



directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van  
26 juni 2014

## Besluit van de Deputatie

aanwezig  
Briers Jan,  
gouverneur-voorzitter

kenmerk  
**betreft**

RUP/2011/GRUP/04/007  
**Berlare - gemeentelijk RUP 'Galgenberg'**  
Beslissing over goedkeuring.

verslaggever

Geert Versnick

Vercamer Alexander  
Versnick Geert  
Hertog Peter  
Dauwe Jozef  
Bruggeman Hilde  
Couckuyt Eddy

leden

De Smet Albert,  
provinciegriffier

dossiernummer:  
1403105

zittingnummer:  
77

termijn:  
01 juli 2014

### 1. Feitelijke en juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.14 §4
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004, en latere wijzigingen
- het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Berlare, goedgekeurd door de deputatie op 24 januari 2008
- het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld bij KB van 7 november 1978, en latere wijzigingen
- Binnen een deel van het plangebied is een bijzonder plan van aanleg (BPA) van toepassing, zijnde het BPA 'Galgenberg', goedgekeurd bij MB van 3 mei 1993, en gedeeltelijk herzien bij MB van 30 december 2008.
- Binnen het plangebied zijn er diverse verkavelingen gelegen.
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 22 november 2011 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Galgenberg' te Berlare niet nodig is

./...

- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 20 augustus 2013 dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de plenaire vergadering van 27 maart 2013 en het verslag ervan
- het gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2013 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare dat liep van 12 juli 2013 tot en met 10 september 2013
- het advies van de GECORO van Berlare van 17 november 2013 naar aanleiding van de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek
- het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare
- het op 11 maart 2014 op het provinciehuis ontvangen dossier over het gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare, met het advies van de GECORO aan de gemeenteraad, het gemeenteraadsbesluit houdende de definitieve vaststelling, het gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken
- de op 2 juni 2014 op het provinciehuis ontvangen rappelbrief over het gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare
- Uit de bovenvermelde stukken blijkt dat bij de opmaak van het gemeentelijk RUP de formele procedure zoals bepaald in de VCRO werd nageleefd.
- Conform artikel 2.2.5 van de VCRO gebeurde de opmaak van het RUP onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.
- De conform artikel 2.2.2 §1 van de VCRO verplichte delen van een RUP zijn duidelijk terug te vinden in het RUP.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding zoals voorgeschreven in artikel 2.2.3 §3 van de VCRO.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden bepalingen opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal

./...

waterbeleid ondersteunen. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3 §2 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003. Er is voldaan aan de verplichtingen van de watertoets.

## 2. Motivering

### Planinhoud

- Het plangebied van het RUP 'Galgenberg' is ca 19 ha groot en maakt deel uit van de kern van Berlare. Het omvat het gebied dat gelegen is tussen de Hoogstraat, de Leopolddreef, de Galgenbergstraat en de Sint-Jobstraat. Binnen het plangebied komen diverse functies voor: een kleine kmo-zone met een tiental bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen (gemeentemagazijn en containerpark), sportvoorzieningen (tennisclub), en een aantal woonlinten. Daarnaast komen ook nog een aantal braakliggende en/of niet benutte terreinen voor in het plangebied.
- Het RUP 'Galgenberg' is een herziening van het BPA 'Galgenberg', goedgekeurd bij MB van 3 mei 1993, en gedeeltelijk herzien bij MB van 30 december 2008 in functie van de herlokalisatie van het containerpark. Het plangebied van het RUP is ruimer dan het BPA, de resterende delen zijn volgens het gewestplan voor het grootste deel gelegen in het woongebied, en voor een beperkt deel in zone voor dagrecreatie en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.
- Het RUP 'Galgenberg' wordt opgemaakt om het bestaande BPA te herzien en te actualiseren. Het is de bedoeling de aanwezige functies (wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen) in het plangebied te bestendigen en ruimtelijk te structureren, en tevens een invulling te geven aan onbenutte en/of ingesloten binnengebieden. Een ingesloten binnengebied gelegen achter de Hoogstraat, nu bestemd als zone voor tuinen en zone voor volkstuinten, wordt met het RUP omgezet naar zone voor lokale bedrijvigheid i.f.v. de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven en voor een beperkt deel voor nieuwe bedrijvigheid. Voor het binnengebied ter hoogte van de Eremijtewegel, gelegen in het woongebied (deel buiten het BPA) wordt ook de inrichting en de ontsluiting vastgelegd.

### Planningscontext en overeenstemming met het RSV, PRS en GRS

- Berlare maakt volgens het RSV deel uit van het buitengebied.
- In het provinciaal ruimtelijk structuurplan is de kern Berlare, waar het plangebied deel van uitmaakt, geselecteerd als hoofddorp. Het RUP voorziet in ruimte voor wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen. De bundeling van deze functies in de kern is conform met de bepalingen van het RSV en het PRS.
- Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt het plangebied deel uit van de deelruimte 'kern Berlare'. Het GRS stelt o.m. dat in deze kern

./...

kernversterking inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid voorop staan, dat het wel van belang is verweving tussen de aanwezige economische activiteiten en de bewoning na te streven. De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare (o.a. aan de Galgenberg) kunnen behouden blijven, waar nodig dient extra aandacht besteed te worden aan een betere integratie binnen het woonweefsel en dienen indien mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voorzien te worden. Het GRS voorziet ook de verdere uitbouw van het containerpark en de gemeenteloods ter hoogte van het KMO-terrein Galgenberg.

