

**ADVIES
VAN 19 DECEMBER 2012
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF 'DE WANDELEER'**

INHOUD

I. SITUERING	1
II. PLANNINGS- EN ONDERZOEKSTRAJECT	1
III. ADVIES	3
III.1 STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO	3
III.2 GLOBALE BEOORDELING	3
IV. CONCLUSIE	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 24 oktober 2012 een adviesvraag van minister Philippe Muyters over het voorontwerp van RUP Historisch Gegroeid Bedrijf (HGB) 'De Wandeleer'.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 19 december 2012, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.
2. De Wandeleer is een historisch gegroeid bedrijf gelegen te Keerbergen. Het bedrijf is gesitueerd langs de oost-west-georiënteerde Grensstraat die de grens vormt tussen de gemeenten Keerbergen en Putte (en bijgevolg ook tussen de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen). Het plangebied ligt ten zuiden van deze straat en is ongeveer 1,5ha groot. Het bedrijf strekt zich uit in een T-vorm naar het achterland toe. De betrokken site omvat een bedrijfswoning, loodsen en bureau, steenzagerij, buitenopslag (tentoonstelling, steen en granulaten), silo's en parking. Aan de overzijde van de Grensstraat had het bedrijf een toontuin en een kleinhandelsfunctie. Sanering van deze gronden werd als voorwaarde geformuleerd bij het afleveren van het planologisch attest. De gronden zijn hersteld in de oorspronkelijke staat, namelijk weide en een gerestaureerd hoevegebouw met langs de straatzijde verharding die sporadisch als parking wordt gebruikt. Dit deel - op het grondgebied van de provincie Antwerpen - maakt geen deel uit van voorliggend RUP.

II. PLANNINGS- EN ONDERZOEKSTRAJECT

3. De aanleiding voor de opmaak van voorliggend RUP is de afgifte op 1 december 2010 van een positief planologisch attest (PA) onder voorwaarden voor het bedrijf bvba August De Wandeleer, na advisering door de bevoegde instanties.² Het PA laat het behoud met herstructurering van de bedrijfsactiviteiten in Keerbergen toe en legt de sanering van de gronden en de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op voor de delen te Putte. De vraag voor

¹ Voor de documenten bij dit voorontwerp RUP, zie www.grup.ruimtelijkeordening.be

² Vlacoro behandelde de adviezen en bezwaren die voortvloeiden uit dit openbaar onderzoek (dat liep van 27 april t.e.m. 27 mei 2009) en adviseerde voorwaardelijk gunstig voor het zuidelijk deel en ongunstig voor het noordelijk deel. Voor het zuidelijk deel vroeg Vlacoro volgende maatregelen: het gebied wordt beperkt tot de in gebruik zijnde terreinen; de niet-gebruikte terreinen zullen hun landbouwfunctie behouden of kunnen gedeeltelijk ingericht worden als visuele buffer; rondom het terrein dat in gebruik is, dient (binnen de grenzen van het terrein) een volwaardige groenbuffer te worden uitgewerkt, zowel voor de agrarische ruimte als voor de omliggende woningen, behalve waar de gebouwen zijn ingeplant op de perceelsgrens; de kleinhandelsfunctie wordt geherlokaliseerd; een verdere overkapping van de stapelplaatsen of uitbreiding van de gebouwen kan niet worden toegelaten tenzij gewenste verfraaiingswerken aan de bestaande volumes. Voor het noordelijk deel vroeg Vlacoro volgende maatregelen met het oog op herstel van de open ruimte functie in dit deel: afbouw van de toontuin en de opslagruimten; herlokalisatie van de kleinhandelsfunctie; behoud van de bestaande woning echter enkel behoud van de woonfunctie en geen omvorming tot kantoorfunctie/bedrijfsfunctie.

zuidelijke uitbreiding op lange termijn buiten het huidige bedrijfsperceel te Keerbergen werd niet toegelaten. De voorwaarden, opgelegd in het PA, zijn:

