

ADVIES
VAN 24 JUNI 2015
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERHELST TE KNOKKE-HEIST

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	VERDUIDELIJKING AFBAKENING PLANGEBIED	2
IV.	KWALITATIEVE INRICHTING EN BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	3
V.	OPENLEGGING INGEKOKERDE BEEK.....	3

I. SITUERING

1. SARO ontving op 2 juni 2015 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist'.
2. Het bedrijf Verhelst is gericht op volgende activiteiten in de bouwsector: de productie en verkoop van bouwmaterialen, het uitvoeren van grond-, wegen- en afbraakwerken, het verhuren en verkopen van bouwmachines en de overslag en goederenbehandeling. Het bedrijf is gelegen tussen de kernen van Knokke en Westkapelle, in het buitengebied ten oosten van de Natiënlaan (N49).

Het gebied is bestemd als agrarisch gebied en ligt op de grens van de kustpolders, die aansluiten bij het Zwin, en de bebouwde woongordel tussen Knokke en Westkapelle ten oosten van de Natiënlaan.
3. De aanleiding voor de opmaak van het RUP is de afgifte van een gunstig planologisch attest op 6 juni 2014 met volgende voorwaarden op korte termijn:
 - a. De landschappelijke integratie van de gebouwen en de site moet worden gegarandeerd door de aanleg van een voldoende brede en kwalitatieve beplantingsgordel rondom de volledige site. Deze gordel moet afgewerkt zijn vóór de nieuwe gebouwen in gebruik genomen worden.
 - b. De bouwhoogte mag de maximale bouwhoogte van 12 m niet overschrijden.
 - c. De bijkomende verhardingen op het terrein mogen geen negatief effect hebben op de omringende landbouwgronden. De verhardingen worden zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het oppervlaktewatersysteem en meer bepaald de nabijgelegen onbevaarbare waterlopen dienen gevrijwaard van invloeden die mogelijke kwaliteitsvermindering kunnen teweegbrengen. Omwille van de gevoeligheid voor wateroverlast voor de betrokken percelen dient een voorziening voor de buffering van het hemelwater aangelegd te worden.
 - d. Er wordt onderzocht of de gebouwen zo ingeplant kunnen worden dat de bestaande (ingekokerde) beek die in het westen aan het terrein grenst terug opengelegd kan worden. Er worden maatregelen genomen zodat het beheer van de beek op het terrein mogelijk is.Het planologisch attest formuleert geen lange termijn behoeften.
4. Het RUP realiseert de herbesteding van 4 ha agrarisch gebied naar 4 ha industriegebied en maakt de uitbreiding mogelijk van de bestaande bedrijfssite.
5. Het definitief plan-MER (goedgekeurd april 2015) komt tot de conclusie dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten op het watersysteem. Er moet geen passende beoordeling en ook geen ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgemaakt.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. SARO stelt vast dat het RUP een ruimtelijk antwoord biedt op het planologisch attest en het behoud (regularisatie) en de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie mogelijk maakt. Daartoe wordt een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar industriegebied doorgevoerd en worden bijhorende stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt (artikel 1 - bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf).

SARO beoordeelt het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist' gunstig mits:

- duidelijkheid wordt gecreëerd over de afbakening van het plangebied (deel III),
- duidelijke garanties worden ingebouwd voor een kwalitatieve inrichting en buffering van het bedrijventerrein (deel IV),
- een volwaardig onderzoek wordt uitgevoerd naar het openleggen van de ingekokerde beek (deel V).

III. VERDUIDELIJING AFBAKENING PLANGEBIED

7. Een specifiek aandachtspunt inzake de afbakening van het plangebied betreft het perceel 909d. Dit perceel werd met het gewestelijk RUP 'Zwinpolders' (definitief vastgesteld door Vlaamse Regering op 30 januari 2015) herbestemd tot agrarisch gebied met overdruk 'natuurweving'.

Het planologisch attest stelt omtrent dit perceel: *'De opmaak van een gewestelijk RUP (lange termijn) impliceert de regularisatie van perceel 909d. ... Omwille van de ligging in een gebied waarvoor het actieprogramma voor de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur voor de regio Kust Polders Wetshoek de opmaak van een gewestelijk RUP voorzien wordt en omdat de opmaak van het RUP Zwinpolders reeds is opgestart, gebeurt omwille van de mogelijke interactie van de gevraagde uitbreiding met dit lopende planningsinitiatief de afweging van deze aanvraag op gewestelijk niveau.'*

De raad merkt op dat met voorliggend RUP het perceel 909d herbestemd wordt van agrarisch gebied met overdruk natuurverweving naar industriegebied. De toelichtingsnota (pag. 20) verduidelijkt: *'Daarnaast wordt het onvergunde gebruik van het kadastraal perceel 909d geregulariseerd. Het perceel ligt geprangd tussen de niet-gecategoriseerde polderwaterloop in het westen van het plangebied en de actieve bedrijfssite, en maakt zodoende ruimtelijk deel uit van het bedrijf en haar activiteiten. Het perceel werd aangewend voor het stapelen van goederen, en zal heringericht worden met de rest van de bedrijfssite. Er wordt parkeer-gelegenheid voor professionele klanten en het personeel voorzien. Deze inrichting is cruciaal voor het goed functioneren van het bedrijf en het optimaliseren van de ontsluiting van de mobiliteit. Er wordt geen extra open ruimte aangesneden, gezien dit perceel reeds functioneel deel uitmaakt van het bedrijf.'*

SARO vraagt een meer grondige motivering van de opname van het kadasterperceel 909d binnen het plangebied. Zo heeft de raad vragen bij de vaststelling in de toelichtingsnota *'dat geen extra open ruimte wordt ingenomen'*. Bovendien wijst de raad op de polderwaterloop die onmiddellijk grenst aan dit perceel. De mogelijkheden moeten worden onderzocht om bij de inrichting van het bedrijf meer ruimte te laten voor buffering en minder verharding. Ook volgende bepaling in het plan-MER moet verder verduidelijkt worden: *'De ligging van het perceel 909d binnen het GRUP Zwinpolders wordt bijgevolg niet meegenomen in de verdere analyse.'*¹

Uitgaande van de nood aan een volwaardige afweging van de herbestemming van dit perceel met

¹ Plan-MER pag.40: *'Het kadastraal perceel 909D is binnen dit GRUP gelegen binnen agrarisch gebied met als overdruk natuurverwevingsgebied. Dit GRUP bevindt zich in de laatste rechte lijn naar goedkeuring (toestand december 2014) waardoor het onmogelijk is dit plan nog aan te passen. Perceel 909D is echter ook opgenomen binnen het planologisch attest van Verhelst Bouwmaterialen. Dit perceel kan via het GRUP "historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen" herbestemd worden waardoor er geen problemen te verwachten zijn voor de gewenste ontwikkelingen van het bedrijf.'*

voorliggend RUP (cf. hoger vermelde bepaling uit het planologisch attest) kan in de plan-m.e.r. geen voorafname gebeuren en diende dit perceel mee opgenomen te worden in de plan-m.e.r.

IV. KWALITATIEVE INRICHTING EN BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

8. Het RUP voorziet in de volledige herbouw van de bedrijfsgebouwen en in de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. De totale terreinoppervlakte bedraagt 35.499 m². De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 6.512 m² waarvan 2.159 m² gesloten stockageruimte, 2.260 m² open stockageruimte, 1.253 m² verkoopoppervlakte en 840 m² toonzaal.

De raad stelt vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften inzake historisch gegroeid bedrijf (artikel 1.1) enkele bepalingen zijn opgenomen inzake landschappelijke inpassing. Zo wordt de nokhoogte van de bedrijfsgebouwen beperkt tot 12m en wordt het stapelen in open lucht beperkt tot een hoogte van 6m. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is het tevens positief dat in artikel 1.1 is opgenomen: *'De gebouwen dienen aaneensluitend te worden opgericht, losstaande gebouwen zijn niet toegelaten.'*

De raad vraagt om - naar analogie met het recente RUP voor het historisch gegroeid bedrijf Pasfrost - in de stedenbouwkundige voorschriften tevens op te nemen: *'Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende voorwaarden: (a) zuinig en compact ruimtegebruik, (b) kwalitatief kleur- en materiaalgebruik en (c) toepassing van het principe van best beschikbare technieken.'*² Deze vraag is bovendien ingegeven door de noodzaak aan volwaardig onderzoek naar het openleggen van de ingekokerde beek (zie deel V).

9. Het RUP (artikel 1.3) voorziet in een buffer van 10m over nagenoeg de gehele omtrek van het bedrijf. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing en garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte. De raad vindt het positief dat hiermee volwaardig invulling wordt gegeven aan de voorwaarde inzake landschappelijke integratie van de gebouwen; zoals geformuleerd in het planologisch attest. Bovendien werd - zoals ook gevraagd in het planologisch attest - in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de beplantingsgordel rondom de volledige site moet afgewerkt zijn voorafgaand aan de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

V. OPENLEGGING INGEKOKERDE BEEK

10. De raad verwijst naar het planologisch attest waarin als voorwaarde wordt gesteld dat moet worden onderzocht of de gebouwen zo ingeplant kunnen worden dat de bestaande (ingekokerde) beek die in het westen aan het terrein grenst terug opengelegd kan worden. Er moeten maatregelen worden genomen zodat het beheer van de beek op het terrein mogelijk is.

De raad stelt vast dat voorliggend RUP niet opteert voor het openleggen van de bestaande beek. De raad meent dat onvoldoende is onderzocht in hoeverre het openleggen van deze beek mogelijk is in functie van diverse inrichtingsvarianten van de geplande gebouwen.

Zo verwijst de raad bijvoorbeeld naar de toelichtingsnota (pag. 21) waarin wordt erkend dat de beek openmaken een gunstig effect kan teweegbrengen op het milieu (migratie van fauna en flora). Verder wordt evenwel geoordeeld dat deze effecten wellicht beperkt zullen blijven, gezien de beek steeds geflankeerd zal zijn door de Kragendijk en de bedrijfssite. Tevens vermeldt de toelichtingsnota dat deze openlegging een verlies van nuttige ruimte voor het bedrijfsperceel inhoudt *'wat zowel het zuinig ruimtegebruik als de functionele organisatie van het bedrijf niet ten goede komt. Dit houdt m.a.w. ook een economisch verlies voor het bedrijf in.'* Op basis van de

² RUP 'nv Pasfrost te Zonnebeke': artikel 1.2.

vaststelling dat de geringe milieuwinsten niet opwegen tegen het ruimtelijk verlies en de economische minwaarde, wordt aldus geconcludeerd om de beek niet open te leggen.

De raad verwijst tevens naar de plan-m.e.r. die uitgaat van een basisscenario (waterloop blijft ingekokerd) en een inrichtingsvariant (waarbij de waterloop volledig wordt opengelegd). Aan deze laatste variant wordt evenwel automatisch gekoppeld dat *'hierbij de reconversie niet kan verlopen volgens het planologisch attest'*. Dit is niet correct aangezien het planologisch attest juist aandringt om een mogelijke inplanting van de gebouwen te onderzoeken zodanig dat het openleggen van de beek mogelijk wordt. Dit uitgangspunt heeft bovendien tot gevolg dat het plan-MER onvoldoende uitgaat van de mogelijke meerwaarde van het vrijwaren van de open ruimte rondom deze beek. Zo wordt op pag.55 van het plan-MER onder meer gesteld: *'Echter, gezien de waterloop na openlegging omgeven zal zijn door bebouwing en verharde oppervlaktes, kan aangenomen worden dat de structuurkwaliteit ter hoogte van het plangebied ook bij uitvoering van de inrichtingsvariant eerder zwak zal blijven. De effecten ten aanzien van de structuurkwaliteit van de waterloop bij de inrichtingsvariant zullen daarom slechts beperkt positiever zijn in vergelijking met het basisscenario.'*

In die zin is het bovendien opvallend dat het plan-MER (pag. 21) bovendien benadrukt dat voor het alternatief geen inrichtingsschets voorhanden is.³

De raad dringt aldus aan op een volwaardig onderzoek naar de mogelijkheden inzake het openleggen van deze beek en dit in functie van diverse inrichtingsvarianten van de geplande gebouwen en in functie van zuinig ruimtegebruik.

³ Plan-MER pag.21 *'...Daarom zal in dit MER een inrichtingsalternatief mee beoordeeld worden waarbij de waterloop in het westen van het plangebied terug wordt opengelegd. Er bestaat voor dit alternatief geen inrichtingsschets hoe de reorganisatie van de site er in dit geval zou kunnen uitzien. ...'*