

PLAN-MER-SCREENING i.k.v. planologisch attest | V2 | maart 2026

BKPS BV

Gelegen aan de Joos de ter Beerstlaan 52 te PITTEM

INHOUDSTABEL

1	INLEIDEND	6
1.1	Initiatiefnemer	6
1.2	Doelstellingen overzicht	6
1.3	Situering	7
1.4	Locatiealternatieven	7
1.5	Relatie met andere plan-m.e.r.-screening plan-m.e.r.	7
1.6	Updates van de plan-m.e.r.-screening	8
2	VOORGAANDE TOETSING EN SCOPING	14
2.1	Toetsing RVR	14
2.2	Passende beoordeling - voortoets	15
2.3	Toets plan-m.e.r.-plicht	16
2.4	Scoping van de milieueffecten	18
2.4.1	Conclusie na scoping	20
3	EFFECTENBEOORDELING	21
3.1	Bodem en water	21
3.1.1	Juridische referentiesituatie	21
3.1.2	Feitelijke referentiesituatie	25
3.1.3	Mogelijke effecten	27
3.1.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	27
3.2	Biodiversiteit – fauna en flora	28
3.2.1	Juridische referentiesituatie	28
3.2.2	Feitelijke referentiesituatie	29
3.2.3	Mogelijke effecten	32
3.2.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	32
3.3	Klimaat (klimatologische factoren)	33
3.3.1	Feitelijke = planologisch-juridische referentiesituatie	33
3.3.2	Beleidscontext	35
3.3.3	Mogelijke effecten	35
3.3.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	35
3.4	Atmosfeer	36
3.4.1	Feitelijke = planologisch-juridische referentiesituatie	36
3.4.2	Mogelijke effecten	39
3.4.3	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	40
3.5	Licht en geluid	41
3.5.1	Feitelijke referentiesituatie	41
3.5.2	Mogelijke effecten	41
3.5.3	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	41
3.6	Gezondheid en veiligheid van de mens	42
3.6.1	Planologische-juridische referentiesituatie	42
3.6.2	Feitelijke referentiesituatie	42
3.6.3	Mogelijke effecten	44
3.6.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	44
3.7	Mobiliteit	45
3.7.1	Planologische-juridische referentiesituatie	45

3.7.2	Feitelijke referentiesituatie	46
3.7.3	Mogelijke effecten.....	47
3.7.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	47
3.8	Ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen	48
3.8.1	Planologische-juridische referentiesituatie	48
3.8.2	Feitelijke referentiesituatie	51
3.8.3	Mogelijke effecten.....	52
3.8.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	53
3.9	Cultureel erfgoed.....	54
3.9.1	Feitelijke = planologische-juridische referentiesituatie	54
3.9.2	Mogelijke effecten.....	56
3.9.3	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	56
3.10	Grensoverschrijdende effecten	57
3.11	Cumulatieve effecten	57
4	SAMENVATTEND CONCLUSIE	58

FIGURENLIJST

**Alle onderstaande figuren zijn geraadpleegd op of gegenereerd met GIS-toepassing d.d. 19.05.2025.
In geval figuren geüpdatet worden zal de reden en gewijzigde datum van raadpleging vermeld worden bij de desbetreffende figuur.**

Fig. 1.1 – contour en omgeving plangebied	7
Fig. 2 SEVESO-inrichtingen + consultatiezones	14
Fig. 3 Natura 2000 gebieden	15
Fig. 4 bodemkaart Vlaanderen	21
Fig. 5 Links: erosiegevoeligheidskaart Vlaamse gemeente, rechts: potentiële bodemerrosie per perceel	22
Fig. 6 grondwaterkwetsbaarheid.....	22
Fig. 7 waterlopen.....	23
Fig. 8 pluviale overstromingskaart 2023	23
Fig. 9 watertoetsadvieskaart.....	24
Fig. 10 VMM zoneringskaart	25
Fig. 11 bodembedekkingskaart	25
Fig. 12 hoogtekaart.....	26
Fig. 13 OVAM – bodemonderzoeken en saneringen	26
Fig. 14 Ramsar, habitat - en vogelrichtlijngebieden.....	28
Fig. 15 VEN - IVON gebieden	29
Fig. 16 historisch permanent grasland.....	29
Fig. 17 orthofoto infrarood vegetatie en verhardingen.....	30
Fig. 18 Biologische Waarderingskaart.....	31
Fig. 19 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – huidige klimaat (VMM).....	33
Fig. 20 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – klimaat 2050 (VMM).....	34
Fig. 21 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – klimaat 2100 (VMM).....	34
Fig. 22 Vlaamse gemeenten – stand van zaken ondertekend Burgemeestersconvenant 2030 (bron VVSG).....	35
Fig. 23 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde PM _{2,5} 2023 - 2018 (bron VMM)	36
Fig. 24 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde PM ₁₀ 2022 - 2017 (bron VMM).....	37
Fig. 25 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde black carbon (bc) 2023 - 2018 (bron VMM)	38
Fig. 26 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde NO ₂ 2023-2018 (bron VMM)	39
Fig. 27 MIRA– geluidskaat Lden en Lnight	41
Fig. 28 SEVESO-inrichtingen - consultatiezones	42
Fig. 29 bedrijventerreinpercelen.....	43
Fig. 30: Scholen, kinderopvang, zorginstellingen, sport en vrije tijd (POI-service, Vlaams Ministerie van Onderwijs en Vorming, Zorg, Sport Vlaanderen)	43
Fig. 31 Atlas der Buurtwegen 1841 + wijzigingen	45
Fig. 32 functioneel netwerk.....	46
Fig. 33 uittreksel gewestplan.....	48
Fig. 34 Herbevestigd Agrarisch Gebied HAG	48
Fig. 35 Plannen van Aanleg (BPA) contour (links) en uittreksel (rechts).....	49
Fig. 36 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	50
Fig. 37 traditionele landschappen	54
Fig. 38 landschapsatlas – landschapskenmerkenkaart	54
Fig. 39 Erfgoedkaart	55
Fig. 40 Archeologiekaart.....	55
Fig. 41 beslissingsboom archeologienota bij stedenbouwkundige handelingen (onroerenderfgoed.be)	56

1 INLEIDEND

In het kader van de wettelijke verplichtingen zoals bepaald volgend het DABM, titel IV milieueffect – en veiligheidsrapportage, hoofdstuk II milieueffectrapportage over plannen en programma's (artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.24), wordt voor onderhavig PA een screening van de aanzienlijke effecten uitgevoerd.

Bij de effectbeoordeling worden de relevante bepalingen onderzocht die betrekking hebben op ruimtelijke planningsprocessen. Het kan gaan om zowel een planologisch attest als om een ruimtelijk uitvoeringsplan. Gezien een planologisch attest tot doel heeft van de bevoegde overheid een engagement te bekomen om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te starten, wordt aldus de 'brede' waaier aan relevante wetgeving, incl. ruimtelijk uitvoeringsplan, aangehaald.

1.1 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor het PA is BKPS BV. Daarop aansluitend is BKPS BV ook de aanvrager voor de ontheffing tot opmaak van een plan-MER.

Contactgegevens aanvrager:

T 0468 11 32 38 | E info@bkps.be

SCRPL26001

1.2 Doelstellingen | overzicht

Het bedrijf BKPS BV, opgericht in 2013, kent sinds 2021 haar bedrijfsactiviteiten op de huidige site aan de Joos de ter Beerstlaan 52 te Pittem. Het bedrijf kende doorheen de tijd een evolutie en groei die zich op heden vertaalt in een gebrek aan ruimte voor het stallen van kranen en toebehoren op de huidige site. Ook de inrit voor de transporten is op zo een manier gelegen dat deze voor onveilige verkeerssituaties zorgt bij het ophalen en leveren van kranen.

In januari 2025 kreeg het bedrijf de kans om de aanpalende bedrijfssite van Elektro Clarysse aan te kopen. De aanvrager beoogt hiermee een optimalisatie en uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie binnen de zone voor bedrijvigheid (aangeduid volgens het sBPA Zonevreedende bedrijven fase 2) met een herschikking van de in het BPA bestemde oppervlakte op de korte termijn, een beperkte bijkomende uitbreiding van deze bedrijfssite op de lange termijn.

Voor de volledige omschrijving van de doelstellingen wordt verwezen naar de bijhorende toelichtende nota.

1.3 Situering

Het plangebied is centraal gelegen op het grondgebied van de gemeente Pittem.

De gemeente Pittem is noordelijk gelegen in de provincie West-Vlaanderen, tussen de stad Tielt en de gemeentes Ardoorie en Wingene.

De gemeente Pittem heeft een totale oppervlakte van 34.42 km² en omvat de kern van Pittem en de kern van Egem, meer in het noorden van de gemeente.

De bedrijfsite van BKPS BV is gelegen in de eigenlijke kern van Pittem, op ca. 2,4 km van de kern van Egem.

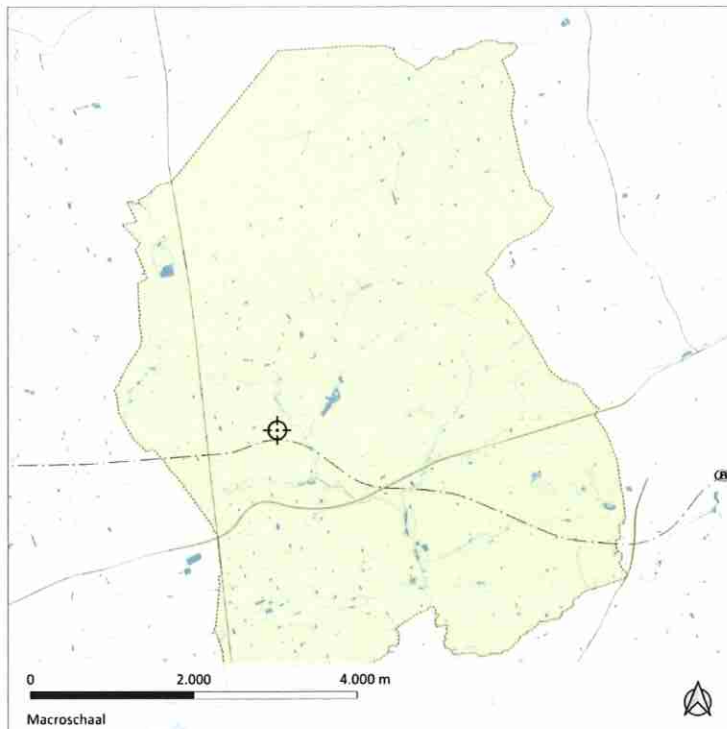


Fig. 1.1 – contour en omgeving plangebied

Voor een gedetailleerde omschrijving van de situering wordt verwezen naar de bijhorende toelichtende nota.

1.4 Locatiealternatieven

Er werden geen locatiealternatieven weerhouden.

Voor een gedetailleerde omschrijving van de locatie alternatieven wordt verwezen naar de bijhorende toelichtende nota.

1.5 Relatie met andere plan-m.e.r.-screening | plan-m.e.r.

Het plangebied werd nog niet onderworpen aan een voorgaande screening of MER.

1.6 Updates van de plan-m.e.r.-screening

In het kader van de m.e.r.-procedure werd op basis van de screeningnota versie 1 op 19 januari 2026 een adviesvraag gericht aan de volgende adviesinstanties:

- Gemeente Pittem (+GECORO)
- Departement MOW
- Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning
- Departement Omgeving, Omgevingsplanning West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Zorg en Gezondheid
- Vlaams Expertisecentrum MER (VECM)

In antwoord hierop werden volgende adviezen ontvangen:

- Advies gemeente Pittem *gedetailleerde inschatting met opmerkingen*

Op 18 februari 2026 werd van de gemeente Pittem een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werden onderstaande opmerkingen als advies gegeven:

“De plan-mer-screening gaat gedetailleerd in op de diverse disciplines bodem en water, biodiversiteit/fauna en flora, klimatologische factoren, atmosfeer (lucht en geur), licht en gelijk, energie, gezondheid, mobiliteit, ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen, cultureel erfgoed en grensoverschrijdende effecten. De disciplines energie en grondstoffenvoorraad, grensoverschrijdende effecten en cumulatieve effecten worden niet verder opgenomen.

De uitbreiding wordt voorzien nabij wateroverstromingsgevoelige percelen. Zeker voor de uitbreiding op lange termijn waarbij er nog bijkomende uitbreiding wordt overkapt met een oppervlakte van ca. 810 m², kan dit problemen opleveren. Omtrent de andere disciplines dient aandacht besteed aan o.a. mobiliteit en gezondheid, gezien het bedrijf rechtstreeks paalt aan een woonlint (bestemming woongebied met landelijk karakter).

Er is geen budget voorzien in het meerjarenplan van de gemeente voor de aankoop van gronden inzake een compensatie. Hieromtrent dient er voorafgaand aan het indienen van de aanvraag overleg te worden gepleegd met de gemeente, departement omgeving en de Provincie.

Het statuut van de weg naar de achterliggende woning Joos de ter Beerstlaan 58 B dient bekeken. Het gaat hier wellicht nog om een trage weg met een private erfdienstbaarheid van doorgang.”

> De waterhuishouding van het plangebied werd op de korte en op de lange termijn voldoende ingetekend conform de wettelijke bepalingen en het GSV. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag en RUP ter uitvoering van het PA zal deze waterhuishouding precies bepaald worden. Met voorliggend PA wordt alvast genoeg ruimte voorzien om wadi's in te plannen. De inplanting en oppervlakte van deze wadi's wordt beschreven onder 5.4.3 en 5.4.4 van de motivatienota PA.

> In het kader van een aanvraag tot planologisch attest maakt de gemeente Pittem nota van het feit dat er geen budget voorzien is voor de aankoop van gronden inzake een compensatie.

Eerst en vooral voert het planologisch attest geen bestemmingswijziging door en creëert het instrument geen planologische compensatieplicht. Die ontstaat pas bij een effectieve bestemmingswijziging (via een RUP). Bij een planologisch attest dient enkel al een denkoefening gemaakt te worden, een niet-limitatieve suggestie van hoe de compensatie zou kunnen voltrokken worden in de fase van het ruimtelijk uitvoeringsplan (VCRO art. 4.4.22). De overheid die het RUP opmaakt (gemeente of provincie) verzekert de compensatie (VCRO art. 2.6.4 §3). Volgens het verzameldecreet gelden hier uitzonderingen op.

Het Verzameldecreet van 17 mei 2024 voegt artikel 2.2.6/1 VCRO toe. Dit voert een algemene compensatieplicht in voor elke omzetting van zachte naar harde bestemmingen, met gelijktijdige omgekeerde herbestemming. Uitzonderingsbepalingen van het Verzameldecreet:

- Beperkte oppervlakte van bijkomend harde bestemming.
- Geen mogelijkheden tot schrapping van ongebruikte harde bestemmingen.
- Zone-eigen maken van feitelijke hoofdzakelijk vergunde constructies.

Indien compensatie vereist is zijn volgende alternatieven mogelijk:

- Bestemmingsruil zonder aankoop (VCRO art. 2.6.4 §4)
- Gebruik van provinciale of Vlaamse gronden
- Vrijwillige gronddonatie door bedrijven (kan niet verplicht worden)
- Overname van RUP door provincie (VCRO art. 2.2.18–2.2.19)

De opmerking van de gemeente is in de procedure van een planologisch attest dus zonder voorwerp. In de procedure van het RUP volgend op het attest kunnen andere alternatieven voor de compensatie aangegrepen worden. De ontwerper van voorliggend PA wil wel in een gelijklopend parallel traject in overleg gaan met de gemeente, provincie en departement aangaande de compensatie in de volgende RUP-procedure.

> Het planologisch attest veroorzaakt op geen enkele manier een belemmering op de doorgang naar de achterliggende woning Joos de ter Beerstlaan 58 B.

- Advies Departement MOW

geen reactie

> Het Departement MOW bezorgde geen advies op het ontwerp screening binnen de adviestermijn.

- Advies Provincie West.-Vlaanderen (19/03/2026)

voldoende inschatting

Op 19 maart 2026 werd van de provincie West-Vlaanderen een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werden onderstaande opmerkingen als advies gegeven:

“Wat betreft een verzoek tot raadpleging maakt de deputatie enkel melding van gegevens die onvoldoende aan bod komen in de screeningsnota. Voorliggend verzoek tot screening is onvolledig.

- De visie op lange termijn voorziet in een waterbuffer van ca. 500 m². Er werd in de visie op korte termijn echter geen ruimte voor waterbuffering voorzien. Kan op korte termijn voldaan worden aan de voorwaarden uit de gewestelijke verordening hemelwater? Het is van belang dat de nodige infiltratie- en buffervolumes op eigen terrein voorzien worden, zowel op korte als op lange termijn.

- Op p. 36 wordt het mobiliteitsprofiel van het bedrijf beschreven in tabelvorm. Hier staat beschreven dat er eventueel 2 arbeiders bij kunnen komen, wat zorgt voor bijkomende personeelsverplaatsingen. Er worden geen bijkomende transporten opgenomen in deze tabel. Zullen deze werknemers uitsluitend op de site zelf werken? Of zal de uitbreiding toch ook zorgen voor bijkomende transportbewegingen?

- In de motivatienota wordt de relatie met de conceptnota van het BRWV opgenomen. Het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen werd op 20 juni 2024 voorlopig vastgesteld door te Provincieraad en dus dient hieraan getoetst te worden.

Wat betreft de verdere aanvraag tot planologisch attest: Het bedrijf is op een korte termijn sterk gegroeid op de huidige site. De aankoop van de voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse en gewenste uitbreiding op lange termijn in de aanvraag zijn getuige van deze grote groei. Zal de

uitbreiding op lange termijn voldoende zijn om mogelijke toekomstige groei op te vangen? Met de aanvraag voor uitbreiding botst het bedrijf op zijn grenzen op de huidige site. Een verdere uitbreiding (na de uitbreiding zoals voorzien in de aanvraag) is niet meer mogelijk en een herlokalisatie zou dan aan de orde zijn. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het licht van investeringen en besteding op de huidige locatie. Indien het bedrijf verder zal groeien en bijkomende uitbreidingen noodzakelijk zullen zijn, wordt een verhuis aangeraden. > In het kader van een aanvraag tot planologisch attest kan de vraag tot garantie van de effectieve uitvoering van de planologische ruil niet gegarandeerd worden door de ontwerper. De goedkeuring van een planologisch attest houdt echter een engagement in van de bevoegde overheid (niet ontwerper) om in navolging van het besluit een ruimtelijke uitvoeringsplan op te maken.

> De waterhuishouding van het plangebied werd op de korte en op de lange termijn aangepast en ingetekend conform de wettelijke bepalingen en het GSV. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag en RUP ter uitvoering van het PA zal deze waterhuishouding precies bepaald worden. Met voorliggend PA wordt alvast genoeg ruimte voorzien om wadi's in te plannen. De inplanting en oppervlakte van deze wadi's wordt beschreven onder 5.4.3 en 5.4.4 van de motivatienota PA.

> De bijkomende vervoersbewegingen van de twee mogelijke extra personeelsleden (netto 4 bijkomende vervoersbewegingen dagelijks) staan in de tabel onder 5.5.1.3 voor respectievelijke de korte en lange termijn.

> De motivatienota werd bijgewerkt met een toetsing aan de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen onder 6.5.

- Advies Departement Omgeving (17/02/2026)

voldoende inschatting

Op 17 februari 2026 werd van het Departement Omgeving een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werd gesteld dat de scopingnota een voldoende inschatting maakt van de milieueffecten.

Daarbij worden nog onderstaande opmerkingen als advies gegeven:

“Voor het planologisch attest en het hieruit resulterend RUP is een planologische compensatie noodzakelijk. Navraag bij de gemeente leert echter dat niet met de gemeente is besproken of en hoe deze compensatie kan gebeuren.

Het is noodzakelijk in het begin van de procedure te bekijken of en hoe aan deze vereiste voldaan kan worden. Hierover is contact te nemen met de gemeente, eventueel in samenspraak met onze diensten.

Bijkomend is hierbij op te merken dat het omzetten van een deel van de eigendom naar een bestemming ‘woongebied met landelijk karakter’ geenszins als compensatie kan dienen voor het uitbreiden van de bedrijvzone in agrarisch gebied. Aan de compensatieregeling kan enkel voldaan worden mits het omzetten van een harde bestemming naar een zachte. Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Omgeving in toepassing van artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”

> Voor de opmerkingen ivm de plancompensatie wordt verwezen naar het advies van de gemeente Pittem.

- Advies Departement Landbouw en Visserij (11/02/2026)

geen advies

Op 11 februari 2026 werd van het Departement L&V een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werd gesteld dat het Departement bij de voorliggende MER-screening geen advies zal uitbrengen, maar wel in de adviesprocedure van het planologisch attest zelf. Ze geven wel onderstaande algemene opmerkingen mee als advies:

“• De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01.

- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebautelandbouwpercelen.*
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.*
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.*
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.”*

> Voor de opmerkingen ivm de plancompensatie wordt verwezen naar het advies van de gemeente Pittem.

> Er worden geen professioneel uitgbate landbouwpercelen (cfr. Landbouwgebruikspercelen) ingenomen.