- a. De bestendiging en herstructurering van het bedrijf worden onderzocht bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en gaat ten minste in op interne circulatie, intensief en zorgvuldig ruimtegebruik, buffering binnen het bedrijfsterrein en behoud van de huidige gebouwen als maximum voor bebouwing en overkapping. Er wordt aldus niet ingegaan op de korte termijn behoeften. Het verder intensiveren of verder uitbreiden van de bestaande activiteiten wordt uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot de vergunde productie en bewerking van beton en natuursteen met als nevenactiviteit tuin- en buitenaanleg. Kleinhandelsactiviteiten kunnen niet worden toegelaten en tentoonstellingsruimten kunnen enkel in functie van vernoemde hoofdactiviteit worden toegelaten.
 - b. Het bedrijf wordt enkel bestendigd voor het zuidelijk gedeelte gelegen in Keerbergen zoals op kaart is aangegeven. Het noordelijk deel op grondgebied Putte kan niet worden behouden in functie van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten daar moeten gesaneerd worden. Ook de noordelijke hoeve, die werd geregulariseerd in functie van wonen, kan niet in het bedrijfsfunctioneren worden opgenomen en moet haar woonfunctie behouden.
 - c. De sanering van het noordelijke bedrijfsdeel te Putte bestaande uit grondopslag, toontuin en parking, moet effectief in uitvoering zijn voor de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
4. Op basis van de resultaten van het MER-screeningsdossier en de daarop ontvangen adviezen besliste de dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 24 juli 2012 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De screening geeft geen aanleiding tot maatregelen die een weerslag hebben op het voorgenomen plan.
 5. Het RUP kan geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied. Conform artikel 36 van het decreet Natuurbehoud is geen passende beoordeling vereist.
 6. De watertoetskaart³ toont aan dat het plangebied grenst aan een overstromingsgevoelig gebied. De deklaag is zeer kwetsbaar zand, dus infiltratiegevoelig en gevoelig voor grondwaterstroming. Voor wat betreft het aspect infiltratie en gewijzigde afstromingshoeveelheid kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien ook de toekomstige ontwikkelingen minstens voldoen aan de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten en het afkoppelen van hemelwater. De watertoets concludeert dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen schadelijk effect op het watersysteem zal veroorzaken.
 7. Het plangebied betreft een bedrijfsperceel met een gedeeltelijke bestemming agrarisch gebied maar was op het ogenblik van de beleidsmatige herbevestiging van deze agrarische bestemming niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De stedenbouwkundige vergunning van 1972 en de vestiging van het bedrijf op deze locatie veronderstellen dat het betrokken perceel al sinds 1969 geen deel meer uitmaakt van de agrarische macrostructuur. Het doel van voorliggend RUP is het behouden van de huidige bebouwingstoestand (gebouwen en constructies inclusief verharding) als hoofdzakelijk maximum om verdere inname van open ruimte of actief gebruik agrarisch areaal te vermijden. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur, aldus de afweging ten aanzien van de herbevestigde

³ Zoals gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 dat nadere regels met betrekking tot de watertoets bepaalt.

agrarische gebieden.

8. De zorgplicht (onroerend erfgoed) is niet aan de orde en er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt worden.

III. ADVIES

III.1 STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO

9. Met de VCRO wijzigingen eind 2011 heeft de Vlaamse overheid het adviesradenlandschap in het ruimtelijk beleid grondig gewijzigd.⁴ SARO vindt het positief dat het maatschappelijk middenveld veel vroeger betrokken wordt bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, namelijk bij het uittekenen van de grote lijnen van het proces. Dit moet er toe leiden dat de Vlaamse Regering op een goed geïnformeerde manier tot een afgewogen beslissing kan komen. Met de volgende stap in het proces - het openbaar onderzoek - wordt het plan immers voorgelegd aan de burger. Door een strategisch advies te voorzien op het niveau van het voorontwerp van RUP hoopt de Vlaamse Regering minder bezwaren te ontvangen in het kader van het openbaar onderzoek. Dit zou moeten leiden tot een versnelling van het gehele proces.

III.2 GLOBALE BEOORDELING

10. SARO verwelkomt het herstel in de oorspronkelijke staat (namelijk weide en gerestaureerd hoevegebouw) van de gronden aan de overzijde van de Grensstraat – zoals vooropgesteld als voorwaarde in het planologisch attest (cf. randnummer 3c) en in het Vlacoro-advies van 29 oktober 2009. SARO stelt echter vast dat de luchtfoto, toegevoegd aan de toelichtingsnota, nog niet werd aangepast in navolging van deze opkuis. SARO vraagt een geactualiseerde luchtfoto toe te voegen, ten einde de feitelijke toestand correct weer te geven.
11. SARO stelt vast dat het voorontwerp RUP de voorwaarden die werden opgelegd in het PA onvoldoende consolideert.

- a. Garandeer geen intensivering of uitbreiding. Het planologisch attest stelde als eerste voorwaarde voorop: *'Het verder intensiveren of verder uitbreiden van de bestaande activiteiten wordt uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot de vergunde productie en bewerking van beton en natuursteen met als nevenactiviteit tuin- en buitenaanleg'* (cf. randnummer 3a). De toelichtingsnota stelt terecht dat er geen intensivering of uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk is. De bestaande bedrijfsactiviteiten van lokaal niveau blijven beperkt tot de productie en bewerking van beton en natuursteen met als nevenactiviteit tuin- en buitenaanleg. Kleinhandelsactiviteiten worden niet toegelaten. Voor een oppervlakte van maximum 2385m² - gelijkvloerse bebouwing - kunnen op het bedrijfsterrein gebouwen worden behouden en gerenoveerd. Daarnaast zijn constructies toegelaten tot de huidige toestand van 90%, constructies zijnde silo's, granulaten-opslag, verhardingen voor opslag (natuursteen, grond en granulaten), verharding voor tentoonstelling en verhardingen voor circulatie en parking.

De raad benadrukt de noodzaak dat er geen intensivering of uitbreiding kan plaatsvinden op de huidige locatie. Niettemin stelt artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften: *'Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (...)'*. Deze uitbreidingsmogelijkheid is hier gezien

⁴ Cf. SARO advies van 30 maart 2011 inzake ontwerpdecreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende de oprichting van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, wat betreft adviesorganen. Voor het volledige advies, zie www.sarovlaanderen.be.

de voorwaarden uit het planologisch attest niet gepast, daarenboven wordt er geen (volume)beperking voorzien bij deze uitbreidingsmogelijkheid. SARO vraagt de voorwaarden uit het PA correct door te vertalen en te consolideren. Dit houdt mede in dat er geen uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

- b. Neem intern circulatieplan op als voorwaarde. Het planologisch attest stelde eveneens als voorwaarde voorop dat er bij de opmaak van het RUP ten minste moet ingegaan worden op de interne circulatie. SARO stelt vast dat het stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 nalaat hierop in te gaan. SARO vraagt alsnog tegemoet te komen aan deze voorwaarde en de opmaak van een intern circulatieplan als bindende voorwaarde op te nemen in artikel 1.
12. De toelichtingsnota stelt: *‘De detailleringsgraad van dit RUP vormt de vertaling van de randvoorwaarden uit het positief planologisch attest. Indien het in de toekomst noodzakelijk is om een verdere verfijning van dit plan door te voeren, kan dit steeds met een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden vastgelegd.’*⁵ De raad heeft hierbij bedenkingen en benadrukt dat gezien het doel van dit gewestelijk RUP, met name (rechts)zekerheid bieden voor de uitbaters van het bedrijf en voor de omwonenden, de huidige voorschriften voldoende gedetailleerd moeten zijn. Dit kan niet doorgeschoven worden naar de gemeentelijke overheid. SARO merkt op dat indien voorliggende passage betrekking heeft op de eventuele opmaak van een gemeentelijk RUP in het geval van stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (zoals voorzien in artikel 1) dit als dusdanig moet toegevoegd worden in de toelichtingsnota.
13. Aangezien de bedrijfssite omringd is door effectief overstromingsgevoelig gebied, vraagt de raad zeer omzichtig om te springen met verharding, opvang, buffering en infiltratie van hemelwater. Artikel 1 stelt momenteel: *‘het waterbergend vermogen van het gebied mag niet verminderd worden en het overstromingsrisico moet beperkt worden’*. De raad vindt dit onvoldoende en vraagt de nodige maatregelen op te nemen voor de opvang van hemelwater.

IV. CONCLUSIE

14. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP ‘HGB De Wandeleer’ voorwaardelijk gunstig. De raad vraagt (a) een volledige doorvertaling van de voorwaarden uit het planologisch attest naar het RUP (cf. paragraaf 11) en (b) garanties dat er voldoende opvang wordt voorzien voor hemelwater (cf. paragraaf 13).

⁵ Cf. toelichtingsnota pag. 5.