

VERSLAG GECORO

DATUM VERGADERING	6 mei 2025
VOLGENDE VERGADERING	Nog te bepalen
PLAATS	Gemeentehuis Ledegem – Rollegemstraat 132 – 8880 Ledegem
VERSLAGGEVER	Anne-Lore Decrock
BEVOEGD SCHEPEN	Bart Dochy
BIJLAGEN	Adviezen planologisch attest Autohandel Wallyn

Naam	Organisatie/Functie	Contactgegevens	Status ¹
Karel Vanackere	Voorzitter	karel.agso@skynet.be	A
Eveline Vandenbogaerde	Externe consultant Secretaris GECORO	eveline.vandenbogaerde@ledegem.be	A
Frederik Tack	Deskundige	frederik.tack@skynet.be	A
Nancy Verhaeghe	Vereniging van land- en tuinbouwers	Bogaert.verhaeghe@hotmail.com	A
Patrick Verhulst	Milieu- en natuurvereniging	shoes@sodri.be	A
Corneel Schepens	Verenigingen van handelaars en zelfstandigen	corneel@architectschepens.be	A
Jan Deboosserie	Vereniging van werkgevers	jan@deboosserie.be	A

Er zijn 6 van de 7 stemgerechtigde leden op de vergadering aanwezig. Er kan dus, volgens artikel 17 uit de statuten van de Gecoro, geldig gestemd worden (4 stemgerechtigde leden noodzakelijk).

De voorzitter heet iedereen welkom en gaat over tot het openen van de dagorde.

DAGORDE

1. Goedkeuren vorig verslag
2. Formuleren gecoördineerd eindadvies planologisch attest Autohandel Wallyn nv

VERSLAG

1. Goedkeuren vorig verslag
Verslag werd goedgekeurd.
2. Formuleren gecoördineerd eindadvies planologisch attest Autohandel Wallyn nv

Wat is een planologisch attest?

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat de basisprincipes van de regeling onder de artikelen 4.4.24 t.e.m. 4.4.29.

De verdere details zijn geregeld bij uitvoeringsbesluit: 'Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest'.

Rol van de GECORO in kader van een aanvraag planologisch attest

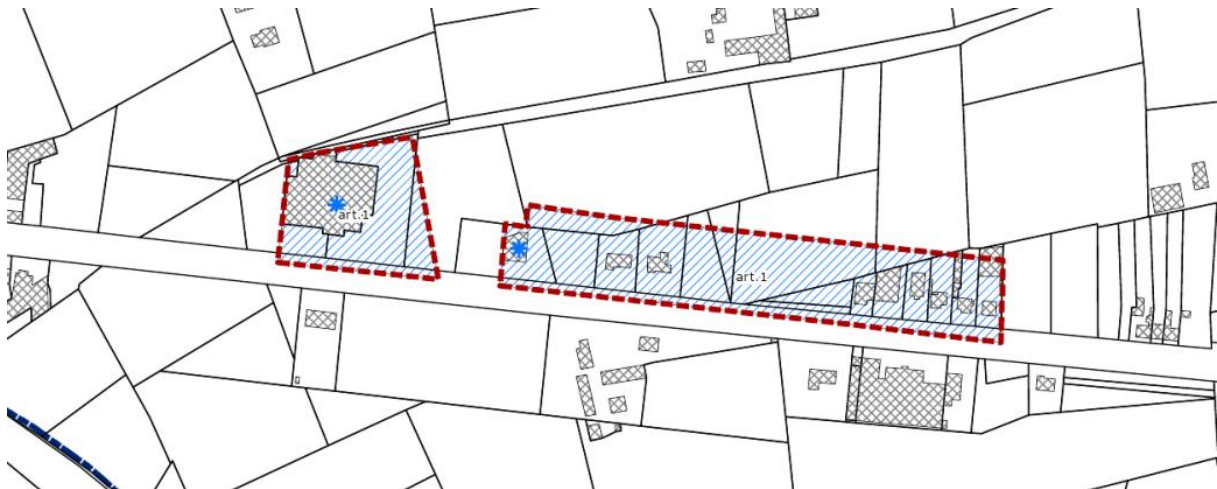
¹ A = AANWEZIG AFW = AFWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD

Voor aanvragen waarover beslist wordt op gemeentelijk niveau brengt, na het openbaar onderzoek en de adviesronde, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) een gecoördineerd eindadvies uit.

Dat advies bevat 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.

De commissie heeft daarvoor een termijn van zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Ook voor deze termijn geldt dat bij gebreke aan advies binnen de termijn, aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Planologische context – RUP autohandelslint N32 (overdruk)



Figuur 1: Uitsnede Grafisch plan PRUP Autohandelslint N32 - Ledegem

1.2. Bestaande autohandelszaak in autohandelslint gebied (symbool)

1.2.1. Bestemming

Bestaande autohandelszaken, aangeduid met een symbool (*), gelegen in de overdruk 'Artikel 1 autohandelslint gebied', kunnen behouden blijven en kunnen beperkt uitbreiden (cf. 1.2.2.).

Het symbool in artikel 1.2. vervalt als 5 jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet voldaan is aan de voorschriften onder artikels 1.2.2.5. en 1.2.2.8.