> De waterhuishouding van het plangebied werd op de korte en op de lange termijn aangepast en ingetekend conform de wettelijke bepalingen en het GSV. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag en RUP ter uitvoering van het PA zal deze waterhuishouding precies bepaald worden. Met voorliggend PA wordt alvast genoeg ruimte voorzien om wadi's in te plannen. De inplanting en oppervlakte van deze wadi's wordt beschreven onder 5.4.3 en 5.4.4 van de motivatienota PA.

> De groenbuffer wordt voorzien binnen het plangebied.

> Alle plangeïntegreerde maatregelen vinden plaats binnen het plangebied.

- Advies Agentschap Wonen Vlaanderen

geen advies

> Het Agentschap bezorgde geen advies op het ontwerp screening binnen de adviestermijn.

- Advies Agentschap Wegen en Verkeer (12 februari 2026)

gunstig advies

Op 12 februari 2026 werd van het Agentschap Wonen Vlaanderen een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werd een gunstig advies uitgebracht met volgende opmerkingen:

“AWV kan zich vinden in:

- Het schrappen van de bestaande, onveilige inrit ter hoogte van huisnummer 52, waar vrachtwagens achterwaarts dienen op te rijden;*
- Het gebruik van de ruimere en verkeersveiliger inrit van de voormalige Clarysse-site, inclusief keerbewegingen op eigen terrein.*

Dit betekent een verbetering van de verkeersveiligheid langs de N35. Het is evenwel niet duidelijk of de oprit ter hoogte van huisnummer 54 gebruikt wordt door het bedrijf. Vanuit verkeersveiligheid oogpunt is het wenselijk dat:

- alle toegang van en naar het bedrijf maximaal gebundeld wordt;*
- en bij voorkeur verloopt via de gemeenteweg (tussen huisnummers 58 en 60), indien dit planologisch en praktisch mogelijk is.*

Verspreide of bijkomende toegangen op de N35 zijn niet wenselijk.

De lange termijnvisie voorziet een uitbreiding van de buitenopslag met circa 1.683 m² (ongeveer 20% toename). Gezien de aard van de activiteiten (verkoop, verhuur en herstelling van kranen) betreft het voornamelijk zwaar en uitzonderlijk transport. Bij verdere planuitwerking dient aangetoond te worden dat:

- de verkeersgeneratie beheersbaar blijft;
- geen bijkomende ontsluitingen op de N35 noodzakelijk zijn;
- alle manoeuvres op eigen terrein kunnen plaatsvinden zonder impact op de doorstroming of verkeersveiligheid op de gewestweg.

Nieuwe of gewijzigde toegangen tot de gewestweg zijn steeds onderworpen aan afzonderlijke machtiging van AWV.”

> Alle verkeer wordt gebundeld langs de nieuwe ontsluiting.

- Advies Agentschap Innoveren en Ondernemen (5 februari 2026)

Opmerkingen

Op 5 februari 2026 werd van VLAIO een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werden onderstaande opmerkingen als advies gegeven:

“VLAIO meent dat ook volgend alternatief moet worden onderzocht:

Het incorporeren van de woningen Joos de ter Beerstlaan 52 en 54 en de bedrijfswoning met huisnummer 58, zodat:

-De ontsluiting verloopt over de percelen met huisnummer 52 of 54 of via de voorgestelde ontsluiting die wordt verbreed over huisnummer 58. De kritiek in het dossier op de ontsluiting t.h.v. huisnummer 52 is onterecht nu die ontsluiting kan worden verbreed en verkeersveilig worden ingericht gezien het perceel ook eigendom is van het bedrijf. De huidige ontsluiting naast huisnummer 58 is wellicht even smal en ongeschikt voor het verkeer van bouwkransen;

-Het bedrijf en haar zaakvoerders hebben al deze woningen in eigendom. Met het planologisch attest wordt gepoogd om uit te breiden in herbevestigd agrarisch gebied, terwijl zij zelf in principe voldoende ‘harde bestemmingen’ in eigendom hebben;

-Met de huidige aanvraag tot planologisch attest wordt het bedrijf helemaal gesitueerd in 2e bouwwoorde wat ruimtelijk minder wenselijk is, maar ook de latere hergebruiksmogelijkheden beperkt doordat er geen zichtbaarheid is van het bedrijf op een doorgaande weg, maar ook doordat de in het dossier voorgestelde ontsluiting eigenlijk ook niet geschikt is voor vrachtverkeer;

-Het is geenzins de bedoeling van dit alternatief om alle woningen weg te nemen. Er kan zeker een bedrijfswoning blijven.”

> m.b.t. de zogenoemde ongeschiktheid van de voorgestelde nieuwe ontsluiting naast huisnummer 58: zie advies AWV waaruit hun voorkeur voor de nieuw voorgestelde ontsluiting blijkt.

> De samen te voegen bedrijfspercelen zijn historisch in tweede lijn geordend. Het woonlint doorbreken is hier ook zeker niet gewenst.

- Advies Zorg en Gezondheid (27/01/2026)

geen advies

In haar schrijven van 27 januari 2026 liet het Agentschap Zorg en Gezondheid weten dat ze geen advies zullen uitbrengen op voorliggende screening.

- Advies VECM (24 februari 2026)

voldoende inschatting

Op 24 februari 2026 werd van het Vlaams Expertisecentrum MER een schrijven ontvangen ter antwoord op de vraag tot adviezen op de m.e.r.-screening. Daarbij werd gesteld dat het VECM kan akkoord gaan met de conclusie uit het ontwerp van screening dat voorliggend planologisch attest geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2.2 Passende beoordeling - voortoets

De passende beoordeling, volgens artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het Natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is een verplichte beoordeling bij projecten of plannen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Deze beoordeling evalueert of projecten of plannen al dan niet mogelijke significante effecten hebben op beschermde soorten en habitattypes in die gebieden.

Het plangebied omvat geen zone gelegen binnen een habitat -of vogelrichtlijngebied.

Er zijn geen habitat – of vogelrichtlijnen afgebakend grenzend aan het plangebied, waardoor deze toch beïnvloed kunnen worden door het plan.

Om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting mogelijk is van de natuurlijke kenmerken van deze zones en er aldus een passende beoordeling vereist zou zijn kan de voortoets uitgevoerd worden. Met deze voortoets worden mogelijke verstoringsfactoren geïdentificeerd.

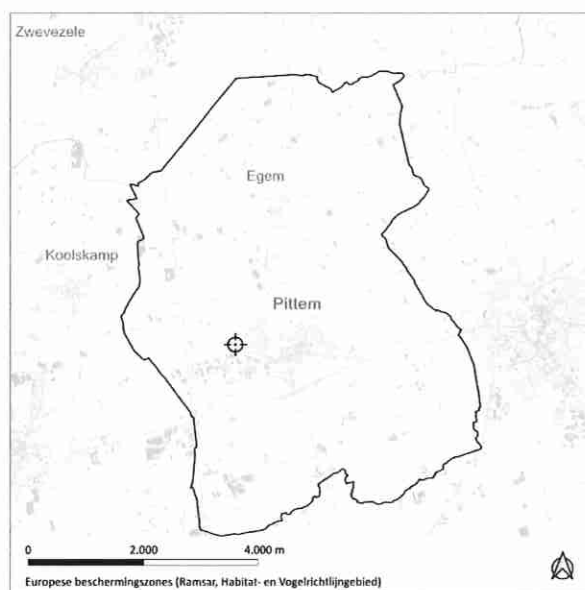


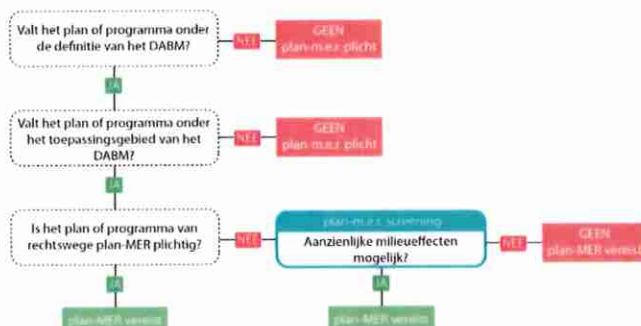
Fig. 3 Natura 2000 gebieden

Op basis van de voortoets (d.d. 11/08/2025) kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve impact is en er bijgevolg geen risico te verwachten is op betekenisvolle aantasting binnen de afgebakende Natura 2000 gebieden.

BIJLAGE | rapport voortoets

2.3 Toets plan-m.e.r.-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:



Vraag 1

Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

De definitie omvat drie voorwaarden:

> Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;

Het PA voorziet in het opmaken van een plan.

> Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;

Het PA situeert zich op lokaal niveau binnen de gemeente Pittem.

> Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Het PA wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pittem.

Het planologisch attest valt onder deze definitie.

Vraag 2

Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM - artikel 4.2.1 en 4.2.2?

Het toepassingsgebied wordt in 2 categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

> Plannen en programma's die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;

Het PA zal op basis van het grafisch plan en daaraan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften het kader vormen voor het toekennen van omgevingsvergunningen voor de concrete realisatie van projecten.

> Plannen en programma's waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36 ter van het decreet natuurbehoud.

Er is voor onderhavig PA geen passende beoordeling vereist.

Een planologisch attest vormt het kader voor de toekenning van een omgevingsvergunning waardoor een planologisch attest onder het toepassingsgebied valt van DABM.

Vraag 3

Valt het plan onder de plan-MER-plicht?

> Plannen en programma's of wijzigingen ervan die tegelijkertijd:

> Een kader vormen voor de toekenning van vergunningen voor projecten die vallen onder de bijlage I, II en III project-MER-besluit 10.12.2004

Het PA vormt kader voor een bijlage III-project, rubriek 10b, stadsontwikkelingsprojecten.

> Niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden

Het PA bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Zie subvraag 3.

> Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik

Het PA heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

> Plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is

Er is voor onderhavig PA geen passende beoordeling vereist

Onderhavig PA is niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

Subvraag 3

Plannen en programma's waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben (= screeningsplichtig). Er worden twee groepen onderscheiden:

> Plannen of programma's of de wijziging ervan, die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 10.220 m² en beslaat daarmee slechts 0.02 % van het grondgebied van de gemeente Pittem.

> Plannen of programma's of de wijziging ervan, die niet het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden en die niet vallen onder de plan-MER-plicht

Niet van toepassing

> Plannen voor noodsituaties

Niet van toepassing

Conclusie: het PA is bijgevolg screeningsgerechtigd.

"De aanvraag tot planologisch attest vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10.b. (stadsontwikkelingsprojecten) van bijlage III. De aanvraag tot planologisch bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en/of houdt een kleine wijziging in omdat het plangebied slechts 0,02% van het grondgebied van de gemeente betreft, en is dus screeningsgerechtigd."

2.4 Scoping van de milieueffecten

Scoping is het afbakenen van het onderzoek, en dit op basis van de karakteristieken van het plan- of projectvoornemen en de specifieke omgevingskenmerken. Het scoping-proces identificeert de onderwerpen die naar alle waarschijnlijkheid belangrijk zijn in het milieubeoordelingsproces en elimineert deze die van weinig belang zijn waardoor de finale beoordeling van de milieueffecten beknopt en gebundeld kan gebeuren.

De scoping wordt opgebouwd op basis van de opsomming van 'disciplines' binnen artikel 4.2.8 van het DABM waarvoor een beschrijving moet gebeuren alsook een onderbouwde beoordeling van de mogelijke milieueffecten. Binnen de scoping wordt nagegaan of de disciplines al dan niet van toepassing zijn in functie van de daaropvolgende effectenbeoordeling.

DISCIPLINE		RELEVANTIE BINNEN PLANGEBIED	RELEVANTIE TOV OMGEVING
1. BODEM EN WATER	Impact waterloop / gracht (VHA waterlopen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ligging overstromingsgevoelig gebied (overstromingskaarten zee – fluviaal – pluviaal)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impact bodemsamenstelling (bodemkaart Vlaanderen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Invloed grondwaterstroming (grondwaterkwtbaarheid)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Impact erosiegevoeligheid (erosiegevoeligheid VL gemeenten + potentiële bodemerosie perceel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Impact infiltratiemogelijkheden (fysische systeemeenheden – bodembedekkingskaart)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Invloed reliëf (Digitaal HoogteModel 0.25m)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ligging in signaalgebied (signaalgebieden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zonering afvalwater – aanwezigheid bestaande riolering (VMM zoneringsplan - rioolinventaris)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ligging in of nabij waterwingebied (grondwaterwingebieden en beschermingszones)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bodemvervuiling (OVAM)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ligging in Polders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2. BIODIVERSITEIT / FAUNA EN FLORA	Bestaande vegetaties (infrarood ortho)	<input checked="" type="checkbox"/>
Impact biologische waarderingskaart (BWK v2)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ligging in of nabij VEN/IVON-gebieden (beschermingszones Vlaanderen)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ligging in of nabij habitatrichtlijngebied (beschermingszones EU)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ligging in of nabij vogelrichtlijngebied (beschermingszones EU)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ligging in of nabij beschermd duinengebied (duinendecreet beschermde gebieden)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ligging in of nabij historisch permanent grasland (HPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ligging in of nabij poldergrasland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ligging in of nabij Ramsar gebied (beschermingszones EU)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kleine landschapselementen (KLE)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	Mogelijke bedreiging door droogte/hitte (synthese klimaatkaarten 2050 – 2100)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Mogelijke bedreiging door water (synthese klimaatkaarten 2050 – 2100)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. ATMOSFEER (LUCHT EN GEUR)	Impact luchtkwaliteit (VMM luchtkwaliteit – fijn stof – NO ₂ -zwarte koolstof)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impact geurhinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. LICHT EN GELUID	Wijzigingen lichtinvloed	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ligging invloedsfeer luchthaven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ligging nabij spoorweg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ligging MIRA-geluidskaart (wegen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wijziging geluidsimpact	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. ENERGIE, GRONDSTOFFENVOORRAAD	Ligging in of nabij ontginningsgebied (plannen RO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Link met hernieuwbare energiebronnen (Hernieuwbare Energieatlas Vlaanderen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Warmtevraag (Warmtekaart Vlaanderen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS	Nabijheid kwetsbare doelgroepen (kinderopvang, school, zorginstelling)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Invloed SEVESO-inrichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Invloed fijn stof (VMM luchtkwaliteit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8. MOBILITEIT	Aanwezigheid trage wegen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impact functioneel netwerk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impact recreatief netwerk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9. RUIMTELIJKE ORDENING EN STOFFELIJKE GOEDEREN (BEBOUWING – VERHARDINGEN)	Wijziging bestemmingszones (plannen van aanleg en RUP's)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wijziging ontwikkelingsmogelijkheden (wijziging stedenbouwkundige voorschriften)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Impact bestaande constructies en functies	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Impact op HAG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ligging in WUG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10. CULTUREEL ERFGOED (ARCHITECTURAAL, ARCHEOLOGISCHE EN LANDSCHAP)	Aanwezigheid Unesco erfgoed (erfgoedkaart)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Aanwezigheid beschermd erfgoed (erfgoedkaart)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Aanwezigheid Inventaris Onroerend erfgoed (erfgoedkaart)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**11. GRENSOVERSCHRIJDENDE
EFFECTEN**

Aanwezigheid relictzones en ankerplaatsen, punt – of lijnrelicten. (landschapsatlas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ligging binnen GGA / archeologische zone (archeologiekaart)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bestaande archeologienota (archeologiekaart)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impact kenmerken traditionele landschappen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeentelijk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Provinciaal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nationaal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BIJLAGE | toelichtende kaartenbundel

2.4.1 Conclusie na scoping

In voorgaande scoping wordt de relevantie onderzocht enerzijds binnen het plangebied en anderzijds ten aanzien van de omgeving. Op bepaalde aspecten is er geen aanwezigheid of relevantie binnen het plangebied, maar wel in de omgeving. Gezien het planvoornemen in die specifieke gevallen geen directe impact heeft binnen het plangebied blijkt daardoor geen wijziging aan de orde of te verwachten ten aanzien van de omgevingskenmerken.

Bij ontstentenis van enige relevantie binnen het plangebied, wordt deze in de uitgebreide effectbeoordeling niet langer weerhouden

Op basis van voorgaande scoping wordt besloten dat volgende disciplines wel of niet (doorstreept) opgenomen worden onder de effectenbeoordeling:

1. Bodem en water
2. Biodiversiteit – fauna en flora
3. Klimaat
4. Atmosfeer,
5. Licht en geluid
- ~~6. Energie en grondstoffenvoorraad~~
7. Gezondheid en veiligheid van de mens
8. Mobiliteit
9. Ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen
10. Cultureel erfgoed
- ~~11. Grensoverschrijdende effecten~~
- ~~12. Cumulatieve effecten~~

3 EFFECTENBEOORDELING

De disciplines die worden onderzocht werden geselecteerd op basis van voorgaande analyse van de kwetsbaarheid van het gebied alsook de aansluitende scoping. Een beoordeling van de disciplines zal gebeuren op basis van de onderlinge relaties en niet onafhankelijk van elkaar.

De effectenbeoordeling omvat vier elementen per discipline. Allereerst wordt een overzicht gegeven van de feitelijke referentiesituatie (1) en de planologische-juridische referentiesituatie (2) als toetsingskader voor de mogelijke effecten ten gevolge van het plan. Daarop aansluitend wordt besloten of er al dan niet mogelijke effecten (3) zijn op basis van de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden (4).

Er wordt benadrukt dat de referentiesituatie de toestand is van de omgeving voor inwerkingtreding van het planinitiatief. Deze referentiesituatie kan eveneens rekening houden met reeds gekende en vergunde nieuwe plannen en projecten. In desbetreffend geval zal dit verduidelijkt worden en worden de effecten van gekende en vergunde plannen en projecten ofwel in rekening gebracht bij de referentiesituatie (zekerheid van realisatie) ofwel bij de cumulatieve effecten ten opzichte van de referentiesituatie (onzekerheid omtrent realisatie).

3.1 Bodem en water

3.1.1 Juridische referentiesituatie

Het juridische referentiekader inzake bodem en water wordt opgebouwd op basis van een waaier aan kaartmateriaal om een compleet beeld te krijgen op de randvoorwaarden voor het plangebied.

De **bodemkaart** geeft aan dat het plangebied opgedeeld wordt in een westelijke zone (Pdc) en een oostelijke zone (Pcc).

Volgende detaillering is van toepassing op het plangebied:

- Pcc = licht zandlemige bodem, matig droge gronden, gronden met sterk gevlekte (of met verbrokkelde) textuur B horizont (uitgeloogde bodems)
- Pdc = licht zandlemige bodem, matig gleyige gronden (zware bodems) of matig natte gronden (lichte bodems), gronden met sterk gevlekte (of met verbrokkelde) textuur B horizont (uitgeloogde bodems).

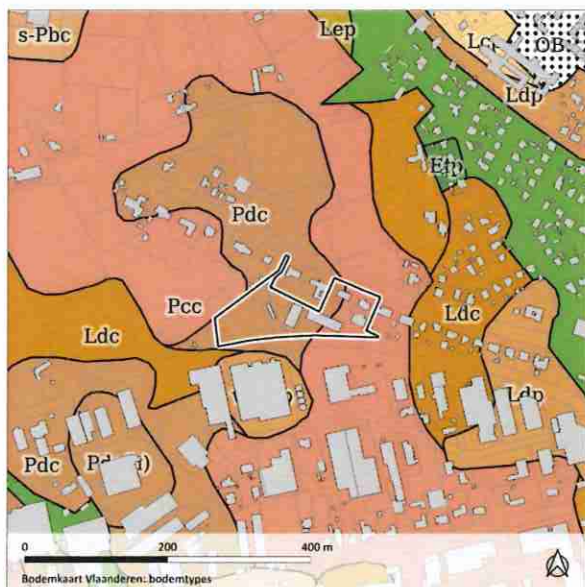


Fig. 4 bodemkaart Vlaanderen

De gemeente Pittem kenmerkt zich als weinig erosiegevoelig op de **erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten**. Op basis van de **potentiële bodemerosiekaart per perceel** wordt vastgesteld dat er over de percelen binnen het plangebied geen info is omtrent de potentiële bodemerosie.

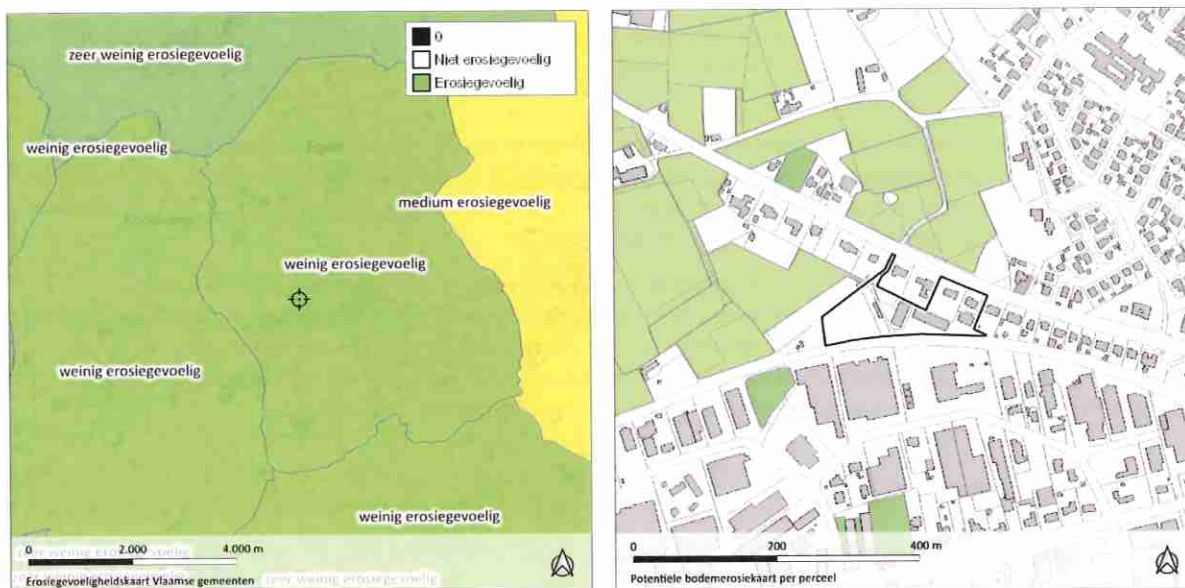


Fig. 5 Links: erosiegevoeligheidskaart Vlaamse gemeente, rechts: potentiële bodemerisatie per perceel

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheid** kan worden vastgesteld dat het plangebied in een weinig kwetsbaar gebied gelegen is. Dit wil zeggen dat er een lage risicograad voor verontreiniging van het grondwater in de bovenste waterlaag heerst door stoffen die van op de bodem in de grond dringen, enkel rekening houdend met statische parameters.

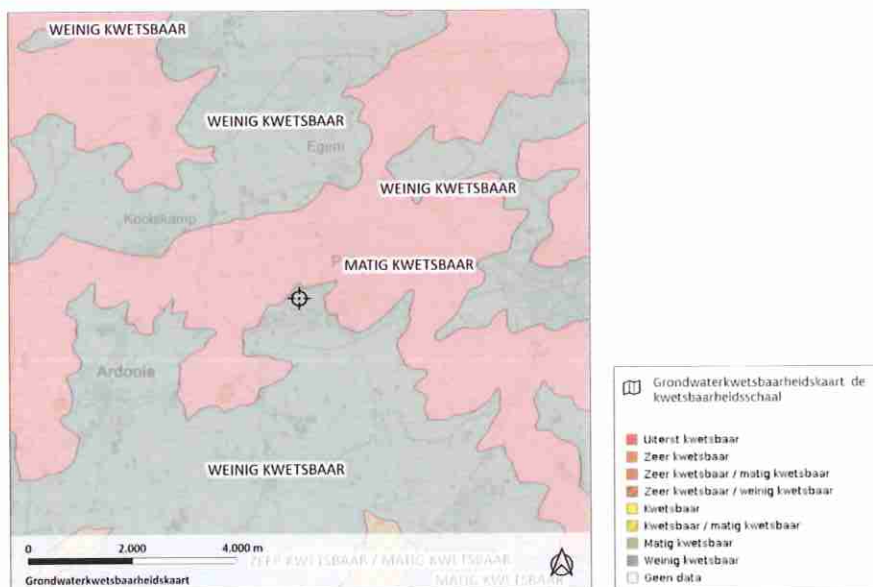


Fig. 6 grondwaterkwetsbaarheid

Binnen het plangebied bevindt zich geen **waterloop**. Ten noordoosten van het plangebied, op 216 m afstand loopt de Blekerijbeek, een waterloop tweede categorie beheerd door de provincie West-Vlaanderen.

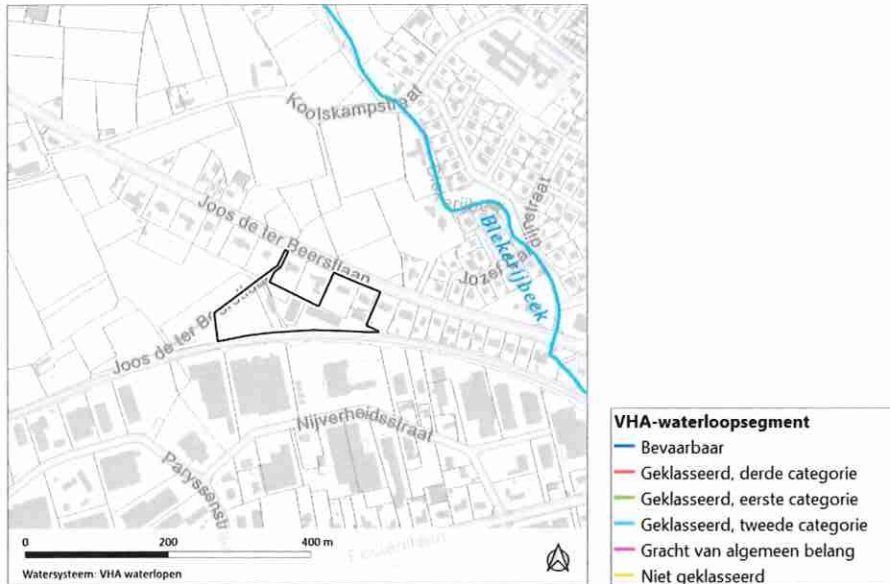


Fig. 7 waterlopen

Voor Vlaanderen werden de overstromingsgevoelige gebieden gemodelleerd op basis van drie bronnen voor overstroming zijnde overstromingen vanuit zee, overstromingen door intense neerslag (pluviaal) en overstromingen vanuit waterlopen (fluviaal).

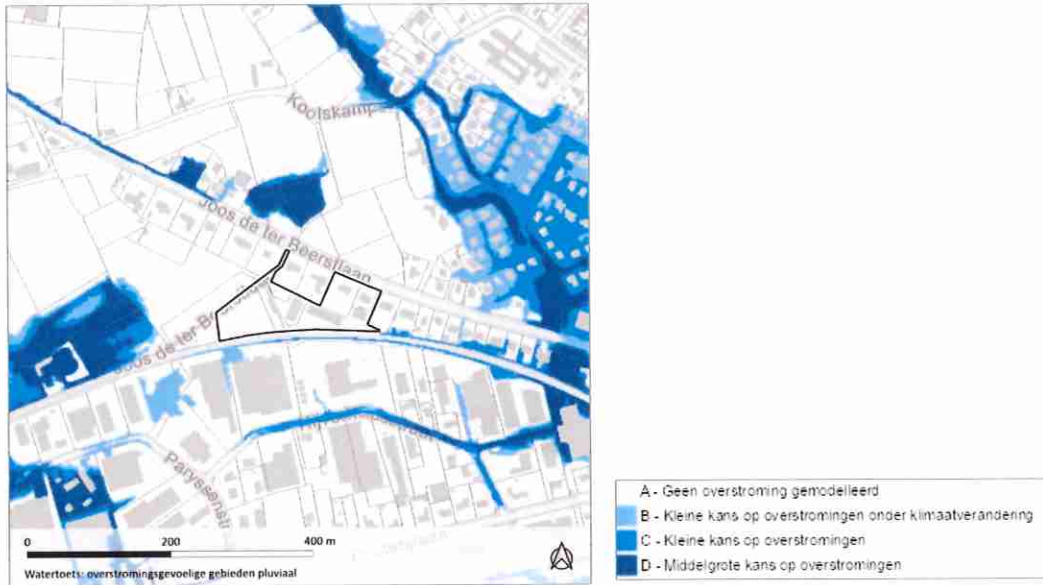
De **overstromingskaarten** tonen aan dat

- ✓ Het plangebied geen maritieme overstromingsgevoeligheid kent;
- ✓ Het plangebied geen fluviale overstromingsgevoeligheid kent;



Fig. 8 pluviale overstromingskaart 2023

- ✓ Het plangebied beperkt pluviale overstromingsgevoeligheid kent. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een zeer beperkte uitloper met een kleine overstromingsgevoeligheid.



De watertoetsadvieskaart bevestigt dat voor wat betreft het gebied in het zuiden van het plangebied, de provincie West-Vlaanderen als adviesinstantie wordt aangeduid met betrekking tot de watertoets.



Fig. 9 watertoetsadvieskaart

3.1.2 Feitelijke referentiesituatie

De **zoneringskaart afvalwater** van de VMM toont aan dat het plangebied bijna integraal gelegen is binnen de zone: Centraal gebied. Dit is een gebied waar riolering aanwezig is. De westelijke zijde van het plangebied valt hier net buiten.

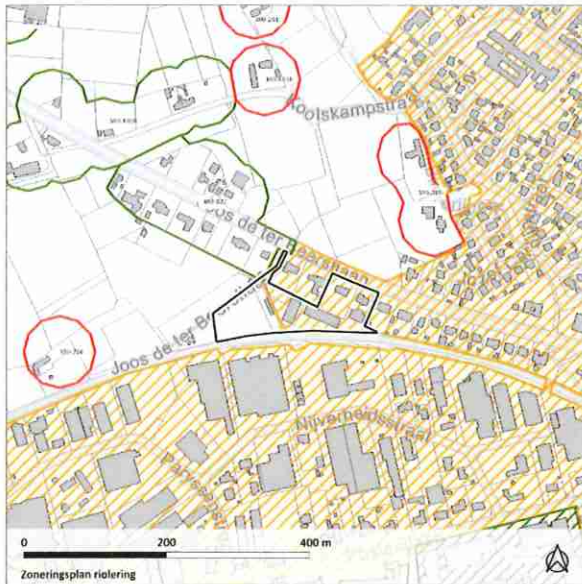


Fig. 10 VMM zoneringskaart

De **bodembedekkingskaart** toont aan dat er een diversiteit aan bodembedekking is, nl. gebouwen, overig on- en afgedekt (verharding), gras, bomen en struiken.

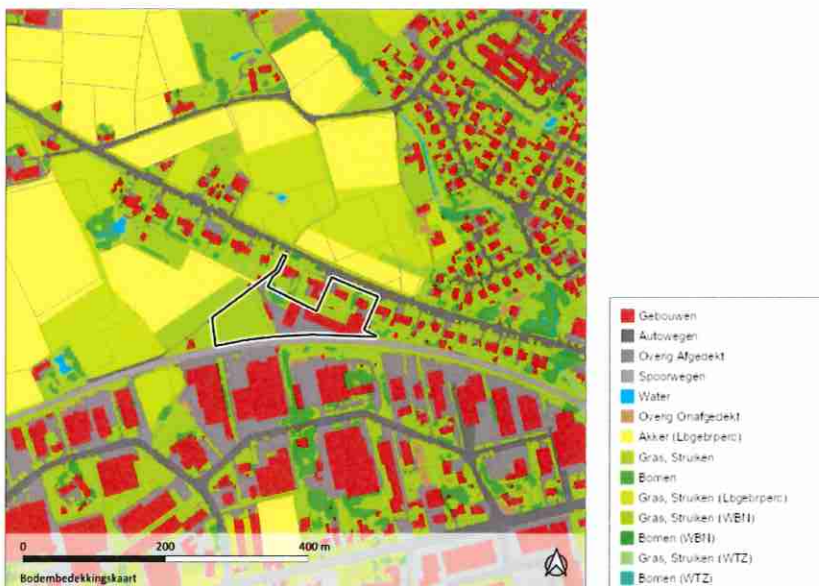


Fig. 11 bodembedekkingskaart

Op basis van de **hoogtekaart** blijkt het terrein van de redelijk vlak, met uitzondering van de vijver ten noorden van de bedrijfssite zijn er geen noemenswaardige hoogteverschillen te zien.



Fig. 12 hoogtekaart

Op basis van de actuele toestand (dd 11/08/2025) van het **geoloket OVAM** wordt vastgesteld dat er tweemaal een oriënterend bodemonderzoek (OBO) plaatsvond ter hoogte van de bedrijfssite.

Uit het OBO 63287 (voormalige bedrijfssite Clarysse) blijkt dat er een bodemverontreiniging aanwezig is, echter van die mate dat ze geen verder onderzoek of sanering vraagt.

Het OBO 33070 (huidige bedrijfssite) werd uitgevoerd voor het verwijderen van een mazouttank. Het OBO stelt dat geen vervolgstappen (BBO of sanering) noodzakelijk zijn.

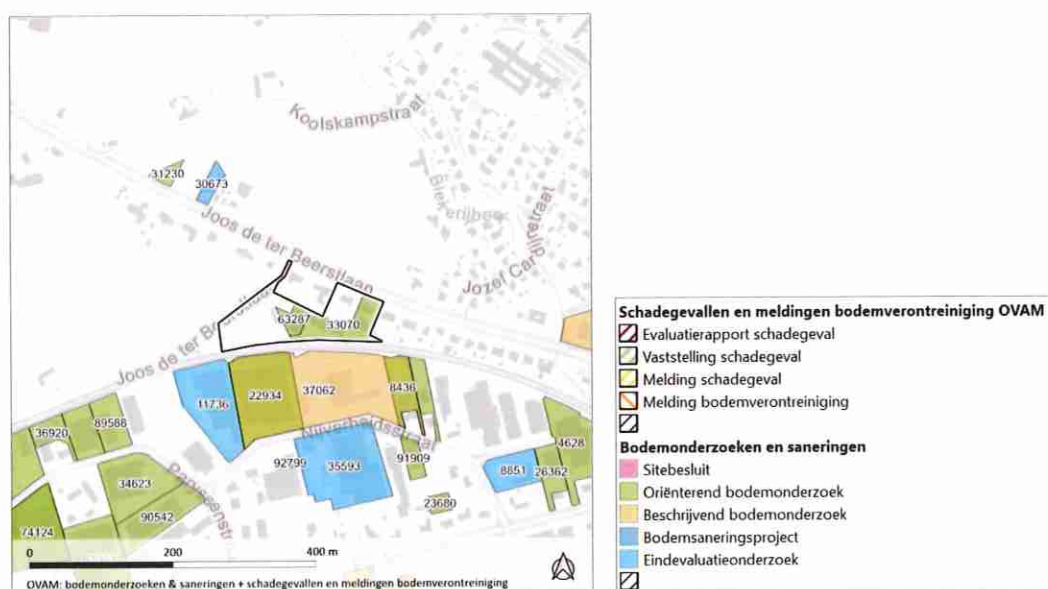


Fig. 13 OVAM – bodemonderzoeken en saneringen

3.1.3 Mogelijke effecten

Het planologisch attest voorziet in de toevoeging van de voormalige bedrijfssite Clarysse aan de eigen bedrijfssite alsook de optimalisatie ervan door middel van een herschikking van de zone bestemd voor bedrijvigheid op de korte termijn. Op de lange termijn wordt een uitbreiding van de bedrijfssite voorzien richting het westen. Het planologisch attest geeft enerzijds aanleiding tot een omgevingsvergunning voor de behoefte op korte termijn en tot de opmaak van een RUP om die behoefte alsook de lange termijnsbehoefte planologisch te verankeren.

De ontwikkeling kan een effect hebben op de infiltratiemogelijkheden en de afvoer van hemelwater, gezien de beperkte toename van bebouwing/verharding.

Door de aard van de bedrijvigheid (voornamelijk stallen van kranen e.d.) is er geen impact te verwachten op vlak van verontreiniging van het grondwater.

3.1.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het PA voorziet in een optimalisatie van het ruimtegebruik op de korte termijn. Er wordt voorzien in de sloop van het bureaugebouw in het oosten van de bedrijfssite en ontharding van de daarbij horende verharding. In het westen van de bedrijfssite wordt extra verharding aangelegd, zowel op de korte als de lange termijn. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanleg van een doorlopende groenbuffer langsheen de randen van het terrein. Waar nodig wordt het terrein onthard voor de aanleg van deze buffer, rekening houdende met voldoende doorgang voor brandweer en de bedrijfsvoering. Er worden geen nieuwe gebouwen bijgezet, enkel plaatselijk een overkapping.

De aanleg van de bufferzone wordt gecombineerd met de aanleg van een wadi, zodat regenwater kan worden opgevangen in een open waterbekken en in de bodem te laten infiltreren en/of vertraagd te laten afvoeren.

Inzake de discipline water en bodem worden daarmee de nodige plangeïntegreerde maatregelen getroffen om de impact van de te realiseren verharding op een correcte en verantwoorde wijze te beperken. Deze specifieke maatregelen zullen ook worden opgenomen in de voorschriften van het RUP en worden aangevuld met de generieke maatregelen uit de gewestelijke verordening hemelwater.

Er worden binnen de disciplines bodem en water dan verder ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

3.2 Biodiversiteit – fauna en flora

3.2.1 Juridische referentiesituatie

Het juridisch referentiekader voor de discipline biodiversiteit wordt onderzocht op twee schaalniveaus zijnde het gewestelijk niveau met de grootschalige afbakenings- en beschermingszones en daarnaast het lokaal niveau met de specifieke biologische waardering van en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Het plangebied omvat geen beschermingszone zijnde een **habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied**.

De gemeente Pittem is niet gelegen in een **habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied**.

De dichtstbijzijnde specifieke beschermingszone bevindt zich op ca. 8,4 km ten noorden (habitatrichtlijngebied Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen). Verder bevindt zich het vogelrichtlijngebied Ijzervallei op ca. 17,7 km ten westen.

Het plangebied situeert zich niet binnen of in de nabije omgeving van een **RAMSAR**-gebied als internationaal belangrijke waterrijke gebieden. Het dichtstbijzijnde Ramsar-gebied is gelegen op ca. 27,1 km ten westen.

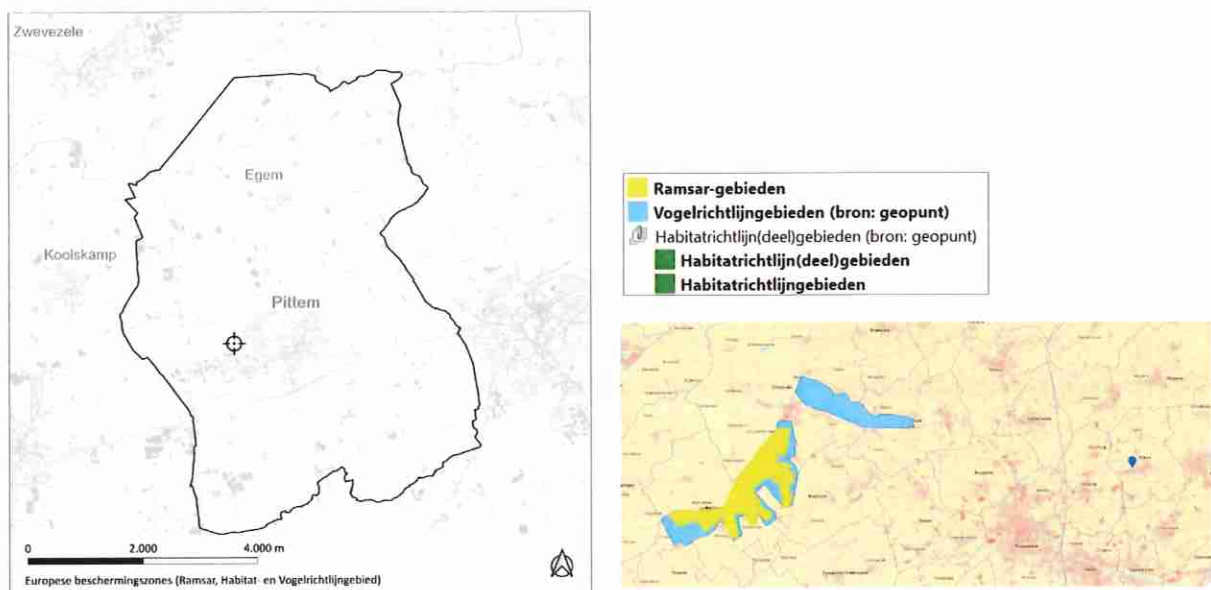


Fig. 14 Ramsar, habitat- en vogelrichtlijngebieden

Het plangebied situeert zich niet binnen een **VEN** (Vlaams Ecologisch Netwerk) of **IVON** (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk) gebied. In de omgeving buiten het plangebied bevindt zich een grote eenheid natuur ten noorden op 4,8 km afstand.

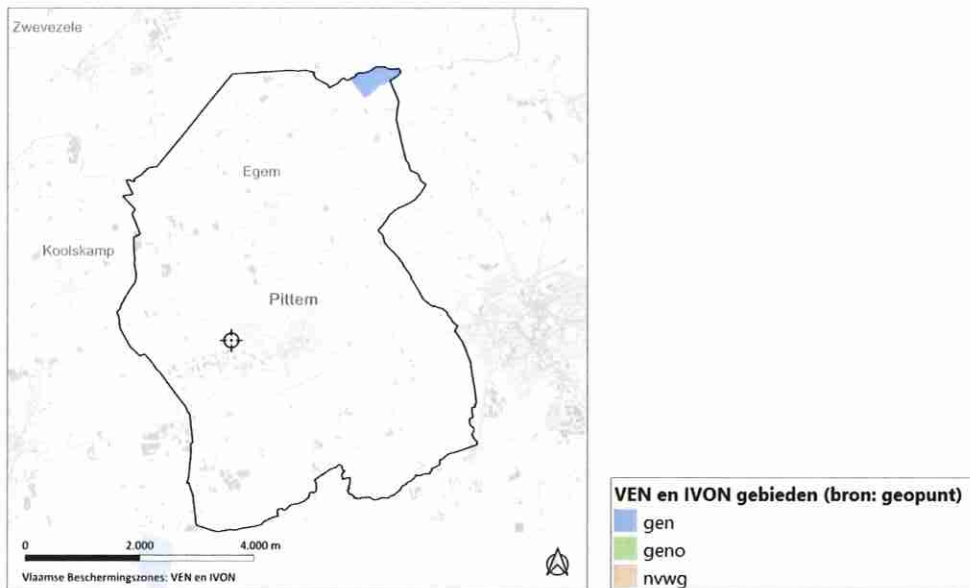


Fig. 15 VEN - IVON gebieden

De historisch permanente graslanden zijn beschermd door natuurwetgeving ofwel door verbod of vergunningsplicht om te wijzigen aan deze graslanden.

Het plangebied wordt niet gekenmerkt door **historisch permanente graslanden**. Het dichtstbijzijnde HPG is gelegen op ca. 3,6 km ten zuiden van het plangebied.

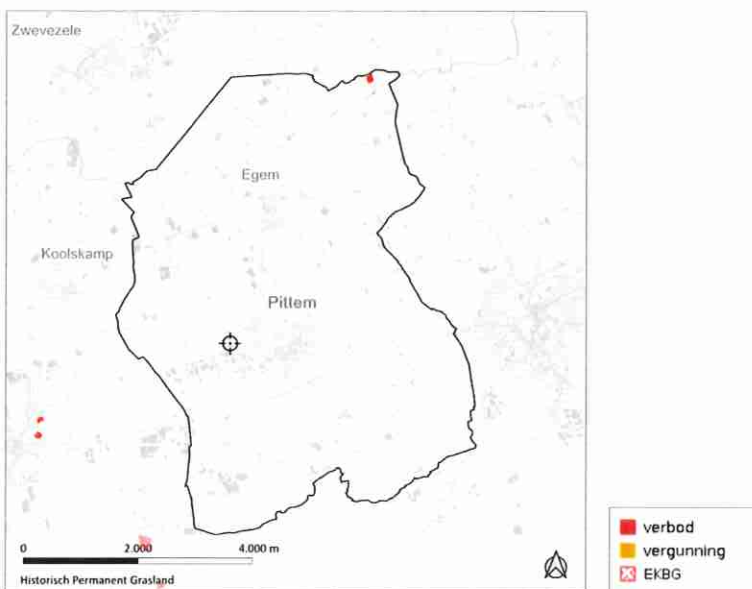


Fig. 16 historisch permanent grasland

3.2.2 Feitelijke referentiesituatie

De bestaande toestand wordt hierna weergegeven op basis van een infrarood beeld, waarbij een duidelijk onderscheid naar voor komt tussen niet-verharde en verharde zones.

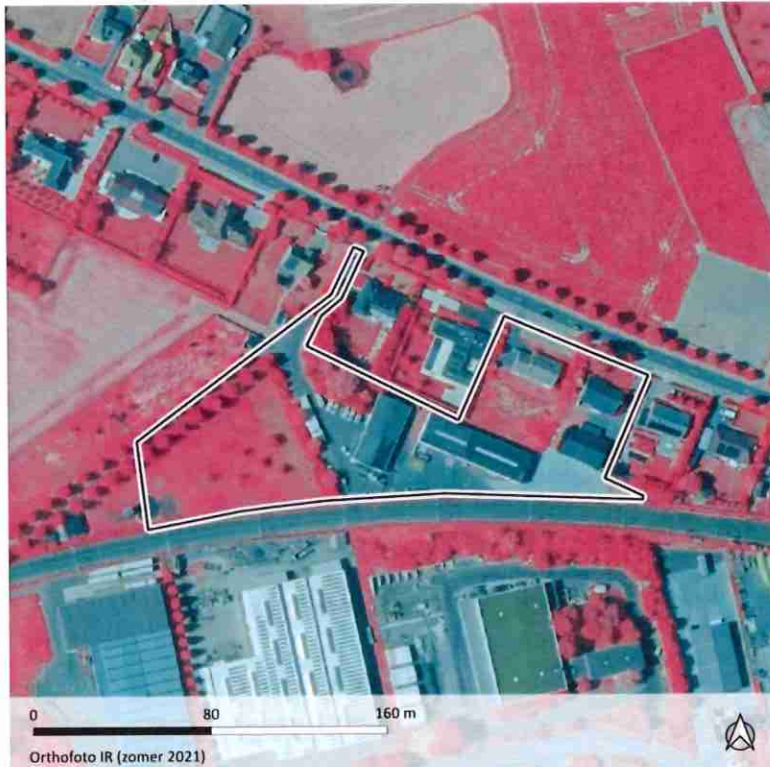


Fig. 17 orthofoto infrarood vegetatie en verhardingen

Uit het infraroodbeeld blijkt dat de bedrijfssite een zeer gebundelde infrastructuurbezetting kent van bebouwing en verharding. Alle monoliete verhardingen zitten vervat tussen en beperkt rond de gebouwenstructuur (en de treinsporen). De onverharde delen zijn gesitueerd aan de randen van de bedrijfssite.

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectenrapportage, landschapszorg e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze bevat nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

De **biologische waarderingskaart** geeft aan dat het plangebied en omgeving zeer weinig bijzondere biologische elementen kent. Het dichtstbijzijnde waardevolle element bevindt zich ten zuiden van het plangebied, net aan de overkant van de spoorweg. Het betreft hier een biologisch waardevol element zijnde de graskant van de spoorwegberm.

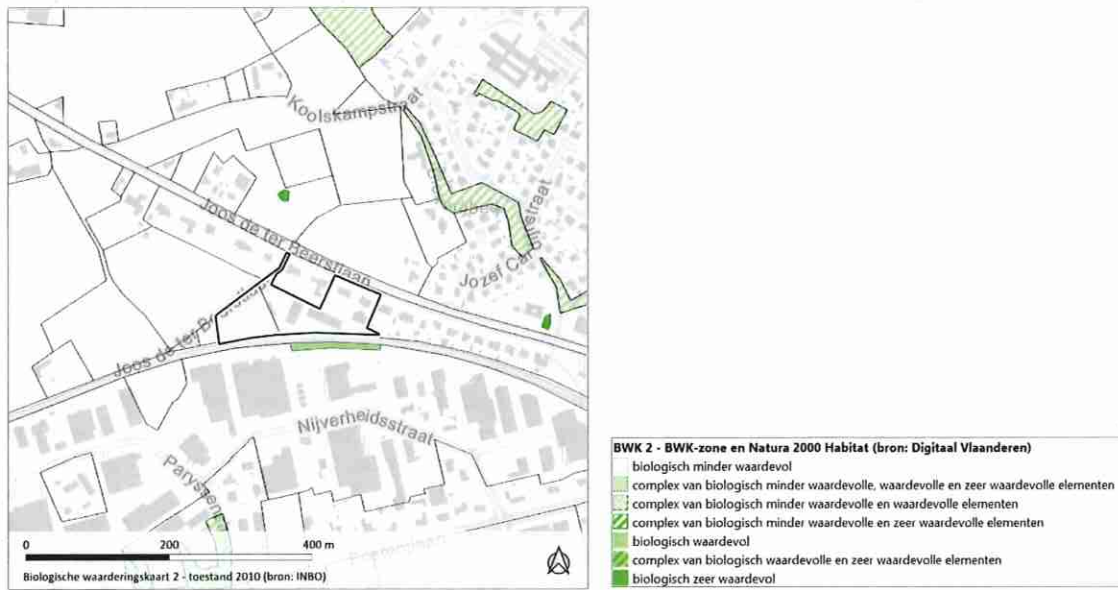


Fig. 18 Biologische Waarderingskaart

3.2.3 Mogelijke effecten

Het planinitiatief heeft geen invloed op de beschermingszone ten noorden van het plangebied. Het planologisch attest voorziet op de korte termijn voornamelijk de inname van de reeds verharde bestaande bedrijfssite van BKPS en Elektro Clarysse met een beperkte optimalisatie van verharding (toevoeging in het westen, ontharding in het noordoosten). Op de lange termijn wordt in functie van de toekomstige bedrijfsvoering bijkomende verharding voorzien op percelen waar geen biologisch waardevolle elementen zijn aangeduid. Er worden hierbij geen negatieve effecten gegenereerd naar Europese en/of Vlaamse beschermingszones, specifiek met betrekking tot het aspect stikstofemissie door verkeer. Het planologisch attest zal maximaal 20 vervoersbewegingen per dag genereren.

- Pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 200 m van een weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-de minimisnorm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen, met KDW 6 kg/ha.j, wanneer die binnen de 200 m van zulke weg zouden vallen. Dit blijkt uit het VITO-rapport 2024/EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'. Op basis van het beperkt aantal mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het PA in kwestie en de afstand tot SBZ (8,4 km) of VEN (4,8 km), is duidelijk dat de effecten van de door het plan veroorzaakte stikstofdepositie op beschermd gebied (SBZ) zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief zijn. Zowel voor SBZ's als voor VEN is het bijkomend van belang dat geen hypotheek wordt gelegd op de dalende trend inzake stikstofdepositie. Dit is het geval wanneer de lokale toename van de depositie beduidend kleiner is dan de door stikstofbeleid gerealiseerde en nog verder voorziene dalingen, die, cfr. een studie van VITO (2025) circa 3% per jaar bedraagt. Het volgende kan dan ook gesteld worden: Op basis van de door het plan veroorzaakte lokaal lichte toename van stikstofdepositie binnen VEN en SBZ kan er realistisch van uitgegaan worden dat deze toename beduidend kleiner zal zijn dan de meer generieke daling van de stikstofdepositie als gevolg van het beleid terzake (via PAS en Luchtbeleidsplan 2030).

De aanleg van de nieuwe groenbuffer heeft een positief effect op de biodiversiteit van het plangebied en omgeving, die op vandaag laag is.

Het aanleggen van de nieuwe waterbuffer zorgt voor een positief effect op de waterhuishouding ter hoogte van het plangebied.

3.2.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het planvoornemen streeft een evenwicht na tussen rendement enerzijds en ruimtelijke kwaliteit (in het bijzonder ruimte voor wat betreft groen-blauwe structuren) anderzijds.

De specifieke plangeïntegreerde voorwaarden voor de groenbuffer en waterhuishouding van de bedrijfssite zullen worden opgenomen in de voorschriften van het RUP.

Er wordt binnen de discipline biodiversiteit dan ook een positief effect verwacht.

3.3 Klimaat (klimatologische factoren)

De klimaatverandering kan beschouwd worden als een van de grootste bedreigingen voor de mens en de maatschappij. Aan de basis hiervan ligt de toename van concentratie aan broeikasgassen in onze atmosfeer beter bekend als het broeikas effect. De effecten van klimaatverandering zijn de zien onder de vorm van meer hitte, meer droogte, meer overstromingen en wateroverlast alsook een stijging van de zeespiegel.

3.3.1 Feitelijke = planologisch-juridische referentiesituatie

Het referentiekader voor de discipline klimaat overstijgt de grenzen van het plangebied en zelfs de grenzen van de gemeente Pittem. De impact van het plan dient dan ook gezien te worden als slechts een beperkt aandeel binnen het grote geheel van ontwikkelingen binnen de gemeente en ruimere omgeving.

Het referentiekader wordt opgebouwd uit drie scenario's zijnde het huidig scenario, toekomstscenario 2050 en toekomstscenario 2100 en de impact op droogtedagen en overstromingsgevoeligheid.

Op basis van het **huidig scenario** kan vastgesteld worden dat er een beperkte impact is op het vlak van agrarische droogtedagen. Daarnaast is er binnen de gemeente een zeer beperkte impact op de overstromingsgevoeligheid, maar niet ter plaatse van het plangebied.

Het **scenario 2050** toont aan dat er binnen de gemeente een grote toename zal zijn van het aantal hittegolfdagen, een beperkte toename van het aantal agrarische droogtedagen.

Het **scenario 2100** is beperkt tot de impact van hitte en droogte, verder is er geen bijkomende data beschikbaar.

De kaarten tonen in dit opzicht hoofdzakelijk aan dat de getroffen gebieden door droogte, hitte en water in eerste instantie uitbreiden om op lange termijn één getroffen gebied te vormen over de gemeentegrenzen heen.

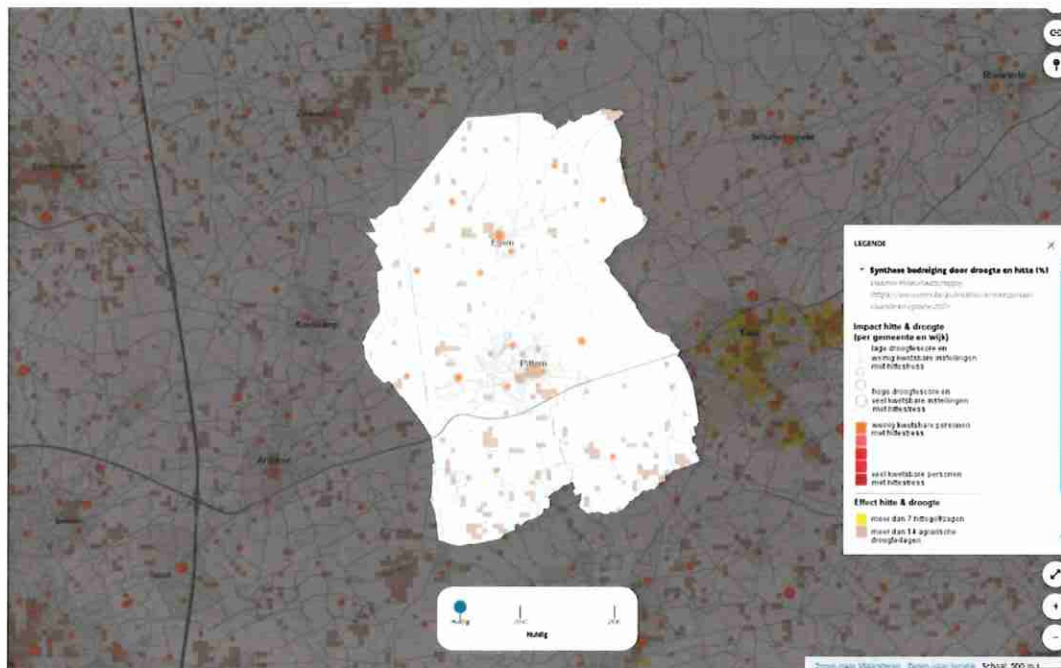


Fig. 19 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – huidige klimaat (VMM)

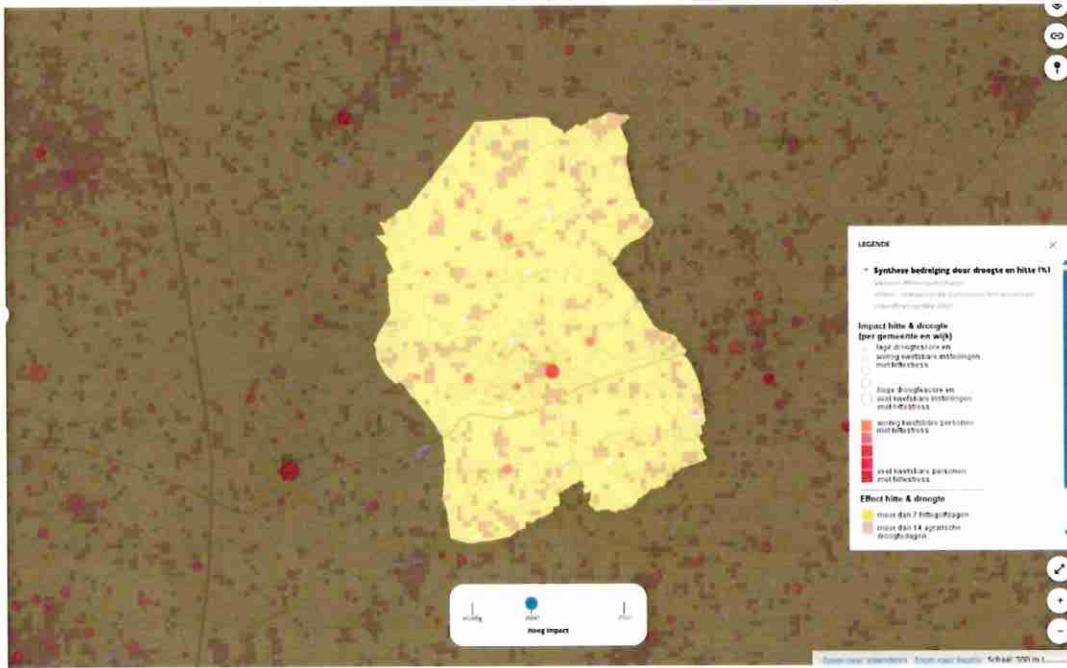


Fig. 20 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – klimaat 2050 (VMM)

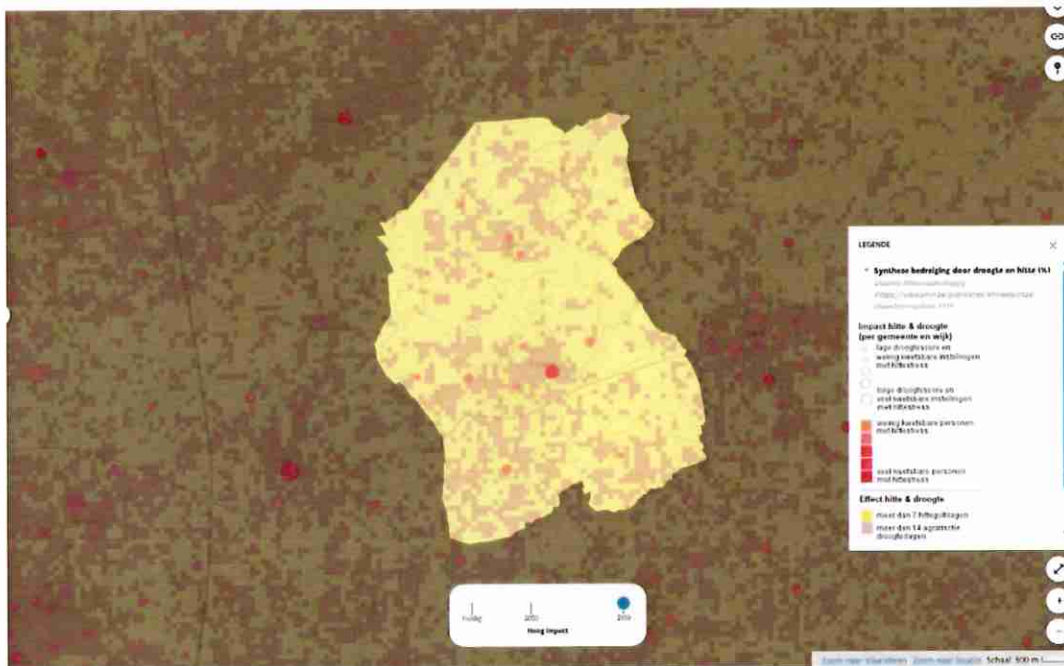


Fig. 21 Synthesekaart bedreiging door droogte/hitte en water – klimaat 2100 (VMM)

3.3.2 Beleidscontext

Met het burgemeestersconvenant engageren gemeenten zich mee voor de Europese en regionale inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen. In 2008 lanceerde Europa het burgemeestersconvenant voor de eerste maal met de ambitie om lokale besturen samen te brengen die vrijwillig engageren om de klimaat- en energiedoelstellingen van de Europese Unie te behalen en zelfs te overtreffen. Intussen werd al een tweede burgemeestersconvenant gelanceerd om gemeenten te engageren om 40% minder broeikasgassen uit te stoten tegen 2030.

Pittem ondertekende het Burgemeestersconvenant 2030.

Ondertekening Burgemeestersconvenant 2030

Versie opgemaakt op 22 augustus 2023

BC 2030 ondertekend BC 2030 (nog) niet ondertekend

Burgemeestersconvenant 2030 ▼

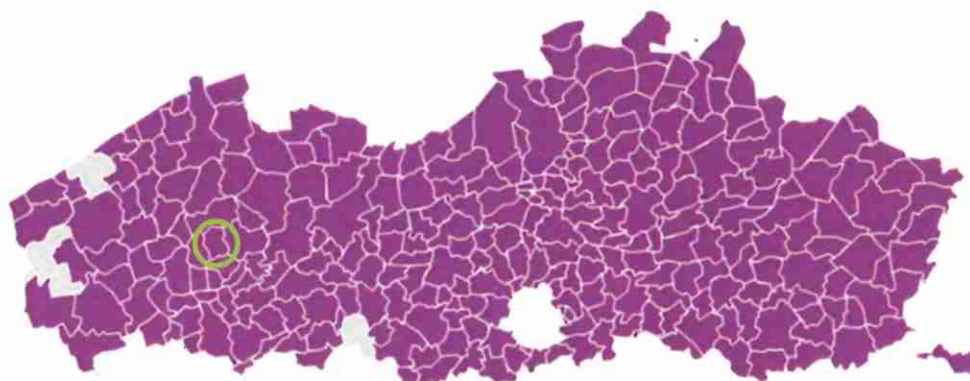


Fig. 22 Vlaamse gemeenten – stand van zaken ondertekend Burgemeestersconvenant 2030 (bron VVSG)

3.3.3 Mogelijke effecten

Met het planologisch attest wordt een optimalisatie van de beschikbare ruimte gerealiseerd, met een beperkte uitbreiding. Enkel de westelijke zone van het plangebied wordt voorzien van bijkomende verharding. In het noorden wordt er ont-hard.

