



ADVIES
VAN 24 JUNI 2015
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF DEJAEGHERE
TE LANGEMARK-POELKAPELLE

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	2
IV.	RUIMTELIJKE BUFFERING VAN DE STEENBEEKVALLEI	3
V.	KWALITATIEVE BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	3
VI.	ONTSLUITING.....	3

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 Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle'.
2. Het bedrijf Dejaeghere is een diepvriesbedrijf gelegen nabij de Brugseweg (N313) in de kern van Sint-Juliaan te Langemark-Poelkapelle. Het agro-industrieel bedrijf van bovenlokaal niveau verwerkt een uitgebreid assortiment aan groenten (wassen, sorteren, snijden, invriezen, verpakken). Sinds de oprichting in 1983 is het bedrijf uitgegroeid tot de huidige omvang (4ha). Het bedrijf huurt bijkomende diepvriesopslagruimte op externe locaties.
3. Het bedrijf heeft op 16 september 2013 een planologisch attest ingediend. Op korte termijn wenst het bedrijf 1,6 ha uit te breiden (2 conditioneringsloodsen, stapelplaats). Op lange termijn bedraagt de uitbreidingsbehoefte 1,4 ha (2 conditioneringsloodsen, bijkomende verharding en groenbuffer). De vraag is tevens ingegeven door enkele wijzigingen in de wetgeving van de HACCP (verplichte gescheiden aan- en afvoer van rauwe en verwerkte groenten). Gezien de ligging als grootschalig bedrijf in het buitengebied wordt deze vraag op Vlaams niveau behandeld.
Op 18 juni 2014 werd een gunstig planologisch attest afgeleverd met volgende voorwaarden op korte termijn:
 - a. Gelijktijdig met de bedrijfsuitbreiding, of er aan voorafgaand, moet de bedrijfsinrit heringericht worden om de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Peperstraat en de Brugseweg te garanderen.
 - b. Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10 meter breed en daarnaast een vrije ruimte van 5m. De openbare baangrachten en de erfdiensbaarheidszone ten opzichte van de Steenbeek moeten behouden blijven. Dit vereist een aanpassing van de voorgestelde inplanting.
 - c. Het gebruikte materiaal en de kleur van de conditioneringsloodsen moet een landschappelijke integratie bevorderen.
 - d. Het maximale lozingsdebiet naar de waterloop mag slechts 10 l/s/ha bedragen en er moet een nuttige buffercapaciteit van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte (onder de vorm van een open buffer) worden voorzien.
 - e. De stapelhoogte van de groentebakken en de hoogte van de gebouwen mag globaal de hoogte van 15m niet overschrijden.

De voorwaarden op lange termijn zijn:

- a. In functie van de lange termijnontwikkeling moet de globale terreininrichting in overeenstemming zijn met de principes van het zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering (in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek), de ontsluiting en moet de waterbeheersing onderzocht worden.
- b. De inplanting van de conditioneringsloodsen en de impact van de bijkomende verhardingen op het watersysteem moet verder onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk

uitvoeringsplan, onder meer rekening houdend met de Steenbeekvallei en de infiltratiecapaciteit van de gronden.

De omlegging van de voetweg werd tevens als voorwaarde in het planologisch attest gesteld.

4. De huidige bedrijfssite (10 ha) is momenteel bestemd als agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (nl. de vallei van de Steenbeek) en wordt gevat door het BPA 'specifieke bedrijfseenheid Peperstraat' (M.B. 10/09/2002). Met dit BPA werd een zone voorzien voor de nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, een zone voor de bedrijfswoning en kantoren, een zone voor de watervoorziening, een zone voor rijstroken, parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en een bufferzone en zone voor schermgroen.

De gevraagde uitbreiding van 3 ha ligt binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft enerzijds een aantal landbouwpercelen ten noordwesten van het bedrijf alsook een weiland in het zuidoosten onmiddellijk grenzend aan de Steenbeek.

Met het RUP wordt het gehele plangebied (14 ha) herbestemd naar 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'.

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 biedt op het planologisch attest en de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie mogelijk maakt. Daartoe wordt een bestemmingswijziging naar industriegebied doorgevoerd en worden bijhorende stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt (artikel 1 - bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf).

SARO beoordeelt het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Dejaeghere te Langemark-Poelkapelle' gunstig mits:

- duidelijke garanties voor een kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein (deel III).
- duidelijke garanties voor de ruimtelijke buffering van de Steenbeekvallei (deel IV),
- een kwalitatieve buffering van het bedrijventerrein (deel V) en
- een verduidelijking van de ontsluiting (deel VI).

III. KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

7. Aangepast inplantingsvoorstel. De raad merkt op dat het planologisch attest benadrukt dat een aanpassing van de voorgestelde inplanting vereist is. Ook voor de lange termijn vraagt het planologisch attest dat de globale terreininrichting in overeenstemming is met o.a. de principes van zuinig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing en buffering (in het bijzonder rekening houdend met de Steenbeek) en dat de inplanting van de conditioneringsloodsen verder onderzocht moet worden.

De raad merkt op dat uit de toelichtingsnota en bijgevoegde m.e.r.-screening op geen enkele manier blijkt dat een dergelijke herinrichting van het plangebied onderzocht werd. De raad vraagt alsnog dat de toelichtingsnota een duidelijker motivering geeft van de vereiste ruimtebehoefte en ook ingaat op de meest ruimtezuinige inrichting van het terrein. Ook de ruimte-inname van het weiland ten zuidoosten van het bedrijf en grenzend aan de Steenbeek moet duidelijker verantwoord worden.

Een zeer belangrijke randvoorwaarde ten aanzien van de inrichting van de bedrijfssite betreft de volwaardige ruimtelijke buffering van de Steenbeek (zie deel IV).

8. Zuinig en compact ruimtegebruik. Samenhangend met voorgaande vraag dringt de raad er op aan dat - naar analogie met het recente RUP voor het historisch gegroeid bedrijf Pasfrost - in de stedenbouwkundige voorschriften volgende bepaling wordt opgenomen: *‘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.’*

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.

IV. RUIMTELIJKE BUFFERING VAN DE STEENBEEKVALLEI

9. De Steenbeek vormt de oostelijke grens van de bedrijfssite. Deze beekvallei is mogelijk overstromingsgevoelig. Het planologisch attest legt sterk de nadruk op een volwaardige buffering van de Steenbeekvallei (zie par. 3).

De raad merkt op dat ten opzichte van de huidige bestemming - waarbij de zone ter hoogte van de Steenbeekvallei groen ingekleurd werd (zone voor watervoorziening, bufferzone en zone voor schermgroen) - het voorliggend RUP er voor opteert om het gehele gebied in te kleuren als industriegebied met slechts een beperkte overdruk ‘buffer’ (zie verder par. V). Vanuit de vraag (in het planologisch attest) naar een volwaardige buffering van de Steenbeekvallei kan dit als ruimschoots onvoldoende worden beoordeeld.

Bovendien merkt de raad op dat een belangrijk deel van de uitbreiding van het industriegebied (zowel in het noorden als het zuiden) grenst aan de Steenbeekvallei. Ook hier is onvoldoende aandacht voor de ruimtelijke buffering van de Steenbeekvallei.

V. KWALITATIEVE BUFFERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

10. De raad stelt vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften inzake historisch gegroeid bedrijf (artikel 1) enkele bepalingen opgenomen zijn inzake landschappelijke inpassing. Zo wordt de nokhoogte van bedrijfsgebouwen beperkt tot 15m en wordt het stapelen in open lucht beperkt tot een hoogte van 12m. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de maximale hoogte van 15m zoals opgelegd in het planologisch attest.

Een specifiek aandachtspunt betreft evenwel de kwalitatieve buffering van het bedrijf. Het RUP (artikel 1.1) voorziet in een buffer over de gehele omtrek van het bedrijf. Het is positief dat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing en tevens het bufferen garandeert van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte en het aanpalend woonlint.

Een belangrijke tekortkoming is evenwel dat in de stedenbouwkundige voorschriften geen enkele bepaling is opgenomen inzake de breedte van de buffer. De raad dringt er op aan om een dergelijke bepaling op te nemen. Het betreft immers een belangrijke voorwaarde geformuleerd in het planologisch attest. Er moet voorzien worden in een volledig beplante groenbuffer van minimaal 10m breed. Daarnaast moet er – volgens het planologisch attest - een vrije ruimte van 5m worden voorzien.

VI. ONTSLUITING

11. De ontsluiting van het bedrijf gebeurt via de Peperstraat waar ook de loskade en parking op

uitgeven. De Peperstraat is een woonstraat met beperkte breedte. Het vrachtverkeer heeft een grote impact op de woonfunctie en de verkeersveiligheid.

De toelichtingsnota erkent deze problematiek maar stelt dat een herinrichting van de straat mogelijk is binnen de bestaande vergunningsmogelijkheden (bijvoorbeeld via plaatselijke verbredingen, wacht- en passeerstroken). Een planningswijziging is hier niet voor vereist. De straat wordt aldus niet in de planperimeter van het RUP opgenomen zodanig dat – volgens de toelichtingsnota - deze procedure meteen kan worden opgestart.

De raad benadrukt dat de leefbaarheid en de verkeersveiligheid van de Peperstraat een belangrijk aandachtspunt vormt. Het is aldus belangrijk dat een herinrichting van de Peperstraat gerealiseerd wordt voorafgaand aan een toekomstige uitbreiding van het bedrijf. Tevens moet gelijktijdig een herinrichting van de inrit van het bedrijf gerealiseerd worden.