



Verslag GECORO

Datum: maandag 28 juni 2021 om 20u
digitaal via Teams

Aanwezig: Steven Van Audekercke, voorzitter;

Geert De Coene, Joris Meersschaert, Urbain Van De Voorde, Shana Poppe, deskundigen;

Geert Maes, plaatsvervanger deskundige;

Ingrid Vermandel, Marcel Van Eynde, Jan Dhollander, Guido Sertyn, Francine Jaspers, Tine Peeters, effectieve leden

Peter Relaes, plaatsvervanger

Walter Scheerders (waarnemer N-VA)

Herwin De Kind, schepen

Kris Van der Coelden, afdelingshoofd omgeving

Sofie Van Daele, secretaris

Verontschuldigd: Veerle Van Landeghem

Agenda:

- Aanvraag planologisch attest Alplant
- Variapunten

Aanvraag planologisch attest Alplant

Inleiding agendapunt door voorzitter.

De voorzitter geeft een toelichting bij de regelgeving inzake planologische attesten.

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat de basisprincipes van de regeling; de verdere details zijn geregeld bij uitvoeringsbesluit.

Taak gecoro in procedure

Voor aanvragen waarover beslist wordt op gemeentelijk niveau brengt, na het openbaar onderzoek en de adviesronde, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) een gecoördineerd eindadvies uit. De commissie heeft daarvoor een termijn van zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Ook voor deze termijn geldt dat bij gebreke aan advies binnen de termijn, aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Let wel: een advies dat met beperkte vertraging wordt uitgebracht, is nog niet ongeldig: het uitvoeringsbesluit planologisch attest stelt enkel dat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan. Het bestuursorgaan dat geen advies krijgt of een laattijdig advies buiten beschouwing laat, zal in de beslissing zelf op gemotiveerde wijze met alle reacties en adviezen moeten omgaan zonder daarbij te kunnen terugvallen op het advies van de adviescommissie.

Bespreking agendapunt

Kennisname feitelijke en juridische gronden

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 4.4.25, dat de procedure voor de aanvraag van een planologisch attest regelt.

Het besluit van de Vlaamse regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) -'Officieus gecoördineerde versie conform het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011'

De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen.

De conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', goedgekeurd door de deputatie op 6 juni 2019.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Gillis-Waas zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 12 januari 2006.

De adviesvraag m.b.t. de aanvraag voor een planologisch attest Alplant NV te Sint-Gillis-Waas.

Intrekking van aanvraag tot planologisch attest d.d. 25 juni 2021.

Samenvatting aanvraag planologisch attest

Het plangebied is gelegen in Sint-Gillis-Waas, Turkeynstraat 17, en leunt aan bij de parallelweg langsheen de E34. Het bedrijf is gelegen langsheen een aftakking van de Turkeynstraat die de verbinding vormt via de brug over de E34 met het noordelijk gelegen deel van Sint-Gillis-Waas. De aftakking maakt connectie met de E34 zowel ten oosten als ten westen van de brug, waarbij de westelijke aftakking meer gebruikt wordt dan de oostelijke aftakking. Het bedrijf ligt duidelijk excentrisch van het hoofddorp Sint-Gillis-Waas, doch in een kleine cluster van woningen aan een voormalige op –en afrit van de E34.

De opmaak van het planologisch attest heeft tot doel de bestaande activiteiten op de site aan te passen aan de hedendaagse noden op het terrein. De site bestaat momenteel uit loods met daarboven kantooruimte, een machineloods, een naastliggende woning en een

varkensstal. Men wenst een oplossing te bieden voor de groei van het bedrijf en plaats te creëren voor het uitgebreide machinepark gezien de huidige organisatie van de site niet voldoet aan de noden van vandaag. Immers staat het grootste gedeelte van het machinepark ook bij regenweer buiten gestald, wat nefast is voor de levensduur van deze materialen. Verder moet de nieuwe inplanting ook zorgen voor een vlottere doorstroming van het transport en machinepark en snellere levering van materialen op de site mogelijk maken.