Het ontwerp voorziet in adaptatiemaatregelen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken, met name wat betreft droogte en wateroverlast / overstroming: de aanleg van een wadi zorgt ervoor dat het water afkomstig van daken en verharding wordt opgevangen en vertraagd kan infiltreren of afgevoerd worden. Op die manier wordt vermeden dat de verwachte hogere piekneerslag zorgt voor wateroverlast.

3.3.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Voor wat betreft het aspect klimaat wordt verwezen naar de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden, zoals ook opgenomen onder de disciplines water en biodiversiteit.

Inzake de discipline klimaat worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

3.4 Atmosfeer

3.4.1 Feitelijke = planologisch-juridische referentiesituatie

De luchtkwaliteit kan beoordeeld worden op basis van de aanwezigheid van fijn stof (PM_{2.5}, PM₁₀ en zwarte koolstof), ozon en stikstofdioxide.

De kaarten fijn stof weergeven de stand van zaken op gemeentelijk niveau, terwijl de luchtkwaliteit van de omgeving meer gedetailleerd weergegeven kan worden op basis van het aandeel stikstofdioxide (NO₂).

- Fijn stof omvat twee types stofdeeltjes in de omgevingslucht.
 - PM_{2.5}: Het Vlaams luchtbeleidsplan stelt dat er tegen 2050 voldaan moet worden aan het WGO-jaaradvies met een maximum van 5 µg/m³.
 - PM₁₀: Het Vlaams luchtbeleidsplan stelt dat er tegen 2050 voldaan moet worden aan het WGO-jaaradvies met een maximum van 15 µg/m³.

Het grootste potentieel voor een daling situeert zich bij de landbouwsector en de huishoudens.



Fig. 23 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde PM_{2.5} 2023 - 2018 (bron VMM)

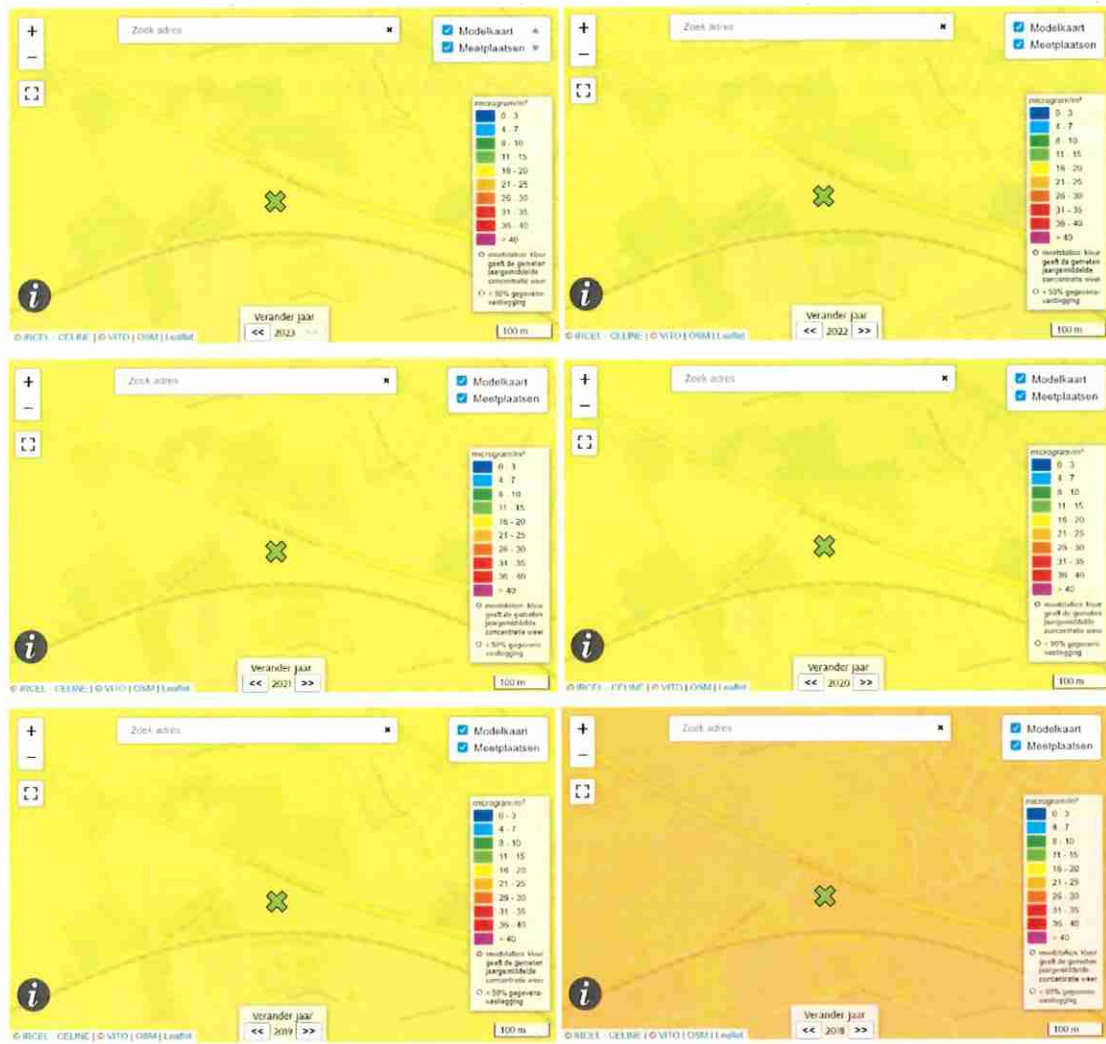


Fig. 24 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde PM₁₀ 2022 - 2017 (bron VMM)

- Zwarte koolstof is een maat voor roetconcentratie in de omgevingslucht ten gevolge van onvolledige verbranding van fossiele brandstoffen, biomassa en biobrandstof. De hoge concentraties worden vooral gemeten bij verkeersdrukte en op industriële locaties. Voor zwarte koolstof zijn er geen advieswaarden van de WGO.

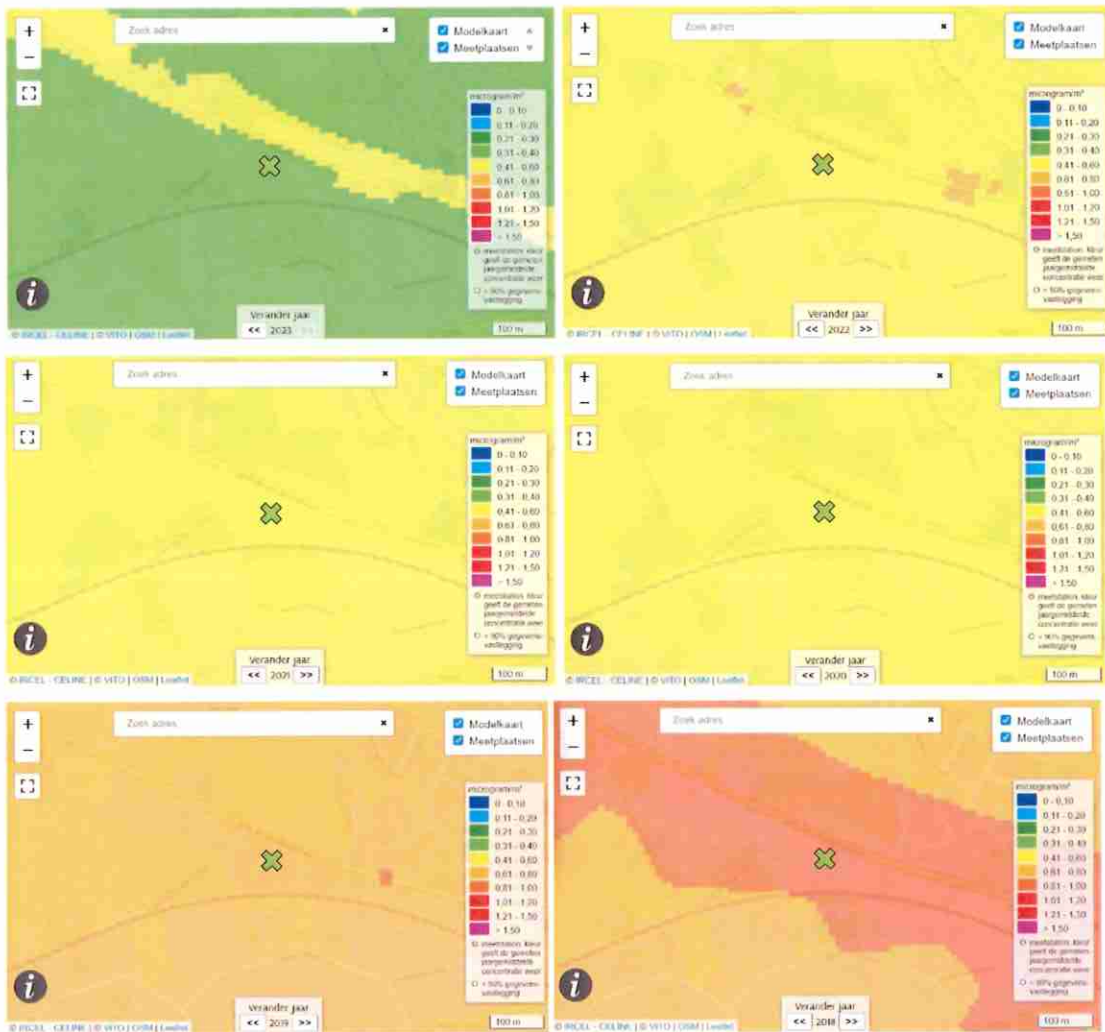


Fig. 25 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde black carbon (bc) 2023 - 2018 (bron VMM)

- Het aandeel NO₂ is de indicator voor het mengsel van luchtverontreiniging dat afkomstig is van het verkeer. Er wordt getoetst aan de Europese jaargrenswaarde van 40 µg/m³ alsook de doelstelling (WGO) om tegen 2050 de drempel op 10µg/m³ te leggen.

De 6 meest recente beschikbare jaren worden als referentiekader genomen (2023 – 2018):

Er dient opgemerkt te worden dat vanaf 2020 de positieve evolutie het gevolg is van de coronamaatregelen waardoor er minder wegverkeer was. Deze evolutie staft de noodzaak tot het drastisch dalen van het autoverkeer om de norm van de WGO tegen 2050 te halen.

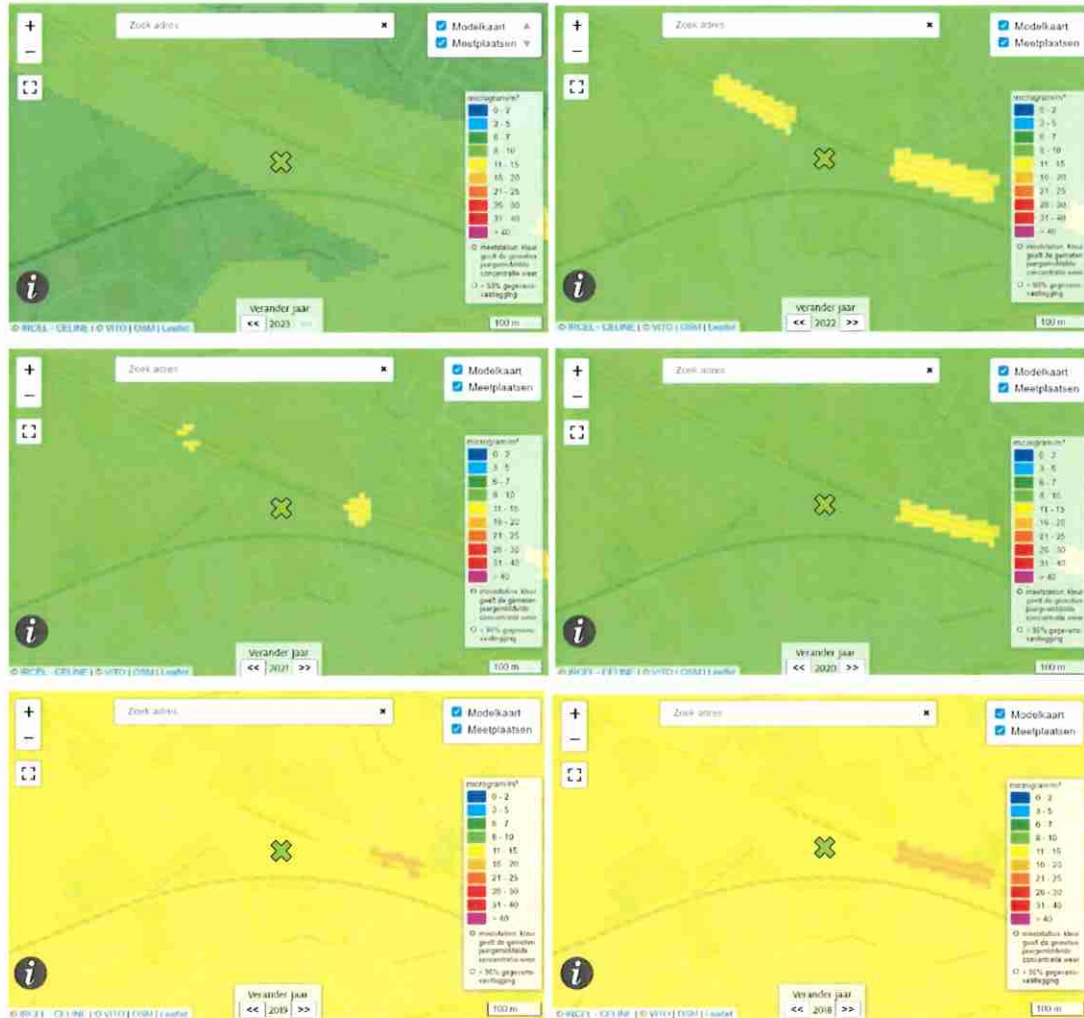


Fig. 26 evolutie luchtkwaliteit – jaargemiddelde NO₂ 2023-2018 (bron VMM)

3.4.2 Mogelijke effecten

De mogelijke effecten zijn gelinkt aan de gewijzigde transportbewegingen en het laden en lossen.

Het attest genereert netto een bijkomende mobiliteit van 4 vervoersbewegingen per dag.

Het gedetailleerde mobiliteitsprofiel staat uitgeschreven in de toelichtingsnota, daarin wordt geconcludeerd dat het planologisch attest geen aanzienlijk effect heeft op het mobiliteitsprofiel.

3.4.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Inzake de atmosfeer worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

3.5 Licht en geluid

3.5.1 Feitelijke referentiesituatie

Lichthinder is de overlast die wordt veroorzaakt door kunstmatig licht. Het gaat hierbij niet enkel om hinder door verblinding of verstoring door de lichtbron zelf, maar ook om vermindering van de nachtelijke duisternis. Lichthinder heeft niet alleen impact op de mens maar ook dieren en planten.

Wat betreft de discipline **licht** worden onderzocht welke types verlichting aanwezig zijn in en rondom het plangebied. Volgende vaststellingen worden gedaan: ter hoogte van de bedrijfssite is enkel sprake van een beperkte buitenverlichting type downlight.

Geluidshinder is verstoring veroorzaakt door lawaai of andere hinderlijke klanken. Voor het referentiekader worden in eerste instantie drie vaste bronnen naar hun impact zijnde het **wegverkeer, het spoorverkeer en het luchtverkeer**.

- De MIRA-geluidskarten 2021 tonen geen info over geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied. De kaarten duiden namelijk alleen wegen aan met meer dan 3 miljoenvoertuigpassages per jaar. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van wegen die zowel overdag als 's nachts plaatselijk voor geluid zorgen, vooral de N50 ten westen en de N37 ten zuiden van het plangebied. .

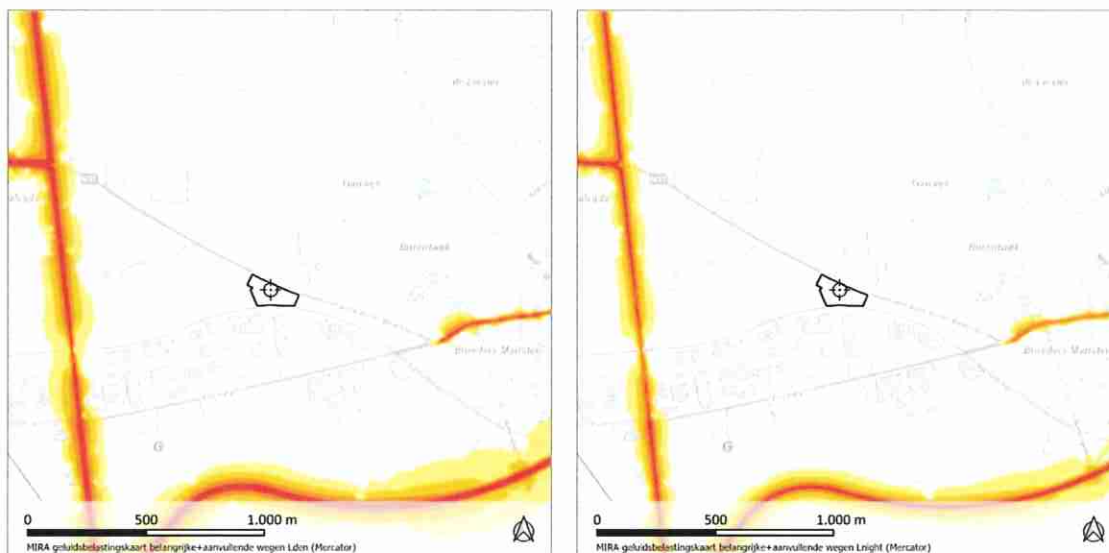


Fig. 27 MIRA- geluidskartaar Lden en Lnight

- De geluidskarten betreffende spoorverkeer en luchthavens tonen geen info over geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied.

3.5.2 Mogelijke effecten

De mogelijke effecten zijn gelinkt aan de gewijzigde transportbewegingen en het laden en lossen.

Het attest genereert beperkt bijkomende vervoersbewegingen van en naar het plangebied (4 per dag). Het planvoornemen voorziet echter in een efficiëntere organisatie van de circulatie op de hoofdsite waarbij het laden en lossen voortaan langs de westelijk gelegen inrit wordt voorzien. Daardoor wordt de hinder die de huidige inrit met zich meebrengt naar de omgeving geschrapt.

Het planologisch attest heeft m.a.w. een positief effect inzake de discipline licht en geluid.

3.5.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Eventuele bijkomende verlichting ter hoogte van de bijkomende bedrijfssite zal worden beperkt en wordt naar de bedrijfssite gericht.

Inzake de discipline licht en geluid wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht gelet de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden.

3.6 Gezondheid en veiligheid van de mens

3.6.1 Planologische-juridische referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een Seveso-inrichting of consultatiezone. De dichtstbij gelegen consultatie-zone ligt op ca. 7,8 km afstand ten westen van het plangebied (Unitank Tankstorage Belgium gevestigd in Roeselare) .

De aanvraag voorziet niet in de mogelijke inplanting van een nieuwe Seveso-inrichting.



Fig. 28 SEVESO-inrichtingen - consultatiezones

3.6.2 Feitelijke referentiesituatie

Voor wat betreft het aspect gezondheid wordt in eerste instantie verwezen naar de discipline atmosfeer die een overzicht biedt van de luchtkwaliteit van het plangebied op basis van de aanwezigheid van fijn stof en stikstofdioxide.

Het plangebied wordt daarnaast gekenmerkt door de aanwezigheid van volgende bedrijvigheid:

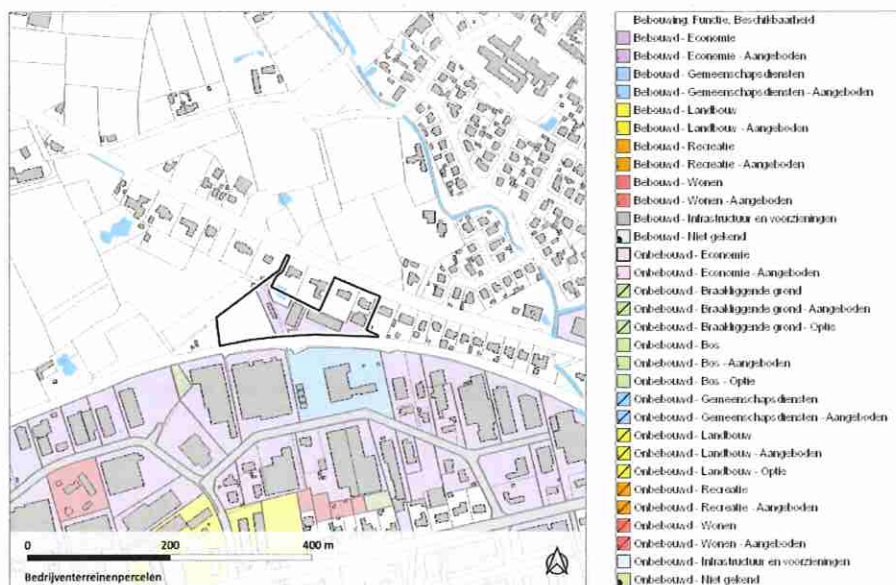


Fig. 29 bedrijventerreinpercelen

Daarnaast worden de meest kwetsbare functies in en nabij het plangebied in kaart gebracht. Daarbij wordt de focus gelegd op onderwijs, kinderopvang, sport en zorginstellingen. Er wordt rekening gehouden met voorzieningen binnen een straal van 1km.

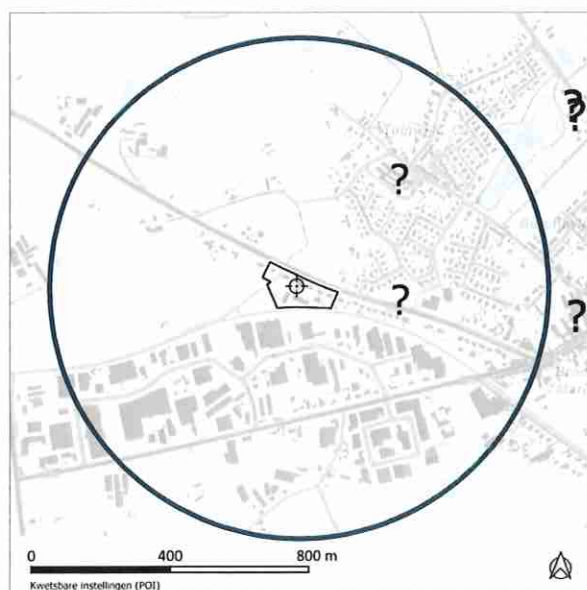


Fig. 30: Scholen, kinderopvang, zorginstellingen, sport en vrije tijd (POI-service, Vlaams Ministerie van Onderwijs en Vorming, Zorg, Sport Vlaanderen)

Ten oosten, op ca. 250 m van het plangebied, bevindt zich een dagverzorgingscentrum.

Ten noordoosten, op ca. 500 m van het plangebied, bevinden zich assistentiewoningen

Voor de rest bevinden zich geen kwetsbare functies binnen een straal van 1km van het plangebied.

Finaal wordt ook verwezen naar de beoordeling van de luchtkwaliteit in de omgeving onder de discipline atmosfeer. Een discipline die eveneens te koppelen valt aan de discipline mobiliteit door de beoordeling op basis van het aandeel stikstofdioxide (NO₂).

3.6.3 Mogelijke effecten

De bedrijfsactiviteiten zelf hebben geen impact op de gezondheid en veiligheid van de mens.

Verdere mogelijke effecten zijn gelinkt aan de transportbewegingen. Gezien het planologisch attest maar een beperkte bijkomende mobiliteit genereert worden er geen negatieve effecten op de kwetsbare functies in de omgeving, of voor de gezondheid en veiligheid van de mens in het algemeen verwacht.

3.6.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

3.7 Mobiliteit

3.7.1 Planologische-juridische referentiesituatie

De Atlas der Buurtwegen omvat een overzicht van de kleine wegen met openbaar karakter halfweg de 19e eeuw. Binnen deze atlas wordt een onderscheid gemaakt tussen de buurtwegen en voetwegen zijnde de 'sentiers'. De sentiers bevinden zich daarbij hoofdzakelijk op private gronden. De wijzigingen (afschaffing, bijklassering, verleggen) werd goedgekeurd en bijgehouden door de bevoegde Deputatie.

Op de Atlas der Buurtwegen is te zien dat er oude chemins door het plangebied loopt. Het betreft Chemin 63 en Sentier 88.

Chemin 63 komt op vandaag overeen met de aftakking van de Joos de ter Beerstlaan tussen de woningen langs de Joos de ter Beerstlaan 58 en 60. ontsluiting van BKPS.

Sentier 88 is al van voor 7/07/1971 (exacte opnamedatum orthofoto) niet meer zichtbaar en plaatselijk overbouwd of verhard.

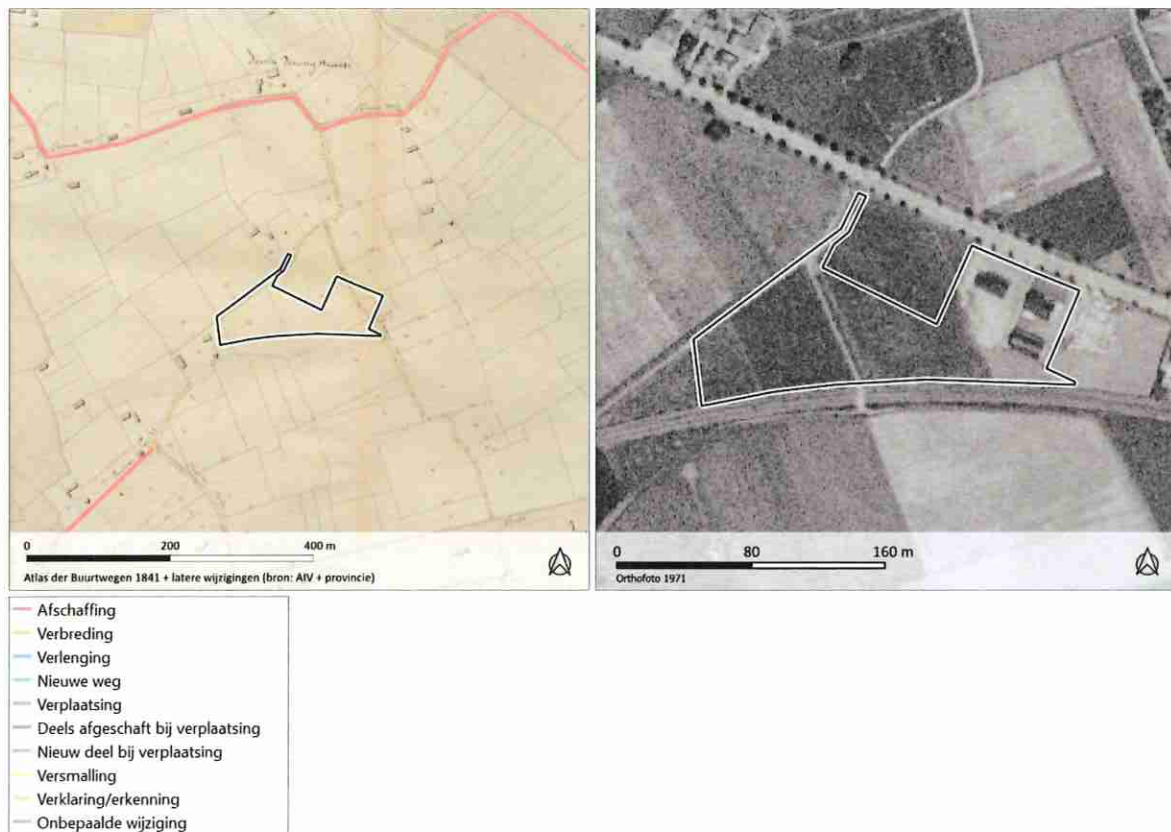


Fig. 31 Atlas der Buurtwegen 1841 + wijzigingen

3.7.2 Feitelijke referentiesituatie

3.7.2.1 Openbaar vervoer en personenvervoer

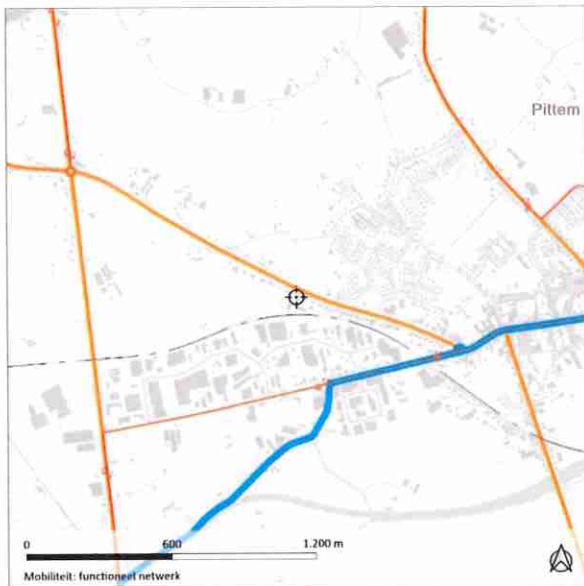


Fig. 32 functioneel netwerk

Het plangebied is gelegen langs een openbare vervoersas langs de Joos de ter Beerstlaan, namelijk buslijn 80. Deze verbindt Roeselare met Tielt via Beveren, Ardoorie en Pittem. De dichtstbijzijnde bushalte (niet in vogelvlucht), aan de Stationsstraat, ligt op zo'n 750 m afstand ten zuidoosten van het plangebied.

Mobiscore

8740 Pittem Joos de ter Beerstlaan 52

Verwijder



Ontsluitingsmogelijkheden

Het plangebied wordt ontsloten door de Joos de ter Beerstlaan. De weg heeft het statuut van een gewestweg (N35), beheerd door het Agentschap Wegen en Verkeer. Bij de ingebruikname van de voormalige site van elektro Clarysse zal de huidige ontsluiting geschrapt worden en zal gebruik worden gemaakt van de ontsluiting van Clarysse. Deze veiligere ontsluiting situeert zich tussen de huisnummers 58 en 60.

Parkeren

Op vandaag parkeren personeel en klanten aan de woning Joos de ter Beerstlaan 52. Op de korte termijn en lange termijn worden er 8 parkeerplaatsen voor personeel (en sporadische klanten) voorzien in de uitbreidingszone,

specifieker op de voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse, ter hoogte van/langs het bedrijfsgebouw. Zie de plannen korte en lange termijn voor de exacte positie van deze parkeerplaatsen.

3.7.3 Mogelijke effecten

De mogelijke effecten zijn gelinkt aan de transportbewegingen. Gezien het planologisch attest maar een beperkte bijkomende mobiliteit genereert worden er geen negatieve effecten verwacht wat betreft de mobiliteit. Integendeel, door de nieuwe inrit worden de verkeersonveilige en hinderlijke situaties bij het op- en afrijden van transporten net vermeden.

Door de ontsluiting over te nemen van de voormalige bedrijfssite van elektro Clarysse zal bovendien in een veel veiligere manier van op- en afrijden van transporten en camionettes worden voorzien.

Op het vlak van mobiliteit worden dus enkel positieve effecten verwacht als gevolg van het attest.

Tabel 1: Overzicht ondergrenzen opmaak mobiliteitstoets

Functie	Ondergrens
Woonfunctie	100 woningen
Kantoren zonder loket	3000 m ² bvo
Kantoren met loket	2000 m ² bvo
KMO	8000 m ² bvo
Handel dagelijks	750 m ² bvo
Handel niet-dagelijks	1250 m ² bvo
Mortuarium	50 zitplaatsen
Andere activiteit	50 parkeerplaatsen
Gecumuleerde activiteit	verkeersproductie > 50 pae/uur

Ondergrenzen mobiliteitstoets – richtlijnenboek mei 2018

Tabel 2: Overzicht ondergrenzen opmaak Mobiliteitsstudie of MOBER

Functie	ondergrens
Woonfunctie	250 woonegelegenheden
Handel, horeca, kantoren en diensten	7.500 m ² bvo
Industrie, KMO en ambacht	15.000 m ² bvo
Parkeerplaatsen	200 parkeerplaatsen

Ondergrenzen MOBER – richtlijnenboek mei 2018

3.7.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Inzake de discipline mobiliteit worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

3.8 Ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen

De referentiesituatie is voor de discipline Mens - Ruimtelijke Aspecten niet altijd eenduidig. Ruimtelijke Structuurplannen zijn in se beslist beleid, maar zijn te weinig concreet om als referentiesituatie te hanteren. Ook zullen niet alle voorgenomen opties met zekerheid uitgevoerd worden.

3.8.1 Planologische-juridische referentiesituatie

Het gewestplan wordt gebruikt als basisreferentie. Het plangebied werd binnen het **gewestplan** opgenomen als woongebied met landelijk karakter voor het noordelijk deel van het plangebied, agrarisch gebied voor het zuidelijk deel van het plangebied.

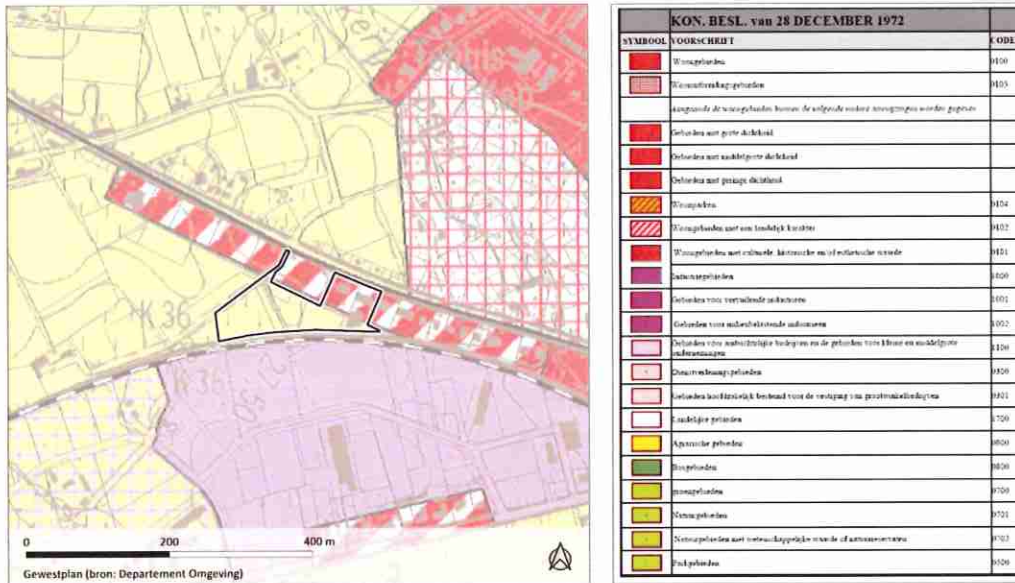


Fig. 33 uittreksel gewestplan

Het plangebied is gelegen binnen **Herbevestigd Agrarisch Gebied**.



Fig. 34 Herbevestigd Agrarisch Gebied | HAG

Het gewestplan werd in latere fase verfijnd door opmaak van het sectoraal BPA Zonevrije Bedrijven fase 2 in 2008. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de percelen in deelgebied 109 en 110 (Clarysse en De Jaeghere).

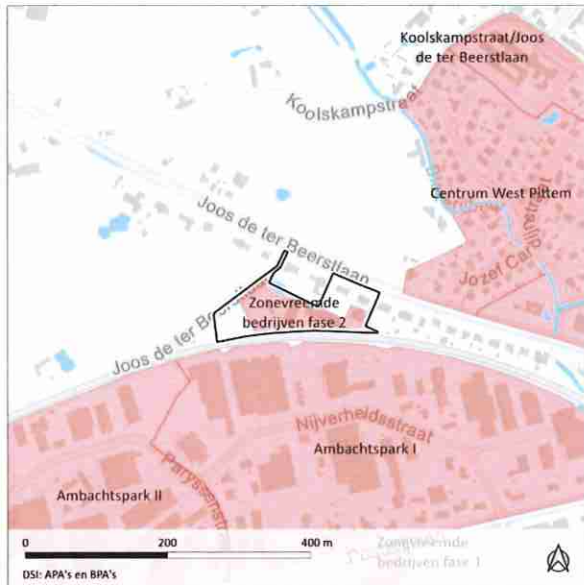


Fig. 35 Plannen van Aanleg (BPA) contour (links) en uittreksel (rechts)

Het plangebied is niet gelegen in een Gewestelijk of gemeentelijk RUP.

Het plangebied is gelegen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen'. Het PRUP heeft geen relevante bepalingen voor deze aanvraag.



Fig. 36 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

3.8.2 Feitelijke referentiesituatie

De bestaande toestand stemt hoofdzakelijk overeen met de juridisch toestand.

Volgende verschillen worden opgemerkt:

> Deelgebied Clarysse zoals afgebakend in het grafisch plan van het BPA Zonevreemde bedrijven loopt nog verder richting westen dan in werkelijkheid gerealiseerd is. Een gevolg hiervan is dat de groenbuffer zoals ingetekend op het grafisch plan van het BPA in werkelijkheid niet op die manier gerealiseerd is.



3.8.3 Mogelijke effecten

Het planologisch attest voorziet op de korte termijn de herschikking en optimalisatie van de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid door het BPA zonevreemde bedrijven fase 2. Gezien het gehele plangebied gelegen is in HAG wordt bij een planinitiatief volgend uit het PA hoe dan ook HAG ingenomen. Dit op de korte en lange termijn. Noch BKPS BV, noch een van de bestuurders, bezitten andere gronden met een harde bestemming die als compensatie kan dienen.

In de **omzendbrief RO/2010/01** van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, geeft de Vlaamse Regering haar beleidsvisie op de herbevestigde agrarische gebieden weer.

Gemeentelijke planningsinitiatieven zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is. Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

Onderzoek naar de alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.

- Onder 5.2 van de motivatienota PA werd reeds gemotiveerd waarom geen locatie-alternatieven worden weerhouden.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een element in deze beoordeling zijn.

- Binnen het plangebied of direct grenzend aan het plangebied wordt geen professionele landbouw uitgevoerd volgens de landbouwgebruikspercelenkaart, waardoor de impact dus beperkt blijft.

Verder voorziet **het Verzameldecreet** in het principe van planologische compensatie. Daarin zijn drie uitzonderingen voorzien:

- De eerste uitzondering voorziet erin dat de wijziging naar een 'harde' bestemming een "in omvang beperkte oppervlakte" beslaat.
 - o De bijkomende ruimte voor bedrijvigheid op de korte termijn bedraagt geen toename, wel een herschikking van 596 m². In verhouding met de huidige oppervlakte reeds bestemd voor bedrijvigheid door het BPA bedraagt dit dus een toename van 0% en een herschikking van ca. 7% van de totale oppervlakte. Bijgevolg kan gesteld worden dat de wijziging op de korte termijn als een "in omvang beperkte" oppervlakte geldt.
 - o De bijkomende ruimte voor bedrijvigheid op de lange termijn bedraagt een toename van 1.683 m². In verhouding met huidige oppervlakte bestemd als bedrijvigheid bedraagt dit een toename van ca. 20%. Voor de compensatiemogelijkheden op de lange termijn wordt verwezen naar 6.7.1.2 van de motivatienota tot planologisch attest.

(...)

Verder worden inzake de discipline ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen geen mogelijke negatieve effecten verwacht.

3.8.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

HAG

Op de korte termijn wordt gewerkt met een planologische ruil met nulbalans. HAG wordt dus evenredig geruild. Voor de compensatiemogelijkheden op de lange termijn wordt verwezen naar 6.7.1.2 van de motivatienota tot planologisch attest.

Inname agrarisch gebied

Voor voorliggende aanvraag tot planologisch attest werd reeds een initieel onderzoek gedaan op schaal van de gemeente Pittem om een suggestie te doen wat betreft planologische compensatie, ter inname van (herbevestigd) agrarisch gebied. In het kaartmateriaal onder 6.7.1.2 van de motivatienota PA staan zones afgebakend op het grondgebied van de gemeente waar op vandaag landbouw plaatsvindt (volgens landbouwgebruikspcelen) op gronden waar een harde bestemming heerst (volgens gewestplan). Deze zones komen aldus in aanmerking ter planologische compensatie van de inname van agrarisch gebied en worden voorgesteld aan de gemeente.

Inzake de discipline ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht gelet de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden.

3.9 Cultureel erfgoed

3.9.1 Feitelijke = planologische-juridische referentiesituatie

De indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen uit 1985 weergeeft de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen. De indeling is gebaseerd op fysieke, natuurlijke en cultuurlandschappelijke kenmerken.

Op de **traditionele landschapskaart** situeert het plangebied zich binnen de Zandleem- en leemstreek, specifiek binnen de Stedelijke gebieden havengebieden



Fig. 37 traditionele landschappen

De landschapsatlas omvat relictten van de traditionele landschappen uit Vlaanderen die getuige zijn van een vroegere tijd en de toenmalige toestand. De relictten werden onderverdeeld op basis van hun ruimtelijke dimensie waarbij er vier categorieën bekomen werden:

- (1) Ankerplaatsen: het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats.
- (2) Relictzones: het plangebied is niet gelegen binnen een relictzone.
- (3 + 4) Punt -of lijnrelictten: er zijn geen punt - of lijnrelictten gelegen in het plangebied.

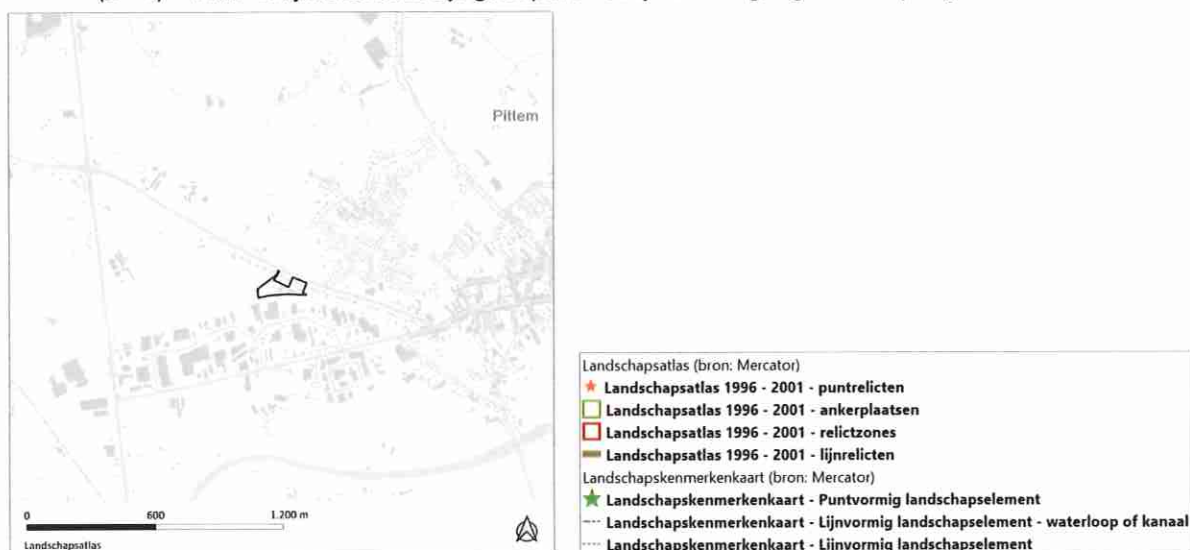


Fig. 38 landschapsatlas – landschapskenmerkenkaart

De Inventaris Onroerend Erfgoed Vlaanderen omvat alle waardevol erfgoed, zowel archeologisch, bouwkundig, landschappelijk als varend erfgoed. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de wetenschappelijke inventaris, de vastgestelde inventaris, beschermd erfgoed en Unesco Werelderfgoed.

Binnen het plangebied zijn geen erfgoedinventarissen of -elementen gelegen. Er werd ook nog geen archeologisch onderzoek gevoerd.

- Ten oosten van het projectgebied is een object aangeduid als vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft een villa uit 1942 gelegen aan de Joos de ter Beerstlaan 35 (id: 172634).

De gemeente Pittem is op heden niet erkend als onroerenderfgoedgemeente, waardoor er nog geen beoordelingskader voorhanden is op gemeentelijk niveau.

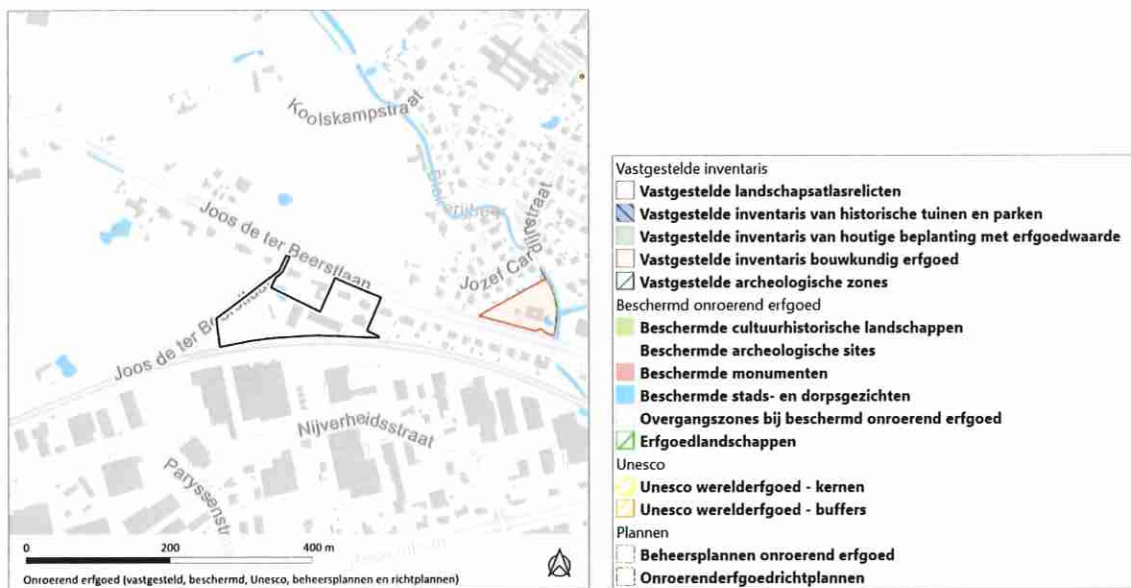


Fig. 39 Erfgoedkaart

In het plangebied zijn geen archeologienota's gekend. Ten zuiden van het plangebied, gelijklopend met de spoorweg, is een gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

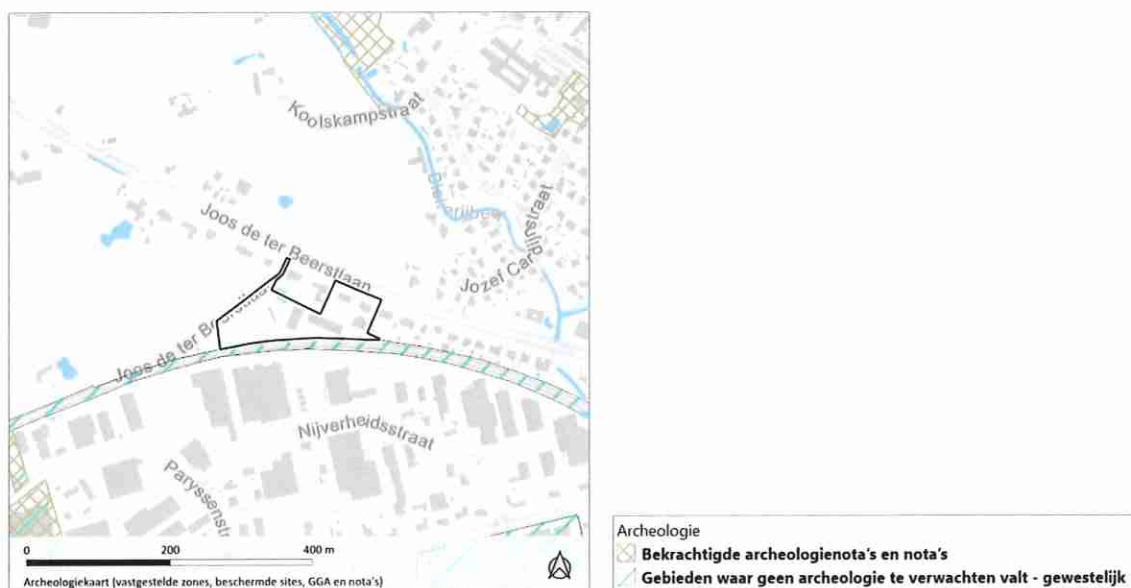


Fig. 40 Archeologiekaart

3.9.2 Mogelijke effecten

Op vlak van onroerend erfgoed zijn geen mogelijke effecten als gevolg van het planologisch attest.

Voor mogelijke effecten op archeologisch vlak wordt de beslissingsboom van onroerend erfgoed geraadpleegd. **Op basis van de beslissingsboom kan men vaststellen dat mogelijks een archeologienota voor de stedenbouwkundige handelingen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal moeten opgemaakt worden.**

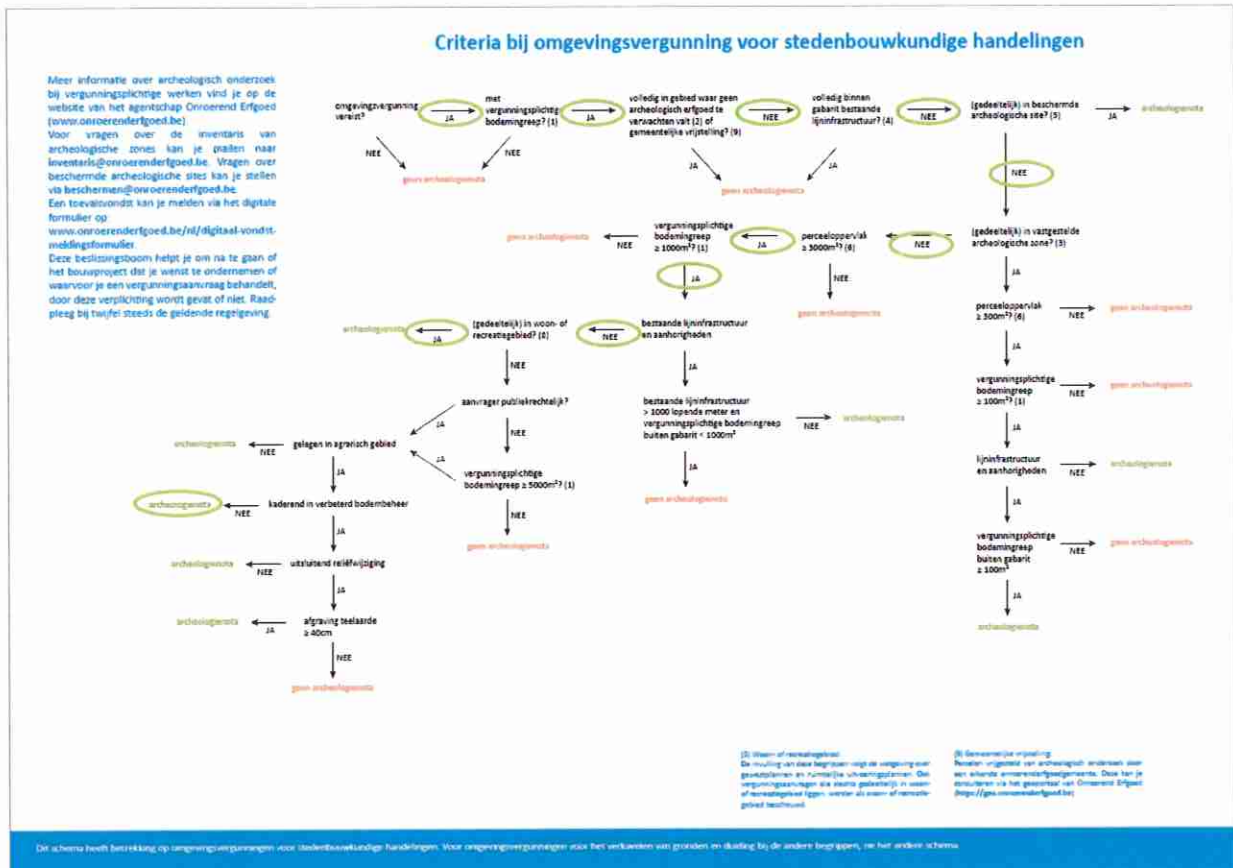


Fig. 41 beslissingsboom archeologienota bij stedenbouwkundige handelingen (onroerenderfgoed.be)

Inzake de effecten op het landschap zal er een positief effect zijn als gevolg van de aanleg van de buffer. De specifieke plangeïntegreerde maatregelen om de landschappelijke inkleding van de site te verhogen zullen worden opgenomen in de voorschriften van het RUP. Inzake de landschappelijke effecten zal de aanleg van de buffer worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ter uitvoering van het planologisch attest.

3.9.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Inzake de discipline cultureel erfgoed wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht gelet de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden.

3.10 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied van voorliggende aanvraag tot planologisch attest situeert zich op ca. 1,3 km van de gemeentegrens met Ardooie, op ca. 3,1 km van de grens met Tielt, op ca. 4,7 km van de gemeentegrens met Wingene en op ca. 25,7 km van de provinciegrens met Oost-Vlaanderen.

Het plangebied situeert zich op ca. 25,7 km van de gewestgrens met het Waalse Gewest en op ca. 72,5 km van de gewestgrens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het plangebied situeert zich op ca. 47,2 km van de landsgrens met Frankrijk

Eveneens rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

3.11 Cumulatieve effecten

Op basis van voorgaande screening kan worden vastgesteld dat er geen cumulatieve effecten zijn. Alle maatregelen zijn plangeïntegreerd en werden dus al mee onderzocht op hun impact op andere disciplines.

4 SAMENVATTEND | CONCLUSIE

Het bedrijf BKPS BV, opgericht in 2013, kent sinds 2021 haar bedrijfsactiviteiten op de huidige site aan de Joos de Beerstlaan 52 te Pittem. Het bedrijf kende doorheen de tijd een evolutie en groei die zich op heden vertaalt in een gebrek aan ruimte voor het stallen van kranen en toebehoren op de huidige site. Ook de inrit voor de transporten is op zo een manier gelegen dat deze voor hinderlijke en gevaarlijke verkeerssituaties zorgt bij het ophalen en leveren van kranen.

In januari 2025 kreeg het bedrijf de kans om de aanpalende bedrijfssite van Elektro Clarysse aan te kopen. De aanvrager beoogt hiermee een uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie binnen de zone voor bedrijvigheid (aangeduid volgens het sBPA Zonevreemde bedrijven fase 2) met een herschikking van de in het BPA bestemde oppervlakte op de korte termijn, een beperkte bijkomende uitbreiding van deze bedrijfssite op de lange termijn.

Het planologisch attest BKPS BV zal resulteren in een RUP waarbij agrarisch gebied en woongebied landelijk karakter worden omgezet naar zone voor bedrijvigheid, zoals reeds voor het grootste deel al bestemd in het sectorale BPA Zonevreemde bedrijven fase II. Op de korte termijn blijft de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid gelijk aan die bestemd in het BPA, zij het herschikt en geoptimaliseerd op een manier die praktischer ingericht kan worden. Op de lange termijn wordt beperkt bijkomende zone voor bedrijvigheid voorzien.

De optimalisatie en het ontwerp van de site en de beperkte uitbreiding op lange termijn voorzien tevens in een aantal ingrepen die de ruimtelijke kwaliteit van de site ten opzichte van de omgeving verhogen en de milieueffecten beperken. Er wordt voorzien in een groene bufferzone ten opzichte van agrarisch gebied (en woongebied landelijk karakter). Zo wordt de klimaatbuustheid en de biodiversiteit van de bedrijfssite versterkt. Dit zorgt bovendien voor een opwaardering van de landschappelijke inkleiding ten opzichte van het omliggende agrarische gebied.

Op basis van voorgaande samenvatting kan besloten worden dat het planologisch attest BKPS BV:

- conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, mogelijk het kader vormt voor een bijlage III-project, rubriek 10b, maar dat het echter het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt;
- conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zicht niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- conform het decreet van 27 april 2007 als herziening van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt;
- geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt, mits toepassing van de aangegeven plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden;

Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

--:--:--



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Instrumenten en Programmatie
Team Omgevingseffecten
Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)
mer@vlaanderen.be

www.vlaanderen.be/natuur-milieu-en-klimaat/milieu-effectrapportage

Advies over het 'ontwerp van screening' m.b.t. de aanvraag van een planologisch attest BKPS BV, Pittem

Dossiernummer: SCRPL26001

Op 19/01/2026 ontvang het VECM het 'ontwerp van screening' in functie van de bovenvermelde aanvraag tot planologisch attest, met de vraag advies te verlenen volgens artikel 4.3.5, §1, tweede lid van het DABM en artikel 5 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025.

De verdere procedure verloopt als volgt: Op basis van de adviezen van het VECM en de adviesinstanties dient het 'ontwerp van screening' vervolledigd te worden tot een 'screening'. Het is vervolgens aan de bevoegde overheid om aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I van het DABM te motiveren waarom het voorgenomen plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De bevoegde overheid houdt daarbij rekening met de screening en de verleende adviezen van het VECM en de andere adviesinstanties. Tenslotte moet de screening en de motivering bekend gemaakt worden.

Het planologisch attest BKPS BV zal resulteren in een RUP waarbij agrarisch gebied en woongebied landelijk karakter worden omgezet naar zone voor bedrijvigheid, zoals reeds voor het grootste deel al bestemd in het sectorale BPA Zonevreedde bedrijven fase II. Op de korte termijn blijft de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid gelijk aan die bestemd in het BPA, zij het herschikt en geoptimaliseerd op een manier die praktischer ingericht kan worden. Op de lange termijn wordt beperkt bijkomende zone voor bedrijvigheid voorzien.

Zoals in hoofdstuk 2.3 aangegeven wordt is de aanvraag tot planologisch attest screeningsgerechtigd volgens artikel 4.3.2, §2 van het DABM. Op 1/12/2025 is de term 'klein gebied op lokaal niveau' aangepast naar 'klein gebied op provinciaal of gemeentelijk niveau'. In dit geval gaat het om een klein gebied op gemeentelijk niveau. Rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III is nu een rubriek uit bijlage 2 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025.) Voor meer informatie zie ook de plan-m.e.r.-plichttool: <https://merscreening.omgeving.vlaanderen.be/>.

Het 'ontwerp van screening' bevat de conclusie dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Het VECM heeft geen opmerkingen op het onderzoek naar aanzienlijkheid van de effecten. Op basis van het ontwerp van screening, en in het bijzonder rekening houdend met de beschrijving van de kenmerken van de aanvraag tot planologisch attest, van de effecten ervan en van de gebieden die door het plan kunnen worden beïnvloed, is het VECM akkoord met de conclusie uit het ontwerp van screening dat het voorliggend plan (i.c. de aanvraag tot planologisch attest) geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Getekend door: JACOBS ISABEL ELISAB
Getekend op: 2026-02-24 09:59:46 +01:00
Reden: ik keur dit document goed

Jacobs Isabel



Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Instrumenten en Programmatie

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Urbasta (Ruben Verbanck)
Ter Waarde 50
8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
19/01/2026	Studiebureau Urbasta	2026_000479_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Floris Moerdijk info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	11.02.2026

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de plan-MER screening bij het planologisch attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het planologisch attest goed ontvangen. Het agentschap zal geen advies uitbrengen bij de voorliggende screening plan-MER, maar zal dat wel doen in een later stadium van de adviesprocedure. Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wel te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten. Ten laatste bij het voorleggen van het ontwerp-RUP moeten deze aspecten duidelijk beschreven worden indien zij relevant zijn voor het plan.

- De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
VAC Jacob van Maerlant
Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Urbasta

uw bericht van 19 jan 2026	uw kenmerk	ons kenmerk MER_30_2026004 AV/300/2026/00017	bijlagen
vragen naar/e-mail Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		telefoonnummer	datum 12 feb 2026

Betreft: MER-screening ikv Planologisch attest bedrijf BKPS BV

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de N35 (Joos de ter Beerstlaan 52) te Pittem.

De N35 is een gewestweg en vormt een belangrijke verbindingsweg in de regio. Het traject is gelegen buiten de bebouwde kom. Langs dit wegdeel geldt het snelheidsregime conform de ter plaatse geldende signalisatie.

Het plangebied grenst rechtstreeks aan de N35. Ten zuiden bevindt zich de spoorlijn.

Opmerkingen

Motivatienota – Korte termijn

Het planologisch attest beoogt de bundeling van de bestaande bedrijfssite van BKPS BV met de aanpalende voormalige site van Elektro Clarysse, met als doel een compactere en verkeersveiliger georganiseerde bedrijfssite.

AWV kan zich vinden in:

- Het schrappen van de bestaande, onveilige inrit ter hoogte van huisnummer 52, waar vrachtwagens achterwaarts dienen op te rijden;
- Het gebruik van de ruimere en verkeersveiliger inrit van de voormalige Clarysse-site, inclusief keerbewegingen op eigen terrein.

Dit betekent een verbetering van de verkeersveiligheid langs de N35.

Het is evenwel niet duidelijk of de oprit ter hoogte van huisnummer 54 gebruikt wordt door het bedrijf. Vanuit verkeersveiligheid oogpunt is het wenselijk dat:

- alle toegang van en naar het bedrijf maximaal gebundeld wordt;
- en bij voorkeur verloopt via de gemeenteweg (tussen huisnummers 58 en 60), indien dit planologisch en praktisch mogelijk is.

Verspreide of bijkomende toegangen op de N35 zijn niet wenselijk.

Lange termijn – Uitbreiding

De lange termijnvisie voorziet een uitbreiding van de buitenopslag met circa 1.683 m² (ongeveer 20% toename).

Gezien de aard van de activiteiten (verkoop, verhuur en herstelling van kranen) betreft het voornamelijk zwaar en uitzonderlijk transport.

Bij verdere planuitwerking dient aangetoond te worden dat:

- de verkeersgeneratie beheersbaar blijft;

- geen bijkomende ontsluitingen op de N35 noodzakelijk zijn;
- alle manoeuvres op eigen terrein kunnen plaatsvinden zonder impact op de doorstroming of verkeersveiligheid op de gewestweg.

Nieuwe of gewijzigde toegangen tot de gewestweg zijn steeds onderworpen aan afzonderlijke machtiging van AWW.

Conclusie

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent een gunstig advies in het kader van de MER-screening voor het planologisch attest van BKPS BV.

AWV ondersteunt het schrappen van de onveilige inrit ter hoogte van huisnummer 52 en benadrukt het belang van een gebundelde, verkeersveilige ontsluiting zonder bijkomende conflictpunten op de N35.

Met de meeste hoogachting,

ir. Humberto Van Nunen
afdelingshoofd

Verlenen van advies over de plan-mer-screening in het kader van de aanvraag tot planologisch attest voor BKPS BV (Pittem)

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regels inzake het planologisch attest, inzonderheid artikel 2;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 4.4.24 tot en met 4.4.29;
- het DABM, inzonderheid artikel 4.3.5;
- de omzendbrief LNE/2007 die stelt dat het advies van de deputatie zich beperkt tot het nagaan van de volledigheid van de aangeleverde informatie in de screeningsnota;
- de volledige ontvangst van de plan-mer-screening van de aanvraag tot planologisch attest voor BV BKPS met bijhorende adviesvraag op 17/02/2026;
- onderstaand voorstel van gedeputeerde Kelly Detavernier;
- na beraadslaging.

