

**GEMEENTELIJKE
COMMISSIE VOOR
RUIMTELIJKE
ORDENING**

A V E L G E M

**Verslag vergadering
11 oktober 2016 om 19.30 uur**

<i>hoedanigheid</i>	<i>naam</i>	<i>aanwezig / verontschuldigd</i>	<i>stem- gerechtigd</i>
voorzitter	Terryn Liesbeth	aanwezig	X
deskundigen	Callens Luc Desmet Johan (P) Hautekiet Pol Kerckhove Steve	aanwezig	X
vertegenwoordigers handelaars/middenstand	Taelman Dave Van Leynseele Tattiana (P)		
vertegenwoordigers landbouwers	Maes Jan Desmet Ann-Sophie (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers werkgevers	Bossuyt Jan De Mey Veerle (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers werknemers	Verhaeghe Shirley Locquet Johan (P) Herman Mia Baert Luc (P)	verontschuldigd aanwezig aanwezig	 X X
vertegenwoordigers natuurverenigingen	De Clercq Bart Rombaut Stephanie (P)	verontschuldigd	
secretaris	Monteyne Wim	aanwezig	
afgevaardigde College van Burgemeester en Schepenen	Vantieghem Lieven	aanwezig	
afgevaardigde fractie CD&V	Byls Koen	aanwezig	
afgevaardigde fractie sp.a			
afgevaardigde fractie Gemeentebelangen			
afgevaardigde fractie N-VA			

Er waren **6** stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.

Agendapunten:

- Aanvraag tot planologisch attest door bvba Panelco, Sint-Amansdijk 75, 8581 Avelgem (Kerkhove): bundelen adviezen, opmerkingen en bezwaren en formuleren advies

1. Aanvraag tot planologisch attest door bvba Panelco, Sint-Amandswijk 75, 8581 Avelgem (Kerkhove): bundelen adviezen, opmerkingen en bezwaren en formuleren advies

1.1. Toelichting

Reeds in 2013 heeft bvba Panelco een aanvraag tot planologisch attest ingediend. Nadat er een openbaar onderzoek had plaatsgevonden en de gecoro zijn advies had geformuleerd werd het dossier stopgezet.

Op 9 mei 2016 heeft bvba Panelco, gevestigd in de Sint-Amandswijk 75 te 8581 Avelgem (Kerkhove) een nieuwe aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de gemeente.

Voorafgaandelijk werd een onderzoek tot milieueffectrapportage gevoerd en werd door de dienst MER op 31 maart 2016 geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De screeningsnota werd samen met deze beslissing bij de aanvraag tot planologisch attest gevoegd.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd dat liep van 16 augustus 2016 tot en met 15 september 2016. Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan één ondertekend werd door 20 personen (op 13 verschillende adressen). De indieners van de twee individuele bezwaren hebben ook het gezamenlijk bezwaarschrift ondertekend.

Daarnaast werd ook het advies ontvangen van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie, het departement Ruimte Vlaanderen, het departement Landbouw en Visserij, het agentschap Innoveren & Ondernemen en de dienst Waterlopen van de provincie.

Met het indienen van een aanvraag tot planologisch attest wil het bedrijf een uitspraak bekomen van de bevoegde overheid of het bedrijf op de huidige locatie kan behouden blijven en zo ja, welke de verdere ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Situering en behoeften van het bedrijf

De bvba Panelco is een onderneming gespecialiseerd in de (kleine) renovatie en nieuwbouw van ruimtes voor de voedingsindustrie. De hoofdactiviteit bestaat in het produceren en op maat maken van polyester composietplaten, -deuren en stootplinten, de zogenaamde Beco-Panels. Het bedrijf heeft, naast de bedrijfsleider dhr. Van de Putte en zijn echtgenote, 5 FTE werknemers in dienst.

De bedrijfsgebouwen aan de Sint-Amandswijk zijn dienstig voor de opslag van grondstoffen, het vervaardigen en op maat maken van de Beco-Panels alsook het stockeren van de afgewerkte producten. Ook de kantoren zijn er ondergebracht. Door plaatstekort werd tot voor kort een loods van 300m² in Oudenaarde gehuurd, maar deze voldeed ook niet meer qua grootte. Momenteel wordt een grotere opslagplaats in Kwaremont gehuurd, maar de eigenaar stelt dit pand te koop. De gehuurde loods wordt gebruikt voor het stockeren van grondstoffen en indien nodig afgewerkte producten.

De omzet van het bedrijf lag tot voor een paar jaar rond de 1 miljoen euro, maar is de laatste jaren licht dalende. Het bedrijf heeft nood aan voldoende opslag- en productiecapaciteit op één site om efficiënter te kunnen werken en haar huidige positie in de markt te kunnen behouden. Het uitbreiden van de tewerkstelling is op termijn mogelijk.

