

**GEMEENTELIJKE
COMMISSIE VOOR
RUIMTELIJKE
ORDENING**

A V E L G E M

**Verslag vergadering
24 april 2018 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	aanwezig	X
	Kerckhove Steve	verontschuldigd	
vertegenwoordigers handelaars/middenstand	Taelman Dave Van Leynseele Tattiana (P)		
vertegenwoordigers landbouwers	Maes Jan	aanwezig	X
	Desmet Ann-Sophie (P)		
vertegenwoordigers werkgevers	Bossuyt Jan	verontschuldigd	
	De Mey Veerle (P)		
vertegenwoordigers werknemers	Verhaeghe Shirley		
	Locquet Johan (P)	aanwezig	X
	Herman Mia		
	Baert Luc (P)	aanwezig	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			
onafhankelijk raadslid	Lut Deseyn	aanwezig	
onafhankelijk raadslid	Magda Vercaemst	aanwezig	

Er waren **5** stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.

Agendapunten:

- Aanvraag tot planologisch attest door nv Molens T'Kindt, Kaaistraat 18, 8581 Avelgem (Kerkhove): bundelen adviezen, opmerkingen en bezwaren en formuleren advies

1. Aanvraag tot planologisch attest door nv Molens T'Kindt, Kaaistraat 18, 8581 Avelgem (Kerkhove): bundelen adviezen, opmerkingen en bezwaren en formuleren advies

1.1. Toelichting

Het bedrijf heeft reeds in 2002 een positief planologisch attest bekomen. Als gevolg daarvan werd een bijzonder plan van aanleg opgemaakt om het bedrijf ook bestemmingsmatig op de huidige locatie te verankeren. Het BPA nr. 5 Kaaistraat werd goedgekeurd bij MB van 20/01/2004.

Omdat de toekomstige behoeften van het bedrijf niet kunnen verwezenlijkt worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande BPA werd een nieuwe aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de gemeente.

Voorafgaandelijk werd een onderzoek tot milieueffectrapportage gevoerd en werd door de dienst MER op 23 mei 2017 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 1 februari 2018 tot 3 maart 2018. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen (0) bezwaarschriften ingediend.

Wel werd het advies ontvangen van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie, het departement Omgeving, de Vlaamse Milieumaatschappij en het agentschap Innoveren & Ondernemen.

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

Het bedrijf is na de eerste wereldoorlog gestart als handel in granen en bloem. Na de tweede wereldoorlog is begonnen met de productie van bloem. In 1951 kreeg men een toelating om als industriële maalderij bloem te produceren voor bakkerijen. In 1967 werd een volledig nieuwe molen gebouwd. In de volgende decennia werd het bedrijf verder uitgebouwd en gemoderniseerd.

De laatste jaren werden gekenmerkt door een grondige sanering van de site: oude gebouwen werden afgebroken en een ruime parking werd aangelegd. Er werd een nieuwe afsluiting geplaatst en alle gebouwen kregen een grondige opfrisbeurt. Ook een groenscherm met doorgang voor fietsers en voetgangers werd aangelegd. Tot slot werden verschillende maatregelen genomen om de geluidshinder verder te beperken.

Het bedrijf maakt nu bloem- en meelmengsels op basis van tarwebloem die volledig op de site in Kerkhove wordt geproduceerd. De aanvoer van tarwe gebeurt in grote mate via de Schelde. Het uiteindelijke maalproces levert een witte basisbloem op. Naast deze bloem worden ook een aantal bijproducten geproduceerd voor bruine meelmengsels of voor verwerking in veevoeders.

Het eindproduct (witte bloem of bruine meelsoorten) worden in bulk of in zakgoed verkocht.

Het bedrijf stelt 25 FTE's te werk, die in totaal 30 personen inhouden. De meeste medewerkers wonen in een straal van 15 km rond het bedrijf. Binnen de vooropgestelde plannen wordt een groeipotentieel tot een verdubbeling van het aantal werknemers verwacht.

Het bedrijf voorziet op korte termijn volgende werken:

- Vernieuwen van de kaaimuur
- Nieuw siloblok voor bijproducten + weegbrug

Het bedrijf voorziet op lange termijn volgende werken:

- Uitbreiden zakgoedmagazijn
- Herlokalisatie afzak bruin
- Herlokalisatie bijstorten
- Uitbreiden silo's bij mengerij bruin & wit
- Herlokalisatie specialiteiten menger
- Herinrichten machinepark onder rustkisten
- Optimalisatie tarwereiniging & rustkisten
- Vernieuwen sociale ruimte
- Vernieuwen labo & proefbakkerij
- Ruimte voorzien voor vernieuwen maalactiviteit

De werken op korte termijn moeten vooral de mobiliteit ten goede komen.

Vergunningstoestand van het bedrijf

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund. De laatste stedenbouwkundige vergunningen handelen over slopen van 2 woningen en aanleggen van een tijdelijke parking (2015), bevestigen van een luchtuitlaatbuis met geluidsdemper aan gevelbedrijfssilo (2014), plaatsen van een mazouttank (gewijzigde inplanting) en aanleggen verharding – regularisatie (2011), slopen van 2 woningen (2006), vervangen en verleggen van een bovengrondse mazouttank (2006). De laatste silo's werden in beroep vergund in 2000.

In 2009 werd aan het bedrijf een milieuvergunning op proef afgeleverd voor het verder exploiteren en veranderen van een maalderij. Deze milieuvergunning werd definitief in 2010 en loopt nog tot 10 december 2029.

Mobiliteitsprofiel van het bedrijf

De toevoer van grondstoffen gebeurt qua volume hoofdzakelijk per schip (1 per week). Aanvoer via vrachtwagens ligt op gemiddeld 1,4 vrachtwagens (gem. 30 ton) per werkdag voor tarwe en gemiddeld 1 vrachtwagen per werkdag voor andere grondstoffen en verpakkingsmateriaal.

De afvoer van eindproducten gebeurt via de weg. Bulktransport: gem. 6 ritten per dag; zakgoedtransport: gem. 4 ritten per dag; bijproducten: gem. 3 ritten per dag.

Er zijn gemiddeld 20 wagens van personeel aanwezig. Het aantal bezoekers met wagen is occasioneel.

Na verdere uitbouw van het bedrijf zal de verhoogde toevoer opgevangen worden via de Schelde. De verhoogde afvoer zal via de weg gebeuren. Om dit beter te stroomlijnen wordt de ontsluiting van het terrein verplaatst naar de Kaaistraat, recht tegenover de inrit van het bedrijf Clovis Matton (Limagrain). Ook de personeelsparking zou naar die zone verhuizen.

Planologische context

Het bedrijf is gelegen in het bijzonder plan van aanleg Kaaistraat, hoofdzakelijk binnen een zone voor nijverheid, maar ook deels in een zone voor groenscherm, een zone voor groenaanleg en een zone voor groenaanleg en parking.

De gewenste wijzigingen die de verdere uitbouw van het bedrijf mogelijk moeten maken kunnen niet gerealiseerd worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande BPA.

Alternatievenonderzoek

Er werden geen alternatieven of voorstellen voor herlokalisatie onderzocht. Het bedrijf heeft slechts één vestiging.

Bezwaren en adviezen

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij is gunstig. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Het advies van het agentschap Innoveren & Ondernemen is gunstig.

Het advies van het departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig. Het bedrijf kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite. De behoeftes op korte en lange termijn worden gunstig geadviseerd. De voorwaarde houdt in dat de gevraagde hoogtes beschouwd worden als een maximum gabariet en geen recht. De werkelijke hoogte die gebouwd kan worden dient af te hangen van een nog op te maken hoogtestudie. Alle in dit advies aangehaalde ontbrekende stukken en motivering (hoogtestudie, schaduwstudie m.b.t. de woningen, betere beelden van de omgeving, 3-D beelden van de beoogde volumes en reeds aanwezige hoogbouw, ...) dienen deel uit te maken van eventuele toekomstige stedenbouwkundige aanvragen. Het is de evaluatie van deze stukken en studies die zal mogelijk maken in hoeverre en onder welke voorwaarden die maximum gabariet werkelijk kan ingevuld worden.

Het advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie is gunstig wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn. De voorwaarde is dat het geheel hoofdzakelijk vergund is. Er wordt ook gevraagd om de materialisatie van de hogere constructies zo te voorzien dat visuele impact zoveel als mogelijk gemilderd wordt.

1.2. Bespreking

Door de bevoegde schepen (i.c. de burgemeester) wordt aangevuld dat het bedrijf reeds een toelichting heeft gegeven aan de buurt over de ingediende aanvraag en dat er de laatste jaren veel inspanningen zijn gebeurd om de relatie met de buurt te verbeteren.

Er wordt gevraagd of de opmerking van de provincie i.v.m. de vergunde toestand terecht is. Op het eerste zicht zijn alle gebouwen en constructies effectief vergund of vergund geacht. De verwarring is ontstaan omdat op p. 61 de letterlijke tekst uit het uitvoeringsbesluit (art. 2, 4° c)) i.v.m. het plan van de gewenste toestand werd opgenomen. Er is volgens de secretaris geen sprake van onvergunde constructies, onvergunde functies of overgund grondgebruik.

1.3. Beraadslaging

De volgende **5** personen waren nog aanwezig voor de beraadslaging over het advies omtrent de aanvraag tot planologisch attest:

Terryn Liesbeth, Hautekiet Pol, Maes Jan, Locquet Johan, Baert Luc en secretaris Monteyne Wim.

Bij de beraadslaging werden de opmerkingen/voorwaarden uit de adviezen overlopen.

Advies dienst Ruimtelijke Planning provincie

Zoals bij de bespreking gesteld kan aangenomen worden dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund is. Er is verwarring ontstaan door op p. 61 de letterlijke tekst uit het uitvoeringsbesluit (art. 2, 4° c)) i.v.m. het plan van de gewenste toestand op te nemen.

Om tegemoet te komen aan de vraag i.v.m. materialisatie van de hogere constructies kan opgelegd worden dat dit aspect onderdeel moet uitmaken van eventuele aanvragen tot omgevingsvergunning.

Advies departement Omgeving

De commissie kan akkoord gaan met de gemaakte opmerking i.v.m. een hoogtestudie. Alle ontbrekende stukken en motivering dienen deel uit te maken van eventuele aanvragen tot omgevingsvergunning.

Daarnaast werd door een lid opgemerkt dat de Kaaistraat, ter hoogte van de oude Scheldearm, opgenomen is in het fietsknooppuntennetwerk van de provincie. Hier wordt best mee rekening gehouden gedurende de werken. Door de secretaris wordt aangevuld dat het de bedoeling is om na het beëindigen van de werken aan de nieuwe sluis, dit stuk Kaaistraat terug af te sluiten voor doorgaand auto- en vrachtwagenverkeer.

Door een lid wordt gevraagd om toch nog eens na te gaan of aan alle voorwaarden uit de destijds afgeleverde vergunningen werd voldaan.

Een ander lid vraagt zich nog af of er voldoende parkeerplaatsen voor personeel zullen zijn eenmaal het bedrijf al haar uitbreidingsplannen heeft gerealiseerd. Het plan gewenste toestand voorziet nu in totaal 33 parkeerplaatsen (personeel + bezoekers). Dit is wellicht voldoende. In het op te maken RUP kan hier nog aandacht aan geschonken worden.

Stemming

De voorzitter bemerkt 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 nv Molens T'Kindt, Kaaistraat 18, 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 positief advies omtrent de behoeften op korte en lange termijn.

Volgende opmerkingen/aandachtspunten worden geformuleerd:

- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe gebouwen moet volgende documenten bevatten: een hoogtestudie (incl. schaduwstudie en 3-D beelden) en materialisatienota.

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 3 mei 2018*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Liesbeth Terryn