

**ADVIES**  
**VAN 24 MAART 2021**  
**OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP**  
**BOOIEBOS**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	1
III.	PLANOLOGISCH ATTEST .....	2
IV.	AFSTEMMING MET DE RUIMTELIJKE BELEIDSCONTEXT .....	3
V.	OPTIMALISATIE VAN DE ONTSLUITING .....	4
VI.	COMPENSATIEGEBIEDEN VOOR DE INNAME VAN HAG .....	5
VII.	LEEFBAARHEID VAN BAARLE .....	6

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 30 januari 2021 een adviesvraag van minister Zuhair Demir over de startnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Booiebos' te Gent en Deinze.<sup>1</sup>

Het advies wordt verwacht binnen de 60 dagen. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 24 maart 2021, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.

2. Het voorgenomen plan beoogt het ruimtegebruik op het bedrijventerrein Drongen I te optimaliseren en beperkt uit te breiden, en hierbij uitvoering te geven aan het planologisch attest (MB 17/7/2019) verleend door de bevoegde minister voor omgeving aan de vier bedrijven, Carrosserie Matthys NV, FUNICO NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV, en dit conform de doelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.<sup>2</sup>

De doelstellingen van het GRUP zijn:

- De optimalisatie van het huidige ruimtegebruik en het versterken van de leesbaarheid en samenhang van het bestaande bedrijventerrein. Beperkte grenscorrecties en wijzigingen kunnen voor het bestaande bedrijventerrein doorgevoerd worden voor zover deze kaderen binnen de ruimtelijke optimalisatie ervan.
- De optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein op het hoger wegennet.
- Het creëren van een planologisch kader voor de ruimtebehoeften op lange termijn van de vier bedrijven overeenkomstig het planologisch attest, rekening houdend met de modaliteiten van het planologisch attest.
- Het voorzien van een overgangszone die als buffer fungeert tussen het bedrijventerrein en de woningen in de Noordhoutstraat, Streepbosstraat en Moerstraat.
- Het hanteren van de principes van ruimteneutraliteit en de compensaties voor het verlies van beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (omzendbrief RO 2010/01) binnen dit planproces.

Het plangebied van voorliggend GRUP omvat naast het bedrijventerrein Drongen I ook nog twee aparte deelgebieden, Afsnee Zuid en Bassebeek, en dit in functie van de beoogde ruimteneutraliteit en de compensatie van herbevestigd agrarisch gebied.

### II. ALGEMENE BEOORDELING

3. De raad formuleert volgende strategische bemerkingen bij de startnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Booiebos' te Gent en Deinze :
  - De raad vraagt aandacht voor het instrument van het planologisch attest als aanleiding voor

---

<sup>1</sup> <https://omgeving.vlaanderen.be/grups/booiebos>

<sup>2</sup> Startnota, pag. 11

de opmaak van het GRUP 'Booiebos' (deel III).

- De raad vindt de afstemming van het voorliggend planinitiatief met de ruimtelijke beleidscontext (o.a. RSV) onvoldoende gemotiveerd en vraagt deze beter te onderbouwen (deel IV).
- De raad dringt aan op een verdere afstemming tussen het voorliggend gewestelijk planinitiatief en het lopende gewestelijk planproces voor de heraanleg van het op- en afrittencomplex van de E40 in Drongen (deel V).
- De raad vraagt garanties op de effectieve realisatie van het compensatievoorstel voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied (deel VI).
- De raad vraagt ten slotte bijzondere aandacht voor de leefbaarheid van de woonkern van Baarle (deel VII).

