreest dat de constructies en opslagplaatsen voor kisten storend zullen zijn voor de lichtinval in de woning en zullen zorgen voor visuele hinder.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO merkt op dat de bedrijfssite zich aan de noordkant van de woning bevindt. Een verminderde lichtinval zal dus te verwaarlozen zijn. De groenbuffer biedt volgens de PROCORO voldoende garanties om visuele hinder te vermijden. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- De bezwaarindiener merkt op dat de uitbreiding zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Waardevermindering is geen ruimtelijk argument. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

De heer Koen Vanneste verlaat de vergadering.

B10. (Bezwaar dd. 04/04/2017, afgegeven bij de gemeente 06/04/2017, ontvangst PROCORO 11/04/2017)

De bezwaarindieners hebben verschillende opmerkingen m.b.t. het PRUP.

- Een eerste opmerking gaat over wateroverlast: vandaag komt de Vijverbosstraat op geregelde tijdstippen na zware regenval onder water te staan bij de bewoners. Volgens de bezwaarindiener wordt dit veroorzaakt door een verzadigde vijverbosbeek en een te kleine koker. Door de bedrijfsuitbreiding (5ha) vrezen de bezwaarindieners dat het water naar de Vijverbosbeek zal stromen waarop er nog vaker en grotere overstromingen zullen plaatsvinden. De bezwaarindieners zijn verbaasd dat er geen opvang van regenwater voorzien is op de plannen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO verwijst naar het advies zoals gegeven bij A2. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Een tweede opmerking gaat over de breedte van de nieuwe Romenstraat: bezwaarindieners hopen dat deze weg voldoende breed zal zijn, voornamelijk ter hoogte van de twee bochten, om met grotere landbouw en andere voertuigen vlot door te rijden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO merkt op dat de nieuwe Romenstraat 10 meter breed is in de bochten. PROCORO acht dit voldoende breed en stelt geen aanpassingen voor.

- Bezwaarindieners vrezen dat de nieuwe waterzuivering zal zorgen voor geurhinder.
Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
Geurhinder zal afgetoetst worden door de vergunningverlener bij een omgevingsvergunning-aanvraag. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.
- Bezwaarindieners betreuren het dat de communicatie in het volledige dossier moeilijk verloopt. Alle actoren (gemeentelijk, provinciaal, industrieel) hadden moeten samenzitten met de naaste burens. De bezwaarindieners vragen om eens samen te zitten met alle belangrijke betrokken partijen (gemeente, Greenyard Foods en omwonenden) om voor alle partijen een interessante oplossing voor de nieuwe Romenstraat te vinden.
Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
PROCORO merkt op dat er een infovergadering gehouden is omtrent het verleggen van de Romenstraat en dat er een infovergadering heeft plaatsgevonden over het PRUP. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

1. De PROCORO merkt op dat art. 6.2 het agrarisch gebied absoluut bouwvrij maakt. De PROCORO acht dit niet wenselijk aangezien er een actief serrebedrijf in het gebied ligt. De PROCORO stelt voor om bestaande landbouwbedrijven uitbreidingsmogelijkheden te geven en nieuwe landbouwbedrijven te verbieden. Op die manier is het landbouwgebied gelijkgeschakeld met de voorschriften van het omliggende landbouwgebied (GRUP Heuvelrug (Staden)). De PROCORO stelt voor het voorschrift 6.2 als volgt aan te passen: "*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.*"
2. Stedenbouwkundige vergunning dient overal aangepast te worden naar omgevingsvergunning.
3. PROCORO merkt ook op dat een inrichtingsstudie verplicht wordt in de algemene voorschriften. Voor het bedrijf is dit geen probleem maar wel voor het opgenomen landbouwgebied. PROCORO stelt voor aan te passen dat een inrichtingsstudie enkel opgelegd wordt voor vergunningen op de bedrijfssite.
4. De PROCORO besluit dat er enerzijds voldoende parkeergelegenheid moet voorzien worden voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen gelet op de diverse bezwaren. Anderzijds moet er voldoende ruimte zijn binnen de bestaande contouren om de waterzuivering en een groter herbruik mogelijk te maken. De PROCORO vraagt om dit verder te onderzoeken en desnoods in andere zones ook parking voor vrachtwagens mogelijk te maken en af te dwingen

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN & BEZWAREN

B8. (Bezwaar dd. 08/04/2017, ontvangst PROCORO 08/04/2017)

Bezwaarindiener betreurt dat een natuurvijver verdwijnt voor de uitbreiding van het bedrijf. Er wordt geur-, lawaai- en visuele hinder gevreesd. Bezwaarindiener merkt op dat de nieuwe weg aangelegd wordt zonder groenzone tussen de weg en de aangrenzende percelen. Men betreurt dat er enkel overleg is geweest met enkele bewoners maar dat andere bewoners vergeten zijn. Tenslotte stelt de bezwaarindiener vragen bij de naam 'Greenyard Foods' aangezien het bedrijf niet ecologisch van aard is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat dit bezwaar onontvankelijk is aangezien het buiten de termijn van het openbaar onderzoek is overgemaakt.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck