

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, 20 mei 2021
verslag 230

AGENDAPUNTEN

1. Toelichting en advisering startnota PRUP Tomburgstraat (Ardoeie)..... p.02
2. Toelichting en advisering startnota PRUP Kauwenhoek (Waregem)..... p.04
3. Behandelen adviezen en bezwaren ikv OO PRUP Kleiput Egem en omgeving (Pittem)..... p.06
4. Varia..... p.40

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Dhr. Jan VICTOR | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Mevr. Nele DEVRIENDT | Natuurpunt vzw |
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Johan PARET | Hubertus Vereniging Vlaanderen |
| - Dhr. Hans MOMMERENCY | Boerenbond |
| - Dhr. Franky VANROOSE | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Dhr. Dirk VERTE | VRP |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Mevr. Hannelore MAELFAIT | prov. vertegenwoordiger Leefbaarheid/Welzijn |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en infrastructuur |
| - Dhr. Karel MOENTJENS | Dienst Landbouw |
| - Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE | Dienst onroerend erfgoed |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Mevr. Brigitte HOLLEVOET | UNIZO |
| - Mevr. Anuschka DILDICK | ACV |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Tom DECOCK | POM |
| - Dhr. Stefaan GHEYSEN | Westtoer |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|-----------------------|-------|
| - Dhr. Wim AERNOUT | N-VA |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE | GROEN |

• vaste secretaris

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

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|------------------------|---|
| - Dhr. Jonas PLOUVIER | VOKA |
| - Dhr. Mark DESMET | UNIZO |
| - Dhr. Jeroen POLLET | ACV |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
| - Mevr. Leen LAUWERS | VRP |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Jelleke ROOMS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Ellen DE WITTE | POM |
| - Dhr. Michel GILTE | Westtoer |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-----------------------|------|
| - Dhr. Stefaan MEYERS | ABVV |
|-----------------------|------|

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| - Mevr. Hilde DECLER | CD&V |
| - Dhr. Simon BEKAERT | Sp.a |
| - Dhr. Patrick DE KLERCK | Open VLD |
| - Dhr. Jo VANSTEENKISTE | Vlaams Belang |

AFWEZIG

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Toelichting en advisering startnota PRUP Tombrugstraat (Ardoorie)

De voorzitter verwelkomt de heren Simon Dejonghe en Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning.

De heer Simon Dejonghe licht de startnota Tombrugstraat-Zuid toe. Het gaat om de uitbreiding van het diepvriesverwerkend bedrijf Begro te Ardoorie.

Een lid stelt vast dat er een aanzienlijke productieverhoging mogelijk wordt gemaakt. Wat is de invloed op het grondwater? Is er voldoende water om de groenten te wassen? De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat het bedrijf aangeeft dat er heel wat water wordt herbruikt. Er wordt geen grondwater gebruikt.

Een ander lid vindt het onaanvaardbaar dat er nog verharding wordt toegelaten in een overstromingsgebied. Hierdoor is er geen infiltratie mogelijk om de grondwatertafel aan te vullen. De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de plan-MER waar dit verder moet onderzocht worden. Er worden infiltratiebekkens voorzien langs de beek en ten zuiden van het bedrijf. De bedoeling is dat het bestaande bufferbekken wordt gedempt. Ten noorden van de Tombrugstraat komt er een nieuw bekken. In de plan-MER moet nagegaan worden of dit voldoende is en er voldaan wordt aan de hemelwater verordening.

Een lid vraagt aandacht dat de infiltratiezones niet enkel uit gras bestaan maar dat er ook aan natuurontwikkeling wordt gedaan. Het lid wil dat dit bindend wordt vastgelegd.

Een ander lid zegt dat het belangrijk is dat de verkeerstellingen in een representatieve periode gebeuren. Het gaat om een seizoensgebonden activiteit. Er moet vermeden worden dat de tellingen gebeuren in het laagseizoen.

Nog een ander lid wil weten of de site van Moeskroen verhuist naar de site van Ardoorie. De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de site van Moeskroen blijft. Door meer opslagmogelijkheden te geven in Ardoorie, zal het transport naar Moeskroen verminderen en op termijn stoppen.

Een lid vraagt waar het HAG (Herbevestigd Agrarisch Gebied) wordt gecompenseerd. De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit wordt gecompenseerd via het PRUP 't Veld in Ardoorie.

Een ander lid stelt vast dat dit in feite ook landbouwgrond is. De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat dit een kwantitatieve oefening is. Het gaat om delen van agrarisch gebied die door de Vlaamse regering niet is herbevestigd. Dit is wel gebeurd door het Provinciale RUP. Er is enkel geen ministerieel besluit. Het voordeel in dit dossier is dat de compensatie kan gebeuren binnen 1 gemeente.

Een lid vindt het positief dat de beek open wordt gehouden. Niettemin blijft er intern bedrijfsverkeer tussen de verschillende segmenten. Vormt dit geen probleem? De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar een gesprek met het bedrijf. Het bedrijf weet dat de beek hoe dan ook open moet blijven en dus creatief zal moeten zijn om deze verbindingen te realiseren.

Een ander lid verwijst naar de vergunningen waar water gebruikt wordt in het productieproces. De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de gegevens van het bedrijf waar het water uit het bufferbekken komt. Er wordt niks opgepompt.

Een lid vraagt zich af waarom het water in de bufferbekkens moet gelimiteerd worden? Er is nood aan water. Het lid verwijst hierbij naar het systeem van Ardo waar landbouwers nabij het bedrijf gebruik kunnen maken van het overtollige water.

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit verder moet bekeken worden wat de mogelijkheden zijn. Er zullen gesprekken hierover gevoerd worden met de watermakelaar van Inagro.

Een ander lid wil weten waar de ontharding wordt voorzien. In het zuiden?

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat tussen de beek en de gebouwen een deel moet onthard worden. Ten zuiden, ter hoogte van nieuwe bedrijfsgebouwen moet het gebied vrij blijven.

Het ander lid meent dat het vrij houden van een gebied voor infiltratie geen ontharding is.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning benadrukt dat de waterhuishouding een heel belangrijk aspect is in dit dossier. Het gaat om een overstromingsgevoelig gebied. Vandaar dat er moet onthard worden nabij de beek, er meer dan voldoende infiltratiemogelijkheden moeten voorzien worden, meer biodiversiteit. Nieuwe gebouwen kunnen in de uitbreidingszone op palen worden gebouwd met daaronder infiltratie. Het is en blijft een precaire situatie. Het bedrijf weet dit ook.

Een lid vult aan dat ook de lozingswaarden moeten gerespecteerd worden. Het gaat hier om een diepvriesbedrijf. Dergelijke bedrijven hebben grote problemen met het lozen van hun afvalwater. Dit moet ook bestudeerd worden in de plan-MER.

Een ander lid vraagt zich af hoe duurzaam dergelijke uitbreidingen zijn. Het gaat niet enkel om producten vanuit de omgeving maar ook om aanvoer van halffabricaten uit Europa. Dit wordt hier verwerkt en wordt uitgevoerd, ook buiten Europa. Dit gebeurt wel met ons water. Er zijn grenzen aan de groei.

Het ander lid wil weten wat de provinciale toekomstvisie is over de diepvriesindustrie in West-Vlaanderen?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning meent dat dit een principiële beleidsmatige keuze is. Deze vraag kan aan bod komen in het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

Een lid vult aan dat een nieuwe generatie intussen de bedrijven runt. De vraag blijft of dergelijke bedrijven verder kunnen groeien of niet. Maar de bedrijfsvoering gebeurt nu veel professioneler en efficiënter dan vroeger.

Een lid zegt dat de veestapel wordt afgebouwd. De groententeelt neemt toe. Het lid vraagt om te zorgen dat het water ook kan ingezet worden voor de landbouwers in de omgeving.

Een waarnemend lid vraagt om de gegevens van het bedrijf kritisch te bekijken. De groenteteelt is zeer dynamisch. Dit heeft een invloed op het milieu. Dergelijke bedrijven hebben heel wat water nodig. Het is opmerkelijk dat het bedrijf geen grondwater zou oppompen. Maar is dit wel zo? Voorts vraagt het waarnemend lid ook om reeds in te schatten hoe de verdere technologische evolutie zal zijn. Hiermee kan dan al rekening worden gehouden. Ook hier dient kritisch te worden bekeken wat de mogelijkheden zijn. Er mag niet zomaar aangenomen worden dat dergelijk zaken beperkt zijn zoals de automatisering van magazijnen. Er zullen hierin ook nog technologische evoluties zijn.

Een ander lid meent dat enerzijds het bedrijf nodig is maar anderzijds moet de ruimtelijke- en milieuimpact goed bestudeerd worden. Er is ook nood aan onderbouwing: hoeveel plaats is er nodig voor de komende 15 jaar? Er is ook een esthetisch knelpunt vooral naar de zone van stapelen van bakken toe.

Nog een ander lid laat weten dat het gebruik van bakken daalt ten voordele van containers. Met deze evolutie dient ook rekening te worden gehouden.

De voorzitter sluit de bespreking af.

De PROCORO vraagt om met volgende aandachtspunten rekening te houden:

- De waterhuishouding:
Dit is een zeer belangrijk aspect. Dit moet beter in kaart worden gebracht zowel op het niveau van de natuurlijke omgeving als op het niveau van het bedrijf. Er moet hierbij meer dan voldoende ruimte worden voorzien voor infiltratie. Delen nabij de beek moeten onthard worden of bij verdere uitbreiding vrij gehouden worden van bebouwing. De zones voor infiltratie moeten multifunctioneel worden ingezet zowel naar biodiversiteit als gebruik voor de landbouw. Vanuit de bedrijfsvoering moet nagegaan worden om water te hergebruiken of te laten gebruiken door de landbouwers in de omgeving (cfr Ardo). Ook het component van het lozen van afvalwater moet hierin mee opgenomen worden.
- Het opnemen van compensatie HAG.
- De verkeerstellingen dienen in een respensatieve periode te gebeuren.
- Er dient rekening gehouden te worden met de evoluties in de sector, zoals het stapelen in de hoogte, het gebruik van containers ipv bakken, ...
- Er moet aandacht zijn voor de landschappelijke inkleding.
- Het kritisch bekijken en bevragen van de gegevens vanuit het bedrijf.

De heer Hans Mommerency vervoegt de vergadering.

De heer Simon Dejonghe verlaat de vergadering.

2. Toelichting en advisering startnota PRUP Kauwenhoek (Waregem)

De voorzitter verwelkomt de heer Wolf Compernelle van de dienst ruimtelijke planning.

De heer Wolf Compernelle van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota PRUP Kauwenhoek toe. Het gaat om de handelszaak Europoint te Waregem.

Een lid vraagt waarom het plan zich beperkt tot detailhandel. Waarom is er geen mogelijkheid om groothandel of logistieke activiteiten te voorzien?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat historisch gezien dit een kleinhandelszaak is. Het belet inderdaad niet om de suggestie te doen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn naar groothandel/logistiek.

Een ander lid las in de documenten dat er weinig voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden in verband met water. Het gaat om het gebruik van waterdoorlatende materialen, infiltratiemogelijkheden, ...

Het ander lid meent dat het eigenaardig is dat er een nieuw verhaal wordt geschreven ondanks het feit dat de randvoorwaarden van het vorige PRUP niet voldaan zijn. Kan dit niet dwingend worden opgelegd?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning stelt vast dat de site volledig vergund is.

Een waarnemend lid vraagt waarom er geen evaluatie is gemaakt met het huidig PRUP. De realisatie van buffers en dergelijke is nogal zwak. Het is wel confronterend dat vergunningen overheersen. Hiermee wil het lid niet zeggen dat er overtredingen zijn vastgesteld.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat dit niet is gebeurd omdat de vaststelling is dat alles vergund is, en dat nu er een nieuwe vraag voorligt. Suggesties zijn welkom.

Een lid vraagt waarom er afgestapt is van een historisch gegroeid bedrijf. Is dit een precedent? Kunnen straks alle historisch gegroeide bedrijven uitbreiden met andere functies?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het bedrijf gestart is als een kleinhandelszaak, historisch is gegroeid en is uitgebreid. Op heden zijn er verschillende vergunde kleinhandelszaken, niet initieel afgebakend, maar er zijn verschillende uitbatingen.

Het lid zegt dat de reden dat het volledig vergund is, geen argument is om een nieuw gebied aan te snijden.

Een ander lid benadrukt dat het belangrijk is dat er voldoende ruimte is voor de Kronkelbeek, voor natuurontwikkeling. Ook de waterbuffer brengt kansen met zich mee om te werken aan de biodiversiteit.

De heer Wolf Compennolle van de dienst ruimtelijke planning beaamt dit. Dit moet verder mee opgenomen worden in het onderzoek. De waterbuffer is momenteel ook maar deels uitgevoerd.

Een lid stelt vast dat er nog een stukje woongebied overblijft. Waarom blijft dit? Waarom wordt dit niet meegenomen bij de site van Europoint?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke legt uit dat in het vorige PRUP er een wisselbestemming was voorzien omdat er toen gesprekken liepen tussen Europoint en de eigenaars van dit stukje woongebied. Deze gesprekken zijn afgesprongen. Europoint heeft geen interesse meer.

Een ander lid treedt de stelling bij om ook andere functies te onderzoeken. Het verder voorzien van kleinhandel is niet kernversterkend. Het is niet aan de orde om langs de Steenweg nog bijkomende mobiliteit te generen. Er zijn nu reeds moeilijkheden naar doorstroming, er is slechts een frequentie van een bus om de 30 minuten. Het is aldus beter te zoeken naar een andere bestemming. Dit moet kaderen in een ruimere visie van de N34.

Een lid vraagt of er ook hergebruik is van energie op de site?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er nu algemene doelstellingen zijn opgenomen. Dit kan ook verder mee genomen worden in het onderzoek.

Een ander lid zegt dat ook hier de principiële vraag kan gesteld worden of de grenzen van de groei niet zijn bereikt. Als je de foto's van vroeger en nu naast elkaar legt, dan is het schrikwekkend hoe dit gegroeid is. Het gaat natuurlijk ook om economie. De vraag is dan ook wat moet er dan in de plaats komen.

Een lid vult aan dat het wenselijker is dat handelszaken zoals de Albert Heyn en Jumbo beter hier komen dan elders. Het gebied is reeds verloren. Hiermee kunnen we andere gebieden vrijwaren van dergelijke ontwikkelingen.

De voorzitter sluit de bespreking af.

De PROCORO vraagt om met volgende aandachtspunten rekening te houden:

- Is er nog nood aan bijkomende kleinhandel?
- Het is wenselijk om ook andere functies te onderzoeken zoals groothandel, logistiek (eventueel ifv aanlevering winkels in stadscentrum), bedrijfsunits.
- Wat met de randvoorwaarden vanuit het vorige PRUP? Deze moeten vooralsnog gerealiseerd worden.
- De waterproblematiek moet beter in kaart worden gebracht; de kronkelbeek en de waterbuffer dienen op een natuurlijke wijze te worden ingericht.
- Aandacht voor herbruik van energie.

De vertegenwoordigers van de politieke fracties: mevrouw Gerda Schotte en de heer Wim Aernoudt verlaten de vergadering.

3. Behandelen adviezen en bezwaren ikv OO PRUP Kleiput Egem en omgeving (Pittem) n.a.v. het openbaar onderzoek van 01/02/2021 t.e.m. 02/04/2021

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP Kleiput en Omgeving toe.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

Een lid verwijst naar de toelichting waarbij aangegeven wordt dat de provincie realisatiegericht wil werken. Dit zou gebeuren door een uitvoeringsnota op te maken. Wat wordt hiermee bedoeld? Wat is de referentie?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de uitvoeringsnota bij het PRUP De Gavers. Hierbij wordt aangegeven hoe, wie en wanneer de verschillende elementen vanuit het PRUP, worden gerealiseerd. Het is de bedoeling om dit ook bijvoorbeeld te doen voor de afbakening Tielt bij het deelplan stedelijk groen.

Een ander lid vraagt of er al een oplossing is voor het bedrijf Devos Logistics. Het bedrijf gebruikt de verharding om vrachtwagens te stallen. In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt dit een parking ifv het bedrijventerrein en de bezoekers voor het groene domein.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat het geen wenselijke situatie is. Er is een overeenkomst voor het gebruik ervan. Op termijn is er nog geen oplossing.

Nog een ander lid stelt vast dat de vergunning van AM-Power afloopt in 2028. Met het PRUP wordt de site bestendigd. Kan het bedrijf nog stopgezet worden? Of kan er gelijksoortig bedrijf komen?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dat de vergunning afloopt in 2028. Bij een eventuele nieuwe aanvraag, zullen de verschillende elementen in het kader van de omgevingsvergunningsvraag moeten onderzocht worden. Het bedrijf kan er dus blijven na 2028 maar even goed kan na verder onderzoek beslist worden dat dit bedrijf geen verlenging krijgt. De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning benadrukt dat de problematiek niet de locatie en de activiteiten zijn maar wel de wijze van uitbaten. Dit is een handhavingsproblematiek.

Een lid verwijst naar de plan-MER. Hierbij werd een ruimere omgeving onderzocht. Hierbij wordt aangegeven dat een percentage van het grondwater dient gepompt te worden naar de beken in de omgeving zoals de Jobeek. Dit wordt uitgedrukt in percentages. Het lid zegt dat het werken met debieten vele duidelijker is. Dit zal leiden tot minder discussie. Met een percentage is het onduidelijk welke debieten er zijn. Het kan leiden tot overstroming verderop. Het lid pleit om dit aan te passen.

De heer Wouter Billiet legt uit dat de expert water van de plan-MER aangeeft dat de debieten samenhangen met de opvulling van de put. Een constante monitoring moet dit in de gaten houden. Het doel is dat er geen overschotten zijn aan grondwater en dus niet in de Jobeek moeten terecht komen.

Een ander lid meent dat er moet opgepast worden om nog te sleutelen aan de plan-MER.

Nog een ander lid vindt dat een versterking van groenelementen rond de beken in de omgeving ook mag meegenomen worden.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat er in deze fase van het planproces, dus na het openbaar onderzoek, geen uitbreiding meer kan van het plangebied.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en de advisering.

Hierna vindt u het overzicht van alle adviezen en bezwaren die ontvangen zijn door de PROCORO naar aanleiding van het openbaar onderzoek en het daarop geformuleerde advies van de PROCORO. Het is onderverdeeld in drie delen.

Deel 1 geeft de samenvatting en advisering weer van alle adviezen.

Deel 2 is de samenvatting en advisering van het bezwaar B025.

Deel 3 is de samenvatting en advisering van de overige bezwaren ingedeeld onder veel voorkomende onderwerpen per thema.

De 3 delen dienen 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, het adres en de ontvangswijze van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

ONONTVANKELIJK met éénparigheid van stemmen

Volgende adviezen zijn ontontvankelijk :

- College Burgemeester en Schepenen Wingene
- College Burgemeester en Schepenen Pittem

Volgend Bezwaar

B32 – zending per post is buiten termijn (de email was wel binnen termijn vandaar de melding van B32)

DEEL 1: SAMENVATTING ADVIEZEN

A1. College Burgemeester en Schepenen Wingene

- Men blijft zich vragen stellen, na eerdere opmerkingen, rond de garanties van het toekomstige debiet van de Jobeek. Men geeft aan dat met het opvullen van de put de debieten van het oppompen sterk zullen wijzigen. Daarom verzoekt de gemeente Wingene om de vermelde hoeveelheden te lozen water te concretiseren in vastgelegde debiet volumes in plaats van percentages. De gemeente doet daartoe een voorstel van 23.500 m³/365 dagen, afwijking van 50% toegestaan inclusief monitoring.
- Verder vraagt de gemeente dat in het PRUP de N50 specifiek als hoofdaanvoerroute wordt bestempeld voor verkeer betreffende deze opvullingen om overlast te vermijden.
- Als laatste vraagt men ook dat het uitsluitelijk publiekelijk opvullen van 300.000m³ (zoals weergegeven op p.26) van de put expliciet wordt vermeld in het PRUP. Hierbij stellen ze de vraag voor verduidelijkingen over hoe deze verdeling zal bepaald worden en wie dit zal goedkeuren.
- Publiekelijk toegankelijk gebied wordt positief beschouwd
- Watercaptatiebekken wordt, mits de opmerkingen hierboven, positief beschouwd.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorlopig gunstig advies aan het voorlopig vastgestelde ontwerp van PRUP Kleiput Egem en omgeving, mits rekening te houden met volgende voorwaarden:

- De garantie van specifieke debieten op de Jobeek in plaats van percentages.
- Het specifiek aanduiden van de N50 als hoofdaanvoerroute voor de opvulling van de Kleiput.
- Het expliciet benoemen van het uitsluitend publieke karakter van de extra toegelaten 300.00m³ grondverzet.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het advies werd verleend door het college van de gemeente Wingene terwijl de VCRO stelt dat dit dient te gebeuren door de gemeenteraad. Dit advies is dus onontvankelijk.

A2. Gemeenteraad Pittem

De gemeenteraad verleent een gunstig advies omtrent het ontwerp van het Provinciaal RUP Kleiput Egem en omgeving.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de gemeenteraad van Pittem.

A3. College Burgemeester en Schepenen Pittem

Ter aanvulling op het advies van de gemeenteraad (instemming met bezwaar WVI):

Het college van burgemeester en schepenen neemt in het dossier "Provinciaal RUP Kleiput Egem en omgeving" kennis van het bezwaar ingediend door de WVI. Het college ondersteunt de opmerkingen van de WVI - als mogelijke realisator van deze site - die in detail ingaan op het volgende :

- collectieve waterbuffering expliciet mogelijk maken, met mogelijk wisselwerking tussen de verschillende bestemmingszones;
- publieke parking;
- uitbreiden van de bestemming in functie van groen, verbinding naar bezoekerscentrum/groenzone of waterbuffering
- publiek beheer;
- efficiënt ruimtegebruik;
- meer ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen;
- mogelijkheid voorzien voor kantoren op verdieping van het lokaal bedrijf voor derden;

Het college zal aanvullend de Procoro hiervan op de hoogte stellen.

Nog bijkomende opmerking: in het bezwaar én in het besluit van de voorlopige vaststelling is sprake van de parking bij de "Egemstraat" maar dit dient de "(zijweg) Brugsesteenweg" te zijn. In het GRB staat Egemstraat vermeld als straatnaam maar dit is de benaming van vóór de fusie in 1977. Sedertdien heeft dit als straatnaam Brugsesteenweg.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat dit advies werd verleend door het college van de gemeente Pittem terwijl de VCRO stelt dat dit dient te gebeuren door de gemeenteraad. Dit advies is dus onontvankelijk.

A4. Departement Omgeving

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het PRS. Het wordt gunstig geadviseerd, mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen. Namelijk:

- Onder 0.3 is er sprake van afscherming zonder te verduidelijken waaruit deze moet bestaan.

Vanuit verenigbaarheid met het RSV wordt het volgende meegegeven:

Anderzijds dient binnen het buitengebied aandacht besteed te worden aan de structurerende gehelen. Er moet dus rekening gehouden worden met integraal waterbeleid waartoe de inrichting van de beekvalleien behoort. Het plangebied situeert zich binnen een belangrijk ruimtelijk concept, namelijk het behoud (en ontwikkeling) van open waters met ecologische waarde waaronder de kleigroeve van Egemkapelle (6.1 op kaart). Hierbij wordt gesteld dat een aantal groeven en hun directe omgeving een potentieel bieden voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden verbonden aan moeras(bos), open water, oevers en taluds. Daarnaast is ook het concept 'vrijwaren van markante plateauranden' van belang.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van het departement Omgeving. Wat betreft voorschrift 0.3 stelt de PROCORO dat dit voorschrift niet alleen onduidelijk is maar ook weinig meerwaarde biedt. Voor de noordelijke zone (huidige groeve art.6) zal de effectieve landschapsbeleving pas aanwezig zijn bij de volledige stopzetting van de ontginning en de inrichting van het toegankelijk groendomein. Voor het zuidelijke ontginningsgebied (art.3) is het

nog onduidelijk of en wanneer dit zou worden ontgonnen. Indien er hier alsnog ontgonnen wordt, zullen hiervoor de nodige vergunningen moeten voor verkregen worden die ook randvoorwaarden zullen bevatten naar alle mogelijke aspecten van impact. Aangezien het voorschrift 0.3 noch duidelijk is, noch een meerwaarde heeft op planniveau stelt de PROCORO voor artikel 0.3 te schrappen uit de voorschriften.

De PROCORO adviseert bovendien om de passage omtrent verenigbaarheid met het RSV op te nemen in de toelichtingsnota als bijkomende motivering voor de vooropgestelde doelstellingen.

DEEL 2: BEZWAAR B025

De eigendomsstructuur van de betrokken bezwaarindieners, concessieovereenkomst, althans een stuk hiervan, tussen de bezwaarindieners en Wienerberger NV en een korte historiek kan teruggevonden worden in het begin van dit bezwaar 025.

Ten aanzien van de zone voor gemengd open ruimte gebied (art.6)

- ❖ **Het uitgangspunt van het PRUP is foutief, minstens achterhaald. Het PRUP is niet zorgvuldig vastgesteld: het PRUP schendt art. 1.1.4 VCRO aangezien de algemene belangen in functie van het behoud van de ontginningscapaciteit niet, of minstens niet zorgvuldig, in de belangenafweging bij het PRUP is meegenomen.**

Er is op vandaag nog altijd ontginning (vastgesteld in een pv-gerechtsdeurwaarder) in de noordelijke ontginningspercelen, dit is in tegenstrijd met het uitgangspunt en tevens startpunt van dit PRUP. NV Wienerberger gaf aan dat de ontginning in het noordelijk deel stopgezet werd aangezien het aandeel magere klei te groot is. In navolging van deze stopzetting werd de ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld door de Vlaamse landmaatschappij voor het gebied. Het feitelijk "stilliggen" dateert uit 2011. Wienerberger NV kreeg in 2010 een nieuwe vergunning voor verdieping van de kleiput.

Primaire oppervlaktedelfstoffen moeten optimaal gevaloriseerd worden (art.9 Oppervlaktedelfstoffendecreet). Aangezien het PRUP de belangenafweging niet maakt ten aanzien van het algemeen belang is het dus onzorgvuldig.

Er werd onterecht abstractie gemaakt van de bestaande reserve, het feit dat de steenbakkerij inmiddels verkocht is en werd gesloten betekent niet dat er geen rendabele ontginningsactiviteiten meer op een site kunnen plaatsvinden.

Om die reden alleen al is het niet aangewezen om het PRUP Kleiput Egem definitief vast te stellen en over te gaan tot herbestemming van de ontginningszone naar een zone voor gemengd open ruimtegebied.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er op vandaag nog een geldende vergunning is voor de verdere ontginning. Het PRUP ontkent dit ook niet, maar vermeldt dit in tegendeel zelfs letterlijk op verschillende plaatsen in de documenten (scopingnota, toelichtingsnota). Deze vergunning is verleend voor een termijn van 20 jaar, die op 23 september 2010 is aangevangen, en op 23 september 2030 eindigt.

De PROCORO stelt zich ernstig de vraag of er wel nog ontginningsactiviteit zal worden uitgevoerd. De steenbakkerij is zoals bezwaarindieners zelf stellen niet meer actief en reeds ontmanteld. Zoals omstandig blijkt uit de scopingnota en de toelichtingsnota werd dit PRUP net opgemaakt door de vaststelling dat de ontginning werd stopgezet en niet meer rendabel was. De huidige ontginning was zelf vragende partij voor een visie voor de nabestemming waarop het toenmalige ALBON (Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke Rijkdommen – nu VPO Vlaams Planbureau voor Omgeving) gevraagd heeft aan de

Vlaamse Landmaatschappij (VLM) om een ruimtelijke ontwikkelingsvisie op te maken. In 2017 werd deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgeleverd waarbij ook uitgegaan werd van een stopzetting van de ontginning in de bestaande kleigroeve.

De PROCORO merkt tevens op dat uit de feiten blijkt dat op vandaag de klei put niet of amper werd uitgediept, sinds de milieuv vergunning in 2010 werd verkregen (14m TAW). Bezwaarindiener bevestigt dit zelf in haar bezwaarschrift (p. 7):

"In 2010, op het ogenblik van de aanvraag tot verdieping tot -10m TAW was de klei put in de noordelijke percelen namelijk zo'n 14m TAW. Ook op vandaag is dit ongeveer het niveau van de klei put (+/- 14,5m TAW met plaatselijke verdieping). Ook de milieuv vergunning is vandaag nog actief (2030). Er is dus nog ontginningscapaciteit tot het einde van de concessieovereenkomst (2045)".

Bezwaarindiener bevestigt met andere woorden zelf dat gedurende een periode van bijna 11 jaar (sinds september 2010) er amper ontginningsactiviteiten zijn uitgevoerd, terwijl volgens de milieuv vergunning er 115.000 m³/j kan worden ontgonnen. Het niveau van de klei put is immers in de loop der jaren niet substantieel gewijzigd.

Daarnaast verwijst PROCORO naar de scopingnota die stelt:

'Uit het advies van het Vlaams Planbureau voor Omgeving (VPO) blijkt dat de economische haalbaarheid van een ontginning in de zone van de steenbakkerij onderzocht werd. Er werd een boring uitgevoerd (resultaat boring zie advies A13 VPO in het laatste hoofdstuk van dit document) waaruit blijkt dat de aanwezige klei zeer mager is. Er zijn geen gegronde redenen meer om deze zone in het te ontwikkelen PRUP te behouden als ontginningsgebied. Hierdoor is ook het behoud als zone voor keramische industrie voorbijgestreefd. Het behoud van het ontginningsgebied zoals geformuleerd in ontwikkelingsscenario 1 en 2 uit de visie van de VLM worden dus niet verder weerhouden. Ontwikkelingsscenario 3, waarbij wordt uitgegaan van reconversie van de gebouwen wordt daarom verder uitgewerkt in het PRUP.'

De PROCORO stelt vast dat uit de documenten bij het PRUP blijkt dat er voldoende redenen waren voor de overheden om na te denken over de toekomstige invulling van deze kleigroeve en zijn omgeving. Dit blijkt uit de initiatieven genomen door ALBON, VPO, VLM alsook uit het advies van het Vlaams departement omgeving in kader van dit openbaar onderzoek.

Tenslotte meent de PROCORO dat, ook indien er op vandaag nog ontginning zou plaats vinden, het net getuigt van behoorlijk bestuur om tijdig na te denken over de toekomstige invulling/nabestemming van een bepaald gebied. In tegenstelling tot wat bezwaarindieners stellen is dit dus niet onzorgvuldig maar net zorgvuldig bestuur.

De PROCORO stelt vast dat het PRUP tevens in een zekere fasering/overgangperiode voorziet. Hierdoor kan nog opgevuld worden tot 10 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP, waardoor hier ook afdoende rekening mee wordt gehouden.

Concluderend stelt de PROCORO dat een toekomstgerichte herbestemming van het gebied wel is aangewezen en volgt zij het bezwaar niet.

- ❖ **De voorschriften van het PRUP Klei put Egem zijn ondoelmatig voor de realisatie van de plandoelstelling van het gemengd open ruimte gebied. De plannende overheid maakt abstractie van de concessieovereenkomst. De voorschriften van het gemengd open ruimte gebied zijn strijdig met het vereiste realisatiegericht karakter van het PRUP. De realisatie is rechtsonzeker. Het PRUP is niet zorgvuldig tot stand gekomen.** De beoogde doelstelling van de provincie om binnen de vooropgestelde termijn van 10 jaar tot de realisatie van het open ruimte gebied over te kunnen gaan, is puur hypothetisch en niet realisatiegericht. Dit blijft ook het geval al zou de Provincie na de inwerkingtreding tot

aankoop resp. onteigening overgaan van de noordelijke ontginningspercelen. Het PRUP is om die reden niet zorgvuldig vastgesteld en bijgevolg onwettig.

De in het PRUP voorziene termijn tot opvulling, gekoppeld aan de definitieve inwerkingtreding van het PRUP is onwerkbaar en laat niet toe om de planopties te realiseren. Hier kan aan toegevoegd worden dat het scenario van niet opvullen nadrukkelijk als niet wenselijk werd weerhouden. Het gedeeltelijk opvullen, actief water blijven oppompen en herprofilering van de taluds is dus weldegelijk noodzakelijk om deze doelstellingen te realiseren. Het feit dat er geen garantie is of deze opvulling reeds in werking zal getreden zijn 10 jaar na de definitieve inwerkingtreding van het PRUP beaamt het niet realisatiegerichte karakter van de voorschriften en het PRUP. Dit strijdt met het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel. Men voegt hieraan toe dat er geen voldoende constructieve gesprekken zijn geweest met de provincie enerzijds, en de eigenaars/bezwaarindieners anderzijds.

Bijkomstig kan er volgens de concessie pas begonnen worden met opvullen eens Wienerberger NV een ontginningsvergunning heeft bekomen voor de zuidelijke percelen, Wienerberger zou hiertoe echter niet de minste intentie hebben. Zoals te lezen in de toelichtingsnota was de provincie hier nochtans van op de hoogte. Hier is in het verdere planningsproces geen rekening mee gehouden. De concessieovereenkomst en de implicaties worden simpelweg genegeerd. Dit is manifest onzorgvuldig.

Meer nog, Wienerberger moet eerst de eindafwerking van de taluds en de groeve op zich voorzien alvorens kan overgegaan worden tot opvulling. Dit hoeft volgens het oppervlaktedelfstoffendecreet slechts binnen een termijn van 5 jaar na het beëindigen van de ontginning. Gekoppeld aan het feit dat dan nog een omgevingsvergunning voor opvulling vereist is, en men afhankelijk is van het marktaanbod blijkt dat de termijnkoppeling van 10 jaar niet realistisch is. Het PRUP werd dus niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Als laatste kan nog meegegeven worden dat er vandaag nog geen enkele concrete aanvang is genomen tot minnelijke verwerving, ondanks herhaaldelijke vragen van de bezwaarindieners naar een vergoedingsvoorstel. Ook wordt er geen rekening gehouden met de doorlooptijd van eventuele onteigeningsprocedures. Hier kan aan toegevoegd worden dat de aankoopprijs dan wel de onteigeningsvergoeding zeer hoog zal zijn. Dit doordat niet enkel het vergoedingsverlies van beëindiging van ontginning, maar bijkomend ook aan de bezwaarindieners de waarde van de kleigroeve, de (verloren) opvulrechten en de eigendom van de grond en het waardeverlies dient in rekening genomen te worden.

Bijkomstig kan gesteld worden dat het idee dat de Provincie West-Vlaanderen door de minnelijke aankoop resp. onteigening van de noordelijke ontginningspercelen alsnog tijdig kan overgaan tot verwezenlijking van de plandoelstelling in de praktijk onmogelijk is.

Het leidt geen twijfel dat de eigen planoptie en de eigen doelstelling van het PRUP Kleiput Egem om tot het gemengd open ruimte gebied te komen, helemaal niet zal worden gerealiseerd in de voorliggende situatie. Er zal immers sprake zijn van géén of quasi géén opvulling binnen de door het PRUP vooropgestelde termijn van 10 jaar.

In die omstandigheden zal er na afloop van de tienjarige termijn ofwel simpelweg sprake zijn van ofwel een grote lege kleiput (als er wel werd blijvend gepompt), dan wel van een gevulde "waterput", met name wanneer de exploitatie van Wienerberger tijdens de duurtijd van die 10 jaar werd stopgezet (en er verder niemand instond voor de grondwatertafel). Deze twee mogelijkheden zijn precies ontwikkeling scenario's van de VLM die als niet wenselijk werden weerhouden en géén valabele of duurzame plandoelstelling werden geacht (cf. scopingnota). Het PRUP is onzorgvuldig.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Vooreerst wenst de PROCORO er op te wijzen dat zij als commissie geen zicht heeft op gesprekken die al dan niet zouden hebben plaats gevonden tijdens de totstandkoming van het PRUP.

Daarnaast wenst de PROCORO er tevens op te wijzen dat zij geen inzage heeft in de volledige concessieovereenkomst waarvan sprake in het bezwaar. Een plannende overheid is evenwel

niet gebonden zich te houden aan private overeenkomsten. De PROCORO vraagt wel in kader van het zorgvuldigheidsbeginsel naar aanleiding van de definitieve vaststelling beter te motiveren waarom het algemeen belang hier primeert op het individueel belang.

Wat betreft het realisatiegerichte karakter wenst de PROCORO te benadrukken dat het de bevoegdheid en taak is van een plannende overheid om toekomstgerichte bestemmingsplannen op te maken. Door dit planningsinitiatief zorgt de provincie er net voor dat er duidelijkheid is over de toekomstige situatie en opvulling van het gebied na de stopzetting van de kleiontginning. Dit is dus in tegenstelling tot wat de bezwaarindiener stelt net wel rechtszeker. Het PRUP bepaalt duidelijk wat wel en niet kan op welk moment en binnen welke zone.

De PROCORO merkt op dat de plannende overheid niet verplicht is om verwervingsinstrumenten te koppelen aan een RUP, laat staan dat zij verplicht zou zijn zelf in te staan voor de realisatie van alle door haar geplande bestemmingen. Wel volgt de PROCORO de bezwaarindiener dat een RUP altijd realisatiegericht dient te zijn. In die zin adviseert de PROCORO om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota. Deze uitvoeringsnota kan kijken op welke manier, met welke actoren en binnen welke termijnen men tot realisatie van de verschillende doelstellingen kan komen.

Wat betreft de voorziene opvultermijn stelt de PROCORO vast dat er nergens in het PRUP sprake is van een minimale opvulhoogte. Het PRUP legt enkel een maximale opvulhoogte in TAW vast. Hoeveel binnen deze voorziene 10 jaar zal opgevuld worden hangt dus af van diverse factoren en actoren. De PROCORO stelt wel vast dat het scenario waarbij er niets van opvulling wordt gerealiseerd als niet wenselijk werd geacht. De PROCORO ondersteunt de beleidsmatige keuze om een duidelijke termijn voorop te stellen om op die manier een duidelijk perspectief te bieden aan de nabestemming in functie van het algemeen belang.

Tenslotte merkt de PROCORO op dat:

- er reeds een vergunning is voor opvulling/taludversteving van 630.000m³. Hiervan is slechts 90.000m³ uitgevoerd. Men kan op vandaag dus verder aan de slag met het resterende vergunde volume.*
- dat het PRUP voorziet in de mogelijkheid om na de periode van 10jaar sowieso nog 300.000m³ grond op te vullen. Dit zorgt er voor dat de kleigroeve altijd deels kan opgevuld worden en men niet automatisch tot de twee ongewenste scenario's uit de studie van de VLM komt zoals bezwaarindiener onterecht beweert.*

Concluderend stelt de PROCORO voor om:

- beter te motiveren waarom het algemeen belang hier primeert op het individueel belang,*
- bij de definitieve vaststelling te beslissen tot de opmaak van een uitvoeringsnota,*
- verder geen aanpassingen aan het PRUP te doen.*

❖ **Het PRUP kleiput Egem is onzorgvuldig vastgesteld en leidt tot disproportionele eigendomsbeperkingen.**

De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone open ruimte gebied leggen te arbitraire begrenzings op die een disproportionele inmenging inmaken van het eigendomsrecht en bovendien verder gaan dan noodzakelijk voor het verwezenlijken van de doelstellingen vooropgesteld in het PRUP. Hiervoor wordt geen redelijke verantwoording gegeven.

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone gemengd open ruimte gebied legt de eigenaars een cumulatieve dubbele begrenzing op. Namelijk de begrenzing van de opvulcapaciteit en de duurtijd binnen tien jaar. Het is niet zeker of binnen deze tien jaar effectief wel kan worden overgegaan tot het opvullen van de kleiput om de nabestemming te realiseren. Deze beperking van tien jaar houdt geen rekening met de bestaande contractuele en wettelijke context. Met name de concessieovereenkomst, de procedurele tijdsduur, het verkrijgen van een omgevingsvergunning, de marktwerking. Nergens wordt deze tijdsbegrenzing in afweging genomen, noch in rekening gebracht. Een gedeeltelijke opvulling is vereist voor het halen van de doelstellingen van het PRUP, maar blijkt niet haalbaar en dus onzorgvuldig. De motivering om belasting op de omgeving tegen te gaan is op dit vlak eerder

gratuit aangezien de deputatie voor zichzelf een bijkomende aanvullingsmogelijkheid voorziet van 300.000 m³ zonder enige tijdsbegrenzing.

Hetzelfde geldt voor de beperking in kader van de hoeveelheid op te vullen grond, beperkt tot 25m TAW. Ook dit is arbitrair en wordt niet (voldoende) ondersteund door de planopties. Er wordt verwezen naar de VLM-visie en het plan-MER waar gesproken wordt van een opvulling tot 30 of zelfs 35 meter TAW. Uit de VLM en de Plan-MER studie blijkt dus dat een hogere opvulcapaciteit – minstens tot 30 meter TAW en zelfs hoger tot 35 meter TAW ook tot de mogelijkheden behoorde en realiseerbaar was binnen de doelstelling van het PRUP. De begrenzing in het plan-MER tot 30 meter TAW is daarenboven enkel geënt op discipline "rustverstoring". Aangezien het plan-MER enkel de effecten van de (arbitrair begrensde) opvullingshoogte van 25 meter TAW screent op milieu-effecten, zijn er geen milderende maatregelen onderzocht voor wat als de opvulcapaciteit – al dan niet plaatselijk – wél hoger zou zijn gelegd dan 30 m TAW. De arbitraire begrenzing tot 25 meter TAW is niet onderbouwd, er is minstens een opvulmogelijkheid tot 30 meter TAW, plaatselijk 35 meter TAW binnen de plandoelstelling mogelijk.

Dat dit alles een duidelijke financiële impact heeft kan niet worden ontkend. gezien de opvulcapaciteit stijgt met de hoogte (hoe breder de rand van de put, hoe méér capaciteit), het financieel verlies wordt ook substantiëler met elke meter TAW extra begrenzing. Hetzelfde geldt in het kader van de duurtijd.

Men geeft aan dat er een maximaal opvulscenario van minstens 4 tot 4,7 miljoen m³ heerst. De begrenzing laat een maximale opvulcapaciteit van 1,3 miljoen m³ toe. Men gaat uit van een marktconforme prijs, uit het verleden, van zo'n 4 a 6 euro per m³. En geeft dus aan dat dit kostenverlies onredelijk beperkt wordt en op tot op heden niet gefundeerd wordt. Bijkomstig is het volkomen onrealistisch binnen deze tijdsspanne en zal het financiële kostenplaatje nog hoger oplopen.

Om al deze redenen is het planinitiatief niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld en leidt het tot disproportionele eigendomsbeperking.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt vooreerst op dat overeenkomstig artikel 2.2.6 §1 VCRO een RUP eigendomsbeperkingen kan inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

Wat betreft de mogelijke financiële implicaties stelt de PROCORO dat dit geen ruimtelijke elementen zijn en zij hier als commissie ruimtelijke ordening geen uitspraak over doet.

De PROCORO volgt bezwaarindienaar niet waar deze stelt dat de opvulhoogte (25TAW) en tijdsbegrenzing (10 jaar na inwerkingtreding van het PRUP) arbitrair zou zijn vastgesteld. Dit werd wel degelijk voldoende gemotiveerd in het PRUP (zowel in scopingnota, toelichtingsnota, plan-MER):

- een opvulling hoger dan 38m TAW zorgt voor wateroverlast in de nabije omgeving.*
- het is de bedoeling om instroom van grondwater te behouden, dit om de doelstelling van het watercaptatiebekken te kunnen realiseren. Hierdoor dient het grondpeil van de put zich onder het grondwaterniveau te bevinden. Zo blijft er permanent water in de put stromen. Een gedeelte van dit water zal behouden blijven voor de plaatselijke natuurwaarden, het andere gedeelte zal moeten worden opgepompt, zoals ook nu het geval is. Het is dus van belang om een waterbuffer te voorzien. De waterhoudende lagen bevinden zich op ongeveer 35m TAW.*
- De duurtijd van de opvulling wordt in het RUP vastgelegd op 10 jaar, ongeacht of de maximale opvulling wordt bereikt. Hierdoor is er een duidelijk zicht op de duurtijd van de opvulling en de start van de ontwikkeling van de nabestemming. Anderzijds wordt de hinder van de opvulling hierdoor ook beperkt in tijd. Een opvulling tot 25m TAW is datgene wat haalbaar is binnen deze termijn.*

- *Uit het planMER blijkt dat indien men het voorkomen van verstoringsgevoelige soorten in de geplande toestand van de groeve niet wil hypothekeren, dat de opvulhoogte in de meeste zones dan best beperkt wordt tot 25m a 30m TAW.*
- *Voor een kwalitatieve realisatie van de nabestemming is het van belang om nog een put te hebben met een zekere diepte. Deze diepte is van belang in het kader van: het beperken van het omgevingsgeluid, de creatie van meer biodiversiteit en een variatie aan fauna en flora te hebben, de zichtbaarheid van de geologische lagen en fossielen, referentie naar de historiek site en het hogere recreatief potentieel als er grotere niveauverschillen zijn. Een diepte van 25m TAW zorgt ervoor dat er nog niveau verschillen van 13 a 28 meter zullen zijn. Dit zal ook de beleving van het toekomstige groengebied verbeteren en versterken.*
- *De opvulhoogte wordt in het RUP bijgevolg vastgelegd op maximaal 25m TAW en de opvulperiode op 10 jaar. Bovenop het maximale bereik van 25m TAW en los van de 10 jaar periode mag er nog maximaal 300.000m³ grond worden toegevoegd om het gecompartmenteerde karakter van de put te kunnen realiseren. Voor de realisatie van het groengebied is het van belang dat de toplaag zeker 2 meter dik is en uit niet-puinhoudende grond voor vrij gebruik bestaat. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan de mineralensamenstelling, waarvan de belangrijkste parameters stikstof, fosfaat, kalium en calcium zijn. De aard van de opvulling zal bepaald worden door de omgevingsvergunning.*

De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP te doen aan PRUP.

❖ **Indeling functiecategorie 'gemengd open ruimte gebied' is foutief (ondergeschikt)**

Vanwege de bestemming voor volgende functies: instandhouding, ontwikkeling en herstel van natuur, het natuurlijk milieu en bos. Landschapszorg, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies. De bestaande landbouw kan blijven in afwachting van de inrichting van de nieuwe bestemming, met een verbod op het bouwen van nieuwe constructies. Hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatie is verboden. Moet de nieuwe bestemming worden ingedeeld in de categorie: reservaat en natuur.

Volgens artikel 2.2.6, § 2, 2e lid, 6°, a) en 7° VCRO worden 'gemengd open ruimte gebied' en 'reservaat en natuur' respectievelijk als volgt beschreven:

*"6°, a) **gemengd openruimtegebied**: waarbij natuurbehoud, bosbouw, onroerend erfgoed, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn;"*

*"7° **reservaat en natuur**: in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos;"*

Deze functiecategorie bestemming voor het noordelijke deel (26 ha) is relevant voor de planschade bepaling. Deze omvorming van landbouw naar natuurgebied zou een verliespost met zich meebrengen van zo'n 1.039.672 euro.

	Prijs per m2	259918 m2
BPA: landbouw	7 euro	1,819.426 euro
PRUP: openruimte gebied	3 euro	779.754 euro
Verschil		1.039.672 euro

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt bezwaarindiener niet waar deze stelt dat de functiecategorie 'gemengd open ruimte gebied' foutief is. Het PRUP bepaalt onder meer volgende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften waaruit blijkt dat gemengd openruimtegebied wel de correcte categorie is:

"Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Landschapszorg, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies. In afwachting van deze inrichting kan het bestaande

landbouwgebruik behouden blijven, het plaatsen van nieuwe constructies is niet toegelaten. Hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatieve activiteiten die de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bestemming zijn toegelaten voor zover ze aandacht besteden aan de natuurlijke ontwikkeling en het recreatief gebruik. De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden. Het plaatsen van bewegwijzering, kleine infrastructuur en constructies, het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor natuureducatie en laagdynamisch recreatief gebruik is toegelaten. Het plaatsen van duurzame energievoorzieningen in functie van de exploitatie van het groendomein is toegelaten."

Het is hierbij niet vereist dat alle bestemmingen zoals opgesomd in de VCRO worden toegestaan. Anderzijds blijkt ook duidelijk uit de toelichting/voorschriften dat recreatie, erfgoed, educatie, landschapszorg allen een volwaardige nevenbestemming zijn:

"Daarom wordt geopteerd voor een bestemming als gemengd open ruimte gebied. De bestaande bosbestemming van het BPA wordt weliswaar overgenomen in het RUP en verruimd tot aan de N50. Een toegankelijk groen domein van dergelijk formaat zal een toeristisch-recreatief belang hebben en dient dus als dusdanig ingericht en uitgerust te worden".

"Het gebied zal zowel een ecologische functie uitoefenen, als een sociale functie, een educatieve functie én een cultuur-historische functie omwille van de samenhang met de steenbakkerij en de zichtbaarheid van de geologische lagen. Het is van belang voor de ontwikkeling van het gebied dat toekomstige functies aan al deze aspecten tegemoet komt".

"Om de rest van het gebied te ontlasten kan enkel in deze zone bebouwing worden voorzien. Deze bebouwing biedt plaats voor functies zoals leslokalen, personeelsruimten, opslag van materiaal. In dit gebied kunnen ook evenementen plaatsvinden en kan ook eerder 'zwaardere' open infrastructuur voorzien worden zoals een luifel, of een uitkijkplatform".

Wat betreft het element planschade wenst de PROCORO er op te wijzen dat deze zone in het BPA voorzien is als ontginningsgebied met nabestemming open ruimte. Het op vandaag geldende BPA gaat dus reeds uit van een nabestemming open ruimte, iets wat met voorliggend PRUP enkel maar wordt verfijnd. Daarnaast gaat de planschaderegeling niet over bestemmingswijzigingen maar over bebouwingsmogelijkheden. Er is dus (in tegenstelling tot de planbatenregeling) geen enkel automatisch systeem waarbij planschade dient vergoed te worden louter op basis van een bestemmingswijziging.

Concluderend volgt de PROCORO bezwaarindiener niet en stelt zij voor geen wijzigingen te doen aan het PRUP.

❖ **Tegenvoorstel recreatiegebied voor Golfcourse als nabestemming (ondergeschikt)**

De bezwaarindieners stellen voor om de zone bestemd als gemengd open ruimte gebied te bevestigen als ontginningsgebied tot 31 december 2045 (voor de duurtijd van de concessieovereenkomst) en, vervolgens als nabestemming een recreatiegebied bestemd voor de aanleg en het gebruik van een golfcourse en voor omgevend groenaanleg te voorzien.

Hoewel een golfcourse volgens bezwaarindieners ook verenigbaar is met de plandoelstelling van publiek groen (en het Vlaams golfmemorandum dat eigenlijk zelf ook onderschrijft), is dit planvoorstel van de eigenaars van het projectgebied niet meer verder onderzocht.

Dit is onzorgvuldig te noemen, zeker gezien er ook vragen te stellen zijn of het uitgangspunt van het PRUP Kleiput Egem bij de zone "gemengd open ruimte gebied" die aangeeft dat er een tekort is aan publiek groen in een straal van 10 kilometer toch feitelijk sterk te bediscussiëren

valt vb. 't Veld in Ardoie op slechts 6,5 km en Wallemote-Wolvehof in Izegem op 13 kilometer alsook Bulskampveld binnen de 15 km.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor wat betreft de termijn van het ontginningsgebied en de mogelijk opvulling verwijst de PROCORO naar de bespreking hierboven.

Wat betreft de suggestie om een golfcourse aan te leggen als nabestemming stelt de PROCORO vast dat dit niet voldoet aan de basisdoelstellingen van het PRUP. Om die reden moest dit voorstel ook niet verder onderzocht worden in het verder proces van het PRUP en acht de PROCORO het als dusdanig ook niet opportuun dit als suggestie te weerhouden.

Daarnaast merkt de PROCORO op dat golfterrein als hoogdynamische activiteiten gezien worden in het RSV. Dergelijke nieuwe activiteiten dienen volgens het PRS in toeristische knooppunten of netwerken van primair belang (kust). Dit kan dus niet zoals hier in Pittem. Deze suggestie is dus in strijd met de principes van het RSV en PRS en kan niet weerhouden worden.

De PROCORO is bovendien wel degelijk van mening dat er algemeen een tekort is aan publiek toegankelijk groen. Het voorbije jaar heeft dit met de gezondheids crisis nog extra duidelijk gemaakt waarbij er op bepaalde momenten een overrompeling was van de bestaande toegankelijke groengebieden. In het PRUP wordt dit onder punt 2.4 gemotiveerd in de toelichtingsnota waarbij inderdaad een straal van 10km werd genomen. Bezwaarindieners lijkt dit gebrek aan toegankelijk nabije groengebieden niet te onderstrepen door voorbeelden aan te halen die buiten deze perimeter gelegen zijn.

De PROCORO stelt voor op deze punten geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

❖ **Aangepaste stedenbouwkundige voorschriften open ruimte gebied gemotoriseerde activiteiten (ondergeschikt)**

Het voorschrift bepalend dat hoogdynamische en of gemotoriseerde dagrecreatie die de draagkracht van de omgeving overschrijd verbied is onduidelijk. De frasering van de "draagkracht van de omgeving overschrijden" dient beter toegelicht. Deze beperking maakt het onzeker of activiteiten die al 20 resp. 30 jaar plaatsvinden in deze omgeving al dan niet nog georganiseerd kunnen worden. Dit gaat over een weekend kleiduifschieten, bbq en 4x4 treffen en ten tweede een trialtreffen. Daarnaast is het hoe dan ook aangewezen om de inwerkingtreding ervan eveneens te koppelen aan de nabestemming.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van mening dat dergelijke activiteiten inderdaad niet thuis horen binnen de nabestemming die met voorliggend planinitiatief in art.6 wordt beoogd.

De PROCORO volgt bezwaarindieners wel waar deze stelt dat dit beter dient toegelicht te worden, evenals de suggestie om de inwerkingtreding ervan te koppelen aan de nabestemming.

De PROCORO adviseert voorschrift 6.1 hieromtrent te verduidelijken en aan te passen.

▪ **Ten aanzien van de planologische ruil (art.6)**

Men is het niet eens met het standpunt dat de herbesteding moet worden gecompenseerd door een herbesteding van de industriezone ten zuiden van de Brugsesteenweg naar landbouw.

Dat er vandaag nog geen invulling is, betekent niet dat er in de toekomst geen valabele ruimtevragen kunnen en zullen zijn voor de bedrijvigheid die daar is gevestigd. (vb. Uitbreiding Clarysse). Bovendien is het niet duidelijk waarom dergelijk beperkt deel van de bestemming industriegebied uit het BPA wel deel uitmaakt van het plangebied en de rest van de zone niet, en dus behouden blijft. Men stelt voor om een deel van het 'kleiwinningsgebied en stapelplaats' (zuid van Brugsesteenweg) om te vormen naar agrarisch gebied. Er zijn redenen om aan te nemen dat in een deel van deze zone de bestaande kleiwinningsbestemming niet dient weerhouden te

worden. Het plangebied kan zo worden aangepast dat de zone van artikel 7 uit het plangebied wordt gesloten. Op die manier worden de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid van Clarysse niet gehypothecerd.

Bijkomstig houdt het PRUP geen rekening met de correcte eigendomsstructuren in het licht van de planologische ruil. De eigendom AMPAGRO behoort slechts aan eerste en tweede eigenaars toe voor één vijfde. De zuidelijke zone die in het kader van deze planologische ruil herbestemd wordt naar agrarisch gebied behoren enkel aan de eerste en tweede bezwaarindieners toe voor elk 50%, behoudens het perceel 548 C dat in volle eigendom is van de tweede bezwaarindiener. Een goede vergoedingsregeling dient voorzien te worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt vooreerst op dat de vroegere, huidige en toekomstige eigendomssituatie of toekomstige financiële implicaties geen ruimtelijke elementen zijn. Bij een ruimtelijke afweging en toekomstgerichte planinitiatieven is het soms net noodzakelijk om hier abstractie van te maken op planningsniveau.

De PROCORO stelt tevens vast dat de planologische ruil waartegen bezwaar wordt ingediend voldoende gemotiveerd wordt onder punt 5.8 van de toelichtingsnota. De PROCORO volgt ook de redenering achter deze ruil en is van mening dat dit in overeenstemming is met de principes van efficiënt ruimtegebruik en vrijwaren van de resterende open ruimte.

De PROCORO stelt voor geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

▪ **Ten aanzien van zone voor publieke parking (art.2)**

Bij reconversie (kleiwinningsgebied naar zone voor publieke parking) dient eerst te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw ingezet kunnen worden voor de huidige bestemming. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt van alle noden.

Het stapelen van half afgewerkte producten is niet langer relevant, de ontginningsbestemming daarentegen niet. Op de grondslag van de te magere klei wordt het behoud van de ontginningsbestemming niet wenselijk geacht, dit is volgens de bezwaarindieners geen voldoende verantwoording. Men geeft aan dat het ook enkel voor deze zone is en niet voor de aanpalende strook. Hiervoor wordt geen redelijke verantwoording gegeven. Het enige ruimtelijke verschil is de verharding van dit perceel en dit is geen voldoende argument om de kleiwinningsbestemming te beëindigen. Men sluit alsook niet uit dat een verharding handig kan zijn als overslagzone of dergelijke meer bij het gebruik voor ontginning. Ook hier weer is een belangenafweging (VCRO 1.1.4) vereist.

Ondergeschikt wordt nog meegegeven of er wel degelijk nood is aan een afzonderlijke parking op het zuidelijk perceel aangezien er alvast voldoende parkeerplaats kan voorzien worden op het herbestemd bedrijventerrein.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vooreerst vast dat het hier gaat over bestaande verharding. Deze verharding ligt binnen de zone voor ontginning en stapelplaats uit het geldende BPA Kapelle en werd ook als dusdanig vergund.

De PROCORO is van mening dat het hergebruiken van de bestaande verharding net opportuniteiten met zich meebrengt. Op die manier kan de zone voor reconversie optimaal benut en ingevuld worden conform de principes van Saving Space. Daarnaast kan de parking door zijn ligging net buiten het eigenlijke bedrijventerrein veel beter zijn dubbele rol opnemen, om ook als parking te dienen voor het toegankelijk groendomein. Door de ligging en de voorziene groene inkleding zal deze publieke parking ook buiten de werkuren vlot bereikbaar en zichtbaar zijn voor bezoekers van het toegankelijk groendomein.

▪ **Ten aanzien van zone voor Specifiek Nut (art.5)**

Men bekritiseert de planoptie om de toekomstmogelijkheden van de vergistingsinstallatie Am-Power te bevestigen en zelfs toe te laten uit te breiden.

Am-Power werd reeds veroordeeld in 2018 voor hinder ten aanzien van de omgeving (Geur, geluid, illegaal lozen van bedrijfsafvalwater). Meer recent werd ook nog vastgesteld dat het biobed lekt richting de groeve, waardoor bodemverontreinigingen optreden. De toekomstige bevestiging van deze bestemmingslocatie AM-POWER, met deze zeer gekende hinder problematiek in het PRUP en de impact op de omwonenden is niet zorgvuldig onderzocht, minstens is deze ongelimiteerde herbestemming ook ruimtelijk niet verzoenbaar met de planoptie van een publiek toegankelijk groengebied (artikel 6). De buffering en visuele inkleding zullen geen voldoende milderend effect hebben. Men wenst dat er een aflopende termijn gekoppeld wordt aan het behoud van Am-Power op deze locatie. Een uitdoofscenario waarbij overgegaan wordt naar gemengd open ruimtegebied is gewenst.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO verwijst voor de bespreking van dit onderdeel naar het advies deel 3; deethema 1 waarbij specifiek ingegaan wordt op deze 'Zone voor specifiek nut'.

▪ **Ten aanzien van zone voor waterbekken (art.8)**

De locatie van het waterbekken met hieraan gekoppeld aftappunt is volgens de ruimtelijke afweging van de particuliere belangen onzorgvuldig gebeurd. Er zijn betere ruimtelijke alternatieven mogelijk.

Men wijst erop dat de zone ten zuiden van de Brugsesteenweg hier ruimtelijk geschikter voor is. De bestaande verharde strook zou hiervoor kunnen ingezet worden. Dit is echter nooit onderzocht, terwijl de vooropgestelde ontginningsbestemming reeds achterhaald zou zijn gezien het aandeel magere klei. Bovendien werd in het plan-MER volgens de bezwaarindieners de potentiële hinder effecten van het bekken niet zorgvuldig genoeg getoetst. Er is geen verduidelijking naar verkeersimpact alsook naar de pomp installatie. Verder geeft men aan dat de milderende maatregel i.v.m de afscherming tussen bebouwing en het bekken niet concreet genoeg vertaald zijn in het PRUP. Ook hier weer wordt verwezen naar art. 1.1.4 VCRO met als toevoeging dat dit aspect niet zorgvuldig genoeg bij de beoordeling en de belangenafweging betrokken werd. Als laatste geeft men nog aan dat er geen enkele stap is genomen die realisatiegericht is. Het is dus rechtsonzeker hoe het waterbekken op terrein zal worden gerealiseerd. Dit wijst op een onzorgvuldigheid van de plannende overheid.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van mening dat de vooropgestelde locatie wel een geschikte locatie is. Op deze locatie kunnen verschillende elementen aan elkaar gekoppeld worden, zoals onder meer: de waterhuishouding van de reconversiezone, een totale landschappelijke inkleding, extra verbinding richting toegankelijk groen domein.

Vanuit dit bundelingsprincipe is het daarom ook geschikter het watercaptatiebekken hier te voorzien dan in het aaneengesloten landbouwgebied aan de zuidzijde van de Brugsesteenweg.

Potentiële hinderaspecten werden wel degelijk onderzocht. Dit is besproken in § 9.5.3.1 in het PLMER, waarbij wordt aanbevolen om de nodige afscherming toe te laten tussen het bufferbekken en de aanwezige bewoning. Dit werd in het PRUP correct vertaald in art.9 'Zone voor landschappelijke inkleding'.

Wat betreft het realisatiegerichte karakter wenst de PROCORO te benadrukken dat het de bevoegdheid en taak is van een plannende overheid om toekomstgerichte bestemmingsplannen op te maken. Door dit planningsinitiatief zorgt de provincie er net voor dat er duidelijkheid is over de invulling van het gebied. Dit is dus in tegenstelling tot wat de bezwaarindiener stelt net wel rechtszeker. Het PRUP bepaalt duidelijk wat wel en niet kan op welk moment en binnen welke zone.

De PROCORO merkt op dat de plannende overheid niet verplicht is om verwervingsinstrumenten te koppelen aan een RUP, laat staan dat zij verplicht zou zijn zelf in te staan voor de realisatie van alle door haar geplande bestemmingen. Wel volgt de PROCORO de bezwaarindiener dat een RUP altijd realisatiegericht dient te zijn. In die zin vraagt de PROCORO om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota. Deze uitvoeringsnota kan kijken op welke manier, met welke actoren en binnen welke termijnen men tot realisatie van dit watercaptatiebekken kan komen.

Concluderend stelt de PROCORO voor om geen wijzigingen door te voeren aan het PRUP, maar om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota.

▪ **Alternatieve nabestemming recreatiegebied voor Golfcourse (art.3) (ondergeschikt)**

De nabestemming tot agrarisch gebied van de zuidelijke percelen is een gemiste kans. Deze zone als nabestemming recreatiegebied voor golfcourse voorzien zou tot een ruimer golfterrein kunnen lijden op termijn.

Hoewel de bezwaarindieners dit ook al aangehaald hebben ten tijde van de inspraakronde op 16 juli 2018, is er geen (afdoende) antwoord geformuleerd waarom dit niet als valabele keuze werd weerhouden. Dat de Provincie niet bevoegd zou zijn voor het vaststellen van dergelijk golfcourse die, gezamenlijk, 40 ha overschrijdt en dit een bevoegdheid vormt van het Vlaams Gewest, is op zich geen argument om dit te weigeren, aangezien de Provincie hiervoor perfect een delegatie zou kunnen vragen aan het Vlaams Gewest.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor de zuidelijke percelen geldt net als voor de noordelijke dat een alternatieve nabestemming als golfcourse niet tot de basisdoelstellingen van het PRUP behoort en desgevallend dus ook niet verder onderzocht moest worden. Daarenboven kan verwezen worden naar de ontwikkelingsvisie van de VLM die ook voor dit gebied naar een nabestemming open ruimte kijkt (landbouw, gemengd openruimtegebied) en niet naar een recreatieve invulling.

Daarnaast merkt de PROCORO op dat golfterrein als hoogdynamische activiteiten gezien worden in het RSV. Dergelijke nieuwe activiteiten dienen volgens het PRS in toeristische knooppunten of in netwerk van primair belang (kust). Dit kan dus niet zoals hier in Pittem. Deze suggestie is dus in strijd met de principes van het RSV en PRS en kan niet weerhouden worden.

De PROCORO stelt voor geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

▪ **ten aanzien van de zone voor landbouw bij de noordelijke hoeve (art.7) (ondergeschikt)**

Het is ruimtelijk logischer om deze zone om te vormen naar recreatiegebied.

Ondergeschikt voeren bezwaarindieners hierbij nog aan dat het ruimtelijk logischer is deze zone geen agrarisch gebied te voorzien, maar deze zone te bestemmen als recreatiegebied. De bestemming recreatiegebied sluit ook meer aan bij het huidig gebruik. Deze bestemming sluit ook aan bij de (beoogde) nabestemming voor de huidige ontginningspercelen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt bezwaarindiener niet en stelt vast dat het hier op vandaag louter over een agrarische bestemming gaat waar enkel vergunde activiteiten zijn conform de VCRO. Er is dan ook geen enkele reden en zeker geen ruimtelijke motivatie om deze zone om te zetten naar recreatiegebied. PROCORO vraagt geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

DEEL 3: SAMENVATTING BEZWAREN GEBUNDELD PER THEMA

THEMA 1: Zone voor specifiek openbaar nut (art. 5)

DEELTHEMA 1:Bezwaar tegen voortbestaan Am-Power wegens overlast

B001/B002/B003/ B005/ B007/ B009/ B011/ B012/ B015/ B016/ B018/ B019/ B020/ B021/B025/ B026/ B027/ B028/ B029

Er wordt aangegeven dat Am-Power geen toekomst mag kennen op deze plaats en men wil dat het bedrijf er in de toekomst verdwijnt. Het bedrijf mag er geen verdere toekomstmogelijkheden hebben, het bedrijf valt niet te combineren met de omgeving. Wanneer de huidig geldende regels overtreden worden moet er opgetreden worden, er wordt verwezen naar de vergunning die lopende is tot 2028, daarna moet het bedrijf verdwijnen. Bij de meeste bezwaarindieners liefst nog sneller. De overlast werd reeds vastgesteld in 2018. Deze overlast wordt niet enkel gezien ten aanzien van de buurtbewoners, maar ook ten opzichte van de toekomstige ontwikkelingen. Het is er niet aangenaam wonen en zal er ook niet aangenaam vertoeven zijn met een bedrijf als AmPower aan de rand van de zone voor gemengd open ruimte gebied.

B001: Als nabestemming kan de zone worden toegevoegd aan de KMO-zone of aan de zone voor groengebied, de silo's kunnen gebruikt worden als tanks voor waterberging/opvang.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het hier gaat om een bestaande vergunde activiteit in een geëigende zone binnen een geldend Bijzonder Plan van Aanleg (BPA).

Voorliggend PRUP wijzigt als dusdanig niets aan de mogelijkheden die er op vandaag zijn voor dit bedrijf. In tegendeel, de PROCORO ziet in voorliggend PRUP net een opportuniteit om bijkomende milderende maatregelen op te leggen: door middel van de opgelegde buffer in artikel 5 en de extra bufferende groene inkleding die voorzien is in het gemengd open ruimtegebied via art.6.2.3.

De PROCORO wenst wel op te merken dat veel van de aangehaalde hinderaspecten niets te maken hebben met een goede ruimtelijke afweging of inplanting, maar alles met de concrete uitbating. De PROCORO is dan ook van mening dat de type activiteit of de ligging niet verkeerd is, maar dat keihard moet ingezet worden op handhaving in functie van de naleving van alle voorwaarden.

Dergelijke handhaving dient op projectniveau aangepakt te worden en kan dus niet vertaald worden in een PRUP. In die zin wijst de PROCORO op het besluit van de deputatie dd.

25/2/2021 waarind de randvoorwaarden voor de exploitatie van Ampower ambtshalve werden aangescherpt, en dit met oog op nauwgezetere exploitatie en opvolging ervan.

De PROCORO volgt de bezwaarindieners niet en stelt voor geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

Ja: 17 (Koen Dewulf, Johan Paret, Hans Mommerency, Franky Vanroose, Dirk Verté, Sophie Ide, Koen Vanneste, Liesbeth Van den Bussche, Lieven Veulemans, Tom Decock, Stefaan Gheysen, Peter Norro, Karel Moentjens, Hannelore Maelfait, Anuschka Dildick, Brigitte Hollevoet, Jan Viktor)

Onthouding: 0

Nee: 2 (Katty De Wilde en Nele Devriendt)

Minderheidsstandpunt

Katty De Wilde en Nele Devriendt volgen de bezwaarindieners.

Specifieke aangehaalde overlast veroorzaakt door Am-Power:

- ❖ **Geurhinder:**
B005/ B007/ B009/ B011/ B012/ B015/ B019/ B020/ B026/ B027/ B028/ B029
De indringende geur die opgewekt wordt door het bedrijf zorgt voor een onleefbare situatie. Er kan niet buiten verbleven worden. De tuin is onbruikbaar. De huizen van de omwonenden kunnen niet verlucht worden. Het wordt ook gezien als onverenigbaar met bezoekers van het groengebied of gebruikers van de KMO-zone.
- ❖ **Lawaaihinder:**
B005/ B012/ B015/ B019/ B026/ B028
Er wordt opgemerkt dat de aanwezige installaties ook voor lawaai(overlast) zorgen, zowel overdag als s 'nachts. Ook dit zorgt voor een onaangename situatie voor zowel omwonenden als bezoekers/gebruikers.
- ❖ **Insecten:**
B005/ B007
De installatie brengt heel wat insecten met zich mee, die op hun beurt voor overlast zorgen in de omgeving.
- ❖ **Bodemvervuiling:**
B005/ B012/ B019/B025
Het biobed, en/of de installatie in het algemeen loopt over en lekt en zorgt op die manier voor verontreiniging van de omgeving.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het hier gaat om een bestaande vergunde activiteit in een geëigende zone binnen een geldend Bijzonder Plan van Aanleg (BPA).

Voorliggend PRUP wijzigt als dusdanig niets aan de mogelijkheden die er op vandaag zijn voor dit bedrijf. In tegenstelling, de PROCORO ziet in voorliggend PRUP net een opportuniteit om bijkomende milderende maatregelen op te leggen: door middel van de opgelegde buffer in artikel 5 en de extra bufferende groene inkleding die voorzien is in het gemengd open ruimtegebied via art.6.2.3.

Al de verschillende disciplines werden in het plan-MER onderzocht waarbij het planinitiatief (PRUP) geen bijkomende negatieve effecten genereerd.

De PROCORO wenst wel op te merken dat veel van de aangehaalde hinderaspecten niets te maken hebben met een goede ruimtelijke afweging of inplanting, maar alles met de concrete uitbating. De PROCORO is dan ook van mening dat de type activiteit of de ligging niet verkeerd is, maar dat keihard moet ingezet worden op handhaving in functie van de naleving van alle voorwaarden.

Dergelijke handhaving dient op projectniveau aangepakt te worden en kan dus niet vertaald worden in een PRUP. In die zin wijst de PROCORO op het besluit van de deputatie dd.

25/2/2021 waarin de randvoorwaarden voor de exploitatie van Ampower ambtshalve werden aangescherpt, en dit met oog op nauwgezetere exploitatie en opvolging ervan.

De PROCORO volgt de bezwaarindieners niet en stelt voor geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

Ja: 17 (Koen Dewulf, Johan Paret, Hans Mommerency, Franky Vanroose, Dirk Verté, Sophie Ide, Koen Vanneste, Liesbeth Van den Bussche, Lieven Veulemans, Tom Decock, Stefaan Gheysen, Peter Norro, Karel Moentjens, Hannelore Maelfait, Anuschka Dildick, Brigitte Hollevoet, Jan Viktor)

Onthouding: 0

Nee: 2 (Katty De Wilde en Nele Devriendt)

Minderheidsstandpunt

Katty De Wilde en Nele Devriendt volgen de bezwaarindieners.

❖ **Verkeersoverlast:
B015/ B027**

De aanvoer van de grote hoeveelheden organisch materiaal zorgt voor een grote druk op de omgeving, er wordt ook aangegeven dat dit organisch materiaal soms van erg ver moet komen (buitenland) en de graad van ecologische installatie zeker in vraag kan getrokken worden.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Vanuit het plan-MER werden geen bijkomende negatieve effecten gedetecteerd op het vlak van mobiliteit. Bovendien is de installatie goed en vlot ontsloten naar het hogere wegennet vanwege de nabijheid van de N50.

De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

Ja: 17 (Koen Dewulf, Johan Paret, Hans Mommerency, Franky Vanroose, Dirk Verté, Sophie Ide, Koen Vanneste, Liesbeth Van den Bussche, Lieven Veulemans, Tom Decock, Stefaan Gheysen, Peter Norro, Karel Moentjens, Hannelore Maelfait, Anuschka Dildick, Brigitte Hollevoet, Jan Viktor)

Onthouding: 0

Nee: 2 (Katty De Wilde en Nele Devriendt)

Minderheidsstandpunt

Katty De Wilde en Nele Devriendt volgen de bezwaarindieners.

▪ **DEELTHEMA 2: Bezwaar betreffende buffer en de bouwvrije zone**

B012/ B026

De groenbuffer die er reeds zou moeten aanwezig zijn is tot op vandaag niet aangeplant. Ook dit verhoogt het overlastniveau en het belemmert het zicht. Hierdoor eist men dat het bedrijf verdwijnt.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO kan zich niet uitspreken over hetgeen in het verleden al dan niet correct is verlopen. De PROCORO stelt enkel vast dat in het huidig voorliggend PRUP de nodige randvoorwaarden (onder meer buffers) correct zijn opgenomen in het PRUP. Het is aan de vergunningverlenende overheid en handhavers om dit correct toe te passen.

De PROCORO stelt dat op planniveau dus niets aan het PRUP dient aangepast te worden.

B014/ B032

Er wordt een brede en hoge buffer rondom Am-Power gevraagd. Deze zou er reeds moeten aangeplant zijn, maar is tot op vandaag onbestaand. Het terrein staat op vandaag zo goed als volgebouwd en de buffer op eigen terrein voorzien, zoals aangegeven in het PRUP, is niet mogelijk. Ook de bouwvrije zone van 12 meter kan dus niet voorzien worden. Het kan niet de bedoeling zijn om deze verantwoordelijkheid (in het oosten) naar een derde te verplaatsen die dit op zijn terrein zal moeten voorzien. Een buffer van tien meter breed wordt gezien als een serieuze last voor deze grondeigenaar (derde). Ook wil men dat er in de voorschriften vermeld staat dat deze buffer boven het maaiveld moet worden aangeplant. Het reliëf is hier een belangrijke factor.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO kan zich niet uitspreken over hetgeen in het verleden al dan niet correct is verlopen. De PROCORO stelt enkel vast dat in het huidig voorliggend PRUP de nodige randvoorwaarden (onder meer buffers) correct zijn opgenomen in het PRUP. Het is aan de vergunningverlenende overheid en handhavers om dit correct toe te passen.

De PROCORO volgt wel bezwaarindieners waar deze terecht stellen dat het reliëf hier een belangrijke factor is. De PROCORO adviseert daarom om in de eerste paragraaf van artikel 6.2.3 toe te voegen dat de aanplant van deze groene inkleding dient te gebeuren op minimaal de hoogte

van het vloerpeil van de gebouwen in art.5 (op die manier zou ook nog met een begroeide berm kunnen gewerkt worden).

B014

Vraagt specifiek een buffer van 50m ipv 10m

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat de effectieve buffer die nu voorzien is in het PRUP sowieso minimaal 15m bedraagt: 5 meter binnen art.5 en 10 meter binnen art.6. Dit lijkt de PROCORO in deze specifieke situatie zeker voldoende als buffer gelet op de ruime afstand die er nog is ten opzichte van de woningen langs de N50.

De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

THEMA 2: Inplanting van zone voor waterbekken plus buffer (art. 8 en 9)

▪ **DEELTHEMA 1: Bezwaar wegens overlast door tractoren en pomphuis**

B001, B012, B021

Men geeft aan dat de tractoren, alsook het pomphuis voor (geluid)overlast zal zorgen bij de woningen in de buurt van het captatiebekken.

Geeft aan dat tractoren die s 'nachts komen oppompen uit den boze zijn.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Potentiële hinderaspecten werden wel degelijk onderzocht. Dit is besproken in § 9.5.3.1 in het PLMER, waarbij wordt aanbevolen om de nodige afscherming te voorzien tussen het bufferbekken en de aanwezige bewoning. Dit werd in het PRUP correct vertaald in art.9 'Zone voor landschappelijke inkleding'.

De aanbevelingen uit het MER werden dus correct vertaald en de PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

De PROCORO vindt wel dat het belangrijk is dat er garanties zijn omtrent de tijdstippen waarop kan opgepompt worden. Er moet nagegaan worden of dit in het PRUP zelf dient opgenomen te worden of eerder in een gemeentelijk reglement (vb.enkel oppompen tussen 6u en 22u).

▪ **DEELTHEMA 2: Bezwaar gebaseerd op de locatie**

B001, B019, B026, B031

Men wenst dat de locatie van het waterbekken verplaatst wordt naar het zuiden, van de Brugsesteenweg (Kasseiweg) of gewoonweg verder van de huizen richting het westen. Dit voor tal van redenen, nl: overlast door tractoren, lager gelegen gronden ten zuiden, verder weg van bebouwing, goede landbouwgrond. Op deze locatie kan het waterbekken eventueel op termijn ook nog uitbreiden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van mening dat de vooropgestelde locatie wel een geschikte locatie is. Op deze locatie kunnen verschillende elementen aan elkaar gekoppeld worden, zoals onder meer: de directe verbinding met de watervoorraad in de put, de waterhuishouding van de reconversiezone, een totale landschappelijke inkleding, extra verbinding richting toegankelijk groen domein.

Vanuit dit bundelingsprincipe is het daarom ook geschikter het watercaptatiebekken hier te voorzien dan in het aaneengesloten landbouwgebied aan de zuidzijde van de Brugsesteenweg. Potentiële hinderaspecten werden wel degelijk onderzocht. Dit is besproken in § 9.5.3.1 in het PLMER, waarbij wordt aanbevolen om de nodige afscherming toe te laten tussen het bufferbekken en de aanwezige bewoning. Dit werd in het PRUP correct vertaald in art.9 'Zone voor landschappelijke inkleding'.

B031 (gebruiker van de grond)

Vraagt specifiek het behoud van de landbouwgrond aan wegens gebeurde investeringen doorheen de jaren om tot de huidige kwaliteit van de landbouwgrond te komen. Stelt ook een zuidelijke verplaatsing voor of buiten het gebied naar onderbenutte weilanden in de Lichterveldestraat.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO is van mening dat de vooropgestelde locatie wel een geschikte locatie is. Op deze locatie kunnen verschillende elementen aan elkaar gekoppeld worden, zoals onder meer: de directe verbinding met de watervoorraad uit de put, de waterhuishouding van de reconversiezone, een totale landschappelijke inkleding, extra verbinding richting toegankelijk groen domein. Vanuit dit bundelingsprincipe is het daarom ook geschikter het watercaptatiebekken hier te voorzien dan bijvoorbeeld weilanden langs de Lichterveldestraat.

Uit het plan-MER blijkt effectief de negatieve impact door de inname van het landbouwperceel. Het plan-MER stelt daarom voor om begeleiding te voorzien in dit proces. Dit kan echter niet opgenomen worden in een PRUP. De PROCORO vraagt geen wijzigingen aan het PRUP maar adviseert de provincieraad om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota. Deze uitvoeringsnota kan kijken op welke manier, met welke actoren en binnen welke termijnen men tot realisatie van dit watercaptatiebekken kan komen terwijl tevens voorzien wordt in voldoende begeleiding voor de getroffen landbouwer.

De PROCORO vraagt geen aanpassingen te doen aan het PRUP maar wel om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota.

▪ **DEELTHEMA 3: Bezwaar wegens toegang onbevoegden**

B012

Men wenst dat er geen toegang is voor onbevoegden tot het captatiebekken, of ruimer gezien achter de woningen. Dit wegens het verkrijgen van inkijk in de tuinen wat kan leiden tot gevaarlijke situaties.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vindt het een meerwaarde als het watercaptatiebekken op zijn minst deels een natuurlijke aanleg zou krijgen en ook betrokken worden in de totaalontwikkeling van het toegankelijk groendomein. De PROCORO volgt de bezwaarindiener niet waar die stelt dat zone 8 'zone voor waterbekken' niet toegankelijk mag zijn en vindt het juist positief dat voorzien wordt om hier ook een trage verbinding mogelijk te maken.

De PROCORO volgt de bezwaarindiener wel in zijn bezorgdheid omtrent inkijk, privacy,... De PROCORO stelt vast dat het PRUP hieraan tegemoet komt door de 'zone voor landschappelijke inkleding' art.9 te voorzien tussen het waterbekken en de woningen langs de N50. In de voorschriften is er nu expliciet 1 mogelijke doorgang opgenomen om vanuit de N50 het gebied ook toegankelijk te maken voor trage weggebruikers.

De PROCORO adviseert om aan de voorschriften toe te voegen dat buiten deze ene doorgang de rest van artikel 9 niet toegankelijk mag zijn.

▪ **DEELTHEMA 4: Bezwaar wegens te dicht bij de bebouwing met als gevolg wateroverlast**

B012, B021, B026

Door slecht onderhoud, slechte aanleg of onvoorziene omstandigheden zou in de rand van het waterbekken een lek kunnen ontstaan en zo tot wateroverlast leiden bij de omwonenden (vb. graven door konijnen of ratten, vorst). Dit moet te allen tijde vermeden worden. De waterdichtheid moet verzekerd worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO begrijpt de bezorgdheid van de omwonenden maar stelt vast dat er helemaal geen gevaar is voor wateroverlast. De breedte van zo'n bekken is voorzien om machinaal onderhoud met een kraan of maaiwagen mogelijk te maken, vandaar dat er meestal gewerkt wordt met een breedte van ongeveer 5 meter. Bovendien wordt de kern van het dijklichaam aangelegd met klei, dit is wateronderlatend waardoor het water in het bekken blijft én biedt deze kleikern ook de nodige stevigheid en stabiliteit.

De PROCORO stelt dat er geen aanpassingen aan het PRUP nodig zijn.

▪ **DEELTHEMA 5: Bezwaar betreffende specifieke voorschriften aanleg van het waterbekken**

B018

Specifieke voorschriften moeten opgenomen worden inzake de aanleg en het onderhoud van het captatiebekken. Het bekken mag geen vierkante put zijn, een natuurlijke aanleg moet een aantrekkingspool vormen voor watergebonden fauna en flora. Dit door natuurlijke oevers en ruim buffergroen te voorzien. Een degelijk inrichtings- en uitvoeringsplan is gewenst. Het dient ook altijd toegankelijk te zijn voor wandelaars.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt de bezwaarindiener maar stelt vast dat dit reeds in het PRUP is opgenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften is hieromtrent onder meer het volgende reeds opgenomen: "Binnen deze zone dient een waterbuffer te worden aangelegd. De waterbuffer dient op een landschappelijke en zoveel mogelijk ecologisch verantwoorde wijze vorm gegeven te worden. Het waterbekken fungeert als aftappunt voor landbouwers. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, lokale dienstwegen en paden voor nietgemotoriseerd verkeer toegelaten."

"Over het waterbekken kunnen bijvoorbeeld wandelpaden (vlonderpaden) aangelegd worden."

De PROCORO acht het dus niet nodig wijzigingen aan het PRUP aan te brengen.

▪ **DEELTHEMA 6: Bezwaar wegens gewenste afwatering verharding in waterbekken**

B022

Niet enkel het water afkomstig van de gebouwen uit de zone van art. 4, ook van de verharding alsook van de verharding van de parking (art.2) moet kunnen opgevangen worden in het waterbekken wanneer dit water voldoet aan de vooropgestelde eisen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met dit bezwaar om deze mogelijkheid open te houden. De PROCORO stelt vast dat dit binnen art.8 ook niet onmogelijk wordt gemaakt. Binnen de bepalingen van art.2

moet dit onder artikel 2.2 wel worden aangevuld als volgt: 'Het hemelwater dient te worden opgevangen binnen deze zone of binnen de zone voor waterbekken'. Waarbij toelichtend dient te worden opgenomen dat dit enkel kan binnen de zone voor waterbekken indien dit water voldoet aan alle kwaliteitsnormen voor hergebruik in landbouwtoepassingen.

▪ **DEELTHEMA 7: Spreiden van infiltratie en niet centraliseren**

B027

Er wordt gevraagd of het waterbekken/opvangen en infiltreren van het water niet gedecentraliseerd kan worden en zo op verschillende plaatsen geïnfilteerd kan worden. Men geeft aan dat een goede waterbuffering en evenwicht kan bekomen worden door onder andere dit wat gespreid te doen waardoor een natuurlijke infiltratie van de gronden kan bekomen worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De doelstelling van het waterbekken is net om een permanente watervoorraad te hebben die kan gebruikt worden door de landbouwers in tijden van droogte. Noch voor de watervoorraad, noch voor een efficiënte werking van het aftappunt is het interessant dit te gaan spreiden in plaats van te centraliseren.

PROCORO volgt bezwaarindiener niet en stelt voor niets aan te passen aan het PRUP.

▪ **DEELTHEMA 8: Bezwaar wegens wegnemen zicht en zon door inplanting buffer**

B001, B012, B014, B021

Het plaatsen van hoge bomen en/of een berm om het waterbekken aan te leggen en te bufferen is niet wenselijk aangezien dit alle zon zal wegnemen van de omwonenden hun tuin in de namiddag/avond. Men wenst geen hoop aarde achter hun huis, er wordt aangegeven dat dit ook niet in het landschap past.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO begrijpt de bezwaarindieners, maar stelt vast dat er in de voorschriften nergens sprake is van de verplichting om een berm aan te leggen of hoogstammige bomen aan te planten. De voorschriften gaan net uit van een kwalitatieve inrichting, landschappelijke integratie en inspelen op bestaande landschapskenmerken. De PROCORO acht het dus niet nodig om aanpassingen door te voeren aan het PRUP, maar adviseert om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota. Deze uitvoeringsnota kan kijken op welke manier, met welke actoren en binnen welke termijnen men tot realisatie van dit watercaptatiebekken kan komen terwijl tevens met de omwonenden kan gekeken worden hoe de zone voor landschappelijke inkleding best kan worden aangelegd.

B014

Er wordt duidelijkheid gevraagd over de buffer/groenaanplant. Dit zal niet enkel de zon wegnemen, maar ook het zicht op het bekken/het groengebied. In plaats wordt er een lage buffer voorgesteld en een hogere buffer gevraagd tussen de bebouwing en Am-Power/ KMO-zone dit om geurverspreiding, die sneller gaat over een glad oppervlak als water, tegen te houden. Ook krijgen de omwonenden dan een mooi zicht op het domein en het water en niet op het bedrijventerrein.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO begrijpt de bezwaarindieners, maar stelt vast dat er in de voorschriften nergens sprake is van de verplichting om een berm aan te leggen of hoogstammige bomen aan te planten. De voorschriften gaan net uit van een kwalitatieve inrichting, landschappelijke integratie en inspelen op bestaande landschapskenmerken. De PROCORO acht het dus niet nodig om

aanpassingen door te voeren aan het PRUP, maar adviseert om bij de definitieve vaststelling te beslissen tot opmaak van een uitvoeringsnota. Deze uitvoeringsnota kan kijken op welke manier, met welke actoren en binnen welke termijnen men tot realisatie van dit watercaptatiebekken kan komen terwijl tevens met de omwonenden kan gekeken worden hoe de zone voor landschappelijke inkleeding best kan worden aangelegd.

Bovendien merkt de PROCORO op dat er in de voorschriften reeds een bijkomende buffer ten opzichte van artikel 5 werd ingeschreven. Binnen artikel 4 werden ook reeds voorschriften omtrent landschappelijke inkleeding opgenomen.

De PROCORO stelt voor om geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

▪ **DEELTHEMA 9: Bezwaar wegens perceel uitsluiten uit bufferzone**

B014

Wenst dat het perceel (0299F) uitgesloten wordt uit de bufferzone. De ontsluiting van een aantal percelen die hieraan gekoppeld zijn gebeurt via dit stuk grond alsook het onderhoud van een loods aanzien er geen groot materieel kan aangevoerd worden vanaf de kant van de Bruggesteenweg. Het perceel wordt momenteel gebruikt als weide en is reeds beplant met bomen.



advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het bewuste perceel op vandaag reeds volledig vervat zit art.23: 'strook voor buffergroen' uit het geldende BPA Kapelle. Voorliggend PRUP brengt hier aldus geen wijzigingen aan en er hoeven dus geen aanpassingen te gebeuren aan het PRUP.

THEMA 3: Mobiliteit

▪ **DEELTHEMA 1: Egemsestraat (Brugsesteenweg) omvormen naar plaatselijk verkeer of éénrichtingsstraat**

B008

Dit wegens de vrees voor extra verkeeroverlast in het kader van de toekomstige ontwikkelingen. Dit voor alle soorten verkeer, niet enkel het opvullen van de put, maar ook voor bezoekers en dergelijke.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er algemeen in het MER wordt vanuit gegaan dat het gebied zo snel mogelijk via de N50 wordt ontsloten om eventuele overlast zo veel mogelijk te beperken. Er wordt in het plan-MER een aanbeveling gedaan om: op bestaande wegen met een verbod op doorgaand vrachtverkeer, dit verbod uit te breiden voor personenwagens. Dit is voldoende om verkeer te beperken tot gebruikers van het gebied. Invoeren van een éénrichtingsstraat zal juist bijkomend verkeer genereren op wegen waar er nu reeds een verbod op vrachtverkeer is. Dit zijn uiteraard elementen die moeten bekeken en opgenomen worden door de bevoegde wegbeheerder. Dit kan niet ingeschreven worden in een PRUP en de PROCORO vraagt dan ook geen aanpassingen aan het PRUP. Dit kan wel opgenomen worden in de uitvoeringsnota die in overleg met de betrokken actoren dient opgemaakt te worden.

▪ **DEELTHEMA 2: Herverdeling aan en afvoer t.a.v opvulling**

B012, B021

Op gebied van verkeer geeft men aan dat er reeds een zware last heerst op en rond het plangebied (aanvoer Am-Power), met nog bijkomstig zwaar verkeer in de toekomst (tractoren die water aftappen) op de Brugsesteenweg evolueert dit richting een onleefbare situatie (Kasseiweg). Men vraagt dan ook een herverdeling waarbij de noordkant, met slechts 1 woning in de buurt, enkel of toch in ieder geval meer dan de zuidelijke ingang gebruikt wordt. Dit wordt gestaafd met het MER: in het worst-case scenario (gem 50 vrachtwagens per dag) wordt aangetoond dat het werfverkeersgeluid een belangrijke geluidsbijdrage heeft zowel ten noorden, ten westen als ten zuiden van het plangebied.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor de discipline geluid stelt het plan-MER dat er een zeer significant negatief effect ter hoogte van de Nieuw Egemseweg zou zijn gedurende de dagperiode ten gevolge van de verkeerstoename (zwaar verkeer) voor het opvullen van de kleiputten (-3). Teneinde het planeffect terug te brengen tot een score "-1" dient het aantal vrachtwagens teruggebracht te worden tot ca. 12 vrachtwagens voor de gehele dagperiode of dus ca. 1 vrachtwagen per uur ter hoogte van de Nieuw Egemseweg. Vandaar dat dus minder verkeer langs de Nieuw Egemseweg gestuurd kan worden. De overige vrachtwagens dienen hierdoor dus langs de Brugsesteenweg te ontsluiten. Daarnaast wordt voor beide straten vanuit discipline geluid een snelheidsreductie van 70 naar 50 km/u voorgesteld om de hinder verder te beperken.

De snelheidsreductie kan niet in de stedenbouwkundige voorschriften bij een PRUP worden opgenomen. Dit zou wel kunnen in de uitvoeringsnota die gevraagd wordt.

De PROCORO stelt vast dat de verdeling van het zwaar verkeer voor de opvulling tussen de Nieuw Egemseweg en de Brugsesteenweg uit het plan-MER niet correct werd vertaald in de voorschriften. De PROCORO vraagt daarom dit op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften onder art.6.

B033

Vraagt of de opvullingen enkel via de zuidelijke ingang kunnen gebeuren en niet via de Nieuw Egemseweg, dit wegens reeds eerdere problemen/beschadigingen aan de gevel door het zwaar verkeer dat gekoppeld wordt aan deze opvullingen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Vanuit de bevindingen van het plan-MER blijkt dat dit geen mogelijkheid is. Het maximum voor de Nieuw Egemseweg werd vastgelegd op 12 vrachtwagens voor de gehele dagperiode.

De PROCORO stelt vast dat de verdeling van het zwaar verkeer voor de opvulling tussen de Nieuw Egemseweg en de Brugsesteenweg uit het plan-MER niet correct werd vertaald in de voorschriften. De PROCORO vraagt daarom dit op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften onder art.6.

B032

Dient bezwaar in tegen de verdeling van het verkeer inzake de opvulling. Eén Vrachtwagen per uur, verdeeld over de ingangen, is niet realistisch. Bij een normale werking gaat het over zo'n 6 vrachtwagens per uur, niet bepaald in het zuiden of noorden. Dit omdat deze in- en uitgangen bij het opvullen al dan niet in combinatie moeten gebruikt worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het gaat niet over één vrachtwagen per uur in totaliteit. Het gaat over maximaal één vrachtwagen per uur die via de Nieuw Egemseweg mag aanvoeren. Dit is noodzakelijk gebleken uit het plan-MER omdat er anders te veel negatieve effecten waren op de Nieuw Egemseweg. De rest van de opvulling kan dus blijvend gebeuren via de zuidelijke ontsluiting.

De PROCORO stelt vast dat de verdeling van het zwaar verkeer voor de opvulling tussen de Nieuw Egemseweg en de Brugsesteenweg uit het plan-MER niet correct werd vertaald in de voorschriften. De PROCORO vraagt daarom dit op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften onder art.6.

▪ **DEELTHEMA 3: Upgraden van de Brugsesteenweg (kasseiweg)**

B021

De weg is in erbarmelijke staat, er wordt gevraagd of net zoals voor de parking een kwalitatieve upgrade te wachten staat dit ook kan opgenomen worden voor de "kasseiweg" (Brugsesteenweg).

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Dit is een verantwoordelijkheid van de bevoegde wegbeheerder die niet kan opgenomen worden in een PRUP. De PROCORO vraagt geen aanpassing aan het PRUP, dit wordt best opgenomen in de uitvoeringsnota.

▪ **DEELTHEMA 4: Overlast door opvullen**

B026

Men verwacht milieubelastende overlast op de omgeving door het opvullen van de put. Vraagt of ze wel moet opgevuld worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat het PRUP voorziet in een beperkte opvulling van de put. Daarnaast is dergelijke opvulling gebonden aan heel strikte wetgeving en dienen hiervoor ook de nodige vergunningen voor verkregen te worden. Bij een mogelijke vergunningsaanvraag zal men dus op

projectniveau moeten oordelen over mogelijke overlast op de omgeving. Dit kan niet op planniveau gebeuren en de PROCORO vraagt dus geen aanpassingen aan het PRUP.

THEMA 4: Bedrijvigheid

▪ **DEELTHEMA 1: Schrappen KMO-zone**

B012

Wenst dat geen bijkomende KMO's opgenomen worden in het plangebied, dit vanwege de reeds grote mate van aanwezige overlast door Am-Power. Het Bedrijf Am-Power zorgt op vandaag al voor genoeg overlast en bijkomstige bedrijvigheid is hierdoor niet gewenst.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De verschillende planinitiatieven alsook de bijkomende KMO-zone werden in het plan-MER onderzocht. Er werden hiervoor geen significante negatieve effecten verwacht. De PROCORO wenst er voorts op te wijzen dat het gaat over lokale bedrijvigheid en dat het PRUP in verschillende voorschriften voorziet die mogelijke overlast moeten vermijden. Zo zijn er bepalingen omtrent landschappelijke inkleding, beeldkwaliteit opgenomen en dient een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag gevoegd te worden.

De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

Ja: 17 (Koen Dewulf, Johan Paret, Hans Mommerency, Franky Vanroose, Dirk Verté, Sophie Ide, Koen Vanneste, Liesbeth Van den Bussche, Lieven Veulemans, Tom Decock, Stefaan Gheysen, Peter Norro, Karel Moentjens, Hannelore Maelfait, Anuschka Dildick, Brigitte Hollevoet, Jan Viktor)

Onthouding: 0

Nee: 2 (Katty De Wilde en Nele Devriendt)

Minderheidsstandpunt

Katty De Wilde en Nele Devriendt volgen de bezwaarindiener wat betreft Am-Power.

▪ **DEELTHEMA 2: Extra voorschriften tegen overlast**

B021

Er mag in geen enkel geval extra bedrijvigheid komen die geur noch lawaaihinder veroorzaken. Dit moet worden opgenomen in de voorschriften.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de geldende wetgeving ter zake. Elke vergunningsaanvraag zal getoetst worden aan deze wettelijke normeringen. Dit zijn elementen die in detail op projectniveau (vergunning) dienen beoordeeld te worden. Dit dient niet aangepast te worden in het PRUP.

▪ **DEELTHEMA 3: Bezwaren inzake voorschriften beperking bedrijvigheid**

B027

De voorschriften zijn te beperkend en zullen in de toekomst mogelijke groei van lokale bedrijven tegen houden, men vraagt dan ook een versoepeling van de voorschriften om de heropleving van de omgeving mede mogelijk te maken en lokale bedrijven niet weg te sturen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat in het PRUP bewust werd gekozen voor een reconversieproject op maat van de omgeving en zonder dat dit bijkomende hinder zou veroorzaken. De PROCORO volgt de bezwaarindiener niet en stelt dat de voorschriften evenwichtig zijn uitgewerkt met voldoende mogelijkheden voor de bedrijven en toch voldoende aandacht voor de omgeving.

De PROCORO stelt dus voor geen wijzigingen door te voeren aan het PRUP.

B022

In het kader van het efficiënt ruimtegebruik wil men:

- Meer ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen van 1 naar 2 ha
- Mogelijkheid voorzien voor kantoren/kantoorachtigen op verdiep van het lokaal bedrijf voor derden. Er wordt gevraagd of in de voorschriften kan toegevoegd worden dat autonome kantoren een plaats kunnen krijgen mits deze geen footprint innemen of niet op de gelijkvloerse verdieping zich bevinden. Ook bij de nevenbestemming wenst men dat het luikje en geen autonoma activiteiten uitmaken geschrapt worden. Dit om stapeling toe te staan en efficiënte ruimte te benutten.

Concreet voorstel tot wijziging:

Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen deze zone, zijn bestemd voor lokale bedrijven met één van de volgende

hoofdactiviteiten:

- *Productie, opslag en verwerking van goederen;*
- *Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;*
- *Autonome kantoren **mits deze geen footprint innemen***

(toelichtend toevoegen wat met ‘mits deze geen footprint innemen’ bedoeld wordt, uitleg hierboven)

(...)

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- *(...)*
- *Autonome kantoren, met uitzondering van de reeds bestaande vergunde aanwezig kantoren **en, met***

*uitzondering van de toegelaten functies in de droogloods **en met uitzondering van autonome kantoren op de niet-gelijkvloerse verdieping.***

(...)

Nevenbestemming

Volgende activiteiten en handelingen zijn als nevenbestemming toegelaten:

- *(...)*
- *Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten*

in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben

en geen autonome activiteiten uitmaken.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO acht het niet wenselijk om op deze locatie autonome kantoren toe te laten. De argumentatie omtrent zuinig ruimtegebruik kunnen dan valabel lijken, dit weegt niet op tegen het gegeven dat het hier gaat om een autogebonden locatie in het buitengebied. Vanuit de principes uit de structuurplannen en duurzame mobiliteit worden zones voor autonome kantoren best ingeplant aan knooppunten van verschillende vervoersmodi waaronder stationsomgevingen. De PROCORO wenst er bijkomend op te wijzen dat de voorschriften al inzetten op ruimtelijk rendement en principes van 'saving space':

'Kantooractiviteiten, toonzalen, personeelsruimten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de noodzakelijke ruimte voor de verticale circulatie en onthaalfuncties'

De PROCORO kan de bedenking van de bezwaarindiener wel volgen voor wat betreft het optrekken van de maximale footprint voor bedrijfsverzamelgebouwen. Gelet op de ruime aanwezigheid van historische bebouwing die zich mogelijks uitstekend leent voor een bedrijfsverzamelgebouw gaat de PROCORO akkoord om dit op te trekken van 1 tot max 2ha. De PROCORO vraagt daarom artikel 4.1 in die zin aan te passen.

▪ **DEELTHEMA 4: Bezwaren inzake voorschriften zone voor parkeren**

B022

Men wil een uitbreiding naar het oosten toe van de zone voor de parking om waterbuffering te voorzien en een verbinding met het noordelijk gedeelte op te zetten. Aangezien de zone volledig opgehoogd werd met steenpuin, is het niet vanzelfsprekend om daar de waterbuffering te voorzien. Het groen inkapselen van de taluds wordt ook aangehaald als positief.

Concreet voorstel tot wijziging:

'De zonering van artikel 2 uitbreiden maar dit deel voorzien van een overdrukzone zodat deze enkel kan gebruikt worden voor agrarische activiteiten met de inpassing van de ruimtelijke verbinding met integratie van een (fiets-) en wandelverbinding parking – Egemstraat, groenvoorzieningen i.f.v. de landschappelijke integratie en waterbuffering. M.a.w. uitsluiting van uitbreiden verhardingszone i.f.v. parkeren.'

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat niet akkoord met het voorstel. De resterende open ruimte naast de bestaande verharding moet zoveel mogelijk gevrijwaard blijven. Anderzijds is de PROCORO van mening dat hetgeen gevraagd wordt ook realiseerbaar is binnen artikel 2 en met de nodige verbindingen naar de verschillende andere zones: art.4, art.6 en art.8.

B022

Vraag tot invoeren van publiek beheer voor de parking, mede vanuit de gemeente Pittem. Vraag om, om te zetten tot gemeenschappelijke parking in publiek beheer. Zo kan de overheid controle houden over hoe de publieke parking beheerd wordt.

Concreet voorstel tot wijziging:

'Toevoegen van een definitie in de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. 'publieke parking' zodat het een gemeenschappelijke parking in publiek beheer wordt gebruikt, niet geïndividualiseerd. M.a.w. dat overheid controle kan behouden hoe de publieke parking wordt gebruikt voor de opleggers maar ook voor gebruikers van het bedrijventerrein / groenzone.'

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met het voorstel en vraagt de definitie van 'publieke parking' op te nemen in de voorschriften.

▪ **DEELTHEMA 5: Bouwbeperkingen/voorschriften zone voor (Am-Power)**

B030

Men geeft aan dat art. 5.2 vermeldt dat de gebouwen gebruikt voor de hoofdbestemming maar uit één bouwlaag mogen bestaan. Dit is op vandaag zo in de loodsen, maar de burelen zijn ingericht in 2 bouwlagen, deze zijn wel niet hoger dan de desbetreffende loodsen. De ontwerpvoorschriften die beschrijven dat een totale bouwhoogte van 8 meter niet mag overschreden worden wordt wel aanvaard.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat voorschrift 5.2 niet voorziet dat gebouwen gebruikt voor de nevenbestemming horende bij de vergunningsinstallatie maximaal 2 bouwlagen kunnen hebben. De PROCORO vraagt toelichtend te verduidelijken dat het hier bijvoorbeeld om de kantoorgebouwen gaat.

B030

Artikel 5.2 vermeldt verder dat tot de zonegrens met art. 4 een bouwvrije afstand moet gerespecteerd worden van 12 meter. Dit zou volgens de toelichtingen overeenkomen met de bestaande situatie. Men wijst erop dat de gebouwen dichter zijn ingeplant tegen de perceelsgrens dan wat blijkt uit de kadastrale gegevens, om dit te staven wordt het landmeterplan bijgevoegd in bijlage (zie hieronder). De bezwaarindieners beschikt wel over de erfdiensbaarheid van perceel 278H, maar dit perceel behoort haar niet toe. Hiermee geeft men aan dat de bouwvrije zone van 12 meter niet kan gerealiseerd worden binnen de zone van art. 5.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat hetgeen in de voorschriften is opgenomen niet strookt met de bestaande toestand. De PROCORO vraagt daarom om art.6.2, vierde paragraaf omtrent de bouwvrije zones te beperken tot volgende passage: 'langsheen de zonegrens dient een bouwvrije strook van 5 meter te worden gerespecteerd'.

De PROCORO verwijst voorts naar het algemeen artikel 0.2 omtrent afwijkingmogelijkheden voor bestaande vergunde gebouwen en constructies.

THEMA 5: Toekomstige bestemming

▪ **DEELTHEMA 1: Onduidelijkheid rond opvulling**

B018

Er is onduidelijkheid over de toekomstige plannen op vlak van de opvulling. Hoeveel, waar, wat... zijn vragen die naar voor komen. Specifiek wordt ook gevraagd vanuit Natuurpunt de Torenvalk of de fossiel-vindplaatsen zullen verdwijnen, deze zijn erg uitzonderlijk in de streek.

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De concrete opvulling kan uiteraard maar op projectniveau bekeken worden en dient ook een vergunningstraject te doorlopen. Dit kan nog niet op planniveau worden vastgelegd. De PROCORO stelt wel dat het PRUP heel duidelijk is over de maximale opvulhoogte en de opvultermijn en dus zeker rechtszeker is. Wat betreft de fossiel-vindplaatsen is het onvermijdelijk dat deze (deels) zullen verdwijnen. Dit werd ook reeds zo opgenomen in de scopingnota: 'Gelet op de huidige bestemming (ontginningsgebied), vergunningen (stabiliteitswerken aan de taluds) en sectorale randvoorwaarden ligt de focus dus eerder op het toekomstige natuurpotentieel dan op het huidige

aanwezige. Dit geldt ook voor de discipline archeologie omtrent mogelijke fossielen en fossielvindplaatsen.'

De PROCORO vraagt geen wijzigingen aan het PRUP.

Ja: 17 (Koen Dewulf, Johan Paret, Hans Mommerency, Franky Vanroose, Dirk Verté, Sophie Ide, Koen Vanneste, Liesbeth Van den Bussche, Lieven Veulemans, Tom Decock, Stefaan Gheysen, Peter Norro, Karel Moentjens, Hannelore Maelfait, Anuschka Dildick, Brigitte Hollevoet, Jan Viktor)

Onthouding: 0

Nee: 2 (Katty De Wilde en Nele Devriendt)

Minderheidsstandpunt

Katty De Wilde en Nele Devriendt vinden dat fossiele vindplaatsen reeds schaars zijn. Hiermee moet rekening worden gehouden.

B032

Er wordt meer flexibiliteit gevraagd wat betreft de voorschriften rond opvulling waarbij verwezen wordt naar de toelichtingsnota waarin een opvulling tussen de 25m en 30m TAW vermeld staat. Bijkomstig is het ook onduidelijk wat verstaan wordt onder aanvoeren van 'publieke gronden', gaande over de extra 300.000 m². Indien dit enkel door de overheid kan worden aangevoerd geeft men aan dat dit niet als wettig kan beschouwd worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de opvulhoogte (25TAW) wel degelijk voldoende gemotiveerd werd in het PRUP (zowel in scopingnota, toelichtingsnota, plan-MER):

- een opvulling hoger dan 38 m TAW zorgt voor wateroverlast in de nabije omgeving.*
- het is de bedoeling om instroom van grondwater te behouden, dit om de doelstelling van het watercaptatiebekken te kunnen realiseren. Hierdoor dient het grondpeil van de put zich onder het grondwaterniveau te bevinden. Zo blijft er permanent water in de put stromen. Een gedeelte van dit water zal behouden blijven voor de plaatselijke natuurwaarden, het andere gedeelte zal moeten worden opgepompt, zoals ook nu het geval is. Het is dus van belang om een waterbuffer te voorzien. De waterhoudende lagen bevinden zich op ongeveer 35 m TAW.*
- De duurtijd van de opvulling wordt in het RUP vastgelegd op 10 jaar, ongeacht of de maximale opvulling wordt bereikt. Hierdoor is er een duidelijk zicht op de duurtijd van de opvulling en de start van de ontwikkeling van de nabestemming. Anderzijds wordt de hinder van de opvulling hierdoor ook beperkt in tijd. Een opvulling tot 25 m TAW is datgene wat haalbaar is binnen deze termijn.*
- Uit het planMER blijkt dat indien men het voorkomen van verstoringgevoelige soorten in de geplande toestand van de groeve niet wil hypothekeren, dat de opvulhoogte in de meeste zones dan best beperkt wordt tot 25 m a 30 m TAW.*
- Voor een kwalitatieve realisatie van de nabestemming is het van belang om nog een put te hebben met een zekere diepte. Deze diepte is van belang in het kader van: het beperken van het omgevingsgeluid, de creatie van meer biodiversiteit en een variatie aan fauna en flora te hebben, de zichtbaarheid van de geologische lagen en fossielen, referentie naar de historiek site en het hogere recreatief potentieel als er grotere niveauverschillen zijn. Een diepte van 25 m TAW zorgt ervoor dat er nog niveauverschillen van 13 a 28 meter zullen zijn. Dit zal ook de beleving van het toekomstige groengebied verbeteren en versterken.*
- De opvulhoogte wordt in het RUP bijgevolg vastgelegd op maximaal 25 m TAW en de opvulperiode op 10 jaar. Bovenop het maximale bereik van 25m TAW en los van de 10 jaar periode mag er nog maximaal 300.000m³ grond worden toegevoegd om het gecompartmenteerde karakter van de put te kunnen realiseren. Voor de realisatie van het groengebied is het van belang dat de toplaag zeker 2 meter dik is en uit niet-*

puinhoudende grond voor vrij gebruik bestaat. Hierbij dient m.n. aandacht besteed te worden aan de mineralensamenstelling, waarvan de belangrijkste parameters stikstof, fosfaat, kalium en calcium zijn. De aard van de opvulling zal bepaald worden door de omgevingsvergunning.

De PROCORO is dus niet van mening dat hier meer flexibiliteit moet ingebouwd worden en vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

Wat betreft de opvulling met 300.000m³ publieke gronden stelt de PROCORO dat nergens is opgenomen dat deze enkel zouden kunnen aangevoerd worden door een overheid. Het woord 'publieke' staat zelfs enkel tussen haakjes vermeld. De PROCORO vindt wel dat deze formulering niet eenduidig is en vraagt dit te verduidelijken naar aanleiding van de definitieve vaststelling.

▪ **DEELTHEMA 2: Golfterrein als nabestemming**

B001, B019, B026, B027

Er wordt meermaals aangegeven dat de nabestemming als golfterrein wel wenselijk is. Dit zal goed onderhouden worden en bij het onderhoud van het groengebied worden veel vragen gesteld. Dit voorstel werd reeds aangehaald in het buurthuis. Ook wordt er meegegeven dat er toegankelijk groen genoeg is in de omgeving. Dit is als tegen argument dus niet geldig. De golfsport zit in de lift en de komst van een golfterrein zou helpen aan de her-opwaardering van de omgeving. Er wordt vergeleken met de palingbeek (Ieper). Men geeft mee dat dit ook een groene invulling is en ook een gevarieerd ecosysteem met zich meebrengt.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Zowel Voor de noordelijke als de zuidelijke percelen geldt dat een alternatieve nabestemming als golfcourse niet tot de basisdoelstellingen van het PRUP behoort en desgevallend dus ook niet verder onderzocht moest worden. Daarenboven kan verwezen worden naar de ontwikkelingsvisie van de VLM die ook voor dit gebied naar een nabestemming open ruimte kijkt (landbouw, gemengd openruimtegebied) en niet naar een recreatieve invulling.

Daarnaast merkt de PROCORO op dat golfterrein als hoogdynamische activiteiten gezien worden in het RSV. Dergelijke nieuwe activiteiten dienen volgens het PRS in toeristische knooppunten of netwerken van primair belang (kust). Dit kan dus niet zoals hier in Pittem. Deze suggestie is dus in strijd met de principes van het RSV en PRS en kan niet weerhouden worden.

