



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AAN CARROSSERIE MATTHYS NV, FUNICO NV, NUSCIENCE BELGIUM NV EN WILLEMEN INFRA NV IN GENT (DRONGEN).

Planologisch attest

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Waarvoor dient dit attest?

Een planologisch attest vermeldt of een bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of daarvoor de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd zullen worden.

Als het attest vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, dan moet de overheid die het attest heeft afgegeven, daar binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest een voorontwerp voor opmaken.

Op grond van een planologisch attest dat vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een omgevingsvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen een jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd.

Opgelet! Het planologisch attest is zelf geen vergunning!

Waar vindt u meer informatie?

Meer informatie vindt u op www.ruimtelijkeordening.be

Gegevens van de aanvragers

Aanvrager 1	Joris Matthys – Bart Matthys
Naam bedrijf	Carrosserie Matthys NV
KBO-nummer	0445.751.820
Adres	Industriepark-Drongen 2, 9031 Gent (Drongen)
Aanvrager 2	Maarten Janssens,
Naam bedrijf	Funico NV
KBO-nummer	0429 032.681
Adres	Booiebos 3, 9031 Gent (Drongen)
Aanvrager 3	Johan De Scherpen
Naam bedrijf	Nuscience Belgium NV en
KBO-nummer	0412.718.370
Adres	Booiebos 5, 9031 Gent (Drongen)
Aanvrager 4	Tom Willemen
naam bedrijf	Willemen Infra NV
KBO-nummer	0405 092 190
Adres	Booiebos 4, 9031 Gent (Drongen)

Gegevens van het goed/de goederen waarop dit attest betrekking heeft

De goederen waarop dit attest betrekking heeft, is gelegen in de Boeiebos 3 – 5 – 7 en Industriepark-Drongen 2, 9031 Gent.

27^{ste} afdeling, Sectie D, nr. 928N, 928P, 929C, 929D, 932M, 1117A, 1119A, 1120A, 1121 en 1122A.

Aanvraag planologisch attest

Dit attest heeft betrekking op de gezamenlijke aanvraag van vier bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV. De vier bedrijven zijn allemaal gevestigd op het bestaand bedrijventerrein in Drongen, Gent. Deze vier bedrijven palen achteraan tegen een ingesloten agrarisch gebied, tussen de lintbebouwing van de Noordhoutstraat/Moerstraat en het industrieterrein. Deze agrarische percelen zijn eigendom van een paardenfokkerij die beslist heeft zich wegens plaatsgebrek te herlokalisieren buiten Gent. Hierdoor ontstaat voor de vier bedrijven, die uitbreidingsnoden hebben, een opportuniteit om elk een deel van deze gronden aan te kopen. Tussen de vier bedrijven en de eigenaar van de paardenfokkerij zijn daartoe overeenkomsten gesloten.

De vier bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte die gelegen is in een niet-bedrijfsbestemming (agrarisch gebied). Na overleg, onder meer met de stad Gent, is geopteerd voor een gezamenlijke aanvraag voor de vier bedrijven. Die werkwijze laat toe een beoordeling te doen van de globale impact van de vier voorstellen tot uitbreidingsnoden. Alle bedrijven voldoen aan de voorwaarden om een planologisch attest aan te vragen. Ze hebben elk een geldige milieuvergunning. De aanvraag bevat een goedgekeurd plan-MER.

Omdat deze gevraagde uitbreidingen gelegen zijn in een niet-bedrijfsbestemming, vragen de 4 bedrijven een planologisch attest aan. Bij een eventuele positieve beslissing over deze aanvraag om planologisch attest, moet de bevoegde overheid, in dit geval de Vlaamse Regering, een planningsinitiatief opstarten (opmaken van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) om de bestemming van dit herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen naar een gepaste bestemming voor deze bedrijven. Hierdoor zal een 'zachte' bestemming (agrarisch gebied) omgezet worden naar een 'harde' bestemming (industriegebied / bedrijvigheid).

De aanvraag is ingediend bij de stad Gent op 10 december 2018. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft de aanvraag op 25 januari volledig en ontvankelijk verklaard en de aanvraag toegewezen aan de Vlaamse overheid, gezien de omvang van de gevraagde uitbreidingen.

Planologische context

Vergunningenhistoriek

De vierbedrijven beschikken over een omgevingsvergunning en een milieuvergunning. De actuele vergunningstoestand wordt in het aanvraagdossier meer in detail weergegeven.

Gewestelijk RUP

De projectsite (en volledig Drongen) ligt buiten het grootstedelijk gebied Gent (gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' - definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Gent betreft een grootstedelijk gebied. De geselecteerde stedelijke gebieden werden tevens geselecteerd als economisch knooppunt. Zoals in het RSV omschreven zijn de economische activiteiten in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verwerven voor met andere functies.

Het bedrijventerreinen van Drongen en de vier betrokken bedrijven bevinden zich buiten de afbakeningslijn van het grootstedelijke gebied Gent in het buitengebied. Het bedrijventerrein werd dan ook niet in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen als regionaal bedrijventerrein.

In het RSV is opgenomen dat 'bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago, in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uitmaken van de Vlaamse economische structuur. De ontwikkeling van deze bedrijven wordt gegarandeerd'.

Aangezien de vier bedrijven zone-eigen zijn (gelegen binnen een bedrijventerrein), maar buiten het bestaande bedrijventerrein willen uitbreiden gelden volgens het RSV volgende principes

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten (bebouwd of onbebouwd) in haar omgeving wordt nagestreefd. Hierbij vormt een goed nabuurschap het uitgangspunt.
 - De omgeving kenmerkt zich door bedrijvigheid, wonen, infrastructuur (autosnelweg E40) en landbouw. Deze functies zullen blijven voortbestaan, de oppervlakte aan economische activiteiten zal toenemen. Elk van de vier bedrijven hanteert evenwel het principe dat de activiteiten met de hoogste dynamiek (effectieve productie/werkplaatsen) aan zijde Booiebos/Industriepark Drongen blijven plaatsvinden en de activiteiten met een eerder beperkte dynamiek (opslag) op de uitbreidingszone zullen voorzien worden. De dynamiek vermindert dus naar de woonomgeving toe. Carrosserie Matthys is het bedrijf dat het dichtst nadert tot de aanpalende woonomgeving. Dit bedrijf voorziet dan ook op zijn terrein een bufferberm van 300 meter lengte met een breedte van 15 meter. Bovendien blijft daarenboven tussen het plangebied en de lintbebouwing aan de Noordhoutstraat een weiland behouden met een diepte van ongeveer 87 meter. Verder zullen de bedrijven rekening houden met de maatregelen en randvoorwaarden, opgenomen in de plan-MER, dit bovenop de algemene sectorale Vlaamse voorwaarden die uiteraard steeds moeten nageleefd worden. Ook het bedrijf Willemen Infra zal op zijn terrein een 15 meter brede groenbuffer voorzien naar de woonomgeving toe. Het bedrijventerrein is gelegen aan de E40. De studie voor de heraanleg van het op- en afrittencomplex E40 te Drongen is vergevorderd. Bedoeling is om het bedrijventerrein veiliger en vlotter aan te sluiten op de E40. Ook deze verwevenheid is van belang voor deze aanvraag. De bedrijven blijven dus maximaal verwerven met de omgeving, die reeds een verscheidenheid aan functies vertoont.
- De bestaande locatie wordt uitputtend aangewend
 - De bedrijven hebben nood aan de gevraagde uitbreidingen, en de behoeften kunnen wegens plaatsgebrek onmogelijk op de huidige terreinen kunnen gerealiseerd worden. Elk van de vier bedrijven heeft zelfs al bijkomende ruimte moeten gaan aanwenden (huur/aankoop/gebruik van andere vestiging) om het plaatstekort op te vangen. De bestaande locatie wordt dan ook uitputtend aangewend. Daarenboven zal ook de uitbreidingszone uitputtend aangewend worden om de behoeften op te vangen, evenwel rekening houden met het goed nabuurschap. Optimaal en intensief ruimtegebruik blijft wel een aandachtspunt bij de verdere inrichting van het gebied.
- De ruimtelijke implicatie bij een herlokalisatie wordt afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op bestaande locatie.
 - De bedrijven zijn op deze locatie onder andere gegroeid omwille van hun goede ligging nabij het hoofdwegennet (aan de E40, maar ook op geringe afstand met de verkeerswisselaar E40/E17). Er is dus een vlugge verbinding mogelijk met Gent, Antwerpen (en Nederland), Brussel, Brugge en Kortrijk (en Frankrijk). Daarom hebben de bedrijven steeds gekozen om op huidige terreinen te bouwen, verbouwen en herbouwen. Er moet dus rekening gehouden worden met de grote financiële (nog niet afgeschreven) inspanningen die de bedrijven de laatste jaren geleverd hebben op de huidige bedrijfssites. Een volledige herlokalisatie is dan ook voor geen enkel bedrijf aan de orde. En uiteraard staat bedrijfsefficiënte voorop. De bedrijven zijn in hun omgeving dusdanig verankerd dat een herlokalisatie niet opweegt, zowel wat het financieel als ruimtelijk standpunt betreft, t.o.v. een bewuste bestemming op huidige locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
 - Dit principe gaat hand in hand met het goed nabuurschap. Indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden wordt, zal er ook geen goed nabuurschap kunnen gewaarborgd worden. Samengevat zal de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet worden overschreden aangezien
 - De dynamiek van de activiteit afgebouwd wordt naar de woonomgeving toe.
 - Er een 15 meter brede groenbuffer voorzien wordt, onder de vorm van een 3 meter hoge te beplanten bufferberm.
 - Tussen de woonpercelen en de bedrijfspcelen nog een weiland behouden blijft, waardoor de bufferende afstand vergroot wordt.
 - De maatregelen en randvoorwaarden voortvloeiend uit de plan-MER geïmplementeerd worden.
 - De bedrijven ook steeds de algemene en sectorale Vlaamse voorwaarden moeten naleven.
 - Het bedrijventerrein vlotter en veiliger wordt ontsloten naar het hogere wegennet.

- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit van een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd
 - Middels dit planologisch attest krijgen de bedrijven rechtszekerheid over het behoud en de gewenste uitbreidingszone uitputtend aangewend worden, waarbij nieuwe gebouwen en verhoudingen zorgvuldig zullen voorzien worden. Daarbij zullen de best beschikbare technieken (zonder het meebrengen van buitensporige kosten) aangewend worden (BATNEEC-principe). Voor de bedrijven Willemen Infra en Carrosserie Matthys brengt de aanleg van de 15m brede groenbufferberm en het verleggen van de afwateringsgrachten ook een kost met zich mee. Beleidszekerheid- en continuïteit wordt dus zeker nagestreefd. Het aanleggen van de bufferberm moet aanzien worden als een definitieve grens van het bedrijventerrein.

Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het ruimtelijk uitbreiden zal in de toekomst nog enkel als uitzondering worden toegelaten in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging niet toereikend zijn.

- In het geval van de vier bedrijven is in het verleden er steeds binnen het bestaande bedrijventerrein gezocht naar volledige invulling en verdichting. Men is evenwel op de limieten van huidig terrein gestoten. Huidige economische ruimte wordt optimaal benut. De terreinen van Carrosserie Matthys staan overvol met vrachtwagens en bestelwagens. Men stalt reeds voertuigen op vier andere locaties waardoor men telkens voertuigen over en weer moet rijden. Funico huurt een tweede vestiging in het industriepark en heeft nog ruimte tekort waardoor het fabricage moet uitbesteden. Nuscience heeft reeds een volledig verticaal productieproces uitgewerkt om tot een zeer intensief ruimtegebruik op huidige site te komen. De pas vernieuwde site heeft tot een onverwacht groot succes geleid. Willemen Infra zal door de vestiging van de hoofdzetel van de gefuseerde groep hier te Drongen en de verhuis van nevendiensten (transport en herstel) nabij de hoofdzetel meer ruimte nodig hebben waardoor een intensivering van de bestaande ruimte sowieso aan de orde is. Dan nog is er ruimte tekort.

De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie. Waarbij werkplekken zich situeren nabij collectieve vervoersknooppunten en meer met de fiets en te voet bereikbaar zijn.

- Deze vier bedrijven moeten door hun specifieke bedrijvigheid goed bereikbaar zijn voor grote vrachtwagens. Carrosserie Matthys bouwt immers ook de grootste vrachtwagens om. Funico wordt beleverd met zware houtpakketten en voert 80 000 lijkkasten per jaar uit. Nuscience wordt enkel met grote opleggers beleverd en uitgevoerd. Willemen Infra heeft zijn asfaltcentrales, recyclageactiviteiten en betoncentrales telkens in havengebieden gevestigd zodat transport over water mogelijk is. Maar de hoofdzetel met stelplaats dient op een autogerichte locatie gevestigd te zijn omdat de verschillende werven van hieruit goed bereikbaar moeten zijn. Deze zijn overwegend op slecht bereikbare plaatsen gelegen. De Vlaamse overheid wil de bereikbaarheid van de site verbeteren en veiliger maken in het kader van de vernieuwing van het knooppunt E-40 Drongen. In het industriepark is een openbaar vervoersbediening gelegen. Via Max mobiel wordt dit aangevuld. Evenwel is de visie van de stad Gent om een sterker openbaar vervoersknooppunt uit te bouwen in Baarle wat vlakbij het industriepark ligt. Dit zou de mogelijkheden naar bereikbaarheid via openbaar vervoer kunnen versterken. Daarnaast moet benadrukt worden dat de fietsafstand tussen het stadhuis van Gent en Boeiebos nr 4 slechts 10 km betreft. Met de huidige opmars aan elektrische fietsen is dit bedrijventerrein dus nog altijd goed bereikbaar met de fiets vanuit de Gentse regio.

De uitbreiding gaat uit van een optimaal ruimtelijk rendement om het ruimtebeslag te verminderen. Waar mogelijk wordt verweving, intensivering en herbruik toegepast. De verharding wordt beperkt.

- De vier bedrijven zijn in verschillende stappen op zoek gegaan naar intensivering van de uitbreidingen en optimaler ruimtegebruik. De vrije ruimte rondom de gebouwen werd tot het strikte minimum beperkt. Zo werd ook de verharde ruimte beperkt. De gebouwen werden hoger geconcipeerd dan oorspronkelijk gepland teneinde ze efficiënter in de hoogte kunnen benutten. Bij Nuscience wordt reeds meteen een dakparking gerealiseerd en in het kantoorgebouw aangebouwd in vijf bouwlagen. Bij Carrosserie Matthys wordt deels een tweede bouwlaag geïmplementeerd op het parkeergebouw, maar wordt voor de rest van het parkeergebouw de mogelijkheid naar een hoger gebouw in de toekomst gehouden. Binnen de gebouwen van Funico worden alle nevenfuncties tot het productieproces op een hogere bouwlaag geïntegreerd in het gebouw zodat de gelijkvloerse oppervlakte maximaal kan benut worden i.f.v. de bedrijfsproductie. Willemen Infra zal op de stelplaats de mogelijke producten in rekken of met tussenvloer bergen teneinde tot een optimaler ruimtegebruik te komen. Verweving is door de aard en intensiteit van de bedrijven niet mogelijk. Er wordt dan ook een gedegen groenbuffer rondom de uitbreiding voorzien.

Ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen

Dit advies toets de aanvraag aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau

De gevraagde uitbreiding is gelegen in het buitengebied. De provincie hanteert een terughoudend beleid ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en economische activiteiten

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van Gent is ondertussen vervangen door de structuurvisie 2030 – ruimte voor Gent. De uitbreidingszone was in het GRS aangeduid als mogelijke zoekzone voor grootschalige serres (met grote oppervlakte en hoogte, veelal ook met nachtverlichting), dit als suggestie naar het Vlaams gewest toe, gezien de afbakening van dergelijke terreinen de bevoegdheid van het Vlaamse gewest is. Ook serres ten behoeve van de biotechnologische landbouw (beperkte behoeften) kunnen aan hun plaats vinden. Er wordt gedacht aan de ca. 40 ha glastuinbouw.

- Huidige aanvraag voorziet in een duidelijke afbouw van de bedrijfsactiviteiten naar het nabijgelegen landelijke woonlint, met rondom een aanzienlijke groenbuffer. De impact van huidige aanvraag wordt minimaal gehouden. Het voorzien van grootschalige serrebedrijven, die dan gezien de voorziene oppervlakte dichterbij de woningen ingeplant zouden worden, zou ongetwijfeld een grotere impact op de woonomgeving hebben.

De Stad Gent streeft, conform de structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent, een zuinig ruimtegebruik en slimme verdichting en bijgevolg ruimteneutraliteit na. Hierbij is het de bedoeling om geen 'harde' bestemmingen per saldo op het gehele grondgebied van de Stad Gent bij te creëren.

Het planologisch attest bevat een voorstel tot compenserende herbestemming naar 'Landbouw', namelijk ter hoogte van het woonuitbreidingsgebied 'Noordhout' te Baarle. Dit gebied is echter al in kader van het RUP Groen (voorontwerp van gemeentelijk RUP goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 28 juni 2018) voorzien als compenserende herbestemming naar 'Landbouw' volgens de bepalingen van het herbevestigd agrarisch gebied. Het spreekt voor zich dat eenzelfde herbestemming niet nogmaals voor een ander dossier kan gebruikt worden. Dit illustreert de algemene moeilijke zoektocht om geschikte compenserende ruimte te vinden op Gents grondgebied en toont de enorme druk op de Gentse open ruimte aan.

Openbaar onderzoek over de aanvraag

Over de gezamenlijke aanvraag is een openbaar onderzoek gehouden van 8 maart tot 6 april 2019.

Adviezen

Gedurende de periode van het openbaar onderzoek werd advies gevraagd aan de volgende instanties

Nr.	Adviesinstantie	Datum adviesvraag	Datum advies
1	Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer	21/02/2019	03/04/2019
2	Departement Landbouw en Visserij	21/02/2019	Geen advies
3	Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen	21/02/2019	04/04/2019
4	Provincie Oost-Vlaanderen – Water en Domeinen (watertoets)	21/02/2019	04/04/2019
5	Agentschap Onroerend Erfgoed	21/02/2019	Geen advies
6	Agentschap voor Innoveren en Ondernemen	21/02/2019	01/04/2019
7	Agentschap Wegen en Verkeer	21/02/2019	Geen advies
8	Stad Gent	21/02/2019	05/04/2019
9	Agentschap voor Natuur en Bos	21/02/2019	14/03/2019
10	Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid	21/02/2019	Geen advies
11	Sport Vlaanderen	21/02/2019	Geen advies

Bespreking van de adviezen

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer (03/04/2019) formuleert een voorwaardelijk gunstig advies de aanvraag is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden

- Indien er twijfel is of de infiltratiecapaciteit van het terrein boven de gemiddelde grondwaterstand voldoende groot is, wordt best gebruik gemaakt van Sirio
- De compensatie van de verharding in de gemeenschappelijke infiltratiegracht moet bovenop de compensatie voor het dempen van de bestaande gracht komen
- Het potentieel verontreinigd hemelwater (bv dat op de vrachtwagenparking valt) moet gezuiverd worden door een regelmatig onderhouden KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter, die voldoet aan EN 858 en DIN 1999 De verharde oppervlakte moet conform de GSV gecompenseerd worden.
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem II (art. 5.53.6.1.2 van Vlarem II) en de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II
- Het ontwerp moet getoetst worden aan een pesticidenvrij beheer, een minimumgebruik is verplicht

De suggesties van VMM zijn voornamelijk van belang op het uitvoeringsniveau en worden in die zin meegenomen in het attest

Het Departement Landbouw en Visserij geen advies

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (04/04/2019) geeft ongunstig advies omwille van de grootschalige en bovenlokale uitbreiding in buitengebied.

Provincie Oost-Vlaanderen, Water en Domeinen (watertoets) 04/04/2019 stelt

- Het plangebied ligt binnen het ambtsgebied van de watering Oude Kale en Meirebeek, zij moeten dus ook om advies gevraagd worden
- Het plangebied ligt in een zone met drainageklasse d Een infiltratievoorziening moet boven de grondwatertafel worden aangelegd en mag dus een maximale diepte van cm-mv hebben
- De terreinen zullen worden opgehoogd. Belangrijk is om rekening te houden met volgende voorwaarden
 - o De afwatering van de aanpalende percelen mag niet in het gedrang komen
 - o Indien grachten worden gedempt, moet de ruimte voor water die beschikbaar was voor het dempen, gecompenseerd worden

Het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft aan dat er geen advies van Erfgoed vereist is

Het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (01/04/2019) geeft een gunstig advies op de aanvraag tot planologisch attest vermits de ruimtelijke ontwikkelingsbehoeften van deze vier bedrijven die allen nationaal tot de top van hun sector kunnen worden gerekend en bovendien allen ook internationaal actief zijn, overwegende dat deze bedrijven door centralisatie belangrijke efficiëntieverbeteringen kunnen doorvoeren met minder milieu-impact (o.a. door sterke reductie in intern transport), door de doorgedreven inzet op zuinig ruimtegebruik/ruimtelijk rendement en doordat de vernieuwingen een sprong voorwaarts zullen bewerkstelligen inzake duurzaamheid en overwegende dat deze gezamenlijke uitbreiding in overleg met de stad werd geoptimaliseerd, zonder noemenswaardige impact op het landschap en open ruimte, noch op de kern van Baarle

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft geen advies

De stad Gent (05/0/2019) geeft een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies

De stad adviseert

- de uitbreidingsbehoeften op korte en lange termijn voorwaardelijk gunstig. de omgevingsvergunningsaanvragen voor de realisatie van de korte termijnbehoeften zullen moeten tegemoetkomen aan de geformuleerde opmerkingen inzake:
 - Het voorzien van een minimale buffer- en infiltratiecapaciteit voor hemelwater
 - De wijze waarop het grachtensysteem wordt open gehouden of gedeeltelijk wordt ingebuisd
 - Het verplaatsen van de groenbuffer teneinde een voldoende brede onderhoudsstrook voor de grachten te kunnen aanleggen
 - Het uitvoeren van een geluidstudie en het implementeren van de maatregelen ervan in de aanvraag
 - De aanbevelingen i.v.m. mobiliteit

- De aanbevelingen i v m klimaatrobuust ontwerpen, duurzaamheid en energie.
- De maatregelen inzake onkruidbeheersing.
- de uitbreidingsbehoeften op korte en lange termijn voor het bedrijf Willemen Infra NV ongunstig.

De stad vraagt aandacht voor de beleidslijn van de ruimte neutraliteit, zoals deze geformuleerd staat in de Structuurvisie 2030- Ruimte voor Gent. Concreet houdt dit in dat de herbestemming van een zachte naar een harde bestemming als gevolg van een mogelijk gunstig planologisch attest voor de voorgestelde drie bedrijven, niet mag leiden tot het verminderen van de totale oppervlakte aan zachte bestemmingen op ons grondgebied ten opzichte van de nulmeting (referentie) op 1/07/2017. Deze beleidskeuze voor een verschuiving van een zachte naar een harde bestemming impliceert dat we de lopende planningsprocessen voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen waar verschuivingen van harde naar zachte bestemmingen plaatsvinden, onverminderd moeten doorzetten (bv. in RUP Groen,) en tijdig (i c voor de vaststelling van het gewestelijk RUP) finaliseren

Agentschap voor Natuur en Bos (19/02/2019) verleent gunstig advies Er wordt geen vermijdbare schade verwacht aan natuurwaarden

Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid geen advies

Bespreking van de bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend, voornamelijk door omwonenden uit de Noordhoutstraat Sommige bezwaarschriften zijn ingediend in naam van verschillende personen In totaal zijn drie bezwaarschriften ingediend, waarbij 12 personen betrokken zijn

De bezwaren hebben betrekking op

- Het onderzoek naar alternatieve locaties, in het bijzonder voor de bedrijven Willemen en Matthys Voor elk specifiek bedrijf werd de herlokalisatie in overweging genomen in het kader van het plan-MER Er werden geen locatie-alternatieven weerhouden, noch voor de volledige bedrijven, noch voor de gevraagde uitbreidingen De noodzaak om de uitbreiding op deze locatie te voorzien werd per bedrijf onderzocht en gemotiveerd in het aanvraagdossier In overeenstemming met die opmerkingen worden strikte voorwaarden opgelegd om de hinder naar omwonenden te beperken, in het bijzonder door de inplanting van de gebouwen
- Mobiliteit/ontsluiting De huidige ontsluiting zorgt voor verkeersonveiligheid en overlast in Baarle en de schoolomgeving Don Bosco. Deze problematiek is gekoppeld aan het lopende planproces voor het op -en afrittencomplex in Drogen In voorliggend attest worden strikte maatregelen ingeschreven voor het beperken van de mobiliteit
- Groenbuffer. Er wordt aangegeven dat de groenbuffer niet volstaat, in het bijzonder voor de hoge gebouwen van Nuscience en men pleit voor een hogere en bredere buffer en groeninkleding Ook in het advies van de stad Gent is een pleidooi voor betere buffering opgenomen Het aspect buffering wordt opgenomen in de voorwaarden van het attest
- Geurhinder. Het bedrijf Nuscience veroorzaakt geurhinder Het beperken van geurhinder wordt opgenomen in de voorwaarden van het attest
- De inname van agrarisch gebied en HAG (beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied) Dit aspect is opgenomen als aandachtspunt voor het planproces
- Er is een volwaardig plan-MER vereist Er wordt in de bezwaren ook gesteld dat de milieubeoordeling bij de aanvraag tot het bekomen van het attest niet voldoet Het planologisch attest zal de juridische basis vormen voor omgevingsvergunningen en voor een geïntegreerd planproces In beide instrumenten is de opmaak van een volwaardige milieubeoordeling wettelijk voorzien als verplichting De milieubeoordeling in de aanvraag is goedgekeurd door de dienst MER en voldoet aan de vereisten
- Nood aan een geluidsstudie Geluidsonderzoek maakt deel uit van de milieubeoordeling (zie opmerking nood aan volwaardig plan-MER)
- De relatie met de onderzoeken voor het op- en afrittencomplex Drogen Zoals de bezwaarindieners aangeven behoort dit, strikt genomen, niet tot de aanvraag.

Advies van de bevoegde adviescommissie

Planologische attesten waarvoor de Vlaamse Regering bevoegde overheid is, vereisen geen advies van een adviescommissie

Standpunt met betrekking tot het behoud van de bedrijven op de plaats waar ze gevestigd zijn

De aanvraag ligt in het bedrijventerrein Drongen I dat gesitueerd is aan de zuidelijke zijde van de autosnelweg E40. De bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV zijn allen gevestigd in het bedrijventerrein Drongen I (Industriepark-Drongen 2 en Booiebos 3 – 5 – 4/7).

Carrosserie Matthys NV bouwt vrachtwagens en bestelwagens voor koeltransport. Het bedrijf heeft zich in 2002 op de huidige locatie gevestigd. Het bedrijf heeft 40 werknemers. Door het inspelen op marktomstandigheden is het bedrijf snel gegroeid waardoor het bedrijf ruimtes huurt op andere locaties in Gent en Nevele.

Funico NV produceert lijkkasten. Het bedrijf maakt van onbewerkte planken volledig afgewerkte houten lijkkasten en urnen. Het bedrijf heeft een jaarproductie van 80 000 kisten en is de grootste fabrikant in de Benelux. Omwille van de doorgemaakte expansie heeft het bedrijf andere sites bij de naastgelegen bedrijven in gebruik. Het bedrijf is sinds 1991 op dit terrein gevestigd en stelt 71 personeelsleden tewerk.

Nuscience Belgium NV produceert premixen, concentraten, nutritionele concepten en voederadditieven voor de diervoederindustrie over de gehele wereld. Door de nieuwe site en toenemend belang aan gezondheid van de veestapel zonder antibiotica heeft het bedrijf een grote groei gekend. Nuscience behoort tot een internationaal sterk groeiende groep. Er wordt overwogen om de activiteiten van de verouderde fabriek in Utrecht over te brengen naar Drongen. Het bedrijf werd opgestart in Booiebos in 1972 en stelt 71 personen te werk op deze site.

Willemen Infra NV is een aannemingsbedrijf dat deel uitmaakt van de Willemen Group. Het is ontstaan uit een recente fusie van de wegenbouwaannemers Aswebo, Van Wellen en Kumpen (infrastructuur). De fusiebeweging leidt tot interne reorganisaties in de structuur. Het bedrijf beoogt haar hoofdzetel te vestigen op de site Booiebos 4, de vroegere hoofdzetel van Aswebo, die op deze site gevestigd is sinds 1972.

De percelen van deze vier bedrijven palen achteraan tegen een ingesloten agrarisch gebied, dat afgebakend wordt door de lintbebouwing van de Noordhoutstraat/Moerstraat en het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zelf is, tussen de percelen van de bedrijven en het ingesloten agrarisch gebied, geen buffer aangelegd. De afstand tussen de woningen en Carrosserie Matthys NV bedraagt ongeveer 80 meter, tussen de woningen en de bedrijven in Booiebos ongeveer 350 meter en tussen het perceel van Willemen Infra NV en de woning van de paardenfokkerij in de Noordhoutstraat ongeveer 190 meter.

Deze agrarische percelen zijn eigendom van een paardenfokkerij (LVP Stables) die wegens plaatsgebrek gedeeltelijk zal herlokalisieren buiten Gent. De paardenfokkerij blijft gevestigd in Noordhoutstraat 46. De toegang tot de terreinen en weilanden, die niet binnen de perimeter van deze aanvraag om planologisch attest vallen, gebeurt via Noordhoutstraat en een toegangsreef vanuit Booiebos. Deze toegangsreef maakt evenmin deel uit van de perimeter van deze aanvraag om planologisch attest.

Het bedrijventerrein Drongen I wordt via de Kloosterstraat en de Baarleveldestraat ontsloten naar de Deinsesteenweg en de autosnelweg E40. De heraanleg van het op- en afrittencomplex E40 te Baarle – Drongen en de ontsluiting van het bedrijventerrein Drongen I maken het voorwerp uit van een plan-MER-onderzoek ter voorbereiding van een geïntegreerde opmaakprocedure van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en plan-MER.

De betrokken bedrijven zijn gelegen op een behoorlijk ingericht en ontsloten bedrijventerrein. De adviezen bevatten geen elementen die kunnen leiden tot het verplaatsen van deze bedrijven. Het behoud van de vier bedrijven, Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV op de huidige locatie, wordt gunstig beoordeeld.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Carrosserie Matthys NV formuleert volgende behoeften:

- Uitbreiden van de carrosseriewerkplaats: de bestaande werkplaats wordt aan de achtergevel uitgebreid met een gebouw met een footprint van ca. 4 000 m² (80 x 50 m) en met een plat dak (om een groendak mogelijk te maken en om zonnepanelen te plaatsen) op 8,25 m hoogte. Deze nieuwe werkplaats wordt maximaal ingericht i f v carrosseriewerkzaamheden: 10 werkposten, een rolbrug en een werkbrug, een spuitcabine, cabines om te zandstralen, stockage, enz.
- Bouwen van een parkeergebouw, carwash en werkplaats belettering/kalibratie: een nieuw gebouw met een footprint van ca. 12.670 m² (132 x 96m) voor het stallen van 24 grote vrachtwagencombinaties, 26 opleggers en 100 kleinere vrachtwagens, een carwash, een werkruimte voor belettering kalibratie en controle van de werking.

van de koelcellen en manoeuvreer- en circulatieruimte. Via een autolift of een helling wordt de verdieping (6.226 m²) toegankelijk gemaakt voor het stallen van 70 kleine bestelwagens. Op deze verdieping worden er ook nog een technische ruimte, bureau voor magazijnbeheer, sanitair lokaal, opleidingslokaal en een refter voorzien. Het gebouw heeft een hoogte van 7 m of 11m voor het gedeelte van de verdieping. Het dak wordt afgewerkt met een groendak en beperkt dakterras in aansluiting van de refter en de eventuele conciërgewoning

- Bouwen van een open loods van ca 960 m² (24 x 40 m) voor opslag van materieel die om milieutechnische redenen afzonderlijk moeten gestockeerd worden. Deze loods heeft een verdieping zodat er op 2 niveaus kan gestockeerd worden
- Aanleggen van circulatieverharding en buitenparking ca 7.000 m² monoliete verharding voor manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en ca 2.200 m² monoliete verharding voor de parkeerzone
- Aanleggen van een blusvijver van ca 590 m³
- Verleggen gracht en gemeenschappelijke infiltratievoorziening. De voormalige afwateringsgracht wordt rondom de nieuwe bedrijfssite van Carrosserie Matthys gelegd en tevens dienen als gemeenschappelijke infiltratievoorziening voor de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV en Nuscience Belgium NV.
- Aanleggen groenbuffer van ca 4.730 m²: rondom de uitbreiding wordt er een 15meter brede groenbuffer met een grasberm voor infiltratie, een 3 meter brede onderhoudsstrook en een verhoogd talud van 3 meter hoogte en beplant met streekeigen bomen en struiken als visueel scherm en geluidsberm ingericht. Aan de buitenzijde van deze groenbuffer wordt er een 9 meter brede infiltratiegracht ingericht, zodat deze buffer een totale breedte van 26 meter heeft

Funico NV formuleert volgende behoeften

- Regulariseren achterste deel van de werkplaats. De huidige gebouwen zijn 12 meter dieper en met een hoogte van respectievelijk 5,70 meter en 7 meter opgericht dan oorspronkelijk vergund (zie vergunningenhistoriek)
- Uitbreiden van de werkplaats – opslagplaats. Een gebouw met een footprint van ca 6.210 m² (ca. 100 m x 63 m) en met een maximale hoogte van 10 meter en afgewerkt met een plat dak, ingericht als een groendak met eventueel zonnepanelen. Deze uitbreiding dient om de activiteiten van de site Landegemstraat van het bedrijf over te brengen en voor de groeiende bedrijfsactiviteiten. In de verdiepingen worden er nevenfuncties, zoals burelen, personeelslokalen, een werkplaats voor machineonderhoud ingericht
- Uitbreiden met een overdekte fietsenstalplaats nabij de personeelsingang
- Aanleggen van een circulatieruimte rondom het gebouw (achteraan = 15 meter diep) van ca 3.415 m², uitgevoerd in een monoliete verharding en een buitenopslagzone voor materieel die om milieutechnische redenen niet aansluitend het hoofdgebouw mogen gestockeerd worden

Nuscience Belgium NV formuleert volgende behoeften

- Uitbreiden van magazijnruimte met dakparking. De bijkomende magazijnruimte wordt gecreeerd in een gebouw met een oppervlakte van ca 4.000 m² en een maximumhoogte van 15m. Het plat dak wordt ingericht als parking voor ca 120 personenwagens (voor personeel van Nuscience NV en Funico NV)
- Bouwen van een kantoorgebouw / laboratorium. Dit gebouw wordt aangebouwd tegen het nieuwe magazijn, heeft een footprint van ca 645 m² en zal 5 bouwlagen omvatten (max. hoogte van 19 m). Het plat dak wordt afgewerkt met een groendak. Een deel van de gelijkvloerse bouwlaag wordt ingericht als parking voor bezoekers en fietsenstalling (personeel)
- Aanleggen van circulatieruimte en wachtruimte voor vrachtwagens. Rondom het kantoorgebouw en magazijn wordt een circulatieverharding van ca 4.600 m² aangelegd, in een monoliete verharding. Ook wordt er een wachtruimte voor vrachtwagens van ca 1.600 m² in waterdoorlatende materialen aangelegd
- De blusvijver wordt aangelegd op het perceelsdeel van Carrosserie Matthys NV (zie hierboven)

Willemen Infra NV formuleert volgende behoeften

- Aanleggen van buitenopslagzone bestaande uit een circulatieverharding van ca. 2.920 m², aangelegd in monoliete materialen, en buitenopslagzone van ca 4.550 m², aangelegd in waterdoorlatende materialen
- Bouwen van een overdekte L-vormige opslagplaats met een footprint van ca 4.380 m² (140 x 25m en 59,5 x 15m) en een hoogte van 8 m, zodat het materiaal kan worden gestapeld. Deze opslagplaats wordt ingeplant tegen de groenbuffer op dit perceel.
- Aanleggen bufferzone en verleggen gracht. Rondom de uitbreiding wordt er een 15m-brede groenbuffer met een gracht, een 2m brede infiltratiegreppel, een 1,5m brede onderhoudsstrook en een verhoogd talud van 3 m hoogte en beplant met streekeigen bomen en struiken als visueel scherm en geluidsberm ingericht

De gevraagde uitbreiding op korte termijn van de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience NV en Willemen Infra NV zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Het gaat om ontwikkelingen van bedrijven aansluitend

op de bestaande bedrijfssite, waarbij uit de aanvraag blijkt dat de ruimtebehoefte in eerste instantie op de bestaande site werd opgevangen door optimalisatie van het ruimtegebruik en waar de bedrijfsontwikkeling nu toch een verdere uitbreiding ter plaatse vereist, terwijl een optimaal ruimtegebruik ook aan de basis ligt van de ruimtevraag. Tegelijk gaat het om bedrijven die, als een onderdeel van de bedrijfsontwikkeling zwaar geïnvesteerd hebben in de uitbouw van gebouwen, zodat de verplaatsing van de activiteiten economisch niet voor de hand ligt. Ten slotte gaat het om activiteiten en ontwikkelingen die sterk locatiegebonden zijn en inspelen op de specifieke en te verbeteren ontsluiting.