Het bedrijf voorziet op korte termijn een uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte met maximum 50%. Deze uitbreiding wordt voorzien aan de linkerkant. Vooraan worden parkeerplaatsen voor de werknemers, bedrijfsleiders en vertegenwoordigers voorzien. Links van de uitbreiding is er een doorgang naar achteraan de site en een 10m brede bufferstrook voorzien. Achteraan wordt een zone van 40m diep bij de bedrijfssite genomen. Deze zone bestaat uit een manoeuvreerruimte, een stockageruimte in open lucht en parkeerplaatsen (30m diep) en een bufferzone (20m diep). Ook aan de rechterkant komt een 6m brede groenbuffer.

Het bedrijf heeft geen langetermijnbehoeften en wil enkel de nodige rechtszekerheid bekomen.

Vergunningstoestand van het bedrijf

Het bestaande bedrijfsgebouw werd in 1982 vergund als "uitbreiden van een magazijn met werkplaats en burelen" voor de distributiezaak die op de hoek met de Brugstraat gelegen is.

In de loop der jaren werd het bedrijfsgebouw in gebruik afgesplitst van de distributiezaak en werd er een volledig zelfstandige activiteit in ondergebracht en uitgeoefend. Het is niet duidelijk wanneer

dit juist gebeurd is. Op de verdieping van het kantoorgedeelte vooraan werd een bedrijfswoning ingericht. Deze woongelegenheden is op zich niet vergund.

In 2003 werd aan bvba BIP een milieuvergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bedrijf voor het vervaardigen van kunststofpanelen. Deze milieuvergunning loopt nog tot 22 september 2023.

Mobiliteitsprofiel van het bedrijf

Gemiddeld doet 1 vrachtwagen per dag het bedrijf aan voor de levering van grondstoffen. De rest van de mobiliteit wordt veroorzaakt door de bestelwagens van het bedrijf zelf waarmee de levering en plaatsing van de kunststofpanelen wordt verzorgd.

Planologische context

Het bedrijf is volgens het gewestplan Kortrijk voor een klein deel gelegen in woongebied (een strook van ±10m aan de rechterkant van de site) en voor het grootste deel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) staat er een specifiek beleidskader met 15 evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen. In de motiveringsnota wordt elk evaluatiecriterium besproken.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) staat er eveneens een beleidskader voor zonevreemde bedrijven. In eerste instantie moet de juridische en planologische context afgetoetst worden en vervolgens zijn er een aantal ruimtelijke toetsingscriteria zodat het bedrijf in een bepaalde categorie kan ondergebracht worden.

Deze categorieën zijn:

- categorie 0: bedrijven die niet mogen uitbreiden
- categorie 1: bedrijven die tot max. 10% grondoppervlakte kunnen uitbreiden, met beperkingen voor toekomstige activiteiten
- categorie 2: bedrijven die tot max. 50% grondoppervlakte kunnen uitbreiden, met beperkingen voor toekomstige activiteiten
- categorie 3: bedrijven die tot max. 50% grondoppervlakte kunnen uitbreiden, zonder beperkingen voor toekomstige activiteiten
- categorie 4: bedrijven die meer dan 50% grondoppervlakte kunnen uitbreiden, met beperkingen voor toekomstige activiteiten
- categorie 5: bedrijven die meer dan 50% grondoppervlakte kunnen uitbreiden, zonder beperkingen voor toekomstige activiteiten

Volgens de motiveringsnota zijn er voldoende argumenten om het bedrijf onder te brengen in categorie 2 of 3.

Alternatievenonderzoek

Er werden geen alternatieven of voorstellen voor herlocalisatie onderzocht.

Bezwaren en adviezen

De ingediende bezwaarschriften handelen over de ligging in agrarisch gebied, vlakbij een woonwijk en op korte afstand van natuurgebied. Er zijn ook vragen over de grootte en concrete invulling van de bufferzone, het belemmeren van het zicht, de bijkomende verkeersdruk, de waardevermindering van de nabijgelegen woningen en de mogelijke lawaaihinder. Tot slot wordt gewezen op de aanwezigheid van een ondergrondse mazouttank waarvan een goedkeuringsattest ontbreekt.

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij is voorwaardelijk gunstig. Er moet voldoende waterbuffermogelijkheid op het terrein zelf voorzien worden en er wordt aangedrongen op een lange termijn visie en op het beperken van het ruimtegebruik (o.a. door beperken groenzones). Ruimte die niet benut wordt door het bedrijf kan terug in landbouwgebruik gegeven worden.

Het advies van het agentschap Innoveren & Ondernemen is gunstig.

De dienst waterlopen van de provincie geeft aan dat het watertoetsadvies moet gevraagd worden aan Waterwegen en Zeekanaal. Waterwegen en Zeekanaal heeft geen advies gegeven.

Het advies van het departement Ruimte Vlaanderen is gunstig voor de korte termijnbehoeftes mits aanpassing van de inplanting van de rekken in open lucht. De behoeftes op lange termijn worden gunstig geadviseerd. Het bedrijf kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.

Het advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie is gunstig wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie, is ongunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn en er is geen uitbreidingsvraag op lange termijn. Het ongunstig advies is gebaseerd op een strijdigheid met het beleidskader terzake in het GRS. Het bedrijf kan maximaal ingedeeld worden in categorie 2 of 3 waardoor een uitbreiding tot maximaal 50% bijkomende grondoppervlakte mogelijk is. Daarnaast moet ook de kwalitatieve landschappelijke inkleding op een adequate wijze verankerd worden.

1.2. Bespreking

Door de bevoegde schepen (i.c. de burgemeester) wordt opgemerkt dat op korte termijn het aanpalende grootwarenhuis zal verhuizen naar een nieuwbouw aan de overkant van de straat. Er is nog niet geweten wat er met de bestaande gebouwen zal gebeuren.

Er wordt vastgesteld dat de bezwaren gelijklopend zijn als bij de eerdere aanvraag.

Vooraan de site zou er vroeger ook een brandstofverdeelinstallatie gestaan hebben. Hierdoor kan er mogelijks grondverontreiniging zijn in de omgeving. We moeten er van uit gaan dat bij het stopzetten van deze pompinstallatie de nodige maatregelen werden getroffen en de ondergrondse brandstofreservoirs werden verwijderd of volgens de regels van de kunst werden gereinigd en opgespoten. Dit werd nagevraagd en opgevolgd door de milieudienst van de gemeente. In de milieuvergunning werd alvast een brandstofverdeelinstallatie vergund.

1.3. Beraadslaging

De volgende **6** personen waren nog aanwezig voor de beraadslaging over het advies omtrent de aanvraag tot planologisch attest:

Terryn Liesbeth, Kerckhove Steve, Maes Jan, Bossuyt Jan, Locquet Johan, Baert Luc en secretaris Monteyne Wim.

Bij de beraadslaging werd eerst stilgestaan bij het ongunstig advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie.

Advies dienst Ruimtelijke Planning provincie

Het advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie is ongunstig voor de behoefte op korte termijn.

- *Bedrijf reeds getoetst in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven in 2000. Toen ondergebracht in categorie 0, wat betekende dat een uitbreiding niet aangewezen was.*

Er wordt verwezen naar het advies van de commissie van 2/07/2013. De commissie blijft bij haar standpunt in deze.

"Bij de afweging in 2000 werd een viertal ruimtelijke bedrijfskenmerken afgewogen alsook een 14-tal karakteristieken van de bedrijvigheid. Het bedrijf scoorde slechts op het criterium 'landschappelijk goed ingekleed' en 'recente bouwvergunningen' negatief. Er was op dat moment inderdaad geen landschappelijke inkleding van het bedrijf en er waren ook geen recente bouwvergunningen afgeleverd.

De commissie vindt het vreemd dat de uiteindelijke evaluatie destijds geleid heeft tot het onderbrengen in categorie 0 en is van oordeel dat een nieuwe evaluatie na 13 jaar op basis van het beleidskader in het GRS moet mogelijk zijn.

Er wordt namelijk gesteld dat er geen uitbreiding van de activiteiten zal gebeuren (enkel een optimalisatie) en er wordt nu wel een landschappelijke inkleding voorzien in de vorm van de groenbuffers.

Een indeling van het bedrijf in maximaal categorie 2 is voor de commissie aanvaardbaar."

- *Plan gewenste toestand is niet altijd even duidelijk.*

De commissie kan deze opmerking beamen. De breedte van de bufferzone achteraan is soms 10m en soms 20m. De commissie gaat er van uit dat de bufferzone achteraan 20m breed is.

- *Strijdigheid met Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)*

Volgens het beleidskader zonevrije bedrijven zijn voor de bedrijven die worden ondergebracht in categorie 2 of 3 verbouwingen en zonevrije uitbreidingen tot maximaal 50% bijkomende **grond**oppervlakte mogelijk. In de aanvraag voorziet het bedrijf een uitbreiding van 50% **bebouwde ruimte**, maar verdubbelt het in grondoppervlakte.

De commissie stelt vast dat in het GRS effectief sprake is van maximaal 50% bijkomende **grond**oppervlakte. De commissie is van oordeel dat het begrip grondoppervlakte moet begrepen worden als de oppervlakte ingenomen door het volledige bedrijf, dus naast de gebouwen ook de verhardingen en de groenbuffers.

De commissie kan zich dan ook enkel maar aansluiten bij de conclusie dat de aanvraag strijdig is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Het spreekt verder voor zich dat er nood is aan een goede landschappelijke inkleding van het bedrijf, los van eventuele uitbreidingen.

De commissie is na de behandeling van het advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie en het ingenomen standpunt over dit advies, van oordeel dat een verdere behandeling van de ingekomen adviezen en bezwaarschriften niet meer relevant is.

Stemming

De voorzitter merkt de unanimititeit van de leden, waardoor er geen hoofdelijke stemming gehouden wordt.

Advies gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening neemt kennis van de aanvraag tot planologisch attest voor bvba Panelco, Sint-Amandswijk 75, 8581 Avelgem (Kerkhove).

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geeft een positief advies omtrent het behoud van het bedrijf op de bestaande site en geeft een negatief advies omtrent de behoeften op korte termijn. Er zijn geen behoeften op lange termijn.

De motivering om te komen tot dit advies zit vervat in de beraadslaging van dit agendapunt.

*Opgemaakt door:
Wim Monteyne
secretaris gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
op 25 oktober 2016*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Liesbeth Terry