ADVIES

Wat betreft een verzoek tot raadpleging maakt de deputatie enkel melding van gegevens die onvoldoende aan bod komen in de screeningsnota.

Voorliggend verzoek tot screening is onvolledig.

- De visie op lange termijn voorziet in een waterbuffer van ca. 500 m². Er werd in de visie op korte termijn echter geen ruimte voor waterbuffering voorzien. Kan op korte termijn voldaan worden aan de voorwaarden uit de gewestelijke verordening hemelwater? Het is van belang dat de nodige infiltratie- en buffervolumes op eigen terrein voorzien worden, zowel op korte als op lange termijn.
- Op p. 36 wordt het mobiliteitsprofiel van het bedrijf beschreven in tabelvorm. Hier staat beschreven dat er eventueel 2 arbeiders bij kunnen komen, wat zorgt voor bijkomende personeelsverplaatsingen. Er worden geen bijkomende transporten opgenomen in deze tabel. Zullen deze werknemers uitsluitend op de site zelf werken? Of zal de uitbreiding toch ook zorgen voor bijkomende transportbewegingen?
- In de motivatienota wordt de relatie met de conceptnota van het BRWV opgenomen. Het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen werd op 20 juni 2024 voorlopig vastgesteld door te Provincieraad en dus dient hieraan getoetst te worden.

Wat betreft de verdere aanvraag tot planologisch attest:

Het bedrijf is op een korte termijn sterk gegroeid op de huidige site. De aankoop van de voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse en gewenste uitbreiding op lange termijn in de aanvraag zijn getuige van deze grote groei. Zal de uitbreiding op lange termijn voldoende zijn om mogelijke toekomstige groei op te vangen? Met de aanvraag voor uitbreiding botst het bedrijf op zijn grenzen op de huidige site. Een verdere uitbreiding (na de uitbreiding zoals voorzien in de aanvraag) is niet meer mogelijk en een herlokalisatie zou dan aan de orde zijn. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het licht van investeringen en bestemming op de huidige locatie. Indien het bedrijf verder zal groeien en bijkomende uitbreidingen noodzakelijk zullen zijn, wordt een verhuis aangeraden.

BESLUIT

Artikel 1:

De deputatie keurt bovenstaand advies over de plan-mer-screening in het kader van de aanvraag tot planologisch attest voor BKPS BV goed.

De plan-mer-screening is onvolledig.

- Kan op korte termijn voldaan worden aan de voorwaarden uit de gewestelijke verordening hemelwater?
- Zal de uitbreiding enkel bijkomende bewegingen van werknemers veroorzaken? Of zullen er ook bijkomende vrachtwagentransporten zijn?

Art.2. Dit advies wordt overgemaakt aan Urbasta.

Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het planologisch attest voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren op de vraag tot advisering van de aanvraag tot planologisch attest.

Voor eensluidend afschrift,
Namens de deputatie:

Stephaan Barbery,
Diensthoofd

Aanwezig:	Denis Fraeyman, Burgemeester Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen Carl Couckuyt, Algemeen directeur
Afwezig:	/
Verontschuldigd:	/

**Ruimtelijke planning - Firma BKPS BV - Joos de ter Beerstlaan 52 - plan-mer-screening bij
planologisch attest - advies - 2026/CBS/194**

Het college van burgemeester en schepenen,

Aanleiding

Op 19/01/2026 heeft het bedrijf BKPS BV, gevestigd in de Joos de ter Beerstlaan 52, een adviesvraag ingediend in het kader van een plan-mer-screening bij een nog in te dienen planologisch attest. Het bedrijf wil immers uitbreiden naast de bestaande site.

Indien het plan-mer-screening door de verschillende instanties gunstig wordt geadviseerd kan de initiatiefnemer een planologisch attest indienen. Op basis van het verkrijgen van een positief attest kan men dan een omgevingsvergunning bekomen.

Dergelijk planologisch attest vermeldt o.a. het volgende:

- ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn;
- eventuele voorwaarden gesteld aan het behoud en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- eventuele opmaak of wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de gelijktijdige afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en de effecten van het behoud voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen (artikel 4.4.24 lid 3 VCRO).

Regelgeving

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Afdeling 4. Planologische attesten (art. 4.4.24 - 4.4.29)

Context en argumentatie

Het gaat om een uitbreiding van een bedrijf dat bouwkransen verhuurt en verkoopt. Dit was vroeger een bedrijf voor aluminiumconstructies.

BKPS handelt in bouwkransen en biedt als service ook het opstellen, verplaatsen en onderhouden van deze kransen aan. Voor het onderhouden van de kransen wordt een werkplaats (smederij) voorzien en de opslag van gevaarlijke stoffen (oliën en mazout).

Onderstaande nota werd door de eigenaar opgemaakt:

Behoefte op korte termijn

De behoefte van het bedrijf BKPS BV is het bekomen van bijkomende ruimte voor opslag van kransen en toebehoren, alsook het inrichten van een veiligere en praktische inrit van de bedrijfssite voor transporten. Op de korte termijn wenst het bedrijf hiervoor de aangekochte aanliggende voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse voor aan te wenden. Daarbovenop wenst het bedrijf een herschikking

van de bestemde oppervlakte voor bedrijvigheid van het noordoosten van de bedrijfssite (wegens niet praktisch) naar het westen van de bedrijfssite. Het tekort aan opslagruimte vertaalt zich op vandaag naar een stuk niet-regulariseerbare verharding voor opslag van kranen ten noorden van de huidige bedrijfssite en het stallen van remorques aan het nabijgelegen rondpunt.

Concreet omvat de behoefte op de korte termijn een toevoeging van de bedrijfssite Clarysse met ca. 490 m² aan bedrijfsgebouwen en ca. 2.003 m² aan verharding voor opslag.

Daarbovenop is het op de korte termijn de bedoeling om het bureaugebouw en verharding in het noordoosten van de huidige bedrijfssite te ontharden, slopen en schrappen in functie van praktisch in te richten bijkomende verharde oppervlakte in het westen. Dit herschikken van de bestemde oppervlakte voor bedrijvigheid door het BPA resulteert in een oppervlakte van ca. 596 m² die geschrapt wordt in het noordoosten en die hervertaald wordt naar het westen. Er wordt benadrukt dat op de korte termijn de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid dezelfde oppervlakte blijft die in het BPA Zonevreemde Bedrijven werd toegewezen (zijnde totaal ca. 8.086m² voor de beide bedrijfssites samen). Bij de verdere opmaak van het RUP ter uitvoering van voorliggend planologisch attest zouden de zones waar de bedrijvigheid wordt geschrapt terug de onderliggende bestemming krijgen conform het gewestplan, zijnde woongebied (met landelijk karakter).

Op de voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse kunnen zo ook 8 volwaardige parkeerplaatsen worden ingericht voor het personeel van BKPS en sporadische klanten. Werknemers nemen tijdens de week hun camionetten mee naar huis, in het weekend en tijdens verlofperiodes zijn deze parkeerplaatsen nodig voor het stallen van de voertuigen op de bedrijfssite.

Op de korte termijn wenst het bedrijf ook bijkomende overdekte opslag te bekomen centraal in het plangebied, het betreft een oppervlakte van ca. 124 m². Dit in functie van het beschermen van materiaal (specifiek liften) tegen weer en wind. Zowel in de korte termijn als in de lange termijn wordt rekening gehouden met de bouwkaders ingetekend op het sBPA voor gebouwen en overkappingen. De oppervlakte bestemd voor gebouwen en overkappingen (ca. 3.015 m²) wordt in de korte en lange termijn niet overschreden.

De wijzigingen op korte termijn houden verder nog het slopen van vergader- en opslagcontainers op de site van Clarysse in functie van de verharde buitenopslag voor kranen. Te allen tijde wordt de doorgang van de Joos de ter Beerstlaan naar de woning gelegen ten westen van de bedrijfssite gegarandeerd

Behoefte op lange termijn

Op de lange termijn, waarbij een divers en ruim aanbod aan verschillende kranen om te verhuren en verkopen essentieel zal zijn voor het verder bestaan van het bedrijf, is de wens er om bijkomende verharding voor buitenopslag te voorzien op gronden in eigendom ten westen van de bedrijfssite Clarysse. De beoogde uitbreiding zou volgens het bedrijf plaats moeten bieden aan een totaal van ongeveer 60 kranen, 5 remorques, 10 liften en een viertal vrachtwagens om relevant te blijven in de toekomst.

Dit vertaalt zich, met inbegrip van een volwaardige groenbuffer waar nodig alsook waterhuishouding, in een bijkomende oppervlakte voor bedrijvigheid van ca. 1.683 m² ten opzichte van de korte termijn (en dus ook ten opzichte van de in het BPA voorziene oppervlakte voor bedrijvigheid).

Op de lange termijn is het ook de bedoeling om een bijkomend deel verharding te overkappen om materieel droog te kunnen stallen. Concreet gaat het om een uitbreiding van de overkapping op de korte termijn en wordt er in totaal een oppervlakte van ca. 810 m² overkapt.

Te allen tijde wordt de doorgang van de Joos de ter Beerstlaan naar de woning gelegen ten westen van de bedrijfssite gegarandeerd.

Financiële impact

Grondcompensatie is vereist, waarbij in dit geval het in te nemen agrarisch gebied dient gecompenseerd door eenzelfde oppervlakte grond met een andere bestemming.

Besluit :

De plan-mer-screening gaat gedetailleerd in op de diverse disciplines bodem en water, biodiversiteit/fauna en flora, klimatologische factoren, atmosfeer (lucht en geur), licht en geluid, energie, gezondheid, mobiliteit, ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen, cultureel erfgoed en grensoverschrijdende effecten. De disciplines energie en grondstoffenvoorraad, grensoverschrijdende effecten en cumulatieve effecten worden niet verder opgenomen.

De uitbreiding wordt voorzien nabij wateroverstromingsgevoelige percelen. Zeker voor de uitbreiding op lange termijn waarbij er nog bijkomende uitbreiding wordt overkapt met een oppervlakte van ca. 810 m², kan dit problemen opleveren. Omtrent de andere disciplines dient aandacht besteed aan o.a. mobiliteit en gezondheid, gezien het bedrijf rechtstreeks paalt aan een woonlint (bestemming woongebied met landelijk karakter).

Er is geen budget voorzien in het meerjarenplan van de gemeente voor de aankoop van gronden inzake een compensatie.

Hieromtrent dient er voorafgaand aan het indienen van de aanvraag overleg te worden gepleegd met de gemeente, departement omgeving en de Provincie.

Het statuut van de weg naar de achterliggende woning Joos de ter Beerstlaan 58 B dient bekeken. Het gaat hier wellicht nog om een trage weg met een private erfdienstbaarheid van doorgang.

Namens het schepencollege,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
(get.) Denis Fraeyman.

Voor éénsluidend afschrift – Pittem, 20 februari 2026

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
Denis Fraeyman.

Ruben Verbanck

Van: Zorg Aandachtsgebieden <aandachtsgebieden@vlaanderen.be>
Verzonden: dinsdag 27 januari 2026 18:11
Aan: Ruben Verbanck
Onderwerp: U!868_Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij planologisch attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem

Beste,

Het Departement Zorg zal geen advies geven bij deze aanvraagdossier tot PLANOLOGISCH ATTEST.

MVG,

Liesbet Van Rooy
Milieugezondheidkundige

DEPARTEMENT ZORG
Afdeling Preventief Gezondheidsbeleid
T 0497 05 81 07
liesbet.vanrooy@vlaanderen.be
www.departementzorg.be

Bezoekadres: Lange Kievitstraat 111-113 bus 31, 2018 Antwerpen

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 497, 1210 Brussel



Vlaanderen
is zorgzaam en
gezond samenleven

Van: Ruben Verbanck <ruben.verbanck@urbasta.be>

Verzonden: maandag 19 januari 2026 11:34

Aan: Adviesverlening_Departement_MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; eddy.truyaert@pittem.be;
pascaldejaeghere@belgacom.net; adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be;
ruimtelijkeplanning@westvlaanderen.be; Omgeving, GOP West-Vlaanderen <GOP.WVL.omgeving@vlaanderen.be>;
wegen.wvl.vergunning@mowvlaanderen.be; Milieueffectrapportage <mer@vlaanderen.be>; VLAIO Info
<info@vlaio.be>; Wonen in Vlaanderen, agentschap <wonen@vlaanderen.be>; AWV-wegen.wvl.vergunningen
<wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be>; VLAIO Info <info@vlaio.be>; Zorg Woonzorglijn
<woonzorglijn@vlaanderen.be>; Zorg Preventief Gezondheidsbeleid
<preventiefgezondheidsbeleid@vlaanderen.be>

CC: Wim Carrein <wim.carrein@urbasta.be>; Info - BKPS <info@bkps.be>

Onderwerp: U!868_Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij planologisch attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem

Geachte adviesinstantie

Betreft: Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij Planologisch Attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem. Op heden is nog geen mer-dossiernummer toegewezen.

Ons bureau is aangesteld door het bedrijf BKPS BV gevestigd aan Joos de ter Beerstlaan 52 te Pittem, om een aanvraagdossier tot PLANOLOGISCH ATTEST op te starten.

Via onderstaande link wensen wij u de adviesvraag te richten in het kader van de plan-mer-screening voor bovenvermeld planologisch attest:

<https://we.tl/t-CZ8FqKCpYd>

De link geeft toegang tot de pdf van het volledige aanvraagdossier. De effectieve plan-mer-screening is te vinden van p. 173-224.

Advies werd gevraagd aan:

- Gemeente Pittem (+GECORO)
- Departement MOW
- Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning
- Departement Omgeving, Omgevingsplanning West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Zorg en Gezondheid
- Vlaams Expertisecentrum MER (VECM)

Mocht u als adviesinstantie van mening zijn dat er nog andere relevante adviesinstanties dienen geraadpleegd te worden, dan horen we dit graag.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken uw advies kenbaar te maken, bij voorkeur uiterlijk 19 februari 2026. Indien er afwijkingen op deze timing zitten, gelieve ons hiervan op de hoogte te brengen.

In geval van vragen of onduidelijkheden, aarzel niet ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Ruben Verbanck

Ruimtelijk planner

✉ ruben.verbanck@urbasta.be

☎ +32 11 71 19 91

🌐 www.urbasta.be

📍 Ter Waarde 50, 8900 Ieper

[Bereikbaarheid & route](#)

🌐 Part of United Experts Group | [#krachtvanhetnetwerk](#)

 **URBASTA!**
Part of United Experts Group



BTW BE 0542.806.357

United Experts Group is een handelsmaatschappij die alle activiteiten en verantwoordelijkheden van United Experts Group via haar dochter R&B [hier](#) kan downloaden

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
www.omgeving.vlaanderen.be

Urbasta,
t.a.v. Ruben Verbanck
ruben.verbanck@urbasta.be
Ter Waarde 50
8900 Ieper

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.84/37011/112.1	
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: Gemeente PITTEM, planologisch attest "Bedrijf BKPS BV" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geachte,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door het departement Omgeving ontvangen op 19/01/2026.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Gelieve rekening te houden met volgende opmerkingen:

Voor het planologisch attest en het hieruit resulterend RUP is een planologische compensatie noodzakelijk. Navraag bij de gemeente leert echter dat niet met de gemeente is besproken of en hoe deze compensatie kan gebeuren.

Het is noodzakelijk in het begin van de procedure te bekijken of en hoe aan deze vereiste voldaan kan worden. Hierover is contact te nemen met de gemeente, eventueel in samenspraak met onze diensten.

Bijkomend is hierbij op te merken dat het omzetten van een deel van de eigendom naar een bestemming 'woongebied met landelijk karakter' **geenszins als compensatie kan dienen** voor het uitbreiden van de bedrijvenczone in agrarisch gebied. Aan de compensatieregeling kan enkel voldaan worden mits het omzetten van een harde bestemming naar een zachte.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Omgeving in toepassing van artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Ruben Verbanck

Van: Baeteman Stefaan <stefaan.baeteman@vlaio.be>
Verzonden: donderdag 5 februari 2026 12:09
Aan: Ruben Verbanck
Onderwerp: RE: U!868_Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij planologisch attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste,

Mogen we a.u.b. vragen om adviesvragen gericht aan VLAIO m.b.t. milieueffectrapportage, planologische attesten en andere planprocessen te richten aan VLAIO op ruimtelijke.economie@vlaanderen.be a.u.b?

VLAIO meent dat ook volgend alternatief moet worden onderzocht:

Het incorporeren van de woningen Joos de ter Beerstlaan 52 en 54 en de bedrijfswoning met huisnummer 58, zodat:

- De ontsluiting verloopt over de percelen met huisnummer 52 of 54 of via de voorgestelde ontsluiting die wordt verbreed over huisnummer 58. De kritiek in het dossier op de ontsluiting t.h.v. huisnummer 52 is onterecht nu die ontsluiting kan worden verbreed en verkeersveilig worden ingericht gezien het perceel ook eigendom is van het bedrijf. De huidige ontsluiting naast huisnummer 58 is wellicht even smal en ongeschikt voor het verkeer van bouwkransen;
- Het bedrijf en haar zaakvoerders hebben al deze woningen in eigendom. Met het planologisch attest wordt gepoogd om uit te breiden in herbevestigd agrarisch gebied, terwijl zij zelf in principe voldoende 'harde bestemmingen' in eigendom hebben;
- Met de huidige aanvraag tot planologisch attest wordt het bedrijf helemaal gesitueerd in 2^e bouworde wat ruimtelijk minder wenselijk is, maar ook de latere hergebruiksmogelijkheden beperkt doordat er geen zichtbaarheid is van het bedrijf op een doorgaande weg, maar ook doordat de in het dossier voorgestelde ontsluiting eigenlijk ook niet geschikt is voor vrachtverkeer;
- Het is gezins de bedoeling van dit alternatief om alle woningen weg te nemen. Er kan zeker een bedrijfswoning blijven.

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Baeteman
Adviseur Vestiging en Ruimtelijke Ordening

VLAIO
Dienst Ruimtelijke Economie
T +32 50 24 85 27 M +32 499 86 52 04

Van: Ruben Verbanck <ruben.verbanck@urbasta.be>
Verzonden: maandag 19 januari 2026 11:34
Aan: Adviesverlening_Departement_MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; eddy.truyaert@pittem.be; pascaldejaeghere@belgacom.net; adviesvraag.westvlaanderen@adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be; ruimtelijkeplanning@westvlaanderen.be; Omgeving, GOP West-Vlaanderen <GOP.WVL.omgeving@vlaanderen.be>; wegen.wvl.vergunning@mowvlaanderen.be; Milieueffectrapportage <mer@vlaanderen.be>; VLAIO Info <info@vlaio.be>; Wonen in Vlaanderen, agentschap <wonen@vlaanderen.be>; AWV-wegen.wvl.vergunningen <wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be>; VLAIO Info <info@vlaio.be>; Zorg Woonzorglijn <woonzorglijn@vlaanderen.be>; Zorg Preventief Gezondheidsbeleid <preventiefgezondheidsbeleid@vlaanderen.be>
CC: Wim Carrein <wim.carrein@urbasta.be>; Info - BKPS <info@bkps.be>

Onderwerp: U!868_Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij planologisch attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem

Geachte adviesinstantie

Betreft: Adviesvraag i.k.v. plan-mer-screening bij Planologisch Attest ten behoeve van het bedrijf BKPS BV te Pittem. Op heden is nog geen mer-dossiernummer toegewezen.

Ons bureau is aangesteld door het bedrijf BKPS BV gevestigd aan Joos de ter Beerstlaan 52 te Pittem, om een aanvraagdossier tot PLANOLOGISCH ATTEST op te starten.

Via onderstaande link wensen wij u de adviesvraag te richten in het kader van de plan-mer-screening voor bovenvermeld planologisch attest:

<https://we.tl/t-CZ8FqKCpYd>

De link geeft toegang tot de pdf van het volledige aanvraagdossier. De effectieve plan-mer-screening is te vinden van p. 173-224.

Advies werd gevraagd aan:

- Gemeente Pittem (+GECORO)
- Departement MOW
- Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning
- Departement Omgeving, Omgevingsplanning West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Zorg en Gezondheid
- Vlaams Expertisecentrum MER (VECM)

Mocht u als adviesinstantie van mening zijn dat er nog andere relevante adviesinstanties dienen geraadpleegd te worden, dan horen we dit graag.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken uw advies kenbaar te maken, bij voorkeur uiterlijk 19 februari 2026. Indien er afwijkingen op deze timing zitten, gelieve ons hiervan op de hoogte te brengen.

In geval van vragen of onduidelijkheden, aarzel niet ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Ruben Verbanck
Ruimtelijk planner

✉ ruben.verbanck@urbasta.be

☎ +32 11 71 19 91

🌐 www.urbasta.be

📍 Ter Waarde 50, 8900 Ieper

[Bereikbaarheid & route](#)

 **URBASTA!**
Part of United Experts Group



BTW BE 0542.806.357

Uitgeverij De Persgroep Media Group is een van de grootste uitgeverijen van Nederland. Het is een onderdeel van [hier](#) met meer informatie.