TOELICHTINGSNOTA

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Prup Kleiput Egem en omgeving
Gemeente Pittem

ONTWERP

algplanid: RUP_30000_213_00162_00001

mei 2020

Colofon

dienst ruimtelijke planning
Koning Leopold III laan 41 -
BE 8000 Brugge
tel +32 50 40 35 33
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be

Diensthoofd,
Stephaan Barbery

Projectbegeleider,
Wouter Billiet

Ruimtelijk planner,
Evelyne Vercauteren

Procedure

Beslissing opmaak:	26/04/2018
Goedkeuring startnota door deputatie:	26/04/2018
Publieke raadpleging:	15/05/2018 - 16/07/2018
Goedkeuring scopingnota door deputatie:	17/10/2019
Goedkeuring voorontwerp door deputatie:	23/01/2020
Plenaire vergadering:	13/02/2020

gezien en voorlopig vastgesteld in de provincieraad van West-Vlaanderen
in zitting van 28/05/2020,

de provinciegriffier,
G. Anthierens

de voorzitter,
C. Dejaegher

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

Een RUP is een plan waarmee de provincie in een bepaald gebied de bodembestemmingen vastlegt. RUP's vervangen de gewestplannen. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP, kunnen - eens het RUP is goedgekeurd - omgevingsvergunningen afgeleverd (of geweigerd) worden.

Een RUP heeft zeven onderdelen:

- Grafisch plan dat de gebieden afbakent waar het plan geldig is (bindend).
- Stedenbouwkundige voorschriften (bindend).
- Weergave van de feitelijke en juridische toestand.
- De ruimtelijke structuurplannen waarvan het PRUP een uitvoering is.
- De voorschriften die strijdig zijn met het PRUP en die niet langer geldig zijn.
- De conclusies van de studies, bijvoorbeeld van een plan-milieu-effectenrapport (plan-MER).
- De percelen die een nieuwe bestemming krijgen en daardoor planbaten of planschade hebben.

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 6
1.1. Beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP ... 6
1.2. Problematiek ... 6
1.3. Doelstellingen van het provinciaal uitvoeringsplan ... 6
1.4. Inhoud nota ... 6
2. Situering ... 7
2.1. Ruimtelijke context ... 7
2.2. Bestaande toestand ... 9
2.3. Historiek steenbakkerij ... 10
2.4. Groengebieden in de regio ... 13
3. Juridische context ... 14
3.1. Gewestplan ... 14
3.2. BPA ‘nr. 12 De Kapelle’ ... 15
3.3. Gewestelijk RUP ... 16
3.4. Ontginningsgebied ... 16
3.5. Buurt- en voetwegen ... 17
3.6. Onroerend erfgoed ... 18
4. Planningscontext ... 19
4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) ... 19
4.2. Afbakeningsproces landbouw, natuur en bos regio Leiestreek ... 19
4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) ... 21
4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gemeente ... 22
5. Visie ... 24
5.1. Planelementen ... 24
5.2. Opvulling kleiput ... 25
5.3. Ontwikkeling groengebied ... 26
5.4. Reconversie steenbakkerij ... 29
5.4.1. Motivatie reconversie ... 29
5.4.2. Type bedrijvigheid ... 29
5.4.3. Hergebruik gebouwen ... 29
5.4.4. Zuinig ruimtegebruik ... 30
5.4.5. Verweving ... 30
5.5. Realisatie watercaptatiebekken ... 32
5.6. Zuidelijk landbouwgebied ... 34
5.7. Toekomstvisie AM-Power ... 35
5.8. Planologische ruil (Ampagro) ... 36
5.9. Overige planelementen ... 37

5.9.1. Zonevreemde woningen 37
5.9.2. Landschappelijke inkleding 37
5.10. Ontsluiting / trage wegen 37
6. Relatie planMER 37
7. Ruimtebalans en op te heffen voorschriften 40
8. Register planbaten, planschade of compensaties 42
9. Verwervingsinstrumenten 42
10. Bijlagen 42

1. Inleiding

1.1. Beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP

De opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan kleiput Egem en omgeving te Pittem is een initiatief van de provincie West-Vlaanderen. Via het RUP wenst de provincie publiek toegankelijk groen te voorzien. De ontwikkeling hiervan zou een antwoord bieden aan het tekort van natuur en recreatie in de regio. Daarnaast wil de provincie via dit RUP de reconversie van de steenbakkerij verwezenlijken in functie van bedrijvigheid. Hierbij wordt het reconversiekader uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan van West-Vlaanderen (PRS-WV) toegepast.

1.2. Problematiek

De steenbakkerij in Pittem werd stopgezet in 2011, sinsdien ligt ook de aanpalende kleigroeve stil.
De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) werd, in opdracht van het voormalige ALBON (Land en Bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke rijkdommen; nu departement omgeving) aangesteld om een ruimtelijke ontwikkelingsvisie op te stellen voor de toekomst van dit ontginningsgebied. In deze studie (eind 2016) werden een aantal scenario's uitgewerkt. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de VLM (eind 2016) vormt de aanleiding voor een verder planologisch initiatief in dit gebied. Op vraag van de gemeente Pittem en de VLM neemt de provincie dit initiatief op zich en kijkt ze welke elementen uit deze visie van de VLM kunnen vertaald worden en welke zaken eventueel bijgestuurd of aangevuld dienen te worden. De visie van de VLM met bijhorende ontwikkelingsscenario's wordt uitgebreid besproken in de scopingnota.

Het huidig provinciaal RUP bouwt dus verder op deze visie en maakt duidelijke keuzes voor de toekomst van de kleiput te Egem.

1.3. Doelstellingen van het provinciaal uitvoeringsplan

Via dit planproces wenst de provincie vijf doelstellingen te verwezenlijken:

1. Een gedeeltelijke (gecompartimenteerde) opvulling van de kleiput. Enerzijds beperkt in tijd zodat er zicht is op de realisatie van de nabestemming. En anderzijds beperkt in opvulling zodat potenties voor toekomstige natuur en recreatieve waarden niet te niet worden gedaan.
2. De ontwikkeling van een toegankelijk groengebied op de gronden van de voormalige kleigroeve.
3. Bedrijvigheid mogelijk maken op de site van de voormalige steenbakkerij door aan reconversie te doen. Reconversie is als beleidskader opgenomen in het PRS-WV.
4. Het realiseren van een afzonderlijk watercaptatiebekken om het opgepompte water uit de kleiput te verzamelen. Zo ontstaat een permanente watervoorraad die door landbouwers kan gebruikt worden om droogteperiodes te overbruggen.
5. Bevestigen van het zuidelijke landbouwgebied.

De uitwerking van bovenstaande doelstellingen wordt geïntegreerd in één RUP.

In het RUP worden ook nog twee andere planelementen opgenomen:

- vastleggen toekomstmogelijkheden voor de vergistingsinstallatie AM-power
- het doorvoeren van een planologische ruil industriegebied - landbouwgebied

1.4. Inhoud nota

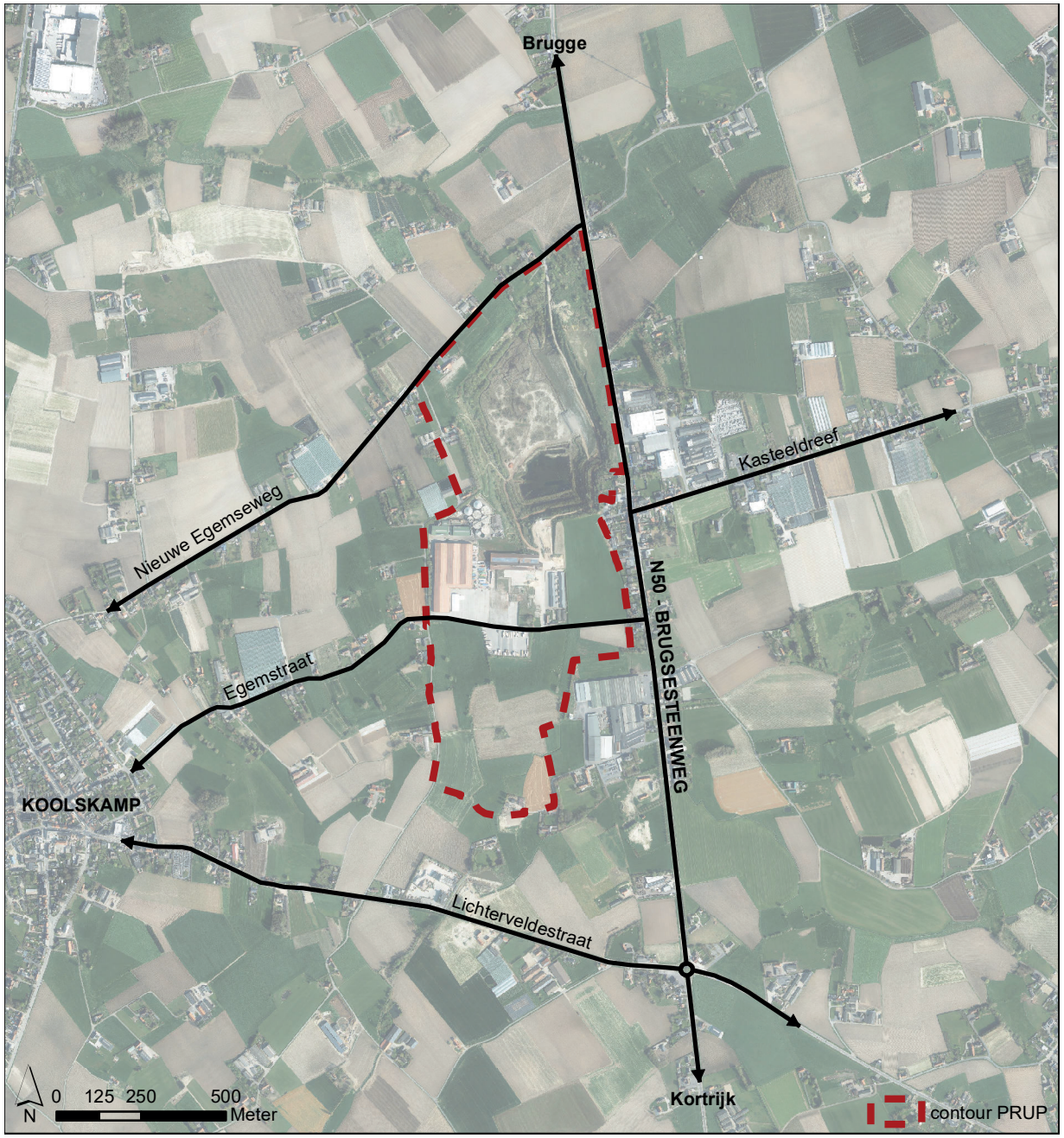
In dit ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan wordt eerst ingegaan op de situering van het studiegebied. Hierbij worden de ruimtelijke context en de bestaande toestand, met inbegrip van de bestaande knelpunten, geschetst.
Nadien wordt kort ingegaan op de huidige juridische en beleidsmatige toestand, voor zover dit relevant is voor het plan. Vervolgens wordt de visie op de verschillende planelementen besproken en uitgewerkt.

2. Situering

2.1. Ruimtelijke context

De kleiput van Egem ligt bij de kern van de landelijke woonconcentratie Egemkappelle, op het grondgebied van de gemeente Pittem en vlakbij de gemeentegrens met Ardooie en Wingene.

Ten oosten van de kleigroeve loopt de N50 (Brugsesteenweg) die de verbinding maakt tussen Brugge en Kortrijk. Langs de N50 bevinden zich (verspreide) bebouwing en economische activiteiten. Het gaat om diverse lokale bedrijven en bedrijvenzones.
Ten zuiden van de kleiput en steenbakkerij loopt de Egemstraat van oost naar west. Deze weg dient tevens als ontsluiting van de voormalige steenbakkerij.
Aan de overzijde van deze Egemstraat ligt een open ruimtegebied dat in landbouwgebruik is. Het gebied draagt wel een bestemming als ontginningsgebied maar werd tot op heden nog niet aangesneden.

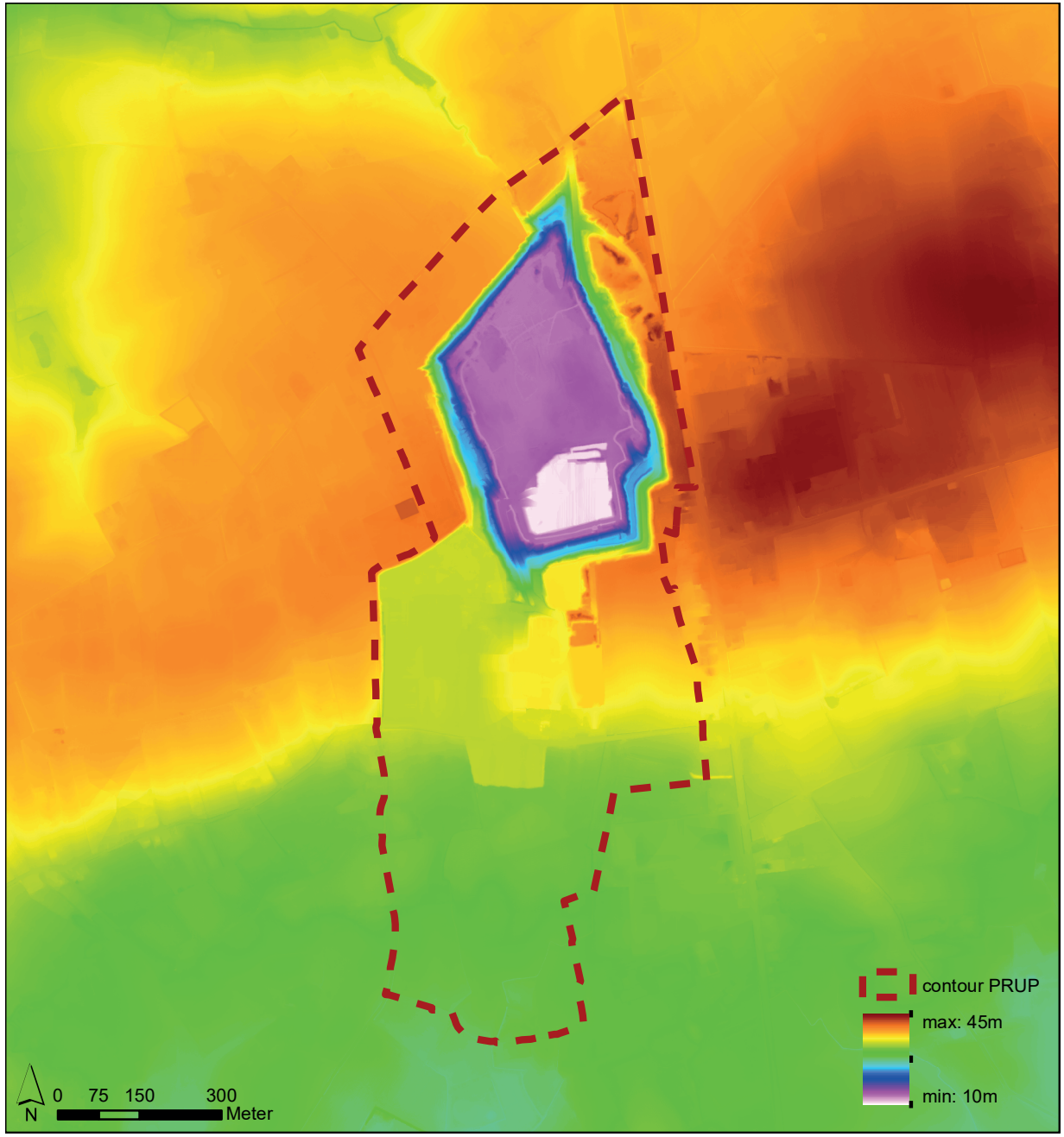


Het plangebied is gelegen op het zandlemig Plateau van Tielt. De grillige kamlijn van dit plateau loopt doorheen het studiegebied van west naar oost.
Voor de ontginning lag het noordelijk deel van het plangebied heel wat meters hoger en maakte het onderdeel uit van het plateau.

Door de ontginning werd niet alleen de kleiput uitgegraven, maar werd ook de site van de steenbakkerij genivelleerd, dit is duidelijk zichtbaar op de reliëfkaart.

Het gebied kenmerkt zich nu dus door een zeer gevarieerd reliëf.

Doorheen het plangebied varieert het reliëf. Er zijn maar een paar zones waar het maaiveldniveau een vlak voorkomen heeft, dit is aan de noordwest rand van het plangebied en aan de zuidrand. Zelfs in het zuidelijke deel van het plan, waar de steenbakkerij is gelegen, varieert het reliëf.



2.2. Bestaande toestand

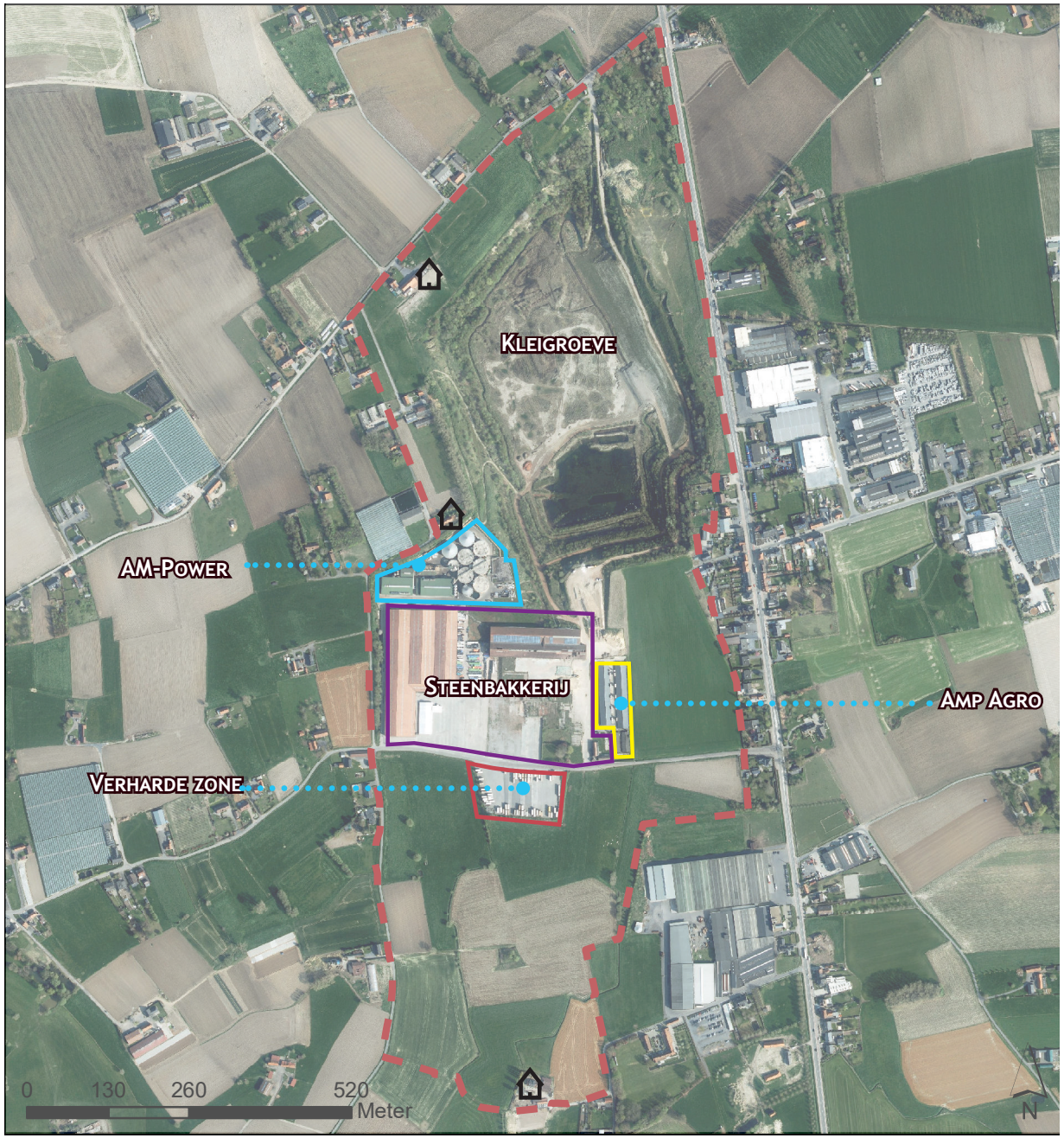
Het plangebied omvat een bestaande kleigroeve, dit betreft de ontginningsput inclusief de taluds en beschermingsstroken. De groeve ligt stil sinds de stopzetting van de naastgelegen fabriek in 2011. De vergunning is nog actief. De huidige hoogte van het grondoppervlak van de kleiput ligt ongeveer op 14,5 m TAW (tweede algemene waterpassing). *(0 m TAW komt overeen met het gemiddelde zeeniveau bij laagwater te Oostende.)* Het grondwaterniveau situeert zich op deze locatie ergens tussen 35 m TAW en 40m TAW, elke put lager dan dit niveau zal een waterput vormen, tenzij er wordt opgepompt, zoals nu het geval is.

Ten noorden van de steenbakkerij bevindt zich het bedrijf AM-Power. Het betreft een vergistingsinstallatie van plantaardig biologisch afval (vergund voor verwerking van 180.000 ton op jaarbasis). De output van het bedrijf is in hoofdzaak elektriciteit en meststoffen. De activiteit van het bedrijf is hervergund sinds 2012 en dat voor de periode tem 2028.

Ten oosten van de steenbakkerij zit een varkenshouderij (Ampagro) met daarnaast landbouwgrond.

Langs de noordwestrand van de kleiput bevinden zich enkele woningen.

Ten zuiden van de Egemstraat is een verharde zone aanwezig waar de voormalige stapelplaats van de steenbakkerij zich bevond. Deze stapelplaats wordt momenteel gebruikt als parking van een logistiek bedrijf in de buurt.



Orthofoto 2019 - bron: Agentschap Informatie Vlaanderen

Het omliggende landbouwgebied bestaat uit niet ontgonnen ontginningsgebied of niet aangesneden industriegebied.
In het zuidelijke nog niet ontgonnen landbouwgebied komen een aantal woningen voor en stroomt de Roobeek.

2.3. Historiek steenbakkerij

Reeds in 1898 werd door Henri Ampe een steenbakkerij gesticht op deze locatie. Pas sinds 1959 was hiervoor een toelating nodig. Deze werd in 1963 door het Ministerie van economische zaken en energie, bevoegd voor het mijnwezen, afgeleverd aan Oscar Ampe en zoon voor 'een graverij van baksteenaarde'.
In 1978 verleende de staatssecretaris voor streekeconomie de toelating voor uitbreiding van de groeve aan 'Steenbakkerijen Ampe' (overgenomen in 1971). In de vergunning wordt vermeld dat de nabestemming van het gebied waterwinningsgebied is.
In 1990 wordt bij Ministerieel Besluit verlenging van de vergunning verleend aan Steenbakkerij Ampe. De vermelde nabestemming is 'Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorziening'. Voorts vermeldt het MB nog dat de teelaarde apart in depot moet gezet worden en niet mag afgevoerd worden.
In 2007 wordt de naam gewijzigd van 'Ampe Steenbakkerij' naar 'Steenbakkerij Egem'. In hetzelfde jaar wordt het bedrijf overgenomen door de nv. Wienerberger. In de concessie tussen Wienerberger en de familie Ampe wordt bepaald dat de nabestemming van de noordelijke zone zal gerealiseerd worden door de concessiegever (familie Ampe) nadat een vergunning voor de zuidelijke zone bekomen is. De nabestemming van de zuidelijke zone zou dan gerealiseerd worden door nv. Wienerberger.
In 2010 wordt door nv. Wienerberger een milieuvergunningsaanvraag ingediend. Tevens wordt gevraagd om de ontginning te mogen verdiepen tot -10 m T.A.W. Deze werd verleend door de Provincie West-Vlaanderen en is geldig tot 2030. Voor de nabestemming wordt verwezen naar BPA De Kapelle dd. 22/05/1995. De vergunning vermeldt verder dat de nabestemming van de noordelijke zone gerealiseerd zal worden door de eigenaar, nl. de familie Ampe.
In 2011 verleende de gemeente Pittem een stedenbouwkundige vergunning voor de reliëfwijziging door verdieping.
In het kader van een interne hervorming voor al haar vestigingen met het oog op meer uniformiteit van besluitvorming m.b.t. tijdige hervergunning, vroeg nv. Wienerberger een nieuwe milieuvergunning aan in 2011. Deze werd verleend door de Provincie West-Vlaanderen, met een looptijd tot 2031. Volgens deze vergunning mag er nog extra grond gestort worden, met als doel het verstevigen van de groevetaluds.
In 2014 werd door de nv. Cloet een milieuvergunning aangevraagd voor het gedeeltelijk opvullen van een aantal percelen. Deze vergunning werd verleend door de Provincie West-Vlaanderen.

Onderstussen heeft de nv. Wienerberger de ontginning in het noordelijke deel stopgezet omdat het aandeel magere klei te groot is. Vroeger werd magere klei gebruikt voor de fabricatie van binnenmuurstenen maar door hogere technische vereisten is dit niet meer mogelijk. Tevens is het economisch niet rendabel om deze site terug op te starten gezien in andere actieve ontginningsgebieden naast vette klei ook magere klei aanwezig is. Bij het eventueel aanvragen van nieuwe vergunningen zullen bijkomende milieumaatregelen dienen genomen te worden, wat in het huidige economische klimaat niet haalbaar is.
Ook ten zuiden van de Egemstraat zijn er verschillende zones bestemd in functie van ontginning. De zuidelijke zone is nog niet ontgonnen geweest.
In navolging van deze stopzetting werd de ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld door de Vlaamse Landmaatschappij voor het gebied.
De site van de steenbakkerij werd ondertussen verkocht.

Ampagro

Zuidelijke open ruimte

Am-Power

Steenbakkerij

KLEIGROEVE

2.4. Groengebieden in de regio

In de regio van de kleiput, zijnde de driehoek tussen Roeselare - Tielt - Ruddervoorde is er maar een beperkt aanbod aan (publiek toegankelijke) natuurgebieden. Het is een regio die een overwegend landbouwkarakter heeft.
In een straal van 10 km rond de kleiput zijn er drie grotere toegankelijke groengebieden: provinciedomein 't Veld, de Huwynsbossen (ANB) en het Rhodesgoedbos (ANB).

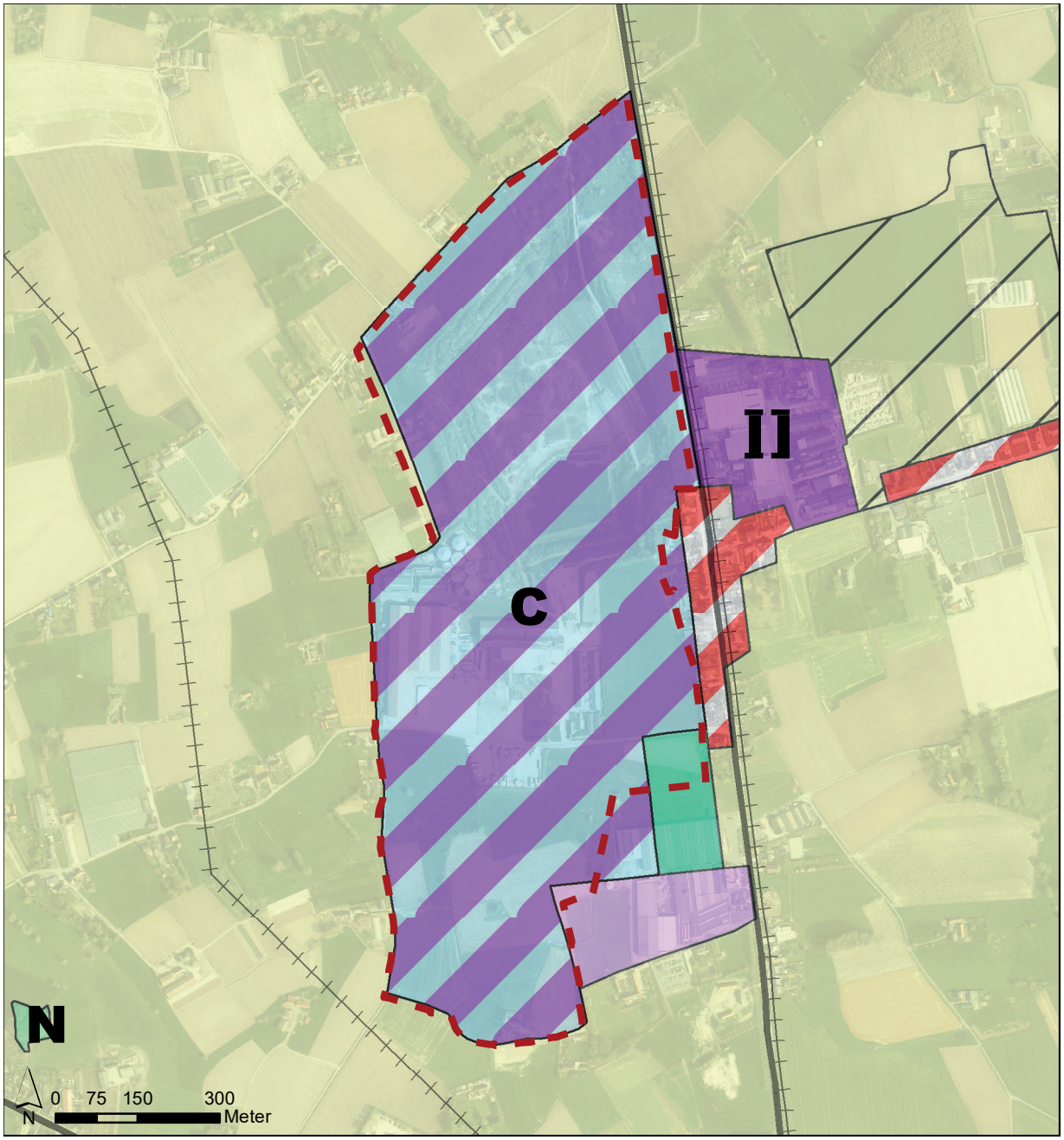
Er kan geconcludeerd worden dat er in deze regio een gebrek aan toegankelijk groen is.