Het oorspronkelijke bedrijf heeft, op het behoud van de varkensstal na, zijn activiteiten omgevormd tot een (zonevreemd) bedrijf dat zich toelegt op de aanleg en onderhoud van voornamelijk industrieel groen, weliswaar gelegen in agrarisch gebied. Het bedrijf geeft aan actief te zijn in de bosbouw en landschapsverzorging. Specialisatie ligt in het maaien van bermen zoals langsheen E 34, haven en stad Antwerpen, Schelde tot Tielrode, ... Hiervoor hebben zij een uitgebreid machinepark die op deze locatie gestald zijn, doch alle werken op verplaatsing uitvoeren. Het maaisel wordt niet op de site te Sint-Gillis-Waas verwerkt. Tijdens de wintermaanden zorgt het bedrijf ook voor strooiwagens. Deze bedrijfswagens worden weliswaar meer in de haven van Antwerpen gestockeerd omdat dit een centralere ligging is voor de regio die zij strooien.

Het bedrijf is evenwel oorspronkelijk (1970) gestart in Beveren-Waas en pas in 2007 verhuisd naar deze locatie in Sint-Gillis-Waas. Startend met 1 werknemer, telt het bedrijf nu reeds 18 werknemers en 4 kaderleden.

Verder wordt er aangegeven dat het bedrijf over de nodige milieuvergunningen beschikt, exploitatie klasse 2-inrichting, weliswaar met focus op de varkensteelt en ook voor het stallen van 28 voertuigen. In 2012 werd een milieuvergunning verleend voor 20 jaar voor het houden van 400 varkens. Het houden van varkens is een nevenactiviteit geworden.

De varkensstal heeft een omvang van 12 op 30m. Ten noorden van de woning is de machineloods gelegen. Deze wordt gebruikt als onderhoudsplaats voor het rijdend materieel van het bedrijf. Aan de straatzijde van de loods bevinden zich op de eerste verdieping de kantoren. Deze hebben een oppervlakte van 12m op 18m. Ten noorden van de loods bevindt zich een sleufsilo die bedoeld is als tijdelijke opvang voor groenafval (groenafval wordt niet op de site zelf verwerkt).

De site is volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren gelegen in agrarisch gebied. Het bedrijf is eveneens gelegen in het RUP zonevreedde woningen. De voorschriften van dit RUP zijn van toepassing op kavels met een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning.

Volgende wensen op korte termijn liggen op tafel binnen dit plangebied:

- Rechtszekerheid: gezien het bedrijf nu als een zonevreemd bedrijf wordt gezien binnen agrarisch gebied wenst men via de aanvraag van het planologisch attest rechtszekerheid te bekomen om de toekomstige uitbating (en uitbreiding) op de huidige site te kunnen realiseren en de nodig vergunningen te bekomen zowel op stedenbouwkundig vlak als voor het verlengen van de milieuvergunning.
- Uitbreiden bedrijf: enerzijds wenst men een uitbreiding te realiseren in noord-westelijke richting. Het betreft een ingesloten perceel, op heden in landbouwgebruik. Het perceel wordt ingesloten door de Turkeyenstraat en de Hogewatergangweg. Het perceel heeft een grootte van 4626m². Anderzijds is er een uitbreiding voorzien in oostelijke richting (ongeveer 21m). Deze uitbreiding staat vooral in functie van het aanleggen van een degelijke groenbuffer te opzichte van het achterliggende agrarisch gebied.
- Interne circulatie: doordat er doorheen de jaren machines en werknemers bij zijn gekomen, is er een probleem ontstaan bij de interne circulatie daar men allen op

hetzelfde uur aankomt en zo voor opstopping zorgt, o.a. op het centrale plein. Op korte termijn wenst men bijkomende gebouwen te voorzien en deze zo te positioneren om ervoor te zorgen dat men tot een betere interne circulatie komt. Zo zal het personenverkeer (richting kantoorgebouw via de Turkeyenstraat) met een aanbod van 25 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers gesplitst worden van het werkverkeer (richting loodsen via 2 toegangen op de Hogewatergangweg (of ook de parallelweg genaamd). De tankplaats zal ook worden verplaatst zodat die ook niet meer zorgt voor bijkomend oponthoud.

- Stallen wagenpark: de huidige machineloods volstaat niet om het huidige machine –en wagenpark overdekt te stallen. Er worden twee gebouwen voorzien: een afdak van 630m² voor bestelwagens en gebouw van 1045m² als machineloods aansluitend bij het nieuwe kantoorgebouw. Ze worden zo inplant zodat ze eenvoudig te bereiken zijn.
- Kantoor: Ook de kantoorruimte is door de groei van het bedrijf veel te klein geworden net als de refter, sanitair en douches voor het personeel. Er wordt een nieuw gebouw van 10 op 40 meter met 3 bouwlagen voorzien als kantoorruimte maar eveneens een polyvalente ruimte die als expositie –of ontvangstruimte kan ingericht worden omvat, garages, kleedruimtes, 2X sanitaire blok, vergaderzalen, archief, kitchenette, ... Men wenst dit gebouw zo in te planten om gebruik te maken van de zichtlocatie langsheen de E34 en dan ook te zorgen voor een verzorgde 'gevel'.
- Interne organisatie van het bedrijf: vanuit de milieuwetgeving dient het bedrijf nog een aantal kleinere aanpassingen te doen.
 - o Er wordt een uitbreiding voorzien van de sleufsilos (6x30m) gezien de huidige sleufsilos onder gedimensioneerd is.
 - o Er is nood aan een wasplaats (12mx22m) voor voertuigen. Deze wordt voorzien in de zuidoostelijke hoek van het perceel en vormt samen met de opslag van compost en strooizout één compact geheel.
 - o Er is nood aan een overkapping (12mx24m) voor het stockeren van compost en strooizout.
- Vergroening bedrijfssite: bij de herinrichting van de bedrijfssite zal er aandacht geschonken worden aan de vergroening van de site evenals een betere buffering. Aan de westelijke zijde (Turkeyenstraat) wordt een verzorgde groene vormgeving voorzien met de hoek Hogewatergangweg. Samen met het kantoorgebouw en de groene parking krijgt het bedrijf zo een nieuwe visibiliteit ten opzichte van de E34. De oostkant krijgt een robuust groenscherm ten opzichte van het landbouwgebied om zo ook de definitieve uitbreiding vast te leggen.

Het bedrijf heeft geen uitbreidingswensen op lange termijn.

Het planologisch attest moet resulteren in volgende oppervlakte-innames:

- Woning 126m²
- Varkensstal 360m²
- Machineloods (bestaand) 1450m²
- Overdekte uitbreiding links bovenaan op de site, waarvan machineloods 1045m² en kantoorgebouw 370m²
- Overdekte uitbreiding rechts bovenaan op de site 630m²
- Bijkomende sleufsilos 180m²

Het bestaande terrein is ca. 15585m² groot. De uitbreiding bedraagt ca. 5080m².

Kennisname resultaten openbaar onderzoek – geen bezwaarschriften

De gemeente organiseerde een openbaar onderzoek van 28 april 2021 tot en met 28 mei 2021. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

De adviezen van de adviserende instellingen werden ingewonnen conform het decreet en uitvoeringsbesluiten. Volgend een overzicht, een samenvatting van de ontvangen adviezen.

Opsomming ontvangen adviezen (samenvatting en/of conclusies)

Agentschap Natuur en Bos: gunstig advies

Er worden geen belangrijke natuurwaarden geschaad. De bos –en natuurstructuur wordt niet aangetast.

Hulpverleningszone Waasland d.d. 13 april 2021: gunstig advies

Er zijn geen bezwaren inzake de brandvoorkoming mits vermelde bemerkingen worden nageleefd. De toegankelijkheid via de bestaande en nieuw te plaatsen overwelling volstaat voor de brandweer. De nieuw op te richten gebouwen zullen door de brandweer moeten worden geadviseerd volgens: KB 07/07/1994 zoals gewijzigd betreffende de basisnormen brandpreventie.

Air Liquide d.d. 15 april 2021: voorwaardelijk gunstig advies

Nabij het opgegeven gebied bevindt zich een door Air Liquide beheerde leiding. Alle werkzaamheden binnen de beschermde zone van de installatie moeten worden begeleid; bijgevolg is het verplicht om de voorschriften na te leven voor en tijdens de volledige duur van de werkzaamheden. Een aantal stappen dienen genomen te worden:

- 15 werkdagen voor aanvang: KLIP-planaanvraag indienen;
- 8 werkdagen voor aanvang: verschillende zaken dienen schriftelijk ter info en goedkeuring worden voorgelegd (plannen, werkmethodes, enz.);
- 2 werkdagen voor aanvang: contact opnemen met Air Liquide voor een voorafgaand overleg met de toezichthouder.

Departement Landbouw en Visserij d.d. 21 mei 2021: ongunstig advies

De site is volgens de gewestplanbestemming gelegen in agrarisch gebied en tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het bedrijf is ook gelegen in het RUP zonevrije woningen. De voorschriften van dit RUP zijn van toepassing op kavels met een zonevrije woning.

