



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:
1701633

Provincieraadsbesluit

betreft **Beveren - PRUP Belgische fruitveiling Vrasene**
definitieve vaststelling
verslaggever Geert Versnick

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 42 en artikelen 245-252
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder:
 - artikel 2.2.10 §6, dat stelt dat de provincieraad het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) definitief vaststelt
 - artikel 2.2.11 §1 dat stelt dat het PRUP samen met het definitieve vaststellingsbesluit en het volledige advies van de PROCORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending wordt bezorgd aan de Vlaamse regering
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de beslissing van de deputatie van 8 november 2012 om het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren op te maken
- het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren', vastgesteld bij KB van 7 november 1978, en latere wijzigingen
- binnen het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing.
- binnen het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing.
- binnen het plangebied zijn er geen verkavelingen gelegen.

./...

- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 14 juni 2016 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voorde komberging van het PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren niet nodig is
- de goedkeuring van het plan-MER voor het PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren door de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 4 augustus 2014
- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de plenaire vergadering voor het PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren van 24 juni 2016 en het verslag ervan
- de voorlopige vaststelling van het ontwerp PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren door de provincieraad in zitting van 7 september 2017
- het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren, dat liep van 10 oktober tot en met 8 december 2016
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 7 maart 2016
 - het PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren, dat bestaat uit een grafisch plan (verordenend), stedenbouwkundige voorschriften (verordenend), een toelichtingsnota (niet verordenend) inclusief een milieuscreeningsnota voor de komberging en een plan-MER (niet verordenend)

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied is gelegen op het grondgebied Beveren, langsheen de lokale verbindingsweg provinciale Baan (N451). De kern van Vrasene situeert zich in het zuiden op ca. 1 km van het plangebied. De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouwgronden en laagstammige boomgaarden van het Waasland. Het plangebied is centraal gelegen in het Waaslandse perenareaal. Het huidige bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van 3ha en omvat reeds een gebouw.

./...

- In navolging van het gedeeltelijk gunstig planologisch attest heeft de provincie het initiatief genomen om voor de uitbreiding op korte- en lange termijn een PRUP op te maken.
- De doelstelling van het PRUP is een planologische oplossing uit te werken in functie van de uitbreiding en centralisatie van de activiteiten in het kader van de perenafhandeling uit de regio.
- De Belgische fruitveiling heeft dringend nood om hun koeling uit te breiden om aan de functionele vereisten te kunnen voldoen voor de afzetmarkt. De uitbreiding betreft een bijkomende nieuwe loods met koelcellen, sorteer- en inpakhallen, een leeggoedloods en paloxenpleinen. Achterliggend wordt een zone voor waterbuffering/komberging voorzien.

Planningscontext

Het bedrijf is gelegen in de gemeente Beveren, deelgemeente Vrasene. Beveren werd in het RSV aangeduid als kleinstedelijk gebied.

De Belgische fruitveiling is volgens het PRS gelegen in het noordelijk Openruimtegebied.

Behandeling advies PROCORO

De procoro stelt een aantal aanpassingen voor naar aanleiding van de bezwaren en adviezen tijdens het openbaar onderzoek :

Samenvattend stelt de PROCORO volgende wijziging aan het ontwerp PRUP voor:

- In de toelichtingsnota zullen de oppervlaktes van de ruimtebalans opnieuw gemeten en gecontroleerd worden en indien nodig aangepast worden.
- Op het bestemmingsplan worden de percelen achter de vergunde nieuwe loods in opbouw bouwvrij gemaakt. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt binnen deze zone eveneens een verbod opgelegd om op te hogen en eventuele nieuwe verhardingen binnen deze zone moeten ook beperkt worden tot een minimum in functie van de voorziene activiteiten. Ze moeten maximaal voorzien worden als waterdoorlatende verhardingen.
- Nieuwe verhardingen moeten tevens voldoen aan de voorschriften qua hemelwaterbuffering die door de dienst waterlopen van de provincie werden opgelegd i.k.v. het project (410 m³/ha).
- Mogelijke doorsteken(na bijkomend onderzoek) van de bufferzone voor erfdienstbaarheden worden aangeduid op het plan en nader gespecificeerd in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Ter hoogte van de percelen nr. 882 en 884 (onderaan kant 886) dient binnen het plangebied een uitweg van 5meter vrij gehouden te worden tot aan de Wolfsdam. Op die manier kunnen de betreffende percelen ontsloten worden en de buffering doorgetrokken worden, en ook de terreinen van de fruitveiling afgesloten worden.
- Het betreffende perceel nr. 886 is niet in eigendom van de fruitveiling en zal dan ook niet verder opgenomen worden binnen het plangebied. Het

./...

bestemmingsplan en de toelichtingsnota zullen in die zin aangepast worden.

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast :

- pag 9 : bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning wordt een 4^e en 5^e punt toevoegd :
- bewijsvoering voor het maximaal mogelijk gebruik van waterdoorlatende materialen
- de compensatie boven de hoogste waterstand wordt aangetoond vooraleer ophogingen kunnen worden toegestaan”
- pag 9 nabestemming :wordt aangevuld met :
“...o.m. door het integraal verwijderen van de komberging en alle daarbij horende technische installaties naar volgende niet exhaustieve opsomming : pompen, buizen, ingrepen aan en kunstwerken door aanpalende bedijking van waterlopen en grachten.”
- pag 11 : de eerste paragraaf wordt aangevuld als : De vloerpas dient voorzien te worden minimaal 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil ...“die het te compenseren volume onderbouwd (vlg de geldende normen) op basis van de hoogst gemeten grondwaterstand.”
- pag 11 groenbuffer wordt aangepast: “ Er dient een groenbuffer voorzien te worden rondom het plangebied, in streekeigen vegetatie van struwelen en hoogstammige bomen. De breedtes worden aangegeven op het bestemmingsplan”.
- Het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften zal aangevuld worden met: “De algemene wetgeving omtrent het aanplanten van bomen, struiken, hagen en andere afsluitingen, opgenomen in het Veldwetboek van 7 oktober 1886 blijft steeds van kracht.

De provincieraad volgt het advies van de Procoro:

Volgende wijzigingen worden aangebracht:

-de oppervlakte wordt in de toelichtingsnota pag. 21 aangepast naar 8,9ha.

De ruimtebalans pag. 47 wordt aangepast naar :

Totale oppervlakte: 8,86ha

Huidige gewestplanbestemmingen:

Agrarisch gebied : 8,86ha

Bestemmingen in het RUP :

Art. 1 zone voor komberging : 1,51 ha

Art. 2 zone voor fruitveiling en sectorgerelateerde activiteiten :

Deelzone A: “bebouwbare zone” 5,75ha

Deelzone B: “onbebouwbare zone” 1,60 ha

De meetgegevens en berekeningen van de waterbuffer worden toegevoegd in de toelichtingsnota.

Het inrichtingsvoorstel opgenomen in de toelichtingsnota wordt aangepast.

Onder punt 6.2.3. wordt bijkomend opgenomen :

“De zone wordt opgedeeld in een deel waar bebouwing mogelijk is en een deel waar enkel verhard kan worden.

Binnen deze zone kan in niet verharde delen ook komberging worden voorzien. In overdruk wordt de buffer, een erfdienstbaarheidsstrook en doorsteek door de buffer aangeduid om de aanpalende percelen te ontsluiten naar de Wolfsdam.”

./...

De voorschriften worden als volgt aangepast of aangevuld:

-art.1. Inrichting : bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning worden 4^e en 5^e punt toegevoegd :

- bewijsvoering van het maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.
- de compensatie boven de hoogste waterstand wordt aangetoond vooraleer ophogingen kunnen worden toegestaan.

-art.1. nabestemming wordt aangevuld met : “De komberging en alle daarbij horende technische installaties (pompen, buizen, ingrepen aan de kunstwerken door aanpalende bedijking van waterlopen en grachten,...) dienen integraal verwijderd te worden.”

-art.2. Bestemming :

Wordt aangevuld met : “De zone bestaat uit een deelzone A : “bebouwbare zone” en een deelzone B : “onbebouwbare zone”.

“Niet verharde delen dienen beplant en ingericht te worden als groenzone of gebruikt worden voor waterbuffering.”

Nabestemming:

Wordt aangepast als :

“Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, dient deze zone (deelzone 2A + deelzone 2B) terug de zuivere agrarische functie te vervullen. Alle constructies, verhardingen, installaties,.. dienen integraal verwijderd te worden.”

Er wordt onderscheid gemaakt tussen :

Deelzone A :”bebouwbare zone”

Binnen de deelzone 2A “bebouwbare zone” kunnen naast bedrijfsgebouwen in nevenbestemming één kantoorgebouw voor dit bedrijf opgericht worden. Het kantoorgebouw kan geenszins los van het bedrijf functioneren.

Deelzone B :”onbebouwbare zone”

Binnen deze deelzone kan niet gebouwd worden, wel verhard. Komberging noodzakelijk voor het bedrijf (art 1. is bestemd voor de opvang van hemelwaterinfiltratie- en bergings-capaciteit voor oppervlaktewater) is eveneens toegelaten.

Ook de inrichting wordt opgesplitst in :

Inrichting deelzone 2A “bebouwbare zone”:

Maximaal 80% van deze zone kan verhard worden op voorwaarde dat de waterbuffering hiervan binnen het plangebied (=art.1 en/of art.2) kan opgevangen worden en voldoet aan de geldende normen hieromtrent (410m³/ha en 5ls/ha)..

De laatste paragraaf wordt aangevuld met : “die het te compenseren volume onderbouwd (vlg de geldende normen) op basis van de hoogst gemeten grondwaterstand.”

Inrichting deelzone 2B “onbouwbare zone”:

Maximaal 60% van deze zone kan verhard worden op voorwaarde dat de waterbuffering hiervan binnen het plangebied (=art.1 en/of art.2) kan opgevangen worden en voldoet aan de geldende normen hieromtrent (410m³/ha en 5ls/ha). Binnen deze zone mag niet opgehoogd of gebouwd worden. Bij de aanleg van verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te

./...

worden van waterdoorlatende verhardingen.

-art.2. Groenbuffer wordt aangepast als :

“Er dient een groenbuffer voorzien te worden rondom het plangebied, in streekeigen vegetatie van struwelen en hoogstammige bomen. De breedtes worden aangegeven op het bestemmingsplan. De buffer dient gerealiseerd te worden het plantseizoen volgend op het verkrijgen van de bouwvergunning. Een beplantingsplan wordt bij de bouwvergunning opgesteld.”

Het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften art. 2 groenbuffer wordt aangevuld met: “De algemene wetgeving omtrent het aanplanten van bomen, struiken, hagen en andere afsluitingen, opgenomen in het Veldwetboek van 7 oktober 1886 blijft steeds van kracht.”

Het voorschrift wordt aangevuld met volgende overdrukken :

Doorsteek groenbuffer :

Op het bestemmingsplan wordt doorheen de buffer een doorsteek aangeduid. Deze doorsteek geeft toegang tot de achterliggende percelen en verbindt deze toegang via de erfdienstbaarheidsstrook met de Wolfsdam.

Deze doorgang is maximaal 10 m breed (5m voor elke toegang). De ligging is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Er is een afwijkingsmarge van 10m.

Erfdienstbaarheidsstrook:

Binnen zone 2 wordt in overdruk een erfdienstbaarheidsstrook aangeduid. Deze strook voorziet een doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar de achterliggende percelen.

Deze strook heeft een breedte van 5 meter en dient volledig vrijgehouden te worden. Ze verbindt de Wolfsdam met de doorgang naar de achterliggende percelen. Deze strook dient dan ook doorgetrokken te worden tot de doorsteek van de buffer, en dient rekening te houden met de afwijkingsmarge.

Het bestemmingsplan wordt hiernaar aangepast :

- perceel nr 886 wordt niet meer opgenomen in het plangebied.
- zone 2 : Zone voor fruitveiling en sectorgerelateerde activiteiten wordt opgedeeld in een deelzone A : “Bebouwbare zone” en Deelzone B : “Onbebouwbare zone”
- Een erfdienstbaarheidszone en doorsteek voor de buffer worden in overdruk toegevoegd
- De groenbuffers worden aangeduid op het bestemmingsplan

Bovengenoemde wijzigingen worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp PRUP.

./...

3. Besluit

Artikel 1. De provincieraad stelt het PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren, zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast.

Artikel 2. Het definitief vastgestelde PRUP 'Belgische fruitveiling Vrasene' te Beveren, voorliggend definitieve vaststellingsbesluit en het advies van de PROCORO worden per beveiligde zending bezorgd aan de Vlaamse regering.

Gent, 26 april 2017

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Greet De Troyer