

ADVIES
VAN 27 AUGUSTUS 2014
OVER HET VOORONTWERP RUP
GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN STERRENHOEK TE AALST

INHOUD

| | | |
|------|--|---|
| I. | SITUERING | 1 |
| II. | VERDERE ONDERBOUWING WIJZIGING GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN | 2 |
| III. | VERDERE ONDERBOUWING GEBIED VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENING | 3 |
| IV. | DUURZAAM EN ZUINIG RUIMTEGEBRUIK | 3 |
| V. | VOLWAARDIGE BUFFERING VAN HET GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN | 4 |
| VI. | BEHOUD ONROEREND ERFGOED | 4 |
| VII. | CONCLUSIE | 4 |

I. SITUERING

1. SARO ontving op 10 juni 2014 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, deelplan 7, gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek'.¹ De adviestermijn bedraagt 60 dagen.
2. Het plangebied (ongeveer 4,5 ha) van het voorontwerp RUP is gelegen in Aalst en wordt begrensd door de E40 Gent-Brussel (in het noorden), de N45 Aalst-Ninove (in het westen) en de Churchillsteenweg in het zuiden.

Met het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' - zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 juli 2003 - werd het plangebied grotendeels bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein. Een beperkte zone, waar de regiepost van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en een benzinestation gevestigd zijn, werd herbestemd als gebied voor publieke wegenonderhoud en beheer.
3. Het voorontwerp RUP voorziet in een wijziging van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Aalst' in functie van het creëren van een ruimtelijke oplossing voor volgende twee problemen:
 - (a) Het gemengd regionaal bedrijventerrein is momenteel slechts zeer beperkt ingevuld. Er hebben zich sinds 2003 slechts twee bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein. Volgens de toelichtingsnota is dit te wijten aan de stedenbouwkundige voorschriften die de vestiging van bedrijven met meer dan 10% verkoopoppervlakte verhinderen. De bedoeling van het voorontwerp RUP is de vestiging van productiebedrijven met een grotere oppervlakte toe te laten. Tevens gebeurt een actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften.
 - (b) Daarnaast maakt het voorontwerp RUP de uitbreiding mogelijk van de regiepost van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De achterliggende zone (1 ha) van de regiepost wordt herbestemd van 'gemengd regionaal bedrijventerrein' naar 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen'.
4. De dienst MER concludeerde op 2 april 2014 dat het voorontwerp RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren en bijgevolg niet moet worden onderworpen aan een plan-MER. Het voorontwerp RUP heeft geen impact op de naburige habitatrictlijngebieden (die zich bevinden op ongeveer 550 m ten noordoosten van het plangebied) en heeft geen significant negatieve effecten op de waterhuishouding. Er is geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist.

De resultaten van het onderzoek tot milieueffectrapportage werden doorvertaald in het voorontwerp RUP (zie verder onder meer deel V inzake de buffering van het bedrijventerrein en deel VI inzake het behoud van het onroerend erfgoed).

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

II. VERDERE ONDERBOUWING WIJZIGING GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

5. Het voorliggend RUP beoogt een ruimtelijke oplossing voor de huidige onderbezetting van het gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek. Sinds de goedkeuring van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' in 2003 hebben slechts twee bedrijven zich gevestigd op het bedrijventerrein. De toelichtingsnota (pag. 4) verklaart dit door de huidige stedenbouwkundige voorschriften die de vestiging van bedrijven met meer dan 10 % verkoopoppervlakte verhinderen.

Volgens de toelichtingsnota (pag. 5) *'blijkt er in het regionaalstedelijk gebied nood te zijn aan vestigingsplaatsen voor bedrijven die als hoofdactiviteit productie hebben maar tegelijk een aanzienlijke showroom hebben. Er zijn geen terreinen beschikbaar voor garagebedrijven'*.²

De toelichtingsnota stelt vervolgens dat Sterrenhoek tegemoet kan komen aan deze behoefte en geschikt is voor de vestiging van garagebedrijven en vergelijkbare bedrijven met een relatief grote showroom of verkoopoppervlakte. Het bedrijventerrein biedt - volgens de toelichtingsnota - de mogelijkheid dat deze garagebedrijven er zich gebundeld vestigen. Daarmee zou worden vermeden dat de garagebedrijven verspreid worden over verschillende bedrijventerreinen of bijdragen aan verlinting.

6. De raad wijst op de beperkte onderbouwning van het voorliggend voorontwerp RUP. De raad vraagt om grondiger onderzoek te verrichten naar de oorzaken voor de beperkte bezettingsgraad van het GRB Sterrenhoek. Alle knelpunten moeten hierbij in kaart worden gebracht. Bovendien is er nood aan een volwaardig onderzoek naar de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in Aalst; waarbij niet uitsluitend gefocust wordt op de behoefte aan garagebedrijven.

