

ADVIES
VAN 25 APRIL 2018
OVER HET VOORONTWERP GEWESTELIJK RUP
BOUWMATERIALEN DE DONCKER EN VAN DER STRAETEN

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	1
III.	AFSTEMMING MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN OP DE DRIE BESTUURSNIVEAU's.....	2
IV.	RESPECTEREN RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN HET GEBIED.....	2
V.	VRIJWAREN NATUURLIJKE STRUCTUUR	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 16 februari 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Bouwmaterialen De Doncker en Van Der Straeten bvba'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 25 april 2018 komt de raad - gezien het paasreces - zo snel mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestertermijn van 60 dagen.
2. Op basis van een planologisch attest, afgeleverd door de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening op 6 juni 2006, keurde de Vlaamse Regering op 13 maart 2009 een gewestelijk RUP historisch gegroeide bedrijven in Oud Pamel 'Bouwmaterialen De Doncker en Van Der Straeten bvba te Roosdaal' goed. Het RUP ging uit van de bestending van de bedrijfsactiviteiten. Alleen de percelen die geen deel uitmaakten van het VEN-gebied werden in dit RUP herbestemd naar een gebied voor historisch gegroeide bedrijven.
3. Voorliggend voorontwerp RUP beoogt de uitbreiding van de bestaande bedrijven Bouwmaterialen De Doncker en Van Der Straeten bvba in Roosdaal, door herbestemming van natuurgebied naar de bestemmingscategorie voor bedrijvigheid. Ter compensatie wordt in een oostelijk gelegen deelgebied landschappelijk waardevol agrarisch gebied herbestemd naar natuurgebied (overdruk VEN).
4. Het plan-MER 'Gewestelijk RUP Historisch gegroeide bedrijven in Oud Pamel' werd door de dienst Mer goedgekeurd op 25 maart 2017. De watertoets en de verscherpte natuurtoets zijn geïntegreerd in het plan-MER. Een passende beoordeling is niet vereist gezien het plangebied geen deel uitmaakt van een speciale beschermingszone en er ook geen speciale beschermingszones aanwezig zijn in de ruime omgeving.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. SARO adviseert het voorontwerp RUP 'Bouwmaterialen De Doncker en Van Der Straeten bvba' ongunstig op basis van volgende strategische bemerkingen:
 - Het voorontwerp RUP is onvoldoende afgestemd met de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roosdaal (zie verder deel III).
 - Het voorontwerp RUP overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied (zie verder deel IV).
 - Het voorontwerp RUP leidt tot een verlies van natuurwaarden in de Pamelse meersen (zie verder deel V).

De raad vraagt ook om het alternatievenonderzoek - zoals uitgewerkt in het plan-MER - verder te duiden en dit gezien de opmerkingen die door de gemeente Roosdaal zijn geformuleerd op de plenaire vergadering: *'De gemeente Roosdaal merkt op dat er tijdens de plan-MER procedure reeds een vermoeden was dat het bedrijf De Doncker een alternatieve locatie in bezit had. Dit is*

ook tijdens de kennisgevingsvergadering meegegeven’.

III. AFSTEMMING MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN OP DE DRIE BESTUURSNIVEAU'S

6. Het voorontwerp RUP is onvoldoende afgestemd met de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Roosdaal.

Het voorontwerp RUP is onvoldoende afgestemd met de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Roosdaal. Het GRS formuleert volgende uitgangspunten ten aanzien van lokale zonevreemde bedrijven: *‘Zonevreemde bedrijven buiten de kern moeten vooral bekeken worden in functie van hun ligging t.o.v. de natuur, de landbouwfunctie en landschappelijk waardevol gebied. Ligging in prioritaire gebieden voor natuur, kleine natuur- en boscomplexen en agrarisch kerngebied is uitgesloten. ... De Doncker is een historisch gegroeid bedrijf en situeert zich ten dele in natuurgebied op het gewestplan. Het bedrijf heeft nood aan uitbreidingsmogelijkheden. Voor dit zonevreemd bedrijf kan een herlokalisatie of een uitdoofscenario zich opdringen na meer gedetailleerd onderzoek en afweging in de opmaak van een RUP.’* Volledigheidshalve wijst de raad ook op het ongunstig advies van de gemeente Roosdaal bij voorliggend voorontwerp RUP.

Het voorontwerp RUP is bovendien onvoldoende afgestemd met het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant. Het PRS hanteert als principe dat bij het afwegen van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijven-terreinen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet mag overschreden worden. Bovendien benadrukt dit ruimtelijk structuurplan dat de gewenste natuurlijke structuur wordt gedragen door de rivier- en beekvalleien. In de omgeving van het plangebied is dit de Dender. De provincie wenst de natuurlijke clusters in de natte sfeer te behouden en te versterken. Het advies van de provincie Vlaams-Brabant komt tot het besluit dat het voorontwerp RUP niet past binnen de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en adviseert het voorontwerp RUP aldus ongunstig.

En tenslotte wijst SARO ook op de onvoldoende afstemming van het voorontwerp RUP met de uitgangspunten van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De raad verwijst onder meer naar het principe van gedeconcentreerde bundeling. Dit principe streeft een selectieve concentratie na van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de steden en de kernen van het buitengebied, waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande spreidingspatroon en de dynamiek van functies in Vlaanderen. SARO benadrukt tevens het principe van het fysisch systeem dat het richtinggevend kader vormt voor de ontwikkeling van de structuurbepalende natuur, bos, landbouw en landschap van het buitengebied.

IV. RESPECTEREN RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN HET GEBIED

7. De voorgestelde uitbreiding van het bedrijf overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Allereerst wijst SARO er op dat het merendeel van het westelijk plangebied zich bevindt in effectief overstromingsgevoelig gebied. De Pamelse meersen behoren tot het natuurlijk overstromingsgebied van de Dender. Met de voorgestelde uitbreiding wordt ongeveer 2,1 ha overstroombare ruimte ingenomen.¹ Het plan-MER beveelt aan dat *‘bij de technische uitwerking van de bijkomende verharde/bebouwde oppervlakte er voldoende aandacht dient te zijn voor overstromingsveilig bouwen en de stockage van de materialen zal in de hoogte dienen te*

¹ Het plan-MER (pag. 80) stelt dat het effectief gaat om 1,3 ha aangezien een deel van de zone bedrijvigheid zal worden ingezet voor waterbeheer.

*gebeuren. Indien hiervan afgeweken wordt, dienen bijkomende maatregelen genomen te worden om de inname van overstromingsgevoelig gebied te compenseren.*²

Zowel ter hoogte van de woningen aan de Turfput als ter hoogte van het achterliggend natuurgebied wordt - volgens het plan-MER (pag. 99)- een stijging van het omgevingsgeluid verwacht (o.a. betoncentrale, betontrillen en de rondrijdende vorkheftruck).

Daarnaast wijst de raad ook op de mobiliteitsaspecten. Door de verhoging van de opslagcapaciteit en de productiecapaciteit met 56% zal het voorliggend plan tot een stijging in verkeersgeneratie leiden. Tevens is er de impact van het zwaar vrachtverkeer op de lokale wegen. Het bedrijventerrein is gelegen in de bebouwde kom van Pamel. Elke route van en naar het bedrijf gaat langs woningen/woonkernen. Ter hoogte van de meeste ontsluitingswegen geldt hoofdzakelijk een snelheidsbeperking van 50 km/u.

Het plan-MER wijst tevens op de landschappelijke impact: *‘Op de bedrijfssites van De Doncker en Van Der Straeten bvba ontbreekt enige groenaanleg. Er is tot op heden weinig aandacht gegaan naar de representativiteit van de bedrijfssites en een kwalitatieve inpassing van de site in het straatbeeld. De bedrijfssite heeft verder een eerder slordig ruimtelijk voorkomen met veel stockage in open lucht en verouderde bedrijfsgebouwen. De terreinen zijn niet, of slechts in heel beperkte mate, landschappelijk ingepast in hun omgeving. Langs alle zijden zijn de activiteiten goed zichtbaar en wordt gestockeerd tot tegen de perceelsgrens, zonder enige buffering ten aanzien van de naastliggende gebieden. De bedrijven hebben dan ook een visueel storend effect op de belevingswaarde en het landschappelijk voorkomen van de Pamelse meersen.*³

Opmerkelijk is dat de bufferzone – zoals vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bedrijvenzone in het huidig geldende RUP – nooit is gerealiseerd. Conform de stedenbouwkundige voorschriften moet de bufferzone beplant worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. De inrichting van de buffer moet afgestemd worden op de vegetatietypes in het aangrenzende natuurgebied van de Pamelse meersen.

En tenslotte benadrukt de raad de impact op de natuurwaarden van de Pamelse meersen (zie verder deel V).

8. Aanvullend heeft de raad bedenkingen bij voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein (artikel 1). Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn onvoldoende restrictief en laten een zeer vergaande ruimtelijke schaalvergroting toe.

Zo stelt de raad vast dat in artikel 1 geen maximale bebouwings-of verhardingsoppervlakte wordt vastgelegd en dit terwijl de huidige stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat maximum 60% van het bedrijventerrein mag worden bebouwd. Aangezien met voorliggend voorontwerp RUP de huidige stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein worden opgeheven en vervangen door de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften, leidt dit er toe dat de volledige oppervlakte van het bedrijventerrein verhard kan worden en volledig bebouwd; met zelfs de mogelijkheid voor een volledig nieuwe inplanting.

Bovendien stelt de raad vast dat artikel 1 uitgaat van een bouwhoogte tot 12 meter. Ook dit zal leiden tot een sterke schaalvergroting aangezien de huidige stedenbouwkundige voorschriften uitgaan van een bouwhoogte tot 8 meter. Hetzelfde geldt voor de maximale hoogte voor het stapelen in open lucht; deze wordt verhoogd van 4 meter naar 6 meter.

En tenslotte wijst de raad op de beperkte stedenbouwkundige voorschriften inzake groenvoorziening (parking, toonpark) en buffering.

² Plan-MER: pag. 179

³ Plan-MER: pag. 126

V. VRIJWAREN NATUURLIJKE STRUCTUUR

9. Verdwijnen van waardevolle natuur. De Pamelse meersen zijn ongeveer 43 ha groot en behoren tot het stroomgebied van de Dender. Het natuurgebied is een open, typisch rivierlandschap met natte graslanden, rietruigten, broekbossen en bomenrijen. Van nature is er veel kwel aanwezig. De Pamelse meersen fungeren ook als natuurlijk overstromingsgebied van de Dender. Volgens de Biologische Waarderingskaart is 90% van de oppervlakte biologisch waardevol of zeer waardevol.

Het natuurgebied maakt tevens deel uit van het VEN-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark'. Eén van de doelstellingen van het VEN is het tegengaan van verdere versnippering van de natuurgebieden in Vlaanderen. Versnippering is een van de belangrijkste oorzaken van de achteruitgang van de natuurwaarden in Vlaanderen. De belangrijkste effecten van habitatfragmentatie zijn enerzijds de oppervlaktereductie van de ontstane habitatfragmenten en anderzijds de toename van ruimtelijke isolatie.

Door uitvoering van het voorontwerp RUP verdwijnt 2,1 ha waardevolle natuur in het westelijke plangebied. Het zuidelijk deel van het aaneengesloten natuurgebied van de Pamelse meersen verdwijnt en wordt herbestemd van natuurgebied naar gebied met bestemming 'bedrijventerrein'. Bovendien kan bijkomende verlichting (o.a. van rondrijdende heftrucks) in het westelijke plangebied voor negatieve effecten zorgen voor welbepaalde fauna.⁴ Het plan-MER stelt verder: *'De gevraagde uitbreidingen in het westelijke deelplangebied kunnen een belangrijke impact hebben op de 'Pamelse meersen' en de integriteit van het natuur- en VEN-gebied in het gedrang brengen. De ingenomen percelen zullen worden opgehoogd en verhard om te dienen als opslagplaats voor bouwmaterialen (of de bestaande ophoging/verharding zal worden geregulariseerd). Hierdoor wordt de oorspronkelijke (potentiële) vegetatie vernietigd en verliezen de percelen hun functie als overstromings- en infiltratiegebied.'*⁵

Volledigheidshalve wijst de raad ook op de diverse niet vergunde handelingen van het bedrijf De Doncker in het huidige natuurgebied. Het betreft onder meer het stapelen van bouwmaterialen en het aanbrengen van verhardingen in het natuurgebied.

10. Onvolwaardige natuurcompensatie. Met het voorliggend voorontwerp RUP wordt in het oostelijk plangebied 1,9 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied herbestemd naar natuurgebied. De toelichtingsnota (pag. 19) verduidelijkt dat *'aangezien er inname is van het VEN-gebied ten noorden van het bedrijf is er gezocht naar een oplossing die zowel het verdwijnen van ruimte voor natuur kan compenseren als de ruimtelijke versterking van de natuurlijke structuur kan bewerkstelligen. Om die reden wordt er natuurgebied met overdruk GEN ten oosten van het bestaande VEN-gebied voorzien. Om zo een aaneengesloten VEN-gebied te realiseren'.*

De raad kan dit voorstel tot natuurcompensatie niet ondersteunen. Het betreft louter een 'papieren' compensatie. Ongeveer de helft van het voorgestelde perceel is momenteel reeds in natuurbeheer. Bovendien is er het verlies aan waardevol agrarisch landbouwgebied.

⁴ Plan-MER pag. 181-182

⁵ Plan-MER pag. 115