

Opgemaakt op:

10 september 2024

Aanwezig
Waarnemend voorzitter:
Marten Dugernier

Leden:

Alain Van Ghysegem
Bert Willaert
Dirk Mattheeuws
Erik Tjampens
Jenny De Laet
Julien Vangeertsom
Katrien Moens
Maarten Stuer
Marten Dugernier
Michel De Vos
Nele De Cocker
Paul Cerpentier
Tanja Durinck
Tineke Buysse

Verontschuldigd:

Bram De Winne
Ellen Geerts
Ellen Witdouck
Jan Lescrauwaet
Jo Naessens
Koen Fauconnier
Marie-Paule De Poorter
Nele Wauman
Pascal de Meyer
Stijn Vandeplas
Sven Taeldeman
Sylvie Van Damme

Secretaris:

Mark Cromheecke

Verslaggever:

Stijn Mus

Advies van de PROCORO voor de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Ruien-Centraal'.

Er zijn geen politieke vertegenwoordigers of belanghebbenden aanwezig op de vergadering.

INLEIDING

Het openbaar onderzoek liep van 29 april 2024 tot en met 27 juni 2024. De adviezen, bezwaren en opmerkingen zijn als volgt in te delen:

Groep	Aantal
Adviezen	4
Bezwaren en opmerkingen	15

De adviezen zijn afkomstig van:

- A1. Gemeente Kluisbergen
- A2. Gemeente Ronse
- A3. Departement Omgeving
- A4. Provincie West-Vlaanderen

De Gemeenten Wortegem-Petegem en Oudenaarde beslisten geen advies uit te brengen. Aan de gemeenten Avelgem, Maarkedal en Mont-de-L'Enclus en het Waals Gewest werd advies gevraagd, maar werd geen advies ontvangen. De adviezen, bezwaren en opmerkingen werden genummerd, de adviezen beginnende met de letter A en de bezwaren en opmerkingen beginnende met de letter B. Enkel adviezen in de zin van artikel 2.2.15 §4 worden genummerd bij de adviezen. Opmerkingen van instanties die eerder adviseerden bij het voorontwerp, maar geen adviesverlener zijn tijdens het openbaar onderzoek worden genummerd bij de bezwaren.

Vervolgens werden de adviezen, bezwaren en opmerkingen thematisch gebundeld en behandeld. Volgende 6 thema's komen hierbij aan bod:

1. Algemene aspecten
2. Watergebonden bedrijvigheid
3. Groene en blauwe structuren
4. Energie
5. Wonen
6. Mobiliteit

./...

De nummers van de adviezen en bezwaren en opmerkingen waarin het element staat dat behandeld wordt, staan steeds aangegeven.

2. ALGEMENE ASPECTEN

<i>Volgnummer</i>	(1)
<i>Nummer advies</i>	A2 (Gemeente Ronse)
<i>Inhoud</i>	<p>In Kluisbergen werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Ruimtelijk uitvoeringsplan Ruien Centraal - RUP_40000_213_00144_00001 voorlopig vastgesteld.</p> <p>In toepassing van artikel 2.2.15, 2de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO wordt het advies van de stad Ronse – als buurgemeente van Kluisbergen - gevraagd over de voorlopige vaststelling van het voorgenomen PRUP.</p> <p>Er loopt een openbaar onderzoek van 60 dagen dat start op 29 april 2024 en eindigt op 27 juni 2024. Een schriftelijk advies dient uitgebracht te worden uiterlijk op 27 juni 2024. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.</p> <p>Het plangebied "Ruien Centraal" betreft de voormalige elektriciteitscentrale van Ruien in Kluisbergen, samen met de directe omgeving. Na de sluiting van de centrale in 2012 is er een herontwikkelingsplan opgesteld door de provincie Oost-Vlaanderen, met input van verschillende partners. Dit plan omvat onder andere het herbesteden van de site, rekening houdend met haar symbolische en historische waarde. Een brownfieldconvenant is afgesloten om de site om te vormen tot een nieuw economisch en duurzaam project. Het PRUP "Ruien Centraal" beoogt een multifunctionele herontwikkeling, waarbij intensieve watergebonden bedrijvigheid, strategische energievoorziening, veerkrachtige integratie in de omgeving en gemeenschappelijke infrastructuur centraal staan. Dit plan sluit aan bij het brownfieldconvenant, dat onder andere de realisatie van een (watergebonden)</p>

./...

	<p>bedrijventerrein beoogt. De visie benadrukt het belang van certificering voor klimaatneutraliteit, synergie tussen verschillende aspecten van de ontwikkeling, en flexibiliteit voor toekomstige opportuniteiten.</p> <p>Het plan en de ontwikkeling die ermee beoogd wordt heeft geen nadelige effecten voor Ronse. Er werden geen elementen teruggevonden die in strijd zijn met ruimtelijke keuzes die Ronse vastgesteld heeft.</p> <p>Relevante documenten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het dossier RUP 'Ruien Centraal' zoals voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op 27 maart 2024; • De nota aan het college van burgemeester en schepenen van Evy Gillijns, diensthoofd Omgeving, van 15 mei 2024; • Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 mei 2024 aangaande dit advies. <p>Bevoegdheid/rechtsgrond</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 41; • De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en wijzigingen, inzonderheid artikel 2.2.15 2^e lid, betreffende decretale bepalingen over de adviserende instanties; • Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen. <p>BESLIST: Stemresultaat: Met algemene stemmen</p> <p>Enig artikel: Een gunstig advies zonder opmerkingen te verlenen voor het Ruimtelijk uitvoeringsplan Ruien Centraal.</p>
<i>Motivering</i>	De PROCORO neemt akte van dit advies

./...

<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.
---------------	--

<i>Volgnummer</i>	(2)
<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	<p>De site van de voormalige elektriciteitscentrale zelf werd geselecteerd door de Vlaamse Regering in het kader van brownfieldconvenant “Kluisbergen – Herpelgem” vanuit een aantal doelstellingen die een duurzame reconversie (duurzame mobiliteit, watergebonden & circulaire bedrijvigheid, ...) met inachtneming van de aanwezige natuurwaarden vooropstellen. Deze doelstellingen vormen de basis voor het voorliggende PRUP en een aantal anticipatieve realisaties die parallel verlopen.</p> <p>Binnen dat kader is geconcludeerd dat de plandoelstellingen te beschouwen zijn binnen de krachtlijnen van het convenant. In de vorige adviesronde hebben we gevraagd dat de planuitwerking wordt aangescherpt vanuit de eerste doelstelling van het brownfieldconvenant (art. 2.3): ‘maximale inzet op regionaal watergebonden knooppunt met maximale territoriale performantie’. Vanuit Vlaams oogpunt herhalen we dit aandachtspunt en verwijzen we naar eerder uitgebrachte adviezen van VLAIO & de Vlaamse Waterweg.</p>
<i>Motivering</i>	De inhoud is gelijk aan het advies dat het Departement Omgeving uitbracht op 1 februari 2024 naar aanleiding van het voorontwerp RUP. Op basis van de vraag om de planuitwerking aan te scherpen op het gebied van de eerste plandoelstelling zijn een reeks aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp-RUP. Aangezien het Departement de doorgevoerde wijzigingen niet betreft bij haar advies herhaalt de PROCORO de motivering in het antwoord op advieselement (27) en (49) in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(3)
-------------------	------------

./...

<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	<p>We verwijzen naar de punten die tijdens de plenaire bespreking zijn aangehaald. Uit het advies van het gemeentebestuur blijkt onder andere dat de planuitwerking gedetailleerd is uitgewerkt maar niet altijd is afgestemd op een toekomstig (gemeentelijk) vergunningsbeleid en mogelijk tegenstrijdig is met lopende projecten via een anticipatief traject. We vragen daarom de planuitwerking verder te evalueren en voldoende flexibiliteit in te bouwen zodat het plan een robuust kader kan vormen voor de toekomstige ontwikkeling. We verwijzen als referentie naar de Vlaamse typevoorschriften.</p> <p>Een specifiek punt dat bijvoorbeeld is aangehaald is dat de gemeente & ontwikkelaar vragen de zone voor ontsluiting voor vrachtverkeer doorheen lot 11 te schrappen. Het is onduidelijk waarom dit verordenend is vastgelegd in relatie tot de plandoelstellingen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De punten zoals besproken op de plenaire vergadering hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp-RUP in functie van flexibiliteit. De PROCORO verwijst naar de bespreking van advieselement (28) tot en met (43) in hoofdstuk 2 van de toelichtingsnota voor een overzicht en motivering van de aanpassingen. De PROCORO is van mening dat hiermee voldaan is aan de vraag om de planuitwerking verder te evalueren en voldoende flexibiliteit in te bouwen. Waar mogelijk en wenselijk zijn de Vlaamse typevoorschriften gebruikt.</p> <p>Wat betreft de zone voor ontsluiting van het vrachtverkeer verwijst PROCORO naar de bespreking van advieselement (57) en bezwaar (60) in dit advies.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(4)
<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht, aangezien er geen kennelijke strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn vastgesteld,

./...

	mits rekening gehouden wordt met de bovenstaande overwegingen.
<i>Motivering</i>	De PROCORO neemt akte van het advies dat het ontwerp-PRUP geen strijdigheden met het RSV bevat. Voor wat de vermelde overwegingen verwijst de PROCORO naar de bespreking ervan in de punten (2), (3), (11), (12) en (40) in dit advies.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(5)
<i>Nummer advies</i>	A4 (Provincie West-Vlaanderen)
<i>Inhoud</i>	<p>Juridische aspecten van het RUP Artikel 2.2.5. §1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende Provinciaal RUP voldoet aan deze juridische vereisten.</p> <p>Overeenstemming met het PRS-WV Het PRUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.</p> <p>Het PRUP legt geen hypotheek op de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen.</p> <p>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP Geen inhoudelijke opmerkingen.</p> <p>Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.</p> <p>Besluit Het Provinciaal RUP Ruien Centraal, wordt gunstig geadviseerd.</p>
<i>Motivering</i>	De PROCORO neemt akte van dit advies.

./...

<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.
---------------	--

<i>Volgnummer</i>	(6)
<i>Nummer bezwaar</i>	B5
<i>Inhoud</i>	De NMBS verleent een gunstig advies voor het project.
<i>Motivering</i>	De PROCORO neemt akte van dit advies.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(7)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	De bezwaarindiener maakt nu reeds voorbehoud om - in de mate geen gevolg wordt gegeven aan haar bezwaren - de onwettigheid van het PRUP in zijn totaliteit aan te vechten voor de Raad van State. Cliënte denkt daarbij spontaan aan middelen inzake het alternatievenonderzoek in het MER, planhiërarchie, rechtszekerheid en gelijkheid en non-discriminatie.
<i>Motivering</i>	Het bezwaarschrift voert geen elementen aan op basis waarvan het RUP het subsidiariteitsbeginsel, de rechtszekerheid, gelijkheid of non-discriminatie zou schaden. Evenmin zijn in het bezwaarschrift redenen te vinden om te besluiten dat het alternatievenonderzoek in het plan-MER niet zou volstaan.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(8)
<i>Nummer bezwaar</i>	B14
<i>Inhoud</i>	Als lokale natuur- en milieuvereniging in Kluisbergen (actief sedert de jaren '70) zijn we bezorgd om de natuur

./...

	<p>en het milieu in onze omgeving. Daarom volgen we het project Ruien Centraal van dichtbij.</p> <p>We zien veel positieve elementen in het Provinciaal ruimtelijk ordening plan dat voorligt tijdens het openbaar onderzoek. Vooral de herbestemming naar bos en natuur is broodnodig, gezien de laatste Scheldemeersen tussen Berchem en de Mira-brug nu volledig ingepalmd zijn door industrie. We kijken met weemoed naar de overkant van de Schelde waar gelukkig de Scheldemeersen grotendeels gevrijwaard bleven.</p> <p>Het blijft spijtig dat dit PRUP er zo laat komt, want de site is al grotendeels vergund en de bouwwerken rijzen als paddenstoelen uit de grond. Aangezien het PRUP niet met terugwerkende kracht kan toegepast worden is het natuurlijk voor het grootste deel 'vijgen na Pasen'. Bij het toekennen van vergunningen voor anticipatieve ontwikkelingen werd geen of onvoldoende rekening gehouden wordt met het lopende planvormingsproces. Heel jammerlijke zaak, want sommige stukken natuur zijn onomkeerbaar vernietigd.</p> <p>Het is voor ons als natuur- en milieuorganisatie dan ook primordiaal dat er geen natuur meer verloren gaat op deze waardevolle site en dat daarom iedere vergunningsaanvraag grondig bestudeerd wordt en getoetst aan de plandoelstellingen. Hier verwijzen we vooral naar plandoelstelling negen die stelt dat de initiatiefnemer moet rekening houden met de aanwezige natuur, de landschappelijke context en de leefkwaliteit van de omliggende dorpen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het bezwaarschrift merkt terecht op dat een RUP toekomstgericht is en pas een verordenend karakter heeft bij definitieve vaststelling ervan. De PROCORO meent dat de negende doelstelling van het brownfieldconvenant voldoende is doorvertaald in de derde plandoelstelling van het RUP "robust en veerkrachtig: toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving".</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.</p>

./...

3. WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID

<i>Volgnummer</i>	(9)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	Schrappen voorschriften (35), (45) en (57): de verplichting dat het hoofdgebouw uit minimaal 2 bouwlagen bestaat, is niet in overeenstemming met de omgevingsvergunningen die werden afgeleverd aan Vergalle, Trayco, Limagrain, DKE en Bucomat. Voorschriften van het PRUP dienen in overeenstemming te zijn met omgevingsvergunning die reeds werden verleend in het kader van de anticipatieve ontwikkeling.
<i>Motivering</i>	<p>Zoals vermeld in de toelichtende kolom is het voorschrift ingegeven door het streven naar een hogere densiteit om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten. Een RUP heeft een toekomstgericht karakter en hoeft de bestaande toestand niet te bevestigen in de voorschriften. Het feit dat de bestaande bedrijfsgebouwen niet allemaal over 2 bouwlagen beschikken is geen belemmering om 2 bouwlagen te voorzien in de voorschriften.</p> <p>Bestaande gebouwen die afwijken van de voorschriften kunnen in stand worden gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking van de voorschriften niet verder afneemt (voorschrift 6 ontwerp-RUP). Het RUP wil deze regel enkel invoeren voor nieuwbouw en herbouw van hoofdgebouwen.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om in voorschrift (35), (45) en (57) op te nemen dat het enkel betrekking heeft op de herbouw en nieuwbouw van hoofdgebouwen. De PROCORO vraagt tevens om in het voorschrift te verwijzen naar de decretale definitie van herbouw.

<i>Volgnummer</i>	(10)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	Voorschrift (19) 'Gevelbekleding en dakbedekking die het zonlicht sterk reflecteren zijn niet toegelaten' dient in de toelichtende kolom verduidelijkt inzake de toegestane of

./...

	verboden kleuren en materialen voor de gevels en daken opdat dit voorschrift toepasbaar en werkbaar kan zijn.
<i>Motivering</i>	Zoals de toelichting vermeldt gaat het om een de implementering van een aanbeveling uit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. De aanbeveling spreekt over “lichte kleuren”. Een toelichtende kolom kan geen kleuren verbieden aangezien de inhoud niet verordenend is. Het RUP kiest er bewust niet voor om bepaalde kleuren expliciet uit te sluiten, maar in het voorschrift enkel de doelstelling (vermijden van reflectie) te vermelden.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(11)
<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	<p>Het ontwerp PRUP “Ruien Centraal” beoogt de reconversie van de voormalige elektriciteitscentrale van Ruien en omgeving langs de Schelde, gelegen op het grondgebied van Kluisbergen, palend aan de gemeente Avelgem & provincie West-Vlaanderen. De site is een onderdeel van het valleilandschap van de Bovenschelde. Voor een omstandige beschrijving wordt verwezen naar de plandocumenten.</p> <p>Kluisbergen is volgens het RSV gelegen in het buitengebied & als een specifiek economisch knooppunt geselecteerd. De provincie Oost-Vlaanderen is aldus bevoegd en de procesvoerende overheid voor dit planproces.</p> <p>Het programma draagt bij tot de concrete invulling in het beleid aangaande specifieke economische knooppunten overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).</p> <p>Het plan paalt aan de Schelde, een hoofdwaterweg volgens de selectie uit het RSV. De uitwerking van de planopties in het vervolgtraject zal rekening moeten houden met de modaliteiten hiervan.</p>

./...

	<p>Overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het RSV moet er voor de bestaande en de nieuwe watergebonden bedrijventerreinen een grote(re) selectiviteit aan de dag worden gelegd ten aanzien van de aard en het type van bedrijvigheid dat er zich in de toekomst kan vestigen. Conform de opties bij de differentiatie van bedrijventerreinen moeten watergebonden bedrijventerreinen worden voorbehouden voor watergebonden activiteiten en kunnen de kadegebonden percelen uitsluitend bestemd worden voor activiteiten die het water als transportmodus gebruiken. De uitgewerkte bepalingen in het ontwerp-PRUP bevatten de nodige grendels hiertoe.</p> <p>Verder wordt gewezen op de ligging binnen het netwerk Economisch netwerk Seine Schelde. De Vlaamse Waterweg nv heeft het initiatief genomen tot het uitbouwen van een netwerk "ENES" samen met verschillende publieke en private partners vanuit een ruimtelijk-economische basis dat acties en initiatieven rond watergebonden logistiek en bedrijvigheid ruimtelijk-economisch samenbrengt en het gebruik van de binnenvaart stimuleert.</p>
<i>Motivering</i>	De inhoud is gelijk aan het advies dat het Departement Omgeving uitbracht op 1 februari 2024 naar aanleiding van het voorontwerp-RUP. De PROCORO herhaalt de motivering in het antwoord op advieselementen (21) tot en met en (24) in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(12)
<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	Tijdens de laatste stuurgroep van de brownfieldconvenant van 11 juni 2024 werd opgemerkt dat de oostelijke grens van artikel 1 niet samenvalt met de feitelijke grens op het terrein van het vliegasstort. We vragen dit te evalueren.

./...

<i>Motivering</i>	De PROCORO verwijst naar de behandeling van bezwaarelement (15) waar dezelfde opmerking wordt behandeld.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(13)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p>Het ontwerp-RUP geeft uitvoering aan het brownfieldconvenant “125 Kluisbergen – Herpelgem”, overeengekomen op 20 november 2017.</p> <p>Het brownfieldconvenant beoogt in hoofdzaak de herontwikkeling van de site van de voormalige elektriciteitscentrale via de realisatie van een (watergebonden) bedrijventerrein. Minstens 50% van het project dient een economische bestemming te krijgen na herontwikkeling. In het convenant zijn volgende doelstellingen opgenomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. De site heeft intrinsiek 2 grote troeven: de omvang van de site (79 ha) en de nabijheid van de Schelde die een wenselijk alternatief biedt voor wegvervoer. De initiatiefnemer wil maximaal gebruik maken van die kwaliteiten. Gezien de ligging wil de initiatiefnemer maximaal inzetten op watergebonden bedrijvigheid/vervoer via het water. ii. Het gebied kan bereikt worden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die rechtstreeks aantakt op de N8. Deze weg mag niet de functie van een ringweg rond Berchem vervullen. iii. Er wordt maximaal ingezet op alternatieve vormen van mobiliteit om het autogebruik van en naar de site zo veel mogelijk te beperken. iv. Als de bestaande woningen een woonfunctie

./...

	<p>behouden dienen dit bedrijfswoningen te zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> v. De site wordt bekeken in samenhang met de rest van het bestaande bedrijventerrein en zelfs met de omgeving errond. vi. Het bedrijventerrein van Ruien beslaat 135 ha (incl. aanpalend bestaand bedrijventerrein), waarvan 79 ha ingenomen wordt door de site van Ruien. Bij de (huidige) ontwikkeling van de site van Ruien wordt ernaar gestreefd dat er 1 beheerder is die het terrein ontwikkelt en beheert. vii. De aanwezige infrastructuur, namelijk het transformatorstation en de gasleiding verhogen het potentieel om aan energieproductie te doen op de site. Daarbij kan het gaan om energievoorziening van het bedrijventerrein zelf of om op het net te plaatsen. viii. Wat betreft klimaatneutraliteit ligt het ambitieniveau heel hoog: het volledige gebied wordt CO₂- neutraal, wat wil zeggen dat de activiteiten die dit gebied genereert niet negatief bijdragen aan de klimaatsverandering. Daarnaast is het gebied ook adaptief aan veranderingen waar de site nu al mee kampt en waar de site in de toekomst nog meer zal geconfronteerd worden (zoals biodiversiteitsverlies, hittegolven, overstromingen, ...). De initiatiefnemer vindt het belangrijk dat dit vertaald wordt in certificaten. ix. Gelet op de huidige planologische bestemming is een economische ontwikkeling gebaseerd op de grootte en de ligging van het gebied het meest aangewezen. Hierbij houdt de initiatiefnemer rekening met de aanwezige natuur, de landschappelijke context en de leefkwaliteit van de omliggende dorpen. x. De hele ontwikkeling moet financieel haalbaar zijn, wat inhoudt dat de verkoop
--	--

./...

	<p>van de ter beschikking gestelde percelen aan marktwaarde voldoende moet zijn om alle kosten (aankoop, sanering, aanleg ontsluitingsinfrastructuur en gemeenschappelijke delen, financiële en werkingskosten, ... niet limitatieve opsomming) te dekken.</p> <p>Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt als eerste 'algemene principe' voor de inrichting van regionale bedrijventerreinen: "een zuinig ruimtegebruik (<i>bouwen in meerdere lagen</i> indien mogelijk, gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen, <i>verhoogde dichtheid</i>, ...) (RSV, gecoördineerde versie 2011, richtinggevend deel blz. 351-352). Het voorzien van hoogtebeperkingen, buitensporige buffers, bouwvrije stroken, coulisselandschappen, onnodige wegentracés, enz. is ronduit strijdig met het principe van een streven naar een verhoogde dichtheid.</p> <p>Het principe van zuinig ruimtegebruik uit het richtinggevende deel van het RSV moet worden geïnterpreteerd in het licht van het informatieve deel van het RSV. Op blz. 88 van het informatieve deel van het RSV staat in voetnoot 68 hoe de verhouding bruto-netto moet worden berekend. "<i>In de berekeningen worden netto-aanbodpercelen via de factor 1,3 omgezet naar bruto-terreinen</i>".</p> <p>Vervolgens beoogt het ontwerp-RUP volgende vier plandoelstellingen, waarbij het inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid ook als eerste doelstelling wordt vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid B. Ruien centraal: een strategische zone voor energie op lokaal en op internationaal niveau C. Robuust en veerkrachtig: toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving D. Gemeenschappelijke infrastructuur als
--	--

./...

	<p style="text-align: center;">ruggengraat van het systeem</p> <p>De bezwaren van de bezwaarindiener moeten gelezen worden binnen bovenvermelde doelstellingen uit het convenant, de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de plandoelstellingen van voorliggend ontwerp- RUP.</p> <p>Bezwaarindiener merkt nu reeds op dat de inrichting van zachte bestemmingen zoals bos, parkgebied, enz., het behoud van de gemeenteweg Herpelgem en het creëren van coulisselandschappen midden in het bedrijventerrein niet stroken niet met het territoriale performantieprincipe en met het principe om maximaal in te zetten op watergebonden bedrijvigheid.</p> <p>Verder zijn de beleidskeuzes ook in strijd met het principe van een financieel haalbare herontwikkeling. Voormelde keuzes leiden stuk voor stuk tot een vermindering van de financiële haalbaarheid omdat ze een efficiënte invulling verhinderen of beperken en/of grote stukken financieel niet rendabele oppervlaktes opleggen en/ omdat ze een hogere ontwikkelingskost met zich meebrengen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De bezwaarindiener vermeldt een aantal inrichtingsprincipes die zij strijdig acht met het RSV, het Brownfieldconvenant 125 "Kluisbergen-Herpelgem" en de plandoelstellingen van het RUP. Meer precies haalt de bezwaarindiener volgende zaken aan:</p> <p><i>"Het voorzien van hoogtebeperkingen"</i> <i>"Buitensporige buffers"</i> <i>"bouwvrije stroken"</i> <i>"Het creëren van coulisselandschappen"</i></p> <p>Daarnaast acht de bezwaarindiener volgende bestemmingen strijdig met het RSV, het Brownfieldconvenant en de plandoelstellingen van het RUP.</p> <p><i>"Het behoud van de gemeenteweg Herpelgem"</i> <i>"het invoeren van zachte bestemmingen zoals parkgebied en bos"</i></p>

./...

	<p>Voor wat betreft de specifieke motivering voor de buffers, de voorbouwlijn, de coulissen verwijst de PROCORO naar de bespreking van bezwaar (36) in dit advies.</p> <p>Het behoud van de gemeenteweg Herpelgem is afgestemd met de gemeente Kluisbergen, gezien de gemeenteraad de exclusieve bevoegdheid inzake de gemeentewegen heeft. De gemeenteraad van Kluisbergen stuurt in haar advies in elk geval niet aan op een afschaffing van de gemeenteweg Herpelgem. Het gemeentebestuur oordeelt dat de gemeenteweg blijvend een rol te spelen heeft in de mobiliteit van Ruien. De bezwaarindiener overtuigt niet op welke manier de afschaffing van de gemeenteweg kan bijdragen tot een intensievere benutting van het bedrijventerrein. Gelet op het feit dat de gemeenteweg vlak bij de dorpskern van Ruien ligt, kan de oppervlakte niet eenvoudig ingezet worden als bedrijvigheid.</p> <p>Wanneer bedoeld wordt op het deel Herpelgem dat vandaag niet tot het openbaar domein behoort en niet de rol vervult van een gemeenteweg (deel van artikel 19) verwijst de PROCORO voor de specifieke motivering naar de bespreking van bezwaar (60) in dit advies.</p> <p>Voor wat betreft de specifieke motivering voor het bos (artikel 13) en het buffergebied – parkgebied (artikel 12) verwijst de PROCORO naar de bespreking van bezwaar (35) in dit advies.</p> <p>Het ontwerp-RUP schrijft een maximumhoogte van 30 meter voor in artikel 2 (7,2 hectare, voorschrift 46) en artikel 3 (8,7 hectare, voorschrift 58) met een uitzondering voor slanke elementen in artikel 3 (voorschrift 59). Voor de overige zones op het bedrijventerrein zijn geen hoogtebeperkingen opgenomen in de voorschriften. De hoogtebeperking is ingevoerd op die plaats omwille van de landschappelijke inpassing in de Scheldevallei en de impact op de dorpskern van Ruien. 30 meter is ook ongeveer de maximumhoogte die de groenstructuren in en rond het bedrijventerrein kunnen bereiken. Door een hoogtebeperking aan de oostelijke rand van het</p>
--	--

./...

	<p>bedrijventerrein kunnen er getrapte bouwvolumes ontstaan tussen de dorpskern van Ruien en de Schelde wat de landschappelijke inpassing bevordert (zie ook plandoelstelling C).</p> <p>De PROCORO wijst er op dat 30 meter hoger is dan wat vandaag gangbaar is in bedrijventerreinontwikkeling buiten een (hoog)stedelijke context. Hoger bouwen als norm is een uitgangspunt bij het ruimtelijk vertalen van de eerste plandoelstelling “Inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid” (zie ook p. 137 toelichtingsnota)</p> <p>De bezwaarindiener toont niet aan dat een proportionele inperking van de maximumhoogte op een derde van het bedrijventerrein het zuinig ruimtegebruik of de territoriale performantie van het bedrijventerrein belemmert, zeker gelet op de algemene voorschriften (4) t/m (11) die gericht zijn op het bereiken van ruimtelijk rendement en de invoering van meerlagig bouwen met de voorschriften (35), (45), (57) en (67).</p> <p>De voetnoot 68 in het informatieve gedeelte van het RSV is een verduidelijking van een rekenmethodiek die bij de tweede herziening is toegepast om de ruimtevrage voor bedrijvigheid te berekenen. Het betreft geenszins een beleidslijn die stelt dat bedrijventerreinen een netto/bruto verhouding moet bereiken van 0,7. De netto/bruto ratio is een gebrekkige indicator om de economische activiteit en meerwaarde per benutte oppervlakte te meten. Netto-volume, vloer-terreinindex en configuratie van terreinen zijn nuttigere indicatoren in dit verband.</p> <p>Op basis van de aangevoerde inrichtingsvoorschriften en bestemmingsvoorschriften kan de PROCORO niet besluiten dat de provincie niet maximaal zou inzetten op watergebonden bedrijvigheid en vervoer via het water. Alle bedrijvenszones zijn voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid. Het Brownfieldconvenant concretiseert in artikel 2.3. dat minstens 50% van het projectgebied een economische bestemming dient te krijgen. De bezwaarindiener maakt niet duidelijk hoe de provincie met dit ontwerp-RUP onvoldoende streeft naar</p>
--	--

./...

	<p>een economische herontwikkeling aangezien ongeveer 50% van het projectgebied een economische bestemming krijgt.</p> <p>De financiële haalbaarheid is opgenomen als doelstelling in artikel 2.3. van het Brownfieldconvenant 125 “Kluisbergen - Herpelgem”. De doelstelling van is als volgt verder gespecificeerd in bijlage 4 van het convenant.</p> <p><i>“De hele ontwikkeling moet financieel haalbaar zijn, wat inhoudt dat de verkopen van de ter beschikking gestelde percelen aan marktwaarde voldoende moeten zijn om alle kosten (aankoop, sanering, aanleg ontsluitingsinfrastructuur en gemeenschappelijke delen, financiële en werkingskosten... niet limitatieve opsomming) te dekken.”</i></p> <p>De bezwaarindiener maakt niet duidelijk op welke manier de keuzes in het ontwerp-RUP ertoe leiden dat de hele ontwikkeling financieel onhaalbaar zou zijn. De bezwaarindiener toont niet aan dat het onmogelijk is om met de opbrengsten van de verkoop van de terreinen de ontwikkelingskosten te dragen. De doelstelling in verband met financiële haalbaarheid wordt in de eerste plaats bewaakt door de stuurgroep van Brownfieldconvenant. De haalbaarheid situeert zich op projectniveau en niet op het niveau van een specifieke actor. Noch kan de PROCORO besluiten dat de voorschriften ertoe leiden dat de bestemming en dus het RUP onuitvoerbaar zou zijn.</p> <p>De PROCORO vindt het in dit verband, mede gelet op artikel 4 van het Brownfieldconvenant, van belang om op te merken dat de plannende overheid niet ontslaan is van haar plicht om de doelstellingen van het Brownfieldconvenant af te wegen tegenover de ruimtebehoeften van overige maatschappelijke activiteiten. Door de afspraken in het Brownfieldconvenant te willen vertalen in een eenzijdige administratieve rechtshandeling zoals een RUP, is de provincie gehouden tot een materiële motiveringsplicht en zorgvuldig handelen. Dit betekent dat enkel een toetsing aan het Brownfieldconvenant geen afdoende motivering kan zijn voor de planopties.</p>
--	---

./...

