



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving

De leden van de provincieraad
van de provincie Limburg

Ruimtelijke Planning

Geachte leden

Betreft: ontwerp PRUP- 'Hippisch Centrum Sentower Park' te Oudsbergen- advies Procoro

In zitting van 18 januari 2023 stelde de provincieraad van Limburg het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast. Het openbaar onderzoek had plaats van 13 februari 2023 tot en met 13 april 2023.

Overeenkomstig artikel 2.2.15 §5, lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de Procoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de provincieraad.

De eindtermijn voor het uitbrengen van dit advies is dus 12 juli 2023. Het advies bevat het integrale advies van de Vlaamse Regering **(A1)**. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de Procoro de deputatie de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Als bijlage de lijst met de uitgebrachte adviezen (aantal: 2), opmerkingen en bezwaren (aantal:4). De adviezen zijn allemaal ontvankelijk en de uitgebrachte opmerkingen en bezwaren zijn ontvankelijk.

Door de Procoro werd in vergadering van 7 juni 2023 het volgend gemotiveerd advies uitgebracht.

Contactpersoon: Sonja Jacobs
Telefoonnummer: 011 23 83 76
Kenmerk: 139.02.00/S2023N443523
Dossier: 2022N093393
Bijlagen: 1

Correspondentieadres Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt

Telefoon 011 23 83 05 Fax

ruimtelijkeplanning@limburg.be www.limburg.be

Bij antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden

1. Behandeling van de uitgebrachte adviezen.

A1 Het advies van het departement Omgeving

Integraal advies :

1. Rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.15 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.15 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de PROCORO.

2. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp PRUP "Hippisch Centrum Sentower Park" beoogt het herbestemmen van agrarisch gebied en woongebied tot recreatiezone inclusief landschappelijke buffer in het kader van de uitbreiding van een hippisch centrum (o.a. wedstrijdshallen), parking Joekelbos, inrichtingen voor (hemel)waterhuishouding en groenbuffering. Het plan is een uitvoering van het planologisch attest dat op 15 september 2021 door de provincieraad voorwaardelijk positief werd goedgekeurd.

3. Beknopte historiek

Op 22 november 2022 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies. Op 18 januari 2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg. Het openbaar onderzoek loopt van 13 februari 2023 tot en met 13 april 2023.

4. Verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ontwerp kadert binnen de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wat betreft de beleidsalternatieven voor het buitengebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een (ontwerp) Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Zowel het grafisch plan, de toelichtingsnota als de voorschriften werden voldoende aangepast aan ons advies bij de plenaire vergadering.

Opmerkingen inzake het onderzoek naar de effecten van het RUP (m.e.r.-screening, de passende beoordeling met verscherpte natuurtoets) en de watertoets:

- De aanvraag grenst aan een habitatrictlijngebied en aan VEN-gebied 'De Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide'. De artikels 26bis en 36ter, §4 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bepalen dat het plan onderworpen dient te worden aan een **passende beoordeling met verscherpte natuurtoets**. De passende beoordeling inclusief verscherpte natuurtoets werd binnen dit planproces geactualiseerd (maart 2022, opgenomen in de scopingnota) en beoordeeld aan de hand van de Ministeriële instructie van 2 mei 2021 betreffende de beoordeling van de stikstofuitstoot van vergunningsaanvragen. Intussen evolueerden de inzichten rond de aanpak van het stikstofbeleid en het concreet onderzoek dat nodig is om de effecten op de omgeving te kunnen beoordelen (depositie, emissies, grondwatervervuiling,...). We verwijzen hier o.a. naar recente Arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 15 september 2022 (RvVB-A-2223-0044) en 27 oktober 2022 (RvVB-A-2223-0165) en de adviezen uit de procedure van de parallel lopende omgevingsvergunningsaanvraag waarin aangegeven wordt dat essentiële informatie/onderzoek ontbreekt.
- De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die van toepassing is sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld na 1 januari 2023 vallen ook onder deze nieuwe regels. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten na te kijken, desgevallend de watertoets te actualiseren en niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017. De waterparagraaf wordt als onderdeel opgenomen in de vergunning of de vaststelling van het plan door de vergunningverlenende of plannende overheid. De inhoud van deze waterparagraaf wordt eveneens vastgelegd in het watertoetsbesluit en moet indien van toepassing rekening houden met het wateradvies.
- Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden (bv. gewijzigde regelgeving inzake watertoets), dient er nagegaan te worden of het uitgevoerde

onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten (voorheen Team Mer) vragen om opnieuw na te gaan of het **plan nog steeds screeningsgerechtigd** is.

Ik raad de initiatiefnemers van het PRUP aan om, alvorens het plan voor definitieve vaststelling voor te leggen aan de Provincieraad, zich er van te vergewissen dat het plandossier volledig is, dat zij beschikken over alle informatie die essentieel is om een juiste beslissing mogelijk te maken en er hierbij steeds over waken dat de planningsprocedure correct gevolgd wordt.

6. Conclusie

Het ontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen en op voorwaarde dat de inhoud van de scopingnota correct is en nog steeds voldoende aantoon dat het plan screeningsgerechtigd is.

De Procoro neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van het departement Omgeving. Het departement uit haar bezorgdheid over de mer-screening/passende beoordeling, de watertoets en de eventuele actualiteit van de effectrapportage.