De PROCORO stelt voor geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

▪ **DEELTHEMA 3: Onderhoud groengebied**

B029

Er moeten extra voorschriften opgenomen worden inzake het onderhoud van het groengebied om een verzorgd resultaat te bekomen/behouden en complete wildgroei tegen te gaan. Men verwacht dat het toekomstige natuur/recreatie gebied goed onderhouden wordt.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt bezwaarindiener dat concrete beheersvoorschriften effectief ontbreken in het PRUP omtrent het gemengd openruimtegebied. Dit dient toegevoegd te worden onder voorschrift 6.2 waarbij het duidelijk is dat de ontwikkelaar van het groendomein instaat voor het beheer.

▪ **DEELTHEMA 4: Noordelijke parking**

B033

Stelt zowel de gekozen oprit alsook de parking zelf in het noorden in vraag, deze ligt vlak voor de bezwaarindiener in kwestie zijn/haar woning. Vraagt of hier geen andere plaats voor gekozen kan worden mocht deze parking effectief noodzakelijk zijn. Wijst op de reeds grote parking in het zuiden en het dus eventueel overbodig zijn van deze extra parking. Verder wordt ook verwezen naar de reeds aanwezige infrastructuur bij de noordelijke ingang waar ook kan op aangesloten worden voor een eventuele parking.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor een optimale ontsluiting van het toegankelijk groen domein (zeker ook voor trage weggebruikers) is een tweede onthaalpunt zeker nodig. Zoals aangehaald in de toelichtingsnota heeft dit secundair onthaalpunt naast een ontsluitingsfunctie ook een belangrijke visuele en educatieve meerwaarde.

De PROCORO stelt vast dat in het PRUP zowel op het grafisch plan als in de voorschriften duidelijk is weergegeven dat het over een indicatieve aanduiding gaat. De exacte locatie van parking en ontsluiting moet nog geconcretiseerd worden.

De PROCORO volgt wel de bezorgdheden van de bezwaarindiener en vraagt om te onderzoeken of parking en ontsluiting zo dicht mogelijk bij de N50 kunnen gelokaliseerd worden.

▪ **DEELTHEMA 5: Saneren van stortplaats**

B006

Eist dat de stortplaats gesaneerd wordt om zo het vervuilen van grondwater tegen te gaan. Het veilig opbergen van dit afval is het probleem naar de toekomst verschuiven. (afval: Verf, tv beeldbuizen...)

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat dit werd meegenomen en onderzocht in het plan-MER:

"Uit het laatste oriënterend bodemonderzoek (2018) blijkt dat er geen aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens en milieu. Gezien reeds rekening werd gehouden met de geldende nabestemming bij de toetsing houdt het plan geen wijziging van het bestemmingstype cfr. Vlarebo in en zijn er dus geen verdere aandachtspunten. "

De PROCORO vraagt aldus geen aanpassingen aan het PRUP.

THEMA 6: Evenementen en recreatie

▪ **DEELTHEMA 1: toegelaten activiteiten**

B023

Er is onduidelijkheid over het feit of het kleiduifevenement/ 4x4 weekend valt onder nevensgeschikte functies zoals hoogdynamische en of gemotoriseerde dagrecreatie. Het wordt niet duidelijk meegegeven waarom dergelijke evenementen niet meer mogen doorgaan. Men stelt voor dat er een opsplitsing komt in zone's met een zone waar zij hun evenement wel kunnen voortzetten. Het is namens ten voordele van sociale en lokale projecten dat men dit weekend organiseert. Ze vragen ook om het artikel 6 te koppelen aan de effectieve realisatie van het openruimte gebied en niet bij het ingaan van het PRUP.

B012, B021

Er is geen plaats voor muziek evenementen zoals bvb de jaarlijkse fuif van de lokale jeugdbeweging.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor wat betreft art.6 zone voor gemengd openruimtegebied is de PROCORO van mening dat dergelijke activiteiten inderdaad niet thuis horen binnen de toekomstige bestemming die met voorliggend planinitiatief wordt beoogd.

De PROCORO volgt bezwaarindiener niet waar die stelt dat er dient gewerkt te worden met verschillende zones en vraagt het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Voor wat betreft de andere zones stelt de PROCORO vast dat in de voorschriften voor de bedrijvzone art.4 dancings reeds expliciet werden uitgesloten. De PROCORO acht deze bepalingen voldoende en stelt dat het aan het lokaal bestuur is om bij concrete aanvragen (bijvoorbeeld tijdelijke evenementen) een afweging te doen van wat al dan niet kan. De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

De PROCORO is wel van mening dat in afwachting van de stopzetting van de ontginning en opvulling (termijn 10jaar) dergelijke activiteiten wel nog mogelijk kunnen zijn.

De PROCORO adviseert voorschrift 6.1 hieromtrent te verduidelijken en aan te passen.

B024

Er wordt vanuit Kamce Torhout afgevraagd waarom ze nooit zijn benaderd, niet tijdens het vooronderzoek alsook tijdens de inspraakmomenten, mits ze een vergunning hebben (tot 2026) voor een tweedaags trial event dat doorgaat in de kleiput. Dit event kreeg door de jaren heen een aanzienlijk imago binnen de sport zowel in binnen als buitenland. Er is vraag naar plaatsen waar deze sport kan beoefend worden. Men vraagt dan ook of hun evenement een plaats kan blijven krijgen binnen de toekomstige ontwikkelingen. Er wordt verwezen naar de specifieke locatie, die nergens in vlaanderen gelijkaardig teruggevonden kan worden. Volgens de scopingnota is enkel onderzoek gevoerd naar watersporten en mountainbiken. Men stelt voor deze specifieke sporten (trial) beperkt toe te laten in het toekomstig domein. Er werden doorheen de jaren heen goede samenwerkingen opgezet en nooit kreeg men klachten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft geen zicht op de gesprekken die al dan niet gevoerd zijn tijdens de totstandkoming van het PRUP. De PROCORO stelt wel vast dat de publieke raadpleging omtrent de startnota van het PRUP erg ruim gecommuniceerd en kenbaar werd gemaakt. Dit werd ook verschillende malen in de media opgepikt. De plannende overheid is niet verplicht alle vergunninghouders binnen een bepaald gebied persoonlijk aan te schrijven.

De PROCORO is van mening dat dergelijke activiteiten inderdaad niet thuis horen binnen de toekomstige bestemming die in art.6 met voorliggend planinitiatief wordt beoogd.

De PROCORO is wel van mening dat in afwachting van de stopzetting van de ontginning en opvulling (termijn 10jaar) dergelijke activiteiten wel nog mogelijk kunnen zijn.

De PROCORO adviseert voorschrift 6.1 hieromtrent te verduidelijken en aan te passen.

B031

Kan er plaats voorzien worden voor recreatie: paardensport, wandelpaden, eventing, wandelaars, fietsers, trial enz. Dit zou een meerwaarde kunnen betekenen voor de omgeving.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt de bezwaarindiener en stelt vast dat één van de basisdoelstellingen van het PRUP net is om te voorzien in een publiek toegankelijk groengebied met recreatief medegebruik. Het PRUP voorziet hiervoor in extra ontsluiting en onthaalinfrastructuur. Wel is het zo dat het PRUP gelet op de andere functies van het groendomein uitgaat van laagdynamisch recreatief

medegebruik en hoogdynamische en/of gemotoriseerde dagrecreatieve activiteiten uitsluit. De PROCORO volgt deze visie uit het PRUP en stelt voor om geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

THEMA 7: Omgeving Plangebied

▪ **DEELTHEMA 1: Negatieve gevolgen inzake Landbouw**

B017

Wenst dat in het PRUP opgenomen wordt dat er geen negatieve gevolgen komen voor het verder functioneren van de landbouwbedrijven in een straal van 1 km rond de kleiput.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

In het plan-MER werd de impact op landbouw bekeken en werden geen bijkomende negatieve gevolgen gedetecteerd buiten de effectieve inname van landbouwpercelen. Het PRUP voorziet in garanties voor de waterbediening van de gekoppelde beken en uit het plan-MER blijkt dat het deels opvullen van de put een positieve impact zal hebben op het grondwater in de omgeving. Het bijkomend watercapaciteitsbekken dat voorzien wordt kan enkel maar als positief beschouwd worden voor de omliggende landbouwbedrijven. De PROCORO vraagt dus geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

▪ **DEELTHEMA 2: Uitbreiden Plangebied**

B018

Het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de omgeving, vooral dan voor de gekoppelde beken. Een versterking van groenelementen die gekoppeld zouden zijn aan de beekvalleien waar de kleiput een invloed op heeft wordt voorgesteld, samen met het uitbreiden van het plangebied.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Vooreerst wenst de PROCORO op te merken dat de gevolgen voor de omgeving in het algemeen en de gekoppelde beken in het bijzonder wel degelijk grondig werden onderzocht in het dossier. In het plan-MER wordt uitgebreid ingegaan op de relatie tussen de opvulling, het waterbekken en de omliggende beken waardoor ook bijvoorbeeld een minimum percentage werd opgelegd die naar de Jobeek dient te worden opgepompt.

Het uitbreiden van het plangebied acht de PROCORO niet noodzakelijk en is in deze fase na het openbaar onderzoek ook decretaal niet mogelijk.

De PROCORO adviseert geen wijzigingen aan te brengen aan het PRUP.

THEMA 8: Ampagro + planologische ruil (art. 4 en art. 7)

▪ **DEELTHEMA 1: Verwijderen van Ampagro**

B012

Wenst dat de gebouwen van Ampagro niet meer gebruikt worden en verdwijnen wegens geuroverlast.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat in het PRUP net een nieuwe bestemming gegeven werd aan deze zone. Wel is het zo dat er een overgangsbepaling is opgenomen teneinde een correcte en gefaseerde uitdoving, verhuis,... te kunnen realiseren. De PROCORO vraagt geen aanpassingen aan het PRUP.

B021

Wenst extra info over de begeleiding van het uitdoven van het varkensbedrijf plus een verbod tot nieuwe aanbouw en uitbating op de ruilgrond van de varkenshouderij.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO begrijpt de vraag naar extra informatie omtrent de mogelijke begeleiding. De PROCORO is van mening dat dit geen elementen zijn die in het PRUP moeten opgenomen worden maar beter in een uitvoeringsnota kunnen uitgeklaard worden. De PROCORO stelt daarom dat er geen wijzigingen aan het PRUP nodig zijn, maar vraagt om na definitieve vaststelling een uitvoeringsnota op te maken waarin dit element vervat zit.

THEMA 9: Uitgangspunt PRUP

▪ **DEELTHEMA 1: Uitgangspunt PRUP Klopt niet**

B032

Er wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het PRUP niet klopt, namelijk dat de ontginningen zouden stopgezet zijn. Men geeft aan dat er wel nog degelijk, in mindere mate, ontgonnen wordt. Wat ook zo werd vastgesteld. Men geeft dan aan dat men de mogelijkheid om deze activiteiten door te zetten wil behouden. Er wordt verwezen naar het delfstoffendecreet waardoor bestaande locaties strategisch dienen behouden blijven. Er wordt ook nog geïnvesteerd in onderzoek naar nieuwe mogelijkheden. Het RUP mag dus geen onzekerheid doen rijzen met betrekking tot de vergunde ontginningsactiviteit van Wienerberger. Die moet verder kunnen uitgeoefend worden in de zone van artikel 6. Er kan ofwel gewerkt worden met een dubbelbestemming (zoals in zone 3) doordat voorzien wordt in "zone voor ontginningsgebied met nabestemming zone voor gemengd open ruimte gebied" (waarbij de nabestemming dan van rechtswege intreedt 10 jaar na inwerkingtreding van het nieuwe RUP). Ofwel gaat de bestemming "zone voor gemengd open ruimte gebied" onmiddellijk in (zoals het ontwerp nu voorziet) maar dan wordt best expliciet bevestigd dat de verdere (tijdelijke) ontginning toegelaten blijft.

Voorstel tot aanpassing voorschriften:

*Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Landschapszorg, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies.
In afwachting van deze inrichting*

- kunnen vergunde ontginningsactiviteiten verder worden uitgevoerd

-kan het bestaande landbouwgebruik behouden blijven, het plaatsen van nieuwe constructies is niet toegelaten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het klopt dat er op vandaag nog een geldende vergunning is voor de verdere ontginning. Het PRUP ontkent dit ook niet, maar vermeldt dit in tegendeel zelfs letterlijk op verschillende plaatsen in de

documenten (scopingnota, toelichtingsnota). Deze vergunning is verleend voor een termijn van 20 jaar, die op 23 september 2010 is aangevangen, en op 23 september 2030 eindigt.

De PROCORO stelt zich ernstig de vraag of er wel nog ontginningsactiviteit zal worden uitgevoerd. De steenbakkerij is zoals bezwaarindieners zelf stellen niet meer actief en reeds ontmanteld. Zoals omstandig blijkt uit de scopingnota en de toelichtingsnota werd dit PRUP net opgemaakt door de vaststelling dat de ontginning werd stopgezet en niet meer rendabel was. De huidige ontginning was zelf vragende partij voor een visie voor de nabestemming waarop het toenmalige ALBON (Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke Rijkdommen – nu VPO Vlaams Planbureau voor Omgeving) gevraagd heeft aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) om een ruimtelijke ontwikkelingsvisie op te maken. In 2017 werd deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgeleverd waarbij ook uitgegaan werd van een stopzetting van de ontginning in de bestaande kleigroeve.

De PROCORO merkt tevens op dat uit de feiten blijkt dat op vandaag de kleiput niet of amper werd uitgediept, sinds de milieuvergunning in 2010 werd verkregen (14m TAW).

Daarnaast verwijst PROCORO naar de scopingnota die stelt:

'Uit het advies van het Vlaams Planbureau voor Omgeving (VPO) blijkt dat de economische haalbaarheid van een ontginning in de zone van de steenbakkerij onderzocht werd. Er werd een boring uitgevoerd (resultaat boring zie advies A13 VPO in het laatste hoofdstuk van dit document) waaruit blijkt dat de aanwezige klei zeer mager is. Er zijn geen gegronde redenen meer om deze zone in het te ontwikkelen PRUP te behouden als ontginningsgebied. Hierdoor is ook het behoud als zone voor keramische industrie voorbijgestreefd. Het behoud van het ontginningsgebied zoals geformuleerd in ontwikkelingsscenario 1 en 2 uit de visie van de VLM worden dus niet verder weerhouden. Ontwikkelingsscenario 3, waarbij wordt uitgegaan van reconversie van de gebouwen wordt daarom verder uitgewerkt in het PRUP.'

De PROCORO stelt vast dat uit de documenten bij het PRUP blijkt dat er voldoende redenen waren voor de overheden om na te denken over de toekomstige invulling van deze kleigroeve en zijn omgeving. Dit blijft uit de initiatieven genomen door ALBON, VPO, VLM alsook uit het advies van het Vlaams departement omgeving in kader van dit openbaar onderzoek.

Tenslotte wenst de PROCORO er op te wijzen dat dit PRUP geen afbreuk doet aan bestaande vergunningen. De bestaande vergunning voor ontginningsactiviteiten kan gehonoreerd worden. Nieuwe vergunningen voor verdere ontginningen zullen bij de inwerkingtreding van dit PRUP niet meer mogelijk zijn.

Er dienen geen aanpassingen aan het PRUP te gebeuren.

B012

Eist dat de provincie, wegens overlast door Am-Power, haar huis overkoopt en 8 jaar kadastraal inkomen terug betaald.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat de provincie met voorliggend planinitiatief geen wijzigingen in negatieve zin teweeg brengt voor wat betreft de situatie van het vergistingsbedrijf. Dit blijkt ook uit het plan-MER. In tegendeel worden er zelfs bijkomende maatregelen en voorwaarden opgenomen die mogelijke hinder nog meer zouden moeten tegengaan. Daarenboven betreft het een bedrijf dit gelegen en vergund is binnen een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg. De vraag van bezwaarindiener is volgens de PROCORO noch correct, noch zou dit enige wijzigingen aan het PRUP teweeg brengen. De PROCORO vraagt dus geen aanpassingen te doen aan het PRUP.

B032

Er wordt aangegeven dat men ervan uit gaat dat de aanbevelingen voor het zuidelijk deel vrijblijvend zijn en dat deze geen beperkingen met zich mee kunnen brengen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt hiervan akte en stelt voor geen wijzigingen aan te brengen aan het PRUP.

4. Varia

De volgende bijeenkomst is op 3 juni.

Er is maar 1 agendapunt: behandelen van adviezen en bezwaren vanuit het openbaar onderzoek van PRUP omleidingsweg Anzegem.

De vaste secretaris
Stephaan Barbery

De voorzitter
Jan Victor