<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.
---------------	--

<i>Volgnummer</i>	(14)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>Bedrijven met opslag, overslag en distributie in hoofdactiviteit toestaan in artikel 1 ‘specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein’</u></p> <p>Het bestemmingsvoorschrift (26) van artikel 1 ‘specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein’ laat uitsluitend bedrijven toe met in hoofdactiviteit productie en verwerking van goederen, verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen, productie van energie of energierecuperatie en exploitatie van kadegebonden laad- en losinfrastructuur.</p> <p>In de toelichting bij het voorschrift wordt gesteld dat de focus omwille van het ontsluitingsaspect ligt op productie (maakindustrie) en niet op de uitbouw van een multimodaal logistiek knooppunt (distributie, opslag en overslag). Een mix van individuele bedrijven waarbij bijvoorbeeld een ondersteunende logistieke speler actief is, is wel mogelijk</p> <p>Gelet op het algemeen tekort aan watergebonden en kadegebonden bedrijventerreinen met focus op opslag, distributie en overslag meent bezwaarindiener dat het in de huidige economische en ruimtelijke toestand niet wenselijk is om bedrijven die opslag en distributie in hoofdactiviteit beogen uit te sluiten binnen voormelde zone, des te meer wanneer de distributie voor een belangrijk deel via het water gebeurt.</p> <p>Nu uit de toelichting bij het voorschrift blijkt dat de reden waarom distributie, opslag en overslag binnen voormelde zone niet beoogd wordt het ontsluitingsaspect vormt, merkt de bezwaarindiener op dat elke omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuw bedrijf dient te zijn vergezeld van een effectenbeoordeling. Het spreekt voor zich dat bij bedrijven met een hoofdactiviteit</p>

./...

	<p>opslag, overslag en distributie het effect mobiliteit grondig dient te worden onderzocht in een MOBER/mobiliteitstoets en er daadwerkelijk moet worden aangetoond dat er geen aanzienlijke effecten zijn voor de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg zal uit de MOBER/mobiliteitstoets moeten blijken dat de bijkomende verkeersbewegingen via water en via de weg niet voor een verzadiging of onveilige situaties zorgen. In deze effectenbeoordeling dient ook rekening te worden gehouden met de cumulatieve effecten van de mobiliteit van de andere bedrijven op het bedrijventerrein. Bijgevolg wordt de bezorgdheid inzake het ontsluitingsaspect steeds onderzocht in de effectenbeoordeling bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>Overigens merkt de bezwaarindiener nog op dat het bedrijventerrein op vandaag reeds in belangrijke mate is ontwikkeld en dat er ter plaatse geen bedrijven met in hoofdactiviteit distributie, opslag en overslag voorkomen waardoor de focus van het bedrijventerrein sowieso niet ligt op de uitbouw van een multimodaal logistiek knooppunt.</p> <p>Om bovenvermelde redenen vraagt de bezwaarindiener om het bestemmingsvoorschrift (26) uit te breiden met de hoofdactiviteit opslag, overslag en distributie.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De keuze om de terreinen voor te behouden voor productie- en maakindustrie is een beleidsmatige en ruimtelijke keuze en geen vertaling van een milderende maatregel of aanbeveling uit het plan-MER. Een verbreding van de activiteiten met distributie, opslag en overslag is niet onderzocht in de milieubeoordeling. Indien de provincie dat zou willen invoeren zal ze op planniveau de effecten van een aanzienlijke invulling als logistiek bedrijventerrein moeten nagaan. Het feit dat er al bedrijven aanwezig zijn die niet actief zijn in de sector is in dit verband niet relevant.</p> <p>De bezwaarindiener geeft aan dat het terrein in belangrijke mate is ingevuld door bedrijven die geen distributie, opslag en overslag als hoofdactiviteit hebben. Het terrein vult dus aantoonbaar een behoefte in voor productiebedrijven. Ook aan water- en kadegebonden</p>

./...

	<p>bedrijventerreinen voor maakindustrie is er een grote behoefte. Door de terreinen met een specifiek bestemmingsvoorschrift voor te behouden wil de provincie in ruimte voor watergebonden productiebedrijven voorzien.</p> <p>Het PRS geeft aan dat de ontsluitingsmogelijkheden beperkt zijn en dat economische ontwikkelingen in de knooppunten van het Zuidelijk Openruimtegebied dienen te gebeuren met respect voor de hiërarchie van die knooppunten. Kluisbergen wordt duidelijk beschouwd als een economisch knooppunt dat onderaan staat in deze hiërarchie. Om die reden is het redelijk dat de provincie logistiek en distributie als hoofdactiviteit heeft uitgesloten en de mogelijkheid ervan niet heeft onderzocht in de milieubeoordeling. Het uitsluiten van logistiek als hoofdactiviteit gebeurt in uitvoering van het PRS en is geen “onnodige” voorafname van de uitkomst van het plan-MER.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(15)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>De zonegrens tussen artikel 1 ‘specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein’ en artikel 13 ‘bos’ is onjuist</u></p> <p>Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen verleende in zitting van 27 juni 2018 een omgevingsvergunning aan de bezwaarindiener met als voorwerp het opvullen van een koelwaterbekken en het bedrijfsklaar maken van de site gelegen te Herpelgem 18 in Kluisbergen, kadastraal gekend onder afdeling 45/43, sectie A, perceel 203 E (stuk 3). In dit kader werd na voorafgaande goedkeuring door het Agentschap Natuur en Bos een ontbossingsvergunning verleend voor een te ontbossen oppervlakte van 7.321 m² (stuk 4). Zie plan als bijlage bij het goedgekeurde boscompensatieformulier:</p>

./...

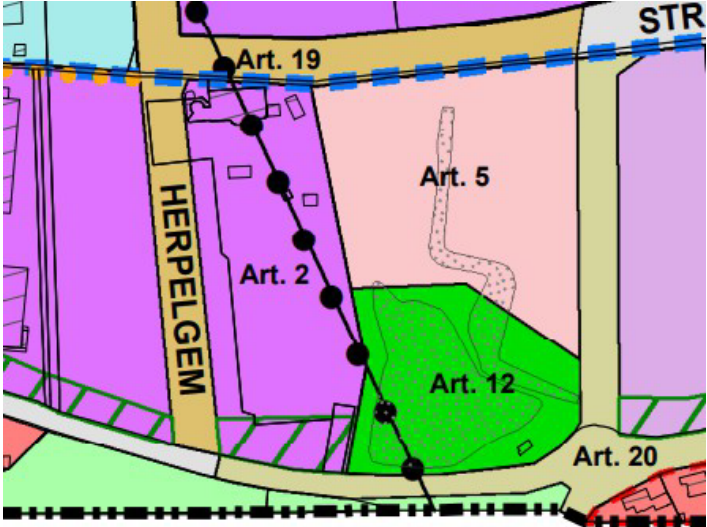
	<p>Bij projectie van het vergunde plan blijkt dat de grenslijn van de vergunde ontbossing niet samenvalt met de zonegrens tussen artikel 1: specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein en artikel 13: bos.</p> <p>Uittreksel plan landmeter overzicht loten + aanduiding PRUP (stuk 5):</p> <p>De zonegrens moet worden aangepast rekening houdend met de feitelijke en vergunde toestand.</p>
<i>Motivering</i>	De grenslijn in het ontwerp-PRUP is gebaseerd op de feitelijke omvang van het bos voor de uitvoering van de vermelde omgevingsvergunning uit 2018.

./...

	<p>De bezwaarindiener stelt voor om een grenscorrectie door te voeren. Ofschoon een PRUP niet gehouden is om de vergunde situatie te bevestigen, stelt de PROCORO voor om dit wel te doen voor wat betreft dit aspect. Er zijn immers geen specifieke motieven voorhanden waarom op deze plaats het bestaande bos terug zou moeten worden uitgebreid. Een bosuitbreiding op deze plaats draagt niet evenredig bij tot de plandoelstellingen. Een kleine bosuitbreiding van 3500 m² op deze plaats is niet essentieel om het bedrijventerrein toekomstgericht en adaptief in te bedden in de omgeving.</p> <p>Een aanpassing zoals voorgesteld door de bezwaarindiener betekent dat ongeveer 3500 m² zou wisselen van een bosbestemming naar de bestemming specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen. De PROCORO stelt voor om de ligging van de grens tussen artikel 1 en artikel 13 op het grafisch plan aan te passen aan de vergunde situatie.

<i>Volgnummer</i>	(16)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>De zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein (artikel 5) is te groot voor de beoogde gemeenschappelijke activiteiten</u></p> <p>Door 'artikel 5: zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voor bedrijventerrein' wordt 16.000 m² bestemd voor 'gemeenschappelijke voorzieningen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein'.</p>

./...



Art. 5: Gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventer

Uittreksel grafisch plan ontwerp-RUP:

In de toelichting worden volgende voorbeelden opgesomd: parkeren, mobiliteitspunt (fiets- en autodeelsysteem, oplaadpunten voor elektrische voertuigen, ...), gedeelde kantoren en parkmanagement, vergaderfaciliteiten, bedrijfsrestaurant.

Uit het beeldkwaliteitsplan PRUP Ruien Centraal dd. april 2023 blijkt dat het de wens is om in een eerste fase optimaal gebruik te maken van de voormalige parkeervoorzieningen van de elektriciteitscentrale. Het bestaande gebouw van de centrale zou hierbij ook een rol kunnen spelen als ontvangstgebouw, sanitaire ruimte, enz. In een tweede fase wordt gedacht om een centraal gebouw in te richten langs de kaai bestaande uit een parkeergebouw in meerdere lagen gecombineerd met een gebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Op vandaag blijft het volstrekt onduidelijk welke gemeenschappelijke noden de bedrijven hebben, en dus welke gemeenschappelijke voorzieningen ter plaatse kunnen worden ingericht. Voor wat de parkeerdruk betreft, beschikken de meeste bedrijven, op één uitzondering na, over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

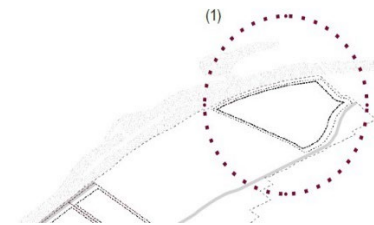
./...

	<p>In elk geval is duidelijk dat een oppervlakte van 16.000 m² voor de inrichting van een gebouw met parkeersokkel en gemeenschappelijke voorzieningen op de verdiepingen, veel te groot is. Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van versnippering van ruimte is het geenszins wenselijk om een dergelijk oppervlakte bedrijvigheid voor gemeenschappelijke voorzieningen in te richten wanneer nu reeds duidelijk is dat er geen behoefte is.</p> <p>Bezwaarindiener vraagt daarom de oppervlakte van 'artikel 5: zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein' te beperken tot ongeveer 0,5 ha en/of in een dubbele bestemming of nabestemming bedrijvigheid te voorzien, waarvan deze laatste na een termijn van drie jaar na inwerkingtreding van het PRUP van toepassing wordt. De locatie van 'artikel 5: zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein' met een oppervlakte van ongeveer 0,5 ha moet vervolgens binnen het plangebied worden herzien. Een inrichting op de locatie van de zone 'artikel 12: buffergebied – parkgebied' is vanuit zuinig ruimtegebruik en gelet op de nabijheid van de woonwijk een geschikte locatie (zie verder).</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De zone voor gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein is een hefboom voor een intensievere benutting van de bedrijfsoppervlaktes in artikelen 1, 2 en 3. Zoals aangehaald door de bezwaarindiener beschouwt het RSV gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen als een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik. De collectieve organisatie van voorzieningen is ook uitdrukkelijk vermeld als principe in hoofdstuk 5.2.1. van de toelichtingsnota. Het RUP is toekomstgericht en maakt daarbij abstractie van de huidige behoefte van de aanwezige bedrijven. De vaststelling dat vandaag de bedrijven hun parkeerbehoefte opvangen op eigen terrein neemt de potentie niet weg om het parkeren collectief te organiseren in de toekomst en zo de bedrijfspercelen intensiever te gaan benutten.</p> <p>De zone voor gemeenschappelijke voorzieningen bedraagt ongeveer 5% van de oppervlakte van de omliggende bedrijvenzones in artikel 1, 2 en 3.</p>

./...

	<p>Voorschriften (63) en (64) bepalen helemaal niet dat de inrichting zou moeten bestaan uit een meerlaags parkeergebouw gecombineerd met voorzieningen. Het feit dat in het beeldkwaliteitsplan de potentie van die plek ontwerpend is verkend met een parkeergebouw heeft de provincie er niet toe doen besluiten om die invulling verordenend op te leggen, net om ontwikkelingskansen en flexibiliteit te bewaren. Zo is bijvoorbeeld een vrachtwagenparking op het maaiveld ook toegelaten. Louter als die invulling kan het terrein ongeveer 50 vrachtwagens herbergen, wat gezien de schaalgrootte van de omliggende bedrijven niet buitenproportioneel is. De voorschriften zijn bewust breed geformuleerd.</p> <p>Een dubbele bestemming of nabestemming belemmert de potentie van de zone voor gemeenschappelijke activiteiten. De PROCORO vindt dat de potentie van de plek voor de collectieve organisatie van activiteiten het best kan gegarandeerd worden door de zone exclusief hiertoe voor te behouden. Het bezwaar bevat geen specifieke motivering op welke manier een terrein van 5000 m² dan wel volstaat in de behoefte. Het is de PROCORO evenmin duidelijk waarom de potentie van collectieve voorzieningen 3 jaar na de inwerkingtreding van het RUP minder zou zijn. Een nabestemming lijkt de PROCORO dan ook niet aangewezen. Bovendien hangt de invulling van artikel 5 samen met de uitwerking van voorschrift (5) dat stelt dat nevenfuncties zoveel als mogelijk worden opgenomen in de zone voor de gemeenschappelijke functies voor het bedrijventerrein.</p> <p>Wat betreft het voorstel om de collectieve voorzieningen te organiseren in het naastgelegen buffergebied – parkgebied verwijst de PROCORO naar de specifieke motivering voor deze bestemming in de bespreking van bezwaar (35) in dit advies.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.
<i>Volgnummer</i>	(17)

./...

<p><i>Nummer bezwaar</i></p>	<p>B12</p>
<p><i>Inhoud</i></p>	<p>Buitenbeentje</p> <p>De bezwaarindiener wordt in de toelichtingsnota van het PRUP uitdrukkelijk erkend als een ‘buitenbeentje’, waarbij wordt vermeld dat het gaat om een “<i>bijzondere locatie</i>”, “<i>met andere randvoorwaarden</i>”.</p> <p>Buitenbeentjes</p>  <p>Nast de nieuw te ontwikkelen percelen centraal in het gebied zijn er ook een aantal bijzondere locaties met andere randvoorwaarden. De site van Van Maercke Prefab aan de kop van het gebied en een perceel gelegen in de bufferzone naar de dorpskernen (zone C4). Deze percelen sluiten zo nauw mogelijk aan bij de algemene ontwerprichtlijnen voor het hele gebied, maar wijken voor een aantal concrete aspecten hiervan af door hun positie.</p> <p>Afbeelding 4: uittreksel toelichtingsnota PRUP</p> <p>Deze uitzonderingspositie als ‘buitenbeentje’ wordt echter niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Er zijn twee zones die worden ingekleurd als ‘specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein’, zoals te zien op onderstaande afbeelding. De stedenbouwkundige voorschriften van die beide zones zijn identiek, met zelfs uitzonderingen op de voorschriften voor de andere zone en niet voor de zone van Van Maercke Prefab. Dit bezwaar wordt in de bespreking per voorschrift hierna verder toegelicht.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>Het deel van artikel 1 “specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein” dat ten noorden van de natuurzone ligt wordt in hoofdstuk 5.3. van de toelichtingsnota inderdaad vermeld als een bijzondere locatie met andere randvoorwaarden. Dit in de context</p>

./...

	<p>van het beeldkwaliteitsonderzoek dat als resultaat een aantal inrichtingsprincipes vooropstelt om intensieve bedrijvigheid op een kwaliteitsvolle manier te integreren in de Scheldevallei. Met het begrip bijzondere locatie wordt aangeduid dat de huidige inrichting van de zone niet overeenstemt met de inrichtingsprincipes van het RUP. Het begrip refereert niet naar bijzondere randvoorwaarden inzake de bestemming “specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein”.</p> <p>De toelichtingsnota concretiseert vervolgens welke inrichtingsprincipes niet zonder meer kunnen gekopieerd worden op deze zone. Aangezien de zone in belangrijke mate al is bebouwd en er een bouwvrije strook als gevolg van een leidingstraat aanwezig is (bevestigd als artikel 23 op het grafisch plan en voorschriften), zijn de principes “bebouwing geconcentreerd rond de centrale kaai”, “compacte gebouwen” en “ruimte-efficiënt schakelen volumes” moeilijk te realiseren zonder een volledige herinrichting van de zone.</p> <p>De PROCORO erkent dat – ondanks het feit dat er in het PRUP al een algemene overgangsbepaling voor bestaande bebouwing, functies en inrichtingen is voorzien in voorschrift (3) – bovenvermelde randvoorwaarden duidelijker kunnen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften. In de bespreking van de bezwaarelementen (18), (19), (20), (21), (37) en (61) vermeldt de PROCORO op welke manier een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften hieraan kan tegemoetkomen.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen. Zie bespreking van bezwaarelement (18), (19), (20), (21), (37), en (61) voor de concrete aanpassingen.

<i>Volgnummer</i>	(18)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	Artikel 0, voorschrift nr. (1) – definitie begrip ‘kadegebonden karakter’

./...

	<p><i>“Kadegebonden karakter: Het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten.”</i></p> <p>Artikel 1, voorschrift nr. (25) – bestemming ‘specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein’</p> <p><i>“Deze zone is bestemd als een specifiek regionaal bedrijventerrein voor bedrijven met een kadegebonden karakter.”</i></p> <p>Artikel 1, voorschrift nr. (30) – inrichting als kadegebonden bedrijf</p> <p><i>“Een kadegebonden bedrijf ligt aan de waterweg en heeft beschikking over een overslaginstallatie.”</i></p> <p>Deze drie stedenbouwkundige voorschriften samen zorgen ervoor dat met de inwerkingtreding van het PRUP in de huidige vorm een bestaand bedrijf dat al sinds 1986 ter plaatse aanwezig is, het risico loopt te worden bestempeld als zonevreemd bedrijf, met alle beperkingen die daaruit voortvloeien. Op vandaag is het voor Van Maercke Prefab niet haalbaar om de gevraagde substantiële hoeveelheid van aanvoer van basisgrondstoffen en/of afvoer van afgewerkte producten te realiseren. Een sinds lang bestaand aanvoer- en productieproces kan niet zomaar omgegooid worden. Het bedrijf maakt zich ernstige zorgen voor de verderzetting en ontwikkeling van haar activiteiten in de toekomst.</p> <p>Dit kan opgelost worden door de site van de nv Van Maercke Prefab ofwel volledig te schrappen uit het plangebied (waardoor de bestaande gewestplanbestemming van toepassing blijft), ofwel de site te weerhouden als gewoon regionaal bedrijventerrein. Bij die laatste optie kunnen dan de stedenbouwkundige voorschriften van de zone afgestemd blijven op die van de rest van het plangebied, maar dan zonder de bestemming ‘kadegebonden activiteiten’.</p>
--	---

./...

	<p>In ondergeschikte orde wordt gevraagd om uitdrukkelijk een overgangsbepaling te voorzien in voorschrift nr. (25), zodat bedrijfszekerheid wordt voorzien:</p> <p><i>“De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen behouden blijven, waarbij verbouwen, herbouwen, uitbreiden en nieuwbouw toegelaten kan worden zolang de bestaande bedrijfsactiviteiten worden verdergezet. Ook de wijziging, uitbreiding en/of hervergunning van de bestaande ingedeelde inrichtingen en activiteiten kan worden toegelaten.”</i></p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De zone waarin het bestaand bedrijf gelegen is, heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een grootschalig kadegebonden bedrijventerrein. Om kadegebonden bedrijvigheid in de toekomst alle kansen te geven kiest het RUP ervoor om de zone op te nemen in het plangebied met de bestemming “specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein”.</p> <p>Een bestemming “gewoon regionaal bedrijventerrein” invoeren voor deze zone is niet wenselijk. Zowel het PRS en het RSV willen bedrijfspercelen voorbehouden voor activiteiten die het water als transportmodus gebruiken (zie hoofdstuk 6 toelichtingsnota, p. 192 en 196). Op het niveau van de bestemmingsvoorschriften zou een bestemming “gemengd regionaal bedrijventerrein” slechts beperkt meerwaarde bieden in vergelijking met de gewestplanbestemming.</p> <p>Op pagina 140 van de toelichtingsnota wordt de visie op de evolutie van deze zone naar kadegebonden bedrijvigheid beschreven. Er wordt gesteld dat er overgangsmaatregelen worden opgenomen met als doelstelling om het bestaand bedrijf te stimuleren richting kadegebonden bedrijvigheid zonder te bedrijfsvoering te hinderen. Aangezien de toelichting uitdrukkelijk overgangsmaatregelen vermeldt voor deze zone vindt de PROCORO het aangewezen om die overgang concreter te vertalen in een specifieke overgangsbepaling voor artikel 1.</p> <p>De toelichting spreekt over het “vastklikken” van de kadegebondenheid wanneer nieuwe bedrijven of bedrijfsactiviteiten zich vestigen in de zone. Het lijkt de PROCORO aangewezen om – zoals de bezwaarindiener</p>

./...

	<p>voorstelt – de stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten als omslagpunt naar kadegebonden bedrijvigheid te nemen. Deze regeling staat een vrijwillige evolutie naar meer kadegebonden transport niet in de weg.</p> <p>De PROCORO stelt voor om een meer generieke formulering te gebruiken, maar dan duidelijk gekoppeld aan de verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten, namelijk <i>“Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten.”</i>. Deze formulering is meer in lijn met de visie om de bestaande bedrijfsvoering niet te hinderen. De huidige bedrijfsvoering is qua bestemming enkel in afwijking wat betreft het kadegebonden aspect. Wat betreft hoofdactiviteiten en schaalgrootte is het bedrijf wel conform de nieuwe bestemmingsvoorschriften. De PROCORO stelt voor om aanvullend een definitie in te voegen om te verduidelijken wat er wordt begrepen onder <i>“bestaande bedrijfsactiviteiten”</i>, namelijk <i>“bedrijfsactiviteiten die op datum van de inwerkingtreding van het RUP als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht konden worden beschouwd”</i></p> <p>In navolging van dit bezwaarschrift adviseert de PROCORO om voorschrift (30) te schrappen aangezien het beperkt meerwaarde biedt in combinatie met voorschrift (25). Het gebruik van de waterweg om een substantiële hoeveelheid grondstoffen en/of afgewerkte producten te transporteren impliceert het gebruik van een overslaginstallatie. De ligging aan de waterweg is inherent door de plaats van artikel 1 in het plangebied.</p>
Advies	<p>De PROCORO adviseert om het PRUP op volgende punten aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw voorschrift in te voegen bij het artikel 1: specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein: <i>“Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, voor zover ze</i>

./...

	<i>de uitbouw van een laad- of loskade niet in het gedrang brengt”.</i>
--	---

<i>Volgnummer</i>	(19)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 0, voorschrift nr. (3) – uitzondering voor ‘bestaande bebouwing, functies en inrichtingen’</p> <p><i>“Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.”</i></p> <p>Deze algemene uitzonderingsbepaling biedt onvoldoende garanties voor de site van de bezwaarindiener. Uit de toelichtingsnota blijkt dat er een aantal uitzonderingen zouden gelden voor de site van de bezwaarindiener maar die zijn niet voldoende omschreven in de voorschriften. Gevraagd wordt om ofwel voldoende uitzonderingen toe te voegen, ofwel de algemene uitzonderingsbepaling ruimer te maken. Het voorschrift lijkt nu louter te gaan over stedenbouwkundige handelingen. Het is van belang dat er ook een uitzondering is voor de bestaande activiteiten als die moeten gewijzigd, uitgebreid of hervergund worden, zoals ook al is toegelicht onder randnummer 4.1.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Wat de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten betreft zoals bedoeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of in titel V van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid moet worden opgemerkt dat deze niet zonder meer kunnen worden bepaald in stedenbouwkundige voorschriften. Het is niet raadzaam om in het RUP hieromtrent verordenende bepalingen op te nemen. Bovendien voorziet artikel 5.6.7. VCRO in de mogelijkheid om een bestaande vergund (geachte) exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten te (her)vergunningen in</p>

./...

	<p>afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift. Om deze reden stelt de PROCORO voor om enkel voor stedenbouwkundige handelingen een uitdrukkelijke overgangsbepaling te voorzien.</p> <p>De PROCORO is van mening dat de overgangsbepaling zoals geadviseerd in navolging van bezwaarelement (18) in combinatie met vermelde decretale afwijkingsbepaling voldoende garanties biedt voor het verderzetten van de huidige bedrijfsvoering.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(20)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 0, voorschrift nr. (8) – ‘ruimtelijk rendement’ <i>“De bedrijfsgebouwen worden maximaal geclusterd als eenvoudige, rechthoekige volumes die orthogonaal geschakeld worden.”</i></p> <p>Artikel 0, voorschrift nr. (17) – ‘inpassing in de omgeving’ <i>“De bedrijfsgebouwen- en percelen worden orthogonaal op de centrale ontsluitingsweg en/of de kade ingeplant.”</i></p> <p>Artikel 1, voorschrift nr. (33) – ‘voorbouwlijn hoofdgebouwen’ <i>“De voorbouwlijn van de hoofdgebouwen langs de centrale ontsluitingsweg wordt afgestemd met de voorbouwlijn van de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in onderhavig artikel.”</i></p> <p>De toelichtingsnota erkent uitdrukkelijk dat het perceel van de bezwaarindiener een uitzondering vormt voor de invulling van het perceel, waarbij wordt vermeld dat “het compact schakelen van eenvoudige volumes erg moeilijk” is. Op de bijhorende figuur worden de bestaande gebouwen getekend en wordt er ook al melding gemaakt van een toekomstig gebouw, langs de centrale ontsluitingsweg.</p>

./...

	<p>Afbeelding 6: uittreksel toelichtingsnota PRUP</p> <p>Er wordt dus erkend dat de principes van maximale clustering van gebouwen, orthogonaal schakelen en loodrechte inplanting op de centrale ontsluitingsweg en/of de kade niet van toepassing worden geacht op de site Van Maercke Prefab. Dat zou ook niet zorgen voor ruimtelijk rendement op de site. In de stedenbouwkundige voorschriften is dat niet doorvertaald. Er is geen uitzondering voorzien, noch bij voorschrift nr. (8) of nr. (17), noch bij voorschrift nr. (33). De bezwaarindiener vraagt om die voorschriften aan te passen, zodat de principes van maximale clustering van gebouwen, orthogonaal schakelen en loodrechte inplanting niet op haar van toepassing zijn.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De toelichtingsnota concretiseert op pagina 188 welke inrichtingsprincipes niet zonder meer kunnen gekopieerd worden op deze zone doordat ze in belangrijke mate al is bebouwd en dat er een bouwvrije strook als gevolg van een leidingstraat aanwezig is (bevestigd als artikel 23 op het grafisch plan en voorschriften). Het gaat om volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>“bebouwing geconcentreerd rond de centrale kaai”</i> • <i>“compacte gebouwen”</i> • <i>“ruimte-efficiënt schakelen van volumes”</i> <p>In de vertaling van deze visie naar voorschriften lijkt het de PROCORO raadzaam de vermelde principes niet verordenend in te voeren voor handelingen die betrekking hebben op de instandhouding, uitbreiding, wijziging, herbouw of nieuwbouw van een deel van de bestaande bedrijfssite. De PROCORO volgt de bezwaarindiener dat de realisatie van voorschrift (8), (17) en (33) in deze zone niet kan zonder een volledige herontwikkeling van het terrein. Meer specifiek is de orthogonale inplanting en de afstemming van de voorbouwlijn met overige gebouwen in artikel 1 problematisch en leiden in deze context niet zomaar tot het beoogde ruimtelijke rendement. De minimumafstand tot de kaaimuur of waterweg blijft in</p>

./...

	<p>elk geval zinvol in functie van het vrijwaren van de kadegebonden overslagmogelijkheden.</p> <p>Wat betreft de voorbouwlijn stelt de PROCORO voor om deze af te stemmen met de voorbouwlijn van de <i>omliggende</i> gebouwen in plaats van de overige gebouwen in artikel 1. Artikel 1 valt duidelijk uiteen in twee ruimtelijke gehelen die gescheiden zijn door een grotere bos – en natuurzone. De beoogde eenvormigheid bereikt men in de eerste plaats door afstemming van de voorbouwlijn met de onmiddellijke omgeving. Het lijkt de PROCORO redelijk om in de huidige ruimtelijke context een eenvormige voorbouwlijn in te voeren op het niveau van het noordelijke deel van artikel 1. Het deel langs de centrale ontsluitingsweg is er immers nog niet bebouwd. Er is wel een omgevingsvergunning toegekend voor een nieuw bedrijfsgebouw, maar dat gebouw lijkt een eenvormige voorbouwlijn op niveau van de site te respecteren.</p> <p>In navolging van dit bezwaarschrift adviseert de PROCORO om ook in voorschrift (44) de term “naastliggende gebouwen” te gebruiken in plaats van “bestaande gebouwen”. De term “bestaande gebouwen” zou tot verwarring kunnen leiden door een verkeerdelijke analogie met de term “bestaande bedrijfsactiviteiten” en de beschrijving van bestaande toestand in het MER. Bedoeld wordt immers elk bestaand of vergund gebouw zoals gekend op het moment van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag en niet op moment van inwerkingtreding van het RUP.</p>
<p><i>Advies</i></p>	<p>De PROCORO adviseert om het PRUP op volgende punten aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toevoegen volgende uitzondering in de toepassing van voorschrift (8): “t.” “Nieuwe bedrijfsgebouwen worden maximaal geclusterd als eenvoudige, rechthoekige volumes die orthogonaal geschakeld worden, voor zover bestaande bedrijfsgebouwen de orthogonale schakeling niet verhinderen.”

./...

	<ul style="list-style-type: none"> • Toevoegen volgende uitzondering in de toepassing van voorschrift (17): “ Nieuwe bedrijfsgebouwen worden orthogonaal op de centrale ontsluitingsweg en/of kade ingeplant voor zover de aanwezigheid van een leidingstraat de orthogonale inplanting niet verhindert.” • Herformulering voorschrift (33) en (44): vervangen van de term “bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in onderhavig artikel” door de term “naastliggende gebouwen”. • Invoegen van een definitie van “bestaande gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen” in voorschrift (1): “Alle gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen die op het moment van inwerkingtreding van het RUP als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht te beschouwen zijn. In de toelichting kan een verwijzing naar de regelgeving ter zake worden opgenomen.
--	---

<i>Volgnummer</i>	(21)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 1, voorschrift nr. (35) – twee bouwlagen voor hoofdgebouwen</p> <p><i>“Hoofdgebouwen bestaan uit minimaal 2 bouwlagen. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.”</i></p> <p>De bezwaarindiener begrijpt dat men met dit voorschrift ruimtelijk rendement en stapelen van functies wil realiseren. Dit inrichtingsvoorschrift zit echter het bestemmingsvoorschrift in de weg. De zone wordt bestemd voor productiebedrijven (maakindustrie). Het is onmogelijk om een productiehal te voorzien met een tweede bouwlaag daar bovenop. Het is ook niet mogelijk om boven op een bestaand bedrijf dat het</p>

./...

	<p>enige bedrijf is op de site, een ander bedrijf te gaan inplanten.</p> <p>De bezwaarindiener vraagt dan ook om dit voorschrift te schrappen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De PROCORO kan niet bijtreden dat het inrichtingsvoorschrift de realisatie van de bestemming belemmert. Het is niet zo dat dat steeds onmogelijk is om productiehallen te bouwen met een tweede bouwlaag bovenop.</p> <p>Het inplanten van een ander bedrijf boven op het bestaande bedrijf is –hoewel niet uitgesloten door de voorschriften – nergens een uitgangspunt van het RUP. Het ruimtelijk rendement en stapelen is dat wel, maar dat hoeft niet samen te gaan met de verticale combinatie van bedrijven.</p> <p>De PROCORO wijst erop dat dit voorschrift enkel van toepassing is op hoofdgebouwen en dus samen moet gelezen worden met de definitie van “hoofdgebouw” in voorschrift (1):</p> <p><i>“Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.”</i></p> <p>De PROCORO kan wel volgen dat het bouwtechnisch moeilijk of zelfs onmogelijke is om bestaande productiehallen te voorzien van een tweede bouwlaag. In die zin lijkt het nuttig om instandhoudingswerken, renovatie, uitbreiding en wijzigingen van de bestaande hoofdgebouwen uitdrukkelijk niet onder dit voorschrift te laten vallen. Op die manier wordt het voorschrift (35) enkel verordenend bij het optrekken van nieuwe hoofdgebouwen.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om de voorschriften (35) (45) en (57) te herformuleren “Bij de nieuwbouw of herbouw van hoofdgebouwen dienen minimaal 2 bouwlagen te worden voorzien. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.”</p>

./...

4. GROENE EN BLAUWE STRUCTUREN

<i>Volgnummer</i>	(22)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>Schrappen van de voorschriften (32), (43) en (51): het voorzien van coulissen gaat in tegen het streven naar dense bezetting van de geschikte terreinen en staat haaks op het verhogen van ruimtelijk rendement. Bovendien werden deze coulissen ook niet voorzien in de omgevingsvergunningen die werden afgeleverd aan Vergalle, Trayco, Limagrain, DKE, Bucomat en Storm. Voorschriften van het PRUP dienen in overeenstemming te zijn met omgevingsvergunning die reeds werden verleend in het kader van de anticipatieve ontwikkeling.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De PROCORO neemt de motivering voor de coulissen over zoals die is gegeven in antwoord op het advies van het college van Kluisbergen op het voorontwerp (advieselement 31, p. 24 toelichtingsnota ontwerp-RUP).</p> <p>De figuur van de coulisse is een ontwerpconcept dat volgt uit de doelstelling om rekening te houden met de natuurwaarden en landschappelijke context van het plangebied. In plaats van een lagere bouwenvelophe met minder ruimte tussen de gebouwen, stelt het plan een hogere bouwenvelophe voor, maar dan geprofileerd met meer ruimte tussen de bedrijfsgebouwen. De coulissen zorgen ervoor dat het karakter van het valleilandschap behouden blijft. Doorzichten naar de heuvels op de linker- en rechteroever blijven bewaard.</p> <p>De coulissen zijn niet enkel landschappelijk gemotiveerd. Ze voorzien in andere functies zoals een fijnmazig netwerk voor trage mobiliteit, verkoeling en ecologische verbinding. De coulisse komt ook tegemoet aan een aanbeveling uit het plan-MER (zie hoofdstuk 11.2.8. van de toelichtingsnota). De aanbeveling houdt in dat een groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein helpt om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te milderen. Gezien de functies die de coulisse kan bundelen en haar hefboomfunctie om ruimtelijke</p>

./...

	<p>kwaliteit te bereiken is de beperkte ruimte-inname door de coulissen te verantwoorden.</p> <p>Door bouwvelden te voorzien met 30 meter bouwhoogte in combinatie met hoogte accenten hoger dan 30 meter en multifunctionele coulissen die ook bedrijfsfuncties opnemen wil de provincie Oost-Vlaanderen maximale territoriale performantie bereiken.</p> <p>De strategische visie van het BRV definieert ruimtelijke rendement als volgt:</p> <p><i>“de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijke rendement ontstaat dan wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.”</i></p> <p>Biodiversiteit, landschapskwaliteit, mobiliteit, waterinfiltratie en klimaatadaptatie zijn eveneens maatschappelijke doeleinden die de coulisse nastreeft. Op basis van deze definitie kan de PROCORO niet vaststellen dat dit concept niet zou bijdragen aan het ruimtelijk rendement.</p> <p>De PROCORO merkt op dat de voorschriften met betrekking tot de coulissen al zijn aangepast op advies van onder meer het college van de gemeente Kluisbergen. Het bezwaar bevat geen elementen die overtuigen waarom de wijzigingen aan de betrekken voorschriften niet volstaan. Zo zijn bijvoorbeeld de coulissen afhankelijk gemaakt van de breedte van de percelen.</p>
Advies	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Volgnummer	(23)
Nummer advies	A1 (Gemeente Kluisbergen)
Inhoud	Voorschrift (70) dient te worden verduidelijkt: wat wordt er bedoeld met de zin ‘Bestaande bufferende groenstructuren blijven behouden’.
Motivering	In de aangeduide buffers van artikel 6 is al opgaand groen aanwezig dat al een bufferende functie vervult. Meer

./...

	<p>bepaald gaat het om de bomen tussen het oude parkeerterrein en de gemeenteweg Herpelgem ter hoogte van artikel 2. In navolging van bezwaarelement (36) stelt de PROCORO voor deze zone niet langer op te nemen in artikel 6 “buffer voor bedrijventerrein”.</p> <p>Voor wat betreft de andere zones die onder artikel 6 vallen heeft deze bepaling weinig meerwaarde. Zeker in combinatie met de aanpassingen die de PROCORO voorstelt in navolging van bezwaarelement (38).</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om in voorschrift (70) de zin “Bestaande bufferende groenstructuren blijven behouden” te schrappen.

<i>Volgnummer</i>	(24)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 13: bos</p> <p>Het is niet duidelijk waarom deze zone plots van multifunctioneel natuurlijk productielandschap (categorie bedrijvigheid) naar bos wordt omgevormd.</p> <p>In de aan het dossier toegevoegde nota bezorgd van de heer Jef Steenackers wordt geconcludeerd dat er mogelijks een indirecte impact is indien het terrein na verwijderen van de vliegkas als bufferbekken voor oppervlaktewater zal gebruikt worden:</p> <p><i>“Tijdens perioden dat er in het bufferbekken water gestockeerd wordt zal het grondwaterpeil onder dat bekken stijgen waardoor er een wijziging in de grondwaterstroombanen kan optreden en de bestaande cyanidepluim kan verschuiven.”</i></p> <p><i>“Wat de exacte impact op de waterkwaliteit van de waterwinning zal zijn ten gevolge van de verhoogde grondwaterstand ter hoogte van een toekomstig bufferbekken valt dus moeilijk te voorspellen, maar mogelijks kan er wel een impact zijn. Voorafgaand overleg met de Watergroep - die steeds terughoudend waren met betrekking tot</i></p>

./...

	<p><i>ingrepen waarvan het resultaat, ook bij saneringsmaatregelen voor de grondwaterverontreiniging, niet nauwkeurig voorspelbaar is, is noodzakelijk.”</i></p> <p>Deze conclusie komt de gemeente bepaald merkwaardig en mogelijks zelfs tegenstrijdig voor in het licht van het feit dat bij arrest van het Hof van Beroep te Gent dd. 15/10/2021 werd bevolen om de naastgelegen en onmiddellijk aan het vliegasstort palende waterplassen (vroegere koelwaterbekkens) in hun oorspronkelijke staat te herstellen door uitgraving en deze gedurende een termijn van 5 jaar niet te gebruiken of te exploiteren. Terwijl bedoelde waterplassen, c.q. koelwaterbekkens, dus ingevolge rechterlijke beslissing met zekerheid gedurende minstens 5 jaar een verhoogde (grond)waterstand zullen kennen, klaarblijkelijk zonder dat ooit gewag werd gemaakt van of rekening werd gehouden met een enig mogelijke impact hiervan, wordt de zone voor een multifunctioneel productielandschap aldus plots geschrapt ten voordele van een bos, op grond van een loutere aanname dat een ontgraving ter verwijdering van het vliegas(stort) niet onmiddellijk gevolgd kan/zal worden door een aanvulling, waardoor het terrein na verwijderen van de vliegas als “bufferbekken voor oppervlaktewater” zou worden gebruikt. In tegenstelling tot de vermelde waterplassen, c.q. koelwaterbekkens, waarvan het gebruik als bufferbekken voor oppervlaktewater ingevolge het vermelde arrest dd. 15/10/21 minstens voor 5 jaar een zekerheid is, is dit voor wat de ontgraving van het vliegasstort betreft evenwel allerminst het geval.</p> <p>Het op grond van vermelde aanname en conclusie vervangen van de bestemming ‘multifunctioneel natuurlijk productielandschap’ door deze van ‘bos’, sluit de mogelijkheid om het aanwezige vliegasstort in de toekomst nog te saneren door verwijdering van het aanwezige vliegas uit, minstens maakt het dergelijke verwijdering veel moeilijker en meer onwaarschijnlijk, wat te betreuren valt.</p> <p>In de zone “multifunctioneel natuurlijk productielandschap” waren ten andere ook andere</p>
--	--

./...

	<p>activiteiten opgenomen dan waterbuffering: productie van biomassa (bv. korte rotatie omloophout), lagunering/fytoremediatie en via meerlagig werken ook een beperkte economische activiteiten (vernieuwende vormen van ondergronds bouwen waarbij en de bedrijfsruimte wordt ingepast en het areaal aan groene ruimte behouden blijft; activiteiten dienen hetzij watergebonden te zijn, hetzij te kaderen in energieproductie, - opslag en – omslag). Ook deze activiteiten worden nu plots ook uitgesloten, zonder duidelijke reden hiervoor. Ook in de toelichtingsnota onder punt 10 ‘Doorvertaling ontwerp plan-MER’ vinden we hierover geen verduidelijking.</p> <p>De volledige zone van artikel 13 aanduiden als ‘bos’ zorgt daarenboven voor een aanzienlijke reductie van het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein.</p> <p>Tenslotte meent de gemeente dat het aanduiden van ruimtelijk kwetsbaar gebied (bestemmingszones ‘bos’ en ‘reservaat en natuur’) mogelijks een negatieve impact kan hebben op het functioneren van het industriegebied.</p> <p>De gemeente dringt erop aan de mogelijkheid van een ‘multifunctioneel natuurlijk productielandschap’ zoals beschreven in de startnota te behouden in het RUP.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Uit de milieubeoordeling blijkt dat bij het wegnemen van het vliegastort (wat was voorzien voor zowel natte natuur als natuurlijk productielandschap), het risico bestaat dat de stabiliteit van het ijzeraardestort in het gedrang komt en dat er potentieel verontreiniging van het grondwater (in drinkwaterwingebied) kan optreden.</p> <p>Zonder concreet projectvoorstel is het multifunctioneel productielandschap niet eenduidig en rechtszeker te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften. Het rapport van de bodemsaneringsdeskundige uit twijfels bij technische en economische haalbaarheid van de ontgraving van vliegast. Voor het hele bos is een compensatiefactor 2 van toepassing waardoor bij ontbossing een grote bosopgave afgewenteld wordt buiten het plangebied.</p> <p>Ten slotte is er in het plangebied niet voldoende ruimte beschikbaar voor klimaatadaptieve bronmaatregelen</p>

./...

	<p>voor verharde oppervlaktes, doordat in het gebied zelf niet kan geïnfiltreerd worden. Deze elementen leiden ertoe dat het bos de meest rechtszekere en haalbare bestemming is voor deze zone. Hoofdstuk 19 van het ontwerp-MER beschrijft hoe het MER tot deze wijziging van het planvoornemen heeft geleid.</p> <p>Het bestemmen van de zone als bos leidt niet tot een lager ruimtelijk rendement van het plangebied. Door het bos te integreren met economische ontwikkeling slaagt het plan er in meer maatschappelijke doeleinden na te streven in het plangebied.</p> <p>In het RUP wordt ruimtelijk rendement immers begrepen zoals in de strategische visie van het BRV:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>“de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijke rendement ontstaat dan wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.”</i></p> <p>Het plan-MER concludeert dat de bestemming van artikel 1 (specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein) kan uitgevoerd worden zonder bufferende maatregelen tegenover artikel 13 (bos) en artikel 14 (natuur) en dus duurzaam naast elkaar kunnen bestaan. Gelet op dit inzicht zou het bestemmen van het bestaande bos met een harde bestemming uit vrees voor eventuele negatieve effecten op datzelfde bos net getuigen van onzorgvuldig ruimtegebruik. Uit de verscherpte natuurtoets blijkt bovendien dat de aanwezigheid van het VEN-gebied aan de linkeroever van de Schelde een grotere impact heeft dan de invoering van een bosbestemming voor het bestaande bos.</p> <p>Het arrest van het Hof van Beroep betreft een herstelmaatregel in een strafrechtelijke procedure. De uitspraak houdt geenszins een oordeel in over de ruimtelijke of milieukundige wenselijkheid om de bekkens in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Het RUP laat de demping van de koelwaterbekkens in functie</p>
--	---

./...

	<p>van de realisatie van de bestemming toe. Het plan-MER is bij de beschrijving van de feitelijke situatie uitgegaan van een herstel van de koelwaterbekkens in hun oorspronkelijke staat. De impact hiervan is dus onderdeel van de bestaande toestand en geen effect veroorzaakt door het planvoornemen.</p> <p>Het schrappen van het multifunctioneel productielandschap is gebeurd met begrip van het feit dat een ontgraving ter verwijdering van het vliegas(stort) onmiddellijk gevolgd kan worden door een aanvulling om zo de potentieel negatieve effecten van toegenomen infiltratie te voorkomen. Toch kiest het plan niet voor een multifunctioneel productielandschap door een gebrek aan rechtszekerheid, onzekerheid inzake haalbaarheid en een gebrek aan ruimte voor een klimaatadaptieve invulling zoals hierboven uiteengezet.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(25)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 6: buffer voor bedrijventerrein.</p> <p>De aanduiding op het plan dient aangepast te worden aan de bebouwing van BUCOMAT. Voorschriften van het PRUP dienen in overeenstemming te zijn met omgevingsvergunningen die reeds werden verleend in het kader van de anticipatieve ontwikkeling.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Een RUP heeft een toekomstgericht karakter en hoeft de bestaande toestand niet te bevestigen in de voorschriften. Het feit dat de bestaande bedrijfsgebouwen niet allemaal over 2 bouwlagen beschikken is geen belemmering om 2 bouwlagen te voorzien in de voorschriften. Bestaande gebouwen die afwijken van de voorschriften kunnen in stand worden gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden met toepassing van de zonevreemde basisrechten. Het voorschrift is enkel van toepassing bij nieuwbouw en herbouw van hoofdgebouwen.</p>

./...

<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om voorschrift (3) aan te passen naar: "Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden."
---------------	--

<i>Volgnummer</i>	(26)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 12: buffergebied – parkgebied</p> <p>Hier stelt de gemeente voor om een nabestemming te voorzien voor het geval het recreatief vissen wegvalt. Als nabestemming stelt de gemeente voor 'gemeenschapsvoorziening voor het bedrijventerrein', wel mits doortrekken van de buffer (art. 6) langsheen de lokale wegenis.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Een eventueel wegvallen van de recreatieve visserij heeft niet noodzakelijk tot gevolg dat de bestemming niet meer relevant zou zijn. De bestemming buffergebied/parkgebied is ook zonder visserij realiseerbaar. Bovendien blijft de motivering voor een zelfstandig overgangszone tussen bedrijventerrein en woonkern gelden, ook wanneer er geen recreatieve visserij meer zou bestaan.</p> <p>Enkel het wegvallen van de visserij kan geen toename van ruimte voor gemeenschappelijke economische functies motiveren. Er wordt niet aangetoond dat de ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein niet zou volstaan.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(27)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	Schrappen van de voorschriften (32), (43) en (51): het voorzien van coulissen gaat in tegen het streven naar dense bezetting van de geschikte terreinen en staat

./...

	haaks op het verhogen van ruimtelijk rendement. Bovendien werden deze coulissen ook niet voorzien in de omgevingsvergunningen die werden afgeleverd aan Vergalle, Trayco, Limagrain, DKE, Bucomat en Storm. Voorschriften van het PRUP dienen in overeenstemming te zijn met omgevingsvergunning die reeds werden verleend in het kader van de anticipatieve ontwikkeling.
<i>Motivering</i>	De PROCORO verwijst naar behandeling van advieselement (22) die dezelfde opmerking behandelt.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(28)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 12: buffergebied – parkgebied:</p> <p>Hier stelt de GECORO voor om een nabestemming te voorzien voor het geval het recreatief vissen wegvalt. Als nabestemming wordt voorgesteld 'gemeenschapsvoorziening voor het bedrijventerrein', wel mits doortrekken van de buffer (art. 6) langsheen de lokale wegenis.</p>
<i>Motivering</i>	De PROCORO verwijst naar behandeling van advieselement (26) die dezelfde opmerking behandelt.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(29)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>De GECORO stelt zich vragen bij de mogelijke impact van de aanduiding van de bestemmingszones 'art. 13: bos' en 'art. 14: natuur' op het aanliggende industriegebied. Zou het in kader hiervan dan ook niet aangewezen zijn om een deel van het bosgebied langsheen het industriegebied aan te duiden als buffergebied (artikel 11 – gemengd open ruimtegebied)? Op die manier kan vermeden worden dat er achteraf toch nog een bufferstrook in het industriegebied zelf zou kunnen opgelegd worden,</p>

./...

	waardoor het rendement en inrichtbaarheid van dit industriegebied weer kleiner wordt.
<i>Motivering</i>	Het plan-MER concludeert dat de bestemming van artikel 1 (specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein) kan uitgevoerd worden zonder bufferende maatregelen tegenover artikel 13 (bos) en artikel 14 (natuur). Het achteraf opleggen van een bufferstrook kan nadien enkel via een wijziging van het RUP. Wel kunnen in een omgevingsvergunningsaanvraag voorwaarden opgelegd worden met het oog op het milderen van effecten veroorzaakt door het uitvoeren van de vergunning. Een deel van het bos- of natuurgebied herbestemmen als buffergebied heeft weinig meerwaarde aangezien het plan-MER het niet als milderende maatregel of aanbeveling voorstelt. Aan de noordzijde tussen artikel 14 en artikel 1 is de bestaande buffer ter hoogte van de waterloop wel planologisch bevestigd met een overdruk (artikel 6, buffer voor bedrijventerreinen).
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.


<i>Volgnummer</i>	(30)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	<p>De tekst van de toelichtingsnota dekt de lading van de bufferzone (deel van artikel 11 tussen artikel 1 en artikel 16) niet.</p> <p>Het spreekt voor zich dat de toelichtingsnota bij een RUP een duidelijke en correcte toelichting moet verschaffen bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is in casu niet het geval.</p> <p>In de toelichtingsnota luidt het als volgt wat betreft de beoogde bufferzone op Percelen:</p> <p><i>'Zone C4: bufferzone (categorie overig groen, artikel 11 stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan)</i></p>

./...

	<p><i>Zone C4 betreft een restgedeelte van de site aan de overzijde van de Molenstraat en de Avelgemstraat. Dit gedeelte is volgens de huidige bestemming bestemd voor milieubelastende industrie, maar deels in landbouwgebruik, deels ingevuld met opgaand groen.</i></p> <p><i>Het betreft grotere, zelfstandige overgangszones tussen het bedrijventerrein en de woonkernen van Ruien en Berchem, het open valleilandschap en het landschap van de Vlaamse Ardennen. Het huidig gebruik (landbouw, opgaand groen) heeft reeds een bufferende werking en kan blijven bestaan zonder dat daartoe ingrijpende inrichtingswerken nodig zijn. Deze functie kan worden versterkt.'</i></p> <p>Het spreekt voor zich dat deze passage in de toelichtingsnota de lading niet dekt. Niet alleen zijn de percelen in de bufferzone (deel van artikel 11 tussen artikel 1 en artikel 16) niet gelegen aan de overzijde van de Molenstraat en Avelgemstraat, maar er is evenmin sprake van een grotere, zelfstandige overgangszone en een actueel landbouwgebruik.</p> <p>Komt daarbij dat niet valt in te zien hoe de beoogde bufferzone op (onder meer) de percelen kan bijdragen tot het vrijwaren van de woonkernen van Ruien en Berchem, het open valleilandschap en het landschap van de Vlaamse Ardennen.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De bezwaarindiener gaat in op een bufferzone van ongeveer 6500 m² tussen artikel 1 en artikel 16. Deze zone ligt inderdaad niet aan de Molenstraat of de Avelgemstraat, maar aan de Stroomlaan. De toelichtingsnota wordt best aangepast in die zin.</p> <p>De bufferzone waarvan sprake heeft echter wel een rol te spelen als overgangszone tussen het noordelijke deel van het kadegebonden bedrijventerrein (artikel 1) en de dorpskern van Berchem. De zone is voldoende groot om een afdoende buffer te vormen tussen enerzijds het kadegebonden regionaal bedrijventerrein (artikel 1) en anderzijds de zone voor gemengde activiteiten (artikel 16) en de dorpskern van Berchem.</p>

./...

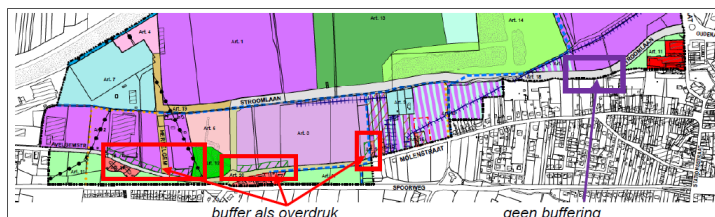
	Het open valleilandschap en de dorpskern van Ruien worden dan weer gebufferd door de andere delen van artikel 11 aan de Molenstraat en de Avelgemstraat. De beschrijving in de toelichtingsnota beschouwt dus de 3 delen van artikel 11 samen. Sommige ervan zijn in gebruik als landbouwpercelen, op anderen is opgaand groen aanwezig.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om de toelichtingsnota van het PRUP te verduidelijken. De PROCORO stelt voor om in hoofdstuk 5.2.3 bij de zone C4 toe te voegen dat het ook gaat om een zone aan de overzijde van de Stroomlaan tegenover het bestaande bedrijf Van Maercke.

<i>Volgnummer</i>	(31)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	<p>De herbestemming van de percelen tot bufferzone dringt zich niet op</p> <p>De bufferzone in het gewestplan volstaat als juridische overgang tussen het bedrijventerrein en de andere bestemmingszones... Onderstaand uittreksel uit het gewestplan spreekt voor zich:</p>  <p>Geopunt - uittreksel gewestplan met aanduiding van de Percelen</p> <p>Het valt dan ook niet in te zien waarom op de Percelen in een bijkomende bufferstrook moet worden voorzien.</p> <p>Een en ander wringt des te meer, nu de provincie kennelijk de mening is toegedaan elders binnen het plangebied dergelijke buffering zich niet opdringt of kan volstaan</p>

./...

worden met een overdrukzone voor buffering. Het is cliënte, op basis van de plandocumenten, een absoluut raden waarom hierin een onderscheid gemaakt wordt.

Onderstaande visual van het grafisch plan van het ontwerp-PRUP ter verduidelijking:



... hetgeen impliceert dat niets er zich tegen verzet om de percelen van cliënte - en bij uitbreiding de ganse zone van artikel 16 - in te kleuren als zone voor bedrijventerrein met een overdruk 'buffer voor bedrijventerrein'.

Cliënte durft dan ook voorstellen om de tussen de Stroomlaan en de Kerkstraat (m.i.v. de Percelen) te bestemmen tot gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein, waarbij voorzien wordt in een overdrukzone voor buffer (beperkt tot de zone waar niet gebufferd wordt door de bufferzone in het gewestplan).

Cliënte stelt concreet volgende bestemmingsvoorschriften voor:

*'Gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein
Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven of bedrijven van lokaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:*

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Daarnaast zijn volgende activiteiten als nevenbestemming toegelaten:

./...

	<ul style="list-style-type: none"> - kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; - overdekte recreatieve bedrijven - kleinhandel en horeca tot maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten van individuele bedrijven; - toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven. - één woongelegenheden (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m², fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Er moet aangetoond worden dat de activiteit niet zonder conciërgewoning kan uitgebaat worden; - installaties voor het opwekken van zon- en windenergie. <p><i>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inrichtingen als bedoeld in art. 3§1 1e lid van de 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; - afvalverwerkingsactiviteiten die betrekking hebben op het verwijderen van afvalstoffen, hieronder worden inrichtingen verstaan, waarbinnen handelingen gebeuren die leiden tot de vernietiging of definitieve opslag in of op de bodem van afvalstoffen; - autonome kantoren. <p><i>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het gemengd lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.'</i></p>
--	--

./...

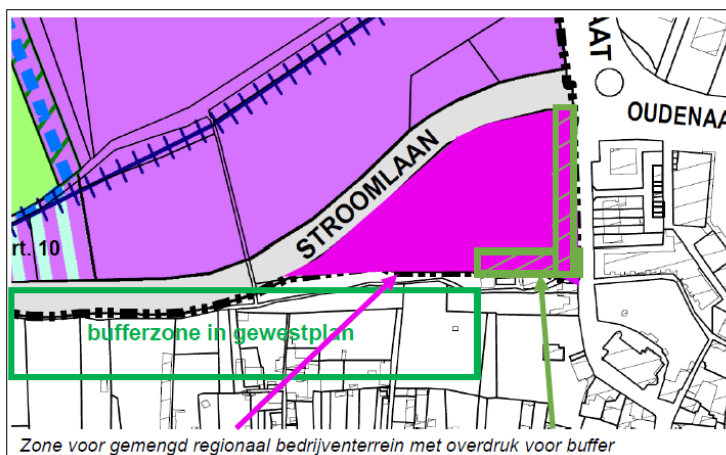
En:

'Overdrukzone voor buffer - gemengd regionaal bedrijventerrein

Tussen het gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein en de aangrenzende bestemming wordt in een buffer voorzien van 5 meter breed. De buffer heeft als functie: visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.'

Een en ander kan visueel als volgt voorgesteld worden:



Deze voorgestelde planwijziging getuigt, anders dan het plan zoals het op heden voorligt en waarin wordt voorzien in een versnipperde onlogische buffering, niet enkel van een logische ruimtelijke constellatie, maar ook van zuinig ruimtegebruik, waarbij bestemmingszones ten volle benut worden.

De bezwaarindiener verwijst in dat verband ook naar artikel 1.1.4 VCRO dat veronderstelt dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan rekening gehouden wordt met de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en eigenaars, zo ook met deze van bezwaarindiener die thans over een quasi aaneengesloten en nuttig te ontwikkelen bedrijfszone beschikt.

./...

	<p>Bovendien zal enkel op die manier de groenbuffer effectief gerealiseerd worden en een kwalitatieve inrichting krijgen. Aan de herontwikkeling van de percelen tussen de Stroomlaan en Kerkstraat zal alsdan een voorwaarde tot realisatie van een groenbuffer op eigen terrein kunnen gekoppeld worden.</p> <p>Het kan alvast genoteerd worden dat cliënte, bij een ongewijzigd plan, niet spontaan een omgevingsvergunningsaanvraag zal gaan indienen voor de realisatie van een bufferzone. Zij heeft daar immers niets bij te winnen en heeft daartoe geen enkele beweegreden. Er is al evenmin een onteigeningsplan gekoppeld aan het PRUP.</p> <p>Cliënte wijst in dat verband ook op volgende passage uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos</p> <p><i><u>‘Overdruk buffer voor bedrijventerrein <u>Om de kans te doen toenemen dat deze buffers ook effectief worden ingericht, kan best opgenomen worden door wie en wanneer deze moeten ingericht worden. In de huidige voorschriften wordt daarover niets opgenomen</u>’.</u></i></p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>Het is duidelijk dat de bestaande toestand ter hoogte van artikel 16 afwijkt van de gewestplanbestemming “milieubelastende industrie”. De zone functioneert als een deel van de dorpskern van Berchem. Noch is het wenselijk om deze bestemming in de toekomst te bevestigen Milieubelastende industrie – conform het KB betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen gaat het om bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd – is in de dorpskern weinig kansrijk. In hoofdstuk 5 van de toelichtingsnota wordt vermeld dat om die reden een herbestemming zich opdringt.</p> <p>De keuze voor de invoering van een buffergebied/openruimtegebied op de betrokken percelen is een gevolg van het voorzien van een nieuwe bestemming van artikel 16 “gemengde zone voor verweefbare activiteiten”. Er is gezocht naar een bestemming die beter aansluit bij de huidige invulling van de zone (handel, verweefbare bedrijvigheid, wonen). Het</p>

./...

	<p>is wenselijk om deze bestemming te bufferen tegenover de bestemming kade- en watergebonden regionale bedrijvigheid.</p> <p>Het RUP voorziet inderdaad op verschillende plaatsen buffers met een overdruk (artikel 6) op die plaatsen waar een woonbestemming (artikel 15) of natuurbestemming (artikel 14) grenst aan de bestemming kade- of watergebonden bedrijventerrein. Ook aan de zones in artikel 11 en 12 wordt een bufferende functie toegekend, maar met het verschil dat op die plaats buffering kan samengaan met openruimtefuncties zoals natuurbehoud, bosbouw, landbouw en recreatie. Het RUP acht op de percelen waarvan sprake in het bezwaarschrift deze multifunctionele benadering meer passend dan een monofunctionele buffer zoals voorzien in artikel 6. Deze multifunctionele benadering is onder meer ingegeven vanuit motieven van zuinig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement.</p> <p>De zone waar geen buffer is voorzien – aangeduid met de paarse kader op de tweede afbeelding in dit bezwaar – sluit aan op een bestaande buffer volgens de gewestplanbestemming. Om die reden is geoordeeld dat een bijkomende buffer geen meerwaarde biedt.</p> <p>Uit de aanwezigheid van buffer op het gewestplan kan de PROCORO niet besluiten dat er niets zich verzet tegen een invoering van een bestemming “gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein” op de percelen van de bezwaarindiener. Voor bijkomende lokale bedrijvigheid is geen behoefte aangetoond en de reserve voor lokale bedrijventerreinen in het PRS is al aangewend.</p> <p>Aansluitend bij de kern van Berchem is de bestemming regionaal bedrijventerrein ruimtelijk niet gewenst. De plandoelstellingen zijn specifiek geformuleerd voor watergebonden bedrijvigheid conform de geldende beleidskaders van het PRS en het RSV. Het plannen van niet-watergebonden regionale bedrijvigheid strookt niet met de beoogde doelstellingen.</p> <p>Een buffering van 5 meter breedte naar de kern van Berchem is voor een bestemming regionale bedrijvigheid</p>
--	--

./...

	<p>ontoereikend. In andere delen van het plangebied voorziet het plan in buffers van 20 meter tussen wonen en regionale bedrijvigheid. Eenzelfde breedte betekent hier dat er geen werkbare percelen meer resteren voor de realisatie van regionale bedrijvigheid. Los van de ruimtelijke en beleidsmatige context is een bestemming regionale bedrijvigheid is gezien het huidige gebruik (handel, wonen, lokale bedrijvigheid) niet realistisch zonder begeleidend instrumentarium zoals een onteigeningsplan.</p> <p>De bezwaarindiener is houder van een zakelijk recht op slechts een deel van de gronden die door haar worden voorgesteld als buffer. In die zin kan ze op die plaats de plannende overheid geen garanties bieden voor de realisatie van die bestemming en een kwalitatieve inrichting. De ontwikkeling van het bedrijventerrein voorwaardelijk maken aan de realisatie van een buffer op die plaats is niet effectief noch wenselijk aangezien een belangrijk deel van het bedrijventerrein reeds ontwikkeld is, en het eigenaarschap van het bedrijventerrein verdeeld is. Los van beleidsmatige en ruimtelijke motieven vindt de PROCORO het niet redelijk onteigening in te zetten ten einde een buffer en bedrijventerrein zoals voorgesteld te realiseren omdat de potentie voor kade- of watergebonden regionale bedrijvigheid ter hoogte van artikel 16 klein is.</p> <p>Uit bovenstaande motivering en het dossier blijkt voldoende dat het RUP de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig afweegt. Het RUP weegt het belang van maatschappelijke activiteiten af, niet het belang van individuele eigenaars.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

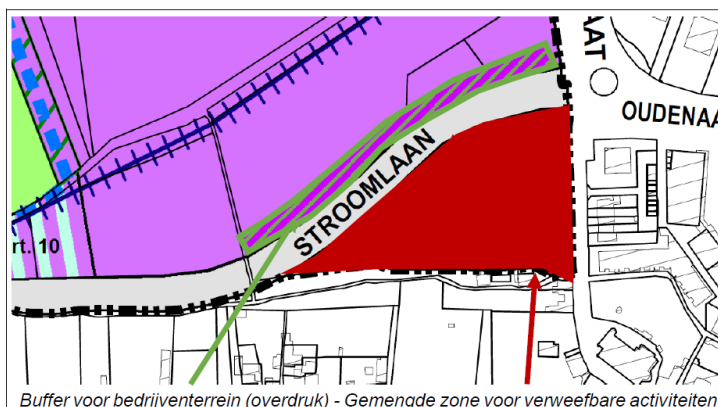
<i>Volgnummer</i>	(32)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	In de mate de realisatie van een gemengde zone voor verweefbare activiteiten zich opdringt, is het veel logischer om - zoals op andere locaties binnen het

./...

plangebied gebeurt - binnen de zone voor specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein te voorzien in een overdrukzone voor buffer.

Dit zorgt niet enkel voor uniformiteit - en een gelijke behandeling – binnen het plangebied, maar dat biedt de mogelijkheid om de zone ten zuidoosten van de Stroomlaan alwaar de percelen van bezwaarindiener gelegen zijn, als een volwaardige gemengde zone te ontwikkelen. Enkele percelen binnen de gemengde zone voor verweefbare activiteiten zijn immers na herbestemming te klein geworden om er een volwaardige functie aan te geven.

De bezwaarindiener stelt in dat verband volgende planwijziging voorop:



De overdrukzone voor buffer vormt alsdan samen met de Stroomlaan (als natuurlijke buitenbuffer) een natuurlijke overgang naar de aansluitende gemengde zone voor verweefbare activiteiten.

Deze voorgestelde planwijziging getuigt niet enkel van een logische ruimtelijke constellatie, maar ook van zuinig ruimtegebruik, waarbij bestemmingszones ten volle benut worden. De bezwaarindiener verwijst in dat verband ook naar artikel 1.1.4 VCRO dat veronderstelt dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en eigenaars, zo ook van bezwaarindiener, in rekening gebracht worden.

Bovendien zal enkel op die manier de (groen)buffer effectief gerealiseerd worden en een kwalitatieve inrichting krijgen. De inrichting van een kwalitatieve (groen)buffer zal immers als voorwaarde kunnen

./...

	<p>gekoppeld worden aan de ontwikkeling/herontwikkeling van het bedrijventerrein. Immers, bij een behoud van de bufferzone zoals voorzien, is er geen enkele garantie dat de buffer ook effectief gerealiseerd wordt. Cliënte zal alvast niet spontaan een omgevingsvergunningaanvraag indienen voor de realisatie van een bufferzone cf.. het ontwerpplan, terwijl er al evenmin een onteigeningsplan is gekoppeld aan het PRUP. Er kan nogmaals verwezen worden naar het eerder geciteerde advies van het Agentschap Natuur en Bos.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>Voor de noodzaak tot invoering van een herbestemming voor de zone in artikel 16 verwijst de PROCORO naar haar bespreking van bezwaarelement (31).</p> <p>De bezwaarindiener stelt dat enkele percelen te klein zouden worden om de bestemming te realiseren. De zone in artikel 16 is ongeveer 0,81 hectare groot, het tussenliggende buffergebied in artikel 11 bedraagt ongeveer 0,65 hectare. Gelet op de veelheid van functies dat voorschift (114) toelaat kan de PROCORO niet aannemen dat op een oppervlakte van 0,81 hectare de toegelaten functies niet kunnen gerealiseerd worden. Het is denkbaar dat op een enkel perceel een bepaalde functie niet kan gerealiseerd worden omdat het te klein is. Hieruit kan de PROCORO echter niet besluiten dat een gemengde bestemming als geheel onuitvoerbaar zou zijn in deze zone. De kadastrale percelen zijn niet doorslaggevend geweest voor de selectie van de bestemming.</p> <p>Het RUP voorziet inderdaad op verschillende plaatsen buffers met een overdruk (artikel 6) op die plaatsen waar een woonbestemming (artikel 15) of natuurbestemming (artikel 14) grenst aan de bestemming kade- of watergebonden bedrijventerrein. Ook aan de zones in artikel 11 en 12 wordt een bufferende functie toegekend, maar met het verschil dat op die plaats buffering kan samengaan met openruimtefuncties zoals natuurbehoud, bosbouw, landbouw en recreatie. Het RUP acht op de percelen waarvan sprake in het bezwaarschrift deze multifunctionele benadering meer passend dan een monofunctionele buffer zoals voorzien in artikel 6. Deze multifunctionele benadering is ook ingegeven vanuit motieven van zuinig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement.</p>

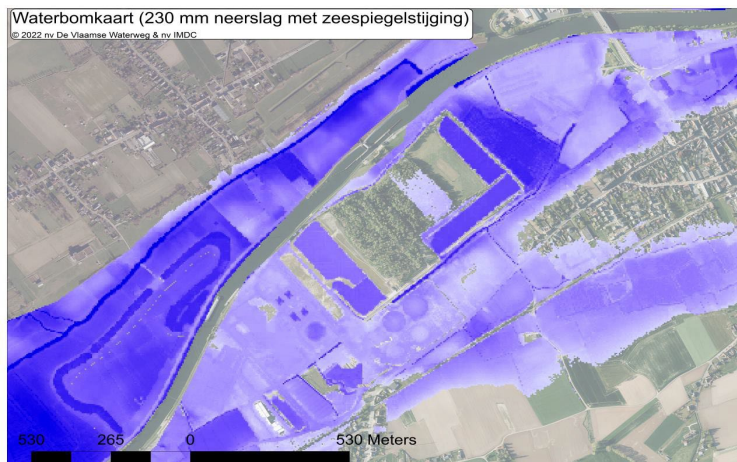
./...

	<p>In hoofdstuk 5 van de toelichtingsnota (p. 149) is terug te vinden waarom het RUP precies op deze percelen een buffergebied/openruimtegebied plant. Doorslaggevend is het feit dat de bestaande toestand en gebruik een bufferende functie kunnen vervullen. De bestemming is dus al gerealiseerd. Er hoeft niet noodzakelijk een omgevingsvergunningaanvraag ingediend te worden. Om diezelfde reden is een onteigeningsplan niet noodzakelijk om de bestemming te realiseren – hetgeen meteen betekent dat een onteigening in functie van het RUP geen afdoende motief zou hebben.</p> <p>Aan de overzijde van de Stroomlaan is de bestaande en vergunde toestand afwijkend van een bestemming buffergebied. De zone is verhard en er is recent een vergunning toegekend voor de bouw en exploitatie van een bedrijfsgebouw. Aan deze zijde van de Stroomlaan is de realisatie van een buffer in elk geval een ingreep die minstens een onthardingsopgave inhoudt en de niet-realisatie van een vergund gebouw. De PROCORO acht om die reden de slaagkansen van een buffer op die plaats als laag. De PROCORO vindt het redelijk om de bestaande en vergunde toestand mee te nemen in locatiekeuze voor het buffergebied. De bezwaarindiener is geen houder van enig zakelijk recht op de gronden die door haar worden voorgesteld als alternatieve locatie. In die zin kan ze de plannende overheid op die locatie geen garanties bieden voor de realisatie van de bestemming en een kwalitatieve inrichting. De ontwikkeling van het bedrijventerrein voorwaardelijk maken aan de realisatie van een buffer op die plaats is niet effectief noch wenselijk aangezien een belangrijk deel van het bedrijventerrein al ontwikkeld is, en het eigenaarschap van het bedrijventerrein verdeeld is.</p> <p>Uit bovenstaande motivering en het dossier blijkt voldoende dat het RUP de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig afweegt. Het RUP weegt het belang van maatschappelijke activiteiten af, niet het belang van individuele eigenaars.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

./...

<i>Volgnummer</i>	(33)
<i>Nummer bezwaar</i>	B10
<i>Inhoud</i>	<p>Bezwaarindiener heeft bezwaren m.b.t. de watertoets. In de toelichtingsnota staat :</p> <p style="padding-left: 40px;">“(..)</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>In uitvoering van de Europese Overstromingsrichtlijn werden geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten opgemaakt voor drie scenario’s: kleine kans (T1000), middelgrote kans (T100) en grote kans (T10) op overstromingen. Tevens werden drie types van potentiële overstromingen in kaart gebracht: vanuit de zee als gevolg van stormopzet, pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag en fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen. Deze kaarten werden opgemaakt voor zowel het huidige klimaat als voor het toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050). De overstromingskansen worden als volgt gedefinieerd in overeenstemming met de Europese overstromingsrichtlijn: (..)”</i></p> <p>Er blijkt nu echter dat deze kaarten die zelfs voor het “toekomstig klimaat” gemaakt zijn een veel rooskleuriger beeld geven dat het overstromingspeil dat kan bereikt worden onder het huidig klimaat bij een zgn. waterbom. N.a.v. de overstromingen in juli 2021 (dit is nadat de kaarten in het kader van de Europese overstromingsrichtlijn opgeleverd werden) werden zgn. waterbomkaarten gemaakt.</p> <p>Hieruit blijkt dat volgens die kaarten een veel grotere oppervlakte zou overstromen dan wat de figuren 85 en 86 uit de toelichtingsnota van het PRUP weergeven.</p> <p>Komt daarbij dat die waterbomkaarten nog een onderschatting geven van wat er zich in werkelijkheid kan voordoen onder het huidig klimaat.</p>

./...



Volgens die ‘milde’ waterbomkaart kan het water bij een overstroming van de site van het PRUP Ruien-Centraal op sommige plaatsen tot meer dan 2,7m hoog komen te staan.

Dat men ook rekening dient te houden met de waterbomkaarten blijkt o.m. uit de rechtspraak. In het arrest van 18 april 2024 met nummer RvVb-A-2324-0639 oordeelde de RvVb:

“(..)

De verwerende partij gaat evenmin in op de overstromingsrisico’s die de verzoekende partij aankaart door verwijzing naar de waterbomkaarten. (..) Alleszins blijkt nergens uit dat de waterbomkaarten hebben bijgedragen aan die actualisatie van de (fluviale) overstromingskaarten. Minstens spreken de bestreden beslissing en de voorgaande adviezen zich hierover niet uit. Zoals gesteld gaat de watertoets ruimer dan een loutere verwijzing naar de beschikbare (fluviale) overstromingskaarten 2023. Het is de Raad niet duidelijk in welke mate de verwerende partij concreet rekening houdt met de overstromingsrisico’s op het terrein, laat staan met de risico’s die blijken uit de waterbomkaarten, aangezien daarover in de bestreden beslissing geen standpunt wordt ingenomen

“(..)”

./...

	<p>In het stuk “7.4.1 Compensatie voor het wegnemen van ruimte voor water” van de toelichtingsnota neemt men echter de overstromde zones en het overstromingspeil volgens de pluviale en fluviale overstromingskaarten in ogenschouw. Er gaat echter veel meer ruimte voor het watersysteem (door de mogelijkheden voor bebouwing en ophoging die met voorliggend PRUP kunnen) verloren als men ook de zgn. waterbomkaarten in rekening brengt. Die kaart heeft men ten onrechte niet in rekening gebracht.</p> <p>Om voornoemde reden vraagt de bezwaarindiener om het ontwerp PRUP Ruien Centraal niet goed te keuren.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De bezwaarindiener verwijst naar paragraaf 7.4.1. van de toelichtingsnota om te concluderen dat de vermelde neerslagsimulatie ten onrechte niet in rekening is gebracht. De in deze paragraaf vermelde volumes zijn inderdaad niet gebaseerd op de waterbomkaart. Conform artikel 1.3.3.1. §4 GDIWB is de watertoets geïntegreerd in het plan-MER. De bezwaarindiener betreft de inhoud van deze effectbeoordeling echter niet bij haar standpunt. Om dit duidelijker te maken wordt de titel van hoofdstuk 7.4. van de toelichtingsnota best gewijzigd naar “water” in plaats van “watertoetsstudie”.</p> <p>De PROCORO vindt het onjuist om alle ruimte die zou worden ingenomen in het geval dat de vermelde neerslagsimulatie zich voordoet, toe te schrijven aan het watersysteem zoals gedefinieerd in artikel 1.1.3. §2 17° GDIWB. De ingenomen ruimte bij de gemodelleerde neerslag is in elk geval veel groter dan de contour van de overstromingsgevoelige gebieden zoals vermeld in artikel 1.3.3.3.2. §1, vijfde lid GDIWB en vastgesteld in bijlage III, IV en V van het Watertoetsbesluit. In het rivierbekken Leie-Bovenshelde-Gentse Kanalen zou het overstromde gebied in het maximale scenario 261,1 km² omvatten. De in het rapport vermelde kans dat het neerslagevent zich zou voordoen bedraagt 1/10 000. Een compensatie voor elke inname in deze maximale overstromingscontour in verhouding tot deze kans is niet redelijk</p> <p>Het is echter wel raadzaam om te vermelden in het dossier op welke manier rekening is gehouden met de informatie uit deze simulatie bij het uitvoeren van de watertoets. Het is het wenselijk om in het plan-MER op te nemen of en hoe</p>

./...

	<p>de vermelde neerslagsimulatie de effectbeoordeling beïnvloedt.</p> <p>De conclusie van het rapport bij de vermelde simulatie vermeldt:</p> <p><i>“In deze studie werden simulaties uitgevoerd om een inschatting te maken wat de omvang van overstromingen en de geraamde schade zou kunnen zijn indien een waterbom over Vlaanderen zou vallen van gelijke grootte zoals in juli 2021. De neerslagevents werden homogeen en op hetzelfde moment opgelegd over heel Vlaanderen wat extremer is dan wat er gebeurd is in Wallonië. De voorliggende resultaten vormen dan ook een extreem (schade)beeld. Voor het neerslagevent van Spa waren de berekende maximum debieten veel groter en hebben deze een terugkeerperiode groter dan 10 000 jaar.”</i></p> <p>De PROCORO kan bijgevolg niet uit het bezwaarschrift, noch uit het rapport afleiden op welke manier de simulatie een onderschatting is van wat zich werkelijk kan voordoen.</p>
Advies	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Volgnummer	(34)
Nummer bezwaar	B10
Inhoud	<p>Een van de doelstellingen van het Waterwetboek is</p> <p><i>Art. 1.2.2. 4° het voorkomen van de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen, van rechtstreeks van waterlichamen afhankelijke terrestrische ecosystemen en van waterrijke gebieden, onder meer door:</i></p> <p><i>a) het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen;</i></p>

./...

	<p><i>b) het ongedaan maken of het beperken van het schadelijk effect van versnippering die is ontstaan door niet-natuurlijke elementen in en langs oppervlaktewaterlichamen;</i></p> <p>Ondanks dat het plangebied midden in de Scheldevallei gelegen is, voorziet het ontwerpplan niets om het schadelijk effect van versnippering langsheen de Schelde ongedaan te maken of minstens te beperken bv. door het aanduiden van een corridor die redelijk dienst kan doen voor de fauna en flora van de Scheldevallei, t.t.z. dat die voldoende breedte heeft. Nu wordt met voorliggend plan de volledige breedte van de Scheldevallei hier (ca. 550 m op het breedste punt) voorzien voor een harde functie (m.u.v. de zones van artikelen 13 en 14), terwijl het redelijk zou zijn om zowel links als rechts van de zones van artikelen 13 en 14 een breedte van 50 à 100 m (dit is slechts 10 à 20% van de volledige breedte) te voorzien als corridor teneinde een functionele corridor tot stand te kunnen brengen voor fauna en flora alvast in dit deel van de Scheldevallei op rechteroever. Het feit dat er verder stroomop- en stroomafwaarts veel versnippering is in de Scheldevallei kan geen deugdelijk motief vormen om hier niet al werk te maken van die ontsnippering en dus rekening te houden met voornoemde doelstelling van het Waterwetboek.</p> <p>Komt daarbij dat de zone van artikel 8 centraal tussen de zones van artikel 13 en 14 gelegen is waardoor ook die zone verhindert dat er een aaneengesloten natuurkern behouden blijft en die dus voor versnippering zorgt. Het voorzien van de bestemming “voormalige stortplaats” (waar zonne-energieproductie toegelaten wordt) hypothekeert dat er een duurzame natuurkern links en rechts ervan kan ontwikkelen.</p> <p>Ondanks de ligging midden in de Scheldevallei voorziet het plan niets om de verloren ruimte voor het watersysteem te compenseren. Daarnaast heeft het plangebied door diens ligging midden in de Scheldevallei een uitstekende ligging om extra ruimte voor water te creëren. Uit niets blijkt dat de plannende overheid rekening heeft gehouden met de doelstelling die gericht is op het behouden en herstellen van de natuurlijke</p>
--	--

./...

	<p>werking van watersystemen van de Scheldevallei en met de doelstelling om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan water, waarbij het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden zo veel als mogelijk gevrijwaard wordt en watergebonden functies van de oeverzones en overstromingsgebieden worden behouden en waar nodig hersteld.</p> <p>Om voornoemde reden vraagt de bezwaarindiener om het ontwerp PRUP Ruien Centraal niet goed te keuren.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De bezwaarindiener oordeelt dat de provincie het plan niet kan goedkeuren aangezien er onvoldoende rekening werd gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Als gevolg daarvan zou een goedkeuring van het ontwerp-MER een schending inhouden van artikel 1.3.1.1. §2 GDIWB.</p> <p>Meer concreet voert de bezwaarindiener aan dat het ontwerp-RUP geen elementen bevat waaruit blijkt dat er rekening gehouden werd met de doelstellingen zoals vermeld in artikel 1.2.2, 4e en 6e GDIWB. Het plan zou geen rekening houden met de doelstelling om de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen te voorkomen en zoveel mogelijk ruimte te bieden aan water, waarbij het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden zo veel als mogelijk gevrijwaard wordt en watergebonden functies van de oeverzones en overstromingsgebieden worden behouden en waar nodig hersteld.</p> <p>De PROCORO is van mening dat het plan wel degelijk rekening houdt met deze doelstellingen in volgende planuitwerking:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit de toelichting bij de derde plandoelstelling “Robuust en veerkrachtig: toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving” (hoofdstuk 5.2.3. toelichtingsnota) blijkt duidelijk de ambitie om de aquatische ecosystemen te beschermen. • Het plan voorziet in een afname van 30 hectare (27 % van het plangebied) harde bestemming, voornamelijk van de bestemming

./...

	<p>milieubelastende industrie naar bos, natuur en waterberging.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonevreemd bos en natuur wordt planologisch verankerd, waaronder ook een waterrijk gebied met een hoogwaardig ecosysteem. • Het plan duidt een specifieke zone aan van 6,3 hectare die wordt voorbehouden voor waterberging om de effecten van de verhardingen te milderen en ingenomen ruimte voor water te compenseren. • De voorschriften (32), (43) en (51) voeren een coulissefiguur in doorheen het bedrijventerrein die zorgen voor landschappelijke en groenblauwe ecologische verbindingen. • Met voorschrift (149) krijgen de waterlopen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. • De principes van natuurtechnische milieubouw zijn verankerd in voorschrift (23), (130), (136) en (143). <p>De bezwaarindiener betreft deze planuitwerking niet bij haar standpunt dat het plan geen verloren ruimte voor water zou compenseren en de natuurlijke werking van het watersysteem niet zou behouden of herstellen.</p> <p>Er is gekozen op die plaats voor de bestemmingen “specifiek kadegebonden regionaal bedrijventerrein”, “kadegebonden logistiek” en “waterweginfrastructuur en aanhorigheden”. De voorgestelde corridor is niet verenigbaar met kade-infrastructuur. De kade-infrastructuur is op haar beurt onlosmakelijk verbonden met de planningsdoelstelling om in te zetten op kade- en watergebonden bedrijvigheid. De voorgestelde corridor is dus niet verenigbaar met plandoelstelling “Inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid”</p> <p>De afweging op grotere schaal welke delen van de Scheldevallei gevrijwaard blijven van bebouwing en welke ingezet worden voor economische activiteit of andere harde functies maakt onderdeel uit van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. In het plan is het plangebied geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Het RUP voert de visie van het PRS uit en</p>
--	--

./...

	<p>wenst het economisch knooppunt kade- en watergebonden te ontwikkelen. De voorgestelde corridor verhindert precies deze kade- en watergebonden ontwikkeling.</p> <p>Het beheer en het ontwikkelen van waterwegen met het oog op de bevordering van een milieuvriendelijker transportmodus en goederen via de waterwegen is zelf een doelstelling van het Integraal Waterbeleid (artikel 1.2.2. 8^e GDIWB) . De Bovenschelde is geselecteerd als een hoofdwaterweg door het RSV. Het plan dient bij uitvoering van de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid ook rekening te houden met de sociale en economische gebruiksfunctie van het watersysteem (artikel 1.2.4. GDIWB).</p> <p>De voorgestelde corridor is niet verenigbaar met de verdere exploitatie van de sluisinfrastructuur. De sluis maakt deel uit van de noodzakelijke infrastructuur voor het functioneren van de Schelde als hoofdwaterweg.</p> <p>Een RUP is toekomstgericht en is niet gehouden om de huidige toestand te bevestigen. Toch is het redelijk - gelet op de planningscontext - om bestaande kades planologisch te herbevestigen voor nieuwe kadegebonden activiteit. Met toepassing van artikel 1.1.4. VCRO zijn onder meer ecologisch en economisch belangen afgewogen in de selectie van de bestemmingen in de zone van 100 meter tot de waterweg.</p> <p>Enkel de vaststelling dat het plangebied in de Scheldevallei een goede ligging heeft om extra ruimte voor water te creëren kan de PROCORO niet doen besluiten dat bijkomende ruimte voor water creëren een gewenste beleidskeuze is in het gebied. De afgravingen van historische verhardingen en de onteigening van recent vergunde bedrijven in functie van de creatie van ruimte voor water zijn alleszins heel dure en verregaande ingrepen. Voor artikel 13 is een alternatief onderzocht waarbij de zone terug zou worden ingevuld als natte natuur op het peil van de oorspronkelijke vallei. De disciplines bodem, grondwater en biodiversiteit signaleerden echter potentieel aanzienlijk negatieve effecten voor de bodemstructuur, de bodem- en</p>
--	--

./...

	<p>grondwaterkwaliteit en de waterhuishouding (p. 239-240 en p. 317 ontwerp-MER) als gevolg van toegenomen infiltratie in combinatie met de resterende bodemvervuiling. De potentiële effecten zijn bevestigd in het aanvullend rapport van de bodemsaneringsexpert dat deel uitmaakt van het dossier. Gezien de restvervuiling na sanering op de site van de eigenlijke centrale nog groter is dan in artikel 13 en gelet op het feit dat het grootste deel van het plangebied in een beschermingszone voor drinkwaterwinning ligt, zou een grootschalig valleierstel – naast beleidsmatig ongewenst op die plaats - een onvoorzichtige planoptie zijn.</p> <p>De stelling dat de planologische verankering van de huidige vergunde stortplaats (artikel 8) verhindert dat er een grotere natuurkern behouden blijft kan de PROCORO niet bijtreden. Uit de feitelijke en planologische toets van het plan-MER blijkt dat het behoud stortplaats geen schadelijk effecten heeft op de omliggende natuurkern. Een behoud van de stortplaats is in elk geval verenigbaar met het behoud van de bestaande natuur. De PROCORO kan wel bijtreden dat indien de stortplaats zou gesaneerd worden er potentie is om een grotere aaneengesloten natuurkern te vormen.</p> <p>Toch kiest het plan er voor een zone met bestemming “voormalige stortplaats” in te voeren. De overheid is genoodzaakt na te denken over de realisatiemogelijkheid van het RUP. De PROCORO is van mening dat een andere planoptie dan het behoud van de huidige stortplaats niet realistisch is en enkel de invoering van een papieren bestemming zou inhouden. De sanering is een dure operatie die ook ecotoxicologische risico's inhoudt (zie boven). De stortplaats is vergund en houdt thans geen risico in voor mens en milieu.</p> <p>De watertoets is geïntegreerd in het plan-MER. Uit de effectbeoordeling blijkt – mits uitvoering van de voorgestelde milderende maatregelen - dat er geen schadelijke effecten resteren die de overheid beletten om het plan goed te keuren.</p>
Advies	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

./...

<i>Volgnummer</i>	(35)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>De inrichting van bosgebied (artikel 13) en parkgebied (artikel 12) strijdt met de plandoelstellingen van het PRUP en vormt inefficiënt en niet-duurzaam ruimtegebruik</u></p> <p>Een van dé hoofdprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen betreft zuinig ruimtegebruik en van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is ruimtelijk rendement. Ook het decreet ruimtelijke economie én het brownfieldconvenant hebben als doelstelling zorgvuldig ruimtegebruik en 'maximale territoriale performantie'. Uit de hierboven vermelde convenant blijkt dat de eerste doelstelling van de initiatiefnemers van het convenant een '<i>maximale inzet op regionaal watergebonden knooppunt met maximale territoriale performantie</i>' is. Zoals hierboven opgemerkt geeft het PRUP-uitvoering aan het brownfieldconvenant. Het PRUP beoogt concreet volgende vier plandoelstellingen, waarbij het inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid ook als eerste doelstelling wordt vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid B. Ruien centraal: een strategische zone voor energie op lokaal en op internationaal niveau C. Robuust en veerkrachtig: toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving D. Gemeenschappelijke infrastructuur als ruggengraat van het systeem <p>Het voorzien van een parkgebied, bosgebied, enz. vormt geen plandoelstelling van het brownfieldconvenant, noch van het PRUP.</p> <p>Met 'artikel 13: bos' wordt binnen het plangebied 12 ha grond, welke op vandaag volgens het gewestplan is ingekleurd als gebied voor milieubelastende industrie, herbestemd als zone voor bos. In het voorontwerp werd de betreffende zone evenwel bestemd als 'zone C1:</p>

./...

	<p>multifunctioneel natuurlijk productielandschap – categorie bedrijvigheid’, welke welbepaalde mogelijkheden voor een ontwikkeling als bedrijvigheid bood. Het is onduidelijk waarom bij de voorlopige vaststelling van het PRUP de bestemming nu plots wordt gewijzigd naar ‘bos – gebiedscategorie bos’.</p> <p>Ter plaatse situeert er zich een vliegassenstort. Het bos bevindt zich dus boven een voormalige stortplaats van vliegass. De voorschriften laten de ontginning van de vliegassen toe, waarna opnieuw een bos dient te worden ingericht. Aangezien in deze zone een restverontreiniging in de bodem aanwezig is, blijkt uit de toelichting dat aanzienlijk negatieve effecten als gevolg van de verdere verspreiding van de verontreiniging in het grondwater niet uit te sluiten zijn wanneer grote delen van het gebied regelmatig onder water zouden komen te staan. Werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer zijn niet toegelaten. Gelet op de ligging van het bos, is de waarde van het ‘bos’ dan ook uitermate beperkt. De grond is sterk verontreinigd. Deze locatie is totaal niet logisch voor een bos.</p> <p>Deze zone wordt beter voorbehouden voor watergebonden industrie. Een bos wordt beter aangeplant op een locatie waar het meer op zijn plaats is, bijvoorbeeld aansluitend bij bestaande boskernen. Dat sluit beter aan bij de algemene ruimtelijke visie. Als heel deze zone behouden blijft als industriegebied is er bovendien koppeling mogelijk met de productie van hernieuwbare energie op de stortplaats artikel 8.</p> <p>Bezwaarindieners merkt op dat de doelstelling van het RUP is om ruimte voor watergebonden bedrijvigheid te bestemmen, en geen bosgebied (of parkgebied – zie verder). De inrichting van ‘artikel 13: bos’ en ‘artikel 12: buffergebied – parkgebied’ ressorterend onder de gebiedscategorie bos en overig groen, getuigt van inefficiënt en niet-duurzaam ruimtegebruik. Elke vierkante meter die nu wordt onttrokken aan bedrijvigheid leidt ertoe dat er sneller een nieuwe behoefte zal ontstaan voor economische ruimte. Die nieuwe bestemming zal dan later moeten worden gezocht in de open ruimte. Om nodeloos aansnijden van</p>
--	--

./...

	<p>open ruimte te vermijden bepaalt het RSV dat bestemmingszones voor industrie voldoende intensief moeten worden ingericht. Dit geldt des te meer nu erop vandaag een algemeen tekort aan watergebonden en kadegebonden bedrijventerreinen is. Alleen al om deze reden is de inrichting van een bosgebied aldaar niet wenselijk.</p> <p>Verder getuigt de inrichting van een bosgebied onmiddellijk naast een zone voor bedrijvigheid in geen geval van zorgvuldig ruimtegebruik. Bedrijven zullen bij het aanvragen van vergunningen in hun effectenbeoordeling steeds rekening moeten houden met de aanwezigheid van het bos en dus de impact hun aanvraag in de boszone. De exploitatie en groei van de betreffende bedrijven kan hierdoor worden belemmerd. Zoals zonevreemde woningen in actief uitgebate agrarische gebieden moeten worden geweerd, komt het een zorgvuldig plannende overheid toe bij de inrichting van een bedrijventerrein zachte bestemmingen zoveel mogelijk uit te sluiten.</p> <p>Om bovenstaande redenen vraagt de bezwaarindiener om de boszone integraal te schrappen en de betreffende gronden te bestemmen als 'artikel 1: specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein' en/of artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein', welke voldoet aan de doelstelling van het convenant en het PRUP.</p> <p>Voormelde argumentatie kan worden herhaald voor wat de bestemming van 'artikel 12: buffergebied-parkgebied' betreft.</p> <p>De visclub is historisch ontstaan en was gelinkt aan het personeel van de vroegere elektriciteitscentrale. De visclub wordt op vandaag enkel gedoogd door de eigenaar. Anders dan wordt aangenomen is er geen sprake van een wisselwerking met de aangrenzende woonwijk. Medegebruik door de bewoners wordt door de vissers geenszins positief onthaald, nu het rustig karakter rond de vijver hierdoor wordt verstoord. Op heden moet de vijver in droge periodes regelmatig</p>
--	--

./...

	<p>bijgepompt worden met water uit de Schelde. Op termijn is dit niet langer een haalbaar scenario.</p> <p>De hierboven vermelde redenen waarom de inrichting van een bos naast een zone voor bedrijvigheid niet getuigt van zorgvuldig ruimtegebruik, kunnen ook bij de voorliggende bestemming 'artikel 12: buffergebied-parkgebied' ressorterend onder de gebiedscategorie 'overig groen' worden herhaald. De inrichting van en buffergebied-parkgebied strijdt met de plandoelstellingen van het PRUP. De exploitatie en de groei van de naastgelegen bedrijven wordt door de bestemming parkgebied gehinderd. De m² die in een PRUP voor bedrijvigheid aan bedrijvigheid wordt onttrokken, dienen ergens anders in niet aangesneden open ruimte worden gevonden. De inrichting van een parkgebied bij een ontsluiting van een bedrijventerrein is ook niet wenselijk.</p> <p>De bezwaarindiener vraagt om 'artikel 12: buffergebied-parkgebied' integraal te schrappen en de zone in te richten voor bedrijvigheid, m.n. als 'artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein', al dan niet met enige buffering richting de nabijgelegen woonwijk.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De provincie heeft – na onderzoek van de alternatieven "natte natuur" en "multifunctioneel productielandschap" ervoor gekozen om het bestaande bos planologisch te verankeren. Met deze planoptie geeft de provincie uitvoering aan de derde plandoelstelling "toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving". Hoofdstuk 5.2.3. licht toe hoe de provincie deze plandoelstelling ruimtelijk vertaald ziet in het plangebied en waarom een maximale bedrijfsinvulling van het plangebied niet gewenst is. Het hoofdstuk beschrijft ook om welke redenen de oorspronkelijke planopties voor artikel 13 zijn verlaten en er gekozen is voor een bosbestemming.</p> <p>Uit de milieubeoordeling blijkt dat bij het wegnemen van het vliegastort (wat was voorzien voor zowel natte natuur als natuurlijk productielandschap), het risico bestaat dat de stabiliteit van het ijzeraardestort in het gedrang komt en dat er potentieel verontreiniging van het grondwater (in drinkwaterwingebied) kan optreden.</p>

./...

	<p>Zonder concreet projectvoorstel is het multifunctioneel productielandschap niet eenduidig en rechtszeker te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften. Het rapport van de bodemsaneringsdeskundige uit twijfels bij technische en economische haalbaarheid van de ontgraving van vliegass. Voor het hele bos is een compensatiefactor 2 van toepassing waardoor bij ontbossing een grote bosopgave afgewenteld wordt buiten het plangebied.</p> <p>Ten slotte zou er in het plangebied niet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor klimaatadaptieve bronmaatregelen voor verharde oppervlaktes, doordat in het gebied niet kan geïnfiltreerd kan worden door de bodemvervuiling. Deze elementen leiden ertoe dat het bos de meest rechtszekere en haalbare bestemming is voor deze zone. De interactie tussen RUP en MER heeft een beslissende rol gespeeld en wordt beschreven in hoofdstuk 19 van het ontwerp-MER.</p> <p>De PROCORO kan niet besluiten op basis van dit bezwaar dat het planologisch verankeren van een zonevreemd bos strijdig zou zijn met de plandoelstellingen en het Brownfieldconvenant. Zoals hoofdstuk 5.2.3. in de toelichtingsnota beschrijft beoogt de provincie met het formuleren van doelstelling C “robuust en veerkrachtig; toekomstgericht en adaptief inbedden in de omgeving” om belangrijke delen van de site te behouden in hun huidige zachte functie. De vier plandoelstellingen zijn nevensgeschikt en de plannende overheid streeft in dit RUP naar een evenwicht tussen de vier. Zowel op het niveau van het Brownfieldconvenant als op het niveau van het volledige plangebied bestemt het RUP ongeveer 50% van de oppervlakte als bedrijvigheid. Dit is een streven dat onderschreven is in artikel 2.3. van het Brownfieldconvenant 125.</p> <p>Het aanwezige bos valt onder toepassing van het bosdecreet. Zoals blijkt uit de beschrijving van de feitelijke situatie in het hoofdstuk biodiversiteit van het ontwerp-MER betreft het een bos met bijna uitsluitend inheems loofhout (p. 284-286 ontwerp-MER). Indien in het RUP deze zone een harde bestemming zou krijgen,</p>
--	---

./...

	<p>zou conform het bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten, de realisatie van de bestemming steeds gepaard gaan met een boscompensatie in natura met een compensatiefactor 2. De uitvoering van het RUP zou in dit geval gepaard gaan met een afwenteling van een belangrijke bosopgave buiten het plangebied. De ruimtelijke afweging of de plek geschikt is voor een bos, wordt in belangrijke mate ingehaald door de vaststelling dat er al een bos <i>staat</i>, net zoals het feit dat er vandaag bedrijven <i>staan</i> een belangrijk motief is in de keuze voor een economische bestemming. De keuze voor bosbehoud is in die zin verschillend van een ruimtelijke afweging voor een geschikte locatie voor bosuitbreiding.</p> <p>Het bestemmen van de zone als bos leidt niet tot een lager ruimtelijk rendement van het plangebied. Door het bos te integreren met economische ontwikkeling slaagt het plan er in meer maatschappelijke doeleinden na te streven in het plangebied. In het RUP wordt ruimtelijk rendement immers begrepen zoals in de strategische visie van het BRV:</p> <p><i>“de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat dan wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.”</i></p> <p>Het plan-MER concludeert dat de bestemming van artikel 1 (specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein) kan uitgevoerd worden zonder bufferende maatregelen tegenover artikel 13 (bos) en artikel 14 (natuur) en dus duurzaam naast elkaar kunnen bestaan. Gelet op dit inzicht zou het bestemmen van het bestaande bos met een harde bestemming uit vrees voor eventuele negatieve effecten op datzelfde bos net getuigen van onzorgvuldig ruimtegebruik. Uit de verscherpte natuurtoets blijkt bovendien dat de aanwezigheid van het VEN-gebied aan de linkeroever van de Schelde een grotere impact heeft dan de invoering van een bosbestemming voor het bestaande bos. Het bezwaar overtuigt evenmin op welke manier een bosbestemming de groei en exploitatie van bedrijven zou belemmeren. De analogie met zonevreemde woningen is niet relevant</p>
--	--

./...

	<p>aangezien het RUP net de zonevreemdheid van verschillende functies opheft (natuur, bos, wonen). Het rekening houden met de aanwezige natuurwaarden is ten slotte een uitdrukkelijk streven in het Brownfieldconvenant en plandoelstelling C van het RUP. Een andere bestemming invoeren net om minder rekening te moeten houden met natuurwaarden is evident strijdig hiermee.</p> <p>De PROCORO kan de zienswijze niet volgen dat het RUP oppervlakte aan bedrijvigheid onttrekt. De delen van het plangebied die vandaag een zachte functie vervullen, hebben nooit een bedrijfsinvulling gekend. Het provinciaal ruimtelijk beleid wenst geen maximale realisatie van de gewestplanbestemming op die plaats. De visie van het PRS op het economisch knooppunt Kluisbergen zoals geciteerd in hoofdstuk 6.3.1. van de toelichtingsnota is daarin duidelijk. Het is het doel van het provinciaal ruimtelijk beleid om in voldoende ruimte te voorzien voor economische ontwikkeling. De provincie heeft in het PRS vastgelegd waar ze de die ruimte in de toekomst wenst te voorzien. Daarin wordt de ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid op regionale schaal afgewogen. Uit die afweging is beslist tot een beperkte rol voor het economisch knooppunt Kluisbergen. Dat het RUP uitvoering geeft aan deze eerder beperkte rol kan dus niet besluiten dat er elders open ruimte zal worden ingenomen voor economie, enkel dat dat de provincie andere locaties meer geschikt acht voor de opvang van economische expansie.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(36)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>Buitensporige groenblauwe coulissen/ corridors/ buffers inperken zodat meer ruimte voor bedrijvigheid overblijft</u></p> <p>Het grafisch plan voorziet in de zone ‘artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein’ in een overdruk ‘artikel 6: buffer voor bedrijventerrein’.</p>

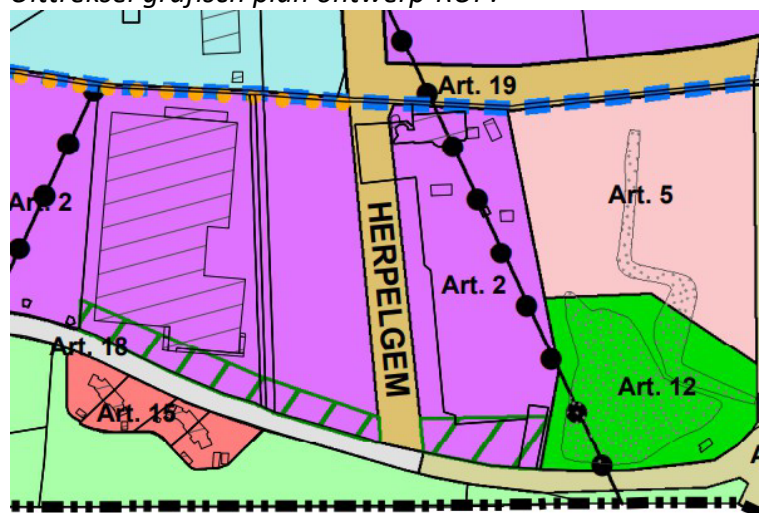
./...





Artikel 2 bepaalt in haar stedenbouwkundige voorschrift (43) dat langs de langse zijden van de bedrijfsperven groenblauwe coulissen worden ingericht tussen de Avelgemstraat en de zone voor transformatorstations. De breedte van een coulisse aan een zijde bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel. Het voorschrift heeft geen betrekking op de grenzen tussen de zone voor specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein (artikel 2) en de zone voor ontsluiting voor vrachtwagens (artikel 19).

Verder wordt in voorschrift (44) bepaald dat de voorbouwlijn van de hoofdgebouwen langs de centrale ontsluitingsweg wordt afgestemd met de voorbouwlijn van de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in onderhavig artikel.

Artikel 6 bepaalt in haar stedenbouwkundige voorschrift (69) dat tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende bestemming in een buffer wordt voorzien van 20 m breed. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uittreksel grafisch plan ontwerp-RUP:



	Art. 18: Centrale ontsluitingsweg
	Art. 19: Ontsluiting voor vrachtverkeer
	Art. 20: Lokale wegenis
	Art. 7: Transformatorstation en ondersteunende energiefuncties

./...

	<p>Bezwaarindiener heeft bij bovenstaande voorschriften volgende bezwaren:</p> <p>Vooreerst meent bezwaarindiener dat de stedenbouwkundige voorschriften de bebouwingmogelijkheden voor bedrijvigheid in de zone ‘artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein’ te veel inperkt.</p> <p>De voorschriften vereisen dat langs de langse zijden van de bedrijfspercelen groenblauwe coulissen worden ingericht tussen de Avelgemstraat en de zone voor transformatorstations. De breedte van een coulisse aan een zijde bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel. Verder vereist de overdruk ‘artikel 6: buffer voor bedrijventerrein’ dat tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende bestemming in een buffer wordt voorzien van 20 m breed. Bijgevolg wordt een bijzonder groot stuk van ‘artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein’ als groenblauw/corridor/buffer ingericht. Overigens wordt ‘artikel 2: specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein’ ook al doorsneden door de niet noodzakelijke ‘ontsluiting voor vrachtwagens (artikel 19)’ (zie hierboven). Hierdoor blijft veel minder ruimte over om effectief in te richten voor bedrijvigheid.</p> <p>Voor wat de overdruk van ‘artikel 6: buffer voor bedrijventerrein’ betreft, staat in de voorschriften dat deze 20 m breed moet zijn. Wanneer dit wordt afgetoetst aan het grafisch plan blijkt dat de overdruk niet overal even groot is. De overdruk is op bepaalde plaatsen veel groter. De overdruk op het grafisch plan is dan ook in strijd met het voorschrift.</p> <p>Overigens is het de bezwaarindiener volstrekt onduidelijk waarom de buffer aldaar 20 m breed moet zijn. De bezwaarindiener begrijpt ook de noodzaak van deze buffer niet, nu aan de andere kant van de weg opnieuw in een buffer wordt voorzien, m.n. ‘artikel 11, buffergebied – gemengd openruimte gebied’, welke het bedrijventerrein buffert van de woonwijk.</p> <p>Uit het bestemmingsvoorschrift (69) van de overdruk ‘artikel 6: buffer voor bedrijventerrein’ blijkt dat binnen deze overdrukzone alleen werken en handelingen met het</p>
--	--

./...

	<p>oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Bijgevolg maakt het voorschrift (69) het niet mogelijk om een in-/uitrit te voorzien naar de centrale ontsluitingsweg. De inrichting van een in-/uitrit is derhalve in strijd met voormeld bestemmingsvoorschrift (69) en holt ook het voorschrift (44) uit welke bepaalt dat de voorbouwlijn van de hoofdgebouwen langs de centrale ontsluitingsweg wordt afgestemd met de voorbouwlijn van de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in onderhavig artikel.</p> <p>Één en ander is in strijd met de principes van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen inzake zuinig ruimtegebruik bij het inrichten van bedrijventerreinen en met de doelstelling van het ontwerp-RUP</p> <p>Bezwaarindieners merkt op dat de doelstelling van het RUP is om ruimte voor bedrijvigheid te bestemmen, en geen openruimtegebied. Dat er ruimte wordt voorzien voor buffers en groenblauwe dooradering staat niet ter discussie, wel het buitensporige karakter ervan. Bovenstaande inrichting getuigt van inefficiënt en niet-duurzaam ruimtegebruik. Elke vierkante meter die nu wordt onttrokken aan bedrijvigheid leidt ertoe dat er sneller een nieuwe behoefte zal ontstaan voor economische ruimte. Die nieuwe bestemming zal dan later moeten worden gezocht in de open ruimte. Om nodeloos aansnijden van open ruimte te vermijden bepaalt het RSV dat bestemmingszones voor industrie voldoende intensief moeten worden ingericht.</p> <p>Om bovenstaande redenen vraagt de bezwaarindieners om de buitensporige groenblauwe coulissen/ corridors/ buffers in te perken zodat er meer ruimte overblijft voor bedrijvigheid.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Wat betreft de motivering voor artikel 19 “ontsluiting voor vrachtverkeer” verwijst de PROCORO naar haar advies bij bezwaarelement (60).</p> <p>De PROCORO adviseert om de figuur van de coulisse te behouden. De vaste breedte van de coulissen is in het ontwerp-RUP aangepast naar 10% van de breedte van het perceel. Op die manier blijft de coulisse in verhouding tot ontwikkelingen op het perceel zelf. Indien bedrijven</p>

./...

	<p>gekoppeld bouwen in functie van uitwisseling van goederen en stromen kan een coulisse onderbroken worden. De omvang van de coulisse ligt in lijn met wat de huidige wettelijke kaders voorzien als noodzakelijke ruimte voor infiltratie- en buffervoorzieningen. De PROCORO merkt op dat voorschriften (32), (43) en (51) buffervoorzieningen toelaten. De PROCORO adviseert wel om ook infiltratie te vermelden in de voorschriften.</p> <p>De coulisse is een ontwerpconcept dat volgt uit de doelstelling om rekening te houden met de natuurwaarden en landschappelijke context van het plangebied. In plaats van een lagere bouwenvelophe met minder ruimte tussen de gebouwen, stelt het plan een hogere bouwenvelophe voor, maar dan geprofileerd met meer ruimte tussen de bedrijfsgebouwen. De coulissen zorgen ervoor dat het karakter van het valleilandschap behouden blijft. Doorzichten naar de heuvels op de linker- en rechteroever blijven zo bewaard.</p> <p>De coulissen zijn niet enkel landschappelijk gemotiveerd. Ze voorzien in andere functies zoals een netwerk voor trage mobiliteit, verkoeling en ecologische verbinding. De coulisse komt ook tegemoet aan een aanbeveling uit het plan-MER (zie hoofdstuk 11.2.8.). De aanbeveling houdt in dat een groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein helpt om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te milderen. Gezien de functies die de coulisse kan bundelen en haar hefboomfunctie om ruimtelijke kwaliteit te bereiken is de beperkte ruimte-inname door de coulissen te verantwoorden.</p> <p>De strategische visie van het BRV definieert ruimtelijke rendement als volgt:</p> <p><i>“de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijke rendement ontstaat dan wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.”</i></p> <p>Biodiversiteit, landschapskwaliteit, mobiliteit, waterinfiltratie en klimaatadaptatie zijn eveneens maatschappelijke doeleinden die de coulisse nastreeft.</p>
--	---

./...

	<p>Op basis van deze definitie kan de PROCORO niet vaststellen dat dit concept niet zou bijdragen aan het ruimtelijk rendement.</p> <p>De voorbouwlijn is in het ontwerp-RUP vervangen door een harmonieregel die stelt dat de voorbouwlijn afgestemd wordt met de voorbouwlijn van de bestaande gebouwen in die zone. De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn is geenszins een bouwvrije strook. De voorbouwlijn betreft enkel de inplanting van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen, constructies, verhardingen, waterbuffers zijn ontwikkelingen die zijn toegestaan in deze zone. Aldus vindt de PROCORO dat de voorbouwlijn de mogelijkheden tot bedrijvigheid niet onredelijk inperkt. De voorbouwlijn zorgt voor eenheid en een gestructureerd uitzicht en een overgang tussen het dorpsweefsel en hogere industriële gebouwen.</p> <p>De PROCORO treedt het standpunt bij dat de afstand die in het voorschrift (69) wordt vermeld moet overeenkomen met de maten op het grafisch plan. Aangezien zowel het grafisch plan als de voorschriften een verordenend karakter hebben kan er geen tegenstrijdigheid bestaan tussen beide. De breedte van de buffer op het grafisch plan blijft beter beperkt tot 20 meter.</p> <p>De bezwaarindiener voert verder aan dat de ontsluiting van bedrijven niet verenigbaar is met voorschrift (69). De PROCORO vindt de opmerking pertinent voor artikel 2 aangezien de bedrijfspercelen op die plaats enkel kunnen ontsluiten via artikel 18 “centrale ontsluitingsweg” in casu de Avelgemstraat. De ontsluiting is noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming “specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein”. De voorschriften horend bij artikel 6 dienen toe te laten dat een noodzakelijke ontsluiting in de buffer kan toegelaten worden.</p> <p>De bezwaarindiener voert aan dat de buffer overbodig is aangezien aan de andere zijde van de Avelgemstraat er al voorzien wordt in een buffer (artikel 11 “Buffergebied – gemengd open ruimtegebied”). De PROCORO vindt de opmerking pertinent in zoverre artikel 2 niet vlakbij artikel</p>
--	--

./...

	<p>15 "wonen" ligt. De toelichting bij voorschrift (69) geeft aan dat het doel van de buffer is een overgang te maken tussen de bedrijfsfunctie enerzijds en de woon/natuurfunctie anderzijds. De lengte is afhankelijk van de te bufferen naastgelegen bestemming. Een buffer in artikel 6 die niet in de onmiddellijke omgeving van een natuur of woonbestemming ligt, is dus in tegenspraak met deze toelichting. De PROCORO acht de groenstructuren in artikel 11 voldoende om te bufferen naar de Pelikaanwijk toe. De overdruk buffer op de percelen 297C en 297 D wordt beter geschrapd.</p> <p>De schrapping van de overdruk buffer ter hoogte van de vermelde percelen komt ook tegemoet aan de terechte opmerking dat de toepassing van voorschrift (69) de afstemming met de voorbouwlijn van naastgelegen gebouwen bemoeilijkt (voorschrift 44).</p> <p>De breedte van de overdruk buffer is in het hele plangebied vastgesteld op 20 meter. Dit acht de PROCORO een minimum om de doelstellingen van de buffer te kunnen vervullen, namelijk visuele afscherming, geluidsafscherming, beheersing van veiligheidsrisico's en landschappelijke inpassing.</p> <p>Gezien de functies van de buffer en de coulissen, zijn deze inherent verbonden met de bedrijfsactiviteiten en kan men niet stellen dat dit gaat om openruimtegebied. Het RUP voert wel openruimtebestemmingen op andere plaatsen in het plangebied. De evaluatie van de algemenere kritiek dat het invoeren van openruimtebestemmingen strijdig zou zijn met de doelstelling van het RUP en het RSV komt aan bod in de behandeling van bewaarelement (35).</p> <p>De PROCORO kan de zienswijze niet volgen dat het RUP oppervlakte aan bedrijvigheid onttrekt. De delen van het plangebied die vandaag een zachte functie vervullen, hebben nooit een bedrijfsinvulling gekend. Het provinciaal ruimtelijk beleid wenst geen maximale realisatie van de gewestplanbestemming op die plaats. De visie van het PRS op het economisch knooppunt Kluisbergen zoals geciteerd in hoofdstuk 6.3.1. van de toelichtingsnota is daarin duidelijk. Het is het doel van het</p>
--	---

./...

	<p>provinciaal ruimtelijk beleid om in voldoende ruimte te voorzien voor economische ontwikkeling. De provincie heeft in het PRS vastgelegd waar ze de die ruimte in de toekomst wenst te voorzien. Daarin wordt de ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid op regionale schaal afgewogen. Uit die afweging is beslist tot een beperkte rol voor het economisch knooppunt Kluisbergen. Dat het RUP uitvoering geeft aan deze eerder beperkte rol kan dus niet besluiten dat er elders open ruimte zal worden ingenomen voor economie, enkel dat dat de provincie andere locaties geschikter acht voor de opvang van economische expansie.</p>
<i>Advies</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De PROCORO adviseert om in artikel 2 enkel ter hoogte van de woningen in artikel 15 een overdrukbuffer van 20 meter breed aan te duiden op het grafisch plan. • De PROCORO adviseert om in voorschrift (69) te bepalen dat noodzakelijke ontsluitingen naar artikel 18 “centrale ontsluitingsweg” kunnen aangelegd worden in de buffer. • De PROCORO adviseert om in de voorschriften (32), (43) en (51) naast buffervoorzieningen ook infiltratievoorzieningen te vermelden in het tweede lid.

<i>Volgnummer</i>	(37)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 1, voorschrift nr. (32) – inrichting ‘groenblauwe coulissen’</p> <p><i>“Langs de langse zijden van de bedrijfspercelen worden groenblauwe coulissen ingericht tussen de Schelde en de centrale ontsluitingsweg. Naast beplanting zijn buffervoorzieningen voor aflopend water afkomstig van verharde oppervlaktes van het bedrijfsperceel, toegelaten op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</i></p>

./...

	<p><i>De breedte van een coulisse aan een zijde bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</i></p> <p><i>De inrichting van de coulisse wordt afgestemd met de inrichting van al bestaande coulissen. (...)”</i></p> <p>Uit de toelichtingsnota blijkt dat de groenblauwe coulissen moeten worden voorzien tussen bedrijven, maar niet tussen een bedrijf en andere bestemmingszones. Dat maakt dat dit voorschrift eigenlijk niet van toepassing zou mogen zijn voor de site van de bezwaarindiener. Dit is ook duidelijk te zien in de toelichtingsnota (zie afbeelding 7 op de volgende pagina).</p> <p>Het RUP voorziet in de stedenbouwkundige voorschriften verschillende uitzonderingen op de verplichting van het inrichten van de groenblauwe coulissen. Voor de site van de bezwaarindiener is geen uitzondering voorzien. Gevraagd wordt om wel een uitzondering op te nemen in het PRUP.</p> <p>De impact is ook zeer groot voor de bezwaarindiener, aangezien de breedte van de coulisse afhangt van de gemiddelde breedte van het perceel. Voor de bezwaarindiener is die uiteraard groot, gezien de omvang van het bestaande bedrijfsterrein.</p> <p>Afbeelding 7: uittreksel toelichtingsnota PRUP⁸</p>
<i>Motivering</i>	<p>De doelstelling van de coulisse is om landschappelijke doorzichten en een groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein te realiseren door het structureren van de groene en blauwe inrichtingen aan de zijkant van elk bedrijfsperceel. De PROCORO bevestigt de visie dat het gaat om coulissen <i>tussen</i> de bedrijven. De PROCORO kan dus het standpunt bijtreden dat een coulisse tussen artikel 14 en artikel 1 niet in lijn is met de doelstelling ervan en dus beter geschrapt wordt.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om aan voorschrift (32) toe te voegen dat het voorschrift niet van toepassing is tussen artikel 1 en artikel 14.</p>

./...

<i>Volgnummer</i>	(38)
<i>Nummer bezwaar</i>	B14
<i>Inhoud</i>	<p>Rietveld</p> <p>Het rietveld wordt samen met de vijvers herbestemd naar 'natuur' wat een goede, logische beslissing is.</p> <p>Het rietveld is het grootste in zijn soort in de Vlaamse Ardennen en daardoor uniek. Door zijn omvang heeft het een belangrijke faunistische waarde. In het zuidelijk deel van het rietveld bevindt zich een waardevolle biologische vijver. Er zijn resten van laagveen in het midden van het rietveld, waar zich een moerasgedeelte bevindt. Het rietmoeras, de eutrofe plas, het nitrofiel alluviaal elzenbroek en de vochtige struwelen zorgen voor een bijzondere biodiversiteit.</p> <p>Spijtig genoeg is er al een stuk verdwenen door de aanleg van de Stroomlaan en ook door het verleggen van de Dorpsbeek door Van Maercke. De omgevingsvergunning voor de beek is trouwens vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder meer door het stuk riet dat door de aanleg van de verdwenen is. Riet is een niet te wijzigen vegetatie en beschermd door het Natuurdecreet.</p> <p>Door het verleggen van de beek verdween ook het grootste deel van de elzensingel. Dat was een mooie dichte, opgaande buffer tussen het betonbedrijf (A3) en het rietveld. Nu is er nog weinig buffer tussen licht, lawaai en stof van het bedrijf en het rietveld. De impact op vogels en vleermuizen is enorm.</p> <p>We merken ook dat de 19m strook die door Van Maercke gekocht werd van Global Herpelgem en die hoorde bij het plangebied en dus onder de plandoelstellingen viel, nu plots toegevoegd is aan de rest van het bedrijventerrein van Van Maercke en niet ingekleurd werd als natuur wat logischerwijze zou moeten gebeurd zijn, want vroeger ook biologisch waardevol. De natuurlijke buffer tussen het rietveld en A3 is gehalveerd. En de kaalgekaptte grond is onmiddellijk ingepalmd.</p>

./...

De beek en de nog aan te leggen (nieuwe) buffer door Van Maercke moet een natuurlijke invulling krijgen, zodat er nog iets of wat herstel kan komen. Zo zagen we een bever die via de beek naar de grote vijvers zwom, en misschien kan het riet de onderhoudsstrook van de beek koloniseren. Onbegrijpelijk dat dit stuk helemaal verloren gaat. Zeker in het licht van het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Nog erger is dat er opnieuw een stuk van het rietveld dreigt te verdwijnen. Ditmaal wordt een stuk riet ingekleurd als waterberging. De driehoek tussen de Dorpsbeek en de Stroomlaan is op de biologische waarderingskaart ook als riet (mr) aangeduid. En dus niet te wijzigen vegetatie volgens het Natuurdecreet. Dit kan dus niet gebruikt worden als waterberging. Op de kaarten hieronder is de rode driehoek te zien waar de waterberging (rode driehoek) zou komen en is ook mooi te zien welk stuk rietveld er door de Stroomlaan verdwenen is. En zo verdwijnen quasi ongemerkt grote stukken beschermde natuur.

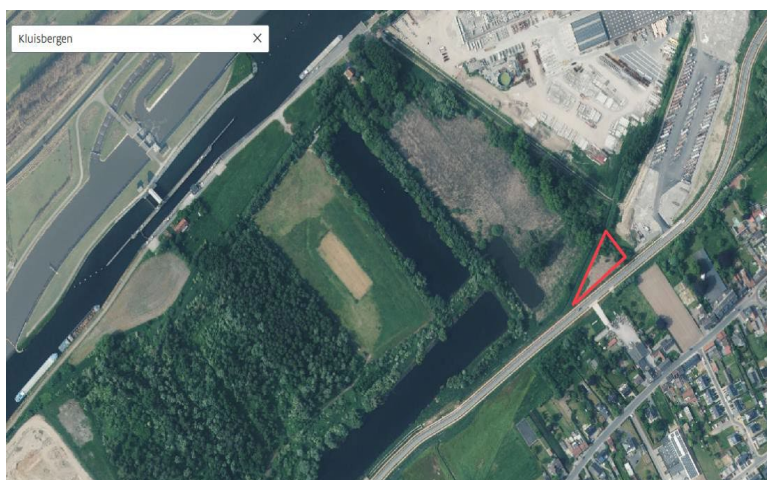


./...

	<p>kadastraal perceel 36F met een oppervlakte van ongeveer 0,25 hectare.</p> <p>De informatie op de biologische waarderingskaart is geactualiseerd door de MER-deskundige biodiversiteit (p. 284-286 plan-MER). Die informatie lijkt de informatie in het bezwaarschrift te bevestigen wat betreft de verboden te wijzigen vegetaties. De PROCORO stelt voor om de biologische waarderingskaart specifiek in deze zone nogmaals te evalueren.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om de afbakening van artikel 14 af te stemmen op de bestaande feitelijke toestand en de (eventuele) aanwezigheid van bestaande verboden te wijzigen vegetatie.</p> <p>Desgevallend stelt de PROCORO ook voor om ook de buffer tussen artikel 14 en artikel 1 aan te passen.</p> <p>De PROCORO adviseert om bij artikel 6 een voorschrift toe te voegen dat de buffer een bouwvrije strook betreft die een natuurlijke inrichting krijgt.</p>

<i>Volgnummer</i>	(39)
<i>Nummer bezwaar</i>	B14
<i>Inhoud</i>	<p>Buffers</p> <p>Er wordt in het PRUP opnieuw de nadruk gelegd op de buffers om de natuur voldoende af te schermen van de industriële bedrijvigheid.</p> <p>Wij merken dat in sneltempo alle natuurlijke buffers op het terrein verdwijnen. Op de twee luchtfoto's hieronder is duidelijk te zien dat de natuurlijke buffer die de zuidelijke vijver afschermdde zo goed als verdwenen is door de aanleg van de Stroomlaan. De kaalslag bij Van Maercke is nog groter.</p>

./...



Luchtfoto 2023 Geopunt Vlaanderen



Luchtfoto 2017 Geopunt Vlaanderen

En dat is blijkbaar nog niet genoeg.

Door de herbestemming naar bos, zijn er beperkingen voor het gebruik van het perceel in A1 dat grenst aan het bos. Daarom wordt gelobbyd door Vergalle om het bestaande bos niet helemaal te herbestemmen naar bos, maar een strook als industriegebied in te kleuren zodat het bedrijf zonder 'hinderlijke' natuurwetgeving kan bouwen tot op de grens van A1. Dit is voor ons ontoelaatbaar. Het is duidelijk geen toeval, dat die strook al eens ten onrechte gekapt werd. Door ons ingrijpen en het adequaat opvolgen van de natuurinspectie werd de strook opnieuw bebost.

./...

	Het bos moet gevrijwaard blijven en daarom moet het volledige bestaande bos op het vliegassort herbested worden naar 'bos'.
<i>Motivering</i>	De grenzen van artikel 13 "bos" zijn gebaseerd op de bestaande toestand en vergunde toestand. Zie in dit verband ook de bespreking van het bezwaarelement (15). De opnieuw beboste strook behoort tot artikel 13 "bos". Het bezwaarelement is in die zin geen vraag tot wijziging van het ontwerp-RUP, maar een vraag om het ontwerp te behouden op dit punt.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

5. ENERGIE

<i>Volgnummer</i>	(40)
<i>Nummer advies</i>	A3 (Departement Omgeving)
<i>Inhoud</i>	Het plangebied wordt doorsneden door een bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV. Verder situeert zich op het terrein een bestaande hoogspanningspunt (150 kV), een drukreducerstation en aardgasvervoerleidingen (Fluxys) en een NAVO-pijpleiding. Met de opname in het PRUP wordt dit planologisch verankerd. Dit komt tegemoet aan de adviezen van de infrastructuurbeheerders, zodat er in de toekomst rekening gehouden wordt met de instandhoudings- en veiligheidsvoorschriften. Volgens het RSV worden de hoofdtransportleidingen op Vlaams niveau geselecteerd en in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Tot de hoofdtransportleidingen behoren de internationale transitleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest, de transportleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest die een rechtstreekse aansluiting vormen met de internationale transitleidingen, de transportleidingen die de poorten, de economische knooppunten en de economische netwerken onderling verbinden. Inzake de elektriciteitsleidingen wordt op Vlaams niveau het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen

./...