M.bt. de mer-screening/passende beoordeling:

Het PRUP heeft de geïntegreerde procedure gevolgd. De (milieu)effecten zijn meermaals onderzocht, zowel in de fase van het planologisch attest als tijdens het geïntegreerde planningsproces. Ook is er beslist om na de adviesronde over de startnota van het PRUP de passende beoordeling met verscherpte natuurtoets, opgemaakt in kader van het planologisch attest, te actualiseren (zie ook scopingnota). ANB heeft hierover op 10 juni 2022 geoordeeld dat de vergunningsplichtige activiteit, plan of programma geen betekenisvolle aantasting impliceert voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone en geen aanleiding geeft tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN, mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- *Wanneer een bemaling noodzakelijk blijkt, dient de impact hiervan op (gevoelige) natuur in de omgeving van de site onderzocht te worden;*
- *Op de site kunnen 8 permanente gestalde paarden aanwezig zijn. Daarnaast kunnen er jaarlijks 41.544 staldagen ingevuld worden door tijdelijk aanwezige paarden tijdens evenementen;*
- *Verlichting van de site wordt tot het minimum beperkt door middel van volgende maatregelen:*
 - o *Doven van alle buitenverlichting na de activiteiten;*
 - o *Beperken van de verlichting in de hoogte (6m);*
 - o *Lichtverstrooiing vermijden door gebruik te maken van naar beneden gerichte, functionele verlichting.*

Het departement Omgeving en ANB maken deel uit van het planteam. Het planteam is ook samengekomen ivf de opmaak van het voorontwerp PRUP op 5 september 2022. De plenaire vergadering werd op 22 november 2022 georganiseerd. Het departement Omgeving heeft geen opmerkingen gemaakt over de effecten van het RUP (m.e.r.-screening, de passende beoordeling met verscherpte natuurtoets en de watertoets). ANB bracht mondeling advies uit. Ze hadden geen opmerkingen op het RUP. Wel benadrukte ANB dat het bedrijf aan de wetgeving inzake stikstofemissies moet voldoen en dus het RUP ook. In het RUP wordt onder art. 3.1.3 Beheer bij stedenbouwkundig voorschrift art. 3 Recreatiegebied dan ook verordenend opgenomen dat er voldaan moet worden aan de vigerende wetgeving inzake stikstofemissies.

Een RUP legt de bodembestemming van een bepaald gebied vast. In dit geval is het RUP een gevolg van het afleveren van een voorwaardelijk positief planologisch attest. Het RUP bepaalt hoe een specifiek gebied moet worden ingericht en beheerd, waar men mag bouwen en aan welke voorschriften men in dat geval moet voldoen alsook welke activiteiten mogen plaatsvinden. Ook legt een RUP vast welke de bouwmogelijkheden zijn betreffende de bouwhoogte, bouwdiepte, materiaalkeuze,... . Het RUP schept bijgevolg een ruimtelijk kader dat naast en onafhankelijk van de sectorale wetgeving bestaat. De sectorale wetgeving is niet in detail verankerd in het RUP omdat deze wetgeving kan wijzigen. Het RUP bevat de nodige elementen van de effectrapportage op planningsniveau. De uiteindelijke concrete invulling hiervan (aantal paarden, aantal staldagen, ...) zal beoordeeld moeten worden op vergunningsniveau n.a.v. de effectieve vergunningsaanvraag, waar het aanleveren van deze info cruciaal zal zijn. De bevoegde vergunningverlenende overheid zal steeds rekening moeten houden met de actuele regelgeving.

De besluitvorming inzake ruimtelijke ordening kan immers gezien worden als een proces in verschillende stappen van strategisch naar operationeel (nl. beleidsplan/structuurplan → ruimtelijk uitvoeringsplan/verordening → omgevingsvergunning). Bij deze getrapte aanpak hoort ook een getrapte milieubeoordeling (nl. strategisch plan-MER → MER-screening/plan-MER → project-MER-screening/project-MER) waarbij in elke fase rekening wordt gehouden met de voor dat niveau geschikte graad van detaillering/concretisering.

De Procoro merkt ook op dat doorheen de tijd nieuwe technologieën, technieken, , die momenteel nog niet beschikbaar zijn, mogelijkheden kunnen geven om te voldoen aan de wijzigende regelgeving.

M.b.t. de watertoets:

Het ontwerp PRUP is door de deputatie op 22 december 2022 geagendeerd voor de provincieraad van januari 2023. Het dossier is klaargemaakt op basis van de adviezen van de plenaire vergadering.

Uit navraag bij de provinciale afdeling Waterbeheer blijkt dat de bezorgdheid van het departement Omgeving ongegrond is. Het plangebied lag en ligt nog steeds niet in overstromingsgebied. Dit werd zo opgenomen in de toelichtingsnota en in de milieubeoordeling in de scopingnota. De provinciale afdeling Waterbeheer houdt in het kader van hun adviesverlening sinds eind 2020 immers al rekening met de nieuwe (pluviale en fluviale) kaarten. Op p.34 in de scopingnota staat vermeld bij de discipline Water, onder Oppervlaktewater, dat het plangebied in zijn volledigheid niet overstromingsgevoelig is, zowel op fluviaal als op pluviaal niveau. De Procoro denkt dan ook te mogen stellen dat er bijgevolg geen impactwijziging is.

Omdat de beslissing over de plan-MER-plicht reeds genomen is (Team MER d.d. 2022-07-14) en het PRUP voorlopig vastgesteld is, kan een motivering in de toelichtingsnota volstaan om te besluiten dat de beslissing van Team Mer nog voldoende actueel is. De Procoro vraagt bijgevolg om bovenstaande motivering in de toelichtingsnota op te nemen door een voetnoot bij 2.3.3. Water op p.13 en/of een passage bij 4 Effecten van het PRUP op p.28 te formuleren.

De Procoro stelt bovendien vast dat, in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften, een art 1.3 Bepalingen m.b.t. Waterhuishouding en -beheer (verordenend) is opgenomen. Ook deze bepaling sluit een gewijzigde regelgeving inzake de watertoets niet uit. Bij de toelichtende bepalingen staat zelfs uitdrukkelijk vermeld dat elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of andere) en elk plan of programma vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen moet worden.

M.b.t. de eventuele actualiteit van de effectrapportage:

Zie ook bovenstaande antwoorden

Omdat er geen wijzigingen nodig zijn aan de scopingnota hoeft er geen bijkomend advies aan Team MER gevraagd te worden.

Voorstel:

De Procoro vraagt om een motivering in de toelichtingsnota op te nemen waaruit blijkt dat voldaan is aan de nieuwe watertoets die van toepassing is sinds 1/1/2023, door een voetnoot bij 2.3.3. Water op p.13 en/of een passage bij 4 Effecten van het PRUP op p.28 te formuleren.

A2 De gemeenteraad van Oudsbergen geeft een gunstig advies op voorwaarde dat onderstaande punten aangepast worden:

- 1 In de voorschriften van de horeca t.o.v. de woonstraten wordt er een functionele laag toegelaten in het dakvolume. Om de privacy van de omwonenden te garanderen wordt er bijkomend geadviseerd om toe te voegen aan de voorschriften dat indien er met een plat dak wordt gebouwd de functionele laag binnen het gabarit van het hellend dakvolume moet liggen.
- 2 De zone P2 wordt gebruikt als grasland. In de voorschriften wordt er best toegevoegd dat er afsluitingen in het gebied kunnen om weides af te bakenen. Dit is wel opgenomen in de voorschriften van zone B, maar dit moet vooral mogelijk zijn in zone P2.
- 3 In de zone van de landschapsbuffer wordt er opgelegd dat de afsluiting aan de binnenzijde van de buffer geplaatst moet worden. Bij de uitbreiding van de site is de gemeenteraad geen voorstander van de plaatsing van de draad aan de binnenzijde. Dit geeft onterecht de indruk naar de buurt dat de buffer in eigendom is van de gemeente. Bij een slecht onderhoud van de buffer zal de buurt de gemeente hiervoor verantwoordelijk stellen. Bovendien heeft dit weinig meerwaarde aan de zijde van de Speeltuinstraat. Hier wordt regelmatig wild geparkeerd en zal de buffer daardoor vernield worden aan deze zijde. Er wordt geadviseerd om dit voorschrift te schrappen.

1 Het stedenbouwkundig voorschrift art. 3 Recreatie bepaalt voor horeca en overige bebouwing langs de Speeltuinstraat en de Leemkuilstraat dat "Een functionele laag is toegelaten binnen het dakvolume". Dus ongeacht het daktype moet de uitvoering binnen het dakvolume gebeuren hetgeen hetzelfde is als het dakgabariet van het hellend dak. Indien dit anders geïnterpreteerd kan worden, moet deze zin verduidelijkt worden.

2 De Procoro stelt voor om in te gaan op het expliciet vermelden bij art. 4.2.2 – P2 van de formulering betreffende afsluitingen voor de opdeling in weides zoals reeds verwoord bij art. 3.3.2.

3 De Procoro kan zich niet vinden in de gevraagde schrapting . De voorwaarde voor de plaatsing van de afsluiting (zie SV art. 5.2.1) is gekozen naar analogie met de bufferzones bij bedrijven en bedrijventerreinen. Dit betekent dat de buffering als één doorlopende landschappelijke inkleding zal functioneren tov de omgeving en de positie van de afsluiting langsheen de binnenzijde van de buffer een garantie vormt voor het behoud van de volledig voorgeschreven breedte. Tevens is bij art. 5.3 Beheer opgenomen dat de buffer verplicht onderhouden moet worden door de uitbater van de site. De landschapsbuffer bepaalt mee de verschijningsvorm van de site van de ondernemer, dus een slecht onderhoud zal nefast voor het bedrijf zijn.

Voorstel:

De Procoro stelt voor om het toelaten van een functionele laag binnen het dakvolume te verduidelijken om interpretatie uit te sluiten. Tevens vraagt ze om in te gaan op het expliciet vermelden bij art. 4.2.2 – P2 van de formulering betreffende afsluitingen voor de opdeling in weides zoals verwoord bij art. 3.3.2.

2. Behandeling van de uitgebrachte bezwaren.

B1, B2 De bezwaarindieners maken zich ernstig zorgen over de inplanting van de nieuwe stallen, de parking voor de vrachtwagens, het lozen van het regenwater in het zinkbekken, de geuroverlast en de stikstofnorm:

- 1 Inplanting parking: De inplanting van de parking ligt te dicht bij de straat en de huizen. Dit kan lawaai veroorzaken voor de bewoners. Er is al eerder protest ingediend door de burens, maar het probleem wordt gewoon verschoven. Dit kan wel opgelost worden als de paardentrailers tijdens een training parkeren op de parking aan het bos.
- 2 Wateropvang en wadi: Het huidige zinkbekken werkt niet. Alles loopt daar onder water als er niet gepompt wordt naar de riolering. Het nieuwe bekken is een kopie van het oude bekken, dus bij hevige regenweer gaat deze ook overstromen. Regenwater lozen van de parking in het zinkbekken kan als het niet vervuild is door olie, diesel of mest. Het water waarmee de paarden gewassen worden, wordt nu ook in het gracht geloosd, samen met hun uitwerpselen. Gaat dit dan ook naar het zinkbekken?
- 3 Geur: Bij het uitmesten met de stallen komt er heel wat geur vrij. Dit komt omdat de tenten voor- en achteraan openstaan. Dit gaat dan ook gebeuren als ze de stallen uitmesten met de deuren open. Daarom stellen we voor dat de deuren aan de westkant altijd dicht blijven en dat ze deze alleen mogen openzetten bij brand, daar we vernomen hebben dat ze de mest in de hal willen opslaan en dan te laten afvoeren langs de westkant. Wij dachten dat de mest in de dichte container werd geladen voor af te voeren, om zeker geen geurhinder te veroorzaken.
- 4 Functie hallen: We zouden ook een korte uitleg willen over wat ze allemaal in de hallen gaan doen want in eerste instantie ging het dienen voor de paardenboxen, maar nu horen we dat er nog andere dingen in gaan gebeuren zoals mestopslag. Daarom willen we alles op papier hebben staan zodat we niet voor verrassingen komen te staan.
- 5 Tot slot: hoe komt het dat een boer in een oranje zone geen uitbreidingsvergunning krijgt maar dat Sentower Park wel een stal voor circa 460 paarden mag bouwen? Is er een verschil tussen koeien en paarden.

1. De Procoro verwijst naar de toelichtingsnota waarin bij 3.2 Visie en ruimtelijke concepten het concept over het georganiseerd en gebundeld parkeren is opgenomen. Hierbij is een duidelijke visie over het scheiden van vrachtwagenparkings en personenwagparkings i.f.v. de verkeersveiligheid. De (paarden)vrachtwagenparking (P) situeert zich vrij centraal binnen het plangebied. De overloopparking (P**) wordt voorzien tussen de personenwagparking en de polyvalente hal. Ook het grafisch plan toont dat de inplanting van de vrachtwagenparkings zover mogelijk van de woonstraten is geplaatst en zoveel mogelijk achter de gebouwen. Dit betekent dat het overgrote deel van de vaste parkeerplaatsen niet aan de zijde van de Speeltuinstreet of Leemkuilstreet ingeplant zijn.*

2. In de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften is art 1.3 Bepalingen m.b.t. Waterhuishouding en -beheer opgenomen:

- *Onder 1.3.1 Duurzame waterhuishouding wordt gesteld dat indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd moet worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen,...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. Ook wordt opgelegd dat er voldoende wadi's of bufferbekkens worden aangelegd – al dan niet met elkaar verbonden – om het hemelwater binnen het RUP op te vangen en te laten infiltreren zonder overlast te veroorzaken op de omliggende percelen en riolering.*
- *Onder 1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater wordt opgelegd dat de opvang en afvoer van het afval- en hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel moet gebeuren. Ook is er aandacht*

voor de afwatering van pistes en paden die door paarden gebruikt worden en met uitwerpselen bevuild zijn. Dit moet zo uitgevoerd worden dat er geen vervuiling van het grondwater plaatsvindt. Vervuild water moet afgevoerd worden naar de riolering.

In de scopingnota staat op p.33 bij discipline Water de wijze van infiltreren, de infiltratiecapaciteit, het onderzoek door een gespecialiseerde firma,... beschreven en is een figuur van een wadi met infiltratiekernen opgenomen. Op p.60 in de scopingnota werd bij het beantwoorden van de adviezen bij de adviesvraag over de startnota uitdrukkelijk opgenomen dat de twee wadi's met elkaar verbonden moeten worden en dusdanig gedimensioneerd dat de overstort op het riool niet langer noodzakelijk is. De Procoro is van mening dat dit voldoende veralgemeend en toegevoegd is in onder art. 1.3.1. Duurzame waterhuishouding van de stedenbouwkundige voorschriften.

Onder art. 3. Recreatiegebied is er voor de uitvoering van de parkings (vooral vrachtwagens) geen specifieke materiaalkeuze opgenomen. Dit zal bij de concrete omgevingsvergunningaanvraag onderzocht en beoordeeld moeten worden.

Onder art. 4. Parkeren werd opgenomen:

- Voor de parking 1 (P1 – parking in het groen (zie ook grafisch plan) is duidelijk omschreven dat de toegangswegen en circulatie-voorzieningen gesloten verhardingen mogen zijn, maar dat de parkeervakken uitgevoerd moeten worden in waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen. Tevens is hier een G/T bepaald van minimaal 0,35.
- Voor P2 (overloopparking) wordt de zone ingericht als grasland en mag niet verhard worden met uitzondering van de centrale toegang tot de weides en overloopparking. Deze toegang moet met halfverharde, waterdoorlatende materialen ingericht worden. Hier is de G/T minimaal 0,80.
- Voor P3 (parking Joekelbos) is bepaald dat deze uitgevoerd moet worden in betondallen, waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

In het algemeen wordt in de scopingnota bij de discipline Water geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Onder art. 3.1.3 Beheer bij art. 3 Recreatiegebied (stedenbouwkundige voorschriften) wordt opgenomen dat het stockeren van mest enkel toegelaten is als infiltratie naar het grondwater ten allen tijde vermeden wordt. Het gebruik van pesticiden en herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud van de site.

Het geheel van bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften vormt het kader voor de concrete uitwerking van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

3 Conform het stedenbouwkundig voorschrift art. 3.1.2 Inrichting moeten de stallingen zo ontworpen en ingeplant worden dat de hinder voor de omwonenden van de Speeltuinstraat tot een minimum beperkt wordt. Daarom zijn er geen openingen toegelaten (vensters, deuren, ventilatieluiken..) in de dakhelft en in de gevels aan de kant van de Speeltuinstraat. Vluchtdeuren zijn toegelaten. Ventilatieluiken in de nok zijn toegelaten. De plaats en manier van stockeren van de mest is niet bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften. De concrete uitwerking hiervan zal deel uitmaken van de aanvraag voor een omgevingsvergunning waar dit aspect onderzocht en beoordeeld zal moeten worden.

4 De opmaak van het PRUP leidt tot een officieel document waarin het ruimtelijk kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied wordt vastgelegd.

Het PRUP maakt een verschil tussen de bestaande recreatiezone (zone A) en de uitbreidingszone (zone B):

- Voor zone A zijn de stedenbouwkundige voorschriften qua bestemming afgestemd op de huidige vergunde activiteiten.
- Voor zone B is onder art. 3 Recreatiegebied bij de hoofdbestemming bepaald dat deze zone uitsluitend bestemd is voor hippische activiteiten. Dit is de zone waar voornamelijk de wedstrijdhallen en de parkings ingepland zullen worden (uitvoering planologisch attest).

Mestopslag is inherent aan hippische activiteiten. Hoe de mestopslag gebeurt is onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, waarin ook de milieuaspecten beoordeeld zullen worden. Zie ook bovenstaand antwoord 3.

5 De oranje bestemming is recreatiegebied. Een agrarische activiteit behoort niet tot deze gebiedscategorie. Sentower Park is een hippisch centrum en bijgevolg (paarden)sport en hoort thuis binnen de bestemming recreatiegebied.

De stikstofwetgeving is een algemene wetgeving die niet een bepaalde diersoort viseert. Het Vlaamse stikstofplan richt zich naar alle sectoren die stikstof uitstoten in de lucht: de industrie, het verkeer en de landbouw. Zij moeten hun stikstofuitstoot drastisch verminderen tegen 2030.

Voorstel:

Geen aanpassingen

B3 Bezwaarindieners vragen zich als bezorgde burens af of het noodzakelijk is om landbouwgronden om te zetten naar recreatie?

Na het infomoment van 26 april 2022 en de infomarkt op 14 februari 2023 in den Ichter in Opglabbeek door de provincie Limburg over de uitbreiding van Sentower Park, blijven zij met enkele bedenkingen zitten:

- 1 Infiltratie op 12m diepte: Voor de verwerking van het afstromend water van verhard oppervlak wil Sentower een nieuwe wadi aanleggen met meerdere infiltratieputten tot 12m diepte. Gaat deze infiltratie de onderliggende grondlagen en waterlagen niet verstoren of vervuilen? Op de website van de Vlaamse overheid is te vinden dat verlaten grondwaterputten zeer specifiek gedempt moeten worden omdat deze putten een grote bron van vervuiling kunnen zijn. (zie bijlage 1: verlaten grondwaterwinning). Sentower wil juist het omgekeerde doen, putten maken om (vervuild) water te laten infiltreren op de waterlagen. (Zie Sentower startnota deel1: dimensionering wadi p130-136) Is hiervoor een geologische/hydrologische studie gedaan om dit effect na te gaan en te verzekeren dat dit geen nadelig effect heeft en zeker niet nadelig is voor het grondwater?
- 2 Waterinfiltratie via wadi's: De bestaande wadi werkt onvoldoende (zie nota dimensionering wadi-Sentower Park te Oudsbergen), zelfs niet met 6 geboorde putten van ruim 10 meter diep. Hierover is hij ongerust wat betreft de bezoedeling van de bodem en het grondwater. Waarom gaat Sentower nu opnieuw een wadi aanleggen als gebleken is dat de huidige niet naar behoren functioneert? Is er monitoring op de waterkwaliteit in de wadi? (vb. vrachtwagen lekt olie, mest (gier) loopt in de wadi,...) Kan het water in de wadi niet permanent gecontroleerd worden door een onafhankelijke instelling. Is een alternatief, om over een grotere oppervlakte te infiltreren zodat het water trager de ondergrond kan intrekken, voldoende bekeken? Of minder verharde oppervlakte aanleggen om minder water te moeten verwerken? Is het niet mogelijk de nieuwe wadi te verbinden met een waterzuiveringsstation en erna het gezuiverde water in een kunstmatig gemaakt ondiep ven in het bos erachter te laten lopen? Dit is misschien ook goed voor de dieren in het bos en het water kan veel trager over grote oppervlakte infiltreren.
- 3 Stikstof: Wanneer de nieuw aangevraagde loodsen (voor paardenstallen) er komen (i.p.v. de huidige niet reglementaire tenten), dan gaan er waarschijnlijk en bijna zeker vaker en langer meer paarden (soms 700 tegelijk) verblijven in het Sentower Park , ongeveer een hele week (woensdag komen en zondag vertrekken). Soms blijven er paarden staan voor twee of drie of meerdere wedstrijden. Welke invloed heeft dit op de stikstofuitstoot? Is er onderzocht welk effect dit heeft op de omgeving en in vergelijking met de omliggende bestaande landbouwbedrijven? Is er een andere wetgeving voor de stikstof van paarden dan voor onze landbouwbedrijven? Is het niet beter om onze Opglabbeekse landbouwbedrijven te beschermen in plaats van die te laten afbouwen, en de paarden te laten uitbreiden. We hebben vooral graan, melk, eieren, groenten, fruit, vlees, ... nodig van onze landbouwbedrijven en op de tweede plaats paardenluxe.
- 4 Geluidsoverlast: Doordat er bij de aangevraagde uitbreiding ongeveer 700 paarden tegelijk aanwezig kunnen zijn in Sentower Park, denk ik dat er door die grotere drukte meer geluidshinder gaat zijn. Het gestamp/gebonk van de paarden in hun paardentrailer maakt erg veel lawaai. Ik vermoed dat er dan ook meer geluid gaat zijn van het groter aantal vrachtwagens dat er moet parkeren (soms nogal dicht aan de straat). De helikopter is op dit moment voor mij geen probleem, maar als die in de toekomst meer gaat landen dan gaat de geluidshinder door het laag overvliegen en ook de privacy verstoring misschien wel een probleem worden.
- 5 De geluidsinstallatie van Sentower is over heel de buurt duidelijk te horen bij activiteiten. Dit kan als storend worden ervaren maar dit is voor mij persoonlijk nog niet. Ik zou dit wel willen bewaken dat het zeker niet meer of luider mag worden dan het nu momenteel is.
- 6 Geuroverlast: De geuroverlast is tot hiertoe beperkt. Enkel wanneer de stallen (nu tenten) op de westkant openstaan is er bij noorden-en oosten-en westenwind hinder in onze buurt. Ik hoop dat dit zeker niet zal verergeren bij nieuwe stallen en meer paarden. Waar gaat Sentower de mest opslaan en hoe gaan ze die afvoeren? Binnen opslaan of buiten? Wekelijks laden van vrachtwagens mest? Dit brengt allemaal geuroverlast met zich mee.
- 7 Verkeershinder: Met een nieuwe parking en daardoor een groter aantal vrachtwagens denk ik dat er meer verkeershinder zal zijn op de toegangsweg en in het centrum van ons dorp. Bij het toekomen van de vrachtwagens zal dit minder een probleem zijn omdat ze dan meer verspreid aankomen, maar wanneer de wedstrijden afgelopen zijn, dan vertrekken die vrachtwagens op een kortere tijdspanne en dat gaat waarschijnlijk meer problemen geven. Is hier grondig onderzoek naar gedaan welk de gevolgen van dat drukke verkeer gaan zijn voor de buurt? Voor ons dorp? En voor de schade op onze wegen wanneer er meer en vaker van die grote en zware vrachtwagens passeren? Het is nu ook gebleken dat de buurgemeente As er last van heeft. (zie

het negatief advies van de volledige gemeenteraad in As over de uitbreiding Sentowerpark volgens Radio 2: zie bijlage 2)

- 8 Noodzaak?: Is deze uitbreiding van Sentower echt nodig in dit woongebied? In deze mooie natuur? In dit agrarisch gebied? Is dit park niet groot genoeg in een woonzone?
Onderzoek: Ik hoop dat er vooraf voldoende en vooral grondig en diepgaand onderzoek wordt gedaan en dat er niet binnen enkele jaren een volgend dossier moet geopend worden over natuurvervuiling in Vlaanderen, in Limburg. Laten we met zijn allen zeer goed nadenken en dit grondig en diepgaand onderzoeken vooraleer we iets nieuws (een uitbreiding) laten starten.

1 Bezwaarindieners baseren hun bedenking op informatie zoals opgenomen in de startnota. Het RUP heeft inmiddels echter een heel traject afgelegd waarbij adviezen en onderzoeken geleid hebben tot aanpassingen om m.b.t. water de nodige waarborgen op planningsniveau in te bouwen. De Procoro verwijst hiervoor naar de scopingnota, de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften. Zie ook antwoord 2 bij B1, B2

2 Zie antwoord 2 bij B1, B2

3 De stikstofwetgeving is een algemene wetgeving die niet een bepaalde diersoort viseert. Het Vlaamse stikstofplan richt zich naar alle sectoren die stikstof uitstoten in de lucht: de industrie, het verkeer en de landbouw. Zij moeten hun stikstofuitstoot drastisch verminderen tegen 2030. In de toelichtingsnota staat onder 3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling bij 3.2.1 Bundeling van bestaande en nieuwe constructies het concept met de gewenste toestand m.b.t. bijkomende constructies. De bestaande stallen, samen met de nieuwe wedstrijdstallen voor tijdelijk gebruik herbergen plek voor 30 permanent gestalde paarden en circa 450 wedstrijdpaarden. Hierbij is de volgende voetnoot opgenomen: "De ruimtelijke concepten geven aan hoe op de site ruimtelijk kan worden voorzien in de behoeften van het bedrijf en hoe dit zal worden vertaald in het RUP. Daarnaast zal het bedrijf zich altijd in orde moeten stellen met de nodige omgevingsvergunningen en andere sectorale vereisten voor de uitbating van het bedrijf en het stallen van de paarden."

In de geactualiseerde passende beoordeling met verscherpte natuurtoets (goedgekeurd door ANB op 10 juni 2022) is een overzicht opgenomen van de verschillende evenementen en het effectief aantal deelnemende paarden tijdens deze events. Dit bedraagt gemiddeld 451 paarden gedurende 4 dagen op de site. Dit komt overeen met 41.544 staldagen. Om de emissiereductie van 30% te bewerkstelligen, zal het aantal vaste plaatsen voor paarden worden teruggeschoefd naar 8 stuks. Echter zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag de emissies afgetoetst worden aan de actuele regelgeving. De Procoro verwijst verder ook naar art. 1.1.4 VCRO waaruit volgt dat de overheid de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afweegt, waarbij er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Zo streeft men naar ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er plaats moet zijn in onze samenleving voor verschillende functies (recreatie, landbouw, natuur, wonen, bedrijvigheid,...).

4 De uitbreiding die door het PRUP mogelijk gemaakt wordt is niet in aantallen van paarden (zie bovenstaand antwoord bij 3). Sentower Park wenst zowel in capaciteit als in evenementdagen niet uit te breiden. Bijgevolg wordt er geen bijkomende geluidshinder verwacht. Conform de doelstellingen van het plan gaat het om ruimte te kunnen bieden aan de uitbreiding van de noodzakelijke infrastructuur (o.a. wedstrijdstallen) en opvang van infiltratie van hemelwater en het landschappelijk bufferen in directe omgeving: zie toelichtingsnota p.24). De wedstrijdstallen zijn momenteel tijdelijke tentconstructies die vervangen worden door duurzamere hallen. Hiervoor zijn in de stedenbouwkundige voorschriften richtlijnen opgenomen. Zie ook antwoord 3 bij B1, B2.

Er wordt binnen het plangebied geen helikopterlandingsplaats voorzien. Mogelijk gebruik van helikopters valt buiten de scope van voorliggend PRUP en moet aan de relevante regelgeving voldoen.

5 Geluidsinstallatie: Dergelijke geluidsoverlast valt buiten de scope van voorliggend PRUP. Desgevallend kan dit bij de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag worden meegenomen. Ondanks bovenstaande opmerking verwijst de Procoro naar de passende beoordeling met verscherpte natuurtoets waarin onder 4.3 Verstoring (bijlage 6.2, p.17) een verwijzing naar een akoestisch onderzoek door een erkend geluidsdeskundige is opgenomen. Hier wordt gesteld dat het effect m.b.t. rustverstoring niet significant zal zijn.

6 Mestopslag: zie antwoord 3 bij B1, B2

7 De Procoro stelt vast dat er in het kader van het openbaar onderzoek van dit PRUP geen advies werd ingediend door de gemeenteraad van As.

M.b.t. de verkeershinder is onder art. 1 Algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen hoe de ontsluiting moet gebeuren. Dit is verder uitgewerkt in art. 6 Toegangsweg en op het grafisch plan. Voor de omgeving en het dorp Opglabbeek is hiervoor in het verleden (tijdens de procedure planologisch attest en vorige fase van dit PRUP) advies gevraagd en verkregen van AWW en dit was zonder opmerkingen.

In de scopingnota is bij de discipline Mens & Ruimte het item "Mobiliteit" vermeld, waaruit blijkt dat het planvoornemen geen noemenswaardige wijziging in de verkeersgeneratie of infrastructuur voorziet. M.b.t. de toekomstige parkeercapaciteit wordt gezegd dat deze hetzelfde is als de huidige. Er worden dus geen aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit verwacht conform de scopingnota.

8 De Procoro neemt akte van de bezorgdheid van bezwaarindiener. Ze wijst er echter op dat een bedrijf gebruik kan maken van het instrument planologisch attest. Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd gelegen is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid aflevert, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

De Procoro is van mening dat door het doorlopen van de geëigende procedures van de plan-MERscreening, het planologisch attest, de passende beoordeling, het geïntegreerde planningsproces en de bijbehorende publieke infomomenten en bevragingen de effecten van de uitbreiding op de omgeving en de bewoners op voldoende wijze onderzocht zijn.

Voorstel:

Geen aanpassingen

B4 Middels dit schrijven wil de bezwaarindiener formeel bezwaar maken tegen de geplande uitbreiding van Sentower Park. Als betrokken burger en huurder van de grond in de omgeving is van mening dat deze uitbreiding onrechtvaardig en schadelijk is voor de belangen van de inwoners en het karakter van de regio.

Ten eerste wil hij benadrukken dat het betreffende gebied oorspronkelijk geen recreatiegebied is en dit ook nooit geweest is, maar landbouwgebied. Door de uitbreiding van Sentower Park zou het landschap onherkenbaar veranderen en daarmee de natuurlijke en landelijke aantrekkingskracht van het gebied verloren gaan.

Daarnaast heeft deze uitbreiding directe gevolgen voor zijn persoonlijke situatie. Als gevolg van de geplande uitbreiding heeft een andere landbouwer zijn grond ingenomen omdat hij niet in staat was om in zijn eigen regio uit te breiden. Dit heeft hem financieel en emotioneel getroffen, aangezien de grond al generaties lang in het bezit van zijn familie is en zij vroeger ook de grond hebben ontgonnen. Bovendien is hij van mening dat dit een onredelijke en onrechtvaardige gang van zaken is.

Het is hallucinant te moeten vaststellen dat de heersende politieke partij in Oudsbergen samen met de groep Boerenbond en KBC Bank in staat zijn om zijn bedrijf financieel en de economische rendabiliteit onderuit te halen en lam te leggen om hun eigen belangen ten koste van alle andere recht zekerheden te doen gelden. Hij wil graag de uitzending van Pano op de VRT hieromtrent in herinnering brengen! Zijn levensdoel en zijn gezinsinkomen is ontnomen. Ook zijn directe familie heeft de klappen van de zweep moeten ondergaan.

Als landbouwer in hart en nieren heeft deze gang van zaken hem in een zeer zware en emotionele periode gebracht met zware gezondheidsproblemen tot gevolg. Dit heeft ertoe geleid dat de dood plots erg dichtbij kwam. Personen die deze manier van handel drijven en/of beleid voeren hanteren hebben geen oog voor hun klanten en/of onderdanen maar zijn alleen maar begaan met hun eigen belangen (geld). Zij doen dit met voorbedachte rade en maken zich op deze manier schuldig aan diefstal en moord en horen dus thuis in de gevangenis.

Verder wil hij erop wijzen dat dit alles ook zeer zware financiële gevolgen heeft voor de Vlaamse gezondheidszorg en mede ook de belastingbetaler. Iedere verantwoordelijke gezagsdrager zou voor deze onverantwoorde gang van zaken en gedrag moeten passen.

Hij verzoekt om de plannen voor de uitbreiding van Sentower Park te heroverwegen en te zoeken naar een alternatief dat recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen. Hij is bereid om in gesprek te gaan en zijn standpunt nader toe te lichten. Ook staat hij open voor eventuele bemiddeling of

samenwerking om tot een passende oplossing te komen.

De Procoro neemt akte van het standpunt van bezwaarindiener.

Zie antwoord 8 bij B3.

In deze procedures en processen is de omzetting van agrarisch gebied naar recreatiegebied onderzocht. Het landschap zal veranderen, maar de stedenbouwkundige voorschriften vormen een kader om de uitvoering te laten verlopen binnen de vooropgestelde, onderzochte krijtlijnen.

Zie ook antwoord 3 bij B3 m.b.t. de gelijktijdige afweging door de overheid van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

M.b.t. de grondinname waarnaar bezwaarindiener verwijst, stelt de Procoro vast dat er geen gegevens werden bijgevoegd waaruit blijkt over welke gronden het juist gaat. Uit navraag bij de gemeente blijkt het te gaan om een dispuut tussen bezwaarindiener en de gemeente m.b.t. onderpacht waarover door het vrederegerecht (eerste aanleg) en de rechtbank van eerste aanleg (beroep) reeds vonnissen werden geveld. Uit deze gerechtelijke procedures is gebleken dat bezwaarindiener de percelen niet meer zelf bewerkte en ook niet meer actief was/is als landbouwer. De gronden werden hem niet afgenomen maar in overeenstemming met de Pachtwet opgezegd, hetgeen gerechtelijk bevestigd werd door twee rechtbanken.

De gemeente heeft ook een gemeenteraadsbesluit genomen waarin de pachtverderzetting werd goedgekeurd waardoor de pacht die lag op de uitbreidingszone langs de Speeltuinstaart verplaatst is naar de percelen die vrijgekomen zijn naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank (voormalige pachtgronden bezwaarindiener, 4/C/974E en 4/C/974Y).

Voorstel:

Geen aanpassingen

3. Conclusies.

De Procoro stelt voor over te gaan tot definitieve vaststelling van het PRUP, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Opnemen van een motivering in de toelichtingsnota waaruit blijkt dat voldaan is aan de nieuwe watertoets die van toepassing is sinds 1/1/2023, door een voetnoot bij 2.3.3. Water op p.13 en/of een passage bij 4 Effecten van het PRUP op p.28 te formuleren;
- Verduidelijken van het toelaten van een functionele laag binnen het dakvolume om interpretatie uit te sluiten;
- Expliciet vermelden bij art. 4.2.2 – P2 van de formulering betreffende afsluitingen voor de opdeling in weides zoals verwoord bij art. 3.3.2.

Met achting

Namens de Procoro

Kurt Adriaenssens
secretaris

Danny Windmolders
voorzitter