Bestaande autohandelszaken die vanuit het provinciaal beleidskader voor autohandel kunnen behouden blijven, worden aangeduid op het grafisch plan. Voorwaarden vanuit het beleidskader zijn dat ze moeten voldoen aan de inrichtingsprincipes en de vergunningstoestand moet in orde gebracht worden. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient voldaan te worden aan de hierna opgenomen inrichtingsprincipes. In functie van de afdwingbaarheid vervalt de overdruk voor bestaande autohandelszaken als binnen een redelijke termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP indien niet is voldaan aan de inrichtingsvoorschriften met betrekking tot buffering en de organisatie van parkeren en laden & lossen. Er wordt specifiek verwezen naar deze twee artikels omdat de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit/inspanning de belangrijkste toetsstenen zijn voor het al dan niet behouden van een autohandelszaak.

1.2.2.5. Circulatie, parkeren, laden & lossen

Er moeten minimaal 2 parkeerplaatsen voor bezoekers worden ingericht op eigen terrein. De inrichting van parkeerplaatsen haaks op de rooilijn is niet toegelaten. De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Voor douanekantoren en andere verkeersgenererende functies dient voldoende parkeerruimte op eigen terrein voorzien te worden. Binnen het terrein dient een zone voor laden & lossen te worden ingericht. Deze heeft een minimale afmeting van 20 meter bij 4 meter. De zone voor laden & lossen moet

Op deze manier wordt vermeden dat parkeren van bezoekers wordt afgewenteld op het openbaar domein.

Met parkeren haaks op de rooilijn worden parkeerplaatsen bedoeld die direct toegankelijk zijn van op het openbaar domein. De parkeerplaatsen dienen zodanig ingeplant te worden dat ze enkel toegankelijk zijn via de in/uitrit van de autohandelszaak.

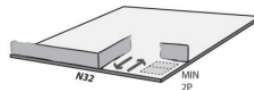
vlot toegankelijk zijn van op de openbare weg en mag niet gebruikt worden voor het stapelen van goederen of wagens.
Bij grotere autohandelszaken (breedte van het terrein langs de N32 groter dan 50m) dient een zone voor laden & lossen te worden voorzien langs het openbaar domein die toegankelijk is, waardoor manoeuvreerbewegingen van vrachtverkeer op de N32 maximaal kan worden vermeden.

Het aantal toegangen van het terrein tot de N32 wordt beperkt. Volgende mogelijkheden zijn toegestaan:

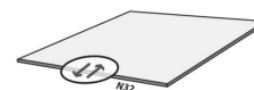
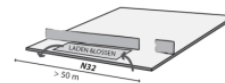
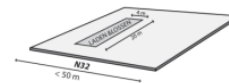
- Één gebundelde in- en uitrit op de N32
- Één inrit en één uitrit op de N32

Bij een breedte van het terrein langs de N32 groter dan 50 meter is bij een gebundelde in- en uitrit op de N32 een bijkomende inrit of uitrit mogelijk.

De parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers, de zone voor laden & lossen en de ontsluiting naar de N32 moet worden aangeduid op het inrichtingsplan, dat deel uit maakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.



Laden & lossen dient op eigen terrein te worden georganiseerd. Ze mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein. Bij grotere autohandelszaken dient een zone voor laden & lossen te worden voorzien langs het openbaar domein die toegankelijk is, waardoor manoeuvreerbewegingen van vrachtverkeer op de N32 maximaal kan worden vermeden.



OF



1.2.2.8. Groenbuffer

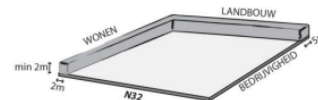
Tussen autohandelszaak en de aangrenzende percelen dient een buffer te worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van een visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

De buffer wordt beplant met streekeigen groen, met het oog op een optimale integratie van de activiteit in de omgeving. De buffer wordt als een samenhangend geheel ingericht.

De buffer dient als volgt te worden ingericht:

- Indien het terrein grenst aan de bestemmingscategorie 'wonen': dicht groenscherm van 2 meter breed, met uitzondering van delen ingenomen door bestaande vergunde bebouwing en verharding;
- Indien het terrein grenst aan de bestemmingscategorie 'landbouw': dicht groenscherm van 5 meter breed, met uitzondering van delen ingenomen door bestaande vergunde bebouwing en verharding.
- Indien het terrein grenst aan de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid' dient geen dicht groenscherm aangeplant te worden.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangelegd en beplant zijn.



Figuur 2: Uittreksel uit stedenbouwkundige voorschriften PRUP Autohandelslint N32 - Ledegem

Uit de toelichtingsnota

5. Toelichting bij het grafisch plan

5.1. Algemene principes

5.1.3 Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande autohandelszaken

Bestaande autohandelszaken die gelegen zijn in deelzones A, B en C, en die:

- behoorlijk vergund zijn en kunnen behouden blijven vanuit het beleidskader, mits ze voldoen aan de inrichtingsvoorschriften
- kunnen behouden blijven vanuit het beleidskader, mits de vergunningstoestand in orde wordt gebracht en ze voldoen aan de inrichtingsvoorschriften

worden op het grafisch plan in overdruk aangeduid als bestaande autohandelszaak. Deze autohandelszaken worden bestendig, kunnen overgenomen worden en kunnen zich verder ontwikkelen. Door het feit dat ze bestendig worden en kunnen overgenomen worden, kunnen ze potentieel ook een rol vervullen in functie van de herlocalisatie van bestaande activiteiten langs de N32 In de deelzones B en D dient de ontwikkeling te gebeuren binnen de contouren die ingenomen wordt door de huidige activiteiten. In de deelzones C is een uitbreiding van de activiteit mogelijk.

Het beleidskader vormde de basis voor het aanduiden van bestaande autohandelsfuncties. De vergunningstoestand is op basis van informatie van de betrokken gemeenten verder geactualiseerd. Daarnaast is rekening gehouden met het feit of de activiteit al dan niet op de plek nog aanwezig is.

5.1.4 Afdwingbaarheid van de inrichtingsprincipes

Aan bestaande en nieuwe autohandelszaken worden kwaliteitseisen opgelegd. Om de afdwingbaarheid hiervan te garanderen, wordt een termijn gekoppeld aan de aanduiding van een bestaande autohandelszaak in overdruk. Concreet betekent het dat de **overdruk komt te vervallen** wanneer binnen een termijn van vijf jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijke uitvoeringsplan niet is voldaan **aan een aantal inrichtingsvoorschriften**. Het betreft voorschriften met betrekking tot **parkeren en laden & lossen**.

Bestaande vergunde autohandelszaken die na 5 jaar niet voldoen aan deze principes **kunnen bestendig worden en eventueel overgenomen**. Ze krijgen echter geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor zover de werken vergunningsplichtig zijn.

5.3. Ruimtelijke vertaling van de deelzones

Overdruk 'bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied (beleidskader deelzones B en D)'

Voor de bestaande autohandel wordt een specifieke overdruk voorzien per autohandel. Binnen deze overdruk worden randvoorwaarden vastgelegd waaraan **bij een volgende vergunningsaanvraag** moet voldaan worden om zo op termijn de kwaliteit van de autohandelszaken te verbeteren en meer uniform te maken.

5.4 Overzicht van inrichtingsprincipes per deelgebied vertaald in stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande tabel geeft een schematisch overzicht van de belangrijkste principes die vertaald worden in stedenbouwkundige voorschriften per deelzone.

	Beleidskader zone A gebied met mogelijkheden voor grootschalige autohandelszaken	Beleidskader zone B autohandelluw gebied	Beleidskader zone C gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor autohandel	Beleidskader zone D autohandelluw gebied
Bepalingen voor bestaande autohandelszaken (aanduiding in overdruk)				
Afdwingbaarheid: overdruk bestaande autohandel vervalt als 5 jaar na inwerkingtreding PRUP niet voldaan is aan inrichtingsvoorschriften	Geen overdruk bestaande autohandel	Overdruk bestaande autohandel Artikel 2. Bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied Moet na 5 jaar voldoen aan voorschriften rond toegangen, parkeren, laden&lossen	Overdruk bestaande autohandel Artikel 4. Bestaande autohandelszaak in gebied met mogelijkheden voor autohandel Moet na 5 jaar voldoen aan voorschriften rond terreinbezetting toegangen, parkeren, laden&lossen	<u>Overdruk bestaande autohandel Artikel 2. Bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied Moet na 5 jaar voldoen aan voorschriften rond toegangen, parkeren, laden&lossen</u>
Terreingrootte	Geen beperking	Geen uitbreiding mogelijk, ontwikkeling binnen bestaand(e) percelen	- Uitbreiding mogelijk tot perceelsgrootte van maximaal 10.000 m², aansluitend op bestaande percelen, zelfde zijde N32 - Uitbreiding perceel enkel mogelijk in zone met overdruk	Geen uitbreiding mogelijk, ontwikkeling binnen bestaand(e) percelen
Terreinbezetting bebouwing	Geen beperking	- Maximum 20% uitbreiding bebouwde oppervlakte - aansluitend op bestaande bebouwing - maximum tot 50 meter van rooilijn	- Minimaal 100m² bebouwd - Maximum 50% bebouwde oppervlakte	- Maximum 20% uitbreiding bebouwde oppervlakte - aansluitend op bestaande bebouwing - maximum tot 50 meter van rooilijn
Bebouwing – afstand tot	Voor nieuwbouw, uitbreiding of	Voor nieuwbouw, uitbreiding of	Voor nieuwbouw, uitbreiding of	Voor nieuwbouw, uitbreiding of

Aanvraag planologisch attest Autohandel Wallyn

- **Korte Termijn:**



Figuur 3: Plan Gewenste juridische toestand korte termijn

- **Lange termijn:**



Figuur 4: Masterplan Lange termijn

Historiek PA Autohandel Wallyn

- Datum van indiening: 5 november 2024
- Extra info aangevraagd op 3 december 2024. Naar aanleiding van deze extra informatie werd een overleg ingepland op 10 december 2024. Extra info ontvangen op 24 januari 2025.
- Bijkomende informatie werd opgevraagd op 4 februari 2025. Extra info werd ontvangen op 5 februari 2025 (digitaal) en op 12 februari 2025 (analoog).
- Datum volledigheid: 18 februari 2025, V&O verstuurd per mail 25 februari 2025. Aangetekend 26 februari 2025.
- Datum openbaar onderzoek: 13 maart 2025 tem 12 april 2025
- Datum GECORO: 6 mei 2025 (binnen 60 dagen na sluiten OO)
- Voorziene datum gemeenteraad: 27 juni 2025

Openbaar onderzoek - 13 maart 2025 tem 12 april 2025

Er werden geen bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek.

Adviesronde

Ingewonnen adviezen

1. Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) d.d. 3 april 2025: voorwaardelijk gunstig

Het integrale advies wordt hieronder overgenomen:

‘ De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest van het bedrijf Autohandel Wallyn is ontvankelijk en volledig verklaard door de gemeente LEDEGEM die is aangeduid als bevoegde overheid.

Hierbij vindt u het advies van het departement Omgeving.

Overwegend gedeelte

Situering

Het bedrijf Autohandel Wallyn nv is gelegen langs de Provinciebaan (N32), een secundaire weg die Menen verbindt met Roeselare. De ontsluiting van het bedrijf voor vracht- en personenverkeer gebeurt langs deze weg.

De directe omgeving van de bedrijfssite heeft een heterogeen karakter met hoofdzakelijk agrarische percelen in combinatie met een beperkt aandeel residentiële open bebouwing.

De bedrijfssite zelf ligt voor het overgrote deel binnen industriegebied van het Gewestplan.

Het bedrijf omvat op vandaag één bedrijfsloods, een mobiele bureaucontainer en verhardingen in functie van parkeren, laden en lossen van schade-auto's en algemene toegankelijkheid tot het bedrijf. Er is één ontsluiting van en naar de Provinciebaan. De bedrijfsloods is een bedrijfsgebouw die dienst doet als toonzaal, opslagplaats (van wagens en auto-onderdelen), bureauruimte en ook als bedrijfswoning.

Dagelijks komen er gemiddeld 5 klanten die 10 voertuigbewegingen genereren. In totaal genereert Autohandel Wallyn nv een gemiddelde van 20 voertuigbewegingen per dag. Daarvan gebeuren 4 voertuigbewegingen door werknemers (woon-werkverkeer), 6 voor transporten en 10 door klanten.

Het bedrijf is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van te herstellen auto's of schadewagens. Daarnaast verkoopt het bedrijf ook een klein aandeel rijklare occasiewagens. De invulling van de site biedt op heden onvoldoende opslagcapaciteit voor het bedrijf. Op eigen terrein zijn er beperkte uitbreidingsmogelijkheden door het inzetten van rekken voor gestapelde opslag op basis van de voorschriften van het PRUP 'Autohandelslint N32'. Het bedrijf is binnen het PRUP gezoneerd als 'bestaande autohandelszaak in autoluw gebied'.

Het bedrijf wil werken met een rekkensysteem in en rond de bedrijfsloods. Zo kan door middel van het stapelen van wagens (tot max. 4 wagens hoog) bijkomende opslag worden voorzien en de capaciteit van het terrein op die manier worden geoptimaliseerd. Het plaatsen van een rekkensysteem volstaat echter niet. Naast de behoefte voor bijkomende opslagruimte is het de bedoeling om de bedrijfswoning om te vormen naar kantoren. De inplanting van een nieuwe bedrijfswoning op de site wordt gezocht in de zuidoostelijke hoek van het perceel.

Door middel van planologische ruil wordt gevraagd het gebied bestemd voor bedrijvigheid volgens Gewestplan en PRUP dat buiten de percelen valt om te ruilen voor agrarisch gebied binnen de perceelsgrenzen. Mits planologische ruil kan zo uitgebreid worden op de kavels (215f en 215h). Een deel wederrechtelijk verharde oppervlakte in agrarisch gebied wordt onthard.

Afweging

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt dat binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied (woonkern of hoofddorp) op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden worden gecreëerd voor wonen, voorziening en bedrijven. Bestaand vergunde zonevrije bedrijven, gelegen buiten de kernen, kunnen in principe uitbreiden rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio.

Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende vaststellingen:

- **Vergunningstoestand:** Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund.
- **Schaal en dynamiek van de bedrijfsactiviteiten:**
De gevraagde uitbreidingen zijn zowel ruimtelijk, als op het vlak van dynamiek beperkt en hebben geen grote impact.
- **Integratie in de omgeving:** toetsing van de beoogde uitbreiding aan de gewenste ruimtelijke structuur van het RSV/PRS/GRS

Gemeente Ledegem maakt deel uit van het buitengebied. Het is dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen en infrastructuur, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn maken er ook deel van uit. Het is een zeer ruim begrip en zal er - afhankelijk van de streek - soms geheel anders uitzien. De doelstellingen uit het RSV voor het buitengebied zijn onder meer het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bosbouw, wonen en werken).

De aanvraag is niet strijdig met het RSV.

De groenbuffering moet afdoende zijn zodat de rekken en uitbreidingen geen visuele hinder veroorzaken. De opmaak van een gedetailleerd groenplan kan hierbij een hulp zijn. Door de planologische ruil komt de brede inrit of zone 'laden en lossen' in agrarisch gebied te liggen. Ook de rest van wat een agrarische bestemming krijgt betreft geen kwalitatieve gronden. Zo wordt de plancompensatie een louter rekenkundige oefening. Dat de zone deels buiten de eigendomsgrenzen is gelegen, kan hiervoor geen reden zijn. Er is ook overlap met de nood aan HAG-compensatie. De compensatie van HAG is te compenseren met gronden die effectief agrarisch uitgebraat kunnen worden en dat is hier niet het geval.