	<p>vastgelegd. Het hoogspanningsnet bestaat uit de bovengrondse hoogspanningsleidingen, de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de hoogspanningsposten. Door de minister bevoegd voor Omgeving werd op 23 juli 2023 planningsbevoegdheid verleend aan de provincie Oost-Vlaanderen voor het aanduiden van hoofdtransportleidingen en bijhorende infrastructuur op het grafisch plan en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften in het PRUP 'Ruien-Centraal'. Dit heeft betrekking op de bestaande hoogspanningspost (150 kV) en de bestaande hoogspanningsleidingen (70 kV) van Elia, het drukreducerstation en aardgasvervoerleidingen van Fluxys en een NAVO-pijpleiding. We vragen om bij het formuleren van de randvoorwaarden voor deze infrastructuurleidingen rekening te houden met de adviezen van de beheerders.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De inhoud is gelijk aan het advies dat het Departement Omgeving uitbracht op 1 februari 2024 naar aanleiding van het voorontwerp-RUP. De PROCORO herhaalt de motivering in het antwoord op advieselement (25) in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP.</p> <p>De PROCORO verwijst naar het antwoord op het advies van Elia op het voorontwerp-RUP (advieselementen (97) tot en met (103) in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP, de antwoorden op bezwaarschrift 13 van Elia (punten (44) tot en met (46) in dit advies) en de antwoorden op bezwaarschrift 3 van Fluxys (punten (41) tot en met (43) in dit advies).</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(41)
<i>Nummer bezwaar</i>	B3
<i>Inhoud</i>	<p>Windturbines: Er dient rekening gehouden te worden met onze aardgasvervoerinstallaties bij de inplanting van de windturbines en hun aanhorigheden (cabines, kabels ...).</p>

./...

	<p>Voor onze ondergrondse aardgasvervoerinstallaties dienen de parameters van de windturbines ingevuld te worden in de rekenmodule "https://omgeving.vlaanderen.be/instrumentarium-windturbines". De uitgerekende scheidingsafstand horende bij "ondergrondse transportleiding met Seveso-stof" dient kleiner te zijn dan de kortste afstand van de Fluxysleiding tot de windturbine.</p> <p>Voor onze bovengrondse aardgasvervoerinstallaties dienen de parameters van de windturbines ingevuld te worden in de rekenmodule "https://omgeving.vlaanderen.be/instrumentarium-windturbines". De uitgerekende scheidingsafstand horende bij "bovengrondse transportleiding met Seveso-stof" dient kleiner te zijn dan de kortste afstand van de bovengrondse aardgasvervoerinstallatie van Fluxys tot de windturbine.</p> <p>Als de voorgestelde / opgelegde scheidingsafstanden niet kunnen nageleefd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dient een specifieke veiligheidsstudie voor een gedetailleerde beoordeling gemaakt te worden; ○ ofwel dienen maatregelen genomen te worden, die ons voor advies opgestuurd worden, die ervoor zorgen dat het falen geen effect heeft op de aardgasvervoerinstallaties. De effectiviteit van de maatregelen dienen aangetoond te kunnen worden. <p>Van zodra de locaties van de windturbines in projectfase zijn vastgelegd, dienen de inplantingsplannen van de windmolens en hun aanhorigheden (cabines, kabels ...), bijkomende specificaties (maximale hoogte, rotordiameter, nominaal toerental, massa, elektriciteitskabels ...), evenals een risicoanalyse of een extract van de rekenmodule, overgemaakt te worden aan onze maatschappij, met vermelding van onze aardgasvervoerinstallaties en de gerespecteerde tussenafstanden.</p> <p>Bovenstaande tekst is enkel van toepassing voor windmolens met een horizontale as. Voor windmolens met</p>
--	---

./...

	een verticale as dient steeds een specifieke veiligheidsstudie aan Fluxys voorgelegd te worden voor advies.
<i>Motivering</i>	<p>Het RUP legt geen puntlocaties vast voor de inplanting van windturbines. De bestaande beleidskaders zijn van toepassing, met uitzondering van artikel 2, waar windturbines zijn uitgesloten. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van een windturbine zullen vermelde aandachtspunten moeten in overweging genomen worden.</p> <p>De bestaande leidingstraten zijn expliciet aangeduid op het grafisch plan (artikel 23) met vermelding in de toelichtende kolom van de regelgeving inzake de voorbehouden en beschermde zone. Wel is het nuttig om in de toelichtende kolom aan te vullen dat het advies van de netbeheerder wenselijk is bij omgevingsvergunningsaanvragen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van voorschrift (80) en (147) te verduidelijken het advies van de netbeheerder wenselijk is bij omgevingsvergunningsaanvragen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties.

<i>Volgnummer</i>	(42)
<i>Nummer bezwaar</i>	B3
<i>Inhoud</i>	<p>Zonnepanelenpark: Fluxys verwijst voor de DC-interferentie van zonnepanelenparken met de Fluxys aardgasvervoersinstallaties naar de norm ISO 21857. Vanaf een geïnstalleerd vermogen > 10 kVA vraagt Fluxys volgende items op te nemen in het ontwerp én ter goedkeuring voor te leggen aan Fluxys vóór aanvang van de werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het zonnepanelenpark moet volledig potentiaal vereffend zijn;

./...

	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient gebruik gemaakt te worden van plastic omhulsels rondom de elektrische DC-kabels; • Aardingen van het zonnepanelenpark, gebouwen, transformatoren, omvormers, funderingen, zonnepanelen en draagconstructies zijn niet toegestaan binnen de "voorbehouden zone" van 5 m aan weerszijden van de Fluxys aardgasvervoersinstallaties. Deze "voorbehouden zone" dient op de projectplannen duidelijk aangebracht te worden; • Een DC-lekstroombetrouwbaarheidsysteem dient de DC-stroom te onderbreken. Een DC-lekstroombetrouwbaarheidsysteem kan een spanningstrechter in de grond veroorzaken en kan de kathodische bescherming van de Fluxys aardgasvervoersinstallaties beïnvloeden. Op de locatie waar het zonnepanelenpark het dichtst bij de Fluxys aardgasvervoersinstallaties staat, mag de spanningstrechter ten gevolge van een fout in het DC-circuit niet meer dan 300mV bedragen. • Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.
<i>Motivering</i>	<p>Bovenstaande opmerkingen zijn in de eerste plaats relevant bij de evaluatie van een omgevingsvergunningaanvraag. Het is nuttig om in de toelichtende kolom van de betrokken voorschriften aan te vullen dat het advies van de netbeheerder wenselijk is bij omgevingsvergunningaanvragen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties. Bovenstaande opmerkingen kunnen dan in een adviesvraag voor een concreet project efficiënt inhoudelijk worden afgetoetst.</p> <p>De bestaande leidingstraten zijn expliciet aangeduid op het grafisch plan (artikel 23) met vermelding in de toelichtende kolom van de regelgeving inzake de voorbehouden en beschermde zone. Op planniveau kan dit volstaan.</p>

./...

<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van voorschrift (80) en (147) te verduidelijken het advies van de netbeheerder wenselijk is bij omgevingsvergunningsaanvragen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties.
---------------	--

<i>Volgnummer</i>	(43)
<i>Nummer bezwaar</i>	B3
<i>Inhoud</i>	Toegang Fluxys post: De toegang tot onze post dient 7d/7d en 24h/24h behouden te blijven. Indien de toegang tot onze post tijdelijk moet afgesloten worden, dient men onze onderneming hiervan tijdig op de hoogte te brengen. Binnen 15 meterzone aan weerszijden van de Fluxys leidingen zijn geen afgravingen toegestaan!
<i>Motivering</i>	Bovenstaande noodzaak wordt voldoende gevat door bestaande regelgeving. Het afsluiten van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zonder voorafgaande goedkeuring van de exploitant is uiteraard niet toegelaten. De bestaande leidingstraten zijn expliciet aangeduid op het grafisch plan (artikel 23) met vermelding in de toelichtende kolom van de regelgeving inzake de voorbehouden en beschermde zone. Op planniveau kan dit volstaan. Het is niet raadzaam om bestaande regelgeving te hernemen in de verordende voorschriften van het RUP.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(44)
<i>Nummer bezwaar</i>	B13
<i>Inhoud</i>	Mogelijkheid voor nieuwe hoogspanningsleidingen en uitbreiding van de hoogspanningspost in de zone voor kadegebonden logistiek

./...

	<p>De bezwaarindiener onderzoekt de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het aanbrengen van nieuwe toekomstige boven- en ondergrondse verbindingen.</p> <p>Hoewel een aantal stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP deze ontwikkelingsmogelijkheid mogelijk maken, voorzien de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de zone voor kadegebonden logistiek (artikel 4 van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal') niet in deze mogelijkheid.</p> <p>Artikel 4 van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal' luidt namelijk als volgt:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>"Deze zone is bestemd als zone voor kadegebonden logistiek. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>De infrastructuur dient zo ingericht te worden dat deze efficiënt kan gebruikt worden, niet enkel voor de aanpalende bedrijven, maar ook voor de economische activiteiten op het volledige bedrijventerrein."</i></p> <p>Nu de hoogspanningspost van Ruien ook nabij de zone voor kadegebonden logistiek is gelegen, verzoekt bezwaarindiener om het in de stedenbouwkundige voorschriften ook mogelijk te maken om de hoogspanningspost uit te breiden in de zone voor kadegebonden logistiek. Bezwaarindiener merkt op dat het inschrijven van voormelde mogelijkheden strookt met de doelstelling van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal':</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>"Ruien Centraal is door zijn ligging in directe aansluiting op het 150 en 370kv hoogspanningsnet en de aansluiting op hogedruk gasleiding en een NAVO-pijpleiding een strategische zone op internationaal niveau op het</i></p>
--	---

./...

	<p><i>vlak van energie. In het verleden werd deze rol ingevuld door de elektriciteitscentrale (grootste conventionele centrale van België). Deze rol kan opnieuw benut worden (grootschalige productie via gascentrales, biomassa of waterstof) maar door de energietransitie met een omschakeling naar hernieuwbare energie is de strategische locatie ook direct belangrijk voor de stabilisatie van het net (opvangen van overschotten, injectie in het net bij tekorten, frequentiestabilisatie van het hoogspanningsnet, ...) (...).</i></p> <p><i>Het is noodzakelijk om binnen de site Ruien Centraal voldoende ruimte vrij te houden om in te zetten op deze energietransitie.”</i></p> <p>Daarnaast wordt de kans geboden om de nieuwe hoogspanningsleidingen in de buurt van de bestaande hoogspanningsleidingen aan te leggen. Dat dergelijke bundeling moet worden gestimuleerd, blijkt expliciet uit het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:</p> <p><i>"In functie van een efficiënt ruimtegebruik en om te verhinderen dat de bouw van hoogspanningsleidingen, zowel ondergronds als bovengronds, de ruimtelijke kwaliteit vermindert en tot aantasting van het fysisch systeem en het ecologisch functioneren leidt, wordt voor de toekomstige ontwikkeling een nuttige bundeling met lijninfrastructuren van Vlaams niveau vooropgesteld, zonder dat het bundelingsprincipe de verdere ontwikkeling van het hoogspanningsnet in het gedrang brengt.”</i></p> <p>Artikel 2.2.15, § 6, derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat bij de definitieve vaststelling van het plan er ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen kunnen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of adviezen.</p>
--	---

./...

	<p>Een dergelijke aanpassing heeft in beginsel geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek. Dat zal slechts het geval zijn wanneer er sprake is van een fundamentele wijziging:</p> <p><i>"De loutere vaststelling dat een aantal wijzigingen werden doorgevoerd ten opzichte van de voorlopig vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften volstaat daartoe niet, evenmin als het algemene betoog dat de wijzigingen betrekking hebben op "cruciale voorschriften (. ..)" en de algemene bewering dat het "geen kleine wijzigingen, doch steeds fundamentele aanpassingen" betreft."</i></p> <p>Het is duidelijk dat de voorgestelde wijzigingen geen fundamentele of cruciale aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP betreffen, aangezien de essentie van de zone voor kadegebonden logistiek - namelijk het verbinden van de kadegebonden bedrijven met de waterweg - behouden blijft.</p> <p>De voorgestelde wijzigingen brengen bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek teweeg.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het RUP koos ervoor om een specifieke zone voor kadegebonden logistiek te voorzien (artikel 4). Deze zone is van strategisch belang om het watergebonden karakter te verzekeren van de bedrijvenzones die niet rechtstreeks aan de kade liggen. Een uitbreiding van de hoogspanningspost mag er niet toe leiden dat de potentie voor kadegebonden logistiek wordt belemmerd en dat de zone te beperkt wordt om de bestemming alsnog te kunnen realiseren.</p> <p>Anderzijds is het niet onmogelijk om bepaalde werken aan de hoogspanningsinfrastructuur te combineren met kadegebonden logistiek. In deze zone speelt dus de afweging tussen plandoelstelling A "inzetten op toekomstgerichte, intensieve, multifunctionele watergebonden bedrijvigheid" en plandoelstelling B "strategische zone voor energie op lokaal en op internationaal niveau". Het bezwaarschrift toont echter</p>

./...

	<p>niet aan dat in het ontwerp-RUP onvoldoende ruimte zou zijn vrijgehouden om plandoelstelling B te realiseren.</p> <p>De PROCORO merkt op dat zowel de uitbreiding van bestaande transportlijnen als de uitbreiding van omvormingsstations zijn aangeduid als werken van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact door het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP kan decretaal verankerde afwijkingsregels niet inperken.</p> <p>Het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer worden op Vlaams niveau geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. De bevoegde minister verleende delegatie aan de provincie op 19 juli 2023 voor het aanduiden van hoofdtransportleidingen en bijhorende infrastructuur waarbij is bepaald dat het gaat om de <i>bestaande</i> infrastructuur. Het plannen van bijkomende infrastructuur is niet conform dit delegatiebesluit.</p> <p>Gelet op bovenstaande overwegingen en in functie van multifunctioneel ruimtegebruik adviseert de PROCORO om werken in functie van de bestaande hoogspanningsinfrastructuur in tweede orde toe te laten in artikel 4 op voorwaarde dat bestaande of toekomstige kadegebonden overslagmogelijkheden niet worden gehypothekeerd. Wat betreft de aanleg van nieuwe hoogspanningsleidingen oordeelt de PROCORO dat de decretale afwijkingsregels volstaan.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om bij voorschrift (61) aan te vullen dat werken, handelingen en wijzigingen in functie van de bestaande hoogspanningsinfrastructuur toegelaten zijn op voorwaarde dat bestaande of toekomstige kadegebonden overslagmogelijkheden niet worden gehypothekeerd.

<i>Volgnummer</i>	(45)
<i>Nummer bezwaar</i>	B13

./...

<i>Inhoud</i>	Artikel 21 van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP heeft betrekking op de overdruk 'hoogspanningsverbinding' die staat weergegeven over het naastgelegen perceel en luidt als volgt:						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="678 526 772 622">Nr.</th> <th data-bbox="777 526 1098 622">VERORDENEND VOORSCHRIFT</th> <th data-bbox="1102 526 1450 622">TOELICHTENDE KOLOM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="678 629 772 2047">(144)</td> <td data-bbox="777 629 1098 2047"> <p>In deze zone, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p> </td> <td data-bbox="1102 629 1450 2047"> <p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. -</i></p> </td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM	(144)	<p>In deze zone, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. -</i></p>
Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM					
(144)	<p>In deze zone, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. -</i></p>					

./...

		<p>9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).</p> <p>Advies van de transportnetbeheerder is wenselijk bij bouw- en/of milieuvergunningen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van hoogspanningsleidingen.</p>
<p>Bron: Uittreksel stedenbouwkundige voorschriften ontwerp-RUP</p> <p>De aanduiding betreft volgens de toelichting de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Bezwaarindiener vraagt met het oog op rechtszekerheid om de begrippen 'symbolisch' en 'hoogspanningsleiding' verder te verduidelijken in de toelichting van artikel 21 van het RUP 'Ruien Centraal'.</p> <p>Het ontwerp-RUP bepaalt uitdrukkelijk dat het gaat om een symbolische overdruk. Bezwaarindiener gaat er dan ook van uit dat de precieze ligging van de hoogspanningsleiding niet vastligt en er aldus marge bestaat om verschuivingen aan te brengen ten opzichte van het tracé, zoals weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>Bezwaarindiener verwijst hiervoor (naar analogie) naar hetgeen is bepaald in de toelichting van bijlage 8.9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, dat als volgt luidt:</p> <p style="text-align: center;"><i>"Een leidingstraat wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de grenzen van de leidingstraat niet vastliggen."</i></p>		

./...

	<p>Net zoals de grenzen van een leidingstraat niet vastliggen, moet dan ook worden besloten dat de symbolische aanduiding van de hoogspanningsleiding impliceert dat het tracé van deze verbinding niet precies vastligt.</p> <p>In dat verband kan tevens worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State inzake de symbolische weergave van ontsluitingswegen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zo oordeelde de Raad reeds als volgt:</p> <p><i>"Uit het grafisch plan bij het bestreden PRUP blijkt dat er een symbolische ontsluiting is ingetekend die uitgaat op de Diestsesteenweg. Om reden van de ligging van het plangebied, dat achteraan grenst aan de Nieuwe Motte, is een alternatieve ontsluiting niet mogelijk.</i></p> <p><i>Het enkele feit dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg binnen het plangebied niet bepaald is, maakt in casu geen schending uit van het rechtszekerheidsbeginsel. (. ..)"</i></p> <p>en</p> <p><i>"(. ..) Het feit dat de ontsluiting slechts symbolisch wordt weergegeven in het bestreden GRUP en dus niet de exacte ligging van de ontsluitingsweg is aangegeven, (. ..) brengt op het eerste gezicht [niet] met zich mee dat het stedenbouwkundig voorschrift onduidelijk, onleesbaar of rechtsonzeker zou zijn."</i></p> <p>Bezwaarindiener verzoekt dan ook deze lezing te willen bevestigen en de nodige verduidelijking(en) hieromtrent op te nemen in de toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift.</p> <p>Verder merkt bezwaarindiener op dat artikel 21, eerste lid van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP bepaalt dat</p> <p><i>"in deze zone, aangeduid met deze overdruk, (. ..) alle werken, handelingen en wijzigingen [zijn] toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden".</i></p>
--	---

./...

	<p>Uit voormelde bepaling kan volgens bezwaarindiener worden afgeleid dat ook <u>ondergrondse</u> hoogspanningsleidingen mogelijk zijn, nu het RUP enerzijds "de aanleg van een hoogspanningsleiding" toelaat en anderzijds ondergrondse hoogspanningsleidingen <u>niet</u> uitdrukkelijk verbiedt.</p> <p>Bovendien stelt de toelichting van artikel 21 van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal' expliciet voor bovengrondse hoogspanningsleidingen dat</p> <p style="text-align: center;"><i>"de veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie (...)"</i></p> <p>gelden.</p> <p>Het RUP houdt bijgevolg impliciet rekening met het gegeven dat ook ondergrondse hoogspanningsleidingen mogelijk zijn, nu het RUP specificeert dat voormelde regels enkel betrekking hebben op bovengrondse hoogspanningsleidingen. In de andere zinsledes van het stedenbouwkundig voorschrift wordt er namelijk geen opdeling gemaakt tussen 'bovengronds' en 'ondergronds'.</p> <p>Bezwaarindiener verzoekt dan ook deze lezing te willen bevestigen en in de toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift te verduidelijken dat zowel een bovengrondse als ondergrondse aanleg mogelijk is.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De overdruk betreft de aanduiding van de bestaande hoogspanningsleidingen. De ligging van de huidige hoogspanningsleidingen zijn richtinggevend. Er kunnen wel beperkte wijzigingen in het tracéverloop worden toegestaan bij hernieuwing van de transportleidingen. Een verschuiving van een 10-tal meter vanuit de as van de hoogspanningsleiding kan daarbij als richtcijfer dienen.</p> <p>De PROCORO merkt anderzijds op dat het weinig zinvol is om het tracé te eng te definiëren aangezien de wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande onder- of bovengrondse elektriciteitsleidingen die bedoeld zijn voor het openbaarvervoersnet, die over een lengte van maximaal</p>

./...

	<p>vijf kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften door het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te beschouwen zijn als een handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact. Het is niet mogelijk om met het RUP decretaal verankerde uitzonderingen in te perken.</p> <p>De PROCORO merkt op dat de geciteerde bijlage 8.9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen betrekking heeft op leidingstraten en niet op hoogspanningsleidingen. Een leidingstraat heeft een andere ruimtelijke impact dan een hoogspanningsleiding.</p> <p>De situatie is ook enigszins verschillend van de context waarin de Raad de geciteerde uitspraak deed. In dit geval is al een infrastructuur aanwezig die als richtinggevend kan beschouwd worden. Er is dus een referentie-as aanwezig en niet enkel een begin- of eindpunt.</p> <p>Omwille van het feit dat artikel 21 de bestaande transportleidingen op het grafisch plan bevestigt gaat het bijhorende voorschrift (144) niet uit van ondergrondse leidingen. Een tracéverloop van nieuwe ondergrondse leidingen hoeft niet samen te vallen met bovengrondse leidingen. Wanneer ook ondergrondse leidingen op die plaats kunnen aangelegd worden, wordt de facto een reservatiestrook voor een leidingstraat ingevoerd, zeker gelet op het voorschrift (144) dat de in grondkleur aangegeven bestemming slechts van toepassing is voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p> <p>De PROCORO wijst er op dat ondergrondse transportleidingen principieel kunnen vergund worden, zelfs in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van dit PRUP. De PROCORO merkt op dat ondergrondse transportleidingen vallen onder artikel 4.4.7. §2 van de VCRO volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°,</p>
--	--

./...

	artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de VCRO. Op basis van artikel 4.4.7. §2 kan dus afgeweken worden van de voorschriften van het PRUP.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van voorschrift (144) aan te vullen dat symbolisch wil zeggen dat bij hernieuwingen of wijzigingen aan het tracé de as van de hoogspanningsleiding niet exact vastligt en dat het voorschrift enkel betrekking heeft op bovengrondse transportleidingen.

<i>Volgnummer</i>	(46)
<i>Nummer bezwaar</i>	B13
<i>Inhoud</i>	<p>Bezwaarindiener verzoekt om de artikelen 18 en 19 van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP te verduidelijken:</p> <p>Artikel 18, derde lid van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal' luidt als volgt:</p> <p style="text-align: center;"><i>"Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten."</i></p> <p>Artikel 19, derde lid van het ontwerp-RUP 'Ruien Centraal' luidt als volgt:</p> <p style="text-align: center;"><i>"Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en waterwegennetwerk zijn toegelaten."</i></p> <p>Bezwaarindiener verzoekt om voor deze stedenbouwkundige voorschriften in de toelichting uitdrukkelijk aan te geven dat het zowel gaat over</p>

./...

	<p>bovengrondse als ondergrondse hoogspanningsleidingen. Op deze manier is bezwaarindiener zeker dat de bepalingen toelaten om - in het geval er bijkomende capaciteit moet worden aangesloten - kabels ook ondergronds aan te leggen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Ondergrondse transportleidingen kunnen principieel vergund worden, zelfs in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van dit PRUP. De PROCORO merkt op dat ondergrondse transportleidingen vallen onder artikel 4.4.7. §2 van de VCRO volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Op basis van artikel 4.4.7. §2 kan dus afgeweken worden van het de voorschriften van het PRUP.</p> <p>Om een duidelijk voorschrift in te voeren kan wel in de toelichtende kolom worden vermeld dat ondergrondse transportleidingen ook onder dit voorschrift worden begrepen.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de voorschriften (125) en (133) op te nemen dat ondergrondse hoogspanningsleidingen ook begrepen worden onder het begrip "leidingen".</p>

./...

6. WONEN

<i>Volgnummer</i>	(47)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	<p>De GECORO stelt voor om het voorschrift (116) bij artikel 16 te schrappen zodanig dat er in bestemmingszone art. 16 ook bijkomend wonen mogelijk is. Dit voorschrift strookt namelijk niet met de aanduiding van de bestemmingszone onder de categorie 'wonen'. Bijkomende woongelegenheden op deze locatie aansluitend bij het dorpscentrum van Berchem zijn ruimtelijk gezien weldegelijk aanvaardbaar en het schrappen van het voorschrift (116) maakt van de bestemmingszone art. 16 een meer logische en duidelijker omschreven bestemmingszone welke ook beter aansluit bij zijn categorisering als 'wonen'.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het planologisch voorzien van bijkomende woonmogelijkheden is strijdig met het richtinggevend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Er is geen aantoonbare behoefte die een wijziging in de methode van de verdeling van de woonbehoefte over Oost-Vlaanderen kan motiveren. Op basis van deze opmerking kan geen afwijking van het ruimtelijk structuurplan die steunt op artikel 2.1.2. §3 VCRO worden gemotiveerd. Bijkomende woongelegenheden zijn immers geen voorbeeld van een onvoorziene ontwikkeling met een dringende redenen.</p> <p>Voorschrift (116) staat de realisatie van de bestemming niet in de weg aangezien de woonbestemming bij uitstek een gemengde bestemming is die heel wat andere functies toelaat zoals omschreven in voorschrift (114). Een aanduiding van gebiedscategorie "wonen" is de correcte aanduiding aangezien een gemengde bestemming wordt voorzien die aansluit bij de kern van Berchem en die de bestaande woningen zone-eigen maakt.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

./...

<i>Volgnummer</i>	(48)
<i>Nummer bezwaar</i>	B1
<i>Inhoud</i>	<p>Bezwaarindiener is eigenaar van een stuk grond die is aangeduid in een zone die valt onder artikel 15 Wonen en die is rood is gearceerd zoals vermeld in nr. (113).</p> <p>De grond is als volgt beschreven in de aankoopakte van de bezwaarindiener: <i>perceel bouwgrond, bestemd voor open bebouwing, gelegen te Kluisbergen, eerste afdeling, Ruien, gekend volgens titel onder Sectie B, deel van nummers xxx en volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op zeven april tweeduizend zeventien onder Sectie B, deel van nummers xxx met een oppervlakte volgens nagemelde opmeting van xx are</i></p> <p>Na meerdere telefoongesprekken is aan de bezwaarindiener bevestigd dat in het laatste ontwerp, deze grond alsnog bouwgrond zal blijven omdat deze is aangeduid in het rood zoals beschreven in Artikel 15.</p> <p>Echter vindt de bezwaarindiener de toelichtende kolom niet duidelijk.</p> <p>Bij nr. (110) staat namelijk dat het gaat om 'bestaande vergunde woningen'. Na telefonisch onderhoud is aan de bezwaarindiener bevestigd geldt dit ook voor bouwgrond waar nog geen woning op staat op heden. En dat de bezwaarindiener nog steeds zal mogen bouwen op bovenvermeld perceel waar hij eigenaar van is en waar dus op dit moment nog geen woning op staat.</p> <p>Dit staat zo niet vermeld in de toelichtende kolom en is dus op heden niet duidelijk in het document.</p> <p>In de toelichtende kolom van nr. (112) staat 'mogelijkheden creëren voor bijkomende woongelegenheden is strijdig met het plan'.</p> <p>Als de bezwaarindiener het goed begrijpt wil dit zeggen dat er geen bijkomstige bouwgronden zullen komen. Maar dat de huidige bouwgronden, inclusief bovenvermeld perceel waar de bezwaarindiener</p>

./...

	<p>eigenaar van is, wel behouden blijven en dat daar nog steeds in de toekomst op gebouwd zal mogen worden.</p> <p>Met 'bijkomende woongelegenheid' wordt dus niet het 'bouwen van een huis' bedoeld, maar het omvormen van een grond tot bouwgrond.</p> <p>Dit staat zo niet vermeld in de toelichtende kolom en is dus op heden niet duidelijk in het document.</p> <p>Wat nummer (113) betreft, is het niet duidelijk via de omschrijving wat een 'op te heffen verkaveling' wil zeggen.</p> <p>Als de bezwaarindiener het goed heeft wil dit zeggen dat er nog steeds een woning mag gebouwd worden in de toekomst op bovenvermelde bouwgrond, maar dat de huidige voorschriften/beperkingen beschreven in de huidige verkavelingsdocumenten zouden vervallen en dat er teruggevallen wordt op andere voorschriften/beperkingen.</p> <p>Dit staat zo niet vermeld in de toelichtende kolom en is dus op heden niet duidelijk in het document.</p>
<i>Motivering</i>	<p>De PROCORO merkt op dat toelichtende kolom in geen geval een verordenend karakter heeft. De toelichting bij voorschrift (110) licht de bestemming wonen toe. Om te voorkomen dat men kan interpreteren dat het enkel gaat om de bestaande woningen stelt de PROCORO voor om de toelichting te vermelden dat er al woningen aanwezig zijn.</p> <p>De toelichting bij voorschrift (112) situeert zich op planologisch niveau. Alle percelen die bouwrechten kunnen putten uit verkaveling R64/01 voor de invoering van het RUP vallen onder het bestaande woonaanbod. Het voorschrift vermijdt enkel dat er naast het bestaande aanbod nog woningen kunnen bijgebouwd worden. Voorschrift (113) wil enkel zeggen dat de voorschriften uit de verkavelingsvergunning R64/01 van 7 maart 1964 worden opgeheven. Dus na het van kracht worden van het RUP zijn de verkavelingsvoorschriften uit deze vergunning niet langer van toepassing.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om:

./...

	<p>de toelichting van voorschrift (110) aan te passen naar <i>“In deze zone zijn bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) woningen aanwezig die nu zonevreemd gelegen zijn. ...”</i></p> <p>De toelichting van voorschrift (112) aan te passen naar <i>“De woonbehoefte voor Ruien en Berchem voorzien in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.”</i></p> <p>De toelichting van voorschrift (113) aan te passen naar <i>“het gebied van de op te heffen verkavelingsvoorschriften is weergegeven op het grafisch plan met volgende aanduiding:”</i></p>
--	--

<i>Volgnummer</i>	(49)
<i>Nummer bezwaar</i>	B2
<i>Inhoud</i>	<p>Bezwaarindieners hebben vorig jaar een woning gekocht welke zeer dicht aanleunt bij de zone artikel 3 “specifiek regionaal bedrijventerrein voor energieproductie, opslag en omslag” uit de brochure van het openbaar onderzoek. Wij begrijpen dat er nu plannen zijn om op dit gedeelte van de zone twee batterijparken te installeren.</p> <p>Momenteel hebben de bezwaarindieners al redelijk wat geluidsoverlast (zoemend geluid van ventilatoren) van het reeds bestaande batterijpark wat in 2023 werd geopend. Dit batterijpark is gelegen aan het substation van Elia achter het bedrijf Bucomat. Deze locatie is echter verder verwijderd van onze woning dan de beoogde batterijparken (cf. zone artikel 3) en wij hebben dat ook de vrees dat de investeringen in de nieuwe batterijparken in zone artikel 3 een zeer belastende impact zal hebben op onze leefkwaliteit. Dergelijke leefkwaliteit dient immers gewaarborgd te worden overeenkomstig principe 9 van het Brownfieldconvenant “economische ontwikkelingen houden rekening met de natuur, de landschappelijke context en de leefkwaliteit van de omliggende dorpen”.</p> <p>Gelet op het feit dat de aard van de investeringen in zone artikel 3 een grote impact zal hebben op hun woning, vragen de bezwaarindieners zich dan ook af in welke</p>

./...

	<p>mate er garanties worden geboden om de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Is het eventueel mogelijk om de batterijparken te plaatsen op de zone van artikel 8 waar zonnepanelen worden beoogd en deze zonnepanelen eventueel in zone artikel 3 te plaatsen? Zone artikel 8 ligt immers verder verwijderd van woningen waardoor het, ons inziens, meer aangewezen is om de investeringen welke geluidsoverlast veroorzaken daar in te plannen.</p>
<p><i>Motivering</i></p>	<p>De geluidseffecten van het planvoornemen zijn onderzocht in de discipline geluid van het plan-MER. Het batterijpark ter hoogte van Elia behoort tot de feitelijke referentiesituatie en is in die zin geen gevolg van het planvoornemen.</p> <p>De conclusie van het plan-MER is dat de milieukwaliteitsnormen zoals vermeld in bijlage 2.2.1. van VLAREM II kunnen gehaald worden in de geplande toestand. Voor de woonplaats van de bezwaarindiener zijn de normen van de tweede categorie van toepassing, namelijk “gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 meter gelegen van industriegebieden”</p> <p>De totale effecten van planinvulling in vergelijking met de gewestplaninvulling op het gebied van industrielawaai zijn beperkt positief tot zeer positief (p. 186 plan-MER). De effecten van industrielawaai voor de geplande situatie in vergelijking met de feitelijke situatie kunnen beschouwd worden als potentieel beperkt negatief (p. 172 plan-MER). Het plan-MER stelt aanbevelingen voor inzake geluid. De doorvertaling ervan is gebeurd in voorschrift (16) en in de invoering van een artikel (6) dat een overdruk plant nabij zones met een woonbestemming. De PROCORO acht dat op planniveau voldoende garantie bestaat dat het plan niet leidt tot geluidseffecten die de milieukwaliteitsnormen van VLAREM II overschrijden.</p> <p>De geluidseffecten van individuele bedrijven worden onderzocht in de omgevingsvergunningsprocedure van een specifiek bedrijf en kunnen in het plan-MER niet onderzocht worden aangezien de activiteiten en opbouw van eventuele projecten nog niet gekend zijn. In elk geval</p>

./...

	<p>wordt dan getoetst of een individueel bedrijf kan voldoen aan de milieukwaliteitsnormen.</p> <p>Een batterijpark ter hoogte van artikel 8 is niet mogelijk aangezien de afwerkingslaag van het stort intact dient te blijven om vervuilings- en stabiliteitsrisico's te voorkomen. Een batterijpark veronderstelt immers ingrijpender grondwerken.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(50)
<i>Nummer bezwaar</i>	B6
<i>Inhoud</i>	<p>Eigendom van de bezwaarindiener is gelegen op het adres x in artikel 16.</p> <p>Wij gaan niet akkoord met de vermeldingen in artikel 16 waarin vermeld staat dat er een verkavelingsverbod en een verbod om meerdere wooneenheden op te richten op een perceel. Deze is gescheiden van de site Van Maercke en functioneert als deel van dorpskern van Berchem. We zien dus geen reden dat er geen meerdere wooneenheden zouden mogen opgericht worden per perceel. Het is ook esthetisch mooier binnenrijden in de dorpskern met huizen of appartementen dan een kmo/industriezone.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Ondanks het feit dat de woonbehoefte voorzien in het PRS voor Berchem volledig is gerealiseerd, acht de PROCORO de invoering van een uitdrukkelijke gemengde bestemming niet strijdig is met het PRS. Om een kwaliteitsvolle gemengde zone in te richten lijkt een verkavelingsverbod of een beperking van het aantal woningen per perceel te weinig flexibel. Zeker aangezien het eigenaarschap in de zone verdeeld is.</p> <p>De PROCORO erkent dat de zone geschikt is voor woningbouw maar evenzeer voor gemengde activiteiten zoals toegelaten door voorschrift (114). Toch is er gekozen voor een bestemming die valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" om de</p>

./...

	<p>bestaande woningen in de zone zone-eigen te maken. Ook het gemengde karakter van de woongebieden wordt als passend geacht bij de huidige invulling van de zone.</p> <p>De PROCORO kan niet bijtreden dat KMO of verweefbare bedrijvigheid minder esthetisch zou zijn dan woningbouw. Voorschrift (115) vraagt in elk geval aandacht voor de inpassing in de omgeving. Het is weinig raadzaam om in een RUP verordenende regels op te leggen inzake esthetiek. Het is aan de vergunningverlenende om concrete projecten te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Visueel-vormelijke elementen kunnen worden in acht genomen worden bij deze toetsing (artikel 4.3.1. §2 VCRO). Zowel woningprojecten als projecten voor andere functies kunnen aan deze toets onderworpen worden.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om voorschrift (116) te schrappen.

<i>Volgnummer</i>	(51)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	<p>Inzake de 'gemengde zone voor verweefbare activiteiten':</p> <p>Vastgesteld wordt dat artikel 16 'gemengde zone voor verweefbare activiteiten' ingedeeld wordt in de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', doch tegelijk in een maximaantal woningen en een verkavelingsverbod voorzien wordt.</p> <p>Ofschoon het de overtuiging is van de bezwaarindiener dat de zone tussen de Stroomlaan en de Kerkstraat omwille van diens ligging beter ingekleurd wordt als 'gemengd lokaal en regionaal bedrijventerrein', verzet zij zich in alle geval bij behoud van de bestemming tegen het verkavelingsverbod zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften, ondergeschikt de indeling van artikel 16 in de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.</p> <p>De plannende overheid lijkt er abstractie van te maken dat een plicht tot verkavelen niet (enkel) op</p>

./...


	<p>perceelsniveau wordt bekeken, doch wel op eigenaarsniveau. Bovendien wordt daarbij geen rekening gehouden met de piste van herinrichting van percelen.</p> <p>Alle voorbehoud wordt gemaakt om een eventuele latere planbatenheffing aan te vechten. De beoogde 'gemengde zone voor verweefbare activiteiten' kan immers bezwaarlijk als een woonzone beschouwd worden.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het RUP bestemt geen "woonzone", maar een "gemengde zone voor verweefbare activiteiten". Gezien ook wonen is toegelaten, is een aanduiding van gebiedscategorie "wonen" de meest geschikte aanduiding van gebiedscategorie.</p> <p>Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vermeldt in de toelichting van de standaard typebepaling voor een woongebied dat de woongebieden multifunctionele gebieden zijn waar de verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>De opmerking is correct dat een plicht tot verkavelen ook op het niveau van een eigenaar kan gelden wanneer deze bijvoorbeeld meerdere kadastrale percelen bezit. Om tegemoet te komen aan de kritiek op het verkavelingsverbod stelt de PROCORO voor om dit verbod te schrappen. Ondanks het feit dat de woonbehoefte voorzien in het PRS voor Berchem volledig is gerealiseerd, acht de PROCORO de invoering van een uitdrukkelijke gemengde bestemming niet strijdig is met het PRS. Om een kwaliteitsvolle gemengde zone in te richten lijkt een verkavelingsverbod of een beperking van het aantal woningen per perceel te weinig flexibel. Zeker aangezien het eigenaarschap in de zone verdeeld is.</p> <p>Hoofdstuk 13.3. van de toelichtingsnota vermeldt dat het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn, slechts een informatieve en indicatieve betekenis heeft. Bij de planopmaak werd geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het</p>

./...

	<p>voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de planbatenheffing.</p> <p>De PROCORO neemt akte van het vermelde voorbehoud om de planbatenheffing te kunnen aanvechten.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om voorschrift (116) te schrappen.

<i>Volgnummer</i>	(52)
<i>Nummer bezwaar</i>	B8
<i>Inhoud</i>	<p>Hierbij wensen de bezwaarindieners een bezwaar te tekenen over het ontwerp PRUP Ruien-centraal. Bezwaarindieners gaan niet akkoord met artikel 16 waaronder de Kerkstraat valt.</p> <p>Hieronder wordt vermeld dat er een verkavelingsverbod geldt alsook een verbod om meerdere wooneenheden in te richten op een perceel.</p> <p>Deze straat is gescheiden van de site. Daarom zou dit als volwaardig woongebied moeten ingekleurd worden, waar men ook woningen/appartementen mag ontwikkelen/bouwen.</p> <p>Deze straat fungeert als inkom van onze mooie gemeente.</p> <p>Indien het verboden is om meerdere wooneenheden in te richten + te verkavelen, dan zal dit verloedering in de hand werken, en dat willen de bezwaarindieners liever niet in het mooie Kluisbergen.</p> 

./...

	
<p><i>Motivering</i></p>	<p>Ondanks het feit dat de woonbehoefte voorzien in het PRS voor Berchem volledig is gerealiseerd, acht de PROCORO de invoering van een uitdrukkelijke gemengde bestemming niet strijdig is met het PRS. Om een kwaliteitsvolle gemengde zone in te richten lijkt een verkavelingsverbod of een beperking van het aantal woningen per perceel te weinig flexibel. Zeker aangezien het eigenaarschap in de zone verdeeld is.</p> <p>De PROCORO erkent dat de zone geschikt is voor woningbouw maar evenzeer voor gemengde activiteiten zoals toegelaten door voorschrift (114). Toch is er gekozen voor een bestemming die valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” om de bestaande woningen in de zone te bevestigen. Het gemengde karakter van de woongebieden wordt als passend geacht bij de huidige invulling van de zone.</p> <p>De PROCORO kan niet bijtreden dat KMO of verweefbare bedrijvigheid minder esthetisch zou zijn dan woningbouw. Voorschrift (115) vraagt in elk geval aandacht voor de inpassing in de omgeving. Het is weinig raadzaam om in een RUP verordenende regels op te leggen inzake esthetiek. Het is aan de vergunningverlenende overheid om concrete projecten te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Visueel-vormelijke elementen kunnen worden in acht genomen worden bij deze toetsing (artikel 4.3.1. §2 VCRO). Zowel woningprojecten als projecten voor andere functies kunnen aan deze toets onderworpen worden.</p>
<p><i>Advies</i></p>	<p>De PROCORO adviseert om voorschrift (116) te schrappen.</p>

./...

<i>Volgnummer</i>	(53)
<i>Nummer bezwaar</i>	B9
<i>Inhoud</i>	<p>Eigendom van de bezwaarindiener valt onder artikel 16. Bezwaarindiener begrijpt niet dat er meer bestemmingen toegelaten worden bij artikel 15 dan in 16.</p> <p>In de Kerkstraat kan er ook perfect kleinschalige logies ondergebracht (bv. gastenkamers).</p> <p>Zou trouwens een meerwaarde zijn voor het straatbeeld (zie foto's) dat er meerdere wooneenheden per perceel mogen opgericht worden. Mooier om Berchem binnen te rijden; met kerk in de straat. Het zal dan volgens bezwaarindiener langer duren vooraleer dan "Grijskoort" en "Smatch" opgeknapt worden.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het bestemmingsvoorschrift (114) in artikel 16 laat meer functies toe dan het bestemmingsvoorschrift (110) in artikel 15. Onder meer gemeenschapsvoorzieningen en verweefbare bedrijvigheid zijn functies die enkel in artikel 16 worden toegelaten en niet in artikel 15. Het bezwaarschrift is in die zin feitelijk onjuist.</p> <p>Het bezwaarschrift haalt het voorbeeld aan van kleinschalige logies. Deze functie is ook mogelijk in artikel 16 ook al wordt het niet uitdrukkelijk vermeld in de toelichtende kolom van het betrokken voorschrift (114). De toelichting verduidelijkt wat in het verordenend voorschrift staat, maar heeft zelf geen verordenend karakter. De lijst in de toelichting betreft enkel een niet-limitatieve opsomming van mogelijke invullingen</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(54)
<i>Nummer bezwaar</i>	B15
<i>Inhoud</i>	Hierbij onze bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek m.b.t. tot de woning langs de Schelde grenzend aan de zone C3, Art. 14.

./...

	<p>Wij hebben een toelichting gekregen van een vertegenwoordiger van het team PRUP Ruien Centraal op 22/05/2024. Omdat niet alles duidelijk was wat kaarten betreft, hebben wij begrepen dat het "... GRAFISCH PLAN..." van blad 4 en 5 uit het document "... infomoment donderdag 16 mei 2024..." het juiste overzicht geeft en wij ons verder daarop kunnen baseren voor onze evaluatie.</p> <p>De woning en bewoning langs de Schelde grenzend aan zone C3 is historisch aanwezig en was steeds verankerd met de stuwsluis van Kerkhove en de voormalige Scheldemeersen tussen de Scheldebrug van Kerkhove en de Scheldebrug van Rugge (Avelgem).</p> <p>Om onze bezwaren te begrijpen is de historiek van het gebied rond onze woning van belang. De historiek werd tijdens de verschillende infosessies toegelicht en werd als belangrijk beschouwd om juiste en goede voorstellen te kunnen uitwerken.</p> <p>De inkleuring als gebied voor milieubelastende industrie van de voormalige Scheldemeersen, de Scheldevallei, ook gekend als overstromingsgebied tijdens de wintermaanden, is er pas gekomen in 1977. Dit was bedoeld voor Elektrabel. Dit ging gepaard met veel onbegrip en wantrouwen gezien het feit van de direct aanpalende woonkernen, Berchem, Ruien en Kerkhove. Een groot deel van het gebied tussen de elektriciteitscentrale en de Scheldebrug van Kerkhove bleef echter in gebruik als weilanden en stukken akkerland. Toen de nieuwe Scheldebrug werd aangelegd en daarmee ook het traject van de Schelde verplaatst werd, is een deel van het perceel gelegen aan de Scheldebrug van Kerkhove verkocht aan een betonbedrijf Van Maercke. In de eerste decennia van zijn bestaan was dit bedrijfsterrein veel beperkter in omvang dan vandaag. Het bedrijf nam geleidelijk meer uitbreiding en schoof op richting de bosstrook met oude bosvegetatie (minimum + 60/70 jaar oud) en het rietveld. Een tweetal jaar terug werd een belangrijk deel van de oude bosvegetatie en het daarmee ontwikkelde zeer waardevol natuurlijk biotoop vernield en schuift het bedrijfsterrein zo verder op</p>
--	---

./...

	<p>richting het rietveld. De vernietigde zone is reeds lang gekend als zone met een hoge biologische waarde. Dit werd reeds vastgelegd in het MER-rapport van het toenmalige Elektrabel.</p> <p>In het “plan-MER de Niet-technische samenvatting, referentie 210158, datum 1 maart 2024” lezen wij dat voor de woning langs de Schelde in zone C3 nu een uitdoofbeleid wordt vastgelegd met als argument “de hoge natuurwaarde van het gebied”. Dit is niet eerder ter sprake gekomen, wij zijn daarover niet geconsulteerd geweest. Voor ons een merkwaardige vaststelling waardoor wij in een onzekere situatie terecht zijn gekomen.</p> <p>Blad 61, onder “...7.9.4. Milderende maatregelen en aanbevelingen...”:</p> <p style="text-align: center;"><i>“... Een uitdoofbeleid voor de bestaande woning langs de Schelde in zone C3, gezien de hoge natuurwaarde van het gebied ...”</i></p> <p>In de voorbije jaren hebben wij steeds zeer open gecommuniceerd met de verantwoordelijken van de Provincie die belast waren met dit dossier. Wij hebben vele soorten informatie, historiek en suggesties aangebracht doordat wij er reeds lang wonen. De woonfunctie van onze woning werd niet in vraag gesteld, is niet eerder ter sprake gekomen. Wij zijn dan ook ontgoocheld dat wij daarover niet zijn aangesproken.</p> <p>In het document “participatiemoment donderdag 19 januari 2023 is “wonen” zelfs niet expliciet in een krachtlijn vermeld. De omschrijving van krachtlijn 5: “...gemengde functies als afwerking naar de kern (E-zones) ...”. In het document “infomoment van donderdag 16 mei 2024” plots wel!</p> <p>Anderzijds lezen wij in het “Plan-MER de Niet-technische samenvatting” dat de woonfunctie van de andere woningen in het getroffen gebied wél kunnen blijven bestaan. De woningen in de zone C2, een zone die nu voorbestemd wordt voor waterberging (Art. 10), m.a.w. een waterbufferingsgebied voor opvangen van overstromingen, dat die woningen wel kunnen blijven</p>
--	---

./...

	<p>bestaan! Er worden zelfs bijkomende maatregelen genomen om dit wel mogelijk te maken.</p> <p>Het document " infomoment donderdag 16 mei 2024", Blad 10, Visie Krachtlijn 5: wonen en verwante functies vermeldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"... In het plangebied zijn een aantal woningen aanwezig. Die lagen voor dit plan in een zone voor industrie. Het plan voorziet in een aangepaste woonbestemming in het artikel 15 en 16..."</i> • <i>En ook: "...In artikel 15 worden een aantal bestaande woningen ... bevestigd als woongebied..."</i> <p>Het document "Plan-MER Niet-technische samenvatting dd. 1 maart 2024", blad 76, onder 9.4., punt 3., wordt vermeld dat de woningen in artikel 10 en 6 worden bestemd als woongebied in een nieuw artikel 15.</p> <p>Op Blad 61, onder "...7.9.4. Milderende maatregelen en aanbevelingen...":</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"... Voorkomen van hinder ten aanzien van de woningen bij gebruik van de zone voor waterberging (C2) ..."</i> • <p>De woning gelegen aan de zone C3, grenzend aan het gebied Art. 14 en Art. 17 is de enige woning waarvoor dit niet kan en een uitdoofbeleid wordt gesteld.</p> <p>Als enige argumentatie voor het uitdoofbeleid voor de bestaande woning langs de Schelde in zone C3 wordt verwezen naar de "hoge natuurwaarde" van het gebied.</p> <p>Hier stellen we vast dat er twee maten en gewichten gehanteerd worden als het gaat over de evaluatie van "... de hoge natuurwaarde van het gebied...".</p> <p>In het document "participatiemoment donderdag 19 januari 2023", is de Dorpsbeek duidelijk gelegen in de zone C3, zone met hoge biodiversiteit. Enkel het deel van het oude traject van de Dorpsbeek (langs de Schelde) ligt in de zone A3 (blad 8 en blad 9). In bijlage. Het nieuwe traject van de Dorpsbeek ligt trouwens volledig in de zone</p>
--	---

./...

	<p>C3. Ook op verschillende kaarten in het document “Plan-MER Niet-technische samenvatting dd. 1 maart 2024” is duidelijk te zien dat de Dorpsbeek in de zone met hoge biodiversiteit (C3) ligt. Onder andere blad 87, kaart 6: transport route; blad 97, kaart 15: infiltratiegevoelige bodems; en andere.</p> <p>In het nieuw document “infomoment van donderdag 16 mei 2024” is de kaart met “GRAFISCH PLAN” (blad 4 en blad 5) aangepast: een deel van de zone C3 waarin de Dorpsbeek gelegen is, gebied met “hoge natuurwaarde”, wordt nu over de gehele lengte veranderd en heringekleurd als industriegebied! Dit gaat om een aanmerkelijk oppervlak van C3 dat hiermee terug verder vernietigd wordt. Dit ten gunste van het Bedrijf Van Maercke – Stadsbader. Dit wordt niet expliciet vermeld, er is geen motivatie.</p> <p>Hieruit blijkt dat “... de hoge natuurwaarde ...” minder belangrijk is voor een bedrijf/industrie dan wanneer het gaat om een evaluatie van een aangrenzende woning!</p> <p>Wij kunnen bijgevolg niet akkoord gaan met deze éénzijdige, laattijdige en willekeurige keuze. We zijn hierover niet aangesproken geweest. Als direct benadeelde partij willen wij een afstemming hierover met de verantwoordelijke personen.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Zowel in de startnota, de scopingnota als de toelichtingsnota bij het voorontwerp als het ontwerp-RUP wordt vermeld dat het raadzaam is om de woonfunctie te doen verdwijnen op deze plaats (toelichtingsnota p. 163). In die zin is de toekomst van de woonfunctie in de plandocumenten in vraag gesteld. Er wordt gemotiveerd dat een potentiële groei van kadegebonden activiteiten in artikel 15 mogelijk niet verenigbaar zou zijn met een woonfunctie. Na verder onderzoek in het plan-MER blijkt het verdwijnen van de woonfunctie niet noodzakelijk voor de realisatie van een kadegebonden bedrijventerrein. De PROCORO adviseert dan ook om deze passage uit de toelichtingsnota te schrappen.</p> <p>In de discipline mens-ruimtelijke aspecten van het plan-MER is het wel zo dat er een aanbeveling is geformuleerd</p>

./...

	<p>om een “uitdoofscenario” voor de bestaande woning in te voeren die ligt in artikel 14. Op pagina 287 van de toelichtingsnota is aangegeven hoe met deze aanbeveling is omgegaan in het RUP zelf. Deze aanbeveling is omgezet met een voorkooprecht in voorschrift (109).</p> <p>De instrumenten waarmee de plannende overheid een zogenaamd “uitdoofscenario” concreet kan maken zijn beperkt. In deze context zijn enkel het recht van voorkoop en onteigening instrumenten die theoretisch ingezet kunnen worden. De PROCORO acht onteigening te verregaand. De woning betekent geen bedreiging voor de omliggende natuurwaarden. De PROCORO acht de invoer van het recht van voorkoop zoals voorzien in de artikelen 2.4.1. en 2.4.2. VCRO in deze context een passende omzetting van deze aanbeveling.</p> <p>De PROCORO wijst erop dat de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn indien aan de voorwaarden is voldaan van de regelgeving ter zake. Een gebied met een aanduiding van gebiedscategorie “reservaat en natuur” wordt beschouwd als een ruimtelijk kwetsbaar gebied. De zonevreemde basisrechten in ruimtelijk kwetsbaar gebied laten toe de woning in stand te houden en te verbouwen. Een RUP kan deze basisrechten niet inperken. De PROCORO acht de zonevreemde basisrechten in ruimtelijk kwetsbaar gebied in combinatie met het voorkooprecht een passende benadering die het evenwicht houdt tussen het particulier belang en het algemeen belang.</p> <p>De 3 woningen aan de Molenstraat die langs artikel 10 liggen zijn bevestigd als woongebied. De bestemming “zone voor waterberging” is inherent onverenigbaar met een woonfunctie. Als gevolg van de uitwerking van de zonevreemde basisrechten voor woningbouw zouden de bewoonde percelen in de realiteit nooit ingezet worden voor waterberging. Een aankoop van de woningen door de overheid van de woningen zou qua kostprijs en ingreep niet in verhouding zijn tot het aantal m³ bijkomende buffercapaciteit dat het potentieel oplevert. Om die reden heeft het RUP gekozen voor een duidelijke oplossing: de drie woningen bestemmen als woongebied.</p>
--	--

./...

	<p>Het verschil met de woning in artikel 14 is dat er in de bestaande toestand geen onverenigbaarheid bestaat tussen de woonfunctie en de bestemming natuur. Zoals het bezwaarschrift stelt bestaan beide al tientallen jaren naast elkaar.</p> <p>Het RUP wil in de strook tussen artikel 1 “specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein” en artikel 14 “natuur” een overgang te creëren tussen beide bestemmingen. De strook maakt onderdeel van artikel 1 maar is ook gevat door een overdruk voor buffer. In deze zone zijn enkel handelingen en werken in functie van aanleg en onderhoud van de buffer toegelaten. De PROCORO adviseert om ter hoogte van deze zone de overdruk “buffer” duidelijker aan te brengen op het grafisch plan. De strook is opgenomen in een bedrijfsbestemming, maar met een overdruk “buffer” op basis van de feitelijke situatie. De strook is heringericht in uitvoering van een verleende omgevingsvergunning in januari 2022. In mei 2023 werd deze omgevingsvergunning echter vernietigd door de RvVB. Toch kiest het plan ervoor om de toestand na de werken te bevestigen: namelijk als een ingerichte buffer in combinatie met een nieuw tracé voor de Dorpsbeek. Indien de provincie de strook herbevestigt als natuur blijft een regularisatie uitgesloten. De uitbreiding van verharding in deze strook is in elk geval niet toegestaan volgens het ontwerp-RUP.</p> <p>Vanaf de startnota van het RUP is gekozen om een vijfde krachtlijn toe te voegen “gemengde functies als afwerking naar de kern”. Ook wonen kan onderdeel uitmaken van een gemengde bestemming. In het ontwerp-RUP is dan concreet gemaakt aan welke randen deze gemengde bestemming precies wordt gepland.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om op pagina 140 van de toelichtingsnota volgende zin te schrappen: “Aansluitend bij het bedrijf bevindt zich een zonevreemde woning. Bij een verdere omvorming naar watergebonden activiteiten (kade-installaties, transportbewegingen) is deze woning niet meer te handhaven. Het is dan ook raadzaam om de woonfunctie hier te doen verdwijnen.”</p>

./...

7. MOBILITEIT

<i>Volgnummer</i>	(55)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	Artikel 22: verbinding voor langzaam verkeer & artikel 24: waterlopen. Is de aanleg van een fiets- en voetpad mogelijk in de 5 meter onderhoudszone langsheen een geklasseerde waterloop?
<i>Motivering</i>	<p>De vraag betreft een aspect dat concreet afgewogen kan worden in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag. Het antwoord op deze vraag is relevant in zover het invloed heeft op de ligging van artikel 22 “Verbinding voor langzaam verkeer” en artikel 24 “waterlopen” en de mogelijkheid om de bijhorende voorschriften te kunnen uitvoeren. De PROCORO acht dat het antwoord op deze vraag geen invloed op deze aspecten. Ook al zou een fiets- en voetpad niet mogelijk zijn in de 5 meter onderhoudszone, toch is de planuitwerking in het ontwerp-RUP uitvoerbaar aangezien er voldoende ruimte voorhanden is. Bovendien zijn artikel 22 en 24 aangeduid met een symbolische overdruk waarbij het precieze tracé niet is vastgelegd, maar nog kan variëren wanneer het project concreet wordt aangevraagd.</p> <p>Er is voorbehoud te formuleren bij het vergunnen van een fiets- en voetpad in de 5 meter onderhoudszone onder meer omdat er regelmatig ruimingsspecie gedeponeed moet worden.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(56)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	Tot slot stelt de GECORO zich vragen bij het nut van de verbinding voor langzaam verkeer (artikel 22) ter hoogte van de bestemmingszone artikel 2 (specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein). De GECORO ziet hier geen meerwaarde in voor een traag wegennetwerk. In tegendeel het trage wegennetwerk lijkt op die manier

./...

	afgeleid te worden naar een wegenis voor uitsluitend zwaar verkeer tussen bedrijven en de Schelde, welke ons inziens liefst maximaal gescheiden wordt.
<i>Motivering</i>	<p>De doelstelling van de verbinding voor langzaam verkeer ter hoogte van artikel 2 is om het langzaam woon-werkverkeer naar de bedrijven in artikel 2 te koppelen aan de fietssnelweg F45. De verbinding betreft dus een koppeling voor lokaal bestemmingsverkeer van en naar het bedrijventerrein en geen schakel in een netwerk voor trage mobiliteit.</p> <p>Zo is het niet de bedoeling deze verbinding te gebruiken om het fietsverkeer om te leiden dat voorheen langs het jaagpad van de Schelde verliep. Het is inderdaad raadzaam om de goederenstromen in artikel 19 zoveel mogelijk te scheiden van voetgangers en fietsers.</p> <p>Het RUP kiest er toch voor om deze verbinding symbolisch aan te duiden om zo de potentie voor verbinding niet te hypothekeren met bebouwing. Binnen de bedrijvenzone valt de verbinding samen bouwvrije zones omwille van erfdienstbaarheden en de waterloop (artikel 24). De verbinding draagt ook bij aan de realisatie van voorschrift (13) dat stelt dat de bedrijven een fietsondersteunend beleid voor woon-werkverkeer hebben. Op planologisch niveau is het voorzien van ruimte voor veilige fietsverbindingen een van de meest kansrijke instrumenten om doelstelling 3 van het brownfieldconvenant te realiseren, namelijk het voorzien in alternatieve vormen van mobiliteit om het autogebruik van en naar de site te beperken.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(57)
<i>Nummer advies</i>	A1 (Gemeente Kluisbergen)
<i>Inhoud</i>	De gemeente merkt op dat het bedrijf Wannijn sinds lang vragende partij is om zijn vestiging met depot momenteel gelegen ter hoogte van de Buissestraat 36 te verplaatsen naar de site van de voormalige centrale binnen het voorlopig aangenomen PRUP.

./...

	<p>De gemeente bepleitte in het kader van de participatieve ontwikkeling van de site herhaaldelijk om deze herlokalisatie van het bedrijf Wannijn mogelijk te maken.</p> <p>Deze hervestiging zou immers het dorpscentrum van Ruien in aanzienlijke mate kunnen ontlasten van zwaar verkeer en vervoer ten gevolge van het feit dat alle vrachtwagens, werfmateriaal, transporten en ander verkeer momenteel bestemd voor en van de site Buissestraat aldus zich niet meer door Ruien centrum zouden dienen te verplaatsen, waarbij ook passage langs een schoolomgeving met 2 scholen zou kunnen worden vermeden.</p> <p>Na lang debat werd uiteindelijk gesteld dat de bedoelde hervestiging van het bedrijf Wannijn naar de site principieel mogelijk werd geacht, waarbij het de bedoeling was om het bedrijf onder te brengen in de zone van artikel 2.</p> <p>De gemeente stelt vast dat het vastgesteld ontwerp PRUP d.m.v. artikel 19 een bijkomende ontsluiting voor vrachtverkeer voorstelt, waardoor de zone die werd aangeduid voor herlokalisatie van Wannijn wordt doorsneden, hetgeen door het bedrijf als suboptimaal voor de bedrijfswerking wordt ervaren (voortdurend kruisen van vrachtwagens en voertuigen).</p> <p>De gemeente stelt zich dan ook vragen bij het nut van deze bijkomende ontsluiting voor vrachtverkeer, zeker in die mate dat dit de voorgenomen en bedoelde hervestiging van Wannijn zou bemoeilijken of onmogelijk maken. Minstens vraagt de gemeente dat wordt onderzocht of het bedrijf Wannijn dan een plaats op de site kan bekomen op een deel (ongeveer 2 ha) van de zone bestemd door artikel 3, en dit meer bepaald t.h.v. de oostelijke grens, tegen de zone artikel 10 voor waterberging.</p> <p>De gemeente dringt aldus sterk aan op het garanderen van de principieel reeds toegezegde mogelijkheid tot hervestiging van vermelde vestiging van Wannijn van de Buissestraat 36 op de site bestemd door het PRUP Ruien,</p>
--	--

./...

	desnoods door herbestemming van een beperkt deel van de zone bestemd door artikel 3.
<i>Motivering</i>	<p>De provincie kan niet zomaar effecten van een verhuisbeweging van een individueel bedrijf betrekken bij de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bijkomende ontsluiting voor vrachtverkeer is essentieel om de waterweg te kunnen bereiken voor de watergebonden bedrijven aan de Avelgemstraat die niet over een eigen kade beschikken. De opmerking dat deze bijkomende ontsluiting de vestiging van een bepaald bedrijf belemmert kan geen voldoende motivering zijn om deze ontsluiting te schrappen gezien haar belangrijke functie voor het watergebonden karakter van het bedrijventerrein.</p> <p>De hervestigingsopportunity van een bepaald bedrijf biedt onvoldoende motivering om een deel van de bestemmingsvoorschriften van het PRUP te wijzigen. De bestemming van artikel 3 voorziet in een aantoonbare ruimtebehoefte voor bedrijven actief in de energieproductie, -opslag en omslag en benut de strategische potentie van het bedrijventerrein. De bestemmingszone is de voorbije jaren al deels ingevuld met bedrijven conform de visie van het ontwerp-RUP.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(58)
<i>Nummer bezwaar</i>	B4
<i>Inhoud</i>	<p>Vaststelling:</p> <p>Tijdens de infosessie van donderdag 16 mei in zaal De Brug heeft de bezwaarindiener heel wat interessante informatie gekregen over hoe het nieuwe bedrijventerrein er zal uitzien, waarvoor zijn oprechte dank . Wat de bezwaarindiener al een hele tijd is opgevallen is dat er zeer regelmatig grote vrachtwagens soms urenlang op de openbare weg (Avelgemstraat) staan te wachten om te lossen of te laden . Hierbij kan de</p>

./...