Het ongunstig advies van de stad Gent voor de uitbreiding van Willemen Infra NV wordt niet gevolgd. In het aanvraagdossier (p88-91) wordt afdoende aangetoond dat de hoofdzetel van Willemen Infra NV (Booiebos 4) vandaag al volledig wordt ingenomen, waarbij een efficiënter ruimtegebruik slechts in beperkte mate mogelijk is en zeker niet om een uitbreidingsbehoefte van ca. 12.000m² op te vangen. Het grootste deel van het terrein wordt ingenomen door zwaar rollend materiaal van de wegennaannemer dat enkel op het maaiveld kan staan. De noodzaak tot uitbreiding volgt in de eerste plaats uit de verplaatsing van de transportdivisie die instaat voor bevoorrading van werven in heel België met asfalt, beton, bouwmaterialen, enz. en die dus een essentieel onderdeel van het bedrijf vormt. Door de groei van het bedrijf is een centralere ligging en een toename van de oppervlakte van deze transportdivisie noodzakelijk. Ook een goede ontsluiting voor het wegverkeer is essentieel zodat huidige locatie (Booiebos 7) meest aangewezen is. Organisatorisch is het noodzakelijk om deze divisie bij de hoofdzetel in te planten zodat de 'propere' afdelingen van het bedrijf geclusterd worden. Uit de aanvraag blijkt dat het gewenste kantoorgebouw op de hoofdzetel hoofdzakelijk gepaard zal gaan met interne verschuivingen op deze hoofdzetel en niet met het aansnijden van niet (of niet efficiënt gebruikte) oppervlakte. In ieder geval kan hieruit dus niet afgeleid worden dat er nog ruimte beschikbaar zou zijn op de hoofdzetel voor uitbreiding. Dit gewenste kantoorgebouw maakt geen deel uit van het planologisch attest zodat geen uitspraken gedaan worden over de vergunbaarheid ervan. De gevraagde uitbreiding op korte termijn van het bedrijf Willemen Infra NV is aanvaardbaar.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

De behoeften op lange termijn van Carrosserie Matthys NV vallen quasi volledig samen met de korte termijnbehoeften. Het gedeelte van het parkeergebouw dat op 7 meter wordt afgewerkt zal op de lange termijn verder uitgebreid worden tot 11 meter i.f.v. eventuele extra bedrijfsruimte.

De behoeften op lange termijn van Funico NV vallen volledig samen met de korte termijnbehoeften. Indien het bedrijf nog verder wil uitbreiden, dan zal dit moeten gebeuren in de oudere gebouwen aan Booiebos.

Nuscience Belgium NV formuleert volgende behoeften op lange termijn:

- Uitbreiden van de fabriek aan de straatzijde Booiebos 5 wordt een nieuw gebouw voorzien met een footprint van ca. 2.275 m² en met meerdere bouwlagen (aantal niet beschreven in de nota of op de plannen).
- Uitbreiden van de magazijnruimte: aansluitend aan de op korte termijn te realiseren magazijnruimte wordt een gebouw met een footprint van ca. 5.000 m² en een maximum bouwhoogte van 15 meter voorzien.
- Aanleggen van een 12 meter brede circulatieruimte rondom het nieuwe magazijn en een buitenopslagzone van 5 meter breedte over de volledige perceelslengte in waterdoorlatende materialen.
- Bestendigen en uitbreiden van de wachtzone voor vrachtwagens.

Willemen Infra NV formuleert geen verdere ruimtelijke behoeften in de zone, waar de behoeften op korte termijn moeten gerealiseerd worden. Het bedrijf wil wel het vandaag al bestaande terrein aan Booiebos 7 verder optimaliseren. Meer bepaald wordt de bestaande boogloods vervangen door een grote herstellwerkplaats voor vrachtwagens (4.000 m²).

De gevraagde uitbreiding op lange termijn van de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience NV en Willemen Infra NV zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De beoogde ontwikkelingen zijn in hoge mate gelijk aan de aanvraag op korte termijn, zij het dat de ruimte-inname beperkt groter is. In eerste instantie wordt de beoordeling voor de korte termijn dus hernomen. Ruimtelijk is de ruimte-inname voor de lange termijn gelijkaardig aan de ruimte-inname op korte termijn.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn de percelen die op vandaag door de vier bedrijven in gebruik zijn genomen quasi volledig in industriegebied gelegen. De gevraagde uitbreidingen van de vier bedrijven omvatten ongeveer 10 ha. En zijn volledig gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone. Het agrarisch gebied is beleidsmatig herbevestigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2008 (Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, tweede fase beleidsmatig herbevestigen van de bestaande plannen van aanleg voor de agrarische en natuurlijke structuur regio 'Leiestreek' en vervolgtraject afbakeningsproces).

In de gewenste ruimtelijke structuur van het ruimtelijk structuurplan van de stad Gent wordt het bedrijventerrein Drongen I aangeduid als 'een overwegend monofunctionele economische zone', omwille van de mogelijkheden tot bufferen tegenover kwetsbare functies en de goede ontsluitbaarheid voor het vrachtenverkeer vanaf het hoger wegennet. Ook wordt de ambitie geformuleerd om ruimteneutraal te blijven.

Op basis van de gezamenlijke aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest zal een geïntegreerd planproces worden gestart voor de uitbreiding van de gevraagde bedrijfsuitbreiding van de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV en de inrichting van het bedrijventerrein met specifieke aandacht onder meer voor het beperken van de impact op de omwonenden in de directe omgeving en buffering van de bedrijfsactiviteiten, voor de verbeterde ontsluiting van het bedrijventerrein, voor de inrichting in functie van een optimaal en intensief ruimtegebruik, voor een beperking van de verharding en bebouwing en beperking van het parkeren en de mobiliteitsvraag van de bedrijven, de waterbeheersing en het verduurzamen van het bedrijventerrein.

Motivering

Voor wat de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV betreft, sluiten de aangevraagde uitbreidingen aan met de bestaande activiteiten en gebouwen van deze bedrijven binnen het bedrijventerrein Drongen I. Het betreft ook de uitbreiding van de hoofdzetels van de 3 eerstgenoemde bedrijven, die op Industriepark-Drongen 2 en Boorebos 3 en 5 zijn gelegen, en volledig binnen de perimeter van deze aanvraag om planologisch attest vallen. Voor Willemen Infra NV betreft het een uitbreiding van de site Boorebos 7, die onmiddellijk aansluit bij de hoofdzetel, Boorebos 4.

De gevraagde uitbreidingsbehoeften op korte en lange termijn van de hoofdzetels van de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV zijn gemotiveerd in het kader van een efficiëntere bedrijfsvoering en de optimalisatie van de bedrijfs- en productieprocessen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW LEVERT EEN VOORWAARDELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF VOOR HET BEHOUD VAN HET BEDRIJF OP DE HUIDIGE LOCATIE EN VOOR DE UITBREIDING OP KORTE TERMIJN.

De aanvraag tot het bekomen van planologisch attest wordt:

- Voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor de uitbreidingsbehoeften op korte termijn voor de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV
De omgevingsvergunningsaanvragen voor de realisatie van de korte termijnbehoeften zullen moeten tegemoetkomen aan volgende voorwaarden
 - Intensiveren en optimaliseren van het ruimtegebruik
 - Verplichte aanrijroute voor de bedrijven via Baarleveldestraat voor vrachtwagens
 - Beperken individueel autoverkeer door initiatieven op niveau bedrijf en niveau bedrijfsterrein
 - Stapelen en inbreiding voor het parkeren
 - Beperken van laden en lossen van materiaal in de tijd en indien van toepassing in overleg met omwonenden
 - Het voorzien van een 15 meter brede groenbuffer, waarin waterlopen en grachten niet inbegrepen zijn
 - Het beperken van verharding, hergebruik van hemelwater en voorzien van een voldoende buffer- en infiltratiecapaciteit voor hemelwater (= toepassing hemelwaterverordening en bouwreglement stad Gent)
 - Maatregelen voor het verplaatsen van waterlopen en grachten en inrichten van een gezamenlijke gracht rond de bedrijfsterreinen die de waterbeheerfunctie voldoende garandeert
 - Het voorzien van 5 meter brede stroken voor beheer van waterlopen die niet ten koste gaan van de vereiste groenbuffers, dit betekent dat de 15 meter brede groenbuffers moeten opschuiven in de richting van de geplande gebouwen of verhardingen
 - Gebruik van duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
 - Beperken van het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
 - Een zone voor afvalinzameling voorzien voor de verplicht gescheiden te verzamelen afvalstoffen en voor compostering van GFT
 - Laadpalen voor elektrische voertuigen (vb op de gebundelde parking)
 - Energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent)
 - Aandacht voor de orientatie van de gebouwen om oververhitting te vermijden en maximaal zonlicht toe te laten.
 - Rekening houden met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen
 - Energiezuinig bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (of a passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen
 - Lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz.) gekoppeld aan zuinige technieken (bv warmtepompen)
 - De maatregelen inzake onkruidbeheersing en vermijden van gebruik chemische bestrijdingsmiddelen
 - Maatregelen voor het vermijden en beperken van geluidshinder en geurhinder
 - Maatregelen voor het vermijden en beperken van hinder voor aanpalende percelen na reliefwijziging

- Voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor de uitbreidingsbehoeften op korte en lange termijn voor de bedrijven Carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV. Het planproces voor de lange termijnbehoeften zullen moeten tegemoetkomen aan de hierboven geformuleerde voorwaarden op de korte termijn en bijkomend aan volgende voorwaarden:
 - Het principe van ruimteneutraliteit wordt meegenomen als uitgangspunt in het te voeren planproces.
 - De compensatie voor het verlies van beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied wordt meegenomen in het geïntegreerde planproces.

Ondertekening

Datum

dag.....17..... maand.....07..... jaar.....2019.....

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw



Koen VAN DEN HEUVEL

Wat zijn de beroepsmogelijkheden voor de bevoegde overheid en de aanvrager?

Schorsend administratief beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement

Het beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het afschrift van het planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen te bezorgen, voor zover dat nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

Als de Vlaamse Regering het beroep verwerpt, wordt de schorsing opgeheven en krijgt het planologische attest, zoals het werd afgegeven door het bevoegde bestuursorgaan, uitwerking. Als de Vlaamse Regering het beroep inwilligt, wordt het planologische attest vernietigd, en moet de provincieraad of de gemeenteraad opnieuw beslissen over de aanvraag tot planologisch attest, rekening houdend met de motieven voor de inwilliging van het beroep.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing met een beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na die waarop het beroep is ingesteld. Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan het departement, respectievelijk de deputatie bezorgd.

Beroep van de aanvrager

Als u het als aanvrager van het attest niet eens bent met de beslissing over uw aanvraag, dan kunt u binnen 60 dagen na de ontvangst van het attest beroep aantekenen bij de Raad van State.

U kunt de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Stuur dat verzoekschrift ofwel met de post aangetekend naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapstraat 33, 1040 Brussel, of dien het in volgens de elektronische procedure. Meer informatie vindt u in de rubriek 'E-procedure' op de website van de Raad van State www.raadvanstate.be. Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

Als u uw verzoekschrift met de post verstuurd, moet u naast het originele verzoekschrift ook steeds drie eensluidend verklaarde afschriften van het verzoekschrift bezorgen, te vermeerderen met een afschrift voor iedere verwerende partij. Het procedurereglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op www.raadvanstate.be.

Privacywaarborg

De gegevens die bij de aanvraag zijn meegedeeld, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van het dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en zo nodig te laten verbeteren.