



ADVIES
VAN 26 FEBRUARI 2014
OVER HET VOORONTWERP RUP VOLVO TRUCKS GENT

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	HERBESTEMMING NAAR GRB IN FUNCTIE VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST	2
III.	VOLWAARDIGE BUFFERING BEDRIJVENTERREIN	3
IV.	BOSGEBIED	4
V.	VERLEGGING DRIESELSTRAAT	5
VI.	OPLOSSING ZONEVREEMDE WONINGEN	5
VII.	OVERDRUK GROENPOOL	5
VIII.	CONCLUSIE	6

I. SITUERING

1. SARO ontving op 9 januari 2014 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Volvo Trucks Gent.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 26 februari 2014 komt SARO tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.
2. Het plangebied omvat de site van Volvo Group Belgium gelegen ten noordoosten van het stadscentrum Gent en ten zuidoosten van Oostakker. Op 19 december 2011 leverde de bevoegde minister een planologisch attest af onder voorwaarden. Het attest komt tegemoet aan de ruimtebehoefte van Volvo Trucks op korte (2 jaar) en lange termijn (10 jaar). Op korte termijn zoekt het bedrijf bijkomende parkeerruimte. Het planologisch attest keurde daartoe de herbestemming van twee zones langsheen de Drieselstraat goed. Omdat één van deze zones een verlies van ruimte voor bos met zich meebracht, werd in het planologisch attest een compensatie voorgesteld. De behoeften op lange termijn kunnen worden ingevuld binnen de voorschriften van het gewestplan en het gewestelijk RUP 'afbakening van het grootstedelijk gebied Gent'.
3. Het voorliggend RUP betreft een herziening van volgende twee deelprojecten van het gewestelijk RUP 'afbakening van het grootstedelijk gebied Gent': het deelproject 'R4/N70 Oostakker Noord' en het deelproject 'groenpool vliegveld Oostakker-Lochristi'. Deze groenpool is één van de vier te ontwikkelen groenpolen in de omgeving van Gent. Het vormt het eindpunt van een stedelijke groenas die loopt van Dampoort tot het Oude Vliegveld. In het zuiden sluit de Volvosite aan op twee belangrijke verkeersaders: de R4 en de N70 (Antwerpsesteenweg). De grenslijn van het grootstedelijk gebied Gent wordt door het voorliggend RUP niet gewijzigd.
4. Voor voorliggend RUP werd een plan-milieueffectrapport (plan-MER) opgemaakt. Op 30 januari 2014 werd het plan-MER door de dienst MER definitief goedgekeurd. Het plan-MER formuleert een aantal milderende maatregelen. De toelichtingsnota (pag. 18 e.v.) geeft aan hoe deze milderende maatregelen zijn doorvertaald naar voorliggend RUP.

II. HERBESTEMMING NAAR GRB IN FUNCTIE VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

5. In functie van de oplossing voor de ruimtebehoefte van Volvo Trucks zorgt voorliggend RUP voor de herbestemming van twee zones. Een eerste zone situeert zich ten noorden van de huidige Volvosite. Er wordt een herbestemming voorzien van het agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid. Het aanwezige serrebedrijf zal moeten herlokalisieren. Een tweede zone ligt ten oosten van de huidige bedrijfssite (aan de overzijde van de Drieselstraat). In deze zone is de herbestemming van recreatief bosgebied en van landbouwgebied naar gemengde regionale bedrijvigheid voorzien. De Drieselstraat zal op termijn verlegd worden zodat het gebied

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

rechtstreeks zal aansluiten op de huidige Volvo site.

De raad ondersteunt deze herbestemmingen die tegemoetkomen aan de vraag van Volvo Trucks naar extra parkeerruimte, aansluitend bij de huidige site. De raad vindt het positief dat in de stedenbouwkundige voorschriften inzake 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (artikel 1.1) de voorwaarden met betrekking tot waterbeheersing (zoals opgelegd in het planologisch attest en in het plan-MER) volledig worden doorvertaald.

De raad merkt op dat voor de noordelijk gelegen zone het planologisch attest aandringt op het uitwerken van flankerende maatregelen voor het serrebedrijf. SARO stelt vast dat voor dit tuinbouwbedrijf in het voorliggend RUP geen overgangsfase of fasering voorzien wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreffende perceel wordt dadelijk opgenomen in het onteigeningsplan. De raad stelt dat (zoals vermeld in het planologisch attest) de impact op het tuinbouwbedrijf zeer groot is en het onderzoek naar flankerende maatregelen, zoals opgelegd in het planologisch attest, onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd werd in het dossier.

Wat betreft de gevraagde boscompensatie verwijst de raad naar deel IV van dit advies.

III. VOLWAARDIGE BUFFERING BEDRIJVENTERREIN

6. Ten noorden van de huidige Volvosite ligt het woonlint van de Eksaardserijweg. Deze woonzone is momenteel gebufferd ten opzichte van de Volvosite door een langgerekt terrein van 10 ha. Deze zone is grotendeels bestemd als buffergebied.

Het plan-MER formuleert tal van milderende maatregelen voor deze bufferzone: 1° bewaak de kwalitatieve landschappelijke ontwikkeling door de toegelaten ontwikkeling te beperken, 2° realiseer overeenstemming tussen de aanwezige loodsen en opslagfuncties in het koppelgebied en de geplande bestemmingen en 3° trek de voorziene grondwal (of gelijkwaardige buffer) door tot de Drieselstraat.

SARO wijst op het belang van een doorgedreven kwaliteitsvolle invulling van de noordelijk gelegen bufferzone tussen de huidige Volvosite en het woonlint aan de Eksaardserijweg. De raad erkent dat door de bestemming van deze zone als 'zone voor open gemengd ruimtegebruik' (artikel 2) en door het voorzien van een lijnvormige groen- en geluidsbuffer over de gehele grens van het koppelingsgebied (artikel 2.3) grotendeels tegemoet is gekomen aan de milderende maatregelen. Een specifiek aandachtspunt betreft evenwel de aanwezige loodsen en opslagfuncties binnen deze zone.

Het plan-MER stelt hieromtrent: 'Een uitdoofbeleid voor deze functies valt te overwegen. Afdoende continuïteit van de grondwal (of een evenwaardige vorm van buffering) ter hoogte van deze functies vormt een aandachtspunt.'

De raad stelt vast dat met het voorliggend RUP deze zone bestemd blijft als 'gemengd regionaal bedrijventerrein'.

Het is positief dat de specifieke stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.2) voorzien in bedrijvigheid met een lagere dynamiek omwille van de ligging nabij het gemengd open ruimte bedrijf en de omliggende bedrijvigheid. Artikel 1.2 sluit evenwel nieuwe bedrijven in deze zone niet uit (weliswaar met een maximale perceelsoppervlakte per bedrijf van 5.000m²). De raad wenst daarnaast op te merken dat de zone van laagdynamische bedrijvigheid (art. 1.2) onderworpen werd aan een onderzoek in het kader van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), maar dat het resultaat niet werd doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften. In art. 1.1 wordt expliciet vermeld dat Seveso-inrichtingen kunnen worden toegelaten voor zover ze voldoen aan de geldende criteria. Voor art. 1.2 wordt hierover niets gezegd. Nochtans blijkt uit het RVR dat ook in dit deelgebied Seveso-inrichtingen in theorie mogelijk zijn, maar dat de draagkracht voor de inplanting van dergelijke inrichtingen vrij klein is.

Bovendien merkt de raad op dat de realisatie van een lijnvormige groen- en geluidsbuffer voor deze zone zeer moeilijk realiseerbaar zal zijn omwille van de huidige bebouwing. Hierdoor komt de realisatie van een doorlopende buffer in gevaar. Deze zone heeft bovendien niet alleen de functie van buffer tussen de woonzone en het regionaal bedrijventerrein; ze maakt ook integraal deel uit van de geplande groenas. Vanuit die optiek moet de toegestane ontwikkeling maximaal beantwoorden aan de visie op toegankelijkheid, groenontwikkeling, groenverbinding zoals vooropgesteld in het GRUP Afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.²

IV. BOSGEBIED

7. Met voorliggend RUP wordt een deel van de bedrijventerrein Oostakker-noord met bestemming 'bedrijventerrein' herbestemd naar recreatief bosgebied (ongeveer 2,5 ha). Volgens de toelichtingsnota gebeurt dit *'ter herschikking van een omgekeerde herbestemming voor het groengebied bosgebied in de hoek Drieselstraat/Westlede (oppervlakte ca. 1,4 ha)'*.

Een deel van deze boszone zal worden ingenomen door een waterbuffer. De aanleg van een waterbuffer wordt als milderende maatregel opgelegd ter compensatie van de te ontwikkelen bedrijvigheid. De vraag stelt zich of het gebied naast de functie als bos, ook de verplichte waterbuffering (1350m³) en de functie van portaal zal kunnen dragen. De raad ondersteunt daarom de keuze om het aanliggende agrarische gebied, waar momenteel een tuinbouwbedrijf gevestigd is, de nabestemming bos- en natuurontwikkeling te geven met een eventuele portaalfunctie. Op deze manier wordt de mogelijkheid gecreëerd om de portaalfunctie van de groenpool dicht bij de Smalleheersweg te lokaliseren. Dit sluit aan bij de visie voor de groenpool waarin een ontsluiting (en portaalfunctie) ter hoogte van de Smalleheersweg voorzien wordt zodat een aansluiting kan worden gemaakt op de Antwerpsesteenweg en het openbaar vervoer. De bestemmingswijziging brengt tevens een aanpassing van de grens van de groenpool met zich mee (cf. VII).

8. Op maandag 17 februari 2014 werd SARO via een mail van Ruimte Vlaanderen op de hoogte gebracht van een aanvulling van het plan-MER op vraag van de stad Gent. Het betreft de vraag van de stad Gent om het bosgebied in te krimpen. Aan de leden van de plenaire vergadering werd gevraagd na te gaan in hoeverre deze vraag hun standpunt zou wijzigen. De aangevulde plan-MER werd aan de SARO bezorgd.

De voorgestelde variant beantwoordt aan de voorwaarden van het planologisch attest, maar beperkt zich tot een striktere ruil: de bestemmingsmatige compensatie van het bedrijventerrein naar bosgebied wordt beperkt tot 1,4 ha. De rest van het gemengd regionaal bedrijventerrein (1,1 ha) blijft behouden.

De inkrimping van het bosgebied heeft tot gevolg dat ook de capaciteit voor waterbuffering afneemt. Om dit probleem op te vangen zal een deel van de waterbuffering op het bedrijventerrein gerealiseerd moeten worden.³

De raad stelt zich voor deze variant vragen met betrekking tot het gevraagde evenwicht tussen de drie voorziene functies: bos, portaal en waterbuffering. De raad merkt op dat het onvoldoende duidelijk is in welke mate de voorgestelde inkrimping invloed heeft op het tracé

² GRUP Afbakening Grootstedelijke Gebied Gent (2005), p. 128: *'In de gewenste natuurlijke structuur van het grootstedelijk gebied Gent en de gewenste ruimtelijke structuur van de stad Gent vormt de groenpool vliegveld Lochristi/Oostakker een onderdeel van de groenas 1: Oostakker. Deze groenas kent geen natuurlijke drager maar krijgt gestalte door het aaneenschakelen van verschillende te ontwikkelen groengebieden. De aaneen te schakelen gebieden zijn: rangeerstation Gent-Zeehaven/groenpool vliegveld Lochristi/bos- en parkzone scholencomplex Oostakker als potentieel ecologisch waardevolle gebieden/uitbreiden wandelbos Oostakker richting R4. Vliegveld Lochristi/Oostakker moet in een permanente vorm onderdeel uitmaken van deze grotere groenstructuur.'*

³ 18% van de oppervlakte gaat naar waterbuffering, ca. 840 m³ waterbuffer zou volgens de tweede variant in het bosgebied worden voorzien. Dit betekent dat er nog ca. 510 m³ buffervolume op het regionaal gemiddeld bedrijventerrein zelf gerealiseerd moet worden.

van de verlegde Drieselstraat.

Daarnaast stelt de raad vast dat het voorziene bosgebied volwaardig deel zou gaan uitmaken van de voorziene groenpool.

Daarom acht de raad het alternatief voorstel niet verenigbaar met de algemene uitgangspunten van het RUP, waarin de aansluiting tussen de groenpool en de omliggende gebieden een centrale rol speelt.