	<p>bezwaarindiener ook bevestigen dat dit voor de gewone weggebruiker heel gevaarlijke verkeerssituaties oplevert, ook heel wat vertragingen voor het openbaar vervoer. Bezwaarindiener gebruikt deze weg verschillend keren per dag . Deze straat is met voorsprong de vuilste en onveiligste straat van Kluisbergen dat komt mede door enkele grondverzet bedrijven en ook nog andere bouwwerken die al hun vuil op de openbare weg achterlaten . Alhoewel er een snelheidsbeperking van 50 km/uur is denk de bezwaarindiener niet dat iemand zich daaraan houdt want er is toch geen controle .</p> <p>Suggestie:</p> <p>Er is op dit ogenblik nog een onverkocht perceel waar de voormalige feestzaal van de Centrale opstaat (zeker niet afbreken is nog in goede staat) met daarbij een grote aangelegde parking waar zeker 25 grote vrachtwagens kunnen parkeren nu reeds vlot bereikbaar lang 2 kanten, mits wat aanpassingswerken.</p> <p>Voorstel van de bezwaarindiener:</p> <p>Verkoop dat gebouw + parking samen en maak er een aankomst en rustplaats van waar de vele camions chauffeurs kunnen parkeren , een douche nemen, een deftig toilet, mogelijkheid om iets te eten en drinken en zich aanmelden bij het bedrijf waar ze moeten zijn. Op deze wijze voorkomen we in de toekomst heel wat frustratie bij heel veel weggebruikers en bieden we de truckchauffeurs een deftige veilige ontvangst. Ik heb vernomen dag er ook een vraag is naar parkeerplaatsen, bovendien dit project gaat ook wat tewerkstelling opleveren.</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het voorstel van de bezwaarindiener situeert zich binnen artikel 5 “gemeenschappelijke voorzieningen voor het bedrijventerrein”. De voorgestelde functie van een vrachtwagenparking is conform de bestemmingsvoorschriften voor dit artikel. De voorschriften in het ontwerp-RUP vormen geen belemmering voor de realisatie van dit voorstel.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.</p>

./...

<i>Volgnummer</i>	(59)
<i>Nummer bezwaar</i>	B7
<i>Inhoud</i>	<p>Het is allesbehalve logisch dat een ontsluiting van de zone tussen de Stroomlaan en Kerkstraat via de Stroomlaan uitgesloten wordt.</p> <p>Middels het ontwerp van PRUP - en in het bijzonder middels de daarin vervatte groenbuffer op de Percelen - wordt een ontsluiting van de zone tussen de Stroomlaan en Kerkstraat via de Stroomlaan uitgesloten.</p> <p>Dit is allesbehalve logisch. De Stroomlaan, die recent gerealiseerd werd, is qua ontsluiting veel beter geschikt dan de Kerkstraat die een eerder smalle weg betreft richting de dorpskern van Ruien. Bovendien kan een ontsluiting via de Stroomlaan ervoor zorgen dat de Kerkstraat wordt ontlast, hetgeen niet alleen de verkeersdoorstroming, maar ook de verkeersveiligheid ten goede komt.</p> <p>Onderstaande Google Streetview-foto's spreken voor zich:</p>

./...



Stroomlaan met links de zone tussen de Stroomlaan en de Kerkstraat



Kerkstraat met rechts de zone tussen de Stroomlaan en de Kerkstraat (met zicht op de inmiddels leegstaande supermarktsite)

De bezwaarindiener dringt er minstens op aan dat ontsluitingen via de Stroomlaan mogelijk blijven.

Motivering

De keuze voor de ontsluiting van de percelen in artikel 16 via de Kerkstraat is gebaseerd op de nieuwe bestemming die het RUP voorziet. De bestemming milieubelastende industrie wordt opgeheven en er wordt een gemengde bestemming van 0,65 hectare ingevoerd die functioneert als deel van de dorpskern van Berchem. Met het oog op de nieuwe bestemming maakt het bezwaarschrift niet duidelijk op welke manier een ontsluiting via de Kerkstraat ruimtelijk onlogisch zou zijn. Eerder het ontsluiten doorheen de buffer in artikel 11 lijkt de PROCORO onlogisch aangezien de bufferfunctie deels wordt uitgehouden op die manier.

Het plan-MER duidt niet op capaciteitsproblemen of negatieve verkeersleefbaarheidseffecten als gevolg van een ontsluiting richting de Kerkstraat. Het plan-MER stelt geen milderende maatregel of aanbeveling voor die inhoudt om te ontsluiten richting de Stroomlaan. Het bezwaarschrift bevat geen verdere elementen die

./...

	aantonen op welke manier een alternatieve ontsluiting tot een ontlasting van de Kerkstraat zou kunnen leiden.
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(60)
<i>Nummer bezwaar</i>	B11
<i>Inhoud</i>	<p><u>Bezwaar 4: de ontsluitingsweg voor vrachtverkeer (artikel 19) is overbodig en moet worden geschrapt</u></p> <p>Het behoud van de oude toegangsweg naar de voormalige elektriciteitscentrale, welke op het grafisch plan wordt aangeduid als 'artikel 19: ontsluitingsweg voor vrachtverkeer' en de zone 'artikel 2: Specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein' in twee splitst, is geen redelijke beleidskeuze.</p> <p><i>Uittreksel grafisch plan ontwerp-RUP:</i></p> <p>Bij MB van 12 februari 2019 verleende de Vlaamse Regering aan bezwaarindiener een omgevingsvergunning voor de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de N8 Oudenaardebaan en de Molenstraat.</p> <p>Uit de mobiliteitsstudie bij de aanvraag bleek dat de beoogde ontsluitingsweg ervoor zou zorgen dat het doorgaande verkeer uit de kern van de deelgemeente Berchem wordt geweerd, wat een ontlasting van het</p>

./...

	<p>centrum zou betekenen. Met de ontsluitingsweg zou ook het industrieterrein worden ontsloten, wat niet tot capaciteitsproblemen noch tot verkeersleefbaarheidsproblemen zou zorgen in de onmiddellijke omgeving. Deze effectenanalyse werd door de Vlaamse Regering bijgetreden in voormelde beslissing.</p> <p>De omgevingsvergunning werd inmiddels gerealiseerd. Het gaat concreet om de Stroomlaan. De Stroomlaan heeft een rijwegbreedte van 6,5 m en telt twee rijstroken. Zij is langs beide zijden van de weg uitgerust met plantvakken met ernaast vrij liggende fietspaden welke telkens een breedte van 1,75 m hebben. Ondertussen is de Stroomlaan reeds twee jaar in gebruik en werden tot op heden geen problemen vastgesteld, noch werden er opmerkingen of klachten ingediend.</p> <p>De Stroomlaan takt aan op het rondpunt met de Molenstraat. De oude toegangsweg, in het grafisch plan aangeduid als 'artikel 19: ontsluiting voor vrachtwagens', loopt parallel met dit stuk van de Stroomlaan. Beide wegen en hun ontsluiting zijn maximaal op 200 m afstand van elkaar gelegen. Eén en ander wordt hieronder gevisualiseerd op onderstaande luchtfoto en blijkt ook uit bovenstaand grafisch plan.</p> <p>Vanuit de principes van zuinig ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering van ruimte en</p>
--	---

./...

	<p>kostenefficiëntie is het geenszins wenselijk om op 200 afstand in een bijkomende ontsluitingsweg te voorzien. Alle bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ontsluiten langs de Stroomlaan. Alle bedrijven gelegen langs de Avelgemstraat en komende van Avelgem kunnen door 200 m verder te rijden perfect aansluiten op het rondpunt in Ruien en veilig aansluiten op de nieuw aangelegde Stroomlaan met vrij liggende fietspaden langs beide zijden van de weg. Overigens moet worden vastgesteld dat het zwaar verkeer vanuit Avelgem eerder beperkt is aangezien zwaar verkeer in Ruggen niet is toegestaan. Verder wordt het zwaar verkeer vanuit het centrum van Berchem ook weggeleid via de Stroomlaan. Voor wat de beweerdde hinder voor de nabijgelegen woonwijk betreft, wordt opgemerkt dat de zuidelijke woonwijk ook bij een ontsluiting via de Stroomlaan wordt gebufferd. Tussen de gemeenteweg Herpelgem en de woonwijk wordt een buffergebied ingekleurd (artikel 11: Buffergebied - gemengd open ruimtegebied), welke op vandaag reeds bestaat. In het RUP wordt de indruk gewekt dat het verkeer wordt geleid richting de woonwijk. Uit het grafisch plan en de bovenstaande luchtfoto blijkt dat ook bij een ontsluiting via de Stroomlaan de woonwijk wordt vermeden. Bovendien wordt nogmaals opgemerkt dat de Stroomlaan reeds twee jaar in gebruik is en er zich nooit problemen stelden.</p> <p>Zoals hierboven opgemerkt doorsnijdt de zone 'artikel 19: ontsluiting voor vrachtwagens' de zone 'artikel 2: Specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein'. Dit zorgt voor inefficiënte versnippering. Derhalve wordt een hypothese gelegd op de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende zone.</p> <p>Uit een inventarisatie door de Vlaamse Waterweg is gebleken dat geen enkel vergund bedrijf dat zich langs de Avelgemstraat bevindt gebruik zal kunnen maken van de kade voor het overslaan van goederen. Ter ontsluiting van het vrachtwagenverkeer afkomstig van en naar de kade is het behoud van de oude toegangsweg (artikel 19: ontsluiting voor vrachtwagens) door artikel 2 dus zeker niet nodig.</p>
--	--

./...

	<p>Bijgevolg is duidelijk dat er geen noodzaak is om de oude toegangsweg als bijkomende ontsluitingsweg te behouden/in te richten, én dat het vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik ook niet wenselijk is.</p> <p>Bezwaarindiener vraagt om de zone aangeduid met 'artikel 19: ontsluiting voor vrachtwagens' voor een deel te schrappen. Concreet vraagt zij om het deel van de zone welke de zone van 'artikel 2: Specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein' doorsnijdt in te kleuren als artikel 2</p>
<i>Motivering</i>	<p>Het behoud van de voormalige toegangsweg naar de afgebroken centrale dat doorheen artikel 2 loopt betreft een wegsegment van 200 meter.</p> <p>Het plan-MER bevestigt – net zoals in de vermelde mobiliteitsstudie - dat de ontsluiting van het bedrijventerrein niet tot verkeersleefbaarheidsproblemen of capaciteitsproblemen leidt. Het behoud van het wegsegment is bijgevolg geen gevolg van de implementatie van een milderende maatregel of aanbeveling uit het plan-MER, maar een keuze om de tweedelijns watergebonden bedrijven een zo direct mogelijke toegang tot een overslagkade te bieden. Zoals de bezwaarindiener terecht stelt is het behoud van de oude toegangsweg niet noodzakelijk vanuit het oogpunt van de beheersing van hindereffecten door verkeerslawaaï voor de omliggende woningen.</p> <p>Het behoud van het wegsegment heeft een andere functie dan de bestaande ontsluitingsinfrastructuur. De recent aangelegde infrastructuur heeft als doel het wegverkeer te ontsluiten naar het hogere wegennet, met name de N8 en is een lokale verbindingsweg naar Ruien. Terwijl de oude toegangsweg een toegangspoort tot de waterweg betreft. In die zin is artikel 19 "ontsluiting voor vrachtverkeer" geen bijkomende ontsluitingsinfrastructuur. De onderscheiden functies zijn ook duidelijk in het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften door de opname in onderscheiden zones en onderscheiden voorschriften. Het feit dat de nieuw aangelegde infrastructuur aangepast is aan zwaar verkeer en goed functioneert doet de noodzaak niet verdwijnen</p>

./...

	<p>voor een directe toegang tot artikel 4 “kadegebonden logistiek”. Dat twee verkeersinfrastructuren met een eigen functie 200 meter van elkaar liggen, doet er niet toe besluiten dat een van beide overbodig zou zijn.</p> <p>Het bezwaarschrift maakt niet duidelijk op welke manier hergebruik van de bestaande infrastructuur niet kostenefficiënt zou zijn.</p> <p>Uit de vermelde inventarisatie door de Vlaamse Waterweg kan de PROCORO niet besluiten dat een ontsluiting naar de kade niet nodig zou zijn voor de bedrijvenszone langs de Avelgemstraat. De ontsluiting naar de kade is immers verbonden met de bestemming van de zone, namelijk watergebonden bedrijvigheid. Het helpt voorschriften (36) en (42) te realiseren. Dat het transport van de bestaande bedrijven afwijkt van de geplande situatie is hierin niet doorslaggevend. Het watergebonden aspect was een belangrijk element in de evaluatie van de recente omgevingsvergunningaanvragen van de bedrijven in deze zone.</p> <p>De oude toegangsweg wordt omgeven door twee delen van artikel 2 “specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein”. Een deel met een oppervlakte van 5,7 hectare en een deel met een oppervlakte van 1,6 hectare. Gelet op voorschrift (38) dat bepaalt dat de minimumgrootte van een perceel 0,5 hectare bedraagt en gelet op het feit dat de recente bedrijven zich ontwikkeld hebben op percelen tussen 0,9 en 1,6 hectare kan de PROCORO niet besluiten uit het bezwaarschrift op welke manier het behoud van het wegsegment de ontwikkelingsmogelijkheden in artikel 2 zou hypothekeren.</p> <p>Aangezien de toegang tot de waterweg essentieel is voor een watergebonden bedrijventerrein wil het RUP alle kansen voor een optimale toegang benutten. Het hergebruik van de bestaande infrastructuur biedt die kans. Het zoveel mogelijk benutten van kansen tot watergebonden transport heeft voorrang gekregen op het lokaal maximaliseren van de bedrijfsloten. De PROCORO acht die keuze verdedigbaar – ook in een context van</p>
--	---

./...

	<p>zuinig ruimtegebruik. De PROCORO merkt op dat ook vrachtparkeren toegelaten is in artikel 19.</p> <p>Naast het vervullen van de primaire functie van toegang tot de waterweg biedt het hergebruik van de oude toegangsweg een opportuniteit. Het ontwerpend onderzoek in het beeldkwaliteitsplan toont de potentie om het parkgebied/buffergebied (artikel 12) kwaliteitsvol te koppelen aan de Pelikaanwijk indien het deel Herpelgem tussen de oude toegangsweg en de rotonde met de Molenstraat niet langer hoeft gebruikt te worden voor zwaar verkeer.</p>
<i>Advies</i>	De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

<i>Volgnummer</i>	(61)
<i>Nummer bezwaar</i>	B12
<i>Inhoud</i>	<p>Artikel 0, voorschrift nr. (12) – uitzondering voor ‘mobiliteit’</p> <p><i>“De ontsluiting van de bedrijven verloopt via de centrale ontsluitingsweg (artikel 18) of via de ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19).”</i></p> <p>De site van de bezwaarindiener heeft een specifieke ontsluiting. In de toelichtingsnota wordt verwezen naar de bestaande ontsluiting via de verbindingsweg naar de Scheldekaai, als een element dat de bewaarindiener een ‘buitenbeentje’ maakt. De toelichtingsnota vermeldt een ontsluiting van de site van de bezwaarindiener via de centrale weg “op termijn”.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften zijn deze elementen niet doorvertaald. Gevraagd wordt om rekening te houden met de specifieke ontsluiting van de site van de bezwaarindiener en bijgevolg dit voorschrift te schrappen voor het perceel van de bezwaarindiener.</p>
<i>Motivering</i>	De bezwaarindiener vraagt om het voorschrift (12) te schrappen op de zone in artikel 1 “specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein” ten noorden van artikel

./...

	<p>14 “natuur”. Een schrapping is niet conform de visie in de toelichtingsnota die stelt dat de ontsluiting dient te worden geheroriënteerd naar de centrale ontsluitingsweg toe (p. 140).</p> <p>De PROCORO begrijpt dat een wijziging in de ontsluitingsrichting van een industriële site vaak een volledig nieuwe configuratie van de site vraagt. Het is echter duidelijk dat de instandhouding, verbouwing, renovatie van de bestaande ontsluiting gevat worden door de overgangsbepaling in voorschrift (3). De PROCORO stelt voor om dit toe te voegen in toelichting van voorschrift (12). De PROCORO stelt ook voor om het voorschrift te herformuleren naar: “De ontsluiting van <i>nieuwe</i> bedrijven in de gebieden met een aanduiding van gebiedscategorie bedrijvigheid verloopt via de centrale ontsluitingsweg (artikel 18) of via de ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19).” De aanwezig bedrijven buiten de site van de bezwaarindiener ontsluiten al op deze manier.</p> <p>Op deze manier blijft de heroriëntatie van de ontsluiting behouden op het moment van de vestiging van nieuwe bedrijven op de site en worden voldoende garanties geboden voor de verdere exploitatie van de bestaande bedrijfsactiviteiten.</p>
<i>Advies</i>	<p>De PROCORO adviseert om voorschrift (12) te herformuleren naar: “De ontsluiting van <i>nieuwe</i> bedrijven in de gebieden met een aanduiding van gebiedscategorie bedrijvigheid verloopt via de centrale ontsluitingsweg (artikel 18) of via de ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19).”</p> <p>De PROCORO adviseert om in de toelichting van voorschrift (12) op te nemen dat de instandhouding, verbouwing, renovatie van de bestaande ontsluitingen naar de Scheldekaar gevat worden door de overgangsbepaling in voorschrift (3).</p>

8. BESLUIT

./...

Samenvattend stelt de PROCORO op basis van de ingediende adviezen, bezwaren en opmerkingen volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Ruien-Centraal' voor:

1. De PROCORO adviseert om in voorschrift (35), (45) en (57) op te nemen dat het enkel betrekking heeft op de herbouw en nieuwbouw van hoofdgebouwen.
De PROCORO vraagt tevens om in het voorschrift te verwijzen naar de decretale definitie van herbouw. *[adviselement 9]*.
2. De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen. De PROCORO stelt voor om de ligging van de grens tussen artikel 1 en artikel 13 op het grafisch plan aan te passen aan de vergunde situatie. *[bezwaarelement 15]*
3. De PROCORO adviseert een voorschrift in te voegen bij het artikel 1: specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein: *"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, voor zover ze de uitbouw van een laad- of loskade niet in het gedrang brengt."* *[bezwaarelement 18]*
4. De PROCORO adviseert om volgende uitzondering toe te voegen in de toepassing van voorschrift (8):] *"Nieuwe bedrijfsgebouwen worden maximaal geclusterd als eenvoudige, rechthoekige volumes die orthogonaal geschakeld worden, voor zover bestaande bedrijfsgebouwen de orthogonale schakeling niet verhinderen."* *[bezwaarelement 20]*
5. De PROCORO adviseert volgende uitzondering in de toepassing van voorschrift (17) toe te voegen: *"Nieuwe bedrijfsgebouwen worden orthogonaal op de centrale ontsluitingsweg en/of kade ingeplant voor zover de aanwezigheid van een leidingstraat de orthogonale inplanting niet verhindert."* *[bezwaarelement 20]*
6. De PROCORO adviseert voorschrift (33) en (44) te herformuleren: vervangen van de term *"bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in onderhavig artikel"* door de term *"naastliggende gebouwen"*. *[bezwaarelement 20]*
7. De PROCORO adviseert een definitie van *"bestaande gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen"* in voorschrift (1) in te voegen: *"Alle gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen die op het*

./...

moment van inwerkingtreding van het RUP als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht te beschouwen zijn. In de toelichting kan een verwijzing naar de regelgeving ter zake worden opgenomen. *[bezwaarelement 20]*

8. De PROCORO adviseert om de een bepaling toe te voegen bij voorschriften (35) (45) en (57) te herformuleren: “Bij de nieuwbouw of herbouw van hoofdgebouwen dienen minimaal 2 bouwlagen te worden voorzien. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden. *[bezwaarelement 21]*
9. De PROCORO adviseert om in voorschrift (70) de zin “Bestaande bufferende groenstructuren blijven behouden” te schrappen. *[advieselement 23]*
10. De PROCORO adviseert om voorschrift (3) aan te passen naar: “Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd zoals voorzien in de betrokken regelgeving” *[bezwaarelement 25]*.
11. De PROCORO adviseert om in hoofdstuk 5.2.3 bij de zone C4 toe te voegen dat het ook gaat om een zone aan de overzijde van de Stroomlaan tegenover het bestaande bedrijf Van Maercke. *[bezwaarelement 30]*
12. De PROCORO adviseert om in het plan-MER op te nemen of en hoe de vermelde neerslagsimulatie bij een waterbom de effectbeoordeling bij de watertoets beïnvloedt. *[bezwaarelement 33]*
13. De PROCORO adviseert om in artikel 2 enkel ter hoogte van de woningen in artikel 15 een overdrukbuffer van 20 meter breed aan te duiden op het grafisch plan. *[bezwaarelement 36]*
14. De PROCORO adviseert om in voorschrift (69) te bepalen dat noodzakelijke ontsluitingen naar artikel 18 “centrale ontsluitingsweg” kunnen aangelegd worden in de buffer. *[bezwaarelement 36]*
15. De PROCORO adviseert om in de voorschriften (32), (43) en (51) naast buffervoorzieningen ook infiltratievoorzieningen te vermelden in het tweede lid. *[bezwaarelement 36]*

./...

16. De PROCORO adviseert om aan voorschrift (32) toe te voegen dat het voorschrift niet van toepassing is tussen artikel 1 en artikel 14. *[bezwaarelement 37]*
17. De PROCORO adviseert om de afbakening van artikel 14 af te stemmen op de bestaande feitelijke toestand en de (eventuele) aanwezigheid van bestaande verboden te wijzigen vegetatie. Desgevallend stelt de PROCORO ook voor om ook de buffer tussen artikel 14 en artikel 1 aan te passen. *[bezwaarelement 38]*
18. De PROCORO adviseert om bij artikel 6 een voorschrift toe te voegen dat de buffer een bouwvrije strook betreft die een natuurlijke inrichting krijgt. *[bezwaarelement 38]*
19. De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van voorschrift (80) en (147) te verduidelijken het advies van de netbeheerder wenselijk is bij omgevingsvergunningsaanvragen en bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties. *[bezwaarelement 41+42]*
20. De PROCORO adviseert om bij voorschrift (61) aan te vullen dat werken, handelingen en wijzigingen in functie van de bestaande hoogspanningsinfrastructuur toegelaten zijn op voorwaarde dat bestaande of toekomstige kadegebonden overslagmogelijkheden niet worden gehypothekeerd. *[bezwaarelement 44]*
21. De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van voorschrift (144) aan te vullen dat symbolisch wil zeggen dat bij hernieuwingen of wijzigingen aan het tracé de as van de hoogspanningsleiding niet exact vastligt en dat het voorschrift enkel betrekking heeft op bovengrondse transportleidingen. *[bezwaarelement 45]*
22. De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de voorschriften (125) en (133) op te nemen dat ondergrondse hoogspanningsleidingen ook begrepen worden onder het begrip "leidingen". *[bezwaarelement 46]*
23. De PROCORO adviseert de toelichting van voorschrift (110) aan te passen naar *"In deze zone zijn bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) woningen aanwezig die nu zonevreemd gelegen zijn. ..."* *[bezwaarelement 48]*

./...

24. De PROCORO adviseert de toelichting van voorschrift (112) aan te passen naar *“De woonbehoefte voor Ruien en Berchem voorzien in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.” [bezwaarelement 48]*
25. De PROCORO adviseert de toelichting van voorschrift (113) aan te passen naar *“het gebied van de op te heffen verkavelingsvoorschriften is weergegeven op het grafisch plan met volgende aanduiding:” [bezwaarelement 48]*
26. De PROCORO adviseert om in voorschrift (116) de eerste zin te schrappen: *“Er is een verbod op verkavelen met het oog op woningbouw”. [bezwaarelement 51]*
27. De PROCORO adviseert om voorschrift (116) te schrappen. *[bezwaarelement 51]*
28. De PROCORO adviseert om op pagina 140 van de toelichtingsnota volgende zin te schrappen: *“Aansluitend bij het bedrijf bevindt zich een zonevreemde woning. Bij een verdere omvorming naar watergebonden activiteiten (kade-installaties, transportbewegingen) is deze woning niet meer te handhaven. Het is dan ook raadzaam om de woonfunctie hier te doen verdwijnen.” [bezwaarelement 54]*
29. De PROCORO adviseert om voorschrift (12) te herformuleren naar: *“De ontsluiting van *nieuwe* bedrijven in de gebieden met een aanduiding van gebiedscategorie bedrijvigheid verloopt via de centrale ontsluitingsweg (artikel 18) of via de ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19).” [advieselement 61]*
30. De PROCORO adviseert om in de toelichting van voorschrift (12) op te nemen dat de instandhouding, verbouwing, renovatie van de bestaande ontsluitingen naar de Scheldekaai gevat worden door de overgangsbepaling in voorschrift (3). *[advieselement 61]*

De PROCORO heeft volgende bijkomende opmerkingen.

- Nummering voorschriften aanpassen in definitief ontwerp
- De PROCORO vraagt om de decretale definitie van herbouw toe te voegen aan voorschriften (35), (45) en (57)
- Een PROCORO-lid gaf nog enkele opmerkingen mee betreffende fiets- en voetgangersbereikbaarheid, -toegankelijkheid en veiligheid. De

./...

opmerkingen werden in de vergadering besproken met volgende conclusies:

- De PROCORO is van oordeel dat de relevante aanbevelingen uit het planMER reeds voldoende zijn doorvertaald in de voorschriften.
- De PROCORO adviseert om voorschrift (89) (bij Artikel 11) aan te vullen met 'fiets- en voetgangersverbindingen'. Het Artikel luidt dan als volgt:

*In deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg, recreatie, **fiets- en voetgangersverbindingen** nevensgeschikte functies.*

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen.

Resultaat stemming over het advies:

Het advies wordt unaniem goedgekeurd

Na beraadslaging,
Gent, 10 september 2024

Bijlage:

Advies van het Departement Omgeving (maakt integraal deel uit van het advies van de PROCORO)

Get. Mark Cromheecke
Secretaris

Get. Marten Dugernier
Waarnemend voorzitter

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 GENT

uw bericht van

DSI

contactgegevens

Francis Beosiere
francis.beosiere@vlaanderen.be
09 276 23 61

ons kenmerk

2.13/40000/190.2

datum

uw kenmerk

DSI

bijlagen

///

Betreft: Provincie Oost-Vlaanderen, provinciaal RUP “ [Ruien Centrum](#) “ : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

Het ontwerp PRUP “Ruien Centraal” beoogt de reconversie van de voormalige elektriciteitscentrale van Ruien en omgeving langs de Schelde, gelegen op het grondgebied van Kluisbergen, palend aan de gemeente Avelgem & provincie West-Vlaanderen. De site is een onderdeel van het valleilandschap van de Bovenschelde. Voor een omstandige beschrijving wordt verwezen naar de plandocumenten.

Kluisbergen is volgens het RSV gelegen in het buitengebied & als een specifiek economisch knooppunt geselecteerd. De provincie Oost-Vlaanderen is aldus bevoegd en de procesvoerende overheid voor dit planproces.

Het programma draagt bij tot de concrete invulling in het beleid aangaande specifieke economische knooppunten overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Het plan paalt aan de Schelde, een hoofdwaterweg volgens de selectie uit het RSV. De uitwerking van de planopties in het vervolgetraject zal rekening moeten houden met de modaliteiten hiervan.

Overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het RSV moet er voor de bestaande en de nieuwe watergebonden bedrijventerreinen een grote(re) selectiviteit aan de dag worden gelegd ten aanzien van de aard en het type van bedrijvigheid dat er zich in de toekomst kan vestigen. Conform de opties bij de differentiatie van bedrijventerreinen moeten watergebonden bedrijventerreinen worden voorbehouden voor watergebonden activiteiten en kunnen de



kadegebonden percelen uitsluitend bestemd worden voor activiteiten die het water als transportmodus gebruiken. De uitgewerkte bepalingen in het ontwerp-PRUP bevatten de nodige grendels hiertoe.

Verder wordt gewezen op de ligging binnen het netwerk Economisch netwerk Seine Schelde. De Vlaamse Waterweg nv heeft het initiatief genomen tot het uitbouwen van een netwerk “ENES” samen met verschillende publieke en private partners vanuit een ruimtelijk-economische basis dat acties en initiatieven rond watergebonden logistiek en bedrijvigheid ruimtelijk-economisch samen brengt en het gebruik van de binnenvaart stimuleert.

Het plangebied wordt doorsneden door een bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV. Verder situeert zich op het terrein een bestaande hoogspanningspunt (150 kV), een drukreducerstation en aardgasvervoerleidingen (Fluxys) en een NAVO-pijpleiding. Met de opname in het PRUP wordt dit planologisch verankerd. Dit komt tegemoet aan de adviezen van de infrastructuurbeheerders, zodat er in de toekomst rekening gehouden wordt met de instandhoudings- en veiligheidsvoorschriften. Volgens het RSV worden de hoofdtransportleidingen op Vlaams niveau geselecteerd en in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Tot de hoofdtransportleidingen behoren de internationale transitleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest, de transportleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest die een rechtstreekse aansluiting vormen met de internationale transitleidingen, de transportleidingen die de poorten, de economische knooppunten en de economische netwerken onderling verbinden. Inzake de elektriciteitsleidingen wordt op Vlaams niveau het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het hoogspanningsnet bestaat uit de bovengrondse hoogspanningsleidingen, de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de hoogspanningsposten. Door de minister bevoegd voor Omgeving werd op 23 juli 2023 planningsbevoegdheid verleend aan de provincie Oost-Vlaanderen voor het aanduiden van hoofdtransportleidingen en bijhorende infrastructuur op het grafisch plan en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften in het PRUP ‘Ruien-Centraal’. Dit heeft betrekking op de bestaande hoogspanningspost (150 kV) en de bestaande hoogspanningsleidingen (70 kV) van Elia, het drukreducerstation en aardgasvervoerleidingen van Fluxys en een NAVO-pijpleiding. We vragen om bij het formuleren van de randvoorwaarden voor deze infrastructuurleidingen rekening te houden met de adviezen van de beheerders.

De site van de voormalige elektriciteitscentrale zelf werd geselecteerd door de Vlaamse Regering in het kader van brownfieldconvenant “Kluisbergen – Herpelgem” vanuit een aantal doelstellingen die een duurzame reconversie (duurzame mobiliteit, watergebonden & circulaire bedrijvigheid, ...) met in achtnaam van de aanwezige natuurwaarden vooropstellen. Deze doelstellingen vormen de basis voor het voorliggende PRUP en een aantal anticipatieve realisaties die parallel verlopen.

Binnen dat kader is geconcludeerd dat de plandoelstellingen te beschouwen zijn binnen de krachtlijnen van de convenant. In de vorige adviesronde hebben we gevraagd dat de planuitwerking wordt aangescherpt vanuit de eerste doelstelling van het brownfieldconvenant (art. 2.3): ‘maximale inzet op regionaal watergebonden knooppunt met maximale territoriale performantie’. Vanuit Vlaams oogpunt herhalen we dit aandachtspunt en verwijzen we naar eerder uitgebrachte adviezen van Vlaio & de Vlaamse Waterweg.

We verwijzen naar de punten die tijdens de plenaire bespreking zijn aangehaald. Uit het advies van het gemeentebestuur blijkt onder andere dat de planuitwerking gedetailleerd is uitgewerkt

maar niet altijd is afgestemd op een toekomstig (gemeentelijk) vergunningsbeleid en mogelijk tegenstrijdig is met lopende projecten via een anticipatief traject. We vragen daarom de planuitwerking verder te evalueren en voldoende flexibiliteit in te bouwen zodat het plan een robuust kader kan vormen voor de toekomstige ontwikkeling. We verwijzen als referentie naar de Vlaamse typevoorschriften : [Typevoorschriften voor gewestelijke RUPs \(vlaanderen.be\)](https://vlaanderen.be).

Een specifiek punt dat bijvoorbeeld is aangehaald is dat de gemeente & ontwikkelaar vragen de zone voor ontsluiting voor vrachtverkeer doorheen lot 11 te schrappen. Het is onduidelijk waarom dit verordenend is vastgelegd in relatie tot de plandoelstellingen.

Tijdens de laatste stuurgroep van de brownfieldconvenant van 11 juni 2024 werd opgemerkt dat de oostelijke grens van artikel 1 niet samenvalt met de feitelijke grens op het terrein van het vliegassort. We vragen dit te evalueren.

Conclusie:

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht, aangezien er geen kennelijke strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn vastgesteld, mits rekening gehouden wordt met de bovenstaande overwegingen.

Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,

Koen Grootaert
Adjunct van de directeur