De nodige compensatie voor de 957m² uitbreiding in de lange termijn wordt te gemakkelijk en verkeerdelijk weggeschreven als kleine oppervlakte en daarom niet te compenseren. Het is aangewezen een volwaardige compensatie te voorzien. De bundel stelt zich dubbelzinnig op of deze LT-compensatie wel of niet voorzien zal worden. Ook wordt voor de LT geen duidelijk zicht geboden op hoe de fase gecompenseerd kan worden.

Gelet op de principes van zuinig ruimtegebruik en 'Saving Space', nog versterkt door de ruimteproblematiek van de concrete site, lijkt het meer dan aangewezen een toekomstige bedrijfswoning op de verdieping en geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen te voorzien. Een inplanting op het gelijkvloers naast de bedrijfsbebouwing lijkt moeilijk te verantwoorden.

Er is rekening te houden met het beleidskader autohandel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Bijkomend wordt aandacht gevraagd voor de leesbaarheid van de bundel. Veel aanduidingen op plan zijn ook na uitvergroten niet leesbaar.

Beschikkend gedeelte

Het bedrijf Autohandel Wallyn kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes onder voorwaarde rekening te houden met de gemaakte opmerkingen, daar in inbegrepen het voorzien van een volwaardige compensatie.

De behoeftes op lange termijn worden ongunstig geadviseerd, gelet op de onduidelijkheden omtrent de nodige planologische compensatie.

Naast de plicht tot planologische compensatie zal door de ligging in herbevestigd agrarisch gebied de gemeente in zijn verantwoording (en eventueel bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) ook moeten ingaan op de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01.'

Samenvattend:

- Groen. De groenbuffering moet afdoende zijn zodat de rekken en uitbreidingen geen visuele hinder veroorzaken. De opmaak van een gedetailleerd groenplan kan hierbij een hulp zijn.
- Compensatie. De rest van wat aan agrarische bestemming krijgt betreft geen kwalitatieve grond. Men stelt dat de planologische compensatie louter een rekenkundige oefening betreft. De nodige compensatie voor de 957m² uitbreiding op de lange termijn wordt te gemakkelijk en verkeerdelijk weggeschreven als kleine oppervlakte en daarom niet te compenseren.
- Bedrijfswoning. Gelet op de principes van zuinig ruimtegebruik en saving space lijkt het meer aangewezen om de toekomstige bedrijfswoning op de verdieping en geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen te voorzien. Een inplanting op het gelijkvloers naast de bedrijfsbebouwing lijkt moeilijk te verantwoorden.
- Conclusie:
 - Voorwaardelijk gunstig voor de behoeftes op KT mits rekening te houden met de gegeven opmerkingen en voorzien van een volwaardige compensatie.
 - Ongunstig voor de behoeftes op LT omwille van de onduidelijkheden omtrent de nodige planologische compensatie.

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van het departement.

2. Agentschap Landbouw & Zeevisserij d.d. 28/03/2025 voorwaardelijk gunstig

- D.m.v. planologische ruil zou het gebied bestemd voor bedrijvigheid volgens het gewestplan en PRUP dat buiten de bedrijfspervenken valt (ca. 1232m²) kunnen geruild worden voor agrarisch gebied binnen de perceelsgrenzen (ca. 1937m²). Bijgevolg zou de aanvraag ca. 1232m² van die ca. 1937m² agrarisch gebied binnen de perceelsgrenzen van het bedrijf via planologische ruil gewisseld kunnen worden voor het gebied met bestemming bedrijvigheid. De overige ca. 705m² agrarisch gebied die op vandaag verhard is, wordt dan op KT onthard volgens de bestemming van het gewestplan en het PRUP.
- AL&Z kan slechts akkoord gaan met de voorgestelde planologische grenscorrectie langs de zuidrand van de bedrijfssite waarbij zone voor bedrijvigheid die op vandaag in professioneel landbouwgebruik is, als planologische compensatiezone wordt voorzien. De strook langs de westelijke zijde van de bedrijfssite (als planologische compensatiezone voor het noordelijk deel van de site dat in agrarisch gebied ligt) bevat een deel van de Provinciebaan en de naastliggende berm. Hier is professioneel landbouwgebruik niet aan de orde en is de bestemming agrarisch gebied ook onzinnig en niet aanvaardbaar.
- Ten laatste bij de opmaak van het RUP dient een planologisch compensatievoorstel in evenwicht te worden voorgelegd. Het kan in ieder geval niet dat geïsoleerde percelen een agrarische bestemming krijgen die nooit duurzaam agrarisch gebruik zullen krijgen.

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap.

3. Agentschap Wegen & Verkeer d.d. 10/03/2025: voorwaardelijk gunstig.

- Enkel algemene bevindingen m.b.t. bepaalde afstanden werden aangegeven.

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap.

4. Dienst Waterlopen d.d. 17/03/2025: voorwaardelijk gunstig.

- De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie zal in het kader van de watertoets bij een omgevingsvergunning onderzoeken of de aanvraag voldoende voorzieningen/(bescherm)maatregelen omvat om verdere schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden/te beperken/te herstellen en/of te compenseren.

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Waterlopen.

5. OVAM d.d. 10/04/2025: gunstig.

- OVAM deelt een aantal algemene zaken mee.

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het gunstig advies van OVAM.

6. Ruimtelijke planning West-Vlaanderen d.d. 10/04/2025: voorwaardelijk gunstig

Het integrale advies wordt hieronder opgenomen:

‘Conform artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de aanvraag tot planologisch attest voor Autohandel Wallyn. Het openbaar onderzoek loopt van 13/03/2025 tot 12/04/2025.

Het voorwerp van advies is het volgende document: aanvraag planologisch attest door Urbasta voor Autohandel Wallyn te Ledegem.

Het bedrijf ‘Autohandel Wallyn NV’ is gevestigd aan de Provinciebaan 210 te Ledegem. Het bedrijf is gespecialiseerd in de aan- en verkoop van occasiewagens, schadewagens en te herstellen auto’s. Op de site beschikt men over een loods, een bureaucontainer en buitenopslag voor de opslag en verkoop van de verschillende wagens. Op heden beschikt het bedrijf over onvoldoende opslagcapaciteit voor de verschillende wagens. Het bedrijf wenst om op korte termijn de bestaande site te optimaliseren en planologisch op orde te stellen. Dit laatste is een gevolg van het feit dat de planologische grenzen van zowel gewestplan als PRUP niet overeenstemmen met de kadastrale grenzen van de bedrijfspercelen zelf. Op lange termijn wenst het bedrijf om zijn site verder uit te breiden.

De aanvraag planologisch attest wordt getoetst op de overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk Autohandelslint N32 – Ledegem’ en de andere geldende kaders. Tevens wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Aanvraag en advies

Situering aanvraag:

De bedrijfssite is gelegen binnen de contouren van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Autohandelslint N32 – Ledegem (gg. 29/03/2013). De site is gelegen in de overdruk ‘Autohandelluw gebied’ en kreeg de aanduiding ‘Bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied’ mee.

Concreet wil dit zeggen dat bestaande autohandelszaken met de aanduiding kunnen behouden blijven en beperkt kunnen uitbreiden. De ontwikkeling van de autohandelszaak dient te gebeuren binnen de bestaande percelen ingenomen door de activiteit bij de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Een uitbreiding buiten de bestaande percelen is niet toegelaten. De bebouwde oppervlakte kan tot maximaal 20% toenemen ten opzichte van de bebouwde oppervlakte bij de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er werd wel een bijzondere voorwaarde in het RUP opgenomen, met name dat de aanduiding ‘Bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied’ vervalt als 5 jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet voldaan is aan de voorschriften onder artikels 1.2.2.5. (circulatie, parkeren, laden & lossen) en 1.2.2.8 (groenbuffer).

De groenbuffer werd op heden nog steeds niet gerealiseerd, waardoor de aanduiding uit het PRUP in de feiten vervallen is. De overdruk van het PRUP blijft echter wel gelden. Het bedrijf voor autohandel is nu gelegen in een overdrukzone voor autohandelluw gebied, waardoor de activiteit in strijd is met de overdruk. De onderliggende gewestplanbestemming behelst industriegebied.

Beschrijving bestaande toestand:

Het bedrijf omvat op vandaag één bedrijfsloods, een mobiele bureaucontainer (niet vergund) en verschillende types verhardingen in functie van parkeren, laden en lossen en algemene circulatie (slechts 64% van de verhardingen is vergund). Er is op heden één ontsluiting van en naar de Provinciebaan (conform de voorwaarden van het PRUP). De bedrijfsloods doet dienst als toonzaal, opslagplaats (van auto's en auto-onderdelen), bureauruimte en bedrijfswoning. De oppervlakte van de totale bedrijfssite bedraagt 78a.

Korte termijn:

Op korte termijn vraagt het bedrijf om:

- het bijgebouw dat aangebouwd werd tegen de zuidoostelijke hoek van de bedrijfsloods te slopen;
- het plaatsen van een rekkensysteem in de bedrijfsloods, op deze manier wordt de capaciteit van het terrein geoptimaliseerd. Tot dit optimalisatieverhaal behoort ook het weghalen van gestalde wagens op niet-vergunde verharding;
- het aandeel niet-vergunde verharding uitbreken bij de uitvoering van voorliggend planologisch attest;
- het voorzien van een nieuwe bedrijfswoning in de zuidoostelijke hoek van de bedrijfssite. De woning wordt opgebouwd uit een staalstructuur met een footprint van ca. 150 m² op 1 bouwlaag. De bestaande inpandige bedrijfswoning wordt vervangen door bureauruimte zodat de niet-vergunde bureaucontainer weggehaald kan worden;
- het voorzien van bijkomende opslagcapaciteit buiten de loods door middel van planologische ruil (optie B – motivatienota pag. 39 - *ca. 1.232 m² of 19% van het gebied voor bedrijvigheid bestemd volgens gewestplan en bestendigd in het PRUP die ten westen en zuiden buiten de perceelsgrenzen van het bedrijf valt. In totaal is er op vandaag dus ca. 1.232 m² bestemd voor bedrijvigheid die niet benut kan worden. Door middel van planologische ruil kan deze oppervlakte geruild worden voor agrarisch gebied dat binnen de perceelsgrenzen ligt: concreet ca. 270 m² in de zuidoostelijke hoek van de bedrijfssite en ca. 962 m² ten noorden van de bedrijfsloods*).

Lange termijn:

Op de lange termijn wenst het bedrijf om in noordelijke richting verder uit te breiden om zo te kunnen voorzien in een bijkomende opslagcapaciteit van 264 voertuigen met een verharde oppervlakte van ongeveer 810m².

Advies:

De vraag tot bestendiging, uitbreiding op korte en lange termijn is in de feiten niet mogelijk, gezien de aanduiding vervallen is omdat het bedrijf zich niet in regel stelde met de voorschriften van het PRUP (zie eerder).

Echter wordt er vermeld in de nota én op de bijhorende inrichtingsplannen dat het bedrijf de groenbuffers wil realiseren.

Volgend advies wordt bijgevolg dan ook gegeven:

- de groenbuffer, zoals opgelegd in het PRUP, werd tot op heden niet aangelegd en was een belangrijke voorwaarde tot het behoud van de specifieke aanduiding in het PRUP. De aanleg van de groenbuffer dient bijgevolg prioritair aangepakt te worden én in tegenstelling tot wat er in de motivatienota wordt opgenomen, dient het bedrijf wel alzijdig voorzien te worden van een groenbuffer. Het terrein grenst rond om rond aan de bestemmingscategorie 'landbouw'. De openbare weg wordt niet gezien als een 'bestemmingscategorie' (zie motivatienota pag. 26) – en vormt dus ook geen reden om aan verschillende grenzen van de site geen groenbuffer te voorzien. De groenbuffer dient aangelegd te worden alvorens er een planologisch attest verleend kan worden. Daarenboven dienen alle onvergunde (half)verhardingen ook opgebroken te worden.
- de bestaande bedrijfswoning wordt op korte termijn vervangen door kantoorruimte, waardoor er zich een vraag tot een nieuwe bedrijfswoning stelt. Deze zou voorzien worden in de zuidoostelijke hoek van de bedrijfssite. De bedrijfswoning dient verplicht inpandig voorzien te worden in de bedrijfsgebouwen, zodat de bestaande ruimte buiten zo optimaal als mogelijk gebruikt kan worden.

- enkel de uitbreiding in opslagcapaciteit op korte termijn - door middel van de voorgestelde planologische ruil – kan toegestaan worden. De uitbreiding op lange termijn kan niet toegestaan worden, het PRUP laat dit niet toe. De optimalisatie van de site op korte termijn vormt in de feiten reeds een uitbreiding van de vergunde buitenruimte, maar kan door het voorstel van planologische ruil toegestaan worden.

Een verdere uitbreiding van het bedrijf op lange termijn op deze locatie is niet aan de orde. Met de aanvraag op korte termijn wordt het maximum voor het bedrijf bereikt op deze locatie. Door de bedrijfswoning in pandig in de bedrijfsloods te voorzien kan er extra buitenruimte gewonnen worden, dewelke een antwoord kan bieden op de vraag naar extra buitenruimte voor het stallen van wagens.

Het verder onderzoeken van het stapelen van wagens in open lucht dient ook verder onderzocht te worden zodat de bestaande site zo optimaal als mogelijk gebruikt kan worden.

Besluit

De deputatie kan pas akkoord gaan met het afleveren van een planologisch attest als eerst de groenbuffer wordt aangelegd én de onvergunde (half)verharding wordt verwijderd.

Pas als die werken werden uitgevoerd én afgewerkt kan er een planologisch attest afgeleverd worden.

Als de hierboven vernoemde werken werden uitgevoerd formuleert de deputatie volgend advies:

- **voorwaardelijk gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie:**
 - mits de groenbuffer werd aangelegd en ook in stand gehouden wordt;
 - mits de niet-vergunde (half)verhardingen werden verwijderd.
- **voorwaardelijk gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn met volgende voorwaarden:**
 - de bedrijfswoning dient verplicht in pandig gerealiseerd te worden i.k.v. Zuinig ruimtegebruik;
- **ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.**

Met de uitbreiding op korte termijn wordt het maximale bereikt voor het bedrijf op deze locatie.

De deputatie wenst de gemeente er attent op te maken dat, ingevolge artikel 4.4.26 VCRO, bij aflevering van een (gedeeltelijk) positief attest de gemeente er toe gehouden is binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest een advies te vragen over de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat voortvloeit uit het afgeleverde planologisch attest, overeenkomstig artikel 2.2.18, §2, eerste lid VCRO. Zoniet wordt het recht opgeschort om een RUP voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein voorlopig vast te stellen. Het planologisch attest zelf vervalt indien niet wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 4.4.28 VCRO. Zo vervalt het attest o.m. ook wanneer het bedrijf binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag tot omgevingsvergunning heeft ingediend.

Conform art. 4.4.25.§5 dient een afschrift van de beslissing door de gemeenteraad over voorliggende aanvraag tot planologisch attest bezorgd te worden aan de deputatie en het departement Omgeving.'

Samenvattend:

- De bedrijfssite is gelegen binnen de contouren van het PRUP Autohandelslint N32-Ledegem, zone Autohandelluw gebied meer bepaald bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied. Concreet betekent dit dat bestaande autohandelszaken kunnen behouden blijven en beperkt kunnen uitbreiden. Een uitbreiding buiten de bestaande percelen is niet toegelaten. De bebouwde oppervlakte kan tot maximaal 20% toenemen t.o.v. de bebouwde oppervlakte bij de inwerkingtreding van het PRUP.
- In het PRUP werd volgende bijzondere voorwaarde opgenomen: de aanduiding bestaande autohandelszaak in autohandelluw gebied vervalt als 5 jaar na inwerkingtreding van het PRUP niet is voldaan aan de voorschriften m.b.t. circulatie, parkeren, laden & lossen en groenbuffer (1.2.2.8).

- De groenbuffer werd op heden nog steeds niet gerealiseerd waardoor de aanduiding uit het PRUP in de feiten vervallen is. De overdruk blijft wel nog gelden: autohandelluw gebied.
- De vraag tot uitbreiding op KT en LT is in de feiten niet mogelijk gezien de aanduiding vervallen is en omdat het bedrijf zich niet in regel stelde met de voorschriften van het PRUP.
- Echter wordt door de aanvrager aangegeven dat men de groenbuffer wenst te realiseren. Deze aanleg dient prioritair te worden aangepakt en dient alzijdig te worden voorzien. Het terrein grenst rondom rond aan de bestemmingscategorie landbouw. De groenbuffer dient aangelegd te worden alvorens het planologisch attest kan worden verleend. Daarenboven dienen alle onvergunde (half)verhardingen ook opgebroken te worden.
- De bedrijfswoning dient verplicht inpandig te worden voorzien in de bedrijfsgebouwen.
- Conclusie:
 - **Voorwaardelijk gunstig met betrekking tot de uitbreiding op KT.**
 - **De uitbreiding op LT kan niet toegestaan worden gezien het PRUP dit niet toelaat. Een verdere uitbreiding van het bedrijf op deze locatie is niet aan de orde.**

Opmerkingen GECORO i.k.v. dit advies:

- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie met betrekking tot de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
 - mits de groenbuffer werd aangelegd en ook in stand gehouden wordt;
 - mits de niet-vergunde (half)verhardingen werden verwijderd.
- De GECORO neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie met betrekking tot de uitbreidingsvraag op korte termijn;
 - de bedrijfswoning dient verplicht inpandig gerealiseerd te worden i.k.v. zuinig ruimtegebruik;
- De GECORO neemt akte van het ongunstig advies van de deputatie met betrekking tot de uitbreidingsvraag op lange termijn;
- De GECORO volgt het advies van de provincie maar wenst hierin toch enige voorzichtigheid aan de dag te leggen omtrent de afgifte van een voorwaardelijk positief standpunt m.b.t. de KT.

7. Veka (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap): niet ontvangen
8. Vlaio: niet ontvangen
9. VLM: niet ontvangen

Conclusie

De GECORO neemt akte van het feit dat er geen bezwaarschriften werden ingediend in kader van het openbaar onderzoek.

De GECORO neemt akte van de uitgebrachte adviezen.

De GECORO geeft volgend gecoördineerd eindadvies:

- De GECORO adviseert een **positief planologisch attest** af te leveren. Onder een positief attest wordt verstaan een planologisch attest:
 - dat besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is,
 - al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.Eventueel kan dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een RUP of een plan van aanleg veronderstellen.
- Op basis van de uitgebrachte adviezen adviseert de GECORO volgende:
 - Gunstig met betrekking tot de bestemming/het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:
 - mits de groenbuffer wordt aangelegd en in stand gehouden;
 - mits de niet-vergunde (half)verhardingen wordt verwijderd.

- Ongunstig met betrekking tot de uitbreidingsvraag op korte termijn;
 - De GECORO is niet principieel tegen de intenties van de aanvrager op korte termijn (mits de bedrijfswoning inpandig wordt voorzien) maar wenst eerst zekerheid omtrent de opvolging van de voorwaarden gesteld in het PRUP. Het betreft de voorschriften m.b.t. de circulatie, parkeren, laden & lossen en groenbuffer (1.2.2.8).
 - De goedkeuring van de KT zou de opmaak van minstens de startnota van een RUP binnen het jaar na afgifte impliceren gezien de uitbreiding op KT gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied. De gemeente heeft geen garantie dat de groenbuffer tegen dan zal aangelegd zijn maar dwingt hen wel tot actie.
 - Omwille van bovenstaande argumentatie adviseert De GECORO aan de gemeenteraad om ongunstig advies te verlenen m.b.t. de uitbreidingsvraag op korte termijn.
- Ongunstig met betrekking tot de uitbreidingsvraag op lange termijn;
 - De uitbreiding op LT kan niet toegestaan worden gezien het PRUP dit niet toelaat. Een verdere uitbreiding van het bedrijf op deze locatie is niet aan de orde.

3. Update GECORO nieuwe legislatuur

Het indienen van kandidaturen voor de nieuwe samenstelling van de adviesraad zijn afgelopen. In de nieuwe raad zal er van 7 naar 8 leden worden gegaan. Er werd geopteerd om 1 deskundige extra toe te voegen. De nieuwe samenstelling zal vermoedelijk worden voorgelegd in de gemeenteraad van juni.

4. Varia

Er werd aangegeven door de leden dat er zeker interesse is naar meer betrokkenheid m.b.t. complexe ruimtelijke projecten of omgevingsaanvragen. Ook is het wenselijk om een overzicht te brengen van de acties die werden afgeklopt op de meerjarenplanning m.b.t. ruimtelijke ordening. Er werd nota genomen van deze opmerkingen en samen met de nieuwe samenstelling van de GECORO zal hiermee aan de slag worden gegaan.