Het Departement Landbouw en Visserij gaf op 05/04/2018, met referentienr. 2018_05111_bis, het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“Op 6/4/2018 had het departement Landbouw en Visserij reeds een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De aanvragers zijn uitbaters van een bedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg en onderhoud van (openbaar) groen. De bedrijfsleider wenst een bestaande stal te herbestemmen naar machineloods. Met de voorgestelde functiewijziging kan uit landbouwkundig oogpunt worden ingestemd in zoverre voldaan wordt aan de voorwaarden voor zonevrije functiewijzigingen. Dit advies is nog steeds geldig. Echter de site is ook gelegen binnen het RUP 02- zonevrije woningen, definitief vastgesteld door de GR in haar zitting van 05/05/2011. Aangezien de landbouwactiviteiten er kleinschalig zijn (en zich enkel bevinden in de bestaande varkensstal), en de hoofdactiviteit er geenszins landbouw betreft, moet ook deze aanvraag getoetst worden aan de voorschriften voor bijgebouwen bij het RUP 02 –zonevrije woningen. Dit is een bijkomende voorwaarde. “

De site betreft een historisch gegroeide landbouwzetel die in 2006 werd overgenomen door Alplant NV met een vergunning voor het exploiteren van een varkenshouderij. In 2018 werd nog maar recent een omvorming gevraagd van de rundveestal naar een machineloods. De aanvraag ging uit een bedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg en onderhoud van (openbaar) groen. De varkenshouderij zou nog als een nevenactiviteit aanwezig blijven.

Het Departement Landbouw en Visserij is van mening dat de aangevraagde functiewijziging in 2018 enkel kon worden toegestaan indien deze mogelijk was binnen het BVR dd. 28/11/2003 d.w.z. de functie moet kunnen uitgevoerd worden binnen de bestaande vergunde gebouwen en dat die functie ook voor een langere tijd mogelijk moet blijven binnen die bestaande gebouwen. Na slechts een paar jaar al een aanzienlijke uitbreiding aanvragen omdat de site te beperkt is via een planologisch attest is een saucissonering van de verschillende wetgevingen. Dit wordt niet aanvaard. De aanvragen tesamen (een zonevreemde functiewijziging + nog een uitbreiding via een planologisch attest) zouden helemaal niet aanvaard kunnen worden. Snel na elkaar vergunnen (met slechts enkele jaren ertussen) (= saucissonering van wetgeving) is dan ook niet mogelijk. De zonevreemde wetgeving in het agrarisch gebied is een uitzonderingswetgeving die slechts uitzonderlijk kan worden toegestaan en enkel indien aan alle voorwaarden is voldaan, en al zeker niet kan gecumuleerd worden met elkaar om een maximaal resultaat te verkrijgen.

Op pg. 25 van de aanvraag lezen we het volgende: "Ten noorden van de woning is de loods van het bedrijf gesitueerd. Deze wordt hoofdzakelijk gebruikt als onderhoudsplaats voor het rijdend materieel van het bedrijf. Aan de straatzijde van de loods bevinden zich de kantoren op de eerste verdieping" In de nota stond toen het volgende beschreven: 'Verzoeker wenst de loods ook in de toekomst uitsluitend aan te wenden als opslagruimte.' Dit is niet conform het BVR dd. 28/11/03 (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen). Louter het stallen van materiaal en materieel is toegestaan en geen andere activiteiten zoals onderhoud, verwerking,

De loods met kantoren kan ook niet als vergund beschouwd worden. Het betreft hier o.i. dan ook geen hoofdzakelijk vergund bedrijf. Er bevindt zich overigens ook veel buitenopslag op deze site waarvoor ook geen vergunning werd afgeleverd. En recentelijk werd de verharding uitgebreid. Het is niet duidelijk of hiervoor ook een vergunning is.

De activiteiten van het bedrijf worden beschouwd als zonevreemd in agrarisch gebied. Het betreft bijgevolg de uitbreiding van een zonevreemd bedrijf waarbij de agrarische structuur verder wordt aangesneden.

Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 27 mei 2021: gunstig advies

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen d.d. 27 mei 2021: ongunstig advies – omwille van strijdigheden met het PRS en GRS voor wat betreft de toekomstige ontwikkelingswensen enerzijds en anderzijds omdat de huidige bedrijfsactiviteiten niet als hoofdzakelijk vergund kunnen worden aanzien.

De vooropgestelde ontwikkelingswensen

- kennen een duidelijke schaalvergroting en zijn dus in strijd met de principes van het PRS en de daaruit voortvloeiende principes van het GRS Sint-Gillis-Waas welk een zeer beperkte uitbreiding toelaat.

- Wensen in te spelen op de zichtlocatie langsheen de E34, wat niet gewenst is gezien de ligging in het openruimtegebied en om het verkeer van de E34 niet af te leiden. Bovendien kunnen duidelijke vragen gesteld worden omtrent vergunningstoestand van het bedrijf, een basisvoorwaarde voor het aanvragen van een planologisch attest. Door de hoofdzakelijk niet vergunde toestand voor de huidige bedrijfsactiviteiten kan men spreken over de vraag tot oprichten van een nieuwe bedrijf op een site in het openruimtegebied die zich daar helemaal niet toe leent.

Departement Omgeving: ongunstig advies – onverenigbaar met de principes van het RSV en het RS Sint-Gillis-Waas. Het bedrijf kan niet worden bestendigd op de huidige site. Er wordt niet akkoord gegaan met de voorgestelde ruimtebehoefte op korte termijn.

Het bedrijf kan voor zijn huidige activiteiten niet als hoofdzakelijk vergund worden voorzien. De ontwikkelingsperspectieven uit het RSV zijn enkel voorbehouden voor hoofdzakelijk vergunde bedrijven. Het RSV verzet zich tegen bijkomende individuele bedrijven die het landbouwgebied verder versnipperen en aansnijden. Het bedrijf is bovendien gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en ligt dus in een zone die tot de agrarische hoofdstructuur van het buitengebied moet worden gerekend. Het bedrijf neemt bijkomende gronden die momenteel een landbouwgebruik kennen in beslag. Het planologisch attest voorziet daarenboven in een schaalvergroting van het bedrijf ten opzichte van de vergunde bebouwing.

Ten overvloede wordt vastgesteld dat het bedrijf ook gebruik wil maken van de zichtlocatie langsheen de E34. De E34 is een hoofdweg volgens de selecties van het RSV. Bijkomende zichtlocaties langsheen hoofdwegen moeten zoveel mogelijk worden tegengegaan om het verkeer op de hoofdweg niet af te leiden.

Het bedrijf strijdt ook met de ontwikkelingsperspectieven van het GRS Sint-Gillis-Waas. Het maakt deel uit van het open poldergebied. De activiteiten kunnen niet worden beschouwd als verenigbaar met het agrarisch gebied in enge zin. Het planologisch attest stelt een verregaande bijkomende ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten voor ten opzichte van de bestaande activiteiten. De voorgestelde regularisaties en uitbreidingen tasten de landschappelijke structuren aan en leiden tot een bijkomend ruimtebeslag van gronden in landbouwgebruik.

Kennisname ontvangen adviezen

De gecoro neemt kennis van de (voorwaardelijk) gunstige adviezen van Agentschap Natuur en Bos, Hulpverleningszone Waasland, Air Liquide en AWV.

De gecoro neemt kennis van de ongunstige adviezen van departementen Landbouw en Visserij en Omgeving, zo ook van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Adviesvraag zonder voorwerp: intrekking aanvraag planologisch attest

De gecoro neemt kennis van de intrekking van de aanvraag tot planologisch attest op 25 juni 2021. Het verzoek tot advisering door de gecoro is bijgevolg zonder voorwerp. Er wordt geen advies uitgebracht door de gecoro.

Variapunten

Masterplan Blokstraatbeek – stand van zaken

Het masterplan Blokstraatbeek werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 29/04/2021, met de wijziging op basis van het advies van de gecoro. Enkele paragrafen werden toegevoegd:

- Bestuderen grote projecten: handelsactiviteit mogelijk?
- Beeldkwaliteit
- Private woningen

Uit de publieke bevraging kwamen volgende zaken voort:

- Afzonderlijk hoofdstuk mbt parkeerplaatsen (Vendelierstraat)
- Drieske Nijperstraat: afscheiding te behouden tussen achtertuinen Drieske Nijperstraat en begraafplaats. Hier kwamen veel opmerkingen over binnen.

Masterplan werd inmiddels verstuurd naar de deputatie met de vraag dit te willen erkennen als beleidsvisie.



Steven Van Audekercke

voorzitter