

Maldegem, RUP bedrijvenpark Krommewege (gedeeltelijke herziening PRUP)

Verslag participatiemoment d.d. 2 februari 2024

Het participatiemoment ging door bij de dienst Ruimtelijke Ordening in de Bloemestraat 45 te Maldegem en werd aangekondigd als volgt:

[Home](#) / [Nieuws](#) / [Ruimtelijk Uitvoeringsplan \(RUP\) Krommewege](#)

Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Krommewege

15 jan 2024

De provincie Oost-Vlaanderen maakte het PRUP 'bedrijvenpark Krommewege' op dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 4 augustus 2009. Om een technische oplossing te kunnen bieden op het terrein voor de watertoets en in het kader van efficiënt ruimtegebruik, wordt dit PRUP voor een deel vervangen door een gemeentelijk RUP. Voor het overgrote deel van het plangebied blijft het provinciaal RUP van kracht.



Een RUP is een plan waarmee de overheid in een gebied (het 'plangebied') de bodembestemming vastlegt. Dit bepaalt met andere woorden wat wel en niet kan op het niveau van bestemming, inrichting en beheer van het plangebied en is juridisch bindend als beoordelingsbasis voor het aanvragen van omgevingsvergunningen binnen dit plangebied.

Lokaal Bestuur Maldegem is initiatiefnemer van dit gemeentelijk RUP Krommewege.

Publieke consultatieronde

De procedure voor het realiseren van een RUP voorziet een publieke consultatieperiode met een participatiemoment. Deze publieke consultatieperiode loopt van 22 januari 2024 tot en met 22 maart 2024.

Er is een publiek participatiemoment voorzien op 2 februari 2024 om 9.00 uur in de vergaderzaal op de 1^{ste} verdieping van de gemeentelijke dienst Openbaar Domein (Bloemestraat 45, 9990 Maldegem). Tijdens dit moment zal de startnota toegelicht worden en kan je eventuele reacties en opmerkingen meedelen.

Inschrijven voor het participatiemoment wordt aangeraden en kan via ruimtelijke.ordening@maldegem.be.

Startnota

Er werd een startnota opgemaakt waarin onder meer het plangebied afgebakend wordt, de doelstellingen van het RUP opgenomen worden, de mogelijke effecten op mens en omgeving beschreven worden.

Deze startnota ligt ter inzage op de gemeentelijke dienst omgeving (Bloemestraat 45, 9990 Maldegem) en kan je eveneens hieronder raadplegen.

[Bekijk hier de startnota](#)

Procesnota

De procesnota is een toelichtend document. Het omschrijft de verschillende stappen die noodzakelijk zijn voor het tot stand komen van het RUP en bevat verder ook informatie over de betrokken en te betrekken actoren zoals (advies)instanties, deskundigen, contactpersonen, en over de wijze van communicatie en van participatie.

[Bekijk hier de procesnota](#)

Opmerkingen en bezwaren

Opmerkingen en/of bezwaren over het ontwerp van het RUP 'Krommewege' moeten uiterlijk op 22 maart 2024 schriftelijk ingediend worden. Dit kan op de volgende drie manieren:

- Per aangetekend schrijven gericht aan het college van burgemeester en schepenen (Marktstraat 7, 9990 Maldegem).
- Na afgifte tegen ontvangstbewijs aan het onthaal van de dienst Openbaar Domein (Bloemestraat 45, 9990 Maldegem).
- Per e-mail, te sturen naar info@maldegem.be met vermelding participatie RUP Krommewege.

Geïnteresseerden konden op vrijdag 2 februari bijkomende info verkrijgen en vragen stellen over het RUP. Er waren 4 personen aanwezig, allen betrokken bij het RUP doordat ze in de nabijheid wonen. Verder waren 2 deskundigen van Veneco aanwezig en de fractieleider van Groen. Sommige aanwezigen hadden de startnota reeds gelezen. Zij wilden alsnog de info aanhoren via een presentatie. Op het einde van de presentatie werd nog eens de procedure verduidelijkt en de manier waarop opmerkingen kunnen gemaakt worden.

Opmerkingen, vragen:

De aanpalende eigenaar benadrukt het belang van de aanleg van de buffer links boven de zone van het RUP voor een goede visuele afscherming tussen zijn woning en de bedrijvigheid van firma De Bree. Wanneer wordt de buffer links bovenaan aangelegd? Wie moet instaan voor de aanleg van de buffers?

> Dit aangegeven deel van de groenbuffer valt buiten de contour van huidig RUP. De voorschriften van artikel 4 'buffer oude Gentweg en Krommewege' van het PRUP blijven op dat deel van toepassing. Artikel 18 'fasering, aanleg en beheer' van het PRUP vermeldt verder dat *de beheerder onder meer instaat voor de aanleg en onderhoud van de collectieve voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen en de buffers*. Echter, overeenkomstig een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 16 december 2014 met als nummer A/2014/0867 moet artikel 18 van het PRUP 'Bedrijvenpark Krommewege' op grond van artikel 159 van de Grondwet, buiten toepassing worden verklaard 'voor zover de aanleg van de buffer door de beheerder moet worden uitgevoerd'. De vergunningsaanvrager zal hierdoor tevens moeten instaan voor de aanleg van de buffer.

De berm op talud is aangelegd door De Bree sinds 2017. Aanwezigen tonen met foto's aan dat op de talud nog steeds geen enkele boom of struik groeit. De talud is aangelegd op een gewijzigde plaats t.o.v. het PRUP en er wordt gesteld dat dit met vervuilde grond is gebeurd, die vol met stenen zou zitten. De aanwezigen tonen foto's van de berm tijdens de aanleg waarop de stenen te zien zijn. De 'buffer op talud' zoals in het PRUP staat, zou hierdoor niet volwaardig kunnen ontwikkelen. Bovendien woekert momenteel de duizendknoop, die elke andere plantengroei verhindert.

> Om de berm te kunnen regulariseren, zal hij moeten voldoen aan de inrichtingsvoorschriften opgelegd in het RUP. Deze voorschriften worden letterlijk overgenomen uit het momenteel nog geldende PRUP:

- Homogeen en aangelegd met dicht, streekeigen en hoogstammig groen over een breedte van minimum 15 meter
- Verplicht aangelegd op een berm; Deze berm moet voldoende hoog zijn om open opslag visueel te bufferen.

De gewijzigde locatie wordt wel ondersteund in het RUP.

De vrees wordt geuit dat het water dat op de talud valt (400m lang en 7m hoog) vervuild geraakt. Hooguit in het bovenste deel van de talud zal wat water kunnen infiltreren in de berm. De rest zou eerder afstromen en zo rechtstreeks infiltreren in het bekken. Wat in de startnota staat, nl. dat regenwater zal infiltreren in de berm, klopt dus niet > In de startnota is nu rekening gehouden met een talud, zoals omschreven in het PRUP en die maximaal infiltratie mogelijk maakt. De omgevingsvergunning voor regularisatie berm zal zich moeten vergewissen van het feit dat dit effectief zo is. Ook zal de vergunningsaanvrager moeten aantonen dat het afstromend water, dat in het bekken terecht komt, niet vervuild is of vervuild wordt door de kwaliteit van de berm.

De vrees bestaat dat met het nieuwe RUP alles wordt geregulariseerd > Deze vrees is onterecht. De goedkeuring van het RUP impliceert niet dat zonder vergunning oprichte constructies, automatisch

geregulariseerd worden. Het RUP zorgt er wel voor dat de buffer op talud kan worden vergund op de plaats waar hij nu reeds onvergund aanwezig is, dit gelet op het feit dat dit vanuit milieutechnisch oogpunt de beste locatie is. Regularisatie van de buffer kan enkel na goedkeuring van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

De presentatie van Veneco bevatte ook een kaart met daarop de pluviale overstromingsgevoelige gebieden. Onder meer op de locatie waar de open gracht ingebuisd wordt en zo onder de terreinen van De Bree loopt in het uiterste zuiden van het plangebied, om pas een stuk verder (noordwesten) opnieuw in open gracht over te gaan, zijn er overstromingen gekend. De reden hiertoe zou het feit zijn dat de inbuizing op dat punt verstopt is geraakt door de aanwezigheid van stenen in de buizen > Het water van de open gracht (die onder meer afstromend water van de koppel afvoert) zal afgeleid worden naar het infiltratiebekken via de open gracht op de grens van het RUP. Hierdoor zal het water dat zich momenteel verzamelt in de zone waar zich de pluviale overstromingen voordoen, via de gracht naar het bekken kunnen doorstromen, waar het opgevangen en gebufferd kan worden.

Waterhuishouding op het bedrijf De Bree: Het bedrijf De Bree produceert veel afvalwater. Het kan niet dat dit water in het bufferbekken terecht komt. Er situeert zich ook een overstromingsgevoelige zone op het bedrijfsperceel van De Bree, er staat dikwijls water op het terrein van het bedrijf. Ook dat zou niet naar het bekken mogen afstromen. Er is een verhoogde boordsteen aanwezig, maar vraag is of dit het water voldoende tegenhoudt. > Al het bedrijfsafvalwater (processen en potentieel verontreinigd hemelwater) wordt via een interne riolering afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op eigen terrein en na zuivering geloosd in de DWA-riolering. Ook het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de DWA-riolering. Niet verontreinigd hemelwater wordt rechtstreeks geloosd in de RWA-riolering. Er wordt bij de opmaak van het RUP niet van uitgegaan dat er afvalwater van het terrein van De Bree zal afstromen naar het infiltratiebekken.

Veneco verduidelijkt dat de grondbestemming art. 3 'zone voor afvalverwerking en recyclage' mogelijks wijzigt in 'zone voor infiltratiebekken'. Sommige aanwezigen begrijpen dit niet en willen de grondbestemming behouden zien > In de praktijk wordt binnen de zone een infiltratiebekken aangelegd dat nagenoeg de volledige oppervlakte van art. 3 inneemt. Het lijkt dan ook weinig zinvol om de grondbestemming te behouden. Dit wordt in het planningsproces nog verder onderzocht.

De aanwezigen denken wel dat het wijzigen van locatie van buffer en infiltratiebekken een goede zaak kan zijn. Dit werd verduidelijkt door de mensen van Veneco aan de hand van milieutechnische redenen (opvang hemelwater ook van de Koppel, afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten) en redenen van efficiënt en doordacht ruimtegebruik (infiltratiebekken aansluitend bij open ruimte en groenbuffer dicht bij de activiteiten).