In functie van de resultaten van het onderzoek naar het beschikbaar aanbod en de behoefte aan bedrijventerreinen kan vervolgens een wijziging van de huidige bestemming uitgewerkt worden en dit uitgaande van een volwaardige ruimtelijke visie. De toelichtingsnota (pag. 6) stelt immers momenteel dat het bedrijventerrein de mogelijkheid biedt dat de garagebedrijven er zich gebundeld vestigen. Daarmee zou worden vermeden dat de garagebedrijven verspreid worden over verschillende bedrijventerreinen of bijdragen aan verlinting. De raad benadrukt dat het ruimtelijk beleid momenteel niet uitgaat van een noodzakelijke clustering van garagebedrijven. Heel wat andere elementen (o.a. ruimtelijk draagkracht, bereikbaarheid) zijn belangrijke elementen bij de beoordeling van de locatie van deze bedrijven.

7. Indien er duidelijkheid is over de gewenste ruimtelijke bestemming voor dit plangebied kan een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften doorgevoerd worden.

Om het GRB specifiek te voorzien voor regionale bedrijven gaan de stedenbouwkundige voorschriften er momenteel van uit dat de toonzalen maximaal 10 % van de bebouwde oppervlakte mogen innemen. Met het voorontwerp RUP wordt de bestemming van het gemengd regionaal bedrijventerrein behouden maar wordt in de stedenbouwkundige voorschriften de maximale verkoopoppervlakte verhoogd van 10% naar 35%. Hierdoor kan - volgens de toelichtingsnota (pag. 6) - het plangebied tegemoet komen aan de vraag naar garagebedrijven met showroom in Aalst. De raad wijst er op dat hierdoor de deur evenwel geopend wordt naar 'andere' bedrijven. Het is aldus belangrijk dat ook een beoogde aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften oog heeft voor deze ontwikkelingen.

Bovendien merkt de raad op dat de huidige stedenbouwkundige voorschriften uitgaan van een minimale perceeloppervlakte van 5000m² en dit in functie van de regionale bedrijven. De raad merkt op dat deze oppervlakenorm niet meer behouden wordt in de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor het GRB. Ook dit betekent dat de nadruk op regionale bedrijvigheid zou komen te vervallen.

² Dit zou blijken uit een inventaris uitgevoerd door het Agentschap Ondernemen, POM, Solva en de stad Antwerpen. De toelichtingsnota vermeldt verder geen referentie of andere gegevens over dit onderzoek.

III. VERDERE ONDERBOUWING GEBIED VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVORZIENING

8. Met het gewestelijk RUP 'Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst' werd de regiepost van het AWV bestemd als 'gebied voor publiek wegenonderhoud en beheer'. Het voorliggend voorontwerp RUP beoogt de uitbreiding van de regiepost van het AWV. De achterliggende zone (1 ha) van de regiepost van het AWV wordt herbestemd van 'gemengd regionaal bedrijventerrein' naar 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen'. De toelichtingsnota geeft hieromtrent evenwel geen verdere verduidelijking en bevat enkel een verouderde luchtfoto waarop voor de uitbreidingszone vermeld staat 'opslag en materiaal wegenregie'. Het is aldus onduidelijk waarom een uitbreiding van de regiepost vereist is.

De raad vraagt dan ook om in de toelichtingsnota de beoogde bestemmingswijziging naar 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen' verder te verduidelijken en te onderbouwen.

De raad merkt tevens op dat de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4) voor deze zone voorzien dat wanneer de activiteiten worden stopgezet, het gebied de bestemming GRB krijgt. De raad vraagt om ook dit te verduidelijken en te kaderen (onder meer binnen de gewenste bedrijvigheid binnen dit gebied cf. deel II van dit advies).

IV. DUURZAAM EN ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

9. SARO vraagt aandacht voor zuinig ruimtegebruik. Het is positief dat de huidige stedenbouwkundige voorschriften inrichtingsprincipes voorop stellen met het oog op zuinig ruimtegebruik. Het betreft onder meer het verplicht bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het verplicht bouwen op minstens één perceelsgrens.

De raad betreurt dat deze inrichtingsprincipes met het voorontwerp RUP worden afgezwakt. In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1) is opgenomen: *'met het oog op zuinig ruimtegebruik wordt, waar mogelijk vanuit de bedrijfsvoering en de bestaande toestand, gebouwd in meerdere lagen, wordt het perceel maximaal bezet en wordt gebouwd op minstens één perceelsgrens.'*

10. Aanvullend verwijst de raad tevens naar de huidige stedenbouwkundige voorschriften inzake parkeren. Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven: ondergronds, in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien.

Met het voorontwerp RUP worden deze voorschriften inzake parkeren sterk gewijzigd. Artikel 1.1 stelt: *'parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd'* en gaat dus niet langer meer uit van het groeperen voor verschillende bedrijven. Tevens worden het aantal parkeerplaatsen sterk uitgebreid; per bedrijf kunnen 150 parkeerplaatsen worden voorzien waarvan 100 bovengronds. In het verslag van de plenaire vergadering geeft Ruimte Vlaanderen aan dat het aantal voorziene parkeerplaatsen is vastgelegd op basis van concrete tellingen bij gelijkaardige garagebedrijven en zo ruim wordt vastgelegd om de hinder (parkeren, stallen van wagens) voor de omliggende buurt te vermijden.

Met oog op zuinig ruimtegebruik, vraagt de raad - zoals voorgesteld door Ruimte Vlaanderen - dat de bepaling rond het aantal parkeerplaatsen gedifferentieerd wordt vastgelegd naargelang de bedrijfsactiviteit.

11. En ten slotte stelt de raad vast dat de huidige stedenbouwkundige voorschriften vooropstellen dat de bedrijfsgebouwen dusdanig worden gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik. In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) is deze bepaling niet meer opgenomen. SARO dringt er op aan om deze bepaling alsnog toe te voegen aan artikel 1.1.

V. VOLWAARDIGE BUFFERING VAN HET GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

12. Het voorontwerp RUP voorziet op diverse wijze in een buffering van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

In overdruk op het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt langs de N45 (artikel 2) en langs de E40 een bouwvrije strook voorzien (artikel 3). Hier wordt de aanleg van een groenscherm voorzien.

De buffering langsheen de Churchillsteenweg is complexer. Artikel 1.1 (gemengd regionaal bedrijventerrein) bepaalt dat voor nieuwe gebouwen langs de Churchillsteenweg een afstand van 30 meter tot de perceelsgrens moet worden gerespecteerd. Deze bouwvrije zone wordt maximaal ingericht als groenzone; de aanleg van parkeerplaatsen is niettemin toegelaten. Artikel 4 (gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen) voorziet in een groene berm van minimaal 8 meter breed en waarin geen enkele vorm van bebouwing of verharding mogelijk is. Op het grafisch plan is tevens langs de Churchillsteenweg symbolisch een groen-as voorzien. Hieraan is evenwel geen artikel gekoppeld zodat de bedoeling van deze groen-as niet duidelijk is.

De raad verwijst verder naar de beoogde visie in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied' waarin voor de Churchillsteenweg uitgegaan werd van een dicht groen scherm als buffer naar het wonen en waarin de toegang van het GRB werd opgevat als een 'groene poort'. De raad vraagt om deze uitgangspunten volwaardig te verankeren in het RUP.

VI. BEHOUD ONROEREND ERFGOED

13. Binnen het plangebied is langs de Churchillsteenweg een kapelletje gelegen. Dit erfgoed is niet beschermd als monument of aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het heeft wel een zekere erfgoedwaarde. In de plan-MER screening werd gesteld dat het plangebied op die manier moet worden ontwikkeld, zodanig dat het bestaande kapelletje gevrijwaard wordt.

De raad vindt het positief dat in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) is opgenomen dat de inrichting van het terrein en de inplanting van bedrijfsactiviteiten op een zodanige manier moet gebeuren dat het bestaande kapelletje langs de Churchillsteenweg behouden blijft.

14. Het plangebied situeert zich volgens de archeologische inventaris Aalst in een gebied met een hoge archeologische potentie. Toch zijn er binnen het plangebied nog geen archeologische vondsten geregistreerd. In de omgeving van het plangebied werden volgens de Centrale Archeologische Inventaris vondsten gedaan uit de Steentijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. De raad vraagt om dit als dusdanig te vermelden in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1).

VII. CONCLUSIE

15. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, deelplan 7, gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek' voorwaardelijk gunstig mits voldaan wordt aan de bovenvermelde bemerkingen en in het bijzonder:

- (a) vraagt de raad een verdere duiding en onderbouwing van de vooropgestelde wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd regionaal bedrijventerrein (zie deel II van dit advies),
- (b) vraagt de raad een verdere duiding en onderbouwing van de vooropgestelde uitbreiding van het gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening (zie deel III van dit advies),

- (c) benadrukt de raad de noodzaak van duurzaam en zuinig ruimtegebruik (zie deel IV van dit advies),
- (d) dringt de raad aan op een volwaardige buffering van het gemengd regionaal bedrijventerrein (zie deel V van dit advies),
- (e) en vraagt de raad aandacht voor het behoud van erfgoedwaarden (zie deel VI van dit advies).