



Gemeente

**Jabbeke**

geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening

Dorpsstraat 3

8490 Jabbeke

Tel. 050 / 81 01 30

Fax. 050 / 81 01 17

ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

## ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 04.03.2024

### AANWEZIGHEDEN

	A AF VO	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming - deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - besluitvorming, maar niet deelgenomen aan de besluitvorming	aanwezig tijdens - informatief gedeelte - bij de besluitvorming de zaal verlaten
Sambaer Hélène - voorzitter	A	X		
Rosseel Tine - secretaris	A		X	
<b>Deskundigen</b>				
Simoens Laurens - effectief lid	A	X		
Vanhessche Matthias	A	X		
Randon Perrine - plaatsvervanger	A		X	
Baeteman Stefaan - effectief lid	VO			
Aelbrecht Thomas - plaatsvervanger	VO			
Casteleyn Mark - effectief lid	AF			
Vershelde Geert - plaatsvervanger	A	X		
Vanhouteghem Katrien - effectief lid	VO			
Blauwet Erik - plaatsvervanger	A	X		
Van Renterghem Erwin - effectief lid	A	X		
Lanszweert Peter - plaatsvervanger	A		X	
<b>Vertegenwoordiger natuurverenigingen</b>				
Sevenant Johan - effectief lid	A	X		
Van Bijlen Joeri - plaatsvervanger	AF			
<b>Vertegenwoordiger verenigingen werkgevers/zelfstandigen</b>				
Allegaert Stephanie - effectief lid	A	X		
Blomme Patrick - plaatsvervanger	AF			
<b>Vertegenwoordiger verenigingen werknemers</b>				
Roose Joke - effectief lid	A	X		
Deschacht Nancy - plaatsvervanger	AF			
De Brabander Andy - effectief lid	A	X		
<b>Vertegenwoordiger landbouwverenigingen</b>				
Demeyere Sandy - effectief lid	VO			
Demeyere Marcel - plaatsvervanger	A	X		
Segaert Luc - effectief lid	VO			
Jonckheere Matthias - plaatsvervanger	A	X		
<b>Genodigden</b>				
Frank Casteleyn - burgemeester	AF			
Claudia Coudeville - schepen ruimtelijke ordening	A			X
Goele Brouckaert - algemeen directeur	AF			
Goossens Sil - ruimtelijk planner	VO			
Nikolaas Croene - gemeentelijk omgevingsambtenaar	AF			
Jean Marie Creyf - fractie SP.A	AF			
Coudyzer Werner - fractie N-VA	A			X
Peter-Jan Hallemeersch - fractie Groen - waarnemend lid	AF			
Olivier Fourier - fractie Groen - plaatsvervanger	AF			
Wim Van Oudenhove - Vlaams Belang - waarnemend lid	A			X
Marijke De Gols - Vlaams Belang - plaatsvervanger	A			X

# VERSLAG

## **1. Algemeen**

De vergadering is gestart om 19u00 en werd afgesloten om 19u35

## **2. Agenda**

- 2.1. Planologisch attest André Martens, Bekegemstraat 34, 8490 Jabbeke**  
*uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek*

### **3.1 Planologisch attest André Martens, Bekegemstraat 34, 8490 Jabbeke uitbrengen van een gemotiveerd advies na het openbaar onderzoek**

#### **Planologische historische dossier**

##### **1. Op 31.10.2005 werd een planologisch attest aangevraagd door BVBA André Martens.**

- korte termijn: uitbouw afdak (288m<sup>2</sup>) aan loods voor berging rollend materieel en klein materiaal+ uitbreiden loods aan de oostzijde, bestemd voor de opslag van materiaal en op het verdiep de inrichting van een kantoor (160m<sup>2</sup>)
- lange termijn: uitbreiden loods aan de westzijde (375m<sup>2</sup>) voor opslag van materiaal en op het verdiep de inrichting van een kantoor

Op 13.03.2006 wordt een gunstig planologisch attest afgeleverd onder volgende voorwaarden :

Het geplande afdak en de loods dienen op 6 meter van de rechterperceelsgrens ingeplant te worden. In deze bouwvrije zone moet een volwaardig groenscherm van minstens 4 m. aangelegd worden. Dit volwaardig groenscherm is ook aan te brengen rondom het ganse gedeelte waar de activiteiten plaatsvinden, zijnde eveneens aan de linkerperceelsgrens en achteraan, waar de dubbele bomerrij, getekend is. De geplande opslag achteraan het perceel voor het onder andere stapelen van herbruikmaterialen, teelaarde, gravé en steenslag wordt niet toegelaten en dient zich te situeren voor de ingetekende dubbele bomerrij, d.w.z. in de eerste helft van het perceel tegenaan de Bekegemstraat. Hierdoor worden de agrarische structuren op dit achterliggend stuk gevrijwaard.

Op 13.06.2007 werd het BPA Martens bij Ministerieel Besluit goedgekeurd.

##### **2. Op 26.11.2013 werd een planologisch attest aangevraagd door MARTENS André grond-en kraanwerken B.V.B.A.**

Deze aanvraag werd op 19.12.2013 ingetrokken door de aanvrager.

##### **3. Op 28.04.2014 werd een planologisch attest aangevraagd door MARTENS André grond-en kraanwerken B.V.B.A.**

- op (middel)korte termijn (tijdsvenster 2014) is zoals gesteld nood aan de realisatie van bijkomende opslagruimte en de aanleg van bijkomende verhardingen
- gelet op het specifieke bedrijfsprofiel en de vooropstelde lange termijnvisie, wordt geen bijkomende behoefte op lange termijn voorzien.

Deze aanvraag werd op 21.10.2014 ingetrokken door de aanvrager.

##### **4. Op 03.02.2020 werd een planologisch attest aangevraagd door MARTENS André grond-en kraanwerken B.V.B.A.**

- Op korte termijn vraagt het bedrijf
  - Ruimte geven aan de acute nood aan bijkomende opslagruimte in open lucht, nl; 4710 m<sup>2</sup>
  - Voorzien van extra infiltratiemogelijkheid, nl. 1222 m<sup>2</sup>
- Op lange termijn heeft het bedrijf nood aan
  - Realiseren van een nieuwe loods, nl 540m<sup>2</sup>

Deze aanvraag werd niet op tijd beslist.

##### **5. Op 1.07.2023 werd een planologisch attest aangevraagd door MARTENS André grond-en kraanwerken B.V.B.A.**

Deze aanvraag is een exacte kopie van de ingediende aanvraag van 03.02.2020

Het dossier doorliep al volgende procedure:

- Op 23/08/2023 werd dossier volledig verklaard
- Adviesprocedure en Openbaar onderzoek van 2/10/2023 tem 31/10/2023.

Conform artikel 10. § 6. van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening haar advies binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek aan die bevoegde overheid. Overeenkomstig artikel 4.4.25, § 4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat het advies het integrale advies van het departement. Op hetzelfde

ogenblik bezorgt de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan het bevoegde bestuursorgaan.

**Op 19 december 2023 heeft de GECORO een eerste maal advies uitgebracht.**

Tijdens deze zitting werd door de voorzitter overgegaan tot een stemming.

**Standpunt 1 kreeg 5 stemmen**

- gunstig advies wat betreft de bestending van het bedrijf op de huidige locatie.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

**Standpunt 2 kreeg 5 stemmen**

- gunstig advies wat betreft de bestending van het bedrijf op de huidige locatie.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

De stemming leidt tot een staking van stemmen. Hierdoor is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

**Dit betekent dat de meerderheid standpunt 1 volgt.**

Er werd een melding ontvangen dat één van de effectieve leden de uitnodiging voor de bijeenkomst van de GECORO niet had ontvangen en dus niet in de mogelijkheid was geweest om hieraan deel te nemen.

De uitnodiging werd op 29 november 2023 verstuurd naar de leden van de GECORO per e-mail. Uit nazicht blijkt dat één van de effectieve leden om onduidelijke reden inderdaad niet was opgenomen in de lijst van geadresseerden.

**Het schepencollege besliste in zitting van 15 januari 2024 naar aanleiding van het ingewonnen advies bij de VVSG om een nieuwe zitting van de GECORO samen te roepen om zo te voldoen aan de vormvereisten, waarbij het advies omtrent het planologisch attest wordt hernomen en alle aanwezige effectieve leden (of hun plaatsvervangers) opnieuw hun stem kunnen uitbrengen.**

**Op 29 januari 2024 heeft de GECORO een tweede maal advies uitgebracht.**

Tijdens deze zitting werd door de voorzitter overgegaan tot een stemming.

**Standpunt 1 kreeg 3 stemmen**

- gunstig advies wat betreft de bestending van het bedrijf op de huidige locatie.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

**Standpunt 2 kreeg 7 stemmen**

- gunstig advies wat betreft de bestending van het bedrijf op de huidige locatie.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

**Dit betekent dat de meerderheid standpunt 2 volgt.**

Het advies werd voorgelegd aan de gemeenteraad van 19 januari 2024.

Voor de behandeling van dit agendapunt dient raadslid Carine Vandermeersch namens de CD&V fractie bij aanvang de zitting een amendement in. Dit wordt gevraagd omdat tijdens de GECORO adviescommissie van 29 januari 2024 de bepalingen van het huishoudelijk reglement niet correct werden opgevolgd. Het was namelijk zo dat een extern genodigde aanwezig was en bleef in de zaal tijdens de geheime stemming waardoor deze stemming aldus voor ongeldig wordt aanzien. Vandaar het voorstel aan de gemeenteraad om de GECORO adviescommissie opnieuw te laten doorgaan binnen de komende maand zodat dit agendapunt betreft het planologisch attest André Martens kan geagendeerd worden de eerstkomende gemeenteraad van 18 maart 2024.

**De gemeenteraad besliste in zitting van 19 februari 2024 om de bevoegde adviescommissie (GECORO) uit te nodigen om te beraadslagen over de aanvraag van het planologisch attest door André Martens, Bekegemstraat 34, 8490 Zerkgem.**

In de vergadering van de bevoegde adviescommissie dd. 29/01/2024 werden de bepalingen uit het huishoudelijk reglement niet volledig gevolgd zodat er geen rechtmatige stemming is gebeurd en bijgevolg geen rechtmatig advies is verleend. De oproep gebeurt zodanig dat het punt van het planologisch attest op de eerstvolgende gemeenteraad kan geagendeerd worden. De gemeenteraad besliste bijgevolg op 19 januari 2024 om punt 10 Ruimtelijke planning - planologisch attest - André Martens - Bekegemstraat 34 te verdagen.

**Op 4 maart 2024 wordt door de GECORO een derde maal advies uitgebracht.**

**Er wordt vastgesteld dat volgende schriftelijke adviezen zijn binnengekomen:**

**I. Ref. 634767 – Agentschap Innoveren & Ondernemen**  
**gedateerd op 13 september 2023 en ontvangen op 20 oktober 2023**

Het planologisch attest wordt aangevraagd om bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te bekomen voor een grond- en kraanbedrijf.

Het bedrijf heeft ruimtelijke ontwikkelingsbehoeften dewelke niet mogelijk zijn binnen het geldend planologisch kader.

De site (ongeveer 1,2 ha) ligt aan de zuidwestrand van de kern van Zerkegem, langs een lokale weg type I en omvat het bedrijfsterrein BPA Martens.

Het plangebied is bestemd middels het gewestplan tot (herbevestigd) landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels middels het BPA Martens (M.B. 13/06/2007) tot diverse bestemmingen i.f.v. het bedrijf.

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund, ook wat de functie betreft en komt in aanmerking voor een planologisch attest.

André Martens bvba heeft volgende korte termijnbehoeften geformuleerd:

- Ruimte geven aan de acute nood aan bijkomende opslagruimte in open lucht;
- De beeldkwaliteit van de bedrijfssite verbeteren door omgevingsaanleg;
- Ruimte vrij maken om de nieuwe loods (lange termijn) te kunnen realiseren.

André Martens bvba heeft volgende lange termijnbehoefte geformuleerd: realisatie van een bijkomende loods op de huidige bedrijfskavel.

**Advies**

De aanvraag noch de context zijn gewijzigd t.o.v. de aanvraag uit 2020. De Gemeente heeft geen beslissing genomen over de aanvraag uit 2020. VLAIO herneemt haar advies zoals uitgebracht op de aanvraag uit 2020. VLAIO geeft een gunstig advies op de aanvraag tot planologisch attest voor dit zone-eigen, historisch gegroeid bedrijf met zonevreemde uitbreidingsnoden. Het advies houdt ook rekening met de behoeften die het bedrijf een duurzame toekomst kunnen geven zonder noemenswaardige impact op ruimtelijk vlak. Een herlokalisatie weegt zowel ruimtelijk als economisch niet op tegen de beoogde ontwikkelingen. De plannen getuigen van inzet op zuinig ruimtegebruik, een van de hoofdprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ruimtelijk rendement, zowat hét hoofdprincipe van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

VLAIO doet wel enkele suggesties voor het later op te maken RUP:

- In het RUP te werken met I bestemming (ook voor de bedrijfswoning, waarvan er niet meer dan één kan komen) en een overdruk groenbuffer. Dit kan aangevuld worden met inrichtingsvoorschriften die ruimtelijke kwaliteit moeten garanderen.

**Besluit**

VLAIO geeft een gunstig advies op de aanvraag tot planologisch attest Martens André bvba omwille van bovenvermelde redenen en met bovenstaande suggestie i.f.v. de opmaak van het RUP volgend uit het planologisch attest. VLAIO vraagt de Gemeente tijdig een planologisch attest te verlenen voor dit bedrijf.

**Behandeling advies**

*Het Agentschap Innoveren & Ondernemen stelt*

- *dat deze aanvraag tot planologisch attest een aanvraag betreft voor een zone-eigen, historisch gegroeid bedrijf met zonevreemde uitbreidingsnoden*
- *dat dit advies rekening houdt met de behoeften die het bedrijf een duurzame toekomst kunnen geven zonder noemenswaardige impact op ruimtelijk vlak*

- dat een herlokalisatie zowel ruimtelijk als economisch niet op weegt tegen de beoogde ontwikkelingen.
- dat de plannen getuigen van inzet op zuinig ruimtegebruik

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen verleent gunstig advies met bijkomend suggesties bij het op te maken RUP.

In het RUP te werken met I bestemming (ook voor de bedrijfswoning, waarvan er niet meer dan één kan komen) en een overdruk groenbuffer. Dit kan aangevuld worden met inrichtingsvoorschriften die ruimtelijke kwaliteit moeten garanderen.

### **Besluit**

De GECORO neemt akte van dit gunstig advies waarbij gesteld wordt dat een herlokalisatie niet opweegt tegen de beoogde ontwikkelingen. De GECORO adviseert om de suggestie mee op te nemen in de eventuele beslissing van het planologisch attest, nl in het RUP te werken met I bestemming (ook voor de bedrijfswoning, waarvan er niet meer dan één kan komen) en een overdruk groenbuffer. Dit kan aangevuld worden met inrichtingsvoorschriften die ruimtelijke kwaliteit moeten garanderen.

## **2. Ref. 635016 – Departement Landbouw & Visserij West-Vlaanderen**

gedateerd op 13 september 2023 en ontvangen op 25 oktober 2023

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ... advies bij.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de deelgemeente Zerkegem, langs de Bekegemstraat 34, een lokale doorgangsweg tussen Jabbeke en de deelgemeenten Zerkegem en Bekegem. Het plangebied wordt begrensd door het agrarisch gebied (N, W en Z), residentiële bebouwing (ZO) en de Bekegemstraat (Z). In 2014 werd reeds een planologisch attest aangevraagd voor een uitbreiding op de betreffende site. Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde destijds een voorwaardelijk gunstig advies. Nu wordt opnieuw een planologisch attest aangevraagd met dezelfde planperimeter, maar waarbij de voorziene uitbreidingen anders worden georganiseerd met een minder diepe insnijding in het agrarisch gebied. Voorliggende aanvraag betreft de herneming van een eerder opgestarte procedure in 2020 die niet tijdig werd afgerond. Aangezien de aanvraag dezelfde is als die van 2020, wordt verwezen naar het advies van het Departement Landbouw en Visserij dat destijds werd opgemaakt (d.d. 10.06.2020).

Volgens het gewestplan is het plangebied gelegen in agrarisch gebied dat door de Vlaamse regering op 20 juli 2006 goedgekeurd werd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Veldgebied Brugge-Meetjesland. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De ontwikkeling van een zonevreemd bedrijf betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Het voorzien van compensatiegebied is noodzakelijk.

Het gewestplan wordt voor een deel van het plangebied opgeheven door het BPA 'Martens' dat goedgekeurd werd bij M.B. van 13 juni 2007. Het uitbreidende deel dat voorwerp uitmaakt van huidige aanvraag is niet geordend via het BPA.

Het bedrijf werd als éénmanszaak (met meewerkende echtgenote) opgericht in 1978. De bedrijfsactiviteit omvatte enerzijds landbouwactiviteiten, waarvoor landbouwgrond werd gepacht en anderzijds het uitvoeren van allerlei grond- en kraanwerken. Deze laatste bedrijfstak was voornamelijk gericht op het uitvoeren van 'reitwerken' langsheen waterlopen bij akkergronden en weilanden in de agrarische sector; en nog steeds is dit een belangrijke activiteit. Door de steeds evoluerende economische situatie in de landbouwsector, schakelde het bedrijf geleidelijk aan volledig over op het uitvoeren van grond- en kraanwerken. In de aanvraag wordt verwezen naar de para-agrarische activiteiten zijnde het werken aan waterlopen en grachten, voor 40 % ten behoeve van landbouwers. De andere 60% van de bedrijfsactiviteiten betreft de uitvoering van riolering- en wegenwerken in opdracht van openbare besturen, landbouwers en (in mindere mate) particulieren. Op de

bedrijfssite zelf worden, behalve het stapelen van diverse materialen en machines, geen eigenlijke activiteiten of productieprocessen uitgevoerd. Het Departement Landbouw en Visserij geeft mee dat deze activiteiten niet onder de noemer van para-agrarisch of landbouwaanverwant vallen en zonevreemd worden beschouwd in het agrarisch gebied.

De aanvraag tot planologisch attest komt tegemoet aan de noodzaak voor een bijkomende opslagruimte (via een extra loods) om machines die op een bepaald tijdstip niet ingezet worden op een werf en specifieke materialen te stockeren. Concreet is een nieuw gebouw van 18m diep en 30m breed (540 m<sup>2</sup>) gewenst. In tweede instantie wenst men bestaande stapelruimte te verplaatsen door herschikkingen op het terrein. De totale oppervlakte aan behoefte aan stapelplaats in open lucht bedraagt 4.710 m<sup>2</sup>. Een bestaand groenscherm zou behouden blijven en er wordt extra infiltratiemogelijkheid voorzien van 1222 m<sup>2</sup>.

De korte termijnontwikkeling van het planologisch attest omvat drie doelen:

- Ruimte geven aan de acute nood aan bijkomende opslagruimte in open lucht;
- De beeldkwaliteit van de bedrijfssite ten aanzien van de Bekegemstraat verbeteren door omgevingsaanleg;
- Ruimte vrij maken om de nieuwe loods (lange termijn) te kunnen realiseren.

Om bedrijfseconomische en organisatorische redenen is het niet haalbaar om de realisatie van de bijkomende loods op korte termijn op te starten (binnen 2 jaar). De behoefte is er, maar praktisch is het moeilijk regelbaar. De realisatie ervan wordt voorzien in een volgende fase (de lange termijnbehoefte).

Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de voorgestelde uitbreidingen op korte en lange termijn, gelet op het niet agrarisch gebruik van het perceel en de bestaande groenbuffer. Het in te nemen perceel maakt op zich nog steeds een insnijding in het agrarisch gebied, maar door de reeds aanwezige afbakening van het perceel en het niet oprichten van bebouwing achteraan op het perceel blijft de visuele impact eerder beperkt.

Het Departement Landbouw en Visserij formuleert een gunstig advies op voorliggende aanvraag tot een planologisch attest op voorwaarde dat alle nodige bufferzones, infrastructuren en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier

### **Behandeling advies**

Het Departement Landbouw en Visserij stelt

- het plangebied gelegen is herbevestigd agrarisch gebied. Het voorzien van compensatiegebied is noodzakelijk.
- dat bepaalde activiteiten niet onder de noemer van para-agrarisch of landbouwaanverwant vallen en zonevreemd worden beschouwd in het agrarisch gebied.

Het Departement Landbouw en Visserij verleent gunstig advies met volgende voorwaarde

*Dat alle nodige bufferzones, infrastructuren en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden.*

### **Besluit**

De GECORO neemt kennis van het gunstig advies en dat de gemeente Jabbeke bij de opmaak van het gemeentelijk RUP het herbevestigd agrarisch gebied zal moeten compenseren bij de opmaak van het RUP.

De GECORO adviseert om de opgelegde voorwaarde bij de opmaak van een RUP mee op te nemen in de eventuele beslissing van het planologisch attest, nl dat alle nodige bufferzones, infrastructuren en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden.

**3. Ref. 637116 – deputatie West-Vlaanderen**  
gedateerd op 26 oktober 2023 en ontvangen op 6 november 2023

In het kader van het openbaar onderzoek over de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf André Martens BVBA, bracht de deputatie in zitting van 26/10/2023 een advies uit. Het advies werd op maandag 30 oktober tijdig aangetekend opgestuurd maar dit is verkeerd gelopen. De aangetekende zending is vandaag terug bij het provinciebestuur terechtgekomen en werd dus niet afgeleverd aan de voorzitter van de GECORO, zoals decretaal bepaald.

Op 30/10/2023 werd een eerste poging gedaan om de brief te versturen maar het adres was niet zichtbaar in de envelop. Op 31/10/2023 werd een tweede poging gedaan, het adres was toen wel zichtbaar. Het is dan ook niet duidelijk waarom de brief toen niet aangeboden werd.

Daarom sturen we hierbij in bijlage alsnog het advies van de deputatie in het kader van het openbaar onderzoek over de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf André Martens BVBA door.

Conform artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de aanvraag tot planologisch attest voor Bedrijf André Martens BVBA. Het openbaar onderzoek loopt van 2/10/2023 tot 31/10/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document: aanvraag planologisch attest door ROTS voor Bedrijf André Martens BVBA te Jabbeke.

*Korte inhoud van de aanvraag van het dossier: De aanvraag betreft een grondwerkersbedrijf gelegen in Jabbeke, deelgemeente Zerkegem. Het bedrijf bevindt zich aan een lokale verbindingsweg tussen Zerkegem en Bekegem en is gelegen op ca. 350 meter van de kern van Zerkegem aan het einde van een kernuitloper. De omgeving kenmerkt zich door open landbouwgebied.*

*Het bedrijf werd opgericht in 1978 als landbouwbedrijf dat ook allerlei grond- en kraanwerken uitvoerde. Dit is geëvolueerd naar een volledige activiteit van grond- en kraanwerken en rioleringswerken. Op de bedrijfssite bevindt zich vandaag de dag een loods (1500m<sup>2</sup>), een verharding voor de loods en een bedrijfswoning. Aan de zuidwestelijke zijde bevindt zich volgens de toegevoegde luchtfoto opslag van grondstoffen.*

*Voor het bedrijf werd in 2007 een BPA goedgekeurd (BPA André Martens - 13/06/2007) ter bestemming van de bedrijfsactiviteiten (PA dd. 13/03/2006). Het BPA liet een uitbating van het aannemersbedrijf toe met de noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, personeelsruimten, kantoren en bergruimten. De zone voor verhardingen is bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, een oprit, laad- en losplaatsen in open lucht. Korte termijn: Vooraan de site wenst het bedrijf parkeerplaatsen te voorzien én een zone voor de infiltratie van regenwater, de opslagruimte die hierdoor verloren gaat, wil het bedrijf achteraan compenseren. Er wordt een noordwestelijk uitbreiding gevraagd van ongeveer 4600m<sup>2</sup> voor de opslag in open lucht (8 + 2 silos).*

*De aanvraag op lange termijn betreft het plaatsen van een bijkomende loods (van ongeveer 400 m<sup>2</sup>) vooraan de site om machines die niet gebruikt worden te stallen, en om specifieke materialen te stockeren. Er is ook nood aan bijkomende personeelsruimte die voorzien zou worden op de verdieping. De nood voor deze ruimte is hoog, maar kan praktisch slechts gerealiseerd worden nadat er ruimte is vrijgemaakt vooraan de site.*

De aanvraag planologisch attest wordt getoetst op de overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke. Tevens wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

### **Advies**

#### Historiek dossier

Dit dossier kent reeds een uitgebreide historiek, deze wordt hier kort samengevat:

- Aanvraag planologisch attest 2005: hierbij werd de stap gezet van landbouwbedrijf naar aannemersbedrijf. De deputatie was in haar advies van 22/12/2005 ongunstig omwille van de belasting van de dorpskernen van Zerkegem en Bekegem. De deputatie gaf ook het signaal dat het bedrijf beter zou investeren in een zone-eigen terrein.
- Er werd een positief planologisch attest met voorwaarden afgeleverd door de gemeente Jabbeke. Dit attest had – onder andere - volgende voorwaarde:
  - De geplande opslag achteraan het perceel voor het onder andere stapelen van herbruikmaterialen, teelaarde, gravé en steenslag wordt niet toegelaten en dient zich te



situëren voor de ingetekende dubbele bomenrij, d.w.z. in de eerste helft van het perceel tegenaan de Bekegemstraat. Hierdoor worden de agrarische structuren op dit achterliggend stuk gevrijwaard.

- In navolging van dit attest werd een BPA opgemaakt door de gemeente Jabbeke. Dit BPA kwam tegemoet aan de voorwaarden van het attest. De bedrijfssite werd bijgevolg beperkt in diepte. In het goedkeuringsbesluit van het BPA (13/06/2007) gaf de bevoegde minister ook aan dat dit BPA werd opgemaakt in uitvoering van het planologisch attest. En dat er rekening werd gehouden met de voorwaarden van het attest met het oog op een compacte uitbreiding, het beperken van de hinder voor de omwonenden en de inpassing in het landschap.
- In 2014 werd door het bedrijf een planologisch attest aangevraagd. Dit met een beoogde uitbreiding in het achterliggende agrarisch gebied. Zowel voor de bouw van een loods, als voor opslag in open lucht. De deputatie was in haar advies (10/07/2014) ongunstig:  
*‘Verdere uitbreiding op de huidige locatie is niet aan de orde omwille van de grote ruimtelijke insnijding in het achterliggend open ruimtegebied, het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf en de hinderaspecten voor de omgeving’.* Deze procedure werd niet afgewerkt.
- In 2019 werd door het bedrijf een planologisch attest aangevraagd. Dit met een beoogde uitbreiding in het achterliggende agrarisch gebied. De aanvraag was gelijkaardig als voorliggende aanvraag. De deputatie was in haar advies (4/06/2020) ongunstig: Verdere uitbreiding op de huidige locatie is niet aan de orde omwille van de grote ruimtelijke insnijding in het achterliggend open ruimtegebied, het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf en de hinderaspecten voor de omgeving. Ruimtelijk zijn er geen doorslaggevende elementen gewijzigd om het standpunt van de deputatie hierin te wijzigen. Deze procedure werd niet afgewerkt.

Deze historiek toont aan dat de deputatie sinds 2005 steeds dezelfde signalen geeft: verdere uitbreiding in het agrarisch gebied is niet aan de orde. Ook de gemeente gaf dit signaal bij de afgifte van het attest in 2005 én bij de opmaak van het BPA.

Toch koos het bedrijf er voor om verder te investeren in deze site waardoor zich vandaag dus opnieuw een ruimtevraag stelt.

In 2016 werd een bijkomende uitbreiding van de bestaande loods vergund, dit conform de bestaande mogelijkheden van het BPA.

De laatste milieuvergunning dateert van 2012. Deze werd verkregen in beroep door deputatie. Hierbij werden 65 bezwaren ingediend, wat een signaal geeft voor wat betreft hinder in de buurt.

Voorliggend dossier is gelijkaardig aan het dossier van 2019.

De ruimtevraag wordt weliswaar gemotiveerd, maar de ruimtevraag bedraagt een verdubbeling van de huidige site. De insnijding in het landschap bedraagt ongeveer 200 meter.

#### Overeenstemming GRS

Het GRS Jabbeke is goedgekeurd op 21/08/2008. Het GRS bepaalt dat bedrijven binnen of aan de rand van het hoofddorp Jabbeke, woonkern Varsenare en de overige woonconcentraties kunnen bestendig worden en naargelang hun behoeften en hun ruimtelijke situatie beperkt tot sterk kunnen uitbreiden. Het gaat om zone-eigen bedrijven die bij uitbreiding echter gedeeltelijk zonevreemd kunnen worden. Er moet rekening gehouden worden met de hinder naar het wonen toe en de bereikbaarheid, indien nodig wordt de aard en de omvang van de activiteiten beperkt. De draagkracht van het hoofddorp, woonkern en de overige woonconcentraties mogen zeker niet overschreden worden.

De categorisering in het GRS laat voor bedrijven gelegen binnen of aan de rand van woonconcentraties categorie 1\*-4 toe (gaande van niet uitbreiden tot ruime uitbreidingsmogelijkheden).

Betreffend bedrijf ligt aan de rand van Zerkegem, een overige woonconcentratie. Het is een zone-eigen bedrijf (cf. BPA André Martens) dat bij de huidige uitbreidingsvraag zonevreemd zou worden.

Het GRS bevat een hele lijst aan criteria waaraan bedrijven zullen getoetst worden. Uitbreiding zal afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht (vooral hinder naar wonen toe), de plaatselijke uitbreidingsmogelijkheden, het aangrenzende open ruimte gebied, de aard van de activiteit, ... zijn.

Dit type van bedrijf vormt vaak hinder voor de omgeving. Het groot aantal bezwaren dat werd ingediend bij de laatste milieuvergunning geeft ook dat signaal.

Bovendien is de ontsluiting van het bedrijf zeker niet optimaal. De woonkernen Zerkegem of Bekegem dienen immers telkens doorkruist te worden om de N367 - en verder het bovenlokaal wegennetwerk- te bereiken.

Het bedrijf heeft reeds uitbreidingsmogelijkheden gekregen in het verleden. Hierbij werd consequent gewezen op het feit dat een aansnijding van het achterliggende agrarische gebied niet aan de orde is. Door dit gebied toch aan te snijden zal het bedrijf bijna een verdubbeling van de activiteitoppervlakte verkrijgen. Dit zorgt voor een verdere schaalvergroting en meer potentiële hinder. Indien het bedrijf op deze locatie te krap zit, is een herlokalisatie naar een groter zone-eigen terrein aangewezen.

Ruimtelijk zijn er geen doorslaggevende elementen gewijzigd om het standpunt van de deputatie te wijzigen.

### **Besluit**

De deputatie adviseert de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Bedrijf André Martens BVBA gelegen te Jabbeke:

- **gunstig** advies wat betreft de bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie;
- **ongunstig** advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn; Verdere uitbreiding op de huidige locatie is niet aan de orde omwille van de grote ruimtelijke insnijding in het achterliggend open ruimtegebied, het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf en de hinderaspecten voor de omgeving. Ruimtelijk zijn er geen doorslaggevende elementen gewijzigd om het standpunt van de deputatie hierin te wijzigen.
- **ongunstig** advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn. De lange termijn wens zit vervlochten met de korte termijn wens. Om de loods vooraan te kunnen realiseren, dient het bedrijf haar opslag te verplaatsen. Gelet op het ongunstige advies op de korte termijn, is het advies bijgevolg ook ongunstig voor de lange termijn vraag.

### **Behandeling ontvankelijkheid**

Artikel 10 § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest bepaalt "De adviesinstanties versturen uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek hun advies naar de gemeentelijke (...) commissie voor ruimtelijke ordening (...)."

De deputatie heeft een eerste aangetekende zending verzonden op 30/10/2023 en een tweede op 31/10/2023. Beide aangetekende zendingen werden verzonden binnen de termijn zoals vermeld in Artikel 10 § 3 van bovenstaand besluit.

De GECORO beslist dat dit advies ontvankelijk wordt verklaard.

### **Behandeling advies**

De deputatie stelt

- de historiek van dit dossier aan toont aan dat verdere uitbreiding in het agrarisch gebied niet aan de orde is.
- dat dit type bedrijf vaak hinder veroorzaakt voor de omgeving
- dat de ruimtevraag een verdubbeling bedraagt van de huidige site en dat de insnijding in het landschap ongeveer 200 meter bedraagt
- dat de ontsluiting van het bedrijf zeker niet optimaal is

Ruimtelijk zijn er geen doorslaggevende elementen gewijzigd om het standpunt van de deputatie te wijzigen. Het bedrijf heeft reeds uitbreidingsmogelijkheden gekregen in het verleden. Hierbij werd consequent gewezen op het feit dat een aansnijding van het achterliggende agrarische gebied niet aan de orde is. Door dit gebied toch aan te snijden zal het bedrijf bijna een verdubbeling van de activiteitoppervlakte verkrijgen. Dit zorgt voor een verdere schaalvergroting en meer potentiële hinder. Indien het bedrijf op deze locatie te krap zit, is een herlokalisatie naar een groter zone-eigen terrein aangewezen.

De deputatie verleent

- gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie;
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn;
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

### **Besluit**

De GECORO neemt kennis van gunstig voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en het ongunstig advies voor de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn. Het bedrijf werd juridisch planologisch verankerd door BPA en vergunningen, hetgeen de bestemming verantwoordt.

De GECORO neemt kennis van de stelling inzake grotere ruimtelijke insnijding in het achterliggend openruimtegebied. Het is correct dat de uitbreiding diep in het landbouwgebied snijdt.

De GECORO neemt kennis van de stelling dat dit type van bedrijf vaak hinder vormt voor de omgeving. De GECORO stelt dat het groot aantal bezwaren dat werd ingediend bij de laatste milieuvergunning allemaal bezwaren waren die opgesteld waren vanuit eenzelfde lay-out en inhoud en deze bezwaarschriften waren dus samen georganiseerd. Het is wel correct dat het gaat om een groot aantal bezwaarschriften.

De GECORO neemt kennis van de stelling dat de ontsluiting van het bedrijf is niet optimaal. Het planologisch attest geeft aan dat de activiteiten niet uitbreiden en het mobiliteitsprofiel niet zal verhogen.

### **Er wordt vastgesteld dat er één schriftelijke bezwaarschrift is binnengekomen:**

#### **I. Ref. 635462**

gedateerd op 31 oktober 2023 en ontvangen op 31 oktober 2023

Gezien zoals aangegeven op de inleidende pagina van het dossier, de ingediende aanvraag dezelfde is als deze in 2020 en de andere randcondities sedertdien niet veranderd zijn, blijven de reeds geformuleerde bezwaren hieronder van toepassing.

Het is bijgevolg aan te nemen dat de eerst genomen beslissing van de GECORO commissie niet moet gewijzigd worden.

In naam van de vele bewoners van de Bekegem-/Vedastus-/Lanestraat die in 2020 hun bezwaar hebben ingediend, kan ik formeel bevestigen dat deze stelling ook door hen ingenomen wordt.

Als bewoner/eigenaar van het huis aan de (...) wens ik bezwaar in te dienen bij het aangevraagde planologisch attest van Martens André, Bekegemstraat 34 te 8490 Zerkegem.

Mijn bezwaar is samenvattend gebaseerd op volgende argumenten :

- Aard van het bedrijf rechtvaardigt geen feitelijke bestemmingswijziging van landbouwgrond
- Aard van het bedrijf en de aangegeven doelstelling van groei rechtvaardigt geen uitbreidingsplannen aan reeds voorheen bestaande woonzones in Bekegem-/Vedastus/ Lanestraat.

Er zijn hieromtrent recente gelijkaardige voorbeelden (zie verder) die verhuisd zijn en er bestaan effectief ook voldoende alternatieven in voldoende nabije buurt, bvb. zichtbaar via de organisatie van de WVI, waarvan Jabbeke een deelnemend lid is en die in de nabijheid gronden aanbiedt, zie

<https://www.wvi.be/ondernemer/aanbod>

- I. Het bedrijf houdt zich niet aan de voorwaarden van eerdere vergunning dd. oktober 2012 mbt het breken.
  - a) Qua geluidsniveau
  - b) Qua stof bestrijding
  - c) Qua aantal dagen breken

Het moet hierbij gezegd dat er daarop vanuit verantwoordelijke instanties lauw opgetreden wordt. Ik ben verheugd te zien dat er voor de toekomst hiervoor vanuit de WVI vacatures voorzien zijn

- Intergemeentelijk handhaver ruimtelijke ordening
- Intergemeentelijk handhaver milieu en ruimtelijke ordening
- Stafmedewerker of deskundige mobiliteit en verkeerskunde

2. De operationele activiteiten van het bedrijf hebben geen functionele samenhang met een agrarische structuur

- a) De effectieve commerciële activiteiten van het bedrijf zijn niet conform activiteiten in landbouw
- **GRONDWERKEN. NIVELLERINGSWERKEN & WEGENISWERKEN**  
Wij bij Martens André uit Jabbeke (Brugge) verzorgen al uw grondwerken zowel voor industrie, openbare werken alsook voor privé. We voeren grote en kleine werken uit in West-Vlaanderen, we beschikken over de nodige lasapparatuur om de werken tot een goede einde te brengen. Daarnaast is ons machinepark ook voorzien voor alle werken
    - Grondwerken met lasapparatuur
    - Ruimen en reiten van grachten en vijvers
    - AfbraakwerkenWij voeren ook alles wegeniswerken, tuinwerken en spoorwerken uit.
  - **TUINWERKEN**  
U kan bij ons, Martens André uit Jabbeke (Brugge), terecht voor al uw tuinwerken. Wij maken uw tuin volledig klaar door:
    - aanvoer van teelaarde
    - aanleg terrassen en opritten in asfalt of kasseien
    - aanleg tuinpaden
    - ophoging of nivellering van terreinen
    - opruimen van terreinenIndien u teelaarde of stabilisè nodig hebt om zelf werken uit te voeren dan leveren we dit ook. Levering van kasseien met steeds een ruime keuze in verschillende modellen en prijsklassen. Wij verhuren ook machines: graafmachines van 15ton tot 25ton, vrachtwagen, ruipsdumper, enz

- b) Zoals de definitie van 'para-agrarische' bedrijven het aangeeft, hebben deze activiteiten geen overeenkomst met landbouw

*“Art.M8.ARTIKEL 11. DE AGRARISCHE GEBIEDEN.*

*“...3. PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN...Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen :1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. Schoolhoeve).2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden. Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval, dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie...”(8 JULI 1997. - Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).*

*In het agrarisch gebied is verblijfsgelegenheid eveneens toegelaten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt Aldus kunnen in toeristische streken leefbare landbouwbedrijven worden ingeschakeld in de toeristische bedrijvigheid (hoevetoerisme.) Geen vaste verblijven (weekendhuizen) of afzonderlijke woningen kunnen worden toegestaan en de landbouwactiviteit dient de hoofdactiviteit te blijven.*

*Het begrip «leefbaar bedrijf» dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie*

3. Concurrerende bedrijven zijn niet gevestigd (of later uitgebreid) bij woonzones

- <https://www.grondwerkenpedro.be/>
- <https://www.vbkaannemingen.be/>
- <https://www.desagrobyba.be/>
- <https://www.deregro.be/>
- <https://www.petertant.be/>
- <https://www.grondwerkendemol.be/>

In deze lijst (via eenvoudige zoekopdracht op 'grondwerken brugge' in dit geval) vindt je direct een reeks van concurrerende bedrijven, als je bekijkt waar de praktijk van die bedrijven liggen (niet het administratief adres) dan is dat op industrie terreinen en/of zeker niet aanpalend aan woonzones of een centrum van een gemeente.

Een ander voorbeeld dat dit soort van activiteiten dat niet thuis hoorde bij een woonzone is deze van de firma Knockaert BVBA waarvan het materieel zich in een industriegebied bevindt.

- Krockaert is een full-service bedrijf in afbraakwerken, grondwerken, rioleringswerken, asfalwerken en wegeniswerken.

Depot Oostende: Klokhofstraat 2b, 8400 Oostende

4. MER screening beschrijft onvoldoende de reële situatie:  
*Groei: Een bedrijf die investeert doet dat op zijn omzet en winst te doen stijgen. Deze stijging wordt gerealiseerd door het activiteiten niveau te verhogen, het bewijs daarvoor wordt zelfs in de aanvraag weergegeven : “Inmiddels heeft de zoon Dries Martens het bedrijf vervoegd en telt het bedrijf aldus in totaal veertien medewerkers, waaronder acht arbeiders-werknemers, twee zaakvoerders, twee zelfstandige onderaannemers en twee administratief bedienden waaronder de meewerkende echtgenote. Om de huidige werking van het bedrijf te kunnen bestendigen en optimaliseren is er nood aan een bijkomende opslagloods en tijdelijke stapelruimte.”*  
*'bestendigen en optimaliseren'* is een verbloemde omschrijving van 'groeien'  
Daarnaast moet er ook nog rekening gehouden worden met toevoer van externe bedrijven  
Het is daarom onbegrijpelijk dat het MER rapport aangeeft dat er een minimale stijging van het aantal transporten zal zijn in de kern van Zerkegem.  
Bij de bespreking met de buurtbewoners in de cirkelvormige omgeving rond het bedrijf is dat net een van de punten die het meest naar voor komt van de mensen uit de kern van Zerkegem : toegenomen verkeer en het huis die 'davert'. Terwijl dat net de reden was om naar een landelijke omgeving te komen wonen
5. Lange termijn perspectief geldt voor diegenen die eerst op deze ruimte gekomen zijn  
Het periodiek aanvragen van de verschillende uitbreidingen (deze van het laatste decennia, deze aanvraag, en dan de nog te verwachten aanvragen) zijn onderdeel van een zorgvuldig uitgekende strategie om de volledige buurt in te palmen.  
Het is duidelijk dat er achter de huidige manier van werken, een salami van verschillende vergunningsaanvragen een duidelijk strategie zit, zijnde op midden lange termijn een groot bedrijf daar gevestigd te krijgen die niets met de agrarische sector te maken heeft.  
Er bestaan andere alternatieven om een bedrijf niet in zijn verdere groei te remmen, het is niet nodig dat alle activiteiten op een en dezelfde plaats moeten zitten, hierbij is een industrieterrein of een terrein in een bedrijvenzone veel meer geschikt voor dergelijke activiteit. Dat moet de uiteindelijke boodschap zijn van de beoordeling.
6. De waarde van de grond & bijhorende huizen, die gebouwd zijn VÓÓR dat dit bedrijf er gekomen is, wordt bij iedere stap verder gekelderde.  
De groeiend hinder van
- Het aantal transport bewegingen
  - Het aantal machine-bewegingen op de site die met lawaai gepaard gaan, dus Stof & Geluidsoverlast in het algemeen,
- zorgt er voor dat de rustige landelijke omgeving, die de voornaamste reden was om daar te komen wonen, helemaal teniet wordt gedaan.  
Dat heeft niet alleen impact op levenskwaliteit, maar ook op de waarde van het onroerend goed. Het is fundamenteel oneerlijk om via regularisaties en BPA aanpassingen in een andere omgeving terecht te moeten komen en daar bovenop nog financieel te moeten voor opdraaien.

Gebaseerd op bovenstaande objectieve gegevens ga ik er van uit dat de gemeente rekening zal houden met deze geformuleerde bezwaren en het gevraagde planologische attest niet wil uitreiken. En om voor alle partijen een lange termijn perspectief te bieden zou een gerichte communicatie vanuit de bevoegde overheid met een duidelijk statement hierover aan te bevelen zijn.

### **Behandeling bezwaarschrift**

De bezwaarschrijver stelt

- dat de aard van het bedrijf geen feitelijke bestemmingswijziging van landbouwgrond rechtvaardigt
- dat de aard van het bedrijf en de aangegeven doelstelling van groei geen uitbreidingsplannen rechtvaardigt
- dat het bedrijf zich niet houdt aan de voorwaarden van de vergunning 2012 mbt het breken en dit qua geluidsniveau, qua stof bestrijding en qua aantal dagen breken
- dat de operationele activiteiten (grondwerken, nivelleringswerken & wegeniswerken, tuinwerken...) van het bedrijf geen functionele samenhang hebben met een agrarische structuur. Deze activiteiten vallen niet onder de definitie van 'para-agrarische' bedrijven en hebben geen overeenkomst met landbouw
- dat concurrerende bedrijven zijn niet gevestigd of hebben uitgebreid in woonzones
- dat MER screening in de aanvraag onvoldoende de reële situatie beschrijft
- dat een dergelijk bedrijf, activiteit behoort op een industrieterrein of een terrein in een bedrijvenzone.

- dat het bedrijf verlaagt de levenskwaliteit in de omgeving. Het bedrijf veroorzaakt hinder op het gebied van transportbewegingen, machine-bewegingen op het terrein, lawaaihinder, overlast van stof. Dit soort bedrijf hoort niet in een landelijke omgeving.

De bezwaarschrijver vraagt rekening te houden met de objectieve gegevens in het geformuleerd bezwaar en vraagt om geen planologisch attest te willen uitreiken.

### **Besluit**

Het bedrijf is momenteel zone-eigen gelegen in een BPA, dat in het verleden op reguliere wijze werd opgemaakt en goedgekeurd. Bestemmingsgewijs is er voor een deel van het plangebied momenteel al ambachtelijke activiteit toegelaten. Het bedrijf op zich is momenteel dus als ambachtelijk bedrijf zone-eigen en niet in strijd met de wetgeving. Het is wel zo dat de aanvraag zich deels richt tot een uitbreiding die wel zonevreemd wordt, een uitbreiding waar departement Landbouw en Visserij wel gunstig tegenover staat.

Het bedrijf heeft zich telkens kandidaat gesteld om kans te maken op een bedrijfsperceel binnen de gemeente, maar is gezien zijn grootte en de bestaande juridische bestemming (zone-eigen) nooit weerhouden op lokale bedrijventerreinen in de gemeente. Het bedrijf is bovendien te weinig regionaal om op een regionaal bedrijventerrein te voorzien en te groot om op lokaal bedrijventerrein kans te maken. Het gaat hier om een algemene problematiek voor aannemers grondwerken in Vlaanderen. Ook Vlaio geeft in zijn advies aan dat herlocalisatie geen optie is.

Het dossier bevat geen kandidatuurstellingen en beslissingen over de kandidatuurstellingen waardoor niet kan geoordeeld worden of er inderdaad nergens grond beschikbaar is.

De aanvraag betreft uitbreidingen van de opslagruimte in open lucht die stof- en geluidshinder zouden kunnen veroorzaken (in het GRS als belangrijk aandachtspunt aanschouwd). De aanvraag geeft dit ook aan en geeft aan hoe ze stofhinder en lawaaihinder zullen beperken. Het planologisch attest kan in zijn besluit best de verplichting tot uitvoeren van deze milderende maatregelen en/of een verbod op breken opnemen.

Gezien de beperktheid van de eventuele hinder, mede bevestigd doordat een ontheffing plan-Mer werd ontvangen, kan gesteld worden dat de eventuele hinder kan gezien worden als eigen aan het normaal maatschappelijk risico.

Of het bedrijf zich aan de regels houdt, is een aspect van handhaving. Het omgaan met klachten is een aspect van handhaving en vormt geen tastbaar element.

Ook andere bezwaren en het agentschap landbouw en Visserij vermelden dat de activiteiten geenszins onder de noemer van para-agrarisch of landbouwaanverwant kunnen vallen en dat bij een effectieve herbestemming het voorzien van een compensatiegebied dan ook als noodzakelijk wordt geacht.

De situatie voor dit bedrijf is in volgend opzicht anders dan bij de vernoemde bedrijven: Voorliggende aanvraag wordt gedaan vanuit de legitimatie om daar ingeplant te zijn vanuit de bestaande juridische bestemming. Het bedrijf is dus juridisch op een bedrijventerrein gelegen. De vraag tot uitbreiding is bovendien niet gestaafd op groei van het bedrijf. Bovendien speelt de lokaliteit ook een rol.

Het bedrijf heeft zich telkens kandidaat gesteld om kans te maken op een bedrijfsperceel binnen de gemeente, maar is gezien zijn grootte en de bestaande juridische bestemming (zone-eigen) nooit weerhouden op bedrijventerreinen in de gemeente.

Het planologisch attest geeft aan dat de huidige activiteiten op zich niet uitbreiden, maar juist de plaats krijgen die ze nodig hebben/hadden en het mobiliteitsprofiel dan ook niet tot slechts beperkt zal verhogen. De noodzaak tot uitbreiding wordt in deze aanvraag uitvoerig weergegeven en gedocumenteerd. De mer-screening bevestigd dit. De mer-screening werd door alle adviesinstanties als voldoende beschouwd, waarna de dienst LNE een ontheffingsbeslissing afleverde.

Huidige bestemming laat niet toe dat er ook andere bedrijven stockeren op de site, er zijn echter geen dergelijke vastgestelde feiten.

Een historisch gegroeid bedrijf groeit meestal net niet vanuit een lange termijnsperspectief en het is correct dat de uitbreiding diep in het landbouwgebied snijdt en dat de oppervlakte van het terrein ruimtelijk uitbreid. Wel moet gewezen worden op enkele duidelijke aanpassingen ten opzichte van vorige aanvraag (2014):

- Werd een duidelijke motivering voor de inname gegeven
- Werd een landschappelijke overgang verzorgd
- De vergunningstoestand is in orde.

Bezwaarschrijver heeft gelijk dat in huidige ruimtelijke context en planning een duidelijke eind-langetermijnsperspectief moet worden aangegeven. Dit lijkt bij deze aanvraag ook het geval en dient in ieder geval als uiterste te gelden.

Het behoud van het bedrijf in zijn huidige hoedanigheid wordt door de adviesinstanties en de gemeente door zijn zone-eigen ligging niet in twijfel getrokken.

Het bezwaar is ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond

### **ADVIES GECORO**

Voorliggende dossier betreft de herneming van een eerder opgestarte procedure in 2020 waarvoor geen tijdig beslissing werd genomen door de gemeenteraad.

In het dossier van 2020 verwezen heel wat bezwaarschriften dat het bedrijf zich niet houdt aan de voorwaarden zoals beschreven in de afgeleverde vergunningen. Dit heeft al meermaals geresulteerd in verschillende klachten over geluids- en stofhinder. De GECORO besluit bij consensus dat het omgaan met klachten een aspect is van handhaving en geen tastbaar element vormt in dit dossier.

De GECORO dient een uitspraak te doen over

- 1) De bestemming van het bedrijf op de huidige locatie
- 2) De uitbreidingsvraag op korte termijn.
  - Ruimte geven aan de acute nood aan bijkomende opslagruimte in open lucht, nl; 4710 m<sup>2</sup>
  - Voorzien van extra infiltratiemogelijkheid, nl. 1222 m<sup>2</sup>
- 3) De uitbreidingsvraag op lange termijn
  - Realiseren van een nieuwe loods, nl 540 m<sup>2</sup>

Naar aanleiding van de behandeling van bovenstaande adviezen en bezwaren over de aanvraag van het planologisch attest van André Martens, Bekegemstraat 34, 8490 Jabbeke bleven tijdens de beraadslagingen diverse standpunten naast elkaar bestaan. Volgende standpunten kunnen als volgt worden samengevat:

#### **Standpunt 1**

- 1) gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
- 2) ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn. Verdere uitbreiding op de huidige locatie is niet aan de orde omwille van de grote ruimtelijke insnijding in het achterliggend open ruimtegebied, het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf en de hinderaspecten voor de omgeving. Ruimtelijk zijn er geen doorslaggevend elementen gewijzigd om het standpunt hierin te wijzigen.
- 3) ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn. De lange termijn wens zit vervlochten met de korte termijn wens. Om de loods vooraan te kunnen realiseren, dient het bedrijf haar opslag te verplaatsen. Gelet op het ongunstige advies op de korte termijn, is het advies bijgevolg ook ongunstig voor de lange termijn vraag.

#### **Standpunt 2**

- gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

Via het planologisch attest wordt een duurzame toekomst gegeven aan een bestaand bedrijf zonder noemenswaardige impact op ruimtelijk vlak. Een herlokalisatie weegt zowel ruimtelijk als economisch niet op tegen de beoogde ontwikkelingen. De plannen getuigen van inzet op zuinig ruimtegebruik, een van de hoofdprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ruimtelijk rendement, zowat hét



hoofdprincipe van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De voorliggende aanvraag omvat dezelfde planperimeter als de aanvraag in 2014, maar de voorziene uitbreidingen worden nu anders georganiseerd. Hierdoor zal er geen diepe 'insnijding' zijn in het agrarisch gebied.

Deze aanvraag betreft een identieke kopie van de aanvraag 2020.

Dit gunstig advies is op voorwaarde dat

- 1) in het RUP gewerkt wordt met één bestemming (ook voor de bedrijfswoning, waarvan er niet meer dan één kan komen) en een overdruk groenbuffer. Dit kan aangevuld worden met inrichtingsvoorschriften die ruimtelijke kwaliteit moeten garanderen.
- 2) In het RUP alle nodige bufferzones, infrastructuren en milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan zouden voortvloeien zich binnen de grenzen van het plangebied bevinden.

Door de voorzitter werd overgegaan tot een stemming. Bij de stemming, stemden alle leden, inclusief de voorzitter. Artikel 24, 2e punt van het huishoudelijk reglement bepaalt dat bij staking van stemmen de stem van de voorzitter beslissend is.

**Standpunt 1 kreeg 4 stemmen (minderheidsstandpunt)**

- gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

**Standpunt 2 kreeg 8 stemmen (meerderheidsstandpunt)**

- gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.

Opgemaakt door Tine Rosseel  
Secretaris GECORO