V. VERPLAATSING DRIESELSTRAAT

9. Het RUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent' gaat uit van een verplaatsing van de Drieselstraat naar de oostelijke zijde van het te realiseren bedrijventerrein. De Drieselstraat zal tevens als toegang dienen naar de groenpool.

Het voorliggend RUP legt de 'verplaatsing' van de Drieselstraat niet planmatig vast. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de Volvosite en de ontsluiting van de site voor verkeer, zal het tracé bepaald worden. De toelichting stelt in dit verband: *'Bij de vertaling van de visie, het afgeleverde planologische attest en het plan-MER is geopteerd om het indicatieve tracé van de verlegde Drieselstraat niet bestemmingsmatig mee op te nemen in voorliggend plan.'*⁴ De toelichtingsnota (pag. 28) geeft tevens te kennen dat er geen planinitiatief nodig is voor de verlegde Drieselstraat.

De raad stelt vast dat stedenbouwkundige voorschriften de aanleg van deze lokale weg faciliteren. Het agrarisch gebied (waar momenteel een tuinbouwbedrijf gevestigd is) krijgt in het RUP de nabestemming bos- en natuurontwikkeling en portaalfunctie. De nabestemming schept de mogelijkheid om de gewenste ontsluiting en portaalfunctie van de Groenpool te realiseren (zoals in het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent geformuleerd). Artikel 6.1 bepaalt in dat verband dat *'de aanleg van een lokale weg in functie van de verlegging van de Drieselstraat naar de Antwerpsesteenweg en in functie van de ontsluiting van de groenpool Vliegveld'* toegestaan is.

De raad acht het positief dat, rekening houdend met de opmerkingen omtrent de verscheidenheid aan functies in het bosgebied, een nabestemming portaalfunctie wordt voorzien onder artikel 6. Hierdoor kan deze zone dezelfde functies dragen als het bosgebied en zijn er dus uitwijkmogelijkheden. Tevens garandeert de nabestemming de ontsluiting van de Groenpool via de Antwerpsesteenweg.

VI. OPLOSSING ZONEVREEMDE WONINGEN

10. Het voorliggend RUP biedt een oplossing voor een groep zonevreemde woningen gelegen ten noorden van de huidige Volvosite. De woningen bevinden zich momenteel in landbouwgebied en komen dankzij het RUP in woongebied te liggen. De keuze tot herbestemming van deze zone staat los van de ruimtevraag die Volvo formuleerde in het planologisch attest. Wel wees het plan-MER op het feit dat het RUP een opportuniteit biedt om de woningen te regulariseren, zonder dat daarbij extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd (alle percelen zijn reeds bebouwd).⁵ SARO steunt het voorstel om dit gebied als woongebied te bestemmen.

VII. OVERDRUK GROENPOOL

11. De raad vindt het niet duidelijk waarom in voorliggend RUP de gehele 'groenpool' wordt opgenomen binnen het plangebied. Dit schept zeer veel onduidelijkheid. De herbestemming naar

⁴ Toelichtingsnota: pag. 20.

⁵ Plan-MER, p. 28.

bosgebied noodzaakt immers een beperkte verlegging van de grens van de groenpool. Omdat het een uitbreiding betreft, volstaat het in principe om een overdruk 'groenpool' voor het bosgebied op te nemen in het plan.

Bovendien stelt het raad vast dat met voorliggend RUP nieuwe stedenbouwkundige voorschriften worden gekoppeld aan de groenpool. Deze verschillen van de stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgelegd in het kader van het RUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent' (deelplan 18: deelproject Vliegveld Lochristi-Oostakker: artikel 1). De raad kan dit niet ondersteunen. De raad vraagt om aan de voorziene overdruk 'groenpool' boven het bosgebied dezelfde stedenbouwkundige voorschriften te koppelen als in het RUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

VIII. CONCLUSIE

12. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'Volvo Trucks Gent' voorwaardelijk gunstig op voorwaarde van:
 - (a) een volwaardige buffering van het bedrijventerrein (zie deel III),
 - (b) een volwaardige compensatie naar recreatief bosgebied: ongeveer 2,5 ha (zie deel IV),
 - (c) een afstemming van de overdruk 'groenpool' met het RUP 'afbakening stedelijk gebied Gent' (zie deel VII).