

gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
uittreksel uit het verslag van de vergadering van 8 juni 2011

Advies ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Bedrijventerrein Overmere

Dit advies heeft betrekking op het ontwerp RUP zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 23 februari 2011. Het bestaat uit:

- inleiding
- 1. advies agentschap Ruimte en Erfgoed
- 2. advies Deputatie
- 3. adviezen van de aanpalende gemeenten
- 4. advies Gecoro over de gebundelde en gecoördineerde thema's van de bezwaren en opmerkingen
- 5. advies Gecoro over het ontwerp RUP

Inleiding

De gemeenteraad heeft in zitting van 23 februari 2011 het ontwerp Ruimtelijk Uitvoeringsplan Opheffing reservatiestrook voorlopig vastgesteld. Overeenkomstig de bepalingen heeft het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan een openbaar onderzoek van 60 dagen. Dit openbaar onderzoek is geopend op 1 maart 2011 en afgesloten op 29 april 2011.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ontvangen.

1. Advies Agentschap Ruimte en Erfgoed Vlaanderen

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het agentschap Ruimte en Erfgoed aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 18 februari 2004.

Het GRS werd goedgekeurd op 24 januari 2008.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Dendermonde volgende bestemmingen: agrarisch gebied, woongebied en gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Lokaal bedrijventerrein Overmere" beoogt de realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein en de herbestemming van een KMO-zone naar zone voor wonen.

3. beknopte historiek

Op 09/09/2010 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een ongunstig advies voor de herbestemming van de KMO-zone naar zone voor wonen. Verder moest het lokaal bedrijventerrein worden getoetst aan de richtlijnen vermeld in de omzendbrief RO 2010/01.

Op 23/02/2011 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 01/03/2011 tot 29/04/2011.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Berlare maakt deel uit van het buitengebied. De kern van Overmere is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen geselecteerd als hoofddorp. Nieuw te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen moeten ofwel aansluiten bij een hoofddorp ofwel bij een bestaand lokaal bedrijventerrein. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Schelde-Dender. Op 28 november 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de

bestaande gewestplannen voor ca. 21.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Deelgebied 1 (lokaal bedrijventerrein) is gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied. De omzendbrief RO/2010/01 bepaalt het ruimtelijke beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planninginitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Afwijken van dit algemeen uitgangspunt kant enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer. Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigde agrarische gebieden niet weerhouden worden.

- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen.

- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare grond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

In de toelichtingsnota is voldoende ingegaan op de relatie met de omzendbrief RO 2010/01. Hieruit blijkt dat een afwijking op het principe van planologische compensatie kan worden aanvaard en dat de betrokken locatie (deelgebied 1) in aanmerking komt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Deelgebied 2 handelt over de omvorming van een kleine KMO-zone in het centrum van Overmere naar zone voor wonen. Het verweven van functies is echter één van de principes van het RSV. Als de bestaande bedrijvigheid te storend is, kan deze eventueel vervangen worden door een minder storende activiteit of naar een woonondersteunende activiteit zoals een parkje of speelterrein. Volgens de woonbehoefteberekening uit het GRS kan de gemeente tijdens deze planperiode geen nieuw woongebied bestemmen. Het juridische aanbod is nog voldoende groot. De omzetting van de KMO-zone naar zone voor wonen kan bijgevolg op dit moment niet worden verantwoord.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Artikel 2.2.13 §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het bindende gedeelte van het GRS bepaalt dat er een RUP wordt opgemaakt voor het lokaal bedrijventerrein. Het richtinggevende gedeelte bepaalt de locatiekeuze en de principes waarbinnen het terrein moet ontwikkeld worden. In het richtinggevende gedeelte staat ook de omvorming van KMO-zones in Overmere naar woongebied (zonder concrete fasering) vermeld. Het voorliggende plan is een uitvoering van het door de deputatie op 24 januari 2008 goedgekeurde GRS.

