

ADVIES
VAN 28 AUGUSTUS 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF
DRUKKERIJ VERSTRAETE TE KNESSELARE

INHOUD

| | |
|---|---|
| I. SITUERING | 2 |
| II. CREEER DUIDELIJKHEID OVER DE JURIDISCHE TOESTAND | 3 |
| III. BEPERK DE ZONE VOOR HGB TOT DE HUIDIGE BEDRIJFSactiviteiten..... | 3 |
| IV. VOORZIE DE NABESTEMMING 'NATUURGEBIED' | 3 |
| V. GA UIT VAN EEN CORRECTE RUIMTEBALANS EN EEN CORRECTE PLANSCHADEREGELING..... | 4 |
| VI. BEWAAK DE MILIEUASPECTEN | 4 |
| VII. CONCLUSIE | 5 |

I. SITUERING

1. SARO ontving op 4 juli 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) historisch gegroeid bedrijf drukkerij Verstraete te Knesselare.¹ Met voorliggend advies, vastgesteld op de raadszitting van 28 augustus 2013, komt SARO tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Drukkerij Verstraete nv is een historisch gegroeid bedrijf, gelegen in Knesselare. De bedrijfssite grenst in het westen en het zuiden aan het Habitatrichtlijngebied 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'. Onder meer de habitatsoort kamsalamander werd in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied aangetroffen. Het bedrijventerrein grenst grotendeels aan een gebied aangeduid als Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN); een gedeelte van het plangebied (dat dienst doet als buffer) is cartografisch in het VEN opgenomen.
Het plangebied bevindt zich binnen de afbakening van de definitief vastgestelde ankerplaats Maldegemveld. Dit betekent onder meer dat bij de opmaak van een bestemmingsplan voor het plangebied de definitief aangeduide ankerplaats moet afgewogen worden. Conform artikel 26 van het decreet betreffende de landschapszorg geldt er een zorgplicht.
3. Het bedrijf is reeds jarenlang op zoek naar rechtszekerheid op planologisch vlak. Het BPA 'Hellegat' dat het bedrijf verdere ontwikkelingskansen moest bieden, werd op 3 februari 1999 door de Raad van State (RvS) vernietigd. Het daarop volgend sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' werd door de RvS vernietigd op 7 april 2011. De RvS wees onder meer op het gebrek aan beoordeling van de bedrijfssite ten opzichte van het Habitatrichtlijngebied. Ook het daaropvolgend gewestelijk RUP 'HGB drukkerij Verstraete' werd door de RvS vernietigd op 10 november 2010.² Op 11 februari 2011 besliste de Vlaamse Regering tot het opstarten van een procedure tot opmaak van een gewestelijk RUP voor het bestendigen van de drukkerij op de betreffende locatie.
4. Voor voorliggend RUP werd een plan-MER opgemaakt en op 8 januari 2013 goedgekeurd door de dienst MER van het departement LNE. De toelichtingsnota toont aan welke milderende maatregelen werden doorgevoerd in voorliggende RUP en welke milderende maatregelen verder vertaald moeten worden in de milieuvergunning. In het plan-MER is de vereiste passende beoordeling opgenomen als een afzonderlijk hoofdstuk. In de passende beoordeling worden de noodzakelijke maatregelen opgesomd, zodat de exploitatie van het bedrijf niet zal resulteren in significant negatieve effecten. Deze maatregelen zijn meegenomen in de milderende maatregelen, die zijn doorvertaald in voorliggend RUP.

¹ Het voorontwerp RUP kan geraadpleegd worden via www.grup.ruimtelijkeordening.be.

² Vlacoro gaf op 12 september 2006 gunstig advies over dit RUP.

II. CREEER DUIDELIJKHEID OVER DE JURIDISCHE TOESTAND

5. De toelichtingsnota geeft op kaart een overzicht van de vergunningstoestand van de gebouwen en verhardingen. Zo kan van de kaart onder meer afgeleid worden dat voor het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw en voor de parking (die gelegen is in de bufferzone) de vergunning vernietigd is (met het arrest nr. 212.542 van de Raad van State van 7 april 2011).

De raad vraagt om de juridische toestand volledig in kaart te brengen. Zo vraagt de raad om duidelijkheid te creëren over het bestaan van eventuele vonnissen die uitgesproken werden. Deze informatie is immers essentieel en moet bepalend zijn voor de uiteindelijke keuzes die in voorliggend RUP genomen kunnen worden.

Aanvullend stelt de raad vast dat de toelichtingsnota zeer onduidelijk is over in hoeverre de bufferzone effectief is opgenomen in het VEN. De raad vraagt om hierover in de toelichtingsnota verdere verduidelijking te geven.³

III. BEPERK DE ZONE VOOR HGB TOT DE HUIDIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN

6. Het voorliggend RUP is gericht op het bestendigen van de huidige bedrijfsactiviteiten. De raad is van oordeel dat voorliggend RUP onvoldoende aantoonde dat dit uitgangspunt effectief werd bewaakt.

Zo merkt de raad op dat met voorliggend RUP zowel de huidige bedrijfssite⁴ als ook het aangrenzende grotendeels bebost perceel⁵ ingekleurd wordt als ‘zone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf’ (artikel 1).

Bovendien is voorliggend RUP niet duidelijk over de toegelaten verharding. Artikel 1.2 bepaalt: *‘de zone voor bedrijfsactiviteiten mag voor 50% volledig verhard worden en de bestaande bebouwde oppervlakte, zijnde 30% van de zone voor bedrijfsactiviteiten, dient behouden te blijven’*. Artikel 1.3 bepaalt verder *‘de bestaande landschappelijke groene inpassing met streekeigen struiken en hoogstammige bomen dient in oppervlakteomvang, zijnde 50% van het bedrijfsperceel, behouden en onderhouden te worden.’*

Uit de analyse van de feitelijke toestand kan niet worden opgemaakt of beide voorschriften coherent zijn en beantwoorden aan de doelstellingen van het RUP nl. het bestendigen van het bedrijf. Artikel 1 maakt het mogelijk dat de bebouwde oppervlakte nog kan toenemen van 30% tot 50%. Bovendien is in artikel 1.2 sprake van ‘zone voor bedrijfsactiviteiten’ en in artikel 1.3 van ‘bedrijfsperceel’. Het is onduidelijk of beiden gelijk zijn.

De raad vraagt om uitgaande van de doelstelling van voorliggend RUP, met name de bestendiging van de huidige bedrijfsactiviteiten, de zone die ingekleurd wordt voor HGB te beperken tot de huidige bedrijfsactiviteiten en de stedenbouwkundige voorschriften zodanig aan te passen dat een verdere verharding of uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is.

IV. VOORZIE DE NABESTEMMING ‘NATUURGEBIED’

7. Artikel 1 voorziet dat wanneer de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet de nabestemming

³ Op pag. 13 stelt de toelichtingsnota: *‘VEN: Het gebied ‘Bosgebied van de cuesta van Zomergem-Oedelem’ is rond het bedrijfsgebouw aangeduid en deels is het bedrijfsperceel cartografisch opgenomen’* en verder *‘Op basis van artikel 17§3 van het Decreet natuurbehoud wordt het betrokken deel van het deelgebied ‘bosgebied van de cuesta van Zomergem-Oedelem’ van het Vlaams Ecologisch Netwerk expliciet opgeheven, ondanks dat dit gedeelte op basis van artikel 20 van het Decreet Natuurbehoud niet aangeduid is als deel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, doch een cartografische fout betreft. Voor de beboste bufferzone die in functie staat van de landschappelijke inkleding en buffering van het bedrijf voor de natuurwaarden van het Vlaams Ecologisch Netwerk en de Speciale Beschermingszone en hiertoe ook effectief is ingericht, wordt het VEN eveneens expliciet opgeheven.’*

⁴ Percelen 375f2 en 375v.

⁵ Perceel 380 d.

‘reservegebied voor economische activiteiten’ geldt en dat aan de hand van een RUP op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau wordt beslist over de mogelijke activiteiten en de inrichting van dit reservegebied.

De raad kan een dergelijke bepaling geenszins ondersteunen. Omwille van de hoge landschappelijke en ecologische waarde van het plangebied en de ruime omgeving, omwille van de gebrekkige ontsluiting van de bedrijfssite en omwille van de ruimtelijke draagkracht van het gebied pleit de raad voor de nabestemming ‘natuurgebied’.⁶ De raad dringt er op aan om artikel 1 in die zin aan te passen.

V. GA UIT VAN EEN CORRECTE RUIMTEBALANS EN EEN CORRECTE PLANSCHADEREGELING

8. De raad benadrukt dat het bedrijf overeenkomstig de gewestplanbestemming gelegen is in natuurgebied. Dit wordt ook als dusdanig bevestigd in de toelichtingsnota (pag. 13) en in het bijgevoegde gewestplan (kaart 2). De toelichtingsnota geeft verder inzicht over de invloed van de bestemmingswijzigingen in voorliggend RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV.⁷ Volgens de toelichtingsnota wordt 1,68 ha industriegebied ‘herbestemd’ naar 1,68 ha industriegebied. De raad benadrukt dat dit niet correct is; aangezien 1,68 ha natuurgebied wordt herbestemd naar 1,68 ha industriegebied. Indien het een omzetting zou zijn van industriegebied naar industriegebied, zou voorliggend RUP zonder voorwerp zijn. De raad vraagt om de ruimtebalans als dusdanig aan te passen.

