



Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'

DE VLAAMSE REGERING,

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.10 §5.
- Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 13, §§ 1 en 3, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2002 en artikel 36ter, §§1 en 2, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 19 mei 2006.
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, § 1, eerste lid.

Vormvereisten

Volgende vormvereisten zijn voldaan:

- Het ministerieel besluit van 15 maart 2019 houdende de afgifte van een planologisch attest aan het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV.
- De beslissing van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 houdende de goedkeuring van de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'.
- De publieke consultatie over de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' van 24 november 2020 tot en met 22 januari 2021. Het publiek participatiemoment werd georganiseerd in de vorm van een webinar op 15 december 2020. Er werden 15 inspraakreacties ontvangen, waarvan 12 adviezen en 3 inspraakreacties. Er werd advies uitgebracht over de startnota door volgende instanties: SARO, provincie Limburg (Ruimte en Water & Domeinen), Lanaken, Bilzen, Riemst, het Agentschap Natuur en Bos, het Agentschap Wegen en Verkeer, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Innoveren & Ondernemen, het Departement Landbouw & Visserij en de FOD Mobiliteit en Vervoer.
- Het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed van 16 december 2020 over de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'.
- De scopingnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'.

- De plenaire vergadering over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' van 15 juli 2022, het verslag ervan en de mondelinge en/of schriftelijke adviezen van Lanaken, Provincie Limburg (Ruimte en Water & Domeinen), Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, Agentschap Natuur en Bos, Vlaamse Waterweg en Departement Landbouw & Visserij.
- Het advies RVR-AV-1395 van de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving van 16 april 2021 waarin wordt aangegeven dat voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.
- De Vlaamse Regering stelde het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' voorlopig vast op 20 januari 2023.
- De Vlaamse Regering kondigde het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan in het Belgisch Staatsblad en drie nationale kranten en met een radiobericht.
- Het openbaar onderzoek vond plaats van 7 maart 2023 tot en met 5 mei 2023.
- De Vlaamse Regering besliste op 13 oktober 2023 de termijn om over te gaan tot definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' te verlengen met 60 dagen.
- Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende op 6 december 2023 een gunstig advies over de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets.
- Het team Omgevingseffecten beoordeelde op 7 december 2023 het plan-MER en gaf daarbij aan dat de milieubeoordeling voldoet aan de kwaliteitseisen.
- Het advies xxx van de Raad van State, gegeven op xxx, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- De plandoelstelling voor het GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV' in relatie tot het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV in Lanaken. Het GRUP geeft uitvoering aan het planologisch attest van 15 maart 2019 en zal een ruimtelijk kader creëren voor de invulling van de ruimtebehoefte op zowel korte als lange termijn, rekening houdend met de randvoorwaarden opgelegd in het planologisch attest.
- In het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV worden onderstaande planingrepen voorzien:
 - Herstructurering regenwaterbuffering en -hergebruik: aanleg van wadi's en bufferbekkens met voldoende capaciteit om het regenwater in te bergen.
 - Uitbreiding van de zone voor opslag van grondstoffen (niet-overdekt).
 - Organiseren van een nieuw tasveld voor de opslag van afgewerkte producten tot aan de zuidkant van de Meulenweg (deels overdekt). Later wordt het tasveld verder uitgebreid met het deel aan de overkant/noordkant van de Meulenweg (niet-overdekt).
 - Uitbreiden van de installatie voor kleivoorbereiding.

- Installatie voor zandveredeling opzetten.
- Bouw van een nieuwe fabriek.
- Installatie voor decentrale (hernieuwbare) energieopwekking: zoals een windturbine, een installatie met warmtekrachtkoppeling (WKK), een biomassacentrale, een uitbreiding van zonnepanelen of participatie in energievriendelijke projecten op andere locaties.
- Landschappelijke integratie wordt gerealiseerd door middel van een groenbuffer die gelijklopend wordt uitgevoerd met de bovenstaande ontwikkelingen. Hiervoor werd een Integraal Landschapsplan opgemaakt.
- Om het gebied te ontsluiten en bouwrijp te maken, wordt parallel met het realiseren van de korte en lange termijn doelstellingen de ontsluitingsinfrastructuur aangelegd.
- In het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de regionale bedrijventerreinen en specifiek voor historisch gegroeide bedrijven bepaald. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt aan de hand van de volgende principes:
 - een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
 - alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygienisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
 - de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
 - de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historische gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
 - er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe.
- Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op de ruimtelijke draagkracht.
- De vestiging van Nelissen Steenfabrieken NV wordt beschouwd als een bestaand regionaal bedrijf. Lanaken is een economisch knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).
- Als gevolg van het onderzoek tijdens de publieke participatieperiode werd een bijkomende planingreep toegevoegd aan het planningsproces. Deze planingreep betreft een bestemmingswijziging van het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' in Lanaken naar bouwvrij agrarisch gebied. De bestemmingswijziging van dit woonuitbreidingsgebied gebeurt binnen hetzelfde planningsproces om de impact die de uitbreiding in functie van het bedrijf Nelissen op landbouw heeft, te milderen. Deze planingreep past op zichzelf ook in de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om het aanbod aan harde bestemmingen te beperken. Deze doelstelling maakt ook deel uit van het Vlaams ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het

regeerakkoord voor de periode van 2019 tot 2024. De milieueffecten van deze bestemmingswijziging werden mee onderzocht in het plan-MER.