3. Juridische context

3.1. Gewestplan

Het gebied is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (dd. 17/12/1979) voor het overgrote deel ingekleurd als ontginningsgebied met als nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
In de zuidoostelijke hoek werd een zone bestemd als bosgebied.

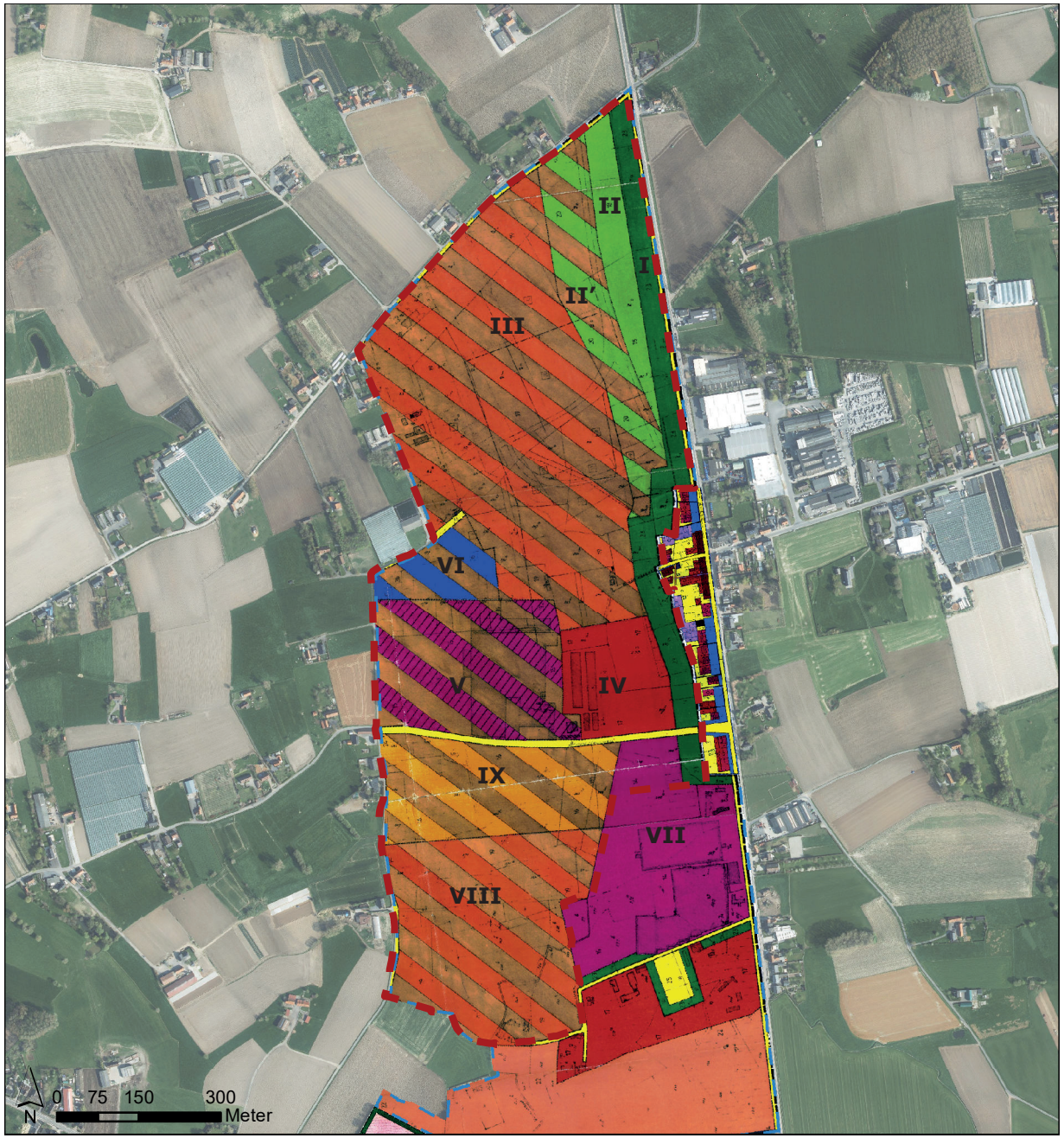
Het gewestplan werd hier in 1995 verfijnd door een BPA.



3.2. BPA 'nr. 12 De Kapelle'

Op 22 mei 1995 werd het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 12 De Kapelle goedgekeurd. Dit BPA legt de bestemming en eventuele nabestemming vast voor het gebied.
Het ontginningsgebied, zoals gedefinieerd in het gewestplan, werd in dit BPA verder verfijnd naar wat betreft de mogelijkheden van de nabestemming.

Langsheen de Bruggesteenweg voorziet het BPA in de noordelijke zone van oost naar west een strook buffergroen (I), een strook voor bosbouw (II), een strook voor ontginning met nabestemming bos (II') en een groot gebied voor ontginning met nabestemming open ruimte gebied (III) (huidige kleiput en rand). Ten westen van de strook voor woningbouw (woonlint langs de N50) wordt een strook buffergroen (I) voorzien. Voorts is er nog een zone voor landbouw (IV) (ter hoogte van Ampagro), een zone voor ontginning en keramische industrie (V) (steenbakkerij Wienerberger) en een zone met nabestemming openbare nutsvoorziening (VI) (Am-Power) aanwezig in het noordelijke deel.
Voor de zuidelijke zone legt het BPA de bestemming vast voor industrie (VII) en wordt de bestemming als open ruimte gebied als nabestemming na de ontginning vastgelegd (VIII). De zone net ten zuiden van de Egemstraat (IX) is bestemd als gemengde strook voor ontginning en stapelplaats, met een nabestemming als open ruimte gebied.

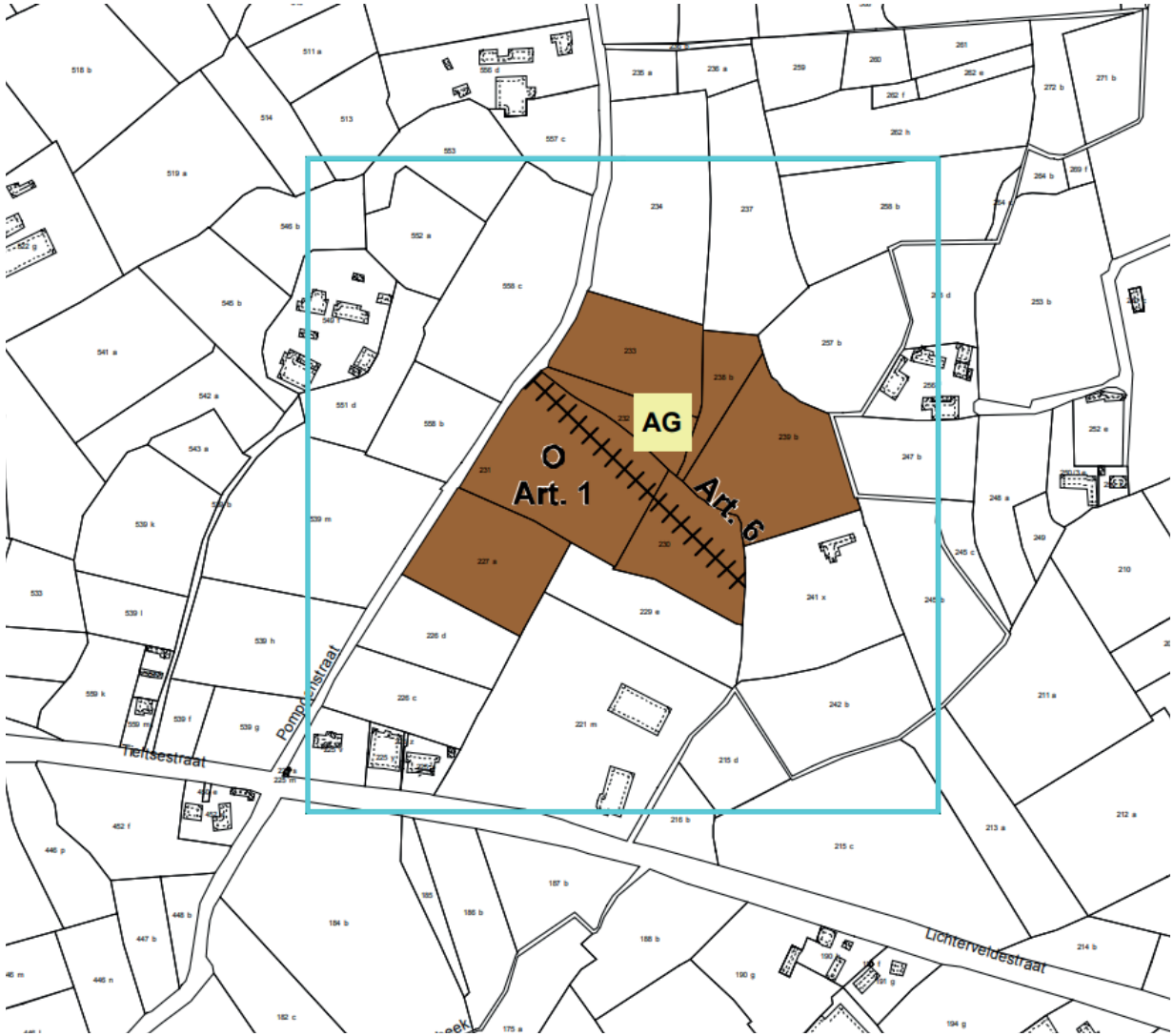


3.3. Gewestelijk RUP

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het gewestelijk RUP 'oppervlaktedelfstoffenzone "Klei van Ieper en Maldegemklei", deelplan Zone Egem. Dit plan bestemd een aantal percelen als bijkomend ontginningsgebied, met nabestemming agrarisch gebied.

3.4. Ontginningsgebied

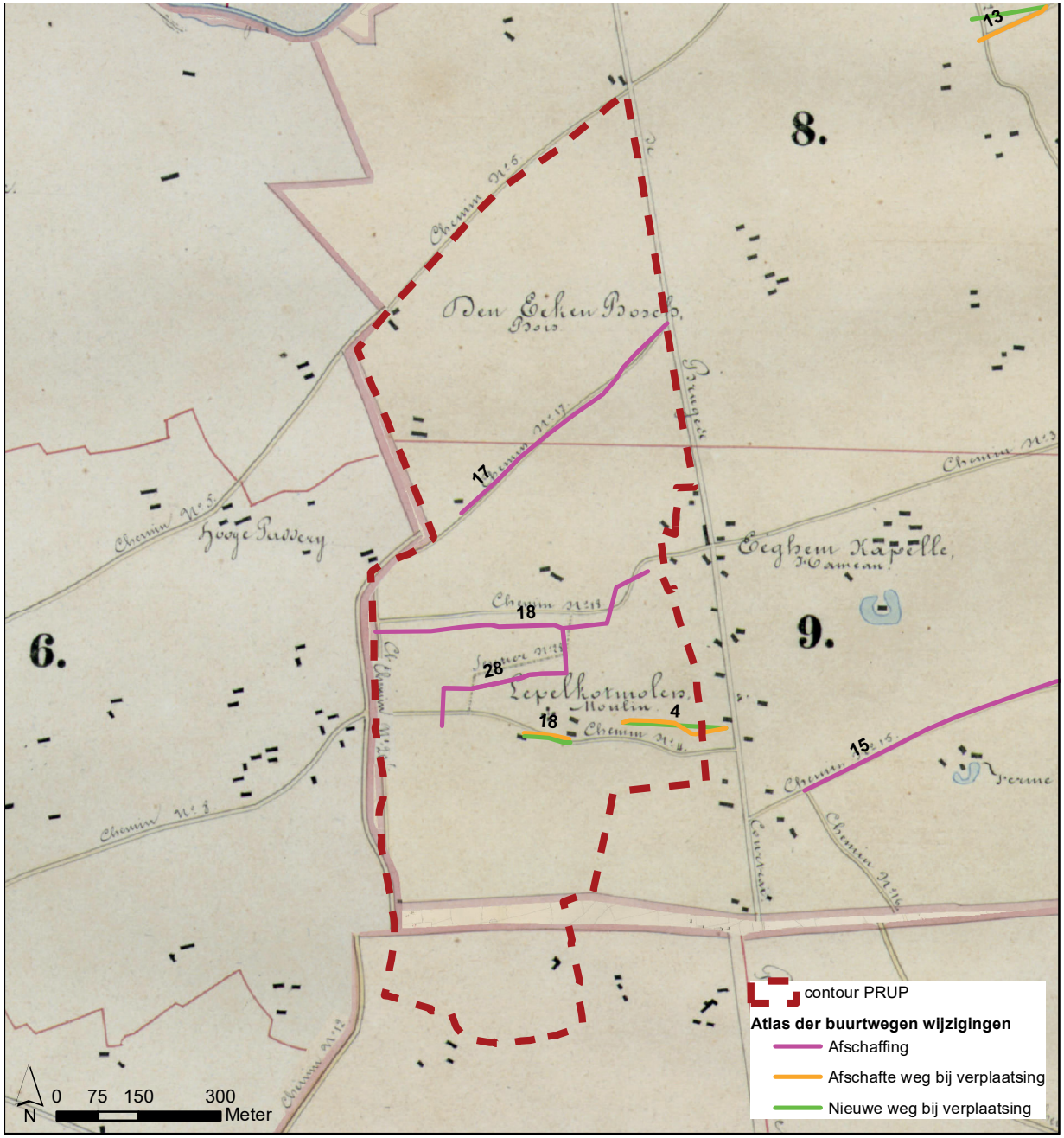
Voor het noordelijke gedeelte is de ontginningsbestemming achterhaald, de put moet echter wel nog afgewerkt worden. De eindafwerking van een ontginningsput zorgt er voor dat de nabestemming kan ingaan en gerealiseerd worden. Dit werd bevestigd in het advies van het departement Omgeving naar aanleiding van de plenaire vergadering. Voor het zuidelijke gedeelte dient de ontginningsbestemming van het BPA behouden te blijven.



3.5. Buurt- en voetwegen

De wegen die het plangebied begrenzen zijn terug te vinden in de atlas der buurtwegen. Ook de Bruggesteenweg / Egemstraat is aangeduid op de atlas. Voorts zijn er nog enkele buurtwegen doorheen het noordelijk deel te zien.

De buurtwegen in het plangebied zijn door de ontginning verdwenen (deze werden afgeschaft). Bij de ontwikkeling van het gebied kunnen nieuwe trage verbindingen naar en door het gebied gerealiseerd worden. De nog bestaande buurtwegen in het plangbied zijn de Pompoenstraat, de Nieuw Egemseweg en de Egemstraat / Bruggesteenweg. Deze laatste werd wel gedeeltelijk verplaatst.



3.6. Onroerend erfgoed

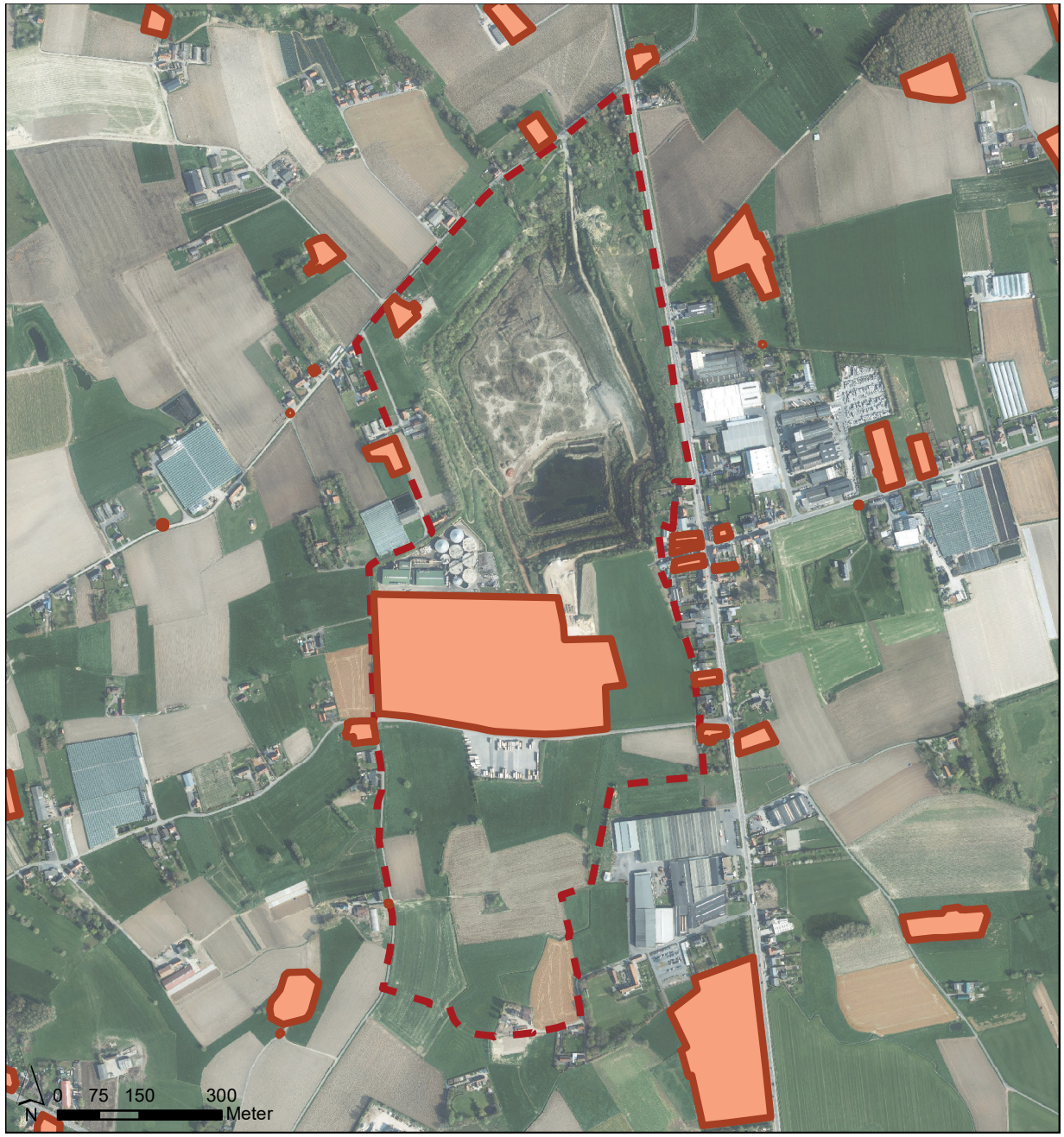
De steenbakkerij (inclusief de site van de varkensstallen) is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Gelegen op oude molensite gesticht in het tweede kwart van de 17de eeuw, rond 1900 uitgebouwd tot steenbakkerij. Bedrijf bestaande uit een midden-20ste-eeuwse woning, eind-19de-eeuwse en voornamelijk 20ste-eeuwse bedrijfsgebouwen en loodsen, toegankelijk via een brede kasseiweg. Bijhorende kleigroeve met uitzonderlijke fossielenrijkdom.

Het meest waardevolle gebouw, de naoorlogse woning van de familie Ampe, werd echter reeds gesloopt.

In het noorden van het plangebied is een hoeve eveneens aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Het gaat om erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd. Deze krijgen hierdoor een aantal rechtsgevolgen. Wanneer er voor de sloop van een gebouw uit de vastgestelde lijst een vergunning nodig is, dan moet de vergunningverlenende overheid haar beslissing goed motiveren en in haar beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.
In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel (netwerk) van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur…

Er zijn vier ruimtelijke principes die de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen ondersteunen, met name: de gedeconcentreerde bundeling, het fysisch systeem als ruggengraat, de poort als motor van ontwikkeling en de infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten.

Specifiek doelt men met het fysisch systeem als ruggengraat op het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In de context van de ruimtelijke structuur spelen vooral de bodem en het water een rol. Zij bepalen of beïnvloeden in hoge mate de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Belangrijke componenten in Vlaanderen zijn het netwerk van beek- en riviervalleien, de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied en de verbindende open-ruimtegebieden.

4.2. Afbakeningsproces landbouw, natuur en bos regio Leiestreek

Het RSV heeft de ambitie om de open ruimte in het buitengebied maximaal te vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse Regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha agrarisch gebied.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisatie een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.
De voor het plangebied relevante ruimtelijke visie is deze voor de regio Leiestreek.

Ruimelijke visie regio Leiestreek

Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Ruimtelijke beleidsdoelstellingen

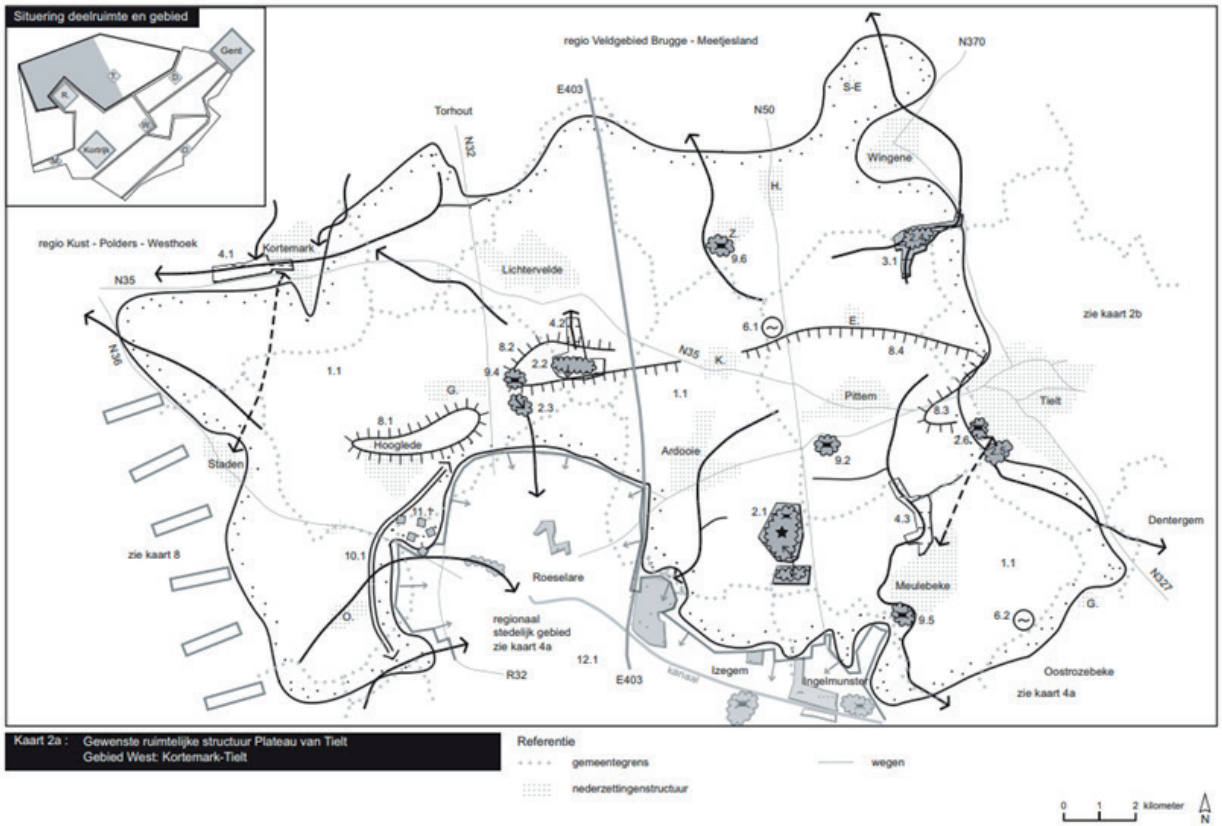
Uitgaande van de algemene doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven uit het RSV worden volgende ruimtelijke

beleidsdoelstellingen voor de open ruimte in de buitengebiedregio Leiestreek geformuleerd:

- Vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden en ruimtelijk ondersteunen van de beroepslandbouw;
- Behoud en versterking van natuurcomplexen binnen een netwerk;
- Behoud en versterking van de bos- en parkstructuur;
- Behoud en versterken van watersystemen en valleistructuren, ook voor natuurlijke waterberging;
- Behoud van gave landschappen en structurerende landschapselementen, ontwikkeling van nieuwe landschappen;
- Toeristisch-recreatieve ontsluiting van de open ruimte;

Gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied van onderhavig PRUP maakt onderdeel uit van deelruimte 1: 'Plateau van Tielt'.



De deelruimte Plateau van Tielt wordt in het westen begrensd door de Rug van Westrozebeke, in het oosten door het afleidingskanaal van de Leie en door de vallei van de Oude Mandel-Zeverenbeek, in het zuiden door het regionaalstedelijk gebied Roeselare en de Mandelvallei, en in het noorden door de veldgebieden van de Zandstreek. In het westen en het noorden gaat het om de projectgrenzen van de buitengebiedregio's KustPolders-Westhoek en Veldgebied Brugge-Meetjesland. De ruggengraat van deze deelruimte bestaat uit het golvende Plateau van Tielt en zijn uitlopers.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte 'Plateau van Tielt' is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke concepten. Deze ruimtelijke concepten vormen de legende eenheden bij de bijbehorende structuurschetsen.

Het plangebied situeert zich binnen een belangrijk ruimtelijk concept, namelijk het behoud (en ontwikkeling) van open waters met ecologische waarde waaronder de kleigroeve van Egemkapelle (6.1 op kaart). Hierbij wordt gesteld dat een aantal groeven en hun directe omgeving een potentieel bieden voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden verbonden aan moeras(bos), open water, oevers en taluds. Deze natuurwaarden worden in deze natuurarme regio verder ontwikkeld, prioritair al in de luwe zones tijdens de ontginning.

Daarnaast is ook het concept 'vrijwaren van markante plateauranden' van belang.

Markante steilranden en zichtlocaties worden bouwvrij gehouden. Het ruimtelijk beleid ondersteunt erosiebestrijding. Behoud en herstel via stimulerende maatregelen van kleine landschapspelelementen is wenselijk. Hierdoor kan een positieve bijdrage aan de erosieproblematiek en aan het functioneren als ecologische infrastructuur worden geleverd. De kam Koolskamp – Egem – Tielt valt binnen het plangebied (8.4 op kaart).

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002. Het addendum op het PRS-WV werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Egem en omgeving

In het PRS-WV is Egem geselecteerd als overige kern in het buitengebied. Dit betekent dat Egem structurerend is voor wonen in het buitengebied (opvang van de eigen groei huishoudens op niveau van de kern) en een lokaal verzorgende rol heeft.In verwevenheid met wonen kan een lokaal bedrijventerrein ingericht worden (PRS p. 144-145).

Er worden geen uitspraken gedaan over de ontginningsput, noch over Egemkapelle in het kader van het PRS.

De N50 is aangeduid als secundaire weg II (verzamelende functie richting hogere wegennet).

Landschap

De kleiput en omgeving bevindt zich binnen het 'nieuwe landschap: Land van Roeselare-Tielt'.

Nieuwe landschappen zijn gebieden waar onder invloed van grootschalige ingrepen bestaande structuren zijn uitgewist. Tot nieuwe landschappen behoren gebieden onder invloed van sterk versnipperde bebouwing, industrialisering, agro-industrie en ruilverkaveling (oude stijl). Het zijn met andere woorden gebieden die tijdens een recente periode (sedert de Tweede Wereldoorlog) een landschappelijke metamorfose hebben ondergaan (PRS, p.206).

De rug van Hooglede doorkruist het plangebied. Deze rug is in het PRS-WV als structurerende reliëfcomponent aangeduid.

Het beleid is erop gericht dat deze structurerende reliëfcomponenten visueel aanwezig blijven (PRS, p.348).

Reconversie

'Reconversie is de herinvulling/ herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden (PRS p. 343). Reconversie is dus een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik.

Reconversies binnen de bebouwde ruimte worden gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld (PRS, p. 139).

Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Het gaat om alle kerngebonden functies.

Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen,…).

De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS.

De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en

de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden.

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik,ruimtegebruik,…).
- De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen.
- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein,…
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.'

4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gemeente

Het GRS Pittem is goedgekeurd op 04/11/2008.

In het GRS Pittem wordt Egemkapelle aangeduid als landelijke woonenclave die groeide langs de N50. Het ontginningsgebied 'De kapelle' omvat naast de ontginningsputten, een nijverheidszone met Steenbakkerij nv Ampe en een industriezone waar 'Weverij Clarysse' gevestigd is.

De klei-ontginningszone van Egemkapelle is hoger gelegen dan de omgeving. Deze reliëfovergang is een markante element in het landschap en is bepalend voor de herkenbaarheid van het gebied (GRS, p. 82 ID). Egemkapelle is een belangrijke entiteit langs de N50 en telt amper 150 inwoners. Door de ligging van Egem is er een sterke verweving van functies (wonen, bedrijvigheid en één (grootschalige) kleinhandelszaak). Verder is de dienstverlening eerder beperkt. De aanwezigheid van de N50 zorgt enerzijds voor een goede ontsluiting van de kernen en de bedrijventerreinen, maar vormt anderzijds ook een barrière. Daarnaast liggen er verschillende zonevreemde bedrijven langs de N50 (GRS, p. 103 ID).