### III. PLANOLOGISCH ATTEST

4. Uit het ministerieel besluit bij het planologisch attest blijkt dat er na overleg, onder meer met stad Gent, werd geopteerd voor een gezamenlijke aanvraag van een planologisch attest voor de vier bedrijven omdat die werkwijze toelaat een beoordeling te doen van de globale impact van de vier voorstellen tot uitbreidingsnoden.<sup>3</sup>

Het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 17 juli 2019 voor de vier bedrijven met uitbreidingsbehoeften op het bedrijventerrein Drongen I vormt aldus de aanleiding voor de opstart van het geïntegreerd planproces 'Booiebos' en voor de opmaak van het GRUP 'Booiebos'. In dit GRUP wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken waarbij de essentiële voorwaarden van het planologisch attest op het vlak van ontsluiting en zuinig ruimtegebruik worden meegenomen.<sup>4 5</sup>

5. De raad merkt op dat doelstellingen van het geplande GRUP verder reiken dan die van het planologisch attest. Het GRUP beoogt immers niet alleen een planologisch kader aan te bieden voor de ruimtebehoeften op lange termijn van de vier bedrijven maar streeft ook naar de optimalisatie van het huidige ruimtegebruik en het versterken van de leefbaarheid en samenhang van het bestaande bedrijventerrein in zijn geheel. Er worden tevens extra randvoorwaarden gedefinieerd voor de optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein op het hoger wegennet. De startnota geeft hieromtrent evenwel geen verdere duiding. De raad vraagt te verduidelijken wat deze uitgebreide doelstellingen effectief ambiëren en op welke manier er verder invulling aan zal worden gegeven.
6. Met het voorzien van een strategische advisering door de SARO op het niveau van de startnota beoogde de Vlaamse Regering om de strategische adviesraden zeer vroeg in het planproces de gelegenheid te geven om de grote krijtlijnen van het ruimtelijk planproces te beoordelen en af te bakenen. Bij een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voortvloeit uit een planologisch attest is deze beoordelingsmarge evenwel nagenoeg onbestaande. Dit vormt een belangrijke tekortkoming in de beoogde adviesrol van de SARO ten aanzien van gewestelijke RUP's die voortvloeien uit een planologisch attest. In eerdere adviezen heeft SARO er reeds op aangedrongen om te onderzoeken in hoeverre advisering door de SARO op het niveau van het planologisch attest kan worden ingebouwd.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> MB houdende de afgifte van een positief planologisch attest aan carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV in Gent (Drongen), pag. 2

<sup>4</sup> Nota Vlaamse Regering, pag. 1

<sup>5</sup> Startnota, pag. 8

<sup>6</sup> SARO 2019|15 Briefadvies RUP HGB Vrieshuis

#### IV. AFSTEMMING MET DE RUIMTELIJKE BELEIDSCONTEXT

7. De raad vindt de afstemming van het voorliggend planinitiatief met de ruimtelijke beleidscontext onvoldoende gemotiveerd en vraagt deze sterker te onderbouwen. De raad gaat hierna achtereenvolgens in op de afstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.
8. De startnota stelt dat het GRUP uitvoering geeft aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) omdat het planinitiatief betrekking heeft op *'bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago, in gemeenten buiten de economische knooppunten die deel uitmaken van de Vlaams economische structuur'* en de ontwikkeling van deze bedrijven volgens het RSV gegarandeerd blijft.<sup>7</sup>

De raad stelt vast dat het GRUP betrekking heeft op de uitbreiding van een bedrijventerrein in buitengebied, buiten de afbakening van de stad Gent als grootstedelijk gebied en economisch knooppunt en buiten de afbakening van de stad Deinze als kleinstedelijk gebied. Het bedrijventerrein Drongen I wordt in het RSV niet aangeduid als een (gemengd) regionaal bedrijventerrein, dat conform het RSV uitsluitend gelokaliseerd kan worden in stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten. De voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidoostelijke richting gebeurt in herbevestigd agrarisch gebied.

De raad merkt daarnaast op dat in het kader van het onderzoek naar (locatie)alternatieven een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke of zuidwestelijke richting in de startnota wordt onderzocht, maar niet wordt weerhouden.<sup>8</sup> De startnota vermeldt hieromtrent: *'Bovendien zou een uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein in het buitengebied strijdig zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (in tegenstelling tot de uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven, onder voorwaarden, dat is afgewogen in de toekenning van het planologisch attest)'*.<sup>9</sup> Het is voor de raad niet duidelijk waarom deze strijdigheid met het RSV enkel zou gelden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidwestelijke richting en niet voor de uitbreiding in zuidoostelijke richting; die wel uitvoering zou geven aan het RSV. Dit getuigt volgens de raad niet van een consequente houding ten aanzien van het RSV.

De raad dringt er op aan de afstemming van voorliggend GRUP met het RSV duidelijker te onderbouwen.

9. De raad merkt op dat het nog steeds wachten is op een goedgekeurd Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) - als opvolger van het RSV - dat in de toekomst de rechtsgrond zal vormen voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er is pas een definitief BRV als naast de strategische visie BRV (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018) ook de nodige beleidskaders door de Vlaamse Regering worden goedgekeurd. Niettemin verwijst de raad naar de ambitie van de Vlaamse Regering (zoals opgenomen in het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024) om volop in te zetten op het realiseren van een ruimtelijke omslag waarbij een beter evenwicht wordt nagestreefd tussen kwaliteitsvol wonen, ondernemen en het beschermen van de open ruimte. Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag moet tegen 2025 worden verminderd tot 3 ha en tegen 2040 tot 0 ha. Het ruimtelijk uitbreiden zal in de toekomst enkel nog als uitzondering worden toegelaten.

Ook hier dringt de raad er op aan om de afstemming van voorliggend GRUP met de strategische visie BRV en met de beoogde bouwshift duidelijker te onderbouwen.

10. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) identificeert het bedrijventerrein Drongen I binnen de bestaande ruimtelijk economische structuur van de provincie als onderdeel van het

---

<sup>7</sup> Startnota, pag. 16

<sup>8</sup> Startnota, pag. 14

<sup>9</sup> Startnota, pag. 14

economisch kerngebied van Gent.<sup>10</sup> De raad merkt op dat de provincie Oost-Vlaanderen evenwel een terughoudend beleid hanteert ten aanzien van bijkomende ruimte voor economische activiteiten en woningbouw in het buitengebied en derhalve naar aanleiding van de aanvraag van het planologisch attest een ongunstig advies (4/4/2019) verleende omwille van de grootschalige en bovenlokale uitbreiding in buitengebied.<sup>11</sup>

## V. OPTIMALISATIE VAN DE ONTSLUITING

11. Eén van de plandoelstellingen van het GRUP is de optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein Drongen I op het hoger wegennet. Het planvoornemen voorziet daartoe in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, die zal fungeren als enige toegangsweg tot het bedrijventerrein voor al het gemotoriseerd verkeer.

De startnota definieert een aantal randvoorwaarden voor het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg. Zo moet deze als autonome bedrijvenweg worden ontworpen, zodat er geen menging is van het bedrijvenverkeer met het lokale verkeer in de wijk Baarleveld of in de Kloosterstraat, Noordhoutstraat of Moerstraat, en aan te takken op de Baarleveldstraat. Ten noorden van de E40 moet er een knip gerealiseerd worden, en ten zuiden van de E40 moeten de Noordhoutstraat en de Kloosterstraat met elkaar verbonden blijven, maar niet aangesloten worden op de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast moet worden onderzocht of de delen van de Kloosterstraat ten zuiden en ten noorden van de E40 met elkaar verbonden kunnen blijven voor niet-gemotoriseerd vervoer.<sup>12</sup>

De startnota acht het noodzakelijk dat het ontsluitingsconcept van het bedrijventerrein een op zichzelf staande oplossing vormt, die een veilige en werkbare oplossing biedt ook in het geval de heraanleg van het autosnelwegcomplex 13 van de E40 in Drongen niet zou plaatsvinden.<sup>13</sup>

12. De raad acht een goede afstemming tussen het voorliggend gewestelijk planinitiatief en het gewestelijk planinitiatief inzake de heraanleg van het autosnelwegcomplex 13 van de E40 in Drongen noodzakelijk. De goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein met een vlotte aansluiting op het hoger wegennet vormt immers een van de doelstellingen van beide.<sup>14</sup>

De raad merkt in die zin op dat het eindbesluit van het (strategisch) plan-MER in functie van de heraanleg van het op- en afrittencomplex van de E40 twee alternatieven weerhoudt, waaronder een alternatief met een meer oostelijke ligging van het complex in combinatie met een nieuwe ontsluitingsweg van het industrieterrein ten zuiden van de E40, terwijl in het planproces voor de uitbreiding van het bedrijventerrein enkel een ontsluiting ten noorden van de E40 wordt onderzocht.<sup>15</sup> De startnota sluit een interferentie tussen beide planinitiatieven bovendien niet uit.<sup>16</sup>

13. De raad merkt op dat de startnota sterk focust op een optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein voor het auto- en vrachtverkeer. De raad vraagt evenwel om bij de optimalisatie van de ontsluiting van het bedrijventerrein ook voldoende aandacht te besteden aan de bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor andere duurzame vervoersmodi, zoals fietsers en voetgangers.

---

<sup>10</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, pag. 141, Figuur 26: Bestaande ruimtelijk-economische structuur

<sup>11</sup> MB houdende de afgifte van een positief planologisch attest aan carrosserie Matthys NV, Funico NV, Nuscience Belgium NV en Willemen Infra NV in Gent (Drongen), pag. 6

<sup>12</sup> Startnota, pag. 11

<sup>13</sup> Startnota, pag. 11

<sup>14</sup> Startnota, pag. 23

<sup>15</sup> Startnota, pag. 23

<sup>16</sup> Startnota, pag. 65

## VI. COMPENSATIEGEBIEDEN VOOR DE INNAME VAN HAG

14. De compensatie voor het verlies van beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG) vormt één van de plandoelstellingen van het GRUP. Het plangebied bevat daartoe naast het bedrijventerrein Drongen I nog twee afzonderlijke deelgebieden, Afsnee Zuid en Bassebeek, die zullen instaan voor de compensatie van de herbestemming van het HAG naar gebied voor bedrijvigheid en infrastructuur ter hoogte van het deelgebied Drongen I. De startnota verduidelijkt dat beide deelgebieden voortkomen uit een gebiedsdekkende screening van het grondgebied van de stad Gent in het lopende planningsproces van het gemeentelijk RUP Groen en in buitengebied liggen op relatief korte afstand van het deelgebied Drongen I.<sup>17</sup>

Het deelgebied Afsnee Zuid bedraagt 5,3ha en is gelegen in de Gentse deelgemeente Afsnee, ten zuidwesten van deze kern; tussen de E40 (in het noorden, ter hoogte van de brug over de E40), de Kleinemoortelputstraat (in het zuidoosten), de Wittepaalstraat (in het oosten) en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (in het westen). Het gebied is in het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' grotendeels bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, en in het BPA Afsnee Zuid als 'zone voor openbaar nut: onderzoekscentrum voor tuinbouw'. Volgens de startnota is het gebied in landbouwgebruik in het kader van land- en tuinbouwonderzoek door de UGent.<sup>18</sup>

Het deelgebied Bassebeek bedraagt 5ha en is gelegen in de Gentse deelgemeente Drongen, aan de noordrand van deze kern; tussen de Bassebeekstraat (in het noorden), de Mariakerksesteenweg (in het oosten), de Groenewandeling (in het zuidoosten) en woningen langs de Luchterkerkweg (in het zuidwesten). Het gebied is in het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' deels bestemd als woonuitbreidingsgebied, deels als HAG en deels als woongebied (de Bassebeekhoeve en enkele woningen in de Bassebeekstraat tussen de Bassebeekhoeve en het woonuitbreidingsgebied). Het woonuitbreidingsgebied is nog niet aangesneden en grotendeels in landbouwgebruik.<sup>19</sup>

15. De raad vindt het positief dat in de huidige fase van het planningsproces reeds een concreet compensatievoorstel voorligt. De startnota doet evenwel geen heldere uitspraak over de totaal te compenseren oppervlakte van het deelgebied Drongen I, waardoor het niet duidelijk is of de voorliggende 10,3ha aan compensatiegebied volstaat.

Bovendien formuleert de startnota een aantal inrichtingsalternatieven voor de compensatiegebieden waaruit blijkt dat niet het volledige compensatiegebied zal herbestemd worden als HAG maar dat delen er nog kunnen worden uitgehaald 'afhankelijk van de nood'.<sup>20</sup> De raad merkt ook op dat er concrete plannen zijn om een deel (2ha) van de 'zone voor openbaar nut: onderzoekscentrum voor tuinbouw' uit het BPA Afsnee Zuid te bebossen.

De raad dringt aldus aan op een volwaardige compensatie van het HAG en vraagt de nodige garanties dat de compensatie met deze twee deelgebieden effectief en volwaardig gerealiseerd kan worden. Eventueel moet een bijkomend compensatiegebied voorgesteld worden (bijkomend deel van het woonuitbreidingsgebied). Volledigheidshalve verwijst de raad naar de beleidsnota omgeving 2019-2024: *'Inname van open ruimte voor harde ontwikkeling wordt maximaal vermeden. Bij een nieuw planinitiatief voor de creatie van nieuw juridisch aanbod voor uitbreidingsprojecten moet de plannende overheid evenredig slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseren indien ze hierover beschikt. Dergelijke ruiloperatie kan een oplossing bieden om schade en baten in evenwicht te brengen.'*

---

<sup>17</sup> Startnota, pag. 14

<sup>18</sup> Startnota, pag. 24

<sup>19</sup> Startnota, pag. 25

<sup>20</sup> Startnota, pag. 15

## VII. LEEFBAARHEID VAN BAARLE

16. Het voorliggend GRUP voorziet in een uitbreiding van de bedrijvenzone in de richting van de woonkern van Baarle. Deze woonkern staat momenteel reeds sterk onder druk ten gevolge van onder meer een hoge verkeersintensiteit (combinatie van lokaal verkeer, doorgaand verkeer en verkeer van en naar het bedrijventerrein), een gebrek aan verkeersveiligheid, beperkte groenvoorziening en overlast van de autosnelweg (lawaaihinder, luchtkwaliteit).<sup>21</sup>
17. De raad erkent dat het GRUP in de huidige fase van het planproces en met het oog op de leefbaarheid in Baarle voorziet in een aantal ruimtelijk-organisatorische ingrepen: een 15 meter brede groenbuffer, onder de vorm van een 3 meter hoge te beplanten bufferscherm, een bouwvrije agrarische zone tussen het bedrijventerrein en de woningen in de Noordhoutstraat, Streepbosstraat en Moerstraat en de afbouw van de bedrijfsactiviteiten nabij de woonomgeving. Daarnaast wordt met het oog op een scheiding tussen het verkeer van het bedrijventerrein en het lokaal en doorgaand verkeer gezocht naar een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein ten noorden van de E40.
18. De startnota kondigt bovendien aan dat er bij de opmaak van het GRUP Booiebos een volwaardige plan-MER zal uitgewerkt worden, waarbij alle mogelijke significante milieueffecten onderzocht zullen worden.<sup>22</sup> De raad benadrukt het belang om de resultaten van het plan-MER door te vertalen in het verdere planproces en in de concrete invulling van het GRUP.
19. Daarnaast wijst de raad op het belang van de opmaak van een Ruimtelijk Veiligheidsrapport aangezien de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein gebeurt met (minstens) één Sevesobedrijf en de toekomstige ontwikkeling van bijkomende Seveso-bedrijven in het bedrijventerrein niet wordt uitgesloten.

---

<sup>21</sup> Startnota, pag. 23

<sup>22</sup> Startnota, pag. 34