

Agenda :

1. **Behandelen ingekomen adviezen en bezwaren en uitbrengen eigen advies over de aanvraag van een planologisch attest L/2023/1 Van der Plaetsen Construct BV gelegen in Hendekenstraat 1A te Assenede.**

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft vooraf kunnen kennisnemen van de inhoud van het agendapunt.

Ter voorbereiding van deze GECORO werden volgende documenten aan de GECORO-leden overgemaakt:

- **Aanvraag tot planologisch attest Van der Plaetsen**
- **Bijlage 1 tot en met 10**
- **Verleende adviezen (AWV, departement omgeving, Isabellapolder, departement Landbouw en Zeevisserij, Provincie Oost-Vlaanderen, VLAIO)**

De GECORO is voor dit agendapunt samengekomen op 14.05.2024 voor het bespreken van het agendapunt, hierbij waren ook de fractieleiders en de schepen van ruimtelijke ordening aanwezig.

Aanwezig:**Voorzitter:**

dhr. Verstraeten Jan

Effectieve leden:

dhr. Acke Jan, mevr. De Bock Birgit, mevr. Verwilt Isabelle

Plaatsvervangers:

dhr. Gouwy Geerard

Fracties:

//

Schepenen:

dhr. Van Eynde Servaas (schepenen van ruimtelijke ordening)

Secretariaat:

mevr. Thieren Kaatje

Verontschuldigd: dhr. De Kesel Ive, dhr. Van de Keere Tom en plaatsvervanger mevr. Snoeck Nele, mevr. Moens Romy en plaatsvervanger dhr. Van Ootegem Luc, mevr. Verbeke Inge en plaatsvervanger De Neve Mia,

Mevr. Moens Romy heeft wel haar standpunt doorgegeven via mail.

Afwezig: dhr. Van Vooren Steven

1. Introductie

- Welkomstwoord en toelichting door de voorzitter dhr. Verstraeten Jan.
- In het kort:

Er is een planologisch attest aangevraagd met de vraag tot het uitbreiden van Van der Plaetsen construct BV. Het betreft een omzetting van 1.475m² landbouwgrond naar KMO-zone. Het aanbouwen van 2 overkappingen aan het atelier en het regulariseren van een dichtgemaakte luifel op korte termijn. Op lange termijn wil men een nieuw kantoorgebouw plaatsen, het oude kantoor slopen en de parking uitbreiden.

Betrokken bedrijf is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. d.d. 28.10.1998 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in industriegebied. De percelen waar men de uitbreiding wil verwezenlijken is gelegen in agrarisch gebied.

Van der Plaetsen Construct BV is gespecialiseerd in het vervaardigen van metalen constructiewerken en delen daarvan, verspanend en bewerken van metalen, mechanisch onderhoud en reparatie van machines. Momenteel heeft het bedrijf een te kort aan parkeerplaatsen op de site voor personeel en klanten. Daarom wil men het bedrijf uitbreiden in agrarisch gebied. In de toekomst wil het bedrijf het kantoorgebouw uitbreiden en herbouwen.

Gezien de uitbreiding zonevreemd is, kan dit enkel vergund worden met een voorafgaandelijk goedgekeurd planologisch attest.

2. Bespreking/Beoordeling

Bespreking van de ingekomen adviezen :

- Agentschap Wegen en Verkeer : Voorwaardelijk gunstig omwille van volgende redenen : (advies verleend op 13.03.2024)
 - o Er wordt geen verharding op het openbaar domein toegelaten, m.u.v. de strikt noodzakelijke toegang van max 7 meter breedte.
 - o De parking dient integraal achter de rooilijn te worden aangelegd.
 - o Alle nieuwe constructies dienen minimaal achter de bouwlijn te worden voorzien (waarbij de bouwlijn aangeduid in het groen, wordt doorgetrokken op 8 meter voor alle nieuwe constructies).
 - o Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden

Op 14 mei 2024 werd een replieknota aangeleverd door het studiebureau DLV op het verleende advies : De toegangsweg is reeds aanwezig van in de jaren '70, dit wordt aangetoond aan de hand van een luchtfoto van 1971 van Geopunt. De regelgeving over de domeinvergunning dateert van 29.03.2002. De verharding was dus reeds geruime tijd aanwezig voor de inwerkingtreding van de regelgeving. Het studiebureau geeft ook aan de toegangsweg te versmallen naar de opgelegde breedte van 7 meter. De opmerking waarbij AWV aanhaalt dat het nieuwe kantoor voorzien wordt voor de voorbouwlijn en waarbij de nieuwe parking zich bevindt voor de rooilijn zal herbekeken worden. Het studiebureau haalt aan om het gebouw te verplaatsen aan de hand van het aangehaalde rooilijnplan B/6117. De bestaande parking dateert van de jaren '70. Het rooilijnplan dateert van 1984. Het studiebureau geeft om de huidige parking niet aan te passen op dit moment aangezien de

parking er al lag voor het rooilijnplan. Bij de heraanleg van de parking zal hier uiteraard wel rekening mee gehouden worden. Tot slot wenst het studiebureau aan te geven dat het te voorziene groen streekeigen zal zijn en zal voldoen aan de voorwaarden opgelegd door Agentschap Wegen en Verkeer.

- Departement Omgeving : Voorwaardelijk gunstig omwille van volgende redenen (advies verleend op 04.03.2024)

- Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied waar het beleid uit de omzendbrief 2010/01 van toepassing is. Er dient in deze zones voldoende terughoudend worden omgesprongen met het aansnijden van landbouwgebied voor andere doeleinden.
- We wijzen ook op het Verzameldecreet Omgeving dat de Vlaamse Regering op 18 november 2022 principieel goedkeurde. Zo plant de Vlaamse Regering de invoering van de verplichting tot planologische compensatie. Dat wil zeggen dat gemeenten, provincies of Vlaanderen netto geen enkele toename mogen realiseren van harde bestemmingen. Als ze een ruimtelijke uitvoeringsplan willen maken voor extra woon- of industriegebied, zullen ze tegelijk minstens eenzelfde oppervlakte aan niet-gerealiseerde slecht gelegen of overbodige harde bestemmingen moeten omzetten in bos-, natuur- of landbouwgebied. De concrete toepassing van het compensatieprincipe gebeurt tijdens het planningsproces.
- Wat betreft de mogelijke ontwikkelingsperspectieven wordt gewezen op de noodzakelijke toets aan de gemeentelijke en provinciale beleidskaders. De aanvraag vertrekt vanuit de bestaande historische gegroeide toestand en valt te beschouwen als een optimalisatie ingegeven vanuit bedrijfsdoelstellingen. In de aanvraag wordt voor de lange termijn gewezen op de nood voor bijkomende kantoorruimte. In ons eerder advies werd aangegeven dat dit geen geschikte locatie is om kantooractiviteiten uit te bouwen, enkel een ondergeschikte en gekoppeld aan de bestaande KMO valt te overwegen. Het is vanuit zuinig ruimtegebruik en omwille van de onlosmakelijke koppeling te verkiezen dat dit volume compact aansluit bij de bedrijfsgebouwen.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt is het versterken van de landschappelijke integratie op eigen terrein nodig om bij te dragen tot een verbeterde beeldkwaliteit van het omliggend landschap.
- Naast de landschappelijke integratie, vraagt de waterhuishouding en mobiliteit nadere beschouwing. Hiervoor wordt onder andere verwezen naar het advies van de deputatie omwille van hun bevoegdheid voor de waterloop langsheen de site. Het is vanuit een planmatige benadering overeenkomstig de decretale bepalingen aangaande een planologisch attest, opportuun de gehele cluster bestemd als bedrijvigheid volgens het gewestplan te beschouwen.

Concreet vraagt Departement Omgeving om in de beslissing in te gaan op volgende aspecten:

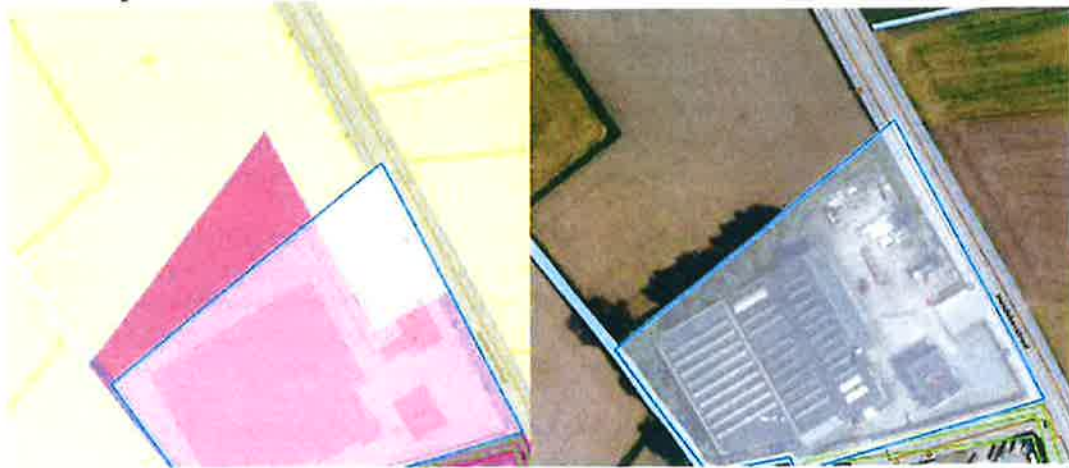
- Bij gebreke aan profielen dienen de bouwhoogte en materialen van de bijkomende constructies ondubbelzinnig worden vastgelegd en afgestemd op het programma.
- De bufferzone dient in streekeigen beplanting worden uitgevoerd. Er dienen garanties worden ingeschreven om de uitvoering ook effectief af te dwingen.
- Gelet op de overstromingsgevoeligheid van de aanpalende percelen, de voorziene verhardingsgraad en aard van de verharding dient verduidelijkt hoe men zal omgaan met de noodzakelijke maatregelen ter uitvoering van de gewestelijke hemelwaterverordening en de richtlijnen van de waterbeheerders.
- De wijze waarop de gemeente de planologische compensatie wil vormgeven dient expliciet worden beschreven in de gemeenteraadsbeslissing.

Op 14 mei 2024 werd een replieknota aangeleverd door het studiebureau DLV op het verleende advies. Hierbij wordt aangegeven dat het te voorziene groen streekeigen zal zijn. Wat betreft de opmerking over de overstromingsgevoeligheid en de maatregelen voor het hemelwater wordt door de aanvrager aangegeven dat men achteraan een infiltratiegracht zal aanleggen en indien nodig naast het hoofdgebouw voor het opvangen van het hemelwater. Dit zal berekend worden conform de gewestelijke hemelwaterverordening. Voor de opmerking in verband met de planologische compensatie geeft de aanvrager aan dat de eigenaar geen grond in zijn bezit heeft om te voorzien in compensatie.

- Isabellapolder : Voorwaardelijk gunstig (advies verleend op 16.03.2024)
 - o Het kwestieus bedrijf wordt aan één zijde omgeven door een polderwaterloop met het nummer O8251, een waterloop van de 2^{de} categorie. Deze belangrijke waterloop is in beheer bij het polderbestuur. Dit houdt in dat langsheen deze waterloop aan weerszijden een wettelijke onderhoudsstrook van 5 meter breedte is voorzien. Sta ons toe hierbij te stellen dat het niet duidelijk is op welke afstand tot van de genoemde waterloop de uitbreiding van het atelier is voorzien.

Op 14 mei 2024 werd een replieknota aangeleverd door het studiebureau DLV op het verleende advies. Aanvrager verduidelijkt dat de uitbreiding van het atelier zich niet in de 5meter erfdiensbaarheidsstrook van de waterloop bevindt.

- Agentschap Landbouw en Zeevisserij : Voorwaardelijk gunstig (advies verleend op 18.03.2024)
 - o Ruimtelijk gezien gaat het om een stuk agrarisch gebied dat gevat zit tussen de KMO-zone en de voorliggende weg. De aanpassingen op korte termijn betreffen in feite reeds grotendeels regularisaties van de bestaande toestand. Let wel, het moet steeds gaan om een grotendeels vergunde toestand om in aanmerking te komen voor een planologisch attest. Gelet op het feit dat het ruimtelijk gezien om een agrarisch gebiedsdeel gaat dat ruimtelijk grotendeels geïsoleerd ligt en al lang geen landbouwgebruik meer kende, kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij eerder akkoord gaan met de aanvraag.
 - o We stellen vast dat op het gewestplan een gedeelte van kadastraal perceel 1660 ook ingetekend is als industriegebied. Het gedeelte van het kadastraal perceel 1660 dat gelegen is in industriezone zou ons inziens wel moeten geschrappt worden zodanig dat de inname van het agrarisch gebied van perceel 16625 hier gecompenseerd wordt en het perceel 1660 verder kan gebruikt worden als 1 groot gebruiksblok landbouwgrond.



- Provincie Oost-Vlaanderen (deputatie) : advies met volgende opmerkingen (advies verleend op 14.03.2024)
 - o In het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (plan-mer-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (plan-mer-besluit) is bepaald dat voor de aanvraag voor een planologisch attest, of een plan-MER, of een onderzoek tot milieueffectrapportage (screening) dient te gebeuren. De aanvrager van een planologisch attest dient in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage een aantal instanties te raadplegen, waaronder de deputatie van de provincie waarin de aanvraag gelegen is. De adviesvraag strekt ertoe te vernemen of de aanvraag in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan genereren en of de mogelijke milieueffecten van de voorgestelde ontwikkelingsopties voldoende beschreven zijn. De deputatie werd in deze fase niet bevroegd.
 - o In de vergunningstoestand wordt de vergunningstoestand van de verhardingen niet weergegeven. Het lijkt noodzakelijk dit aan te vullen. Er wordt vanuit gegaan dat het bedrijf als hoofdzakelijk vergund kan worden aanzien.
 - o De uitbreiding betreft de bijkomende inname van een kadastraal perceel gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is gelegen binnen HAG. Hiertoe werden binnen dit planinitiatief geen initiatieven tot compensatie gezocht of genomen.
 - o Het plangebied is gelegen binnen natuurverbingsgebied. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn natuurverbingsgebieden gebieden die tot doel hebben een natuurverbinding te realiseren tussen grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden. Het plangebied sluit niet aan bij het hoofddorp, noch woonkern. De openruimtestructuren zijn in deze omgeving nog duidelijk aanwezig. Er wordt aangestuurd om maximaal in te zetten op zuinig ruimtegebruik en nieuwe aansnijdingen/terreinuitbreidingen te beperken tot het hoogst noodzakelijke omwille van het terugdringen van het aansnijden van bijkomende open ruimte.
 - o De kantoorfunctie dient nevensgeschikt te zijn aan de activiteiten en kan geenszins los van de bedrijvigheid functioneren.
 - o Er dient maximaal ingezet te worden op zuinig ruimtegebruik en maximaal ruimtelijk rendement. Werd gekeken of de bestaande bebouwde ruimte optimaler kan benut worden. (aandachtspunten vanuit de doelstellingen van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte in opmaak)

- Er wordt gevraagd om de startnota aan te vullen met de waterloop. De waterloop die het plangebied ten westen begrensd werd niet in de nota vermeld. Het is belangrijk om in de nota een correct en volledig overzicht op te nemen van de gerangschikte waterlopen en publieke grachten. Daarnaast is het ook relevant de toepasselijke wetgeving te vermelden in de startnota omdat bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden met deze wetgeving om schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden.

De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop O8051 met zijn erfdiensbaarheidszone via een indicatieve overdruk op de plannen aan te duiden.

Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop.