GRS Pittem, gewenste woon- en leefstructuur (RD, p 11 e.v.)

Egemkapelle is een landelijke woonconcentratie en bestaat uit een beperkt aantal woningen. Er zijn geen voorzieningen en/of diensten aanwezig. Het stelselmatig voortschrijden van de woonconcentratie ten nadele van de open ruimte is niet aanvaardbaar. Egem telt ook een aantal woonlinten langs de Kasteeldreef, de Egemstraat, de Joos de ter Beerstlaan en de Turkeijensteenweg. Het is hier in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren.

GRS Pittem, gewenste ruimtelijk economische structuur (RD, p 28 e.v.)

De verspreide bedrijvigheid langs de N50 heeft een grote landschappelijke en verkeerskundige impact. Er is een acute behoefte aan ruimte voor bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden, bedrijven die moeten geherlokaliseerd worden omwille van de hinder voor de omgeving en nieuw te ontwikkelen bedrijven. Pittem streeft naar een optimale integratie van niet storende economische activiteiten in het woongebied.

- Bij de ontwikkeling en inrichting van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met de ligging van het terrein ten opzichte van de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur. Hieruit volgt dat de groene aders in het landschap zoveel mogelijk behouden en versterkt moeten worden. Het terrein moet mandschappelijk geïntegreerd worden met de omgeving (zowel de woonomgeving als het open ruimtegebied) door middel van buffering. Ook dient er gezocht te worden naar

ruimtelijke principes in functie van een beperkt ruimtegebruik, zowel bij het optimaliseren van de bestaande terreinen als bij de aanleg van nieuwe terreinen. Het gaat om:

- het herdenken van gabarietsbepalingen in functie van een beperkt ruimtegebruik (afhankelijk van de ligging ten opzichte van de woonomgeving (bv. ondergrondse constructies, parkeren op het dak, enz.));
- de integratie van bedrijfsgebouwen
- de conciërgewoning en het bedrijfsgebouw moeten architecturaal een éénheid vormen
- de sensibilisering rond collectief ruimtegebruik (bv. bij buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones)

Ook belangrijk bij de inrichting van een bedrijvenlocatie is de algemene waterbeheersing. Dit betekent zowel over het tegengaan van overstromingsproblemen, als het aanleggen van bijvoorbeeld waterbekkens en de zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

GRS Pittem, gewenste vervoers- en verkeersstructuur (RD, p 38 e.v.)

De N50 werkt als een barrière en veroorzaakt verkeersveiligheidsproblemen. Daarnaast beschikt Pittem niet over een treinstation en is daarvoor aangewezen op o.m. Tielt, Lichtervelde of Roeselare. Ook ontbreken er veilige fietspaden langs belangrijke verbindingswegen en is er veel sluikverkeer. Buslijn 73 verbindt Lichtervelde met Tielt via Egem. De N50 maakt deel uit van het provinciaal fietsroutenetwerk (GRS, p. 77 ID).

GRS Pittem, gewenste open-ruimte structuur (RD, p 47 e.v.)

Het ontginningsgebied nabij Egemkapelle kreeg via BPA 'De Kapelle' gedeeltelijk een nabestemming als natuurgebied. De concrete invulling van die open-ruimte bestemming moet worden uitgewerkt. Dit wordt als potentie gezien.

In het autonoom landbouwgebied worden bouwvrije zones afgebakend (RD, p. 52). Binnen deze zones kan niet gebouwd worden. Ook gebouwen met een agrarische functie zijn uitgesloten. Vergunningsplichtige werken zoals kleinschalige constructies, waterputten,… kunnen beperkt toegelaten worden. De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in een bouwvrije zone opgenomen (met voldoende ruime perimeter rond bestaand bedrijf) en krijgt mogelijkheden om nog uit te breiden op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke context (hoogte, bestaande volumes en schaal, landschappelijke integratie). De uitbreiding van de bestaande bedrijven moet op een logische en doordachte manier gebeuren en de nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

GRS Pittem, gewenste recreatieve en socio-culturele structuur (RD, p 60 e.v.)

De bestaande recreatieve structuur van Pittem is sterk gebonden aan de de hoofdkern. Dit gegeven vormt de uitgangssituatie voor de visie op de recreatieve structuur. Het structuurondersteunend hoofddorp blijft ook in de toekomst zijn verzorgende rol spelen op vlak van sport- en recreatieve voorzieningen.

5. Visie

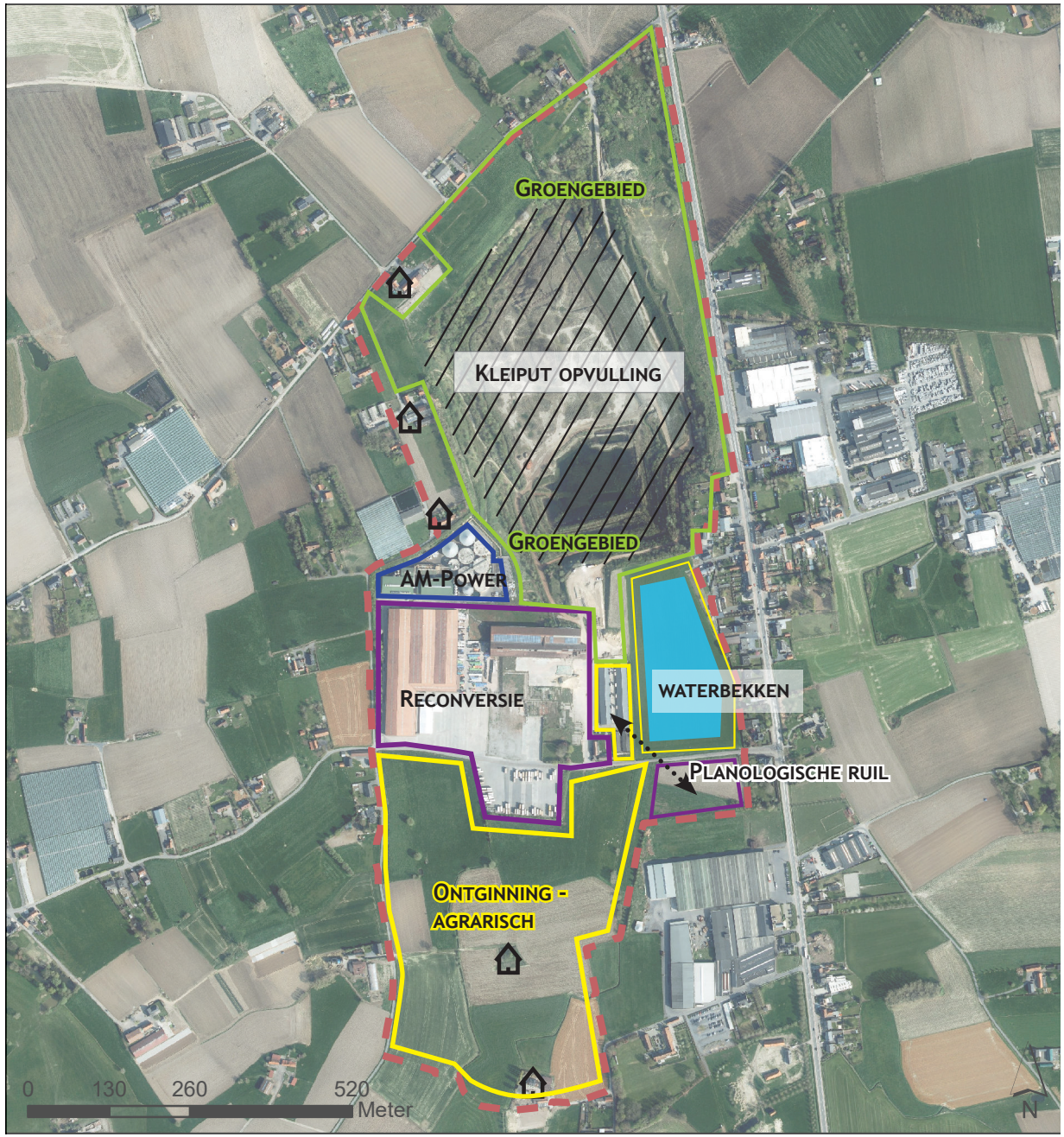
5.1. Planelementen

Zoals reeds aangegeven wenst de provincie vijf doelstellingen te realiseren in dit RUP.

1. Een gedeeltelijke (gecompartimenteerde) opvulling van de kleiput. Enerzijds beperkt in tijd zodat er zicht is op de realisatie van de nabestemming. En anderzijds beperkt in opvulling zodat potenties voor toekomstige natuur en recreatieve waarden niet te niet worden gedaan.
2. De ontwikkeling van een toegankelijk groengebied op de gronden van de voormalige kleigroeve.
3. Bedrijvigheid mogelijk maken op de site van de voormalige steenbakkerij door aan reconversie te doen. Reconversie is als beleidskader opgenomen in het PRS-WV.
4. Het realiseren van een afzonderlijk watercaptatiebekken om het opgepompte water uit de kleiput te verzamelen. Zo ontstaat een permanente watervoorraad die door landbouwers kan gebruikt worden om droogteperiodes te overbruggen.
5. Bevestigen van het zuidelijke landbouwgebied.

In het RUP worden ook nog andere planelementen opgenomen:

- het vastleggen van de toekomstmogelijkheden voor de vergistingsinstallatie AM-power
- het doorvoeren van een planologische ruil industriegebied - landbouwgebied ter hoogte van Ampagro



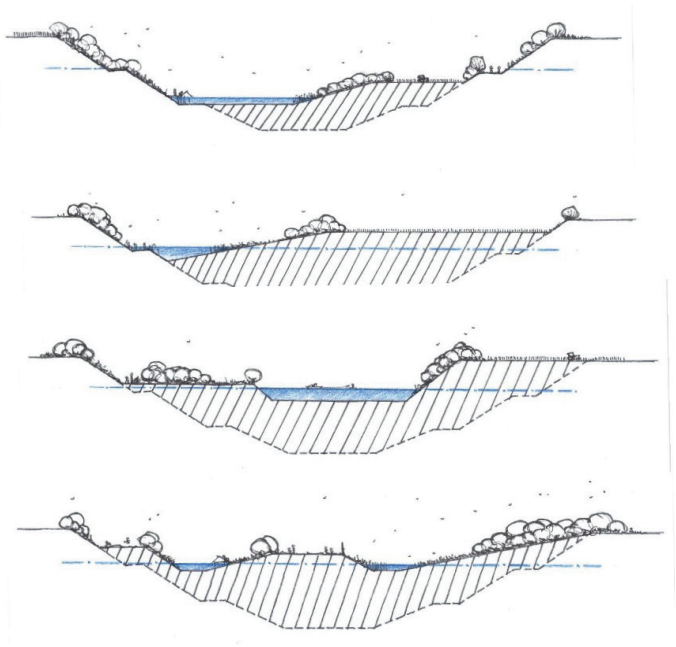
5.2. Opvulling kleiput

Om tot een kwalitatieve groene ruimte te kunnen komen moet de kleiput gedeeltelijk worden opgevuld.
Hiervoor wordt gekozen om de put gecompartimenteerd op te vullen. Het gecompartimenteerd opvullen houdt in dat de opvulling van de put niet uniform is tot op een bepaalde hoogte. Het niveau van opvulling varieert binnen de put. Daarenboven wordt de grondwaterstand in de put kunstmatig laag gehouden door actief te blijven pompen (naar analogie met de huidige situatie). Dat maakt dat in de put een mix kan gecreëerd worden van natte en drogere natuur.
Voor de bestaande taluds is herprofilering noodzakelijk, dit wil zeggen dat er stabiliteitstaluds moeten aangebracht worden. Dit moet en kan nu al gebeuren.

In het RUP wordt de maximale opvulhoogte van de put bepaald op 25 m TAW. De huidige diepte van de put ligt op 14,5 m TAW, de naastgelegen steenbakkerij en AM-Power bevinden zich op ongeveer 38 m TAW.

Deze opvulhoogte van max 25 m TAW wordt als volgt bepaald:

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



De opvulhoogte wordt in het RUP bijgevolg vastgelegd op maximaal 25 m TAW en de opvulperiode op 10 jaar. Bovenop het maximale bereik van 25m TAW en los van de 10 jaar periode mag er nog maximaal 300.000m³ grond worden toegevoegd om het gecompartimenteerde karakter van de put te kunnen realiseren.
Voor de realisatie van het groengebied is het van belang dat de toplaag zeker 2 meter dik is en uit niet-puinhoudende grond voor vrij gebruik bestaat.

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

5.3. Ontwikkeling groengebied

De kleigroeve beschikt over de potentie om ingericht te worden als een toegankelijke groene ruimte. Egem en de ruime omgeving kenmerkt zich door een gebrek aan groen, en vooral een gebrek aan publiek toegankelijk groen. Via dit initiatief kan deels tegemoet gekomen worden aan de vraag naar publiek toegankelijk groen in functie van recreatief medegebruik.
In dit gebied zal er mogelijkheid zijn tot zacht recreatief gebruik en educatie maar is er ook ruimte voor de ontwikkeling van natte en droge natuur. Daarom wordt geopteerd voor een bestemming als gemengd open ruimte gebied. De bestaande bosbestemming van het BPA wordt weliswaar overgenomen in het RUP en verruimd tot aan de N50.
Een toegankelijk groen domein van dergelijk formaat zal een toeristisch-recreatief belang hebben en dient dus als dusdanig ingericht en uitgerust te worden.

De site kan als groendomein een belangrijke schakel vormen in een ruimer netwerk. Door de geografische ligging in een dicht bevolkt (300.000 inwoners in een straal van 20 km) en groenarme regio kan een uniek aanbod ontstaan met bovenlokale aantrekkingskracht.

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

De keuze om de site te ontwikkelen tot dergelijk multifunctioneel groendomein is gestoeld op een aantal kwaliteitscriteria:

- Ligging: ontwikkeling domein in een regio die relatief groenarm is;
- Oppervlakte: 33 ha, al dan niet in fases en met opties inzake exploitatie put;
- Bovenlokale schaal: qua omvang en ligging en ook qua complexiteit is het duidelijk dat dit bovenlokaal kan functioneren.
- Ruimtelijke draagkracht: het domein kan ontwikkeld worden zonder conflict en in afstemming met andere sectoren;

Voor de ontwikkeling van het groengebied wordt in de voorschriften volgende visie vertaald.
In het groene domein moet het mogelijk zijn om kleinschalige infrastructuur te voorzien zoals een omheining, speelinfrastructuur, een uitkijkpunt, -toren of een landmark, een kijkwand, picknickbank, en andere.