Ook het register van percelen waarop de regeling van planschade en planbaten van toepassing is, is niet correct.⁸ Volgens dit register geeft voorliggend RUP geen aanleiding tot planschade of planbaten. De raad benadrukt dat bij de omzetting van ‘natuurgebied’ naar ‘zone voor bedrijvigheid’ de regeling inzake planbaten principieel wel van toepassing is. De raad vraagt om het register als dusdanig te corrigeren.

VI. BEWAAK DE MILIEUASPECTEN

9. Voor voorliggend RUP werd een uitgebreid plan-MER opgemaakt. Het plan-MER werd goedgekeurd door de dienst MER op 8 januari 2013. De toelichtingsnota geeft uitvoerig toelichting bij de doorvertaling van de milderende maatregelen naar voorliggend RUP. Het plan-MER bevat tevens een passende beoordeling. Artikel 6,§3 van de habitatrichtlijn legt de verplichting op om een plan dat significante gevolgen kan hebben voor een habitatrichtlijngebied, te onderwerpen aan een passende beoordeling.
10. Artikel 1 (zone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf) bepaalt dat de zone is bestemd voor het behoud van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten. In artikel 1 wordt hieraan een belangrijke voorwaarde gekoppeld met name: *‘De bovenstaande activiteiten en bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de capaciteit van de waterzuiveringsinstallatie voldoende groot is voor het aantal werknemers van het bedrijf en voor zover bestaande besterfputten zijn verwijderd of minstens afgekoppeld van het oppervlaktewatersysteem’*. De raad vindt het positief dat deze bepalingen werden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft immers enkele milderende maatregelen die voorgesteld werden in de plan-MER en die noodzakelijk zijn opdat de exploitatie van het bedrijf niet zou resulteren in significant negatieve effecten.⁹ De raad merkt evenwel op dat het hier gaat over de naleving van bestaande regelgeving. Deze naleving moet sowieso gebeuren, los van het feit of de bepalingen worden opgenomen onder de stedenbouwkundige voorschriften.

⁶ Conform het plan-MER, het advies onroerend erfgoed en het advies provincie Oost-Vlaanderen.

⁷ Toelichtingsnota pag. 22-23.

⁸ Toelichtingsnota: bijlage IV.

⁹ Plan-MER: pag. 178.

Het plan-MER wijst er verder op dat een goede waterkwaliteit in het achterliggende gebied zeer belangrijk is in functie van de kamsalamander.¹⁰ De raad benadrukt de diverse milderende maatregelen die het plan-MER hiertoe formuleert. Het betreft onder meer de zuivering van het water afkomstig van de parking, het beter bewaken van de werking van de waterzuiveringsinstallatie, een periodieke analyse van het huishoudelijk afvalwater, het aanvragen van een lozingsnorm voor milieuhandhaving.¹¹

11. Ten slotte verwijst de raad ook naar het gevoerde alternatievenonderzoek. In het plan-MER wordt gesteld dat de Vlaamse Regering met de beslissing van 11 februari 2011 geopteerd heeft om het bedrijf bestaanszekerheid te bieden. Bovendien wordt gesteld dat het verplaatsen van de activiteiten naar de andere vestiging in Maldegem geen valabel locatiealternatief is omdat *'het bedrijf aanvoert dat een gesplitst productieproces een belangrijk element is in de bedrijfszekerheid van de productie'*. Het plan-MER stelt verder dat de andere locatiealternatieven evenmin werden onderzocht.¹²

VII. CONCLUSIE

12. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'HGB drukkerij Verstraete te Knesselare voorwaardelijk gunstig op voorwaarde van:
 - (a) het creëren van duidelijkheid over de juridische toestand (cf. deel II),
 - (b) het beperken van de zone voor HGB tot de huidige bedrijfsactiviteiten (cf. deel III),
 - (c) het voorzien van de nabestemming natuurgebied (cf. deel IV),
 - (d) het vastleggen van een correcte ruimtebalans en planschaderegeling (cf. deel V),
 - (e) en het bewaken van de milieuaspecten (cf. deel VI).

¹⁰ Plan-MER: pag. 165.

¹¹ Plan-MER: pag. 178.

¹² Goedkeuring plan-MER. 8 januari 2013. Bijlage bij de toelichtingsnota.