Op 14 mei 2024 werd een replieknota aangeleverd door het studie bureau DLV op het verleende advies. Aanvrager verduidelijkt de vergunde of vergund geachte toestand van de verharding via archief foto's en eerdere vergunningen. Voor de opmerking in verband met de planologische compensatie geeft de aanvrager aan dat de eigenaar geen grond in zijn bezit heeft om te voorzien in compensatie. De waterloop en de erfdiensbaarheidszone worden aangevuld op plan. De uitbreiding van het atelier bevindt zich niet in de 5 meter erfdiensbaarheidsstrook van de waterloop. Op de vraag waarom er geen advies is gevraagd aan de deputatie voor de voorafgaande MER-screening of plan-MER wordt geen repliek gegeven.

- VLAIO (Agentschap Innoveren en Ondernemen) : gunstig advies (advies verleend op 06.03.2024)

- De aanvraag beperkt zich, zelfs op lange termijn, tot een ontwikkeling binnen de bestaande bedrijfskavel. De gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt en landschappelijk geïntegreerd in de omgevingscontext.

Bespreking van de ingediende bezwaren :

Er werden geen bezwaren ingediend.

Volgende opmerkingen/suggesties worden aanvullend gemaakt door de GECORO :

- Er dient voorzichtig omgegaan te worden met bijkomende verharding. Belangrijk om scherpe voorwaarden te stellen i.v.m. parkeren en bijkomende verharding. De verharding voorzien als een open type zodat het hemelwater zo maximaal mogelijk infiltreert.
- Departement Omgeving geeft aan dat de bouwhoogte en materialen van de bijkomende constructies ondubbelzinnig dienen vastgelegd te worden en afgestemd moeten zijn op het programma. De bouwhoogte van het geplande kantoorgebouw is niet duidelijk. Volgens Geopunt zou de huidige loods momenteel een hoogte van +- 11.80m hebben. Het huidige kantoorgebouw zou een hoogte +-7.51m hebben. Het geplande kantoorgebouw voorziet een footprint van 300m² wat aanzienlijk is. Aanvrager dient de gevraagde kantooroppervlakte duidelijk te motiveren met het beoogde programma. Er kan ook geopteerd worden voor een kleinere footprint en een hogere bouwhoogte van het kantoorgebouw waarbij de bouwhoogte begrensd wordt tot de hoogte van het industriegebouw.
- Is het huidig voorgestelde groenscherm wel voldoende? Belangrijk om specifieke voorwaarden op te nemen in de voorschriften bij opmaak van het RUP zonder dat ze in strijd zijn met de voorschriften van Agentschap Wegen en Verkeer.
- De opmerking van Departement Omgeving wordt gevolgd. De aanvrager kan geen stuk grond voorzien als plancompensatie, wat inhoudt dat dit zal voorzien moeten worden door de

gemeente. Belangrijk dat de gemeente de afweging maakt tussen planschade en planbaten. De wijze waarop de gemeente de planologische compensatie wil vormgeven, dient expliciet te worden beschreven in de gemeenteraadsbeslissing. Departement Landbouw en Zeevisserij doet een voorstel met een stuk grond die als plancompensatie kan voorzien worden.

- In het kader van het RUP dient er ook rekening gehouden te worden met de ontsluiting van dit bedrijf. Het transport voor dit bedrijf zal ook voor de omliggende deelgemeenten en hun dorpskernen impact hebben.
- Algemeen is het belangrijk om te kijken naar de voorschriften van overige zonevreemde bedrijven en KMO-zones en gelijkaardige voorschriften op te stellen.

3. Advies over de aanvraag van een planologisch attest L/2023/1 Van der Plaetsen Construct BV gelegen in Hendekenstraat 1A te Assenede.

De GECORO brengt een gunstig advies uit over de aanvraag van een planologisch attest L/2023/1 Van der Plaetsen Construct BV gelegen in Hendekenstraat 1A te Assenede. Dit op voorwaarde van bovenstaande opmerkingen.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Secretaris
Kaatje Thieren



Voorzitter
Jan Verstraeten