Het plan omvat een onteigeningsplan. In het licht van de onderbouwing van dit onteigeningsplan is het wenselijk dat de behoefte aan lokaal bedrijventerrein concreter wordt toegelicht

6. algemene conclusie

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein (deelgebied 1) is in overeenstemming met de principes van het RSV. De herbestemming van de KMO-zone (deelgebied 2) naar zone voor wonen is dat echter niet. Een uitsluiting van deelgebied 2 dringt zich bijgevolg op.

2. Advies Deputatie Oost-Vlaanderen

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals meermaals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening;

Gelet op het KB van 7 november 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Dendermonde, gewijzigd bij latere besluiten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de deputatie van 24 januari 2008 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 februari 2004 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, en het ministerieel besluit van 25 augustus 2009 houdende de goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen - toevoegen provinciaal beleidskader windturbines;

Gelet op het op 4 maart 2011 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP "Lokaal bedrijventerrein Overmere" te Berlare omfattende de gemeenteraadsbeslissing van 23 februari 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan, de plans, de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, het onteigeningsplan en de overige procedurestukken;

Gelet op de plenaire vergadering van 9 september 2010 over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP en de verleende adviezen;

Overwegende dat het RUP uit twee deelplannen bestaat, beiden gelegen in de kern van Overmere, dat het eerste deelplan ca 5 ha groot is en gelegen is ten noorden van de Baron Tibbautstraat (N445), aansluitend aan de kern van Overmere, volgens het gewestplan voor het grootste deel gelegen in agrarisch gebied en voor een beperkt deel in woongebied, dat het RUP ertoe strekt op deze locatie een nieuw lokaal bedrijventerrein met vrachtwagenparking te kunnen realiseren, dat het tweede deelplan een kleine achterhaalde KMO zone betreft van ca 2300 m², gelegen langs de Broekstraat en het Wilgenpark, in de kern van Overmere en omsloten door (gerealiseerd) woongebied, dat het RUP voorziet in een herbestemming van deze KMO zone naar woongebied;

Overwegende dat het planopzet gekaderd wordt binnen de opties genomen in het GRS, dat de beleids-optie om een lokaal bedrijventerrein en vrachtwagenparking te realiseren ten westen aansluitend aan het hoofddorp Overmere en ten noorden van de N445 opgenomen is in het GRS, dat in het GRS een locatie-onderzoek is opgenomen waarbij een aantal alternatieve locaties onderzocht werden en waaruit deze locatie weerhouden werd, dat bij de goedkeuring van het GRS door de deputatie gesteld werd dat akkoord kon gegaan worden met de realisatie van een lokaal bedrijventerrein van ca 5 ha, dat uit het informatief deel van het GRS bleek dat hiervoor een behoefte bestaat, en dat bij de verdere uitwerking van deze beleids optie op perceelsniveau er zal moeten naar gestreefd worden het bedrijventerrein maximaal te laten aansluiten bij het hoofddorp, dat de opmaak van een RUP voor een lokaal bedrijventerrein en vrachtwagenparking op deze locatie rechtstreeks volgt uit het GRS, dat de plantoelichtingen van dit deelplan conform zijn met de bepalingen van het GRS en met het goedkeuringsbesluit van de deputatie, dat bij de gewenste ruimtelijke structuur van de kern Overmere in het GRS ook is opgenomen dat de kleine ambachtelijke zones in de kern van Overmere in de Molenstraat en de Broekstraat dienen omgevormd te worden naar woongebied zodat deze sites zich beter kunnen integreren in deze woonomgeving, dat een KMO bestemming minder aangewezen is rekening houdend met de ligging van deze percelen, dat het tweede deelplan uitvoering geeft aan deze beleids optie uit het GRS;

Overwegende dat beide deelplannen gelegen zijn in het centrum van het hoofddorp Overmere, dat de plantoelichtingen kernversterkend zijn, dat het RUP voorziet in een lokaal bedrijventerrein aansluitend aan het hoofddorp, dat voldoende garanties zijn opgenomen dat het bedrijventerrein een lokaal karakter zal hebben, dat de plantoelichtingen niet strijdig zijn met de bepalingen van het PRS;

Overwegende dat voor het RUP een onderzoek tot milieueffect-rapportage werd uitgevoerd, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (Planmerdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende milieueffectrapportage over plannen en programma's, dat de dienst MER van het Departement LNE, op 29 juli 2010 m.b.t. dit onderzoek tot milieueffectrapportage beslist heeft dat het voorgenoemde plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is;

Overwegende dat in de toelichting een watertoets is opgenomen, dat binnen het plangebied zelf op de overstroomingskaarten geen risicozones voorkomen, dat het lokaal bedrijventerrein bijkomende verharding en bebouwing zal teweeg brengen en impact zal hebben op het watersysteem, dat in het RUP hiervoor milderende maatregelen zijn opgenomen, dat de bestaande afwateringsgrachten die het plangebied doorkruisen vervangen zullen worden door een open grachtenstructuur die geïntegreerd wordt in de groenbuffer, dat ook een extra bufferbekken voorzien is voor de opvang van hemelwater, dat ook het gebruik van waterdoorlaatbare materialen is ingeschreven in het RUP, dat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de schadelijke effecten inzake de problematiek van het water beperkt zijn;

Overwegende dat het voorziene lokaal bedrijventerrein gelegen is binnen het herbevestigd agrarisch gebied, dat de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn aangeeft dat bestemmingswijzigingen op gemeentelijk en provinciaal niveau binnen HAG in beperkte mate mogelijk zijn, na grondige afweging, dat in de toelichting een motivering is opgenomen om binnen HAG een lokaal bedrijventerrein te realiseren, dat een onderzoek naar de alternatieve locaties is opgenomen, dat ook de impact van de voorziene bestemmingswijziging op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt weergegeven, dat de ruimtelijke kenmerken, het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven wordt

weergegeven, dat aangegeven wordt dat van de 5,5 ha die wordt ingenomen ca 1,7 ha in gebruik is door beroepslandbouw (2 bedrijven) en dat de impact op de individuele bedrijven beperkt is, dat bovenvermelde omzendbrief RO/2010/01 ook aangeeft dat als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke de nodige acties onderneemt om het planologisch evenwicht te herstellen (planologische ruil), dat daarbij prioriteit gaat naar acties om zonevremde landbouw zone-eigen te maken, dat afwijken van dat algemeen uitgangspunt enkel kan mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bvb. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen,...), dat deze motivatie in de toelichting ontbreekt, dat het aangewezen is de toelichting op dit punt aan te vullen;

Overwegende dat conform art. 2.4.3 en art. 2.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tegelijkertijd met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan een onteigeningsplan is opgemaakt, dat het onteigeningsplan de verwezenlijking van het lokaal bedrijventerrein met vrachtwagenparking (deelplan 1 van het RUP) beoogt, dat de gemeente Berlare als onteigenende instantie is aangeduid, dat in de toelichtingsnota een verantwoording is opgenomen, dat gemotiveerd wordt waarom de onteigening noodzakelijk is, dat de voorschriften van het RUP een integrale aanpak van het bedrijventerrein opleggen waarbij voorzien is dat het bedrijventerrein, de vrachtwagenparking, de zone voor bedrijfsverzamelgebouwen, de wegenis en de bufferzones als één geheel zouden worden ontwikkeld, dat het plangebied een versnipperde eigendoms-structuur kent, dat de gemeente de ontwikkeling van het plangebied op zich dient te nemen, dat de onteigening noodzakelijk is om de voorziene bestemming en ontwikkeling van het bedrijventerrein en vrachtwagenparking ook effectief te realiseren, dat ook aangegeven wordt dat de onteigening hoogdringend is omdat er in Berlare op korte termijn een acute nood is aan een nieuw lokaal bedrijventerrein;

Overwegende dat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan aandacht vraagt voor het niet-gekende ondergrondse patrimonium en stelt dat het aanbeveling verdient dat er maatregelen getroffen worden om over te gaan tot inventarisatie en onderzoek van dit erfgoed vóór de 'vernietiging' aangevat wordt, dat bij de inrichting van de zone afgravingen zullen verricht worden, dat in de geest van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan dan ook voorafgaand aan de ontwikkeling een archeologisch vooronderzoek en indien nodig preventieve archeologische opgravingen gevraagd worden, dat dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling, dat het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen, dat vanuit de beleidsvisie uit het PRS gevraagd wordt om in de stedenbouwkundige voorschriften volgend archeologisch voorschrift op te nemen:

" Algemeen archeologisch voorschrift:

"Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectie-onderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt.

Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd"

Overwegende dat m.b.t. het ontwerp RUP nog met volgende bemerkings dient rekening gehouden te worden:

- dat in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen is dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg een verbintenis dient te bevatten voor de volledige realisatie ervan, dat het aangewezen is een dergelijke verplichting vanuit het RUP zelf op te leggen, en deze bepaling te vervangen door 'De aanleg van de wegeninfrastructuur, de verbinding voor langzaam verkeer, de vrachtwagenparking, de groenbuffer met inbegrip van de te herleggen waterloop, het bufferbekken voor de opvang van regenwater moet tegelijkertijd gebeuren',
- dat het grafisch register van percelen waarvoor planschade of planbaten kan verschuldigd zijn voor het deelplan 1 ook delen van percelen aanduidt die buiten het plangebied gelegen zijn, dat enkel percelen of delen van percelen die effectief herbestemd worden (dus binnen het RUP liggen) in aanmerking komen voor planbaten of planschade, dat de perceeldelen die nu in woongebied liggen niet in aanmerking komen voor planbaten, en dat anderzijds een aantal perceeldelen die een bestemmingswijziging ondergaan van landbouw naar bedrijvigheid niet opgenomen zijn in het register,
- dat in de ruimtebalans die opgenomen is in de toelichtingsnota (p. 29) verkeerdelijk 2,3 ha i.p.v. 0,23 ha vermeld wordt voor het deelplan 2,

Overwegende dat het RUP indien aan bovenstaande overwegingen voldaan wordt gunstig geadviseerd kan worden;

besluit:

Artikel 1: Het gemeentelijk RUP "Lokaal bedrijventerrein Overmere" te Berlare wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen in het overwegend gedeelte;

Artikel 2: Een voor eensluitend verklaard afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

3. Adviezen van de aanpalende gemeenten

Stad Dendermonde

Het college heeft geen opmerkingen bij het betreffende RUP.

4. advies Gecoro over de gebundelde en gecoördineerde thema's van de bezwaren en opmerkingen

Bezwaarschrift 1

Bezwaar betreft een vraag om een gedeelte van zijn eigendom niet te onteigenen om dat er op dit gedeelte van zijn perceel een garage en mazouttank staan. Hij stelt voor om de begrenzing aan te passen. Daarnaast heeft betrokkene vragen i.v.m. de gezamenlijke muur van de bestaande loods, die op de grens ligt van de zone voor lokale bedrijvigheid.

Standpunt Gecoro:

De Gecoro wenst niet in te gaan op de vraag om het betreffende perceel uit het onteigeningsplan te lichten. Dat is echter geen belet om de garage en mazouttank verder te gebruiken zolang de loods aanwezig blijft in het plangebied.

De vraag met betrekking tot de gezamenlijke muur is van burgerlijke aard, bijgevolg neemt de Gecoro hier geen standpunt over in.

Bezwaarschrift 2

Het bezwaar betreft de vraag om een gedeelte minder te onteigenen ter hoogte van het nummer 39. Op dat gedeelte ligt een toegangsweg die de enige ontsluiting is voor enkele woningen. Zij stellen voor om een deel minder te onteigenen of om de nu private weg te combineren met de verbinding voor traag verkeer uit het RUP. Op die manier kan de private weg opgenomen worden bij het publiek domein.

Standpunt Gecoro:

De Gecoro stelt dat de verbinding voor traag verkeer gecombineerd kan worden met een toegangsweg voor de vier achterliggende woningen. Gelet op het beperkte aantal woningen die langs deze weg bediend moeten worden, en rekening houdend met de beperkte afstand van dit gebruik, is het ruimtelijk zelf meest wenselijk om slechts één toegang voor de private weg in combinatie met traag verkeer te creëren. Hierdoor zal immers meer ruimte vrijkomen voor groenaanleg ed. waardoor er een meer kwalitatieve aanleg mogelijk is. De Gecoro adviseert om dit dubbel gebruik afdwingbaar te maken, bijgevolg stelt zij voor om een extra bepaling in die zin op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Bezwaarschrift 3

Het bezwaar betreft de voorschriften van de 'zone voor wonen' binnen deelgebied 2 van het RUP. Er wordt voorgesteld om de voorschriften te verruimen, waardoor ook woningen in halfopen bebouwingstypologie kunnen worden opgericht, met een perceelsbreedte van 11 m.

Standpunt Gecoro:

De voorschriften voorzien een invulling die zich optimaal integreert in de omgeving. Deze bebouwing bestaat overwegend uit open bebouwingen met een zeer bescheiden profiel. De Gecoro adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften niet aan te passen.

Bezwaarschrift 4

Het bezwaar handelt over de toegankelijkheid tot het perceel 636.

Standpunt Gecoro:

Rekening houdend met de burgerlijke wetgeving zal de toegang tot dit perceel in ieder geval gegarandeerd moeten blijven. Hoewel het geen vereiste om de doorgang planologisch vast te leggen, adviseert de Gecoro om in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften de aandacht te vestigen op de toegankelijkheid van dit perceel.

Bezwaarschrift 5

Het bezwaar is opgedeeld in drie delen:

- Er is bezwaar tegen het inrichten van een bedrijventerrein. Het bebouwen van landbouwgrond in Vlaanderen kan naar de toekomst toe problemen geven. Daardoor worden we als maar meer afhankelijk van invoer uit het buitenland. De CO2 opname vermindert ook als gevolg daarvan.
- Verder wil de eigenaar de grond in zijn bezit houden als verzekering voor de toekomst bij mogelijke schaarste van landbouwgrond.
- Ook namens de gebruiker (beroepslandbouwer) wordt er bezwaar geuit, wegens het verlies aan ruwvoederproductie en mestafzet.

Standpunt Gecoro:

Het belang van landbouwgrond mag niet onderschat worden. In het voorgestelde plan is echter een zeer beperkte oppervlakte effectief in gebruik als landbouwgrond. Een bestemmingswijziging is steeds een afweging van verschillende belangen. Volgens de Gecoro is de voorgestelde inname verantwoord, rekening houdend met de duidelijke behoefte voor een lokaal bedrijventerrein. Bovendien past de locatie in wat voorzien is in het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan.

De voorschriften zijn ook voldoende ruim om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Om bijvoorbeeld een lage CO2 uitstoot te verzekeren kan het gebruik van groendaken en dergelijke worden gestimuleerd.

De Gecoro stelt voor om een structurele oplossing uit te werken voor de inname van landbouwgrond zoals een 'lokale grondenbank'. De directe aanleiding zijn de algemene bedenkingen bij het innemen van landbouwgrond voor andere doeleinden. In het verleden zijn er nog andere voorbeelden waar de gemeente landbouwgrond herbestemd heeft voor andere doeleinden. Om aan de verzuchtingen van de lokale landbouw tegemoet te komen, zou de gemeente eventueel, in de geest van en aanvullend aan de 'gewestelijke grondenbank' haar eigendommen in landbouwgebied als een voorraad kunnen zien. Een voorraad die gebruikt kan worden om een oplossing uit te werken wanneer door maatregelen qua ruimtelijke ordening en/of stedenbouw 'private landbouwgrond' ingenomen wordt.

Bezwaarschrift 6

Bezwaar betreft de beperkte zichtbaarheid naar de natuur en de extra verkeersstromen die ontstaan door de oprichting van het bedrijventerrein. Aan dit bezwaarschrift is ook een lijst met handtekeningen toegevoegd.

Standpunt Gecoro:

Volgens de Gecoro is de voorgestelde inplanting ruimtelijk de meest wenselijke. Hoewel het wijds open zicht op het achterliggend landbouwgebied voor deze bewoner ontegensprekelijk zal verminderen, kan door de aanleg van een degelijke groenbuffer het zicht gemilderd worden. De Gecoro adviseert om in de voorschriften een meer concrete aanleg te gaan afdwingen, zodat de omwonenden effectieve garanties hebben voor de aanleg van een degelijke groenbuffer. De Gecoro vraagt om de groenbuffer duidelijker te definiëren, vooral wat betreft de inrichting.

Wat verkeersstromen betreft is voorgestelde locatie niet alleen ruimtelijk maar ook verkeerstechnisch de meest wenselijke binnen het grondgebied van Berlare. De locatie is gelegen langs een secundaire weg type II, die in verbinding staat met de hoger gecategoriseerde weg E17, zonder dat hiervoor een dorpskern moet worden doorkruist. Bovendien kan aangemerkt worden dat, aangezien het nieuw bedrijventerrein sterk bevraagd wordt voor de herlokalisatie van lokale bedrijven en zelfstandigen, dit geen extra verkeersstromen met zich mee zal brengen binnen de gemeente. Tenslotte kan gesteld worden dat afgaande op het type activiteiten dat verwacht wordt zich te huisvesten op het terrein,

relatief gezien geen grote toename wordt verwacht ten aanzien van de reeds aanwezige verkeersstromen op de Dendermondse Steenweg.

Bezwaarschrift 7

Het bezwaarschrift bevat verschillende punten:

- Men gaat er van uit dat er geen democratisch draagvlak is voor het RUP vanwege de vele bezwaren.

Standpunt Gecoro:

Hoewel de Gecoro zich wil beperken tot de ruimtelijke aspecten van de bezwaren, stelt zij dat de doorlopen planprocedure als voorbeeld voor veel andere projecten kan beschouwd worden. De locatiekeuze voor het bedrijventerrein was reeds opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en stuitte, hoewel dit plan ruim werd bekendgemaakt, op een minimum aan verzet. Bij de opmaak van het voorliggend RUP werd de Gecoro reeds van in de beginfase van het project betrokken in het planproces.

De Gecoro stelt vast dat het aantal bezwaarschriften zeer beperkt is ondanks dat tijdig de nodige informatie overgemaakt is aan de belanghebbenden. Verschillende bezwaarschriften bevatten bovendien opmerkingen en suggesties tot aanpassing en kunnen niet beschouwd worden als een bezwaar 'an sich' tegen de aanleg van het terrein.

- Er wordt volgens de bezwaarindiener te weinig aandacht gegeven aan de mens en een gezonde leefomgeving. Men verwijst hierbij naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Standpunt Gecoro:

De Gecoro ziet geen strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het al dan niet strijdig zijn met deze plannen wordt bovendien beoordeeld door de deputatie. Wat het gebrek aan aandacht voor mens en gezonde leefomgeving betreft, is de Gecoro van mening dat het dossier voldoende onderbouwd is.

- Er wordt gesteld dat het bedrijventerrein moeilijk verenigbaar zal zijn met de omgeving en de aanwezige bebouwing.

Standpunt Gecoro:

De vooropgestelde stedenbouwkundige voorschriften dwingen relatief kleinschalige bebouwing af. Bovendien bevinden zich op de site en in de nabije omgeving reeds vrij grote gebouwen (bestaande bedrijfsgebouwen Gregoire, rusthuis, serviceflats, sporthal,..). Volgens de Gecoro voorziet het plan een type bebouwing die zich ruimtelijk voldoende zal integreren in haar omgeving. Wat de aanleg van de groenbuffer betreft verwijst de Gecoro naar haar advies bij bezwaar 6.

- De bufferzone wordt als niet voldoende beschouwd, er wordt gevraagd om de breedte te verdubbelen.

Standpunt Gecoro:

De Gecoro is van mening dat, rekening houdend met de kleinschaligheid en de aard van de bedrijvigheid, de voorziene buffer als voldoende kan worden beschouwd. Wat de aanleg van de buffer betreft verwijst zij naar haar advies bij bezwaar 6.

- Het onderzoek naar alternatieve locaties is volgens de bezwaarindieners niet juist beoordeeld. Ze zijn niet tevreden met het gevoerde onderzoek, ondermeer naar mobiliteit, geluidshinder, waterwegen en zichten.

Standpunt Gecoro:

De Gecoro heeft geen opmerkingen bij het gevoerde onderzoek en de gemaakte beoordeling in de toelichtingsnota. Daarnaast is de Gecoro van mening dat de mobiliteitscijfers die in het bezwaarschrift worden weergegeven niet realistisch zijn, rekening houdend met de aard van de mogelijke bedrijvigheid.

- De voorziene inrichting van een verbinding voor traag verkeer en brandweg zal volgens de bezwaarindieners als sluipteg gebruik worden.

Standpunt Gecoro:

Het RUP geeft duidelijk aan dat het om een verbinding voor traag verkeer gaat. Het gebruik

voor doorgaand verkeer is strijdig met de bestemming en kan dus niet worden toegelaten. De huidige voorschriften zijn hier dus voldoende.

Bezwaarschrift 8

Het bezwaar betreft de vraag om een groter terrein (5000m²) binnen het RUP.

Standpunt Gecoro:

Uit het plan blijkt duidelijk de keuze voor kleinschalige lokale bedrijven. De Gecoro ondersteunt deze visie en wenst dan ook geen aanpassing. Wanneer op de vraag tot dergelijke grote terreinen zou worden ingegaan, dreigt het lokale karakter van dit bedrijventerrein verloren te gaan.

Bezwaarschrift 9

Probleem bij motivering besluit van de gemeenteraad tot onteigening

- Twijfel over het wettelijk onteigeningsrecht in dit geval
- Algemeen belang voor onteigening wordt in vraag gesteld
- Gemeente is belanghebbende en ontwikkelaar
- Nood voor onteigening in vraag gesteld gezien (zelfrealisatie eigenaars) en 54% die in handen is van Landexplo
- Twijfel aan de kunde van de gemeente om dit project te realiseren
- Weerlegging van de motivatie van de gemeente om zichzelf aan te duiden als ontwikkelaar
- Gebrek aan schattingsverslag en begrotingsimpact
- Onduidelijkheid bij planbaten, functie niet per perceel vastgelegd
- Er wordt gevraagd om een opmetingsplan te maken voor de onteigening

Standpunt Gecoro:

De Gecoro neemt over deze bezwaren geen standpunt in. Dit zijn louter juridische bemerkingen, waarover de Gecoro geen uitspraak kan doen.

Bezwaarschrift 10

- Vragen bij motivatie voor vrachtwagenparking
- Er wordt gevraagd naar een exploitatiemodel voor de vrachtwagenparking vooraleer de grootte wordt vastgelegd

Standpunt Gecoro:

De vrachtwagenparking is een oplossing voor lokale problemen in verband met parkerende vrachtwagens in de omgeving. Deze nood wordt door de Gecoro onderkend. De vele geparkeerde vrachtwagens langs de wegen worden als bijzonder storend en onveilig ervaren. De Gecoro adviseert echter de aanleg concreter te bepalen in de stedenbouwkundige voorschriften (aantal plaatsen, enz.).

- Er wordt gevraagd om het bufferbekken te voorzien in de plannen

Standpunt Gecoro:

Een bufferbekken kan binnen de huidige voorschriften van het RUP en zal nodig zijn voor de opvang en retentie van hemelwater. De Gecoro wenst geen aanpassingen aan de voorschriften betreffende het bufferbekken, gezien het effectief vastleggen de flexibiliteit van het plan beperkt.

- De bouwhoogtes zijn niet gelimiteerd verder dan 15m van de rooilijn

Standpunt Gecoro:

De Gecoro adviseert om alle voorschriften na te kijken en indien nodig te verduidelijken. Deze komen nu soms verwarrend over.



- Vraag naar duidelijkere omschrijving van de bufferstrook, nu slechts 50% beplanting nodig
Standpunt Gecoro:
Wat de aanleg van de bufferstrook betreft, verwijst de Gecoro naar haar advies bij bezwaar 6.
- Toegangsweg tot de 4 woningen kan probleem geven
Standpunt Gecoro:
Wat de problematiek van de toegangsweg betreft, verwijst de Gecoro naar haar advies bij bezwaar 2.
- Ruimtebalans maakt duidelijk dat 60% van de oppervlakte effectief voor bedrijven is, de bezwaarindieners stellen dat dit te weinig is
Standpunt Gecoro:
Zuinig ruimtegebruik staat niet gelijk aan de maximalisatie van de verkoopbare bedrijfsgronden. Om een kwalitatief terrein te maken zijn ook goede wegenis, buffer en collectieve voorzieningen nodig. In het kader van zuinig ruimtegebruik is het belangrijk dat het bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd. De voorschriften bij het bedrijfsverzamelgebouw kunnen duidelijker geformuleerd worden.
- Er wordt voorgesteld om de locatie van het keerpunt te veranderen. De rechthoekige vorm zou volgens hen beter een ronde zijn en 20m westwaarts verplaatst kunnen worden.
Standpunt Gecoro:
De Gecoro sluit zich niet aan bij deze vraag, het keerpunt ligt op de ruimtelijk meest verantwoorde plaats. De vorm van het keerpunt is evenwel indicatief.
- De voorschriften rond grootte en afmetingen van het perceel zijn volgens de bezwaarindieners niet duidelijk, evenals de regels rond linken van gebouwen
Standpunt Gecoro:
De Gecoro oordeelt dat de voorschriften verantwoord zijn t.o.v. de noden van de lokale bedrijven. Het is evenwel aangewezen om de voorschriften te verduidelijken. Deze komen nu soms verwarrend over.
- Incoherentie in de tekst over bestaande gebouwen die in stand mogen gehouden worden, door de verplichte aanleg van de buffer.
Standpunt Gecoro:
Hoewel ook de bestaande loodsen kunnen gezien worden als een soort buffer, adviseert de Gecoro een duidelijke keuze te maken tussen het al of niet behouden van de bestaande loodsen. Zie ook bezwaar 1.
- Bezwaar t.o.v. de opgelegde kleur
Standpunt Gecoro:
Een coherente kleur versterkt de esthetische waarde van het bedrijventerrein. Een kwaliteitsvol uitzicht is belangrijk voor de identiteit van het terrein, wat afstraalt op alle bedrijven die er gevestigd zijn. De Gecoro stelt dan ook om de huidige voorschriften i.v.m. de esthetiek van de gebouwen te behouden.
- Doorlatende materialen in de voortuin zijn volgens de bezwaarindieners niet geschikt bij vrachtwagens
Standpunt Gecoro:
De voortuinen zijn niet bestemd voor stalling van vrachtwagens, de Gecoro ziet dus geen reden om de voorschriften aan te passen.

5. advies Gecoro over het ontwerp RUP

De Gecoro beoogt een kwalitatieve ontwikkeling en exploitatie van het lokaal bedrijventerrein te Overmere. Daarom moet het voldoende duidelijk zijn voor de 'ontwikkelaar' wat het afwegingskader is


voor de aan te vragen vergunningen en welke criteria gehanteerd moeten worden voor bedrijven die er zich wensen te vestigen. Ze dringt dan ook aan op het duidelijk verwoorden van de voorschriften om verwarring te vermijden.

Bij het opstellen van de voorschriften stelt de Gecoro voor om rekening te houden met de volgende algemene principes met het oog op een kwalitatieve invulling:

- De Gecoro stelt dat de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw moet gegarandeerd worden, in de voorschriften dient dit duidelijk verankerd te worden;
- Om ook na de realisatie van het terrein te waken over de kwalitatieve inrichting is het aangewezen (gezamenlijk) bedrijventerreinbeheer in de voorschriften te verankeren;
- Tevens kunnen een aantal zaken verplicht opgenomen worden in het bedrijventerreinbeheer zoals bv. aanleg en onderhoud van de groenvoorzieningen, bewegwijzering, straatverlichting, enz.
- Bij de invulling van het bedrijventerrein moet optimaal rekening worden gehouden met de omgeving;
- Het duurzame karakter van het bedrijventerrein dient waar mogelijk vastgelegd te worden in de voorschriften.

De Gecoro verleend een gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met de bovenstaande opmerkingen en standpunten bij de bezwaren.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, op 08/06/2011.


Kristof Van Peteghem
secretaris


Michaël Heiremans
voorzitter