De onthaalinfrastructuur wordt gespreid over twee toegangspunten. Het primaire

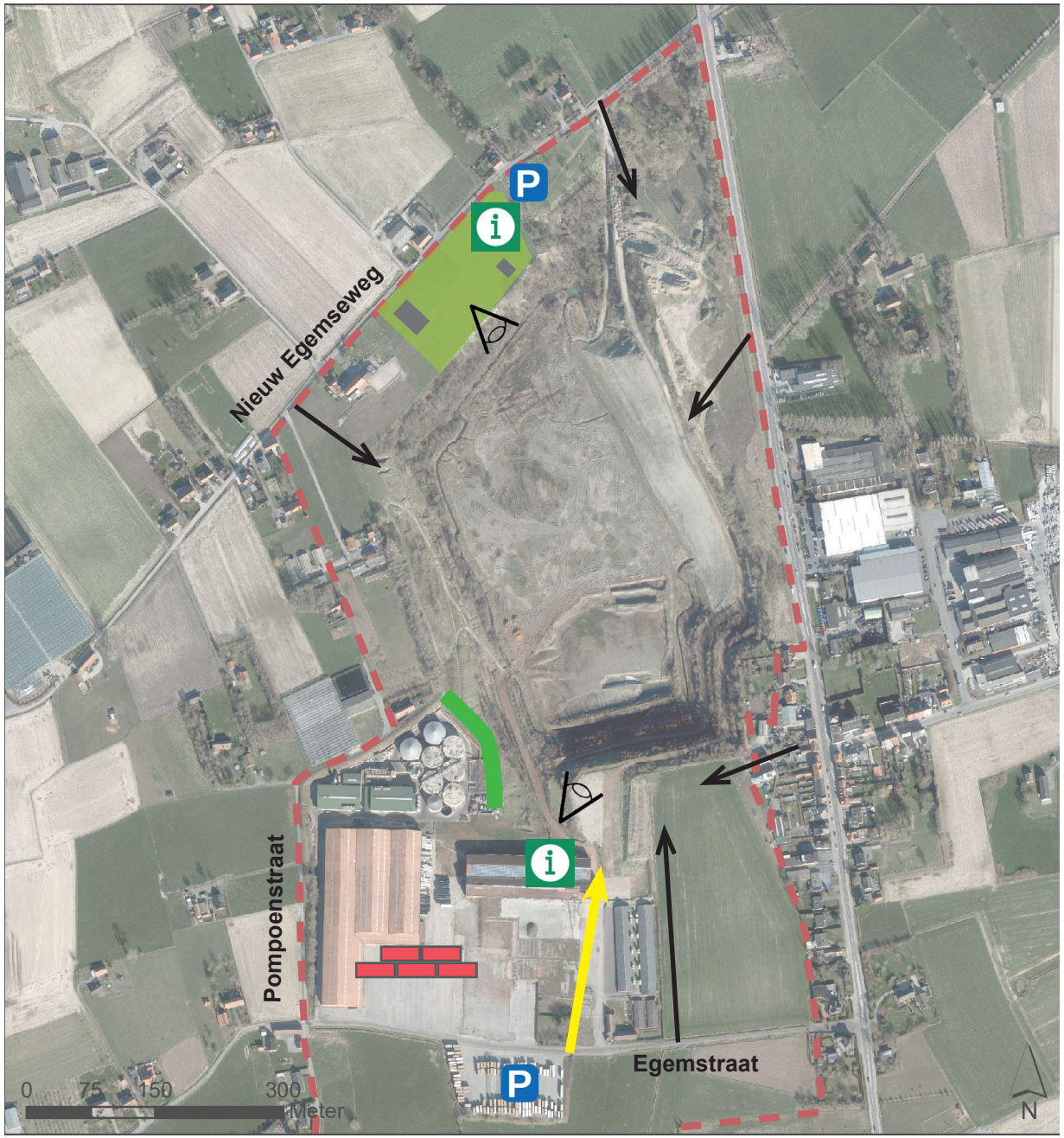
onthaal wordt gebundeld aan de voormalige steenbakkerij en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Hierbij wordt geopteerd voor het hergebruik van de voormalige droogloods van de steenbakkerij die aan de rand van de kleiput staat.
In een gedeelte van deze loods kan een onthaal voorzien worden voor het groengebied, maar is er ook een mogelijkheid voor de inrichting van een cafetaria en een conciërgewoning.
In het zuiden wordt ook de hoofdparking voorzien. Deze wordt eveneens gekoppeld aan het verhaal van de reconversie én aan gedeeld gebruik met het bedrijventerrein. De bestaande verharding ten zuiden van de Egemstraat kan zowel instaan voor een parking voor het bedrijventerrein als voor een parking voor het groengebied.

Aan de noordrand van de kleiput wordt een secundaire onthaalpool voorzien. Hier wordt eveneens een parking voorzien (maximaal 40 parkeerplaatsen).

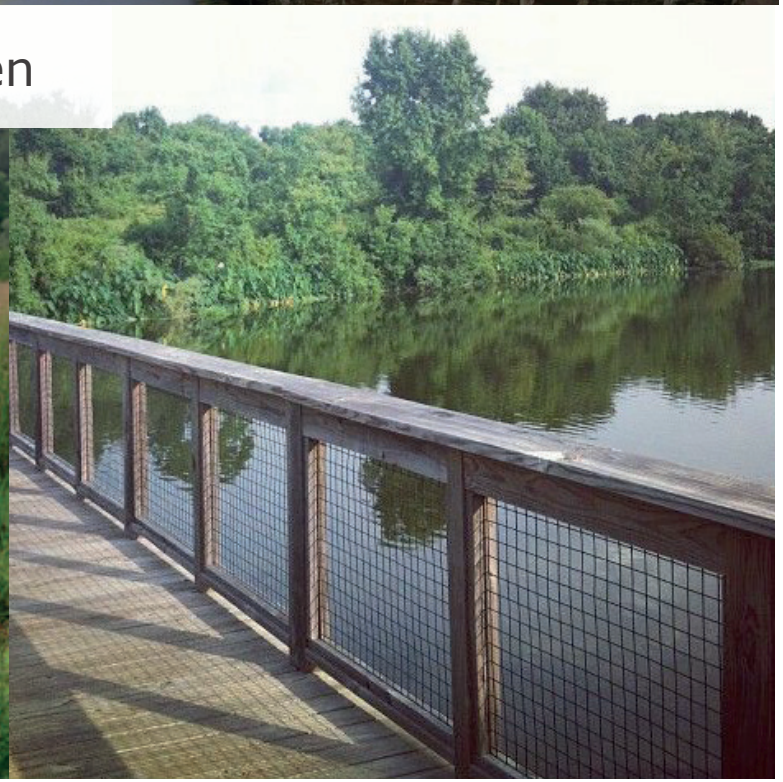
De parkings moeten gegroepeerd en ingegroend zijn. Er moet gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en steekeigen groenvoorzieningen.
Fietsenstallingen kunnen aan de rand van het groengebied worden voorzien.

Aan de secundaire onthaalpool worden de percelen die op maaiveldniveau een vlak voorkomen hebben, gereserveerd om te kunnen ingezet worden als onthaalzone, evenementenplein en parkeerruimte.
Vanuit dit gebied is er een zeer goed uitzicht op de kleiput, wat een mooi startpunt is voor een educatief bezoek.
Om de rest van het gebied te ontlasten kan enkel in deze zone bebouwing worden voorzien. Deze bebouwing biedt plaats voor functies zoals leslokalen, personeelsruimten, opslag van materiaal.
In dit gebied kunnen ook evenementen plaatsvinden en kan ook eerder 'zwaardere' open infrastructuur voorzien worden zoals een luifel, of een uitkijkplatform.

Ter hoogte van de site van AmPower zal er een groene inkleding voorzien worden vanuit het te ontwikkelen gemengd open ruimte gebied.



Inspiratiebeelden



5.4. Reconversie steenbakkerij

5.4.1. Motivatie reconversie

Uit het advies van het Vlaams Planbureau voor Omgeving (VPO) blijkt dat de economische haalbaarheid van een ontginning in de zone van de steenbakkerij onderzocht werd. Er werd een boring uitgevoerd waaruit blijkt dat de aanwezige klei zeer mager is. Er zijn geen gegronde redenen meer om deze zone in het te ontwikkelen PRUP te behouden als ontginningsgebied. Hierdoor is ook het behoud als zone voor keramische industrie voorbijgestreefd.
Er wordt uitgegaan van een reconversie van de voormalige steenbakkerij, inclusief de verharding aan de overzijde van de Egemstraat.

De site sluit aan bij de bebouwde structuur van Egemkapelle en is aan de N50 gelegen. Het gaat met andere woorden niet om een geïsoleerde bedrijfssite, waardoor het reconversiekader uit het PRS-WV kan worden toegepast.
Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte (stedelijk gebied / geselecteerde kern / overige woonconcentraties) gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit kan worden opgewaardeerd. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, kunnen ze ook ingezet worden voor andere ruimtevragen. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt, bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod dat door de reconversie wordt gecreëerd, verrekend worden.
Er werd reeds aangetoond waarom de bestaande bestemming achterhaald is. De reconversie is van toepassing op die delen die reeds verhard en bebouwd zijn. De overige ruimte aan de overzijde van de Egemstraat die in landbouwgebruik is, wordt bijgevolg niet mee opgenomen binnen de reconversie.

De oude steenbakkerij leent zich goed voor een functie als lokaal bedrijventerrein, in samenhang en verweving met het naastgelegen te ontwikkelen groendomein. In het GRS van Pittem wordt ook de nood aan bijkomende bedrijvigheid beschreven.
Op dit bedrijventerrein kan er ruimte ontstaan voor zonevreemde bedrijven uit de regio met een uitbreidingswens en waar herlocalisatie aangewezen is.
Het voorziene bedrijventerrein is echter niet specifiek bedoeld voor deze bedrijven. In het kader van het uitvoeringsgericht flankerend beleid kan gekeken worden hoe solitair gelegen bedrijven uit de regio kunnen gestimuleerd worden om naar dit nieuwe bedrijventerrein te herlocaliseren.
De N50 is in het PRS-WV aangeduid als secundaire weg II en heeft met andere woorden een verzamelende functie richting het hogere wegennet. De N50 maakt tevens deel uit van het fietsroutenetwerk. Met dit RUP zullen er garanties worden opgelegd inzake de kwaliteit van het reconversieproject conform het beleidskader uit het PRS-WV.

Bij de ontwikkeling van dit reconversieproject moeten de potenties qua synergie met de omliggende activiteiten/functies ten volle geëxploreerd worden. Hierbij wordt gedacht aan duurzame energie en gezamenlijke parkeerinfrastructuur.

5.4.2. Type bedrijvigheid

Qua type bedrijvigheid wordt gekozen om in te zetten op lokale bedrijven en niet op grote verkeersgenererende functies zoals transport, distributie of logistieke bedrijven (TDL). Een uitzondering wordt gemaakt door het vrijwaren van 1 perceel waarop vrachtwagens gestald kunnen worden, dit in het kader van kleine transportbedrijven uit de buurt die noodzaak hebben aan een stelplaats voor 1 of 2 vrachtwagens.
Omwille van sociale controle op het bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen (in het bedrijfsgebouw en op de verdieping) nevengeschikt toegelaten op de site, maar niet in de gehele bedrijvenzone. Er wordt geopteerd om deze enkel toe te laten bij de bedrijven die zich in de eerste 50 m, gemeten vanaf de Egemstraat, bevinden.

5.4.3. Hergebruik gebouwen

Een bestemming als lokaal bedrijventerrein laat toe dat enkele van de bestaande gebouwen herbruikt kunnen worden. Ook (een deel van) de bestaande verharding kan opnieuw ingezet worden. Vanuit het planMER kwam een aanbeveling om waar mogelijk de erfgoedwaarde van de reconversiezone

te behouden of referenties te voorzien.

De droogloods van de steenbakkerij die aan de rand van de kleiput is gelegen heeft een zekere visuele en historische waarde. Gelet op de erfgoedwaarden wordt geopteerd om - indien bouwfysisch mogelijk - deze loods te behouden en in te zetten voor nieuwe functies.
Aangezien het behoud van dit gebouw voorop staat, worden daarom functies toegelaten die het behoud kunnen garanderen. Hier kan ook plaats gevonden worden voor bijvoorbeeld kleinere units voor start ups, maar ook kantoor of kantoorachtigen zonder loketfunctie. Deze functies zijn niet toegelaten in nieuwe gebouwen.
Vanuit het planMER, discipline geluid, kwam naar boven dat er tussen het bedrijventerrein en het te ontwikkelen groen gebied een zone met geluidsarme activiteiten dient voorzien te worden. Deze locatie en functies komen hiervoor dus in aanmerking.
Vanuit de inspraak op de startnota werd ook de vraag gesteld om een kleinschalig museum te kunnen voorzien. Dit is een functie die ook toegelaten is in de droogloods.

5.4.4. Zuinig ruimtegebruik

Binnen de voorschriften is er ook aandacht voor zuinig ruimtegebruik. De mogelijke nevenbestemmingen moeten verplicht op de verdieping worden ingericht (met uitzondering van een onthaalfunctie en de ruimte die nodig is voor de verticale beweging te maken.

Gebouwen worden gebundeld en dus als halfopen of gesloten bebouwing voorzien. Hierop is een uitzondering mogelijk indien dit vanuit veiligheid niet aangewezen is voor het specifieke type bedrijf.

5.4.5. Verweving

Omwille van de unieke ligging en historiek van de site wordt ook ingezet op **verweving van functies.** Zo kan het onthaal van het te realiseren groendomein voorzien worden in het bedrijventerrein, net zoals een conciërgewoning en een cafetaria. Op deze manier kan er voor een zachte overgang tussen deze twee functies gezorgd worden. Er wordt ook ingezet op het gemengd gebruik van de parking. De parking wordt voorzien op de verharding die ten zuiden van de Egemstraat is gelegen. Deze dient wel landschappelijk ingekleed te worden en een kwalitatieve upgrade te krijgen.

Voor de ontsluiting op de gemeenteweg wordt gekozen om met 1 centrale as te werken die de verbinding maakt tussen de parking aan de overzijde van de weg en het onthaal van het groen gebied. Hierop kan interne wegenis verder aansluiten. Gemotoriseerd en traag verkeer moeten hier gescheiden worden.

De toegelaten bouwhoogte moet in relatie gezien worden tot de aanwezige droogloods. Deze wordt als opvallend erfgoedelement behouden. De loods heeft een nokhoogte van 16 m ten opzichte van de lokale maaiveldhoogte. Deze loods zal een beeldbepalend karakter krijgen in zowel het bedrijventerrein als ten opzichte van het groen domein. Andere bedrijfsgebouwen mogen maximaal 20 m hoog zijn. Ze mogen de zichtrelatie tot de droogloods niet belemmeren. Aanbouwen zijn toegelaten, maar de visuele relatie tussen kleiput en droogloods moet behouden blijven.
Het bedrijventerrein moet groen en landschappelijk ingekleed zijn.

Mogelijke ontwikkeling

(input WVI)

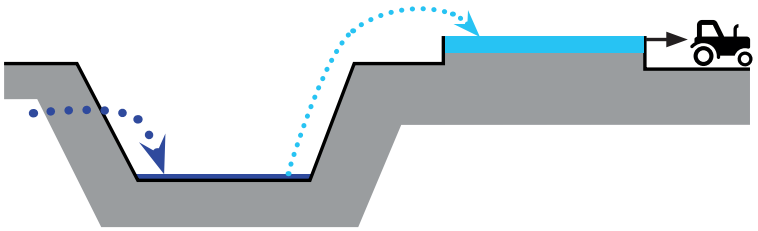
5.5. Realisatie watercaptatiebekken

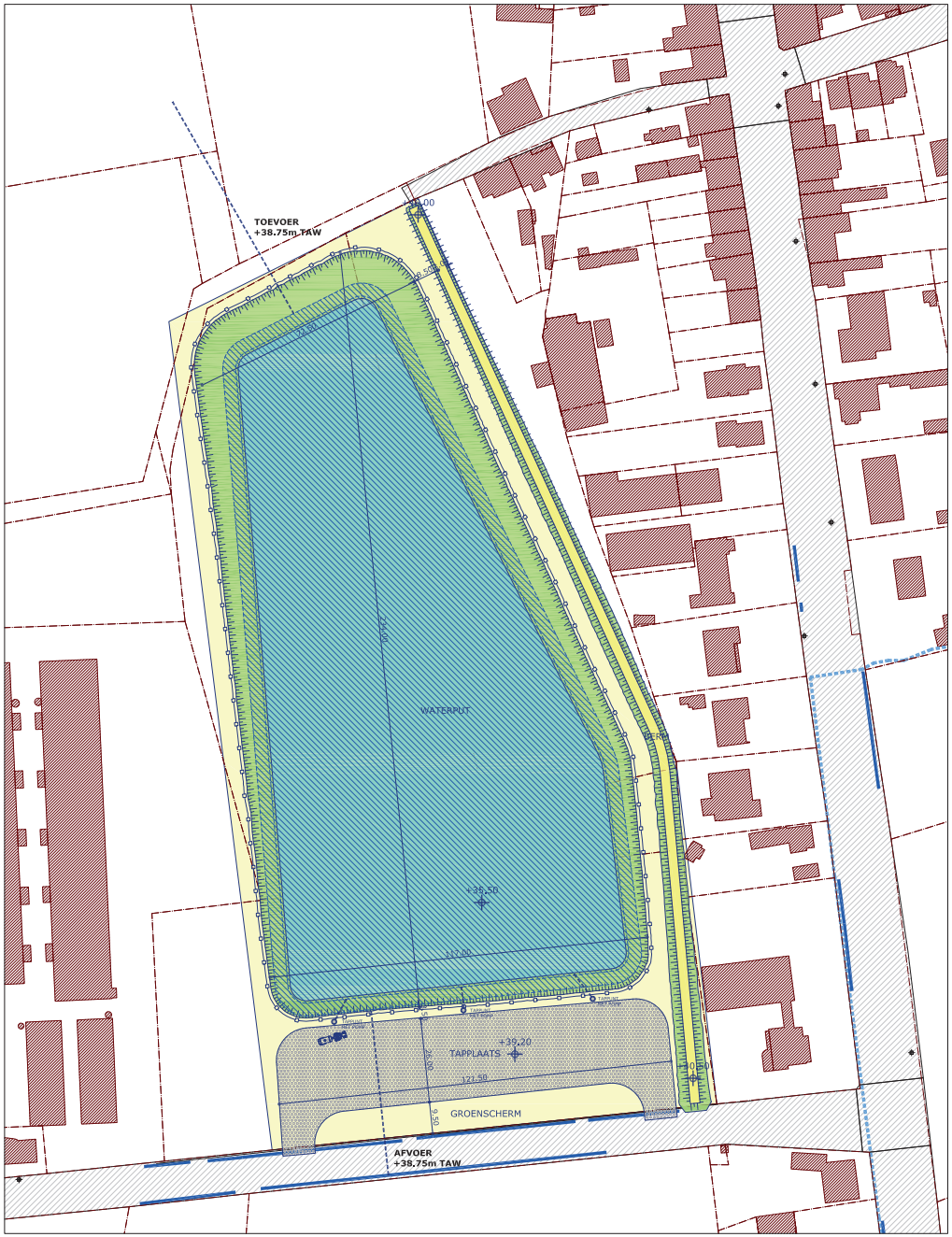
Zoals reeds aangegeven, wordt in dit RUP geopteerd om de opvulling van de kleiput toe te laten tot een diepte van maximaal 25 m TAW. Hierdoor zal er blijvend grondwater in de kleiput stromen.
Op vandaag is dit ook het geval en wordt dit grondwater opgepomt en direct geloosd.

Er is echter een potentie om dit opgepompte grondwater op te vangen en te hergebruiken. Tijdens de zomers van 2017, 2018 en 2019 werden we in West-Vlaanderen geconfronteerd met langdurige droge periodes, waarbij specifieke maatregelen en beperkingen werden genomen omtrent watergebruik. Dit leidde bij verschillende sectoren tot een stevige inperking op hun waterverbruik, wat zeker ook een belangrijke impact had op de land- en tuinbouwsector. Als antwoord op deze droge periodes wordt vanuit de provincie West-Vlaanderen getracht hierop in te spelen door de watervoorraad te vergroten zodat er een grotere waterbeschikbaarheid is. Deze watervoorraad moet ons (en voornamelijk ook de land- en tuinbouwsector) dan weerbaarder maken bij langdurige droogte.

Er werd een irrigatiebehoefte ingeschat door inagro (zie bijlage) voor de omgeving van de kleiput. Dit geeft ons beter inzicht op de waterbehoefte van de land- en tuinbouw in de regio.
Algemeen wordt besloten dat de regio rond de kleiput een regio is waar intensief wordt geïrrigeerd. Er worden relatief veel irrigatiebehoeftige gewassen geteeld. Het opsparen van een zeker volume water uit de kleiput kan dus zeker nuttig gebruikt worden door de omliggende landbouwers. De voorziene watervoorraad sluit ook aan bij een ander irrigatieproject dat al werd uitgevoerd in de regio rond Ardo. Dit wijst ook op het feit dat in de regio wel een duidelijke vraag is naar water vanuit de landbouwsector. Daarbij zijn er in de directe omgeving ook minder beschikbare waterbronnen (zoals kanalen, bevaarbare waterlopen) voor watercaptatie. Daarom is het voorzien van dergelijke watervoorraad zeker een goed initiatief in het ondersteunen van de land- en tuinbouw in de regio. Zo wordt de sector alvast iets weerbaarder tegen langdurige droge periodes, waarbij dit ondersteuning biedt in het waarborgen van de volledige voedselvoorzieningsketen

Daarom zal het opgepompte water ingezet worden voor de land- en tuinbouw.
Het water zal uit de kleiput gepompt worden en terecht komen in een hoger gelegen waterbekken aan de zuidzijde van de put. Aan dit waterbekken zal een aftappunt vooorzien worden voor landbouwers. Deze werkwijze komt de veiligheid ten goede, in tegenstelling tot een werkzwijze waarbij de landbouwers rechtstreeks uit de kleiput aftappen.
Op de figuur hiernaast werd het maximale waterbekken op een theoretische en technische wijze uitgetekend. Het is de bedoeling dit echter op een meer natuurlijke manier in te vullen, met zachte oevers en streekeigen groen. Op die manier heeft het waterbekken ook ecologische en belevingswaarden.




TOEVOER
+38.75m TAW
WATERPUT
+35,50
112,00
TAPPLAATS
+39,20
121,50
GROENSCHERM
AFVOER
+38.75m TAW

5.6. Zuidelijk landbouwgebied

Het gebied ten zuiden van de Egemstraat heeft momenteel een bestemming als ontginningsgebied met nabestemming open ruimte én als zone voor stapelplaatsen en ontginning met nabestemming open ruimte.

Zoals reeds aangegeven wordt voor het noordelijke ontginningsgebied gekozen om een groene invulling te geven aan het open ruimte gebied.
In het zuiden wordt gekozen om, buiten het behoud van de stapelplaats binnen de reconversie, een landbouwfunctie te geven aan het open ruimte gebied.

De ontginningsbestemming wordt wel behouden, maar als nabestemming wordt agrarisch gebied voorzien. In afwachting van ontginning kan het gebied reeds benut worden als agrarisch gebied, voor zover de eventuele ontginning niet gehypothekeerd wordt.

5.7. Toekomstvisie AM-Power

In de noordwestelijke hoek tussen de kleiput en de steenbakkerij is het bedrijf AM-power gevestigd. Dit is een vergistingsbedrijf waar elektriciteit wordt opgewekt door de vergisting van plantaardig biologisch afval.

De zone is volgens het BPA De Kapelle bestemd als gemengde strook voor ontginning en openbare nutsvoorzieningen.
Als openbare nutsvoorziening gaat het meer specifiek om inrichtingen voor de verwerking tot compost van daartoe geschikt afval.

Het bedrijf AM-power is vandaag nog actief en bezit een lopende geldige vergunning. Daarenboven ligt het bedrijf in een bestemming die specifiek voorzien is voor de bestaande activiteiten.
AM-Power is een één van die ruimtevragers (mestverwerking, grondverzetters, ...) waarvoor het moeilijk is om een geschikte locatie te vinden. Het gaat ook om een activiteit die vaak niet welkom is op bestaande bedrijventereinen. Aangezien het hier om een actieve installatie gaat, die in een juiste bestemming is gelegen, wenst de provincie deze te behouden.

Daarom wordt geopteerd om de bestemming openbaar nut voor de opwekking van energie in hoofdbestemming te voorzien. De ontginningsbestemming is hier achterhaald. Op deze manier heeft het bedrijf garanties dat het kan blijven bestaan.
Wel zullen er garanties naar buffering gevraagd worden via de voorschriften naar

de openbare weg toe (zoals nu het geval is). Bijkomend zal er ook vanuit het aanpalende en te ontwikkelen groene domein extra inkleding voorzien worden.

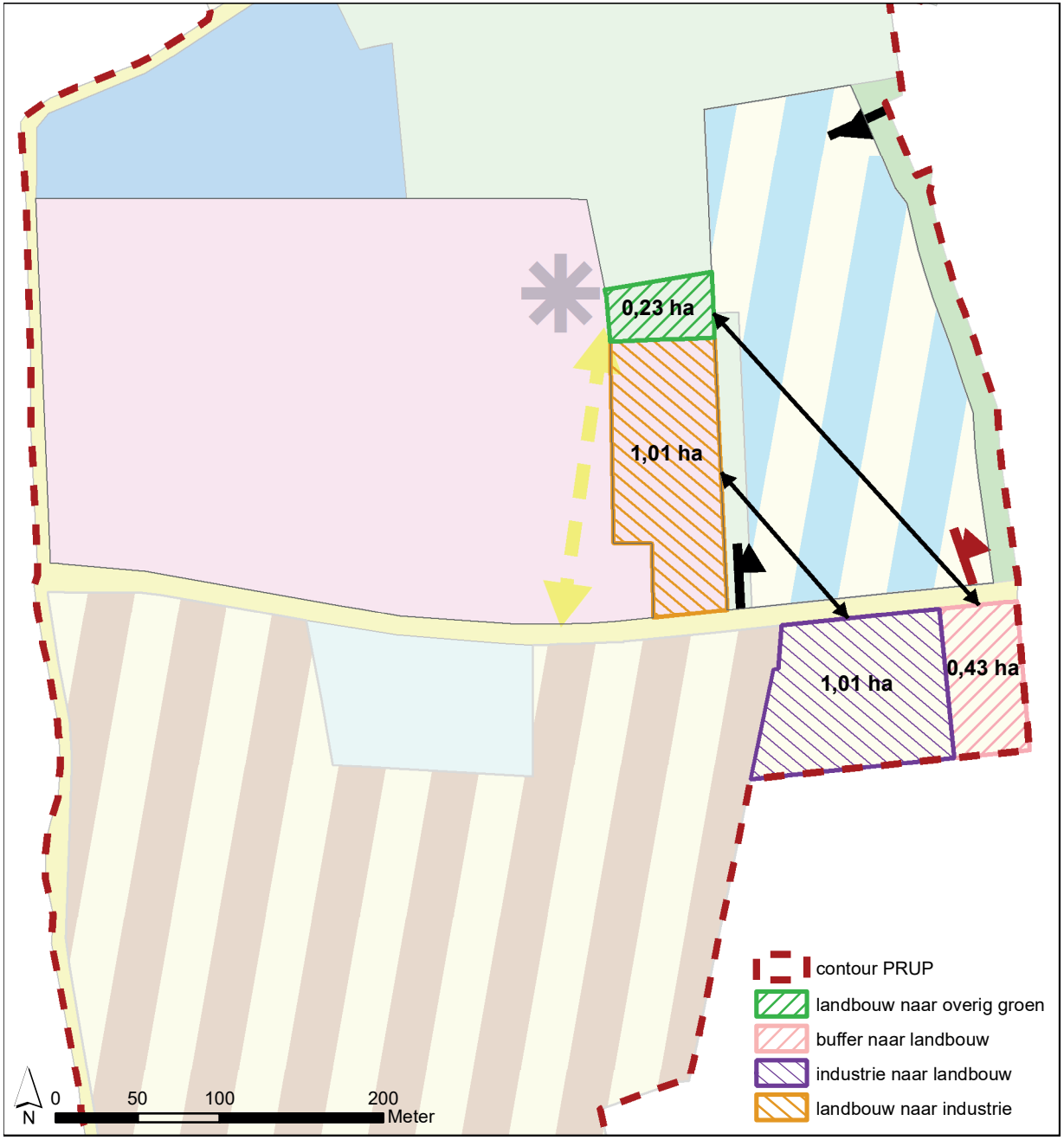
Het bedrijf heeft een geldige en lopende milieuvergunning. Het naleven van de milieuvergunning / omgevingsvergunning is een taak die wordt opgevolgd vanuit inspectie. De provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) volgt momenteel ook specifiek het bedrijf AM-Power op in verband met de evaluatie van dit bedrijf. Hierbij worden de bestaande voorwaarden van de vergunning geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd. Aangezien het om een bestaand bedrijf gaat, werd er vanuit het planMER geen impact op plan niveau gedetecteerd.

5.8. Planologische ruil (Ampagro)

Vlak naast de steenbakkerij bevindt zich het landbouwbedrijf Ampagro. Ruimtelijk staan er twee varkensstallen tot tegen de verharding van de steenbakkerij ingepland.

Aangezien de steenbakkerij in de toekomst een lokaal bedrijventerrein zal worden, en de oostelijke landbouwgrond zal ingezet worden voor de realisatie van een waterbekken, komt de agrarische site helemaal ingesloten te zitten. Dergelijk ingesloten landbouwperceel heeft niet veel toekomstperspectief, met uitzondering van de huidige activiteit (de milieuvergunning loopt nog tot 2023). Een koppeling met het naastgelegen lokaal bedrijventerrein is een evidente keuze.

Aan de overzijde van de Egemstraat ligt een ruime industriezone die echter niet volledig ingevuld is.
Verdere ontwikkeling van het gedeelte van deze zone dat aansluit bij de Egemstraat lijkt omwille van ruimtelijke redenen niet aangewezen. De activiteiten worden op deze manier allemaal gebundeld aan de noordelijke zijde van de Egemstraat, met uitzondering van de parking die zoveel mogelijk wordt ingegroend.
Daarom wordt geopteerd om hier een planologische ruil toe te passen. Waarbij het perceel ten zuiden bestemd wordt als agarisch gebied en daardoor aansluit bij een ruimer agarisch gebied en de huidige site van Ampagro op termijn mee ontwikkeld kan worden met het lokale bedrijventerrein.



5.9. Overige planelementen

5.9.1. Zonevreemde woningen

Binnen de plancontour zijn enkele zonevreemde woningen gelegen. De ontginningsbestemming is ook voor de noordelijke woningen achterhaald. De woningen komen met voorliggend RUP in de bestemming landbouwgebied te liggen, hierdoor gelden de basisrechten voor zonevreemde woningen in landbouwgebied zoals gedefinieerd in de VCRO.

5.9.2. Landschappelijke inkleding

Aan de achterzijde van het woonlint aan de N50 werd in het bestaande BPA De Kapelle voorzien in een ruime bufferstrook ten opzichte van het ontginningsgebied.
Aangezien de bestemming als ontginningsgebied hier achterhaald is, is ook de bestemming van de groenbuffer achterhaald.
De nieuwe functies die nu voorzien worden zijn niet van die aard dat ze een buffering nodig hebben. Er wordt wel geopteerd om in het RUP een strook van 15 m als landschappelijke inkleding te voorzien, hier kan ook een talud ingericht worden. Op deze manier komt er een geleidelijke overgang tussen het groendomein of het waterbekken en de achterzijden van de woonpercelen. Deze strook zal niet publiek toegankelijk zijn.

5.10. Ontsluiting / trage wegen

Doorheen deze woonzone in het verlengde van de Kasteeldreef is er nog een restant van een buurtweg gelegen die de achterliggende open ruimte ontsluit. Deze kan met de ontwikkeling van het gebied benut worden als trage weg verbinding.

6. Relatie planMER

In de niet technische samenvatting van het planMER wordt een synthese van de milderende maatregelen en aanbevelingen weergegeven.
In dit hoofdstuk wordt per discipline overlopen hoe er met deze maatregelen en aanbevelingen in het RUP mee wordt omgegaan.

Vanuit de discipline **mobiliteit** zijn er een aantal aanbevelingen omtrent het beperken van sluipverkeer en het zoveel mogelijk ontslasten van de Nieuw Egemseweg.
Dit vergt andere instrumenten en kan niet vertaald worden in het RUP.

Vanuit de discipline **geluid** zijn er milderende maatregelen geformuleerd. Door het plan zal er bijkomend geluid gecreëerd worden.
Het gaat om geluid omwille van de verkeerstoename tijdens de opvulling van de kleiput. Vooral in de Nieuw Egemseweg zal dit een (beperkt) effect hebben. Dit kan aangepakt worden door de opvulling te spreiden en vanuit het noorden maar 1 vrachtwagen per uur toe te laten. Dit wil dus zeggen dat er ook vanuit het zuiden opvullingsgrond moet aangevoerd worden. Een bijkomende vermindering aan geluid kan ook verkregen worden door het snelheidsregime in de Nieuw Egemseweg aan te passen en te verlagen van 70 km/u naar 50 km/u.
Dit zal moeten bekeken worden op project en vergunningsniveau. De aanbeveling aangaande het spreiden van de opvulling wordt wel opgenomen in het toelichtende deel van de voorschriften.
Het aanpassen van het snelheidsregime vergt andere instrumenten.

Het gaat ook om exploitatiegeluid.
De geplande groenzone ligt vlak naast het geplande bedrijventerrein. Dit zorgt voor een potentieel geluidsconflict.
Voor het bedrijventerrein is het noodzakelijk dat de toekomstige bedrijven een voorafgaandelijke geluidsstudie opgelegd worden, waarin op basis van een geluidsmodel kan nagegaan worden welke het werkelijke toegelaten bronvermogen is van een specifieke inrichting en welke de eventuele geluidsreducerende maatregelen zijn die nodig zullen zijn opdat de impact van de nieuwe inrichting de geldende grenswaarde zal respecteren.
Door een zone van 60-75 m, waarbinnen geen luidruchtige activiteiten zijn toegelaten, te voorzien tussen de geplande bedrijvenzone en de geplande groenzone, kan wel aan de normen voldaan worden. Binnen deze zone zou de milieuzonering zich dienen te richten op geluidsarme bedrijvigheid (zoals kantoren).
Dit wordt opgevangen in het RUP door in de droogloods, die zich in deze zone bevindt, toe te spitsen op geluidsarme activiteiten.

voor het overige wordt ook het principe van milieuzonering in de voorschiften verwerkt.

Vanuit de discipline **lucht** worden er geen milderende maatregelen of aanbevelingen geformuleerd.

Vanuit de discipline **bodem** worden er milderende maatregelen geformuleerd die dienen te worden uitgevoerd op niveau van een concreter project. Het gaat om maatregelen met betrekking tot de vergunning van de opvulling van de kleiput / de inrichting van het groendomein & de vergunning van de zuidelijke ontginning.
Bij de opvulling van de kleiput moet er rekening gehouden worden met de beoogde natuurdoelstellingen bij het bepalen van de te analyseren parameters voor de bovenste 2 m aanvulgronden. Hier dient met name aandacht besteed te worden aan de mineralensamenstelling (stikstof, fosfaat, kalium en calcium).
Er moet ook rekening worden gehouden met meer of minder zettingsgevoelig materiaal.
Dit wordt verwerkt in het toelichtende gedeelte van de voorschriften, het zijn aandachtspunten bij de vergunningverlening.

Na het (gedeeltelijk) opvullen van de put dienen de risico's in verband met de stabiliteit van de taluds geëvalueerd worden. Een aandachtspunt is de bestaande helling ter hoogte van AM-Power.
Dit wordt eveneens verwerkt in het toelichtende gedeelte van de voorschriften, het zijn aandachtspunten bij de vergunningverlening.

Er worden ook nog maatregelen geformuleerd voor wat betreft de vergunning van de zuidelijke ontginning.
Deze aanbevelingen werken niet op RUP-niveau, maar zijn waardevol voor het uit te werken projectmatige niveau, en worden waar relevant in het toelichtende deel van de voorschriften aangegeven.

Vanuit de discipline bodem wordt er ook een aanbeveling geformuleerd voor wat betreft de inrichting van de waterbuffer. Hier wordt aanbevolen om het aftappunt best te voorzien langs de Egemstraat, aangezien hier de minder verdichtingsgevoelige bodems gelegen zijn.
Dit werd zo vertaald in het grafisch plan en de voorschriften.

Vanuit de disciplines **water en biodiversiteit** werd één milderende maatregel geformuleerd aangaande de mogelijke verdroging van het Jobeekbosje (buiten plangebied). Dezelfde procentuele verhouding van lozing op de Jobeek en de Roobeek als in de huidige situatie behouden, nl. minstens 5 % van het jaarlijks opgepompte water naar de Jobeek afvoeren. Wanneer de effectieve inrichting van het groendomein duidelijk is (opvulhoogte en bijhorende bemalingsdebieten gekend), kan dit desgevallend herbekeken worden.
Dit werd toegevoegd in de voorschriften.

Vanuit de discipline **water** worden er ook de aanbevelingen worden geformuleerd.
De parking van het secundair onthaal wordt best voorzien in waterdoorlatende materialen. Dit werd opgenomen in de voorschriften van het RUP.
Bij de invulling van de reconversie kan worden nagegaan of bedrijven ook gebruik kunnen maken van het opgepompte water.
Na de ontginning en opvulling van het zuidelijke ontginningsgebied dient er voor gezorgd te worden dat de terreinen opnieuw afwateren richting de Robeek en dient de dimensionering zodanig te gebeuren dat dit stroomafwaarts geen overstromingsproblemen met zich meebrengt.
Bij omleggen of heraanleggen van waterlopen tijdens en na ontginning van het zuidelijke ontginningsgebied een waterloop met een waardevollere structuurkwaliteit inrrichten. Hierbij gaat de voorkeur naar een meer 'natuurlijke' situatie, waardoor waterlopen met een waardevolle structuurkwaliteit kunnen ontstaan.
Deze aanbevelingen werken niet op niveau van het RUP, maar zijn waardevol voor het uit te werken projectmatige niveau. Daar waar relevant worden deze zaken in het toelichtende deel van de voorschriften aangegeven.

Vanuit de discipline **biodiversiteit** worden ook een aantal aanbevelingen voor het opmaken van een inrichtingsplan in de groenzone met zo hoog mogelijke natuurwaarden ter hoogte van de huidige ontginningsput. In het toelichtend gedeelte van de voorschrfiften

wordt verwezen naar deze uitgebreide aanbeveling. De compartementering van de opgevulde put is vertaald in het RUP.
Het gaat ook om een aanbeveling tijds de opvullingsfase van de put om te komen tot een groene zone met zo hoog mogelijke natuurwaarden. Hierin wordt verwezen naar de parameters van de bovenste 2 m aanvulgronden, zoals ook geformuleerd bij de discipline bodem. Dit werd verwerkt in de voorschriften.
Als derde aanbeveling gaat het ook om aanbevelingen om de toekomstige verstoring binnen het in te richten groengebied in het noorden te beperken. Hierbij wordt onder andere een maximale opvulhoogte van 25 m a 30 m TAW aanbevolen. Dit werd meegenomen in de afweging van de opvulhoogte. Er worden ook andere aanbevelingen geformuleerd om de toekomstige verstoring binnen het in te richten groengebied te beperken (bv aanduiden van recreatieluwe zones, vaste padenstructuur inrichten, etc.). Deze zaken spelen voornamelijk op inrichtingsniveau, hier wordt ook naar verwezen in het toelichtend gedeelte van de voorschriften.

Ook voor de aanleg van het waterbufferbekken en het verleggen van de Roobeek is er een aanbeveling om bij de aanleg met flauwe oevers te werken. Dit wordt opgenomen binnen het toelichtende gedeelte van de voorschriften.

Vanuit de discipline **landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie** wordt één milderende maatregel geformuleerd. In functie van het beperken van de impact op de landschapsbeleving wordt de nodige afscherming van de ontginningsactiviteiten opgenomen als maatregel. Dit werd opgenomen binnen de algemene voorschriften.

Er wordt aanbevolen om voor het zuidelijke deel - na de ontginning - inrichtingsmaatregelen op te nemen om een gelijkwaardig landschap te creëren als voor de ontginning.
Er wordt aanbevolen om in de reconversiezone waar mogelijk de erfgoedwaarde te behouden of referenties te voorzien.
In de mate van het mogelijke wordt daarom gekozen voor het behoud van de droogloods.
Het wordt aanbevolen om de parking bij het secundaire onthaal in te richten als een landschapsparking.
Dit wordt opgenomen in de voorschriften.

Het wordt aanbevolen om bij de inrichting van het groendomein ook de belangrijkheid van de geologische locatie aan te duiden (infobord of dergelijke).
Er wordt ook aanbevolen om voldoende landschappelijke inkleding en buffering naar omwonenden en het achterliggende landbouwgebied te voorzien ter hoogte van de bedrijvigheid. Dit wordt opgenomen binnen de voorschriften van het bedrijventerrein.

Vanuit de discipline **mens - ruimtelijke aspecten en hinder** wordt als milderende maatregel die vanuit de discipline geluid overgenomen, met name het opleggen van een geluidsstudie aan de nieuwe bedrijven én deel van het verkeer van de opvulling sturen via het zuiden van de kleiput.

Er wordt aanbevolen om begeleiding te bieden bij het uitdoven en/of verplaatsen van het varkensbedrijf.

Er wordt ook aanbevolen om de zuidelijke ontginning best te starten in het noorden, gezien de grote landbouwimpact die de zuidelijke percelen kunnen ondervinden.

Deze aanbeveling is waardevol voor het uit te werken projectmatige niveau, en wordt in het toelichtende deel van de voorschriften opgenomen.
Gezien de locatie van het waterbekken naast een woongebied wordt vanuit de discipline mens reeds op planniveau aanbevolen om de nodige afscherming toe te laten tussen het bufferbekken en de aanwezige bewoning.
Dit werd vertaald op het grafisch plan.

7. Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

Voorliggend PRUP heft de gedeelten binnen het plangebied van het het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17/12/1979 en latere wijzigingen) op.
Voorliggend PRUP heft ook die gedeelten binnen het plangebied van het BPA De Kapelle (MB 22/05/1995) op.

categorie	Gewestplan / BPA oppervlakte (m²)	PRUP oppervlakte (m²)
bedrjvigheid	10901	97545
bos	24662	48933
gemeenschapsvoorzieningen	0	33078
overig groen	51291	286035
landbouw	43066	82329
lijninfrastructuur	13306	15707
ontginningsgebied	603658	183256
TOTAAL	**746883**	**746883**

Gewestplan / BPA	oppervlakte (m²)	Nieuwe bestemming	oppervlakte (m²)
Bedrijvigheid	10901	openbare wegenis	11
		ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	35
		landbouw	10855
Bos	24662	bos	24592
		gemengd open ruimte gebied	70
Groen (bufferzone)	51291	gemengd open ruimte gebied	13345
		waterbekken (landbouw)	9114
		landschappelijke inkleding	5018
		bos	20275
		openbare wegenis	1
		landbouw	3537

Landbouw	43066	openbare wegenis	1975
		gemeenschapsvoorzieningen	4
		landbouw	3721
		lokaal bedrijventerrein	10086
		waterbekken (landbouw)	22359
		gemengd open ruimte gebied	4920
Wegenis	13306	landbouw	660
		bos	800
		openbare wegenis	7003
		ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	1693
		publieke parking	50
		lokaal bedrijventerrein	164
		waterbekken	74
		landschappelijke inkleding	20
		gemengd open ruimte gebied	2742
		gemeenschapsvoorzieningen	99
Ontginningsgebied	603658	openbare wegenis	6717
		ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	181528
		gemeenschapsvoorzieningen	20930
		lokaal bedrijventerrein	87295
		landbouw	24075
		gemengd open ruimte gebied	259918
		publieke parking	11994
		waterbekken (landbouw)	7933
		bos	3266

8. Register planbaten, planschade of compensaties

Zie kaart in bijlage.

9. Verwervingsinstrumenten

De mogelijkheid tot opmaak van een onteigeningsplan voor de verwerving van de kleiput en omgeving in het kader van de realisatie van de nabestemming en het watercaptatiebekken is een mogelijke piste. De provincie wenst evenwel eerst in te zetten op minnelijke onderhandelingen.

10. Bijlagen

- kaart juridische toestand
- kaart bestaande toestand
- kaart met mogelijke planbaten en planschade
- resultaat RVR toets
- ontwerp plan MER
- Niet technische samenvatting
- Nota inagro