

ADVIES
VAN 9 OKTOBER 2024
OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP
WESTRODE MORGEN

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	VOORTRAJECT	2
IV.	PLANVOORNEMEN EN -DOELSTELLINGEN	3
V.	ALTERNATIEVENONDERZOEK	4
VI.	IMPACT OP MILIEU, NATUUR EN LANDBOUW	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 20 juli 2024 een adviesvraag van voormalig Vlaams minister van Omgeving Zuhal Demir over de startnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Westrode Morgen' in Meise.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 9 oktober 2024, komt SARO zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestertermijn van 60 dagen.
2. Het plangebied (+/- 93,5 ha) is gelegen ten zuiden van de kern van Westrode, in de gemeente Meise. Het gebied ligt ten oosten van de A12 en maakt deel uit van de openruimtecorridor tussen Antwerpen en Brussel. Het grootste deel van het plangebied (+/- 78 ha) is sinds 1977 bestemd als 'industriegebied' (+/- 44 ha) en 'reservegebied voor industriële uitbreiding' (+/- 34 ha).
3. Het geplande gewestelijk RUP voorziet voor het gebied 'Westrode' in een toekomstgerichte en duurzame herbestemming in functie van open ruimte, bos en KMO op maat van de omgeving.

De doelstellingen van het geplande gewestelijk RUP zijn:

- het voorzien van minimum 60 ha gediversifieerd open ruimtegebied als deel van de ecologische/open ruimtecorridor tussen Antwerpen en Brussel die zowel in het zuiden als in het oosten en westen de link maakt met de bestaande natuur- en bosgebieden en waar plaats is voor landbouw, natuur, bos en park;
 - het voorzien van ruimte voor een bedrijventerrein voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven, waarbij de ontsluiting gebeurt via een nieuw aan te leggen parallelweg naar het nieuwe op- en afrittencomplex Londerzeel-Zuid op de A12 met een streefcijfer voor dit bedrijventerrein van maximum 21 ha;
 - de afwerking van de woonkern Westrode via het voorzien van ruimte voor een nieuwe woonontwikkeling van maximum 0,75 ha;
 - het bevestigen van het tracé van de bestaande aardgasleiding VTN.²
4. De realisatie van een industriegebied conform de huidige gewestplanbestemmingen 'industriegebied' en 'reservegebied voor industriële uitbreiding' bleek niet evident.³

In 2022 werd daarom gestart met een participatief onderzoekstraject naar een nieuwe geschikte en haalbare invulling van de site. Na verschillende participatierondes werd in juni 2023 een voorstel voor de invulling van de site afgerond en voorgelegd aan de Vlaamse overheid, met het oog op het nemen van een beslissing over de herbestemming en de invulling van de site.

Met de gewijzigde inzichten van vandaag wordt een gewestelijk planningsproces opgestart in functie van de nieuwe doelstelling voor het gebied als deel van de openruimteverbinding zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.⁴

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/059da1a6-e22c-43e8-9260-8c5b1a543bb5>

² Startnota pag. 26

³ Op resp. 4 oktober 2010 en 22 januari 2023 vernietigde de Raad van State het gewestelijk RUP 'Specifiek regionaal bedrijventerrein "Transport, distributie en logistieke zone Westrode" te Meise en Londerzeel'.

⁴ Startnota, pag. 7

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. SARO formuleert volgende strategische bemerkingen bij de startnota voor het geplande gewestelijk RUP 'Westrode Morgen' in Meise:
 - a. De raad erkent dat er een uitgebreid participatief onderzoekstraject heeft plaatsvonden voorafgaand aan de opstart van voorliggend geïntegreerd planningsproces. De raad vindt het belangrijk dat de conclusies uit het participatief voortraject maximaal doorwerking vinden in voorliggende startnota. De raad acht het – met het oog op de juridische robuustheid van het geplande gewestelijk RUP – evenwel noodzakelijk om beslissingen en opties uit het voortraject die hun doorwerking vinden in voorliggende startnota, afdoende te onderbouwen en te motiveren (zie deel III).
 - b. De raad kan het planvoornemen om te komen tot een toekomstgerichte en duurzame herbestemming in functie van open ruimte, bos en KMO op maat van de omgeving algemeen ondersteunen. De raad heeft evenwel nog vragen met betrekking tot de plandoelstellingen voor de opmaak van het geplande gewestelijk RUP (zie deel IV).
 - c. De raad stelt vast dat de startnota geen locatie-, programma- of inrichtingsalternatieven formuleert. De raad benadrukt het belang van een gedegen alternatievenonderzoek als onderdeel van het geïntegreerd planningsproces. De raad acht het wenselijk om op het vlak van programma- en inrichtingsalternatieven nader onderzoek te verrichten (zie deel V).
 - d. De raad vraagt aandacht voor de impact op milieu, natuur en landbouw. SARO wijst op het belang van een volwaardige integratie van de effectbeoordelingen (zie deel VI).

III. VOORTRAJECT

6. Participatief voortraject. De raad erkent dat er – voorafgaand aan de opstart van voorliggend geïntegreerd planningsproces – een participatief onderzoekstraject heeft plaatsvonden met als doel een evenwicht te vinden tussen de maatschappelijke, ruimtelijke en economische belangen in het plangebied. De startnota (pag. 7) vermeldt hierover: *'Door de site vanuit verschillende invalshoeken te bekijken, werd een voorstel voor de invulling van de site voorgesteld.'* Dit *'Masterplan ontwikkelingsperspectief'* werd na verschillende participatierondes in juni 2023 afgerond en voorgelegd aan de Vlaamse Overheid.

De raad vindt het belangrijk dat de conclusies uit het participatief voortraject, als resultaat van een breed overleg en opgebouwd maatschappelijk draagvlak, maximaal doorwerking vinden in voorliggende startnota.

7. Onderbouwing en motivatie. De raad benadrukt tegelijk het belang om beslissingen en opties uit het voortraject die hun doorwerking vinden in voorliggende startnota, afdoende te onderbouwen en te motiveren in voorliggende startnota.

De raad stelt in die zin vast dat de plandoelstellingen (zie verder luik IV), het planvoornemen en het alternatievenonderzoek (zie verder luik V) onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd worden. Hierdoor is onduidelijk op welke wijze de plandoelstellingen tot stand zijn gekomen; welke alternatieven werden onderzocht; en op welke wijze deze ten opzichte van elkaar werden afgewogen ter bepaling van het planvoornemen in voorliggende startnota.

De raad acht het – met het oog op de juridische robuustheid van het geplande gewestelijk RUP – noodzakelijk om de startnota op dat vlak aan te vullen en te verduidelijken.

8. Geoptimaliseerd Masterplan ontwikkelingsperspectief. De raad stelt vast dat de uitgangspunten van de startnota niet één op één overeenkomen met de conclusies uit het participatief voortraject. De startnota (pag. 23) vermeldt hierover dat het *'Masterplan ontwikkelingsperspectief'* na afloop van het participatief onderzoekstraject nog werd geoptimaliseerd om *'tot een betere verhouding bedrijvigheid-open ruimte te komen'*, hetgeen

resulteerde in het *'geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief'*.

De raad stelt vast dat de streefcijfers in het *'masterplan ontwikkelingsperspectief'* afwijken van deze in het *'geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief'*. Zo gaat het *'masterplan ontwikkelingsperspectief'* uit van een bedrijven- en KMO-zone van 10,5 ha excl. bufferzone van 3,5 ha terwijl het *'geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief'* uitgaat van een totale KMO-zone van circa 21 ha (incl. 4 ha buffer). Anderzijds bedraagt het streefcijfer voor de totale oppervlakte openruimtegebied in het *'masterplan ontwikkelingsperspectief'* minimaal 87,15 ha terwijl dit in het *'geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief'* gereduceerd is tot minimaal 60 ha. De startnota (pag. 24) vermeldt hierover enkel dat er in het geoptimaliseerde masterplan rekening wordt gehouden met een minimale buffer van 4 ha ten opzichte van de woningen in de Patatestraat, en dat er ook een oplossing wordt voorzien voor de bestaande zonevreemde bedrijfslocaties en een restgebied met landbouwbestemming, welke vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief in de nieuwe KMO-zone worden geïntegreerd.

Het is onvoldoende duidelijk vanuit welke insteek (financieel, ruimtelijk, ...) een optimalisatie van de verhouding bedrijvigheid-open ruimte noodzakelijk werd geacht en doorgevoerd. De raad acht het noodzakelijk om afwijkingen van het *'masterplan ontwikkelingsperspectief'* beter te motiveren in voorliggende startnota.

IV. PLANVOORNEMEN EN -DOELSTELLINGEN

9. Planvoornemen. De raad kan het planvoornemen om te komen tot een toekomstgerichte en duurzame herbestemming in functie van open ruimte, bos en KMO op maat van de omgeving algemeen ondersteunen.

De raad verwijst naar de aanleiding van het participatief onderzoekstraject, m.n. de twee vernietigingsarresten van de Raad van State, en de conclusies van het participatief onderzoekstraject, waaruit is gebleken dat een invulling van het plangebied als industriegebied conform de huidige gewestplanbestemmingen 'industriegebied' en 'reservegebied voor industriële uitbreiding' niet haalbaar noch wenselijk is gebleken. De raad wijst ook op de ligging van het plangebied in de openruimteverbinding tussen Antwerpen en Brussel, zoals vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De raad heeft wel vragen bij de gehanteerde minimale en maximale streefcijfers in de plandoelstellingen (en het planvoornemen) voor de opmaak van het geplande gewestelijk RUP (zie verder punt 10). De raad vraagt ook een betere onderbouwing van de plandoelstelling inzake een bedrijventerrein voor kleine en middelgrote duurzame bedrijven (zie verder punt 11).

10. Plandoelstellingen met minimale en maximale streefcijfers. De raad stelt vast dat de plandoelstellingen (pag. 25-26) en het planvoornemen (pag. 26-27) een aantal minimale en maximale streefcijfers hanteren voor respectievelijk een gediversifieerd open ruimtegebied (min. 60 ha), een bedrijventerrein voor kleine en middelgrote en duurzame bedrijven (max. 21 ha) en een nieuwe woonontwikkeling (0,75 ha). De startnota neemt deze streefcijfers over uit het *'geoptimaliseerd masterplan ontwikkelingsperspectief'*, evenwel zonder de noodzakelijke onderbouwing.

De startnota (pag. 20-21) geeft weliswaar een beknopt overzicht van de doorlopen stappen in het participatief onderzoekstraject om tot het *'Masterplan ontwikkelingsperspectief'* te komen. Dit overzicht biedt evenwel onvoldoende informatie op basis van welke alternatieven, welke criteria en welk afwegingskader werd besloten tot het voorstel met indicatieve streefcijfers dat aan de Vlaamse Regering werd voorgelegd. De raad verwijst bovendien naar zijn bemerkingen inzake het gebrek aan duidelijkheid omtrent de nadien doorgevoerde optimalisaties in het *'Geoptimaliseerd Masterplan ontwikkelingsperspectief'*. De raad acht het noodzakelijk om de indicatieve streefcijfers in voorliggende startnota verder te onderbouwen.

11. Plandoelstelling inzake gemengd bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven. De raad

stelt vast dat de startnota uitgaat van een 'bedrijventerrein voor kleine en middelgrote en duurzame bedrijven'. De startnota onderbouwt deze specifieke keuze voor een bedrijventerrein voor KMO's en duurzame bedrijven niet. De raad vraagt om dit beter te motiveren, onder andere in het licht van de aanwezige ruimtevraag voor industrie en bedrijvigheid langs de A12.

V. ALTERNATIEVENONDERZOEK

12. Alternatievenonderzoek. De raad stelt vast dat de startnota (pag. 28) geen locatie-, programma- of inrichtingsalternatieven formuleert. Inzake eventuele locatie-alternatieven vermeldt de startnota (pag. 28) dat deze niet worden onderzocht omdat de plandoelstelling het gedeeltelijk herbestemmen van het gebied Westrode betreft. Wat betreft de programma- en inrichtingsalternatieven vermeldt de startnota dat de functionele invulling op hoofdlijnen duidelijk is vermits het te realiseren programma gekend is conform de plandoelstelling. Inrichtingsalternatieven zullen wel verder worden bekeken.

De raad benadrukt het belang van een gedegen alternatievenonderzoek. De raad verwijst in die zin in eerste instantie naar zijn eerdere bemerkingen (luik IV 'Planvoornemen en -doelstellingen') aangaande het gebrek aan onderbouwing van de minimale en maximale streefcijfers in de plandoelstellingen en het planvoornemen voor het geplande gewestelijk RUP.

De raad merkt daarnaast op dat de minimale en maximale streefcijfers weliswaar een indicatie geven van het te verwachten programma, maar anderzijds ook nog ruimte laten op het vlak van programma-alternatieven. De raad acht het dan ook wenselijk om op dat vlak nader onderzoek te voeren, gelet op de ingrijpende planologische herbestemming ten opzichte van de huidige gewestplanbestemmingen.

VI. IMPACT OP MILIEU, NATUUR EN LANDBOUW

13. Impact milieu, natuur en landbouw. SARO vraagt aandacht voor de impact op milieu, natuur, landbouw en landschap van het geplande gewestelijk RUP. De raad wijst op het belang van een volwaardige integratie van de effectbeoordelingen in voorliggend ruimtelijk planningsproces.

Het geïntegreerd planningsproces met inbegrip van het plan-MER, de verscherpte natuurtoets en voortoets passende beoordeling, zal verder duidelijkheid moeten verschaffen over de juiste impact van het voorliggende planinitiatief alsook over de noodzakelijke milderende en compenserende maatregelen.

14. Landbouwimpactstudie. Inzake de effecten op landbouw acht de raad de opmaak van een Landbouwimpactstudie wenselijk.