

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 30 januari 2023
2. Advies m.b.t. aanvraag planologisch attest De Ster

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Hilde Smits
Wim Verhaeghe
Rik Verlinde
Luc Nouwynck
Filip Roelens
Johnny Devoldere

Verontschuldigd

Renée Decklerck
Henny Vandepitte

Afwezig

Charlotte Pattyn
Daniël Verduyn

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Toon Vancoillie
Rita Tyvaert
Marc Vulsteke
Wim De Coninck

Verontschuldigd

Wouter Onraedt

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Advies m.b.t. aanvraag planologisch attest De Ster

De aanvraag tot planologisch attest van het bedrijf De Ster, gelegen aan de Steenstraat, wordt kort toegelicht.

Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de uitgebrachte adviezen:

Advies prov. dienst waterlopen:

- Site ligt deels in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen → verplichte aanleg buffervoorziening, bij voorkeur waterdoorlatende verharding, grachten in open profiel houden, rekening houden met grondwaterstand
- Erfdienstbaarheidstrook van 5m langs de beek (afrastering, onderhoudslast, aanplanting etc.)
- Machtiging nodig voor werken aan de waterloop

Advies Agentschap voor Natuur en Bos:

Geen VEN-gebieden, habitatrictlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, natuurgebieden, of natuurreservaten in de nabijheid van de aanvraag → geen nadelige effecten voor de omliggende natuurwaarden te verwachten

Advies Departement Landbouw:

- Site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) → volledige motivering conform omzendbrief RO/2010/01 opnemen (herstel van planologisch evenwicht)
- Uitbreiding voorziet bijkomende verharding voorzien → bijkomende ruimte voor waterbergend vermogen en/of voor landschappelijke inkleding moet binnen de grenzen van het plangebied, niet in het omliggend agrarisch gebied

Advies Deputatie:

Een aanvraag PA kan leiden tot een OMV, dus moet documenten bevatten “waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake MER”.

Beslissing dienst MER dat opmaak van een plan-MER niet nodig is, dateert reeds van eind 2015 – begin 2016. Sindsdien echter veranderingen (in 2015 uitbreiding tot 65 à 70 werknemers, op vandaag uitbreiding tot 100 werknemers). Dit heeft een invloed op de hoeveelheid en de aard van de vervoersbewegingen → nieuwe screeningsnota en nieuwe beslissing dienst MER nodig → ongunstig advies

Advies Departement Omgeving:

- Sluit zich aan bij standpunt deputatie m.b.t. mer-screening
- Inname van HAG zal moeten gecompenseerd worden bij opmaak van het RUP. Hiervoor kan WUG of een andere harde bestemming omgezet worden.

Bespreking en vraagstelling

Besproken punten:

- Waar ligt het woonuitbreidingsgebied van Zarren dat eventueel zou kunnen worden ingezet i.k.v. het behoud van planologisch evenwicht?
- Ten oosten van de Stadenstraat.
- Wat is de precies de oppervlakte van de door De Ster gewenste uitbreiding?
- Dit wordt niet aangegeven in het dossier.
- Het terrein helt fel af naar de beek, een grote ophoging zou nodig zijn om een 'vlakke uitbreiding' te realiseren. Bijgevolg zou niet alleen de groenbuffer t.a.v. de beek sterk verkleinen, maar ook het terreinprofiel van de beekvallei sterk wijzigen. Een uitbreiding in de richting van de beek is bijgevolg niet aangewezen.
- Een lid vindt dat niet uitmaakt voor het waterbufferende vermogen, omdat het overstromingsrisico pluviaal is en aan de straatzijde, niet fluviaal.
- De impact op het terreinniveau kan niet beoordeeld worden, gezien het terreinprofiel ontbreekt in het dossier. Dit is nochtans cruciale informatie.
- Welke activiteiten komen er in nieuwe zone?
- Het dossier bevat hieromtrent weinig info, maar het zou om opslagruimte gaan.
- Gaat het om een uitbreiding van De Ster of van Alltech?
- De Ster is een afdeling van de Alltech groep.
- Maar dit maakt weinig uit voor de beoordeling van de aanvraag tot planologisch attest.
- Het bedrijf geeft verschillende stappen in zijn gewenste ontwikkeling aan. Stap één, stap twee... maar waar zal dit eindigen?
- Het is typerend voor een aanvraag tot planologisch attest dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de ruimtebehoefte op korte en lange termijn. Een positief planologisch attest kan dienen i.f.v. voorafname van een vergunning op de opmaak van een RUP.
- Hoe staat de gemeente tegenover een planologische ruil?
Het woonuitbreidingsgebied in Zarren wordt in dit kader vooruit geschoven. Het college van burgemeester en schepenen staat hierachter.
- Is er overleg geweest met het bedrijf?
Er was voorafgaand overleg tussen de gemeente en de deputatie. Conclusie van dit overleg was dat een uitbreiding van het bedrijf, in het bijzonder in de richting van de beek, niet aangewezen was. Dit werd aan het bedrijf medegedeeld. Het bedrijf besliste niettemin om de aanvraag tot planologisch attest in te dienen.
- De gewenste uitbreiding is louter gemotiveerd vanuit het feit dat bedrijf eigenaar is van de betreffende percelen (langs de beek).
- Dat is echter te gemakkelijk, dit is geen ruimtelijke verantwoording.
- De vraag tot uitbreiding wordt niet gemotiveerd vanuit productieprocessen of dergelijke.
- Het gaat vooral om het creëren van extra opslagcapaciteit.
- Kan men nog uitbreiden?

Zowel interne optimalisatie als fysieke uitbreiding zijn nog mogelijk binnen de huidige planologische context.

- De vallei van de Calvebeek is een waardevol open ruimte-element. Het behoud ervan is wenselijk.
- Het genoemde woonuitbreidingsgebied in Zarren is private grond. Die eigenaars moeten toch vergoed worden door het bedrijf De Ster.
- De VCRO voorziet, voor planologische initiatieven die een meerwaarde of minwaarde inhouden voor de betrokken gronden, een planschade- en planbatenregeling.

De politiek waarnemers verlaten de vergadering.

Beraadslaging

Beraadslaging

- Een nieuwe mer-screening is aangewezen, m.b.t. de nagestreefde personeelsbezetting en bijhorende vervoersbewegingen, maar ook met specifieke info rond de impact op het terreinprofiel en de beek.
- De concrete plannen van het bedrijf zijn onvoldoende uitgewerkt. Ook de effectieve bouwplannen moeten duidelijker zijn.
- Een alternatievenonderzoek m.b.t. de gekozen locatie voor de uitbreiding ontbreekt, het loutere feit dat het bedrijf eigenaar is van de voorgestelde percelen is een toevallig gegeven, maar geen criterium van goede ruimtelijke ordening.
- Het bedrijf veroorzaakte vroeger veel geurhinder, en nu ook nog geluidshinder, maar de bedrijfsleiders zijn niet overlegbereid.
- Een gunstig planologisch attest zou de juridische basis vormen voor het verlenen van vergunning, maar op vandaag blijkt uit het dossier onvoldoende wat er precies zou komen m.a.w. wat de concrete consequenties van het attest zouden zijn.
- Het dossier is sterk onvolledig: terreinprofiel, concrete indicatie van bouwplannen, inrichting bufferzone e.d. ontbreken.
- Het bedrijf heeft in het verleden zijn verplichte groenbuffer niet aangelegd.
- Eén lid vindt dat een kwestie is van handhaving. Het is gewoon een mentaliteit dat er overal dingen gebouwd worden zonder vergunning. Mensen moeten dit niet verwijten aan elkaar, want iedereen doet het. Hier is de groenbuffer ook niet bebouwd of verhard geweest.
- Een grote werkgever als dit bedrijf moet men in de gemeente houden en faciliteren.
- Andere leden treden dit bij, maar vinden dat dit niet ten koste mag gaan van de goede ruimtelijke ordening.

Advies m.b.t. aanvraag planologisch attest De Ster

De uitgebrachte adviezen worden door de Gecoro bijgetreden.

In het bijzonder de opmerking van de deputatie i.v.m. het achterhaald zijn van de mer-screening wordt bijgetreden.

Er is onvoldoende info – motivatie van ruimtebehoefte, tekeningen van de gebouwen, terreinprofiel etc. – om het dossier ten gronde te kunnen beoordelen.

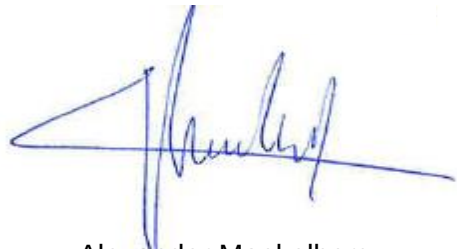
Ook het alternatievenonderzoek – bijvb. uitbreiding langs de straatzijde – moet grondig worden gevoerd.

Het is wenselijk de beekvallei van bijkomende bebouwing te vrijwaren.

Conclusie: de Gecoro adviseert de gemeenteraad om o.b.v. dit aanvraagdossier geen positief planologisch attest af te geven.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter