



## **Verslag GECORO**

Datum: maandag 30 april om 20 uur

Plaats: collegezaal

Aanwezig: Steven Van Audekercke, voorzitter;

Geert De Coene, Nick Mels, deskundigen,  
Ingrid Vermandel, Dhollander Jan, Van Landeghem Veerle, Croon Micheline, effectieve leden

Marcel Van Eynde, waarnemend effectieve lid

Denis D'Hanis, fractie N-VA

Erik Rombaut, fractie groen-sp.a

Kris Van der Coelden, afdelingshoofd omgeving

Ignace Netten, omgevingsconsulent

Sofie Van Daele, secretaris

Verontschuldigd: Luc Ruymbeke, Michèle Martens

---

### **Agenda:**

- Adviesvraag nieuwe landbouwexploitatie - herneming
- Gedachtenwisseling meergezinswoningen

### **Punt 1: Nieuwe landbouwexploitatie – tweede adviesvraag**

Inleiding: voorzitter

Aanvrager: Jan Bernaert en Hilde D'hondt

Ligging: noordelijke hoek kruising Lange Nieuwstraat met de Polderstraat, 9170 Meerdonk

Kadaster: afd. 3, sectie A, nrs. 552B/553/554/557

Het college van burgemeester en schepenen besloot op 4 maart 2019 tot toepassing van de administratieve lus, de organisatie van een tweede openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde ten gevolge van het toevoegen van de passende beoordeling. Tevens verzocht het college van burgemeester en schepenen de gecoro om haar advies.

De gecoro formuleerde een advies in zitting van 1 april 2019. Om reden van een administratieve vergissing bij het versturen van de uitnodigingen voor de zitting van 1 april, verzocht het college van burgemeester en schepenen de gecoro van Sint-Gillis-Waas opnieuw om advies. Navolgend advies vervangt integraal het reeds eerder door de gecoro uitgebrachte advies van 1 april 2019.

### **BESPREKING**

- De Molenhoekstraat is een voorbeeld van een landelijke weg waarlangs zonevreemde activiteiten stelselmatig de plaats hebben ingenomen van zone-eigen

landbouwactiviteiten. Hier heerst de problematiek dat landbouwbedrijven worden vergund maar niet als dusdanig worden uitgebaat. Zodoende wordt deze oorspronkelijk door landbouw gekenmerkte omgeving ruimtelijk en economisch weinig interessant voor nieuw te vestigen landbouwbedrijven. Het in het verleden gevoerde ruimtelijke beleid in de Molenhoekstraat heeft tot gevolg dat het open poldergebied nog meer onder druk komt te staan van vragen tot het uitbouwen van nieuwe landbouwexploitaties. (unaniem standpunt)

- De meerderheid van de gecoro is van mening dat de problematiek van het oorspronkelijke bedrijf in de Molenhoekstraat principieel los staat van de huidige aanvraag. (5 ja-stemmen en 2 nee-stemmen)
- De beschrijvende nota is te summier opgesteld, bv. ontbreken van ruimtelijke behoeften, ruimtegebruik, gedetailleerd mobiliteitsprofiel en toekomstvisie. Ook onvoldoende gegevens m.b.t. lozen bedrijfsafvalwater. (unaniem standpunt)
- Volgens de meerderheid van de aanwezige leden wordt bij voorgestelde inplanting het open poldergebied slechts in beperkte mate aangetast. Omdat er wordt aangesloten bij bestaande woningen. (5 ja-stemmen en 2 nee-stemmen). De minderheid van de aanwezige leden wijst op de toekomstige opportuniteiten van dit stukje open poldergebied bij bv. regulering van de waterhuishouding en klimaatbeheersing. Deze open ruimte in nabijheid van valleigebied heeft de bedoeling veerkrachtig te blijven (bv. voor het opvangen wateroverlast) en zou daarom moeten worden gevrijwaard van bebouwing.
- Aanvraag kan niet voldoende onderzocht wegens het ontbreken van de nodige informatie. (unaniem standpunt) De gecoro verzoekt tot het bijbrengen van volgende gegevens:
  - toekomstperspectieven en opvolging
  - techniek lozen bedrijfsafvalwater
  - overzicht gronden in erfpacht en gronden in eigendom
  - ruimtelijke verantwoording van de gevraagde bouwvolumes, mogelijks gelinkt aan de oppervlakte aan beschikbare cultuurgrond
  - ruimtelijke verantwoording voor de gevraagde verharde oppervlakte, al dan niet overdekt
  - gedetailleerd mobiliteitsprofiel
  - gedetailleerd overzicht te stallen landbouwmachines, met verantwoording van de gevraagde werkplaats en refter (frequentie gebruik, ten dienste van eigen bedrijf, e.d.)
  - andere gegevens die meer inzicht kunnen verschaffen m.b.t. de geplande bedrijfsvoering

## **ADVIES GECORO**

### **1. Omschrijving**

Stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag strekt tot het oprichten van een landbouwloods voor de opslag van aardappelen en het stallen van landbouwmachines. Aanvrager Jan Bernaert blijkt volgens de nota van de architect een landbouwer in hoofdberoep, met landbouwnummer 000.158.250-43, gevestigd op de ouderlijke bedrijfszetel, gelegen te 917 Meerdonk, Molenhoekstraat 19. Aanvrager blijkt omwille van familiale omstandigheden verplicht om het akkerbedrijf dat hij thans uitbaat met zijn schoonvader te herlocaliseren tegen augustus 2020.

Volgens beschikbare plannen:

Loods (circa 50m op 50m, kroonlijsthoogte circa 7m, nokhoogte 11m) bestaande uit:

- stalling landbouwmachines met werkplaats en refter (toegang tractoren via Polderstraat)

- 3 opslagplaatsen aardappelen
- overdekte zone
- waterdoorlatende verharding voor kerens voertuigen en opleggers (oprit via Lange Nieuwstraat) (1157,86m<sup>2</sup> + 152,20m<sup>2</sup>)
- wadi's 30cm diep (189m<sup>2</sup> en 183,60m<sup>2</sup>)
- voorstel zone landbouwbedrijfswoning

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Voorwerp	Vergund	Aanvraag	Gewenst	Klasse
3.4.1.a	Lozen van bedrijfsafvalwater dat geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen bevat met een maximum debiet van 2 m <sup>3</sup> per uur: max. 0,8 m <sup>3</sup> /u en 40 m <sup>3</sup> /jaar	0,8 m <sup>3</sup> /u	Verplaatsing afsputplaats en lozingspunt	0,8 m <sup>3</sup> /u	3
6.5.1	Brandstofverdeelinstallatie voor motorvoertuigen	2 verdeelslangen	Verplaatsing van de verdeelslangen	2 verdeelslangen	3
15.1.1	Stallen van voertuigen en aanhangwagens, andere dan personenwagens	18 landbouwvoertuigen	Wijziging inplanting stalplaats	18 landbouwvoertuigen	3
15.4.2.a	Het wassen van minder dan 10 voertuigen en aanhangwagens per dag (niet industriegebied)	3 voertuigen en hun aanhangwagens/dag	Wijziging inplanting afsputplaats	3 voertuigen en hun aanhangwagens/dag	3
16.3.1.1	Koelinstallatie voor het bewaren van producten en luchtcompressor	-	29 kW	29 kW	3
17.3.2.1.1.1.b	Opslag mazout	12.665 kg	Verplaatsing opslag	12.665 kg mazout in 2 bovengrondse, dubbelwandige tanks van resp. 8.458 kg en 4.207 kg	3
17.4	Opslag van gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen van maximaal 30 liter of 30 kg en voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of liter en 5000 kg of liter	1.500 l of kg	Verplaatsing opslag	Opslag 1.500 l of kg gewasbeschermingsmiddelen in kleine verpakkingen	3
28.1.f.1	Opslagplaats van kunstmest met een opslagcapaciteit van	50 ton	Verplaatsing en uitbreiding met 17,6 ton	Opslag van 67,6 ton kunstmeststoffen	3

	meer dan 20 ton tot en met 100 ton		vloeibare kunstmeststoffen en	in een houder van 52 m <sup>3</sup> .	
--	------------------------------------	--	-------------------------------	---------------------------------------	--

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Voorwerp	Hoeveelheid/aantal	Klasse
3.4.1.a	Lozen van bedrijfsafvalwater dat geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen bevat met een maximum debiet van 2 m <sup>3</sup> per uur: max. 0,8 m <sup>3</sup> /u en 40 m <sup>3</sup> /jaar	0,8 m <sup>3</sup> /u	3
6.5.1	Brandstofverdeelinstallatie voor motorvoertuigen	2 verdeelslangen	3
15.1.1	Stallen van voertuigen en aanhangwagens, andere dan personenwagens	18 landbouwvoertuigen	3
15.4.2.a	Het wassen van minder dan 10 voertuigen en aanhangwagens per dag (niet industriegebied)	3 voertuigen en hun aanhangwagens/dag	3
16.3.1.1	Koelinstallatie voor het bewaren van producten en luchtcompressor	29 kW	3
17.3.2.1.1.1.b	Opslag mazout	12.665 kg mazout in 2 bovengrondse, dubbelwandige tanks van resp. 8.458 kg en 4.207 kg	3
17.4	Opslag van gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen van maximaal 30 liter of 30 kg en voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of liter en 5000 kg of liter	Opslag 1.500 l of kg gewasbeschermingsmiddelen in kleine verpakkingen	3
28.1.f.1	Opslagplaats van kunstmest met een opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 100 ton	Opslag van 67,6 ton kunstmeststoffen in een houder van 52 m <sup>3</sup> .	3

#### Beschrijving van de inrichting/bedrijf

De aanvraag betreft de uitbreiding en aanpassing van een akkerbouwbedrijf, gespecialiseerd in de teelt van aardappelen. Het gaat om een IIOA, ingedeeld als klasse 3.

Ook na huidige aanvraag blijft de inrichting ingedeeld als klasse 3.

## **2. Bespreking adviezen**

Hulpverleningszone Waasland – voorwaardelijk gunstig

ANB – voorwaardelijk gunstig:

De bestaande natuurwaarden worden niet geschaad en het vergunnen van het dossier resulteert niet in een significant negatief effect op de speciale beschermingszone.

Landbouw en Visserij – ‘voorlopig’ ongunstig

De aanvrager heeft een volwaardige akkerbouwactiviteit. Een loods voor de tijdelijke opslag van landbouwproducten alsmede de stalling van landbouwmateriaal is uit landbouwkundig standpunt zeker verdedigbaar. Het departement Landbouw en Visserij aanvaardt echter niet dat er een nieuwe inplanting i.f.v. een landbouwbedrijf wordt opgericht terwijl de eigenlijke bestaande bedrijfszetel zonevreemd wordt. Indien er op de schoonouderlijke bedrijfszetel een volwaardige zone-eigen activiteit wordt uitgebaat, dan kan het departement Landbouw en Visserij wel akkoord gaan met de nieuwe inplanting van het akkerbouwbedrijf van de aanvrager. Door het ontbreken van enige boekhouding of facturen van de verkoop van de eigen gefokte paarden, kan het departement Landbouw en Visserij voor de schoonouderlijke bedrijfszetel niet bepalen of het om een volwaardige en/of professionele paardenfokkerij gaat.

### 3. Openbaar onderzoek

- Korte inhoud bezwaren/opmerkingen eerste openbaar onderzoek:
  - aantasting open polderlandschap en bouwvrije zone – de polder is hier op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas nog vrij van gebouwen
  - bouwlint Polderstraat zou versterkt worden en geeft aanleiding tot verdere aantasting bouwvrije zone
  - verlies typisch landelijk dorp
  - percelen langs kreek fungeren als foerageergebied voor vogels bv. bruine kiekendief
  - oorzaak van wateroverlast en daling van grondwater
  - gevaarlijke situaties op- en afrijden voertuigen +algemene verkeersproblematiek Lange Nieuwstraat
  - molenhoekstraat aangewezen locatie
  - afvalwater Polderstraat gaat ongezuiverd oppervlaktewater (Grote Geule) in
  - staat haaks op betonstop
  - lichtvervuiling en lawaaihinder
  - schade voor de gemeentelijke en natuurkundige waarde van deze straat met landelijk karakter
  - niet de plaats waar bedrijf van dergelijke grootschaligheid thuishoort
  - geen enkele meerwaarde voor de gemeenschap
  - bereikbaarheid? Lange Nieuwstraat enkel voor landbouwvoertuigen
- Tweede openbaar onderzoek van 13/03 tot 12/04/2019. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ontvangen.

### 4. Beoordeling

- De aanvraag is principieel verenigbaar met de gewestplanbestemming.
  - aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming agrarisch gebied omdat het een volwaardige akkerbouwactiviteit zou betreffen (cfr. het advies van departement Landbouw en Visserij)
  - de meerderheid gecoro wenst zich niet aan te sluiten bij het 'voorlopig' ongunstig advies van departement Landbouw en Visserij: de problematiek van het al dan niet zonevreemd worden van de schoonouderlijke bedrijfszetel staat los van het gevraagde akkerbouwbedrijf (5 stemmen voor en 2 stemmen tegen)
- De decretale beoordelingselementen worden gerespecteerd.
  - er wordt louter een zone voor een bedrijfswoning afgebakend, bij een eventuele latere aanvraag tot het bouwen van een exploitatiewoning dient wel rekening gehouden te worden met de decretale norm inzake maximaal bouwvolume

- De natuurtoets is gunstig.
  - er dient geen passende beoordeling gemaakt te worden
  - geen significant effect op de speciale beschermingszone
  - gunstig advies ANB
- De aanvraag doorstaat de watertoets.
  - onderzocht door gemeentelijke diensten en gunstig bevonden
- De voorschriften van de hemelwaterverordening worden nageleefd.
  - totale opslagcapaciteit van 80m<sup>3</sup> aan hemelwaterputten voorzien, met bedoeling te hergebruiken (WC, afspruitplaats materiaal, gewasbescherming)
  - water van verharde grondoppervlakte zal afwateren naar wadi
- De gecoro vraagt wel de nodige aandacht voor het lozen van bedrijfsafvalwater. Het kan niet de bedoeling zijn om dit afvalwater ongezuiverd naar het oppervlaktewater af te voeren.
- **Het aspect van de goede ruimtelijke ordening kan onvoldoende onderzocht worden omwille van het ontbreken van een grondige verantwoording inzake schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en mobiliteit.**
  - Beschrijving omgeving
    - de aanvraag situeert zich op het kruispunt van de Polderstraat en Lange Nieuwstraat
    - ten zuiden van de Lange Nieuwstraat situeert zich een uitloper van het woongebied met landelijk karakter van de kern Meerdonk, met aan weerszijden open agrarisch gebied
    - ten noorden van de Lange Nieuwstraat situeert zich een grootschalig open agrarisch gebied (van Stropersbos (west) tot Kieldrecht (oost)), zo ook het natuurgebied van de kreken van Kieldrecht-Meerdonk
  - De aanvraag is functioneel inpasbaar in deze agrarische omgeving.
    - functioneel gezien hoort een volwaardig landbouwbedrijf thuis in deze overwegend agrarische omgeving
    - volgens de meerderheid van de aanwezige leden staat het al dan niet zonevreemd worden van de schoonouderlijke bedrijfszetel los van de gevraagde inplanting (5 stemmen voor, 2 stemmen tegen)
  - De mobiliteitsimpact kan niet voldoende worden ingeschat..
    - volgens de beschrijvende nota zijn de Lange Nieuwstraat en Polderstraat beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. Deze wegen zouden mede worden gebruikt voor de uitbating van de landbouwbedrijven in de omgeving en de bewerking van de omliggende grootschalige cultuurgronden. Als voorbeeld wordt door de aanvrager aangehaald dat er hier jaarlijks duizenden tonnen suikerbieten getransporteerd worden via opleggers.
    - het vrachtvervoer (ophalen aardappelen) wordt daarom voorzien langs de Lange Nieuwstraat. Volgens de beschrijvende nota zou het hierbij gaan over circa 40 vrachtwagens op jaarbasis. De ontsluiting via de Lange Nieuwstraat geniet voorkeur boven deze via de Polderstraat, wegens de aanwezigheid van een fietspad.
    - de gecoro stelt zich echter de vraag of het hier wel degelijk een seizoensgebonden verkeerstrafiek zou betreffen. Het landbouwverkeersknooppunt van de Molenhoekstraat wordt ingevolge deze aanvraag gewoon verlegd naar het kruispunt van de Lange Nieuwstraat en de Polderstraat. Opnieuw komt de gecoro tot de vaststelling dat ook het aspect van mobiliteit onvoldoende kan worden ingeschat omwille van het ontbreken van de daartoe noodzakelijke informatie in het dossier.
  - de meerderheid van de gecoro stelt dat door gekozen inplanting de aantasting van het polderlandschap tot een minimum wordt beperkt. (5 stemmen voor en 2 stemmen tegen)

- door de inplanting te laten aansluiten op het woonlint van de kern Meerdonk wordt de aantasting van het open agrarisch gebied tot een strikt minimum beperkt. De gekozen inplanting is tevens te linken aan het grondgebonden karakter van de beoogde landbouwbedrijvigheid. De exploitatie kan vlot ontsloten worden via bestaande openbare wegenis en is via 2 private toegangen bereikbaar. Omwille van het aanwezige fietspad in de Polderstraat wordt de noordelijke oprit als ondergeschikt beschouwd en in gebruik beperkt.
- ter hoogte van de Polderstraat en de Lange Nieuwstraat wordt er een groenscherm voorzien dat bestaat uit eikenbomen en een beukenhaag. Richting polderlandschap wordt er gewerkt met een houtkant van gemengd inheems bosplantsoen.
- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid (en hieruit volgend mobiliteitsprofiel) **onvoldoende gemotiveerd.**
  - de gekozen omvang en indeling van de loods (stalplaats en opslagplaatsen) is onvoldoende gemotiveerd. De betekenis van de overdekte ruimte is niet nader omschreven. De oppervlakte van de gevraagde verharding werd evenmin gemotiveerd. **Er werd niet voldoende aangetoond dat de gevraagde bebouwing en ingenomen ruimte strikt noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van de beoogde landbouwactiviteit.**
  - **Om de aspecten van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid (en eventuele ruimtelijke hinder bv. op het vlak van mobiliteit) goed te kunnen beoordelen is er een bijkomende verantwoordingsnota van de aanvrager nodig m.b.t. de volgende gegevens (niet limitatief):**
    - toekomstperspectieven en opvolging
    - techniek lozen bedrijfsafvalwater
    - overzicht gronden in erfpacht en gronden in eigendom
    - ruimtelijke verantwoording van de gevraagde bouwvolumes, mogelijks gelinkt aan de oppervlakte aan beschikbare cultuurgrond
    - ruimtelijke verantwoording voor de gevraagde verharde oppervlakte, al dan niet overdekt
    - gedetailleerd mobiliteitsprofiel
    - gedetailleerd overzicht te stallen landbouwmachines, met verantwoording van de gevraagde werkplaats en refter (frequentie gebruik, ten dienste van eigen bedrijf, e.d.)
    - andere gegevens die meer inzicht kunnen verschaffen m.b.t. de geplande bedrijfsvoering

## 5. Conclusie: de aanvraag kan niet voldoende worden onderzocht

- Onderhavige aanvraag tot het oprichten van een akkerbouwbedrijf is principieel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De overwegend agrarische omgeving maakt de gevraagde landbouwactiviteit functioneel inpasbaar. De meerderheid van de aanwezige gecoroleden is van mening dat de problematiek van de schoonouderlijke bedrijfssite principieel los staat van voorliggende aanvraag en dat er aldus geen gevolg moet worden gegeven aan het 'voorlopig' ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij (5 stemmen voor en 2 stemmen tegen).
- Volgens de meerderheid van de aanwezige gecoroleden wordt de aantasting van het open polderlandschap tot een minimum beperkt dankzij de gekozen inplanting nabij de kern van Meerdonk. (5 stemmen voor en 2 stemmen tegen). Een minderheid van de aanwezige leden wijst op de toekomstige opportuniteiten van dit stukje open poldergebied bij bv. regulering van de waterhuishouding en klimaatbeheersing. Deze

open ruimte in nabijheid van valleigebied heeft de bedoeling veerkrachtig te blijven (bv. voor het opvangen wateroverlast) en zou daarom moeten worden gevrijwaard van bebouwing.

- **Er werd niet voldoende aangetoond dat de gevraagde bebouwing, de ingenomen ruimte en de gegenereerde vervoersbewegingen strikt noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van de beoogde landbouwactiviteit.**
- Aan de aanvrager wordt verzocht om een toelichtende nota bij te brengen m.b.t. de volgende gegevens (niet limitatief):
  - toekomstperspectieven en opvolging
  - techniek lozen bedrijfsafvalwater
  - overzicht gronden in erfpacht en gronden in eigendom
  - ruimtelijke verantwoording van de gevraagde bouwvolumes, mogelijks gelinkt aan de oppervlakte aan beschikbare cultuurgrond
  - ruimtelijke verantwoording voor de gevraagde verharde oppervlakte, al dan niet overdekt
  - gedetailleerd mobiliteitsprofiel
  - gedetailleerd overzicht te stallen landbouwmachines, met verantwoording van de gevraagde werkplaats en refter (frequentie gebruik, ten dienste van eigen bedrijf, e.d.)
  - andere gegevens die meer inzicht kunnen verschaffen m.b.t. de geplande bedrijfsvoering

## **Punt 2: Gedachtenwisseling meergezinswoningen**

In januari 2011 is de gemeente gestart met de opmaak van een RUP meergezinswoningen voor de hele gemeente. Omwille van budgettaire redenen beperkt het RUP zich tot het buitengebied en de dorpskern van Meerdonk. In december van 2011 gebeurde er een visiestudie maar hier is geen verder gevolg aan gegeven.

Visiestudie:

- Inventaris werd opgemaakt (2011): 28 MGW (vooral ten zuiden van expresweg)
- Ontwikkelingsperspectieven
- N403: grootschaligheid vermijden
- Sint-Niklaasstraat: toelaten in buurt van kruispunten
- Reepstraat: kleinschalige meergezinswoning mits bestaand gabarit te volgen.
- Overige woonlinten: geen nieuwe meergezinswoningen

Meerdonk:

- 2011: inventaris opgemaakt. Gabarit sluit niet aan met de omgeving (te vermijden)

Ontwikkelingsperspectieven:

- In RUP ook uitspraken doen ivm gabarit, parkeerplaatsen
- Hoofdas meergezinswoningen in principe niet, tweegezinswoningen wel
- Lokale toegangswegen: wel tweegezinswoningen, geen meergezinswoningen
- Centrumgebied (rond kerk): meergezinswoningen toegelaten mits beperkingen

Toekomst:

- Regelgevend kader dringt zich op
- Keuze voor RUP? 1x grote discussie
- Zowel voor centra als buitengebieden
- Best opnieuw beginnen => nieuwe inventaris.



Opmerkingen:

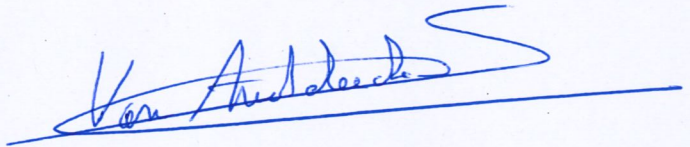
- Is er een sociaal belang? Kan er een woontiteit gecreëerd worden in landbouwbedrijf? => dit zou in het RUP worden opgenomen.

Sociaal objectief: bepaald aantal sociale woningen dienen gerealiseerd te zijn binnen bepaalde periode.

Beleidsnota: bij meerdere kavels dienen er minstens 1 of 2 kavels afgeven te worden aan het sociaal verhuurkantoor of Woonanker

Dit is echter moeilijk toe te passen in privé-verkavelingen

---



Steven Van Audekercke

voorzitter

