

ADVIES
VAN 24 JUNI 2015
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF AVR TE ROESELARE

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	CORRECTE AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	2
IV.	VERDUIDELIJKING AFWEGING VOORWAARDEN OP LANGE TERMIJN.....	3
V.	GARANTIES VAN DE WOONFUNCTIE.....	3
VI.	KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	5
VII.	MAXIMAAL BUFFEREN REGENWATER.....	5

I. SITUERING

1. SARO ontving op 10 juni 2015 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Historisch gegroeid bedrijf AVR te Roeselare'.

2. Het bedrijf AVR produceert landbouwmachines voor aardappelmechanisatie (grondbewerking, planten, aardappelrugopbouw, loofkappen, rooien en inschuren). Het industrieel bedrijf van bovenlokaal niveau is gelegen langsheen de Meensesteenweg tussen de kernen van Roeselare en Beitem.

De bedrijfssite is momenteel bestemd als gebied voor milieubelastende industrie, uitbreidingsgebied voor industrie en agrarisch gebied. Met het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare (MB 29.04.1991) werd de bestemming verder verfijnd naar 'industriegebied met milieuvriendelijk karakter' en 'landelijk- en openruimtegebied met aangetast karakter'.

Het bestaande bedrijf (oppervlakte 3,5 ha) is gelegen achterliggend (ten oosten van) een gemengd woon- en handelslint langsheen de Meensesteenweg (N 32). In het oosten wordt het terrein begrensd door de Oude Heirweg.

3. Het bedrijf heeft op 21 mei 2013 een planologisch attest ingediend voor de herziening van de stedenbouwkundige voorschriften en voor uitbreiding (ongeveer 4 ha). Op korte termijn wenst het bedrijf 2,4 ha uit te breiden (stockage- en productieloods, parking, conciërgewoning en water- en groenbuffer). Het bedrijf zal hiertoe een voormalige hoeve en leegstaand varkensbedrijf deels slopen en deels hergebruiken. Op lange termijn wenst het bedrijf 1,6 ha uit te breiden (extra stockageloods). Deze uitbreiding is gepland op het huidige weiland. Gelet de grootschaligheid van de uitbreiding werd de afweging van dit planologisch attest toegewezen aan het gewestelijk niveau.

Op 18 juni 2014 werd een gunstig planologisch attest afgeleverd met volgende voorwaarden op korte termijn:¹

- a. Voorafgaand aan de gevraagde uitbreiding voor de korte termijn, waartoe ook de gevraagde bijkomende travee van 12 m aan de bestaande loods behoort, moet voorzien worden in verkeersveilige ontsluiting en verkeerssituatie en de afschaffing van de Oude Heirweg (zo nodig het voorzien van een alternatief voor het langzaam verkeer).
- b. Het bedrijf dient te voorzien in een volwaardige groenbuffer ten opzichte van de omgeving en de omwonenden die gerealiseerd moet zijn ten laatste in het plantseizoen volgend op het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.
- c. Er moet worden voorzien in een buffervolume van minstens 410m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 5l/sec/ha naar het oppervlaktewater-net. Het nodige effectief buffervolume dient in open buffer gerealiseerd te worden. Het voorzien van de nodige buffer

¹ De raad baseert zich hierbij op de korte termijn voorwaarden zoals opgenomen in het planologisch attest van 18 juni 2014 en merkt op dat deze niet overeenkomen met de korte termijn voorwaarden opgenomen in de toelichtingsnota (pag. 9).

hemelwater in afvoerbuizen met vertraagde afvoer is ontoelaatbaar.

- d. Het huidige weiland dient onverhard te blijven in afwachting van de realisatie van de loods op lange termijn.

De voorwaarden op lange termijn zijn:

- a. De mogelijke ruimte-inname en inrichting van de site wordt afgewogen rekening houdende met het omliggende landbouwgebied en de impact op het functioneren van het landbouwgebied en rekening houdend met de natuurwaarden in het gebied.
 - b. De voor de korte termijn gestelde voorwaarden inzake ontsluiting en verkeersleefbaarheid worden afgewogen in functie van de lange termijnontwikkeling.
 - c. De voor de korte termijn gestelde voorwaarden inzake de buffering ten opzichte van de omgeving en waterbeheersing worden afgewogen in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden en de globale inrichting.
4. Het plangebied van voorliggend RUP omvat het huidige bedrijfsperceel van AVR, de rijwoningen langsheen de N32, een weiland, enkele historische hoevegebouwen, een varkenskwekerij en twee woningen langsheen de Dadizeleleestraat. Het RUP realiseert de herbestemming van het volledige plangebied (1 ha wonen, 5 ha landbouw en 3 ha industrie) naar industrie (9 ha). Voor de bestaande woningen wordt een overdruk 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf met voorbestemming woongebied' voorzien. Rondom het plangebied en ten opzichte van de woningen geldt een overdruk 'buffer'. Tevens wordt de goedgekeurde verkaveling opgeheven.
 5. Het onderzoek tot milieueffectrapportage besluit dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren en bijgevolg niet onderworpen moet worden aan een plan-m.e.r. 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 formuleert op het planologisch attest en op de vraag naar uitbreiding van het bedrijf op deze locatie. Hierbij wordt evenwel onvoldoende uitgegaan van de voorwaarden zoals opgelegd met het planologisch attest (cf. par.3). SARO beoordeelt het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf AVR te Roeselare' gunstig mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - een correcte afbakening van het plangebied (deel III),
 - een verduidelijking van de voorwaarden op lange termijn (deel IV),
 - duidelijke garanties voor de woonfunctie (deel V),
 - een kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein (deel VI),
 - en maximale buffering van regenwater (deel VII).

Standpunt Voka

Voka kan het advies niet mee onderschrijven (zie standpunten onder par.7, par. 12 en par. 14).

III. CORRECTE AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

7. De raad stelt vast dat het plangebied van voorliggend RUP niet overeenkomt met het plangebied zoals opgenomen in het planologisch attest. Diverse zones die niet worden gevat door het planologisch attest worden alsnog meegenomen met voorliggend RUP. Het betreft een vijftiental woningen langsheen de Meensesteenweg alsook enkele woningen langsheen Dadizeleleestraat. De raad kan deze ruime afbakening van het plangebied niet ondersteunen en dringt er op aan de afbakening van het plangebied van het RUP te beperken tot de zone zoals opgenomen in het

planologisch attest van 18 juni 2014. De aanvraag inzake planologisch attest heeft betrekking op volgende kadastrale percelen Rumbekke, afdeling 2, sectie B, nrs. 1829B, 1830C, 2027C, 1826C, 1818E, 1819E (deels), 1824B en 1818C.

Standpunt Voka

Voka ondersteunt de keuze inzake afbakening van het plangebied wel en onderschrijft de motivering uit de toelichtingsnota (p.24) waarin gesteld wordt: 'De toekomstige configuratie van het bedrijf zal de zonevreemde woning en de voormalige kleinschalige hoeve gelegen aan de Dadizeleleestraat langs drie zijden omgorden. De woonkwaliteit van deze woonhuizen komt hierdoor onder druk te staan, maar deze ruimtelijke enclave staat ook een efficiëntere inrichting van het toekomstige bedrijfsperceel in de weg. Hetzelfde geldt voor de woningen die momenteel geprangd liggen tussen het bedrijf en de Meensesteenweg. De kwalitatieve woonfunctie staat hier onder druk, geprangd tussen een industrieel bedrijf en de drukke Meensesteenweg. Daarom is het ruimtelijk wenselijk ook deze kavels in het plangebied op te nemen. De huidige woonmogelijkheden zullen met huidig planinitiatief worden gewaarborgd. Op deze manier kan het bedrijf AVR, indien ze deze percelen kan verwerven, op zeer lange termijn nog een zuidelijke en westelijke uitbreiding realiseren waarbij respectievelijk de Dadizeleleestraat als zuidelijke en de Meensesteenweg als westelijke grens van de bedrijfssite zal fungeren.'

8. De raad verwijst tevens naar de ruimtebalans zoals vermeld in de toelichtingsnota (pag. 31). Met het RUP wordt het volledige plangebied ingekleurd als industriegebied. Bovenop de huidige bestemming van 3 ha industriegebied wordt bijkomend 6 ha industriegebied gerealiseerd. Dit is meer dan de gevraagde uitbreiding van 4 ha zoals vermeld in het planologisch attest nl. 2,4 ha op korte termijn en 1,6 ha op lange termijn. Een effectieve vraag naar uitbreiding van het bedrijf met 6 ha wordt niet vermeld in het planologisch attest. Er bestaat geen enkele onderbouwing voor. Bovendien is het zeer onduidelijk waarvoor deze extra ruimte aangewend zal worden. Er ontbreekt tevens een inrichtingsschets voor deze uitbreiding tot 6 ha. De raad benadrukt aldus nogmaals dat het plangebied van het RUP moet beperkt worden tot het plangebied zoals vermeld in het planologisch attest.

IV. VERDUIDELIJING AFWEGING VOORWAARDEN OP LANGE TERMIJN

9. De raad legt de nadruk op de voorwaarden die in het planologisch attest worden geformuleerd ten aanzien van de ontwikkelingen op lange termijn (zie par. 3). De raad wijst er allereerst op dat in de toelichtingsnota (pag. 10) niet de correcte lange termijn voorwaarden zijn vermeld.
Het planologisch attest dringt er op aan dat de mogelijke ruimte-inname en inrichting van de site wordt afgewogen rekening houdende met het omliggende landbouwgebied en de impact op het functioneren van het landbouwgebied en rekening houdend met de natuurwaarden in het gebied.
De raad vraagt om de toelichtingsnota verder aan te vullen met deze gevraagde afweging. De lange termijn voorwaarden moeten worden afgewogen bij het opmaken van voorliggend RUP.

V. GARANTIES VAN DE WOONFUNCTIE

10. Eerder in dit advies drong de raad er op aan om het woonlint langsheen de Meensesteenweg en de woonenclave langsheen de Dadizeleleestraat niet op te nemen in het plangebied van het RUP. Het planologisch attest vormt hiertoe immers geen enkele rechtsgrond (zie deel III).
11. De raad heeft tevens bedenkingen bij de verduidelijking in de toelichtingsnota (pag. 24) dat het ruimtelijk wenselijk is deze woonkavels op te nemen aangezien de kwalitatieve woonfunctie onder druk staat voor deze woningen die geprangd liggen tussen een industrieel bedrijf en de

Meensesteenweg. Bovendien stelt de toelichtingsnota dat het bedrijf momenteel reeds enkele woningen in bezit heeft en dat *'indien het bedrijf de andere woonpercelen kan verwerven het bedrijf op zeer lange termijn nog een zuidelijke en westelijke uitbreiding kan realiseren'*. De raad kan deze onderbouwing niet ondersteunen.

12. Bovendien merkt de raad op dat de betreffende woonpercelen met voorliggend RUP worden herbestemd tot 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf met voorbestemming woongebied' (artikel 2). De toelichtingsnota (pag. 25) verduidelijkt dat alle handelingen in functie van het wonen toegelaten blijven en dat deze woningen ook gebufferd blijven ten opzichte van het bedrijfsperceel. De woonhuizen worden niet onteigend maar de *'woonfunctie kan blijven functioneren tot op het moment dat alle woonhuizen in eigendom zijn van het bedrijf.'*

De raad stelt evenwel vast dat deze uitgangspunten onvoldoende zijn doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 2 stelt immers: *'tot aan de realisatie van de bestemming als bedrijventerrein is het gebied bestemd als woongebied'*. SARO meent dat dit onvoldoende garanties biedt voor het behoud van de woonfunctie. Indien alsnog zou geopteerd worden om de betreffende woonpercelen op te nemen in het plangebied van RUP en dit niettegenstaande het planologisch attest daartoe geen enkele rechtsgrond biedt (zie par. 8) dan moet ten minste uitgegaan worden van een hoofdbestemming wonen en een nabestemming 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'.

De raad merkt op dat de bepaling in artikel 2 dat *'afzonderlijke woonkavels en -huizen behouden of verder exploiteren niet toegestaan is'* volledig tegengesteld is aan de doelstelling zoals opgenomen in de toelichtingsnota dat de industriële functie pas in werking kan treden als alle aaneensluitende woningen verworven zijn.

Tevens stelt de raad vast dat de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.3) inzake buffering van de bestaande woonzones slechts voorziet in een buffer van 5m. Dit is ruimschoots onvoldoende en dient minimaal 10m te zijn zoals ook voorzien voor de buffering van de open ruimte. Een volwaardige woonkwaliteit moet vooropstaan zodanig dat de eigenaars - door voorliggend RUP - niet gedwongen worden om te verkopen.²

Standpunt Voka

Voka stelt zich vragen bij het voorschrift van artikel 2 dat stelt dat de gebieden bestemd als bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf met voorbestemming woongebied als één samenhangend geheel moeten worden geïntegreerd in de bedrijfssite. Afzonderlijke woonkavels en -huizen behouden of verder exploiteren is bijgevolg niet toegestaan. Het bedrijf AVR heeft inmiddels al twee woningen kunnen aankopen en voert onderhandelingen om de andere woningen te verwerven. Er moet wel worden bewaakt dat met het hierboven vermelde stedenbouwkundige voorschrift, het bedrijf niet geconfronteerd wordt met buitensporige vraagprijzen en zodoende met een aantal leegstaande woonhuizen achterblijft tot de laatste overblijvende bewoner wil verkopen.

Voka onderschrijft ook de bemerking inzake de buffer niet. Het betreft hier immers een bestaande buffer. Nu aan deze zijde buffers van 10 m opleggen is nutteloos en op de bestaande site niet te realiseren.

13. Ten slotte stelt de raad ook vast dat voor een deel van de woningen langsheen de Meensesteenweg het gebied wordt herbestemd naar 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'. Het is onduidelijk waarom hier de woonfunctie niet beschermd wordt in de stedenbouwkundige voorschriften (minimaal keuze voor artikel 2). Bovendien vraagt de raad verdere toelichting van het feit dat met artikel 4 voor deze zone een opheffing wordt gerealiseerd van een goedgekeurde verkaveling.

² En tenslotte merkt de raad op dat in artikel 3.5 sprake is van 'de nabestemming van het onderliggende woongebied' en 'artikel 2.1'. De raad vraagt om dit verder te verduidelijken en desgewenst te corrigeren.

VI. KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

14. De raad stelt vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften inzake historisch gegroeid bedrijf (artikel 1.1) enkele bepalingen opgenomen zijn inzake landschappelijke inpassing. Zo wordt de nokhoogte van bedrijfsgebouwen beperkt tot 12m en wordt het stapelen in open lucht beperkt tot een hoogte van 6m.

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.'*³

De raad vraagt tevens - vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik - om in artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften een tijdsfasering op te nemen wat betreft de realisatie van nieuwe gebouwen. Hierbij moet in eerste instantie maximaal aangesloten worden bij de bestaande gebouwen. Bovendien dringt de raad er op aan dat de voorwaarde zoals opgenomen in het planologisch attest dat *'het huidige weiland onverhard dient te blijven in afwachting van de loods op de lange termijn'* effectief moet vertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Standpunt Voka

Over een aantal stedenbouwkundige voorschriften formuleert Voka hieronder enkele bedenkingen:

- *Het bedrijventerrein wordt in zijn geheel bestemd tot ruimte voor assemblage van landbouwvoertuigen. Voka merkt op dat de site voorheen als bestemming had 'industriële met milieuvriendelijk karakter'. Vraag is zodoende of de nieuwe bestemming niet te eng is.*
- *De oppervlakten van de toonzaal worden beperkt tot maximum 500m². Voka merkt op dat dit voor een bedrijf dat landbouwmachines produceert bijzonder klein is en vraagt om te onderzoeken of het niet opportuun is deze voorziene oppervlakte niet opmerkelijk te vergroten.*
- *Verlichte en bewegende publiciteitsinfrastructuur is niet toegelaten. Dit voorschrift is opmerkelijk in de zin dat het bedrijf al gedurende meer dan 30 jaar gebruik maakt van een verlichte aanwijzing.*
- *Verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn. Voka stelt dit voorschrift in vraag. De waterdoorlatende grond zal immers niet bestand zijn tegen het zwaar rollend materieel dat van deze wegenissen gebruik zal maken.*
- *De in- en uitritten mogen een maximale breedte hebben van 8m. Gelet op het bijzonder vervoer dat van deze in- en uitritten gebruik zal maken, wordt gevreesd dat een breedte van 8 meter veel te smal is.*

VII. MAXIMAAL BUFFEREN REGENWATER

15. De toelichtingsnota (pag. 27) merkt op dat - gezien de waterproblematiek op de Babillebeek - een verhoogde buffercapaciteit van hemelwater vereist is. Deze wordt deels ondergronds en deels in de bestaande open waterbuffer voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften worden handelingen in functie van waterbeheersing toegelaten.

De raad merkt op dat de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1, artikel 3) ongenueanceerd

³ RUP "nv Pasfrost" te Zonnebeke: artikel 1.2.

waterdoorlatende verhardingen opleggen. SARO verwijst naar de milieuregelgeving die in een aantal gevallen oplegt dat water moet worden afgevoerd naar een KWS-afscheider of andere types van installaties. Dit is niet compatibel met waterdoorlatende verhardingen. Dergelijk voorschrift leidt tot een strijdigheid tussen milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning. Doel van het voorschrift moet zijn dat maximaal geopteerd wordt voor infiltratie en dat vervuiling wordt uitgesloten. Hoe dit wordt gerealiseerd is de verantwoordelijkheid van de aanvrager.