- Het RUP voorziet in een afwerking van het bedrijventerrein, meer bepaald wordt het binnengebied gelegen achter de Hoogstraat (in het BPA bestemd als zone voor tuinen en volkstuinten) bijkomend bestemd voor lokale bedrijvigheid. In de toelichting wordt aangegeven dat deze uitbreiding beperkt is in omvang, en hoofdzakelijk zal aangewend worden voor uitbreiding van de bestaande bedrijven. Deze opties zijn conform met het GRS, dat de bestemming en waar mogelijk uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Galgenberg vooropstelt.
- De 'zone voor sport' (tennisclub) uit het BPA wordt in het RUP bestemd. In het GRS is opgenomen dat men voor de bestaande tennisclub op deze locatie een verdere ontwikkeling vooropstelt op schaal van de kern, omwille van het feit dat de site aansluit bij de kern, behoort tot de deelruimte Berlare hoofddorp, goed bereikbaar is en niet storend is voor de omgeving. In het RUP wordt voor de zone voor sport evenwel een nabestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO' voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften is hiervoor volgende bepaling opgenomen: "*Art. 6.2. Nabestemming: de nabestemming treedt in werking bij stopzetting van sportactiviteiten op deze locatie en de eerste stedenbouwkundige aanvraag voor realisatie van ambachtelijke bedrijvigheid of kmo, waarin de behoefte aan bijkomende gronden voor bedrijvigheid wordt aangetoond. Vanaf dat moment zijn de bepalingen zoals beschreven onder art. 4 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid' van toepassing.*"
- In het kader van het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP 'Galgenberg' werd door de deputatie aangegeven dat het voorzien van een nabestemming bedrijvigheid voor de zone voor sport neerkomt op een uitdoofbeleid voor de recreatievoorziening, en werd gesteld dat dit niet in overeenstemming is met de visie uit het richtinggevend deel van het GRS, waarin het behoud van deze recreatievoorziening expliciet is opgenomen. Ook werd opgemerkt dat de concrete behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid niet duidelijk was, en dat in elk geval de bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften dat de behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid zal moeten aangetoond worden bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag voor realisatie van ambachtelijke bedrijvigheid of KMO, onvoldoende rechtszekerheid bood.
- In het advies van Ruimte Vlaanderen, uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP 'Galgenberg', werd als algemene conclusie aangegeven dat het RUP kadert binnen het buitengebied beleid voor wat betreft de kernversterking van de hoofddorpen, maar werd ook voor de nabestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO' voor de zone voor sport (art. 6) een ongunstig advies uitgebracht, gezien de behoefte niet werd aangetoond.

./...

- In het definitief vastgestelde RUP 'Galgenberg' is voor de zone voor sport (art. 6) de nabestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO' behouden. Omwille van de strijdigheid met de visie uit het richtinggevend deel van het GRS, het ontbreken van een motivering cfr. art. 2.1.2 §3 van de VCRO om af te wijken van het richtinggevend deel van het GRS, en de onduidelijkheid over de concrete behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt de nabestemming voor art. 6 'zone voor sport', met het erbij horend stedenbouwkundig voorschrift 'art. 6.2 Nabestemming' onthouden van goedkeuring.

### Procedurele opmerkingen

Binnen het plangebied gelden een aantal verkavelingen. Er wordt geopteerd de verkavelingen die binnen het plangebied gelegen zijn met het RUP op te heffen. Art. 4.6.5 § 1 van de VCRO stelt dat een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een RUP, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk is aangegeven, ten minste op het grafisch plan. De op te heffen verkavelingen zijn aangeduid op de betrokken voorlopig en definitief vastgestelde grafische plannen. Bijgevolg zullen deze als op te heffen vermelde verkavelingen binnen het plangebied opgeheven worden met de inwerkingtreding van het RUP.

### 3. Besluit

**Artikel 1.** Het gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare wordt goedgekeurd met uitsluiting van de nabestemming 'ambachtelijke bedrijven en kmo' bij art. 6 'zone voor sport', en het erbij horend stedenbouwkundig voorschrift 'Art. 6.2. Nabestemming' (rood omrande delen).

**Art. 2.** Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- o het college van burgemeester en schepenen van Berlare
- o Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal

Gent, 26 juni 2014

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,  
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,  
(get.) Jan Briers



Handverklaard afschrift  
van de provinciegriffier  
naar de provinciegriffier  
*Bart Verbeke*  
Bart Verbeke  
planoloog