- De resultaten en conclusies van het milieu-effecten-onderzoek (plan-MER) zijn verwerkt in het GRUP en weergegeven in de toelichtingsnota. De milieubeoordeling omvat elementen voor de watertoets. Met het watersysteem en het leefmilieu is rekening gehouden bij de redactie van de stedenbouwkundige voorschriften. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen opgenomen die garanderen dat de opvang en infiltratie van het hemelwater op het terrein gebeurt. Op basis van de geïntegreerde milieubeoordeling kan geoordeeld worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het watersysteem die niet kunnen worden gecompenseerd, noch op andere aspecten van het leefmilieu. In het kader van de opmaak van het plan-MER zijn de mogelijke effecten op beschermde soorten en habitats onderzocht en is geconcludeerd dat er voor beoordeling van dit GRUP een passende beoordeling nodig is. De resultaten en conclusies van de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets zijn verwerkt in het plan en weergegeven in de toelichtingsnota.
- De passende beoordeling en verscherpte natuurtoets werden in overeenstemming met de adviezen, die tijdens het openbaar onderzoek werden uitgebracht, herwerkt. Op 6 december 2023 werd de aangepaste passende beoordeling en verscherpte natuurtoets door het Agentschap Natuur en Bos gunstig geadviseerd. De resultaten van deze beoordeling zijn opgenomen in de toelichtingsnota van het GRUP.
- Team Omgevingseffecten van het departement Omgeving heeft als lid van het planteam gezorgd voor een continue kwaliteitsbewaking van het gevoerde onderzoek. De beoordeling die conform art. 2. 2.10, §5 van het VCRO vereist is, is opgenomen in Bijlage V. Plan-MER. De milieubeoordeling werd door het team omgevingseffecten op 7 december 2023 met gunstig gevolg getoetst aan de geldende kwaliteitseisen. De resultaten van deze beoordeling zijn opgenomen in de toelichtingsnota van het GRUP.
- De neerslag van de ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- In de hiernavolgende paragrafen wordt ingegaan op de adviezen, bezwaren en opmerkingen die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De adviezen en bezwaren zijn ten behoeve van de leesbaarheid omkaderd en worden gezamenlijk behandeld voor zover ze een gelijkaardige en gelijklopende inhoud hebben of over hetzelfde onderwerp gaan. Bezwaren, opmerkingen en adviezen zijn voor de twee deelplannen afzonderlijk behandeld. Aanpassingen die worden doorgevoerd op basis van de bezwaren, opmerkingen en adviezen worden vermeld bij de bespreking van de inspraakreacties.

Bezwaren, opmerkingen en adviezen over deelplan 1. 'Nelissen Steenfabrieken'

In haar advies stelt de FOD Mobiliteit en Vervoer (Directoraat-generaal Luchtvaart) dat de opgegeven bouwhoogtes niet overschreden mogen worden. Er wordt aangegeven dat elke constructie met een tiphoogte van meer dan 100m een meer gedetailleerde studie vereist. Het eventuele gebruik van kranen of van tijdelijke objecten met een hoogte boven 100m AGL (maaiveld) dient volgens dit advies voorwerp uit te maken van een afzonderlijke adviesvraag aan de FOD Mobiliteit en Vervoer.

In één van de bezwaarschriften wordt aangehaald dat er in het verleden na protest een vergunningsaanvraag voor het oprichten van een windturbine op de site werd ingetrokken. De bezwaarindiener vraagt zich af waarom er bij opmaak van het RUP opnieuw sprake is van windturbines.

In een andere inspraakreactie wordt gevraagd naar de maatregelen die m.b.t. zelfvoorzienende energie genomen worden.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerkingen door te stellen dat er in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP bepalingen zijn opgenomen die het oprichten van windturbines onder een aantal voorwaarden mogelijk maken, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Windturbines kunnen een tiphoogte van meer dan 100m hebben. Of dit type windturbines vergunbaar is, zal onder meer ingeschat worden in het te voeren milieuonderzoek dat bij een eventuele, toekomstige vergunningsaanvraag gevoegd zal worden.

Het is echter nog niet duidelijk voor welke installaties voor de productie van hernieuwbare energie gekozen zal worden. De te nemen maatregelen zijn afhankelijk van de uiteindelijke keuze van installaties.

Indien het oprichten van windturbines wenselijk wordt geacht, sluit het GRUP deze mogelijkheid niet bij voorbaat uit. De milieueffecten zullen dan op niveau van het project onderzocht worden. De mogelijke impact op de leefomgeving van de mens is één van de te onderzoeken disciplines van het milieuonderzoek. In de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen dat de mogelijke effecten van de oprichting van windturbines op efficiënt bodemgebruik, de optimale ontsluitingsinfrastructuur of de eventuele verstoring van de uitbating (smogelijkheden) in de lokalisatienota beschreven en geëvalueerd moeten worden. Uit het nog te voeren milieuonderzoek en de beoordeling van de eventuele vergunningsaanvraag zal moeten blijken of en onder welke voorwaarden windturbines al dan niet opgericht zouden kunnen worden. Met die voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de vraag van het Directoraat voor de Luchtvaart.

In een aantal gevallen en onder een aantal voorwaarden is er geen omgevingsvergunning vereist voor tijdelijke handelingen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een kraan, die nodig zijn om vergunde handelingen uit te voeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn voor tijdelijke handelingen die plaatsvinden binnen de werkstrook die afgebakend is in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning bepaalt in welke gevallen er advies moet ingewonnen worden. In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP kan geen bijkomende adviesvereiste voor vergunningsaanvragen ingeschreven worden.

Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

In haar advies vraagt de Belgische provincie Limburg om de nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' aan te passen naar 'agrarisch gebied' omdat het geen meerwaarde is om zowel voor deelgebied 1 als deelgebied 2 een bouwvrije nabestemming vast te leggen. 'Agrarisch gebied' is volgens de provincie immers enkel bestemd voor professionele landbouw. Ook vanuit landbouwkundig oogpunt zijn nieuwe inplantingen slechts zeer uitzonderlijk aanvaardbaar. Volgens het advies kan het vrijwaren van open ruimte en landschapsontwikkeling via het vergunningenbeleid afgedwongen worden zonder dat dit planologisch verankerd moet worden in de vorm van de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerking door te stellen dat het in beide deelgebieden niet wenselijk is om nieuwe landbouwzetels op te richten. De bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' belemmert de bestaande landbouwbedrijven in de omgeving niet in de uitvoering en ontplooiing van hun activiteiten. De nabijgelegen landbouwbedrijven hebben voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Een (na)bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' biedt de meeste garanties op landschapsherstel mochten de bedrijfsactiviteiten, met name het verwerken van oppervlaktedelfstoffen, stopgezet worden.

Eén van de doelstellingen van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen bestaat er in om het bijkomend ruimtebeslag en verharding in de toekomst terug te dringen. Vanuit die optiek is het niet wenselijk om in deze gebieden nieuwe bedrijfszetels toe te laten. Met het oog op het afdwingen van de goede ruimtelijke ordening, wordt onder meer op basis van de resultaten van het milieueffectenonderzoek geoordeeld dat 'bouwvrij agrarisch gebied' voor beide deelgebieden de meest aangewezen bestemming is. De beoordeling over de wenselijkheid van bebouwing na stopzetting van het verwerken van oppervlaktedelfstoffen wordt niet doorgeschoven naar het vergunningenbeleid.

Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

In haar advies vraagt het Agentschap Wegen en Verkeer om voldoende ruimte te vrijwaren om een verbetering van de fietsinfrastructuur langs de N78 mogelijk te maken. Bij voorkeur wordt er een breedte van minstens 9m vanuit de as van deze weg gevrijwaard. Het openbaar domein is vandaag niet breed genoeg. Volgens het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is er onvoldoende ruimte op het openbaar domein voor de realisatie van bijkomende afslag- of voorsorteerstroken. Deze kunnen dan ook niet gerealiseerd worden op dit weggedeelte. De verhoging met 25 vrachtwagens en 38 bijkomende werknemers is voor het Agentschap Wegen en Verkeer enkel aanvaardbaar indien er voldoende parkeercapaciteit en een goede interne circulatie voorzien wordt zodat dergelijke ingrepen aan de weginfrastructuur niet vereist zijn. Bijkomende ontsluitingen naar de N78 worden niet aanvaard.

In het advies van de Nederlandse provincie Limburg wordt gevraagd om het transport over de aan- en afvoerroutes via Maastricht zoveel mogelijk te beperken. Het vrachtverkeer op de recent heraangelegde Tongersesteenweg (N278) leidt tot klachten van bewoners in de gemeente Maastricht. In het advies wordt aangehaald dat er afspraken zouden moeten gemaakt worden over de afvoer richting de A2 (zodat het transport via het Belgisch wegennet en dus niet via Maastricht verloopt).

In één van de inspraakreacties wordt gevraagd of de toekomstige inrichting van de bedrijfssite gevolgen zal hebben voor de woningen langs de Vlijtingerweg en/of de Helleweg gebruikt zal worden voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

De Vlaamse Regering beantwoordt de opmerking van het Agentschap Wegen en Verkeer over de weginfrastructuur door te stellen dat de bestemming (Artikel 1. 'Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen') een verbreding van de N78 voor het verbeteren van de fietsinfrastructuur niet in de weg staat. Volgens artikel 4.4.7. van de VCRO mag er in een vergunning voor handelingen van algemeen belang, die een ruimtelijk beperkte impact hebben, afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften. De aanleg van fietspaden kan beschouwd worden als handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande infrastructuur tot gevolg hebben..

De Vlaamse Regering antwoordt dat er voldoende ruimte is op de bedrijfssite zelf om de ontsluiting voor personen- en vrachtverkeer op een veilige manier te organiseren zonder dat dit grote aanpassingen aan het openbaar domein zou vereisen. De ontsluiting van de site gebeurt vandaag al volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen. In functie van een veiligere verkeerssituatie op N78 werden op niveau van de bedrijfssite reeds een aantal maatregelen genomen. Naast een gescheiden in- en uitrit draagt ook een interne parallelweg bij aan een betere ontsluiting van de site voor personen- en vrachtverkeer. Door deze aangepaste inrichting werden zowel de interne verkeerscirculatie als de ontsluiting van de site geoptimaliseerd waardoor de verkeerssituatie (overlast, onveiligheid) op de gewestweg verbeterde. Het aantal ontsluitingen, zoals weergegeven op het grafisch plan, blijft beperkt tot twee. Het plan legt deze ontsluitingsmogelijkheden eenduidig vast.

De Vlaamse Regering antwoordt dat de ontsluiting voor personenverkeer en vrachtverkeer uitsluitend gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen ter hoogte van de Kiezelweg (N78). De tijdelijke doorgang, die aan de zuidzijde van het plangebied ter hoogte van de Helleweg toegelaten kan worden, is uitsluitend voorbehouden voor landbouwdoeleinden. De inrichting van het bedrijventerrein zal vanuit die optiek dan ook geen impact hebben op de woningen aan de overzijde van de N78. Uit het MER-onderzoek blijkt dat de bestemmingswijziging geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt waar niet via milderende maatregelen aan tegemoet kan gekomen worden.

De Vlaamse Regering verwijst verder naar de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, die aangeven dat een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte een bedrijfsvervoerplan dient te bevatten. Dit bedrijfsvervoerplan is gericht op een maximale beperking van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en van de impact van het verkeer op de nabije omgeving. De opmerking over de afwikkeling van het vrachtverkeer kan bij de opmaak van dit bedrijfsvervoerplan verder onderzocht worden en tot concrete maatregelen leiden.

Deze bezwaren, opmerkingen en adviezen geven derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

Het Agentschap Natuur en Bos (ANB) merkt op dat uit het plan-MER blijkt dat er een bijdrage van meer dan 1% van de kritische depositiewaarde (KDW) geleverd wordt ter hoogte van de Speciale Beschermingszone (SBZ-H) "Overgang Kempen-Haspengouw". Volgens het advies van ANB dient een BBT-aftoetsing (Best Beschikbare Technieken) incl. een kostenevaluatie uitgevoerd te worden. Omdat concrete en detailinformatie over de toekomstige invulling van de site ontbreekt, is dit momenteel nog niet mogelijk. Los van de definitieve beslissing over het GRUP, dienen toekomstige vergunningsaanvragen telkens getoetst te worden aan de op dat moment vigerende wetgeving.

In het advies van de Nederlandse provincie Limburg wordt gesteld dat een grensoverschrijdende toetsing i.k.v. het stikstofgevoelig Natura-2000 gebied 'Sint Pietersberg en Jekerdal' ontbreekt. Omwille van de grote ruimtelijke ingreep verwacht de Nederlandse provincie wel een aanzienlijke toename in stikstof die significant negatieve effecten zou kunnen hebben op voorkomende habitatype en soorten. Ook de impact op het Natura-2000 gebied 'grensmaas' moet onderzocht worden ook al is dit volgens de provincie geen stikstofgevoelig gebied. Zowel soortenbescherming als de effecten van bijkomende verharding zijn te onderzoeken elementen.

Het Departement Landbouw en Visserij stelt in haar advies dat de klimaatimpact van het bedrijf en de geplande uitbreiding wordt ontkend/geminimaliseerd ondanks het grote verbruik van fossiele brandstoffen, de CO²-uitstoot, het vrachtverkeer,... Volgens het Departement Landbouw en Visserij is er te weinig aandacht voor de uitstoot van stikstof en de impact van het toegenomen vrachtverkeer. De effecten worden geminimaliseerd.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt bijkomende verduidelijking gevraagd over het opgepompt grondwater dat ingezet wordt in het productieproces. Er wordt gevraagd om te onderzoeken of dit zuivere grondwater niet vervangbaar kan worden door ander water.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerkingen door te stellen dat de mogelijke effecten van de vooropgestelde bestemmingswijzigingen in het plan-MER beschreven worden. De impact van het uitbreidingsproject, dat mogelijk gemaakt wordt dankzij de bestemmingswijziging, werd in kaart gebracht.

De klimaatimpact van het bedrijf wordt niet ontkend of geminimaliseerd. Het planopzet is om in de toekomst op een meer duurzame manier te voorzien in de aanzienlijke energiebehoefte van het betrokken bedrijf. Nelissen neemt initiatieven om op termijn lokaal en op een CO₂-vrije manier energie op te wekken. Op korte termijn wordt voorzien in een decentrale, hernieuwbare energieopwekking.

Zonder zich uit te spreken over welke installaties hier voor opgericht zouden moeten worden, laat het GRUP installaties voor de productie van energie toe voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan moet een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte een bedrijfsvervoerplan bevatten. Dit bedrijfsvervoerplan is gericht op een maximale beperking van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en de impact van het verkeer op de nabije omgeving.

Bij de bespreking van de disciplines 'Lucht' en 'Biodiversiteit' wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van (o.a.) de wijziging van industriële emissies door het voorzien van een aangepaste industriële exploitatie in het plangebied. De effecten worden ingeschat op planniveau.

In navolging van de adviezen en in overeenstemming met de wijzigende inzichten werd de passende beoordeling, de verscherpte natuurtoets en het plan-MER herwerkt. Op 6 december 2023 heeft het Agentschap voor Natuur en Bos de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets goedgekeurd. Op 7 december heeft het team omgevingseffecten het herwerkte plan-MER gunstig beoordeeld. De herwerkte passende beoordeling, verscherpte natuurtoets en plan-MER zijn als bijlage opgenomen, bijlage V.

De mogelijke grensoverschrijdende effecten van het plan (stikstof, biodiversiteit) op de Natura-2000 gebieden werden onderzocht in de passende beoordeling en opgenomen in het plan-MER. De scope van het effectenonderzoek inzake stikstofdepositie werd, zoals hierboven toegelicht, tijdens het planproces en de geïntegreerde effectbeoordeling uitgebreid. In de finale passende beoordeling werden de Natura2000-gebieden: Sint-Pietersberg en Jekerdal ten zuiden van Maastricht en Grensmaas ten noorden meegenomen. De passende beoordeling en verscherpte natuurtoets wijzen uit dat de impact op de Nederlandse gebieden niet significant is voor vermestende en verzurende deposities.

De effecten van het plan op biodiversiteit (soortenbescherming) en de impact van bijkomende verharding werden eveneens onderzocht in het plan-MER.

Naast de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, moet iedere vergunningsaanvraag ook getoetst worden aan de geldende, sectorale regelgeving. De bestemmingswijziging betekent geen voorafname op de toetsing die nog op projectniveau moet gebeuren (milieueffectenonderzoek). Omdat vigerende (sectorale) wetgeving kan wijzigen, wordt hier niet rechtstreeks naar verwezen in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. Dit neemt niet weg dat iedere vergunningsaanvraag zal moeten voldoen aan de geldende, wettelijke bepalingen die op dat moment van kracht zijn (ook m.b.t. de uitstoot en depositie van stikstof, CO₂, ...).

Of de voorziene planingrepen vergunbaar zijn, zal dus afhankelijk zijn van de maatregelen die genomen moeten worden om aan de (op dat moment van kracht zijnde) regelgeving te kunnen voldoen. Deze (milderende) maatregelen zullen voortvloeien uit het milieueffectenonderzoek dat op projectniveau en dus gericht (o.b.v. concrete data) gevoerd zal worden.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is een project-gedreven GRUP. In het voorliggend plan zijn de milderende maatregelen op planniveau, die in de milieubeoordeling werd geformuleerd, vertaald in de verordenende delen van het GRUP. In de toelichtingsnota is een overzicht opgenomen van de maatregelen en de wijze waarop ze werden vertaald in het plan.

In de toelichtingsnota wordt verduidelijkt waarom er gebruik gemaakt wordt van grondwater in het productieproces. De impact op de grondwaterstand is onderzocht in het plan-MER.

Deze adviezen geven derhalve geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen aan het plan maar leiden tot een herwerking van de passende beoordeling, de verscherpte natuurtoets, het plan-MER en de bijhorende passages over die beoordeling in de toelichtingsnota bij het GRUP.

In haar advies wijst het Departement Landbouw en Visserij op de mogelijke impact van het GRUP op landbouwers. Volgens het Departement Landbouw en Visserij betekent de voorgestelde bestemmingswijziging een aanzienlijke aantasting van de agrarische structuur en een inname van 8,24 ha herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Volgens de landbouwimpactstudie (LIS) heeft het verlies aan landbouwareaal een hoge impact op o.a. één akkerbouw-varkensbedrijf.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt aangegeven dat door het GRUP 11 ha actief uitgebate landbouwgrond definitief en ongecompenseerd verdwijnt. Het Departement Landbouw en Visserij verduidelijkt dat de planologische

compensatie (herbestemming WUG) losstaat van het flankerend beleid dat voor de getroffen landbouwers gevoerd zou moeten worden. In het advies wordt gesteld dat er voldoende flankerend beleid naar de betrokken landbouwers moet zijn, met garanties op papier.

In één van de ingediende bezwaarschriften wordt gewezen op het belang van de mogelijke ruilgronden, die door Nelissen aangekocht zouden worden, voor de bedrijfsvoering van het akkerbouw-varkensbedrijf. Het verlies van een aanzienlijke oppervlakte van kwalitatieve landbouwgronden wordt aangekaart. In het bezwaarschrift wordt aangehaald dat de gronden vlakbij het actieve, grondgebonden landbouwbedrijf liggen en omwille van hun grootte erg geschikt zijn voor efficiënte akkerbouw. De planologische ruil in 'Ter Hocht' is geen oplossing voor dit landbouwbedrijf omdat deze gronden al door andere landbouwers in gebruik zijn. De engagementen die Nelissen heeft aangegaan (ruilgronden) om het verlies aan landbouwgrond te compenseren, moeten volgens deze bezwaarindiener nageleefd worden om een duurzame landbouwbedrijfsvoering verder te kunnen zetten. Volgens het ingediende bezwaarschrift zullen deze ruilgronden echter nooit volledig dezelfde economische waarde hebben omdat de werkingskosten onder meer door bijkomende verplaatsingen zullen toenemen.

Het Departement Landbouw en Visserij geeft aan dat het onduidelijk is of de voorgestelde nabestemming ooit verwezenlijkt zal/kan worden. De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP moeten zo geschreven worden dat de nabestemming afgedwongen kan worden.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om de werkelijke impact van het GRUP op het bedrijfsfunctioneren van het paardenpension én het nabijgelegen akkerbouw-varkensbedrijf te onderzoeken. Er wordt gewezen op areaalverlies, toegang tot gronden, effecten op de grondwaterstand, verdroging,

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt gesteld dat de verdere ontginning van de nabijgelegen gronden ook minstens een tijdelijk negatief effect zal hebben op de landbouwstructuur. Er wordt gevraagd om dit te onderzoeken.

Volgens hetzelfde advies moet de mogelijke impact van de grondwaterwinning (voor het productieproces) op de grondwaterwinningen van de landbouwbedrijven in de omgeving nagegaan worden.

Ook de eventuele verdrogende effecten naar de omliggende landbouwgronden door bodemafdekking (omvangrijke verharding) moeten nader onderzocht worden.

Hoewel er geen landbouwbedrijfszetels binnen het plangebied (deelgebied 1) zelf gelegen zijn, heeft het plan wel invloed op landbouwzetels die in de directe omgeving liggen en/of grenzen aan het plangebied voor de uitbreiding van Nelissen. De Vlaamse Regering erkent dat het GRUP een impact zal hebben op het uitoefenen van landbouwactiviteiten en verwijst daarvoor naar het uitgevoerde milieu-effect-onderzoek.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zijn voor een duurzame bedrijfsvoering voor landbouwbedrijven een aantal randvoorwaarden opgenomen. Tot de feitelijke ingebruikname van het gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen, moeten per perceel alle handelingen mogelijk blijven die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen, gelijkaardige constructies en de uitvoering van verhardingen.

Om de impact van dit GRUP op de bedrijfsvoering van de getroffen landbouwers te milderen, is het noodzakelijk dat er ook een flankerend beleid gevoerd wordt. Dit kan echter niet ingeschreven worden in de bindende bepalingen van het gewestelijk GRUP zelf.

Het voorstel van Nelissen om gronden in de omgeving aan te kopen en ter beschikking te stellen van de getroffen landbouwers, kan geformaliseerd worden (bv. in de vorm van een schriftelijke overeenkomst) maar kan niet via het instrument van een GRUP zelf afgedwongen worden. Hetzelfde geldt voor het uitdoofscenario voor het paardenpension en de afspraken m.b.t. het gebruik van verbindingswegen.

Om de inname van herbevestigd agrarisch gebied (gedeeltelijk) planologisch te compenseren, wordt het woonuitbreidingsgebied (WUG) 'Ter Hocht' herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied. Door de herbestemming van dit WUG is de impact van het GRUP op het totale landbouwareaal beperkt. Het feitelijk gebruik (landbouw) van de gronden, die volgens het gewestplan in WUG gelegen zijn, wordt op die manier ook voor de toekomst gegarandeerd. De keuze voor de herbestemming van dit WUG is ook vanuit landbouwkundig oogpunt logisch omdat het aansluit bij een omvangrijker landbouwgebied en de landbouwstructuur versterkt. In de zoektocht naar geschikte plaatsen voor compensatie werd er in eerste instantie gekeken naar gebieden die kunnen bijdragen aan een robuustere agrarische structuur. Door de herbestemming van het WUG zal de landbouw ook in de toekomst gebruik kunnen blijven maken van deze gronden.

Het GRUP garandeert de nabestemming voor de landbouw zodat de ruimte niet ingenomen blijft door bedrijvigheid indien de bedrijfsactiviteiten stopgezet worden. Rekening houdend met de ruimtelijke context, is het niet wenselijk om bedrijvigheid (andere dan landbouw) op deze plek te bestendigen. In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP is opgenomen dat *'de verantwoordelijke voor de stopgezette activiteit (verwerking van oppervlaktedelfstoffen) de percelen in een staat moet brengen die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming. De percelen moeten vrij van verharding en bebouwing zijn en kwaliteitsvol heraangelegd voor professionele landbouw'*. De nabestemming is dus gegarandeerd in het GRUP.

De impact van het GRUP op de landbouw wordt onderzocht en beschreven in het plan-MER (discipline Mens-ruimtelijke aspecten). Alle milieukundige aspecten, die een impact kunnen hebben op de professionele landbouw, worden besproken.

De bestaande ontginning maakt deel uit van de referentiesituatie. In het onderzoek naar de impact van de bestemmingswijziging (op landbouw) wordt rekening gehouden met deze ontginning.

Bij de bespreking van de discipline 'Water' komt de mogelijke wijziging van de grondwaterkwantiteit aan bod. Uit metingen wordt afgeleid dat er geen invloed van de grondwaterkwantiteit te verwachten is die van betekenis zou kunnen zijn voor de grondwaterwinning door de nabijgelegen landbouwbedrijven. Omwille van de omvangrijke toename aan nieuwe verharding, houdt het plan-MER rekening met aanzienlijke wijzigingen inzake opvang, buffering en hergebruik van hemelwater. Door de geplande maatregelen (ondergrondse infiltratieputten) kan de impact echter aanzienlijk beperkt worden.

Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt gewezen op de landschappelijke impact van de bedrijfsgebouwen van Nelissen. Volgens het advies domineert het bedrijf door zijn schaalgrootte en materiaalgebruik en is het totaal niet ingebufferd in zijn omgeving. De grote hoogte en kleur van de bedrijfsgebouwen zorgen volgens het advies van het Departement Landbouw en Visserij voor een ongeziene schaalbreuk in het landbouwlandschap. De bedrijfshallen hebben door de omvang en het materiaalgebruik een negatieve impact op de visuele beleving van het landschap.

De voorziene inrichting zal deze negatieve impact slechts deels bufferen. De voorgestelde buffer zal weinig betekenis hebben voor het milderen van de visuele impact van de hoge bedrijfsgebouwen. De buffer wordt enkel naar voor geschoven als maatregel op het vlak van biodiversiteit.

In één van de bezwaarschriften wordt de vrees geuit dat de buffer, die naar aanleiding van eerdere opmerkingen aangepast werd, nieuwe beperkingen met zich zal meebrengen omdat de houtkant in de toekomst gekwalificeerd zou kunnen worden als 'natuur' met te respecteren afstandsregels tot gevolg. Er moet volgens de bezwaarindiener vermeden worden dat landbouw zelfs in 'agrarisch gebied' zal moeten wijken voor natuur. Extra groen mag niet wege op de bedrijfszekerheid van landbouwbedrijven.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerkingen door te stellen dat er omwille van de specifieke context voor de geplande uitbreiding van de bedrijfssite een landschapsvisie werd uitgewerkt. De manier, waarop de site in de toekomst landschappelijk ingepast moet worden, is gebaseerd op deze landschapsvisie die concrete landschappelijke ingrepen en maatregelen omvat. In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zijn bepalingen opgenomen om zo een betere landschappelijke inpassing van het bedrijf te bekomen. Deze landschappelijke inpassing houdt in de mate van het mogelijke rekening met de impact op de naastliggende landbouwgronden (bv. schaduw). Het toevoegen van een voorstel tot landschappelijke inrichting aan omgevingsvergunningsaanvragen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De formulering van deze bepaling wordt beperkt bijgesteld; de inhoudelijke doelstelling voor landschappelijke inrichting blijft daarbij behouden. Een nog ruimere landschappelijke inpassing van de bedrijfshallen (bv. door gerichte en ruimere bebossingen) zou in vergelijking met het voorstel dat een doorvertaling kreeg in de bindende bepalingen van het GRUP een zwaardere impact hebben op de bedrijfsvoering van de landbouwers die in deze omgeving actief zijn. Daarbij werd rekening gehouden met de concrete bedrijfsvoering van de betrokken landbouwers. De voorgesteld landschapsinrichting is dus het geoptimaliseerde resultaat van een afweging die in de mate van het mogelijk rekening houdt met het functioneren van de landbouw, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteit. De buffer heeft meerdere functies: visueel scherm, verhogen biodiversiteit,

De groenbuffer staat als een overdruk aangeduid op het grafisch plan. De grondkleur valt onder de bestemmingscategorie 'ontginning en waterwinning' en niet 'natuur'.

Ondanks dat de ecologische waarde van de buffer hoog kan zijn, worden er geen bijkomende beperkingen verwacht naar de naastliggende landbouwgronden. Zo lang de uitoefening van de landbouwactiviteiten de instandhouding van deze buffer niet in het gedrang brengt, zal de groene buffer geen bijkomende beperkingen inhouden die voortvloeien uit de bepalingen van dit GRUP. De aanwezigheid van deze groene buffer is ook niet per definitie negatief voor de landbouw. Zo kunnen landbouwpercelen dankzij groenstructuren zoals houtkanten weerbaarder zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering door bijvoorbeeld het vertragen van de uitdroging van landbouwgrond.

In overeenstemming met deze bezwaren, opmerkingen en adviezen worden de bepalingen over de landschappelijke inpassing geherformuleerd zodat de uitvoering ervan juridisch gegarandeerd en robuust is. Om die reden wordt de term 'landschapsplan' niet meer gehanteerd en vervangen door 'landschappelijke inrichting'.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt gesteld dat de smalle strook 'agrarisch gebied' (gewestplan) langs de N78 met appartementen en vergaderlokalen deel zou moeten uitmaken van het GRUP, zodat er geen agrarische restsnippen ontstaan. De bestemming zou volgens het Departement Landbouw en Visserij moeten overeenstemmen met het feitelijk gebruik. De huidige bestemming is achterhaald omdat er in deze strook geen professionele landbouwer actief is. De suggestie vanuit het plan-MER om de strook op te nemen in het plangebied (bedrijventerrein, eventueel als nabestemming) wordt door het Departement Landbouw en Visserij onderschreven.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerking door te stellen dat het oplossen van de zonevreemdheid van de appartementsgebouwen (wonen in 'agrarisch gebied') niet tot de plandoelstellingen van dit GRUP behoort. De betrokken woongelegenheden worden de nodige bestaanszekerheid geboden op basis van de decretale regeling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voor zonevreemde woningen. Bovendien is het niet mogelijk om na het openbaar onderzoek gebiedsdelen in het plan op te nemen die niet waren opgenomen in het ontwerpplan. De plandoelstellingen worden bereikt met de planopties zoals opgenomen in het ontwerpplan. Er is dus geen reden om de procedure te hernemen vanaf de voorlopige vaststelling en het plangebied uit te breiden met deze woongelegenheden.

Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

In een bezwaarschrift wordt aangehaald dat bepaalde delen van het plangebied pas aangesneden kunnen worden na de herlokalisatie van de voetbalclub. Er wordt niet verduidelijkt naar waar de club zou verhuizen. De bezwaarindiener vraagt zich af of het plan om percelen in Kesselt te onteigenen voor deze herlokalisatie nog actueel is in het kader van de uitbreidingsplannen van Nelissen.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerkingen door te stellen dat voorzien is dat de zone van de voetbalvelden, waar nog beperkt leem kan ontgonnen worden, pas aangesneden wordt als de sportclub ervoor kiest om te verhuizen naar een nieuwe locatie. Een onteigeningsplan om deze herlokalisatie mogelijk te maken, maakt geen deel uit van dit planningsinitiatief. Dit GRUP spreekt zich niet uit naar waar de club zou moeten herlokalisieren. Dit bezwaar geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt opgemerkt dat het kleinschalig recreatiegebied langs de Helleweg niet terug te vinden is in de ruimtebegroting.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerkingen door te stellen dat de percelen, die volgens het gewestplan gelegen zijn in recreatiegebied, binnen de contour van het BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding' vallen. Volgens dit BPA liggen deze gronden in de bestemming 'zone voor leemaafgraving als industriële grondstof met agrarische bestemming'. Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

Bezwaren, opmerkingen en adviezen over deelplan 2. 'Ter Hocht'

In het advies van de Vlaamse Waterweg wordt aangegeven dat er steeds een zone langs de waterweg moeten beschikbaar zijn voor het uitvoeren van onderhoudswerken aan de kanaaloevers. In dit gebied moeten alle handelingen toegelaten zijn voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de waterweg. De Vlaamse Waterweg staat niet toe dat er (door derden) in deze zone constructies worden opgericht, tenzij de bouwheer via een notariële akte een afstand van meerwaarde ondertekent.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze opmerking door te stellen dat op het grafisch plan langs de waterweg een strook wordt aangeduid als 'reservatiedienstbaarheidgebieden voor waterwegen' (overdruk) waardoor de Vlaamse Waterweg kan beschikken over een zone voor het uitvoeren van onderhoudswerken aan de kanaaloevers. De reservatiedienstbaarheidgebieden zijn die gebieden waar perken kunnen worden gesteld aan de handelingen teneinde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden. De bestemmingscategorie van de grondkleur is 'bouwvrij agrarisch gebied'. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies voor landbouw is er sowieso niet toegelaten.

Het GRUP heft de specifieke regelgeving inzake waterwegen in beheer van de Vlaamse Waterweg niet op. Dit advies geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

Meerdere inspraakreacties hebben betrekking op de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' naar 'bouwvrij agrarisch gebied'.

In een aantal bezwaarschriften wordt aangehaald dat het niet logisch is dat de eigenaars van gronden in het 'woonuitbreidingsgebied' de gevolgen moeten dragen van een bestemmingswijziging die wordt doorgevoerd om de uitbreiding van een privaat bedrijf (meer winst) mogelijk te maken. Door de herbestemming gaan ontwikkelingsrechten verloren en lijden de eigenaars inkomensverlies.

Verschillende bezwaarindieners wijzen er op dat het 'woonuitbreidingsgebied' niet in de omgeving ligt van het bedrijf waarvoor het planningsinitiatief genomen werd. De keuze voor dit 'woonuitbreidingsgebied' wordt in vraag gesteld. Enkele bezwaarindieners vragen zich af waarom er geen industriegebied wordt omgezet naar agrarisch gebied.

In één van de bezwaarschriften wordt aangehaald dat de omliggende woningen vandaag hinder ondervinden van de landbouwactiviteiten die via dit GRUP bestendig zouden worden. In hetzelfde bezwaarschrift wordt de vraag gesteld waarom slechts een deel van het 'agrarisch gebied' planologisch gecompenseerd wordt.

Volgens één van de ingediende bezwaarschriften zou het gebied aangesneden kunnen worden voor sociale woningbouw zodat ingespeeld kan worden op de (woon)behoeften van een groep mensen die niet op reguliere markt terecht kan. De toekomstige behoeften op de woningmarkt zijn volgens deze bezwaarindiener niet gekend.

In meerdere bezwaren wordt aangehaald dat het gebied in de toekomst ingezet zou kunnen worden voor het oprichten van nieuwe woningen. De gronden, die volgens het GRUP herbestemd worden naar 'agrarisch gebied', liggen langs een voldoende uitgeruste weg en nabij woningen. Bezwaarindieners wijzen er op dat Smeermaas een mooi woongebied is waar ook de (klein)kinderen van de omwonenden de kans moeten krijgen om in de toekomst te kunnen bouwen. Volgens één bezwaar zijn er geen

bouwgronden meer beschikbaar in Smeermaas waardoor jonge mensen op zoek moeten gaan naar andere plaatsen om te bouwen. In één van de bezwaarschriften wordt aangehaald waarom het gebied wel geschikt is om te ontwikkelen voor woningen:

- het betreft een binnengebied dat doorsneden wordt door een weg en aansluit bij de dorpskern van Smeermaas;
- Maastricht is als tewerkstellingspool vlakbij en is m.a.w. gemakkelijk bereikbaar met de fiets;
- het grootste industriegebied van Lanaken ligt in Smeermaas. De werknemers, die hier tewerkgesteld zijn, moeten ook nabij hun werk kunnen wonen;
- er zijn geen landbouwers meer in Smeermaas. Gronden worden bewerkt door landbouwers van buiten de gemeente- en landsgrenzen (i.c. Nederland). Er is geen behoefte aan landbouwgrond;
- Smeermaas heeft veel toeristisch potentieel. De toename van recreanten (fietsers, wandelaars), brengt verblijfsrecreatie met zich mee;
- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zal niet veel afbreuk doen aan het veel grotere landbouwgebied 'Ter Hocht' waar het deel van uitmaakt.

Volgens één van de bezwaarschriften werd er nooit eerder gesteld dat dit 'woonuitbreidingsgebied' herbestemd zou kunnen worden naar 'agrarisch gebied'.

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt gesuggereerd om ook andere delen van het 'woonuitbreidingsgebied' mee te herbestemmen zodat er planologisch ruimte gecreeerd kan worden om de restsnipper 'agrarisch gebied' bij de fabrieksterreinen (waarop zich appartementen bevinden) planologisch te corrigeren. Men haalt aan dat het 'woonuitbreidingsgebied' slechts eenmaal ingezet kan worden als compensatiegebied en dat hierover met het lokale bestuur moet teruggekoppeld worden.

In een aantal bezwaren wordt gevraagd naar een billijke vergoeding (