

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
VOORWAARDELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AAN
AVR BVBA & AVR IMMO IN ROESELARE

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE
ORDENING EN SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

De Vlaamse overheid heeft de aanvraag, ingediend door de heer Stefan Top, Meensesteenweg 545 te 8800 Roeselare, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 21 mei 2013.

De aanvraag, bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 22 april 2013, werd op 21 mei 2013 volledig en ontvankelijk verklaard. Gelet op de grootschaligheid van de uitbreiding werd de afweging van dit planologisch attest toegewezen aan het **gewestelijk niveau**.

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen Rumbeke, afdeling 2, sectie B, nrs. 1829B, 1830C, 2027C, 1826C, 1818^E, 1819^F (deels), 1824B, 1818C.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, zoals later gewijzigd, tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest.

Situering

Het bedrijf AVR werd opgericht in 1973 en is producent van landbouwmachines, gespecialiseerd in mechanisatie van de aardappelteelt.

Het bedrijf is gelegen op de kruising van de Meensesteenweg en de Dadizeleleestraat. De ontsluiting verloopt hoofdzakelijk via de Dadizeleleestraat die rechtstreeks aantakt op de Meensesteenweg, N32. Deze Meensesteenweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande uit een sterke verweving van bewoning met zowel klein- als grootschalige bedrijvigheid. De N32 is ten dele gevat door het Provinciaal RUP 'autohandelslint N32'. Dit heeft voor de voorliggende aanvraag geen gevolgen.

Het bedrijf is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt gelegen in gebied voor milieubelastende industrie, uitbreidingsgebied voor industrie, en agrarisch gebied. Dit werd verder verfijnd met het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare (MB 29.04.1991), waarin het bedrijf gelegen is in 'industriegebied met milieuvriendelijk karakter', en een klein deel in 'landelijk- en open-ruimte gebied met aangetast karakter'.

Het bedrijf ligt niet in een speciale beschermingszone. Volgens de watertoetskaart zijn de gronden niet in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Het bedrijf verkreeg op 28 juni 2012 een milieuvergunning klasse I voor een termijn van 20 jaar.

De beoogde uitbreiding situeert zich volgens het APA Roeselare in landelijk- en open-ruimte gebied, gedeeltelijk met agrarisch en gedeeltelijk met aangetast karakter. Volgens het gewestplan Roeselare – Tielt staat deze zone ingekleurd als agrarisch gebied. Ten oosten van dit terrein is een grootschalig serrecomplex gelegen, ten zuiden zijn enkele woonhuizen langsheen de Dadizeleleestraat gesitueerd. Ten noorden bevindt zich een relatief open agrarisch gebied. De percelen voor de gewenste uitbreiding zijn in de huidige toestand deels bebouwd met voormalige agrarische constructies (een leegstaand varkensbedrijf) en deels in graslandgebruik. Volgens de biologische waarderingskaart staat dit grasland geboekstaafd als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.

De aanvraag werd besproken met Ruimte Vlaanderen teneinde enkele knelpunten weg te werken. Op 4/04/2014 ontving Ruimte Vlaanderen aangepaste plannen.

De aanpassingen houden in eerste instantie in dat een afspraak werd gemaakt met de stad Roeselare dat de Oude Heerweg door de gemeente deels zal worden afgeschaft of verplaatst. Het vrijgekomen deel van de Oude Heerweg wordt dan deel van de bedrijfssite. De verkeersproblematiek dat bedrijfsverkeer een langzaam verkeersverbinding zou kruisen krijgt daardoor een oplossing. De afschaffing of verplaatsing van de buurtweg, waarvoor de stad het initiatief moet nemen wordt wel opgenomen als voorwaarde voor de korte termijnontwikkeling. Daarnaast werd de aanvraag als volgt aangepast:

- de functie van het woonhuis op adres (Dadizeleleenstraat 3A) op de uit te breiden bedrijfssite;
- het voorzien een volwaardige groenbuffer;
- een gewijzigde inplanting van de 'afwaszone' teneinde de mogelijke geluidsoverlast ten opzichte van de bestaande woonhuizen ingeplant te voorkomen;

Volgens de aangepaste plannen van de **korte termijn** wil het bedrijf het huidig tekort aan operationele ruimte opvangen. Momenteel wordt op verschillende locaties ca. 6.000 m² externe opslagruimte gehuurd. Het bedrijf wenst deze opslagruimte op het eigen terrein te realiseren. Gezien het het bedrijf recent twee overnames heeft gerealiseerd, is er een tevens nood aan bijkomende productieruimte. Dit zou worden gecompenseerd door middel van een productie- en opslagloods van van ca. 9.600 m² (met mogelijkheid tot een uitbreiding to ca. 10.500 m² bij het afsluiten van de Oude Heirweg) en bijkomende verhardingen onder de vorm van garages en parkings.

De totale korte termijn behoefte bedraagt in totaal ca. 24.400 m² waarvan het grootste deel zou worden verhard. De bestaande aanwezige constructies (varkensstallen, voormalige hoeve, etc.) worden gesloopt, met uitzondering van 1 woonhuis (conciërgewoning met tuinzone) en een deel van een voormalige varkensstal die wordt heringericht tot garage.

Volgens de aangepaste plannen van de **lange termijn** vraagt het bedrijf een bijkomende loods van ca. 9.600 m² (met mogelijkheid tot een uitbreiding to ca 10.500m² bij het afsluiten van de Oude Heirweg), aansluitend op de korte termijn-loods.

De totale lange termijn behoefte bedraagt ca. 16.800 m², waarvan het grootste deel zou worden verhard, behalve het groenscherm en de waterbuffer.

De korte- en lange termijn behoeftes samen komen neer op ca. 4 hectare grondinname, waarvan ca 2.2 ha aan gebouwen. Gezien de huidige bedrijfssite ca. 3,5 hectare groot is, wenst het bedrijf een uitbreiding met 114% te realiseren.

Openbaar onderzoek

De bevoegde minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 12 augustus 2013 tot en met 11 september 2013. Er werden 5 adviezen en 1 bezwaarschrift ontvangen.

De minister heeft het hierbij advies gevraagd bij de onderstaande instellingen en administraties.

Instelling of administratie	Datum adviesaanvraag	Datum advies
College van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare	6/08/2013	4/9/2013
Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	6/08/2013	3/9/2013
Agentschap Onroerend Erfgoed	6/08/2013	27/8/2013
Departement Landbouw en Visserij	6/08/2013	Niet gedateerd
Agentschap voor Natuur en Bos	6/08/2013	/
Vlaamse Milieumaatschappij	6/08/2013	/
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	6/08/2013	/
Agentschap Ondernemen	6/08/2013	/
Agentschap Wegen en Verkeer	6/08/2013	/
Provinciale dienst Wegen	6/08/2013	/
Provinciale dienst Waterlopen	6/08/2013	6/9/2013

Er werd geen advies uitgebracht door VLACORO, die de facto niet meer operationeel is.
Er werd geen advies uitgebracht door de planologisch ambtenaar binnen de vooropgestelde adviestermijn van 120 dagen.
Bijgevolg kan aan beide adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De adviezen en bezwaarschrift worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Bespreking van de adviezen en bezwaren

De adviezen en het bezwaar hebben betrekking op de oorspronkelijke aanvraag en niet op de aangepaste plannen die werden ontvangen op 4/4/2014.

- Stad Roeselare
Gunstig advies voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.
Voorwaardelijk gunstig advies voor de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn. De korte termijn uitbreiding moet gebeuren conform de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bij de uitbreiding op lange termijn moet rekening gehouden worden met de compensatie van herbevestigde landbouwgronden conform het BVR van

24/10/2008. Het bedrijf moet aandacht hebben voor de veiligheid van de zwakke weggebruiker op de Oude Heirweg. Deze weg die op de bedevaartroute ligt, zal in de toekomst als één van de recreatieve toegangen tot het stadsrandbos functioneren. De mobiliteit voor het zwaar verkeer dient op eigen terrein te gebeuren en dient vervolgens via de Dadizeleleestraat uitweg te nemen.

- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen
Gunstig advies voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie. **Ongunstig advies** wat betreft de uitbreidingsvraag op korte en lange termijn gezien de vele onduidelijkheden in de aanvraag en de niet kwaliteitsvolle inrichting (onvoldoende motivatie voor de schaal, ontoereikende buffering, confrontatie met leefbaarheid directe omwonenden, onveilige verkeerssituatie).
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
Voorwaardelijk gunstig advies. Gezien het om matig droge zandleemgronden gaat op de zuidelijk gerichte flank van het beekdal van de Babilliebeek, wat een grote aantrekkingskracht betekent voor de bewoning in het verleden, de historische kaarten aangeven dat het projectgebied de laatste 250 jaar slechts in beperkte mate bebouwd is geweest en bijgevolg weinig bodemverstoring heeft gekend, dit op vlak van archeologie een gebied is waarover momenteel nog zo goed als niets gekend is, de grote omvang en de impact van de geplande werken op het eventueel aanwezige bodemarchief, acht Onroerend Erfgoed de kans reëel dat bij het uitvoeren van de geplande werken archeologische waarden zullen worden vernield.
- Provinciale dienst Waterlopen
Voorwaardelijk gunstig advies. Er moet een buffervolume van minstens 410 m³ /ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 5l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet. Het nodige effectief buffervolume dient in open buffer gerealiseerd te worden. Het voorzien van de nodige buffer hemelwater in afvoerbuizen met vertraagde afvoer is ontoelaatbaar.
- Departement Landbouw en Visserij
Voorwaardelijk gunstig advies. De vergunningstoestand van de gebouwen dient duidelijk aangegeven te worden. De opmaak van een RUP is geen methode om niet vergunde situaties te regulariseren. Bij het voorontwerp van RUP moet een motivatie voor de inname van het HAG gevoegd worden. De afweging moet gemaakt worden of een dergelijk groot bedrijf op deze plaats thuishoort. Een verdere uitbreiding in de toekomst lijkt in alle geval niet verantwoord. Voor de zittende landbouwers moeten milderende maatregelen voorzien worden. Het bedrijf moet instaan voor de opvang van regenwater en dit dient op het eigen terrein te gebeuren. Het omliggend agrarisch gebied mag geen hinder ondervinden van de geplande uitbreiding.
- Bezwaarschrift tegen de uitbreiding: de bezwaarindiener wil dat het bedrijf een brede en hoge groenzone tot het einde van het perceel aanlegt (eventueel verhoogde berm met aanplanting van hoge bomen). De bezwaarindiener vreest voor lawaaihinder door de inplanting van de afwaszone, door de uitweg van de laad- en loszone en eventuele openstaande poorten van de nieuw aangevraagde industriële hal.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

De bestendinging van het bedrijf op de huidige locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Het bedrijf is volgens het gewestplan Roeselare – Tielt en het goedgekeurde APA Roeselare grotendeels zone-eigen en is hoofdzakelijk vergund tot stand gekomen.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

De gewenste uitbreiding voor de korte termijn situeert zich voornamelijk aan de oostelijke zijde van de Oude Heirweg, terwijl de huidige bestaande vergunde gebouwen van het bedrijf zich hoofdzakelijk aan de westelijke zijde van deze straat bevinden.

Overeenstemming met de beleidskaders

Het RSV en PRS geven historisch gegroeide bedrijven kansen om zich verder te ontwikkelen, zolang deze de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijden. De uitbreiding van het bedrijf gebeurt grotendeels door de inname (sloop) van een voormalig varkensbedrijf en houdt dus geen bijkomende ruimte-inname in. Daarnaast worden eveneens de nodige voorwaarden in functie van buffering naar omwonenden als voorwaarde opgelegd in het planologisch attest. In combinatie met de gewijzigde inplanting van de afwaszone wordt tegemoetgekomen aan de elementen van het bezwaarschrift.

Mobiliteit

In de oorspronkelijke aanvraag zou de Oude Heirweg, een trage weg, over een afstand van ca. 300m aan beide zijden 'ingekapseld' worden door het bedrijf AVR. Zowel de deputatie als de stad Roeselare wezen op het probleem van verkeersveiligheid. De combinatie van fietsverkeer en een mobiliteitsgenererend bedrijf zou tot verkeersconflicten leiden. Daarenboven is het bedrijfstechnisch evenmin interessant dat de bedrijfssite in het midden wordt doorsneden door een openbare weg.

Bovenstaand aspect en andere mobiliteitsvragen (ontsluiting bedrijf, interne circulatie, parkeerfaciliteiten) werd daarom samen met de stad Roeselare en de aanvragers herbekeken. De stad zal de procedure voor het afschaffen van de Oude Heirweg opstarten. Vooraleer deze weg is afgeschaft kunnen geen zaken vergund worden die het huidige gebruik of de verkeersveiligheid van de weg zouden belemmeren. In die zin kan pas een bijkomende travee van 12m breed aan de korte- en lange termijnloodsen worden aangebouwd na officiële afschaffing van de Oude Heirweg. Ter hoogte van de oversteekplaats tussen de oost- en westzijde van het bedrijf dienen in afwachting van de afschaffing afdoende verkeersveiligheidsmaatregelen te worden genomen. Deze zaken worden als voorwaarde opgenomen in het planologisch attest.

Inrichting van de bedrijfssite

In de oorspronkelijke aanvraag was geen globale inrichting voor de bedrijfssite uitgetekend. Op basis van het overleg met het bedrijf en de stad werden volgende verduidelijkingen aangebracht:

- de functie van het woonhuis op adres(Dadizeleleestraat 3A) op de uit te breiden bedrijfssite (cf. advies deputatie);
- het voorzien een volwaardige groenbuffer (cf. advies deputatie en bezwaarschrift);
- een gewijzigde inplanting van de 'afwaszone' teneinde de mogelijke geluidsoverlast ten opzichte van de bestaande woonhuizen ingeplant te voorkomen (cf. bezwaarschrift);

De uitbreiding op korte termijn is zodoende ruimtelijk aanvaardbaar.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:

De inplanting van de nieuwe loodsen werd herbekeken in samenhang met bovenstaande opmerkingen. **Het huidige voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.**

Volgens het GRS van Roeselare wordt, in navolging van het oude APA, voor de zone-eigen bedrijven die gelegen zijn in een bedrijventerrein met milieuvriendelijk karakter, een zonevreemde uitbreiding in agrarisch gebied van maximaal 100% toegelaten. Deze mogelijkheid geldt niet indien de uitbreiding is gelegen in agrarisch gebied met potenties voor natuur en/of landschap (GRS, p. 196). Dit is hier niet het geval (zie kaart, GRS p. 156).

Bij eventuele latere uitbreidingen zal er een veel grotere impact op de landbouw zijn vermits het dan niet meer gaat om de huidige site die min of meer ingesloten is tussen bestaande bebouwing. Een latere uitbreiding op deze locatie is dus vanuit ruimtelijk oogpunt niet vanzelfsprekend en vraagt een afweging waarbij de maximale ruimteinname wordt afgewogen tegenover een mogelijke herlocalisatie naar een regionaal bedrijventerrein.

Gezien het huidige weiland op de biologische waarderingskaart (BWK) wordt ingekleurd als 'complex van waardevolle en minder waardevolle elementen', dient het weiland zo lang mogelijk onverhard te blijven. Met andere woorden, een ruime betonverharding in afwachting van de nieuwe loods is niet gewenst.

Deze ruimtelijke opties zullen bijkomend onderzocht worden bij de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN VOORWAARDELIJK GUNSTIG
PLANOLOGISCH ATTEST AF

Een planologisch attest wordt afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

Behoud van het bedrijf: **gunstig**

Korte termijn:

- voorafgaand aan de gevraagde uitbreiding voor de korte termijn, waartoe ook de bijkomende travee van 12 meter 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 langzaamverkeer).
- 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;
- Er moet worden voorzien in een buffervolume van minstens 410 m³ /ha verharde oppervlakte voorzien en een vertraagde afvoer van 5l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet. Het nodige effectief buffervolume dient in open buffer gerealiseerd te worden. Het voorzien van de nodige buffer hemelwater in afvoerbuizen met vertraagde afvoer is ontoelaatbaar.
- het huidige weiland dient onverhard te blijven in afwachting van de realisatie van de loods op de lange termijn.

Lange termijn:

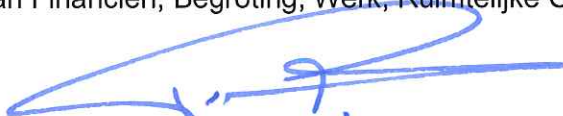
- De mogelijke ruimteinname en inrichting van de site wordt afgewogen rekening houdende met het omliggende landbouwgebied en de impact op het functioneren van het landbouwgebied en rekening houdend met de natuurwaarden in het gebied.
- De voor de korte termijn gestelde voorwaarden inzake ontsluiting en verkeersleefbaarheid worden afgewogen in functie van de lange termijnontwikkeling.
- De voor de korte termijn gestelde voorwaarden in zake de buffering ten opzichte van de omgeving en waterbeheersing worden afgewogen in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden en de globale inrichting.

Deze voorwaarden zullen afgewogen worden bij de beoordeling van het op te maken gewestelijk RUP. Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties. De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties. Dit attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Te Brussel,

18 JUNI 2014

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,



Philippe Muyters

Algemene voorwaarden:

De regels in zake het planologisch attest zijn opgenomen in van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. In artikel 4.4.28. is bepaald dat het planologisch attest vervalft:

- 1. als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, §2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;*
- 2. als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;*
- 3. als het bedrijf zijn activiteit stopzet;*
- 4. bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;*
- 5. vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.*

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

(2) Schrappen wat niet van toepassing is.