

Colman Katrijn

Van: Colman Katrijn
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 10:27
Aan: ruimtelijke.planning@oost-Vlaanderen.be; GOP.OVL.omgeving@vlaanderen.be; 'advies.departement@mow.vlaanderen.be'
Onderwerp: SCRSV21004 : advies ikv plan-mer-screening gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bedrijfsverzamelgebouwen
Bijlagen: mer-screening stedenbouwkundige verordening bedrijfsverzamelgebouwen.pdf; werkversie verordening bedrijfsverzamelgebouwen v6 adviesinstanties.docx

Beste,

De stad Lokeren heeft een verordening opgemaakt voor bedrijfsverzamelgebouwen voor het volledige grondgebied. Alvorens de officiële procedure tot vaststelling van de verordening op te starten, werd eerst de plan-mer-screening opgemaakt.

Het verzoek tot raadpleging (= screeningsnota) heeft het dossiernummer SCRSV21004 gekregen.

Wij hebben een screeningsnota opgesteld waarin onderzocht werd of deze verordening mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen. Wij zijn hierbij tot het besluit gekomen dat de verordening in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten genereert en dat een plan-MER niet vereist is.

Wij hadden graag vernomen of u het eens kan zijn met ons besluit dat de verordening in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten genereert en uw advies of opmerkingen/aanvullingen hierover ontvangen.

Uw advies zal samen met de screeningsnota voorgelegd worden aan de dienst MER die de uiteindelijke beslissing zal nemen over de plan-MER-plicht.

U komt voor op de lijst van adviesinstantie voor plan-mer-screening en wordt als gevolg hiervan vriendelijk verzocht om uw advies uit te brengen. Gelieve ons uw advies te bezorgen binnen 30 dagen na ontvangst van dit bericht.

In bijlage vindt u de verordening, alsook de plan-mer-screening die hiervoor werd opgemaakt.

Hartelijk dank

Met vriendelijke groeten

Katrijn Colman
Ruimtelijk Planner

Dienst omgeving
Groentemarkt 1
9160 Lokeren
09 340 94 58
Katrijn.colman@lokeren.be
www.lokeren.be





Altijd in contact

De Lokeraar staat centraal in onze dienstverlening. Toegankelijk, digitaal en vlot bereikbaar, zo blijven we altijd in contact.

Samen een sprong naar morgen

lokeren.be/altijdincontact 

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Groentemarkt 1
9160 LOKEREN

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

Koen Grootaert
koen.grootaert@vlaanderen.be
09 276 23 65

2.313/46014/102.1

01/07/2021

uw kenmerk

bijlagen

Betreft: Advies betreffende plan-MER screening verordening

onderwerp: gemeentelijke verordening inzake bedrijfsverzamelgebouwen

Geachte,

Bij deze bezorgen wij u het advies van het departement Omgeving voor ruimtelijke ordening, naar aanleiding van de plan-MER screening met betrekking tot de bovenvermelde verordening. De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten op vlak van ruimtelijke ordening.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). U dient bijgevolg het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de screeningsnota samen met de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be.

Bij uw adviesvraag was een eerste voorontwerp van verordening gevoegd. In een eerste reactie hierop kunnen volgende bedenkingen worden gegeven:

- Artikel 5 bepaalt dat het CBS toestemming moet verlenen vooraleer één van de modules verkocht, verhuurd of in gebruik wordt genomen. Artikel 6 verbiedt dan weer het zuiver opsplitsen van een bestaand bedrijf om dan meerdere nieuwe bedrijven te kunnen huisvesten. Artikel 13 verplicht dan weer een akte inzake beheer en onderhoud.

In een stedenbouwkundige verordening kunnen in principe geen uitspraken worden gedaan over zakelijke rechten. Enkel ruimtelijke relevante aspecten kunnen worden geregeld in een verordening. Ruimtelijke voorwaarden in verband met bedrijfsverzamelgebouwen kunnen

wel worden vastgelegd, maar dit staat los van de eigendomssituatie zodat daarover in de verordening geen uitspraken mogen worden gedaan. Bovendien speelt sowieso artikel 5.2.2 VCRO bij verdeling van een onroerend goed en moet op basis van deze bepaling de notaris het CBS reeds inlichten.

- Artikels 8,10 en 11 grijpen in in de dossiersamenstelling van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Voorschriften van een stedenbouwkundige verordening kunnen zich evenwel niet uitspreken over de formele dossiersamenstelling en dus geen bijkomende stukken opleggen bij het indienen van een aanvraag. Hoogstens kan worden aanvaard dat de voorschriften van een verordening zich uitlaten over aspecten waarop gemotiveerd moet worden en die dus in de "verantwoordingsnota" bij een vergunningsaanvraag moeten terechtkomen

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiëre,
Adjunct van de directeur

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Stad Lokeren
Dienst omgeving
T.a.v. mevr. Katrijn Colman

Groentemarkt 1
9160 Lokeren

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Sam.janssens@mow.vlaanderen.be		Telefoonnummer 09 276 25 84	datum 13/07/2021

Betreft: Advies: Plan-mer-screening SV bedrijfsverzamelgebouwen te Lokeren

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

- Milieueffecten (p.8)
 - De beoordeling art. 3 spreekt zich terecht positief uit over discipline geluid, maar het is de discipline mobiliteit die in de tabel positief wordt benoemd.
 - Beoordeling art.4: het bepalen van een maximaal percentage dat door bedrijfsverzamelgebouwen mag worden gebruikt wordt beargumenteerd als volgt: "Hiermee wordt vermeden dat het volledige industrieterrein voorzien worden met bedrijfsverzamelgebouwen".
 - Deze zone wordt in het PRUP voorzien als regionaal bedrijventerrein voor bedrijven met regionaal belang of voor logistieke doeleinden. En situatie waarbij het gehele industrieterrein wordt volgebouwd met bedrijfsverzamelgebouw ligt niet in lijn met de beoogde invulling van deze zone.
 - Voor deelgebied E17/4 legt het PRUP een minimale perceelsomvang vast van 5000m² . Bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk, maar vormen wel een uitzondering op dit algemene principe.

- Niet akkoord met positieve beoordeling van discipline mobiliteit
 - Beoordeling Art 5: niet akkoord met positieve beoordeling van discipline mobiliteit. Een goedkeuring van het college heeft geen of niet altijd directe positieve gevolgen voor de mobiliteit.
- Beoordeling milieueffecten per discipline (p.13)
 - “Conclusie : het valt niet uit te sluiten dat er een licht negatief effect zal ontstaan als gevolg van het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw. Mogelijks zullen er meer vervoersbewegingen zijn, maar is het wel mogelijk dat de vervoermiddelen minder groot zijn”.
 - Het is opmerkelijk dat men in dit hoofdstuk aangeeft dat er een (licht) negatief effect te verwachten is op vlak van mobiliteit, hoewel dit helemaal niet naar voor komt uit de voorgaande milieueffecten-beoordeling (p.8-12). In tegendeel, als een effect op mobiliteit werd weergegeven, dan werd dit steeds als positief beoordeeld.
 - “Het voorzien van bedrijfsverzamelgebouwen zou meer mobiliteit kunnen genereren dan wanneer een bedrijfsgebouw voorzien wordt”.
 - Dit is een terechte assumptie maar wordt op geen enkele manier onderbouwd. De beschikbare kengetallen doen vermoeden dat de impact van het voorzien van een bedrijfsverzamelgebouw (KMO's) i.p.v. een gewoon bedrijfsgebouw op mobiliteit eerder grotere negatieve gevolgen kan hebben:
 - MOBER-richtlijnenboek 2018 (p.188) stelt voor een KMO-zone gemiddeld 61 werknemer/Ha, in tegenstelling tot 27 werknemers/Ha voor een regionaal bedrijventerrein, wat toch een significante stijging inhoudt.
 - “Om het aantal verkeersbewegingen te beperken, wordt er gewerkt met een gezamenlijk ontsluitingspunt tot het openbaar domein”.
 - Het aantal verkeersbewegingen wordt niet beperkt door deze maatregel, maar zorgt enkel voor het vormgeven van de ontsluiting ervan.

Er is bijgevolg een vermoeden dat de (negatieve) gevolgen op vlak van mobiliteit worden onderschat.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal



College van burgemeester en schepenen
Van Lokeren
Groentemarkt 1
9160 LOKEREN

uw brief : 15 juni 2021
uw kenmerk :
ons kenmerk : VO/2020/GVO/33/007
bijlagen : 1
betreft : **advies screening gemeentelijke
stedenbouwkundige verordening
'bedrijfsverzamelgebouwen'**
inlichtingen : Ellen Geerts
tel. : (09) 267 75 13
e-mail : ellen.geerts@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Ruimtelijke Planning

Gent, 16 juli 2021

Geacht college

De deputatie heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bedrijfsverzamelgebouwen' geadviseerd.

U vindt een afschrift van het besluit van de deputatie met dit advies in de bijlage.

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

Mark Cromheecke
directeur

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

Deputatie

Besluit

Zitting van 15 juli 2021
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Ruimtelijke planning
VO/2020/GVO/33/007

45	2021_DEP_00921	Lokeren - stedenbouwkundige verordening bedrijfsverzamelgebouwen - advies ikv de plan-mer- screening - Goedkeuring
-----------	-----------------------	---

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 15 juli 2021

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens

Afwezig:

mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde

Feitelijke en juridische gronden

- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (plan-mer-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (plan-mer-besluit)
- De initiatiefnemer van een stedenbouwkundige verordening dient in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage een aantal instanties te raadplegen, waaronder de deputatie van de provincie waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben.
- het op 15 juni 2021 ontvangen 'verzoek tot raadpleging' over de screening naar de plan-mer-plicht m.b.t. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bedrijfsverzamelgebouwen' te Lokeren.
- In de screening worden de mogelijke milieueffecten van de aangegeven ontwikkelingsopties beschreven. Er wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg wordt voorgesteld om geen plan-MER op te maken voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bedrijfsverzamelgebouwen' te Lokeren.

Beschrijving

Context

Op 15 juni 2021 ontvingen wij van de gemeente Lokeren een 'verzoek tot raadpleging' aangaande het onderzoek tot milieueffectrapportage voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bedrijfsverzamelgebouwen' met de vraag binnen de 30 dagen na ontvangst hierover een advies uit te

brengen.

Motivering

Inhoud verordening

De stad Lokeren heeft een verordening opgemaakt voor bedrijfsverzamelgebouwen voor het volledige grondgebied. De oorspronkelijke visie van een industrie- of bedrijventerrein bestaat uit één bedrijf per pand en dat panden al dan niet met bijhorend woonhuis of kantoor eigendom zijn van dat bedrijf. De huidige markt evolueert evenwel (ook) naar het delen van een pand door verschillende bedrijven. Steeds meer organisaties zoeken een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

De stad is van mening dat het onderling uitwisselen van capaciteit het bedrijventerreinen versterkt. De bedrijfsverzamelgebouwen sector is verschoven van een sector met bedrijfsverzamelgebouwen die zich alleen richten op het aanbieden van bedrijfsruimte, naar een meer gedifferentieerde sector met verschillende bedrijfsverzamelgebouwconcepten die zich meer richten op andere aspecten dan alleen het aanbieden van bedrijfsruimte, zoals bijvoorbeeld de voorzieningen/ diensten of het ondersteunen en faciliteren van start-up bedrijven om te groeien. De stad merkt tevens op heden een grote vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen.

Indien een initiatiefnemer dergelijk bedrijfsverzamelgebouw wenst op te richten (of een bestaand gebouw wenst om te vormen naar een bedrijfsverzamelgebouw) zal deze aan een aantal voorwaarden moeten voldoen alvorens aan de goede ruimtelijke ordening getoetst te worden. Deze voorwaarden worden opgenomen in deze verordening "bedrijfsverzamelgebouwen".

Inhoudelijke opmerkingen

Als antwoord op de adviesvraag zijn er geen specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de ontwikkelingsopties op het leefmilieu. Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Dit besluit houdt geen enkel inhoudelijk planologisch advies in over de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bedrijfsverzamelgebouwen' te Lokeren.

De opties van de stedenbouwkundige verordening zullen geadviseerd worden in het kader van het openbaar onderzoek over de verordening.

Algemeen kan nog worden aangegeven dat woorden als 'zoveel mogelijk' en 'bij voorkeur' moeten vermeden worden. Deze woorden zijn niet verordenend.

Een mogelijke suggestie om de verordening nog duurzamer te maken is toe te laten om te bouwen in meerdere verdiepingen en hierbij niet te verplichten om de verdiepingen enkel te laten gebruiken door de eigenaars of gebruikers van de overeenstemmende bedrijven op de begane grond.

Besluit

Artikel 1

Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bedrijfsverzamelgebouwen' te Lokeren wordt gunstig geadviseerd. Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Artikel 2

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar het college van burgemeester en schepenen van Lokeren.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter