

**gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening**  
**uittreksel uit het verslag van de vergadering van 6 februari 2011**

**Advies ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**  
**Brandstofhandel Hogeweg 37**

---

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

- inleiding
- 1. advies Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- 2. advies Deputatie
- 3. adviezen van de aanpalende gemeenten
- 4. advies Gecoro over de gebundelde en gecoördineerde thema's van de bezwaren en opmerkingen

**Inleiding**

De gemeenteraad heeft in zitting van 23 november 2011 het ontwerp Ruimtelijk Uitvoeringsplan Brandstofhandel Hogeweg 37 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 2 december 2011 en afgesloten op 30 januari 2012.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden 3 adviezen en 2 bezwaarschriften ontvangen.

**1. Advies Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

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 Ruimtelijke Ordening 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 gewestelijk 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 volgende bestemmingen: woongebied met landschappelijk karakter en agrarisch gebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Brandstofhandel Hogeweg 37" beoogt het bestemmen van een historische gegroeide brandstoffenhandel naar aanleiding van een afgeleverd positief planologisch attest met voorwaarden. Volgende voorwaarden werden opgenomen:

- De te regulariseren loods en oude annex links wordt verwijderd. Indien nodig kan een minder grote en esthetisch verantwoorde loods (te vgl. met de vergunde loods vooraan) worden voorzien op min. 4 m van de perceelsgrenzen.
- Het perceel 480B moet in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld;
- Er vindt geen individuele verkoop aan klanten plaats in de zone achter de bedrijfswoning;
- Er wordt een afdoende buffer voorzien ten opzichte van de links aanpalende kavel;
- Er wordt een afdoende groenbuffer voorzien ten opzichte van het achterliggende landschap;
- Er wordt voldaan aan de geldende milieuvoorwaarden, de bepalingen inzake integraal waterbeleid en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften alsook aan de voorwaarden van het polderbestuur.

3. beknopte historie

Op 10/11/2011 werd een plenaire vergadering gehouden. De gedelegeerde planologische ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies. Op 23/11/2011 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2011 tot 30/01/2012.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is Berlare gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan uit van het tegengaan van de versnippering van het

buitengebied, het inbedden van de landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen en het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Schelde-Dender. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Volgens deze ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Schelde - Dender, is het bedrijf gelegen in de deelruimte 'Boven Zeeschelde'. Op 28 november 2008 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen goed. Het agrarisch gebied waarin het bedrijf deels gelegen is, werd door de Vlaamse Regering herbevestigd als agrarisch gebied. De omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 bepaalt het ruimtelijke beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn. De omzendbrief laat toe dat binnen de herbevestigde agrarische gebieden nog gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor goedgekeurde planologische attesten worden opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Als algemeen uitgangspunt geldt wel dat de overheid die een planningsinitiatief 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 onderneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Afwijken van dit algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (van het RUP). De omzendbrief bepaalt de elementen die in deze verantwoording aan bod moeten komen. In voorliggend dossier wordt beperkt ingegaan op de voorwaarden uit de omzendbrief. Zo wordt aangegeven dat het stopzetten (of herlokalisatie), gezien de planningscontext (planologisch attest) geen optie is. Er wordt eveneens aangegeven dat het hier enkel een bevestiging van de bestaande toestand en dat slechts een beperkte oppervlakte herbevestigde agrarisch gebied wordt ingenomen. Ondanks de beperkte motivering kan, omwille van de beperkte inname, ingestemd worden met de voorgestelde redenering om af te wijken van het herbevestigd agrarisch gebied en kan gesteld worden dat het dossier voldoet aan de voorwaarden uit de betreffende omzendbrief.

#### 5. andere inhoudelijke opmerkingen

Er wordt vastgesteld dat voorliggend plan werd opgemaakt in uitvoering van een planologisch attest waarbij heel duidelijk een aantal voorwaarden werden geformuleerd. Het gaat onder meer om het in zijn oorspronkelijke staat herstellen van perceel 480B en de verwijdering van de te regulariseren loods en oude annex. Na de plenaire vergadering werd de toelichtingsnota aangevuld met de nodige ruimtelijke elementen die verantwoord worden waarom niet aan alle voorwaarden van het planologisch attest is voldaan. Er kan hiermee worden ingestemd.

#### 6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake buitengebied en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

## 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, 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 houdende de definitieve vaststelling van de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de blindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997, 19 maart 2004 en 16 februari 2011;

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 1 december 2011 op het provinciehuus ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP "Brandstofhandel Hogeweg 37" te Berlare omvattende de gemeenteraadsbeslissing van 23 november 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk

uitvoeringsplan, de plans, de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en de overige procedurestukken;

Gelet op de plenaire vergadering van 10 november 2011 over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP en de verieende adviezen;

Overwegende dat het RUP "Brandstofhandel Hogeweg 37" de bedrijfssite van de brandstoffenhandel De Backer omvat, gelegen aan de Hogeweg nr. 37, dat binnen het RUP een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en verhardingen voorkomen, en verder ook een meergezinswoning;

Overwegende dat het plangebied ca 2600 m<sup>2</sup> groot is en ca 75 m diep, dat het volgens het gewestplan voor de eerste 50 m in woongebied met landelijk karakter ligt, en verder in agrarisch gebied;

Overwegende dat voor het bedrijf op 23 februari 2010 een voorwaardelijk en gedeeltelijk positief planologisch attest werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, waarbij gesteld werd dat het bedrijf wel op zijn huidige locatie kan behouden blijven mits de activiteiten beperkt worden tot de oorspronkelijke en vergunde bedrijfsactiviteit (brandstofhandel), en mits voldoende maatregelen genomen worden om de impact op de omgeving te beperken, dat de korte termijn opties uitgesloten werden;

Overwegende dat het RUP ertoe strekt de bedrijfssite te bestemmen als een 'zone voor lokaal bedrijventerrein', bestemd voor één kleinschalig bedrijf, dat het ook de bedoeling is de randvoorwaarden vast te leggen om de integratie van het bedrijf in het woonlint te verbeteren, dat de bestaande meergezinswoning bestemd blijft als woongebied, dat voor de bedrijfssite zelf ook een nabestemming wordt voorzien, zijnde woongebied voor de eerste 50 m en agrarisch gebied voor het achtergelegen deel, dat deze nabestemming zal ingaan op het ogenblik dat al de bedrijfsgebouwen afgebroken zullen zijn;

Overwegende dat het planopzet gekaderd wordt binnen de opties genomen in het ORS, dat de bedrijfssite gelegen is aan het einde van het woonlint langsheen de Hogeweg, een uitloper van de kern van Berlare, dat in het ORS een visie is opgenomen voor zonevreemde bedrijven, dat daarin gesteld wordt dat in of aanpalend aan de kernen van Berlare en Overmere de zonevreemde bedrijven uitbreidingsmogelijkheden kunnen krijgen, dat er daarbij wel steeds voldoende aandacht dient te worden besteed aan de relatie tot het woonweefsel in deze kernen en dat de omgevende ruimte niet mag aangetast worden, dat het beleidskader ook stelt dat elk bedrijf nog specifiek dient afgewogen te worden met een aantal criteria, waaronder de vergunningentoestand;

Overwegende dat het RUP enkel een bestendiging van de oorspronkelijke bedrijfsactiviteit voorziet, zijnde brandstoffenhandel, dat de onvergunde activiteiten die zich op of rond de site ontwikkeld hebben (grondwerken, detailverkoop van brandstoffen) niet bestendigd worden, dat in het RUP ook maatregelen worden ingeschreven die de integratie van de bedrijvigheid in deze omgeving moeten verbeteren (buffering, beperking van de toegangen), dat de bestendiging van het bedrijf onder deze vorm verenigbaar lijkt met de opties uit het GRS;

Overwegende dat de planopties van het RUP niet strijdig zijn met de bepalingen van het PRS;

Overwegende dat een beperkt deel van het plangebied (zijnde het deel dat gelegen is in agrarisch gebied, ca. 800 m<sup>2</sup>) 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 o.m. aangeeft dat bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau binnen HAC in beperkte mate mogelijk zijn, na grondige afweging, en dat een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering deel moet uitmaken van de toelichting bij deze gemeentelijke plannen, dat in de toelichting hiervoor een motivering is opgenomen, dat ook aangegeven wordt dat voor het deel van het RUP dat gelegen is binnen HAC als nabestemming 'agrarisch gebied' is opgenomen;

Overwegende dat in de toelichting een watertoets is opgenomen, dat binnen het plangebied zelf op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen, dat aangegeven wordt dat de planopties geen schadelijk effect zullen hebben op het watersysteem, dat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect inzake de problematiek van het water wordt veroorzaakt;

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 31 augustus[ 2011 m.b.t. dit onderzoek tot milieueffectrapportage beslist heeft dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is;

Overwegende dat het RUP "Brandstofhandel Hogeweg 37" gunstig geadviseerd kan worden;

### **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

Aan elk van de bezwaarschriften wordt een nummer gegeven. De Gecoro heeft kennis genomen van de volledige bezwaarschriften met naam en adres van de bezwaarindieners. Verdere behandeling gebeurt op basis van het toegekende volgnummer.

Bezwaarschrift 1	
Bezwaarschrift 2	

##### **Bezwaarschrift 1**

De beheerder van het hoogspanningsnet vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen het plangebied.

##### **Standpunt gecoro:**

*Het bezwaarschrift is ongegrond gezien het niet van stedenbouwkundige aard is en geen betekenis heeft voor het ruimtelijk uitvoeringsplan.*

##### **Bezwaarschrift 2**

- De begrippen kleinschalig bedrijf en lokaal karakter zijn te weinig omschreven.

##### **Standpunt gecoro:**

*De begrippen zijn voldoende duidelijk. Een meer uitgebreide toelichting is niet vereist.*

- Vraag om de lijst van uit te sluiten activiteiten uit te breiden met metaalbewerking, garages, wassen voertuigen, opslag bodem en minerale niet-metaal industrie.

##### **Standpunt gecoro:**

*De huidige voorschriften stellen voldoende voorwaarden, verdere uitbreiding is niet vereist.*

- Bezwaar tegen ontbreken van voorschriften bij het verbouwen/herbouwen van de loodsen. Zo is er geen minimale afstand tot de perceelsgrenzen voorzien.

##### **Standpunt gecoro:**

*Het is aangewezen om voor nieuwe constructies een minimale afstand van 4m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen op te leggen. De overige voorschriften worden als voldoende beschouwd.*

- Bezwaar met betrekking tot de afdwingbaarheid van de groenbuffer.

##### **Standpunt gecoro:**

*De buffer naar het achterliggend perceel moet sowieso worden aangelegd (zie art.3). Wat de overige groenbuffer betreft, stelt de Gecoro dat het noodzakelijk is dat het deel van de groenbuffer, dat de huidige afrit langs de meergezinswoning verhindert, ook effectief wordt gerealiseerd. Het huidige ontwerp voorziet echter geen verplichte aanleg. De Gecoro beschouwt het afsluiten van deze afrit voor de brandstoffenhandel als essentieel, gezien hierdoor de impact op de woonomgeving vermindert. Het effectief aanleggen van de groenstrook is volgens de Gecoro dan ook de beste manier om het afsluiten van deze afrit af te kunnen dwingen.*

- Voorstel om bij de voorschriften expliciet te verwijzen naar de historisch gegroeide brandstofhandel, waarbij alle andere activiteiten worden verboden. Nu is het RUP opgevat als een zone voor lokaal bedrijfsterrein.

##### **Standpunt gecoro:**

*Er wordt in de voorschriften duidelijk gesteld dat slechts één bedrijf mogelijk is. Daarnaast voorziet het plan dat er op de site op termijn ook andere activiteiten moeten kunnen plaatsvinden (zie verder). De Gecoro stelt geen aanpassing van de voorschriften voor.*

- De bepaling van maximaal één BTW-nummer is geen garantie dat slecht één type activiteit op de site zal plaatsvinden.

##### **Standpunt gecoro:**

*Deze bepaling geeft inderdaad geen sluitende garantie, toch is het zinvol om deze bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften te behouden.*

- Foutieve kadasterkaart in toelichtingsnota.

##### **Standpunt gecoro:**

*Dit is een terechte opmerking. De Gecoro vraagt om dit aan te passen.*

- Mogelijkheid voorzien dat de loodsen ook voor landbouwactiviteit gebruikt worden.

##### **Standpunt gecoro:**



*In de voorschriften (art. 3) werd op aangegeven van de Gecoro bij de voorlopige vaststelling al opgenomen dat ook landbouwbedrijven mogelijk zijn, een aanpassing is niet vereist.*

- De beslissing van het planologisch attest wordt niet geheel nageleefd. Voorwaarden die opgenomen waren in deze beslissing worden in het plan herzien.

**Standpunt gecoro:**

*Het planologisch attest is op zich niet bindend, behalve voor wat betreft de taak van de overheid tot het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer de overheid, die belast wordt met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, tijdens de opmaak tot andere inzichten komt, kan er worden afgeweken van eerder ingenomen standpunten. Het planologisch attest is in eerste instantie een instrument dat garanties geeft met betrekking tot de bedrijfsvoering. Wat dat betreft zijn de rechten van het bedrijf niet aangetast. De Gecoro ziet dan ook geen probleem in deze afwijkende beslissing.*

- Brandstoffenhandel Paul De Backer is nog steeds niet in orde met de eisen uit het planologisch attest. Er is nog steeds verkoop aan particulieren, het achterliggende terrein is nog niet hersteld, er worden voertuigen aan de straat gestald en de grondwerken Filip Beirnaert zijn nog steeds aanwezig.

**Standpunt gecoro:**

*De Gecoro kan zich niet uitspreken over mogelijke inbreuken op verkeerstechnisch, milieutechnisch of stedenbouwkundig vlak. Zij merkt echter op dat in het plan heel wat bepalingen zijn opgenomen die inspelen op deze problematiek. Zo verplichten de voorschriften van het RUP de aanleg van een achterliggende buffer en wordt de verkoop aan particulieren in het kader van de brandstoffenhandel onmogelijk. Wat betreft de geparkeerde voertuigen aan de straat is het niet mogelijk daar een oplossing voor te bieden via het RUP.*

- Bezwaar tegen mogelijkheid om na de brandstoffenhandel opnieuw een andere activiteit toe te laten. Vraag om na de sluiting of verhuis van brandstoffenhandel Paul De Backer onmiddellijk de nabestemming in werking te laten treden.

**Standpunt gecoro:**

*Wanneer het RUP wordt gerespecteerd, zal de ruimtelijke impact van de bedrijfsvoering naar de omgeving beperkt zijn. Het instandhouden van het RUP, na mogelijk verdwijnen van de brandstoffenhandel, is zelfs aangewezen, gezien dit RUP meer garanties inhoudt met betrekking tot een kwalitatieve inrichting dan dit het geval is binnen de bestemmingszone wonen volgens het gewestplan. Het enige verschil is dat het gedeelte dat volgens het gewestplan binnen agrarisch gebied gelegen is, ruimere voorschriften krijgt toegemeten, maar ook dit is beperkt. Rekening houdend met de bouwdiepte van aanpalende percelen kan dit als verantwoord worden beschouwd.*

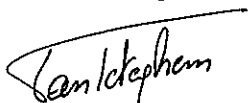
- Strijdigheid met het GRS, waarin wordt gesteld dat bij zonevreemde bedrijven categorie 1 bij stopzetting geen nieuwe zonevreemde activiteiten meer worden toegestaan.

**Standpunt gecoro:**


*De categorisering uit het GRS is in eerste instantie indicatief. Er is immers geen grondige detailstudie van de bedrijven gebeurd om tot deze categorisering te komen. De Gecoro is van mening dat de categorisering van zonevreemdheid beschouwd dient te worden tegenover het woongebied waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zijn gesitueerd. Met de opmaak van het RUP wordt het bedrijf gereduceerd tot een activiteit die wel degelijk verenigbaar is met de woonfunctie en wat dus ook principieel vergoedbaar is binnen het woongebied. Het probleem stelt zich echter met de bedrijfsactiviteit buiten de 50m diepe woonzone, waar de agrarische bestemming geldt. Enkel deze specifieke zonevreemdheid is de aanleiding voor de opmaak van het RUP. De Gecoro ziet in die zin dan ook geen strijdigheid met het GRS.*

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

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, op 08/02/2012.



Kristof Van Peteghem  
secretaris



Michaël Heiremans  
voorzitter