

**Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf AVR' te
Roeselare**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.7, §7, gewijzigd bij decreet van 18 november 2011, en artikel 4.6.5, §1;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013, artikel 8, §1, eerste lid;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 13, §1 en §3;

Gelet op het koninklijk besluit van 17 december 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Roeselare - Tielt;

Gelet op het ministerieel besluit van 29 april 1991 houdende de vaststelling van het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 juni 2014 houdende de afgifte van een positief planologisch attest aan het bedrijf AVR te Roeselare;

Gelet op het advies van de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 26 mei 2015 dat stelt dat de opmaak van een veiligheidsrapport niet vereist is;

Gelet op de beslissing van de dienst Mer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 1 juni 2015 waarbij het plan-MER werd goedgekeurd;

Gelet op het ministerieel besluit van 3 maart 2016 inzake de beroepen tegen de beslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen met betrekking tot de gedeeltelijke afschaffing van de buurtweg nummer 41 in de stad Roeselare;

Gelet op de watertoets die opgenomen is in de toelichtingsnota;

Gelet op de adviezen en standpunten uitgebracht op de plenaire vergadering, gehouden op 16 juni 2015 over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf AVR' te Roeselare en op het verslag van de plenaire vergadering met in bijlage de uitgebrachte adviezen;

Gelet op het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) van 24 juni 2015;

Gelet op de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf AVR' te Roeselare door de Vlaamse Regering op 18 december 2015;

Gelet op de aankondiging door de Vlaamse Regering van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gelet op het openbaar onderzoek, dat plaatsvond van 26 januari 2016 tot en met 25 maart 2016 en op de in dat kader uitgebrachte bezwaren en opmerkingen en de adviezen: drie bezwaarschriften en twee adviezen, ingediend door de stad Roeselare en de provincie West-Vlaanderen;

Gelet op advies 59.744/1/V van de Raad van State, gegeven op 10 augustus 2016, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat gezien het bedrijf zone-eigen tot stand is gekomen, het bedrijf AVR te Roeselare beschouwd kan worden als een historisch gegroeid bedrijf waarvoor geldt dat behoud of uitbreiding ter plaatse de voorkeur geniet vanuit ruimtelijk oogpunt, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden; dat geoordeeld kan worden dat de ruimtelijke draagkracht van deze locatie niet wordt overschreden gezien het bedrijf goed ontsloten is via de N32, de korte termijnuitbreiding voornamelijk uit vervangbouw bestaat op de locatie van twee gesloopte hoeves en dat de uitbreidingszone om te voorzien in de lange-termijnbehoefte onmiddellijk paalt aan deze locatie en een naastliggend glastuinbouwbedrijf en zo ruimtelijk een logisch geheel vormt;

Overwegende dat de neerslag van de ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat op basis van het plan-MER geoordeeld wordt dat er voldoende ruimte moet voorzien worden voor waterbuffering, vertraagde waterafvoer en voor landschappelijke inpassing; dat in het RUP geen specifieke zone voor waterbuffering en -afvoer werd voorzien, maar dergelijke maatregelen op de hele bedrijfssite zijn toegelaten; dat in de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat het waterbergend vermogen binnen het plangebied niet mag verminderen, in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening; dat in overleg met de provinciale waterloopbeheerder waterbergende maatregelen werden uitgewerkt en aangelegd naar aanleiding van het realiseren van de korte-termijnbehoefte; dat op het grafisch plan een specifieke overdruk in functie van de landschappelijke inpassing werd voorzien; dat deze landschappelijke groenbufferzone moet worden gerealiseerd bij het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na definitieve goedkeuring van voorliggend RUP, behalve voor de zone die paalt aan het bestaande glastuinbouwbedrijf; dat de groenbuffer op deze locatie pas dient te worden gerealiseerd indien het glastuinbouwbedrijf gedeeltelijk of integraal wordt gesloopt; dat deze groenbufferzone in de tussentijd bouwvrij blijft, maar dat het stapelen van goederen er toegelaten is; dat derhalve bij de opmaak van het GRUP maximaal rekening is gehouden met de effectbeoordeling en de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen; dat de resultaten en conclusies van de milieueffectbeoordeling zijn verwerkt en weergegeven in de toelichtingsnota; dat het plan-MER als bijlage is toegevoegd;

Overwegende dat in uitvoering van het decreet Integraal Waterbeleid bij de opmaak van het plan een watertoets werd uitgevoerd; dat de watertoets werd opgenomen en geïntegreerd in het plan-MER; dat een verhoogde buffercapaciteit van hemelwater vereist is gezien de waterproblematiek op de Babillebeek; dat er hierover toelichting is opgenomen in de toelichtingsnota; dat er voorafgaand overleg werd gepleegd met de provinciale waterloopbeheerder en er met het watersysteem rekening is gehouden bij de opmaak van het planvoorstel; dat dit tot uiting komt in de redactie van de stedenbouwkundige

voorschriften; dat er derhalve kan worden gesteld dat er geen noemenswaardige negatieve impact op het watersysteem te verwachten valt;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de woningen aan de Meensesteenweg en de wijze waarop het bedrijf kan uitbreiden; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen het volgende wordt gesteld: het bedrijf AVR heeft het engagement uitgesproken om de betreffende woningen te verwerven en, conform de mogelijkheden van het geldende APA, in de richting van de Meensesteenweg uit te breiden; dat op deze manier ook een lange termijuitbreiding van het bedrijf mogelijk is zonder verder open ruimte in te nemen; dat het evenwel een terechte vraag is om de uitbreiding van het bedrijf op een gestructureerde en aaneengesloten wijze te laten verlopen en om te garanderen dat de hinder naar de resterende woningen niet toeneemt; dat in overeenstemming met deze bezwaren, opmerkingen en adviezen in de stedenbouwkundige voorschriften daarom concrete voorwaarden zijn opgelegd aan het supprimeren van de buffer tussen het huidige bedrijfsterrein en de woningen aan de Meensesteenweg; dat het opheffen van de buffer niet ongestructureerd en ad hoc kan gebeuren, maar voor het zuidelijk deel in één beweging en voor het noordelijk deel geleidelijk aan maar vertrekkende van het bedrijfsperceel met de toegang voor hulpdiensten en langzaam verkeer; dat hierdoor de eventuele uitbreiding van het bedrijf in westelijke richting geen bijkomende hinder voor de woningen betekent, maar dat dit met respect voor de woon- en leefkwaliteit van de resterende woningen gebeurt; dat er op deze manier geen bijkomende geluids- of lichthinder door de hoofd- of toegestane nevenactiviteiten kan ontstaan, noch een beperking van de zichten door bedrijfsactiviteiten of –gebouwen tussen de woongelegenheden aan de Meensesteenweg;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de nabestemming na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten, meer bepaald wordt door het bedrijf rechtszekerheid gevraagd en worden in andere adviezen opmerkingen geformuleerd over het juridisch correct en uitvoerbaar zijn van de nabestemming zoals opgenomen in het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan; dat in navolging van deze bezwaren, opmerkingen en adviezen de nabestemming is geschrapt en het plangebied derhalve de bestemming van bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf behoudt tot voorliggend GRUP vervangen wordt door een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan; dat hiermee de gevraagde duidelijkheid en rechtszekerheid wordt gegarandeerd;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de afschaffing van de buurtweg 'Oude Heirweg'; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 3 maart 2016 inzake de beroepen tegen de beslissing van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen met betrekking tot de gedeeltelijke afschaffing van de buurtweg nummer 41 in de stad Roeselare; dat met dit ministerieel besluit het beroep ingediend tegen de afschaffing van de buurtweg is verworpen en dat de afschaffing derhalve vandaag een feit is; dat in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming is voorzien van de openbare trage weg naar 'zone voor historisch gegroeid bedrijf', zodat dit terreingedeelte ten volle kan worden ingelijfd bij het bedrijfsperceel nu de openbare trage weg definitief is afgeschaft; dat de stedenbouwkundige voorschriften hieromtrent verduidelijkt zijn; dat de afschaffing van het huidige tracé van de Oude Heirweg gemotiveerd is vanuit verkeersveiligheid, aangezien de kruising van overstekend intern verkeer afkomstig van het bedrijf en openbare weggebruikers onveilige situaties zou creëren; dat in de milieueffectenbeoordeling de omrijfactor, die deze afschaffing veroorzaakt, als beperkt negatief is beoordeeld en dat de effecten voor de trage weggebruiker bij behoud toch niet als aanzienlijk positiever worden beschouwd aangezien deze dan in een meer onveilige situatie terecht zou komen; dat het realiseren van een volwaardig alternatief op middellange tot lange termijn in onderzoek is, meer bepaald over het tot stand brengen van diverse recreatieve netwerken voor de trage-weggebruiker, onder andere de Kezelbergroete; dat het vrijwaren van de verbindingen in het gebied reeds vervat zit in het wijzigingsvoorstel van de buurtwegen goedgekeurd door de deputatie op 22 november 2012; dat, om geen hypotheek te leggen op de mogelijke routes, de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend plan in die zin zijn aangepast zodat

doorheen de bufferzone aan de noord- en oostzijde van het plangebied een langzaam verkeersverbinding kan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat de globale bufferfunctie niet wordt geschaad;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de ontsluiting en de organisatie van het parkeren; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk is bepaald dat het bedrijfsterrein wordt ontsloten naar de Dadizeleleenstraat en dat het behoud van de huidige ontsluiting op de Meensesteenweg enkel is toegestaan voor hulpdiensten, voetgangers en fietsers; dat deze bepaling ook van toepassing is op eventuele nieuwe activiteiten van het bedrijf die ingeplant worden aan de Meensesteenweg; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat bij een stedenbouwkundige aanvraag duidelijk moet worden aangetoond dat er is voorzien in voldoende geclusterde parkeergelegenheid voor klanten, werknemers en de onderhoudsploeg en in wachtparkings voor vrachtwagens; dat er hiermee voldoende garanties zijn ingebouwd dat het parkeren niet kan worden afgewenteld op het openbaar domein, en dat vrachtwagens niet zouden wachten op het openbaar domein waardoor filevorming ontstaat; dat aanvullend is verduidelijkt dat een rechtstreekse ontsluiting van individuele parkeerplaatsen naar de Meensesteenweg niet toegestaan is;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de bufferzones; dat in navolging van deze bezwaren, opmerkingen en adviezen verduidelijkingen in de stedenbouwkundige voorschriften zijn doorgevoerd; dat er is opgenomen dat plaatselijke verbredingen van de brandweg in de bufferzone zijn toegelaten; dat gelet op de breedte van de buffer ter hoogte van de woningen aan de Meensesteenweg is bepaald dat waterbeheersingswerken in deze bufferzone niet zijn toegelaten; dat in de stedenbouwkundige voorschriften is verduidelijkt dat bij een verbreding van de Dadizeleleenstraat een bufferstrook van 10 meter moet gerealiseerd worden aansluitend ten noorden van de weginfrastructuur; dat er is aangevuld dat bij het beperkt doorbreken van de bufferzone ten behoeve van de ontsluiting de breedte van de onderbreking moet worden gemotiveerd; dat daarnaast een aantal bezwaren, opmerkingen en adviezen betreffende de bufferzone geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan; dat in de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffers toegelaten zijn, met als uitzondering en onder voorwaarden enkel waterbeheersingswerken, de aanleg van amfibieënpoelen, of de ontsluiting van het bedrijventerrein; dat het derhalve duidelijk is dat stapelen niet is toegelaten in de bufferzone, tenzij in de zone voor landschappelijke buffering na afbraak van grootschalige agrarische infrastructuur, waar stapelen is toegelaten in afwachting van de realisatie van de buffer; dat bij deze uitzonderingen tevens is aangegeven dat het om een beperkte doorbreking moet gaan, die de visuele bufferfunctie niet schaadt; dat wat betreft de migratie van amfibieën de problematiek ten gronde is onderzocht in het milieueffectrapport; dat daaruit blijkt dat de te verwachten effecten van het scenario waarin de woningen aan de Meensesteenweg bij het bedrijventerrein worden betrokken en de betreffende buffer derhalve gesupprimeerd wordt, als gelijkwaardig worden beschouwd aan het basisscenario; dat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de bufferstroken zodanig moeten worden ingericht dat deze tevens kunnen gebruikt worden als migratieroute voor amfibieën; dat daardoor in het plan-MER voorgestelde milderende maatregelen in het plan zijn opgenomen; dat uit het plan-MER blijkt dat slechts beperkt negatieve effecten worden verwacht op vlak van versnippering, barrièrewerking, verstoring en verdroging, en de impact op fauna, doordat het plangebied is gelegen in een vrij intensief bewerkt en open landbouwgebied waarbij biologisch en ecologisch waardevolle elementen grotendeels ontbreken;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de bebouwbare oppervlakte en de bouwhoogtes; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen in het planologisch attest zo compact mogelijk is gehouden waardoor er, samen met benodigde stapelruimte en de in de stedenbouwkundige voorschriften sterk uitgewerkte bepalingen omtrent buffering, waterhuishouding, ontsluiting en parkeren, bijna geen ruimte overblijft die niet benut wordt; dat het opnemen van een maximale

bouwoppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften geen meerwaarde heeft voor het plan en de flexibiliteit naar bedrijfsorganisatie te sterk zou beperken; dat de dakvorm niet wordt bepaald om de flexibele bedrijfseconomische en technische inrichting van de gebouwen niet te hypothekeren; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan; dat in navolging van deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wel verduidelijkingen zijn doorgevoerd over de bouwhoogte en de omvang van de tweede productieloods;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de duidelijkheid van de stedenbouwkundige voorschriften, de plannen en de toelichtingsnota; dat in navolging van deze bezwaren, opmerkingen en adviezen aanpassingen en verduidelijkingen zijn aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de op te heffen verkaveling, de reeds gerealiseerde brandweg, de conciërgewoning en de publiciteitsinfrastructuur, die omwille van de uniformiteit aan de N32 in overeenstemming is gebracht met het daar geldende PRUP; dat in de toelichtingsnota is verduidelijkt welke ontsluiting voor welk type verkeer dient; dat er geen oppervlaktebeperking is doorgevoerd voor de conciërgewoning aangezien het de bestaande bedrijfswoning van de voormalige varkenshoeve betreft; dat in het 'register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikersschadecompensatie' de westelijke grens is verlegd naar het midden van de voormalige Oude Heirweg overeenkomstig het APA;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over het opleggen van minimale afstanden ten opzichte van rooilijnen; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat het bestaande regelgeving betreft die sowieso van toepassing is en dus niet dient te worden hernomen in de stedenbouwkundige voorschriften; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de woningen aan de Dadizeleleestraat; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat er voor geopteerd is om de woningen niet op te nemen in het GRUP en op die manier een rechtszekere situatie te creëren; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de landschapsarchitecturale kwaliteit van het bedrijf ter hoogte van de Meensesteenweg; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat in de stedenbouwkundige voorschriften sterke garanties zijn opgenomen dat de gebouwen die langs de Meensesteenweg worden opgetrokken een bijzonder architecturaal karakter dienen uit te stralen die deze zichtlocatie op de Meensesteenweg kwalitatief versterkt; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de leefbaarheid, geluids- en lichthinder van de bedrijfsactiviteiten op de omliggende woningen; dat in antwoord op deze bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gesteld dat deze effecten in het plan-MER zijn onderzocht; dat uit het plan-MER blijkt dat wat betreft geluidshinder het wegverkeerslawaai van de N32 overheersend is ten opzichte van het verkeerslawaai ten gevolge van vervoersbewegingen op de site van het bedrijf en ten opzichte van de activiteiten van AVR zelf, en gezien er verwacht wordt dat dit ook in de toekomst zo zal zijn, er geen aanzienlijke effecten worden verwacht voor de discipline geluid en trillingen door de uitvoering van het voorgenomen plan; dat op vlak van perceptieve kenmerken en belevingswaarde uit het plan-MER blijkt dat de (huidige) bedrijfsgebouwen voor een verminderde belevingswaarde blijven zorgen voor de woningen langs de Meensesteenweg en dat dit effect zou verdwijnen op het moment dat de woonpercelen worden omgezet naar bedrijvigheid; dat in het plan-MER wordt aangegeven dat er voldoende buffers aanwezig

zullen zijn ten aanzien van de aangrenzende woningen; dat met voorliggend plan rekening wordt gehouden met de suggestie in het plan-MER om de bufferzones af te bakenen op het grafisch plan; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf AVR' te Roeselare wordt definitief vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

- 1° bijlage I: het grafisch plan;
- 2° bijlage II: de stedenbouwkundige voorschriften.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

- 1° bijlage III: de toelichtingsnota;
- 2° bijlage IV: het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
- 3° bijlage V: de milieueffectrapportage;
- 4° bijlage VI: het planologisch attest van 18 juni 2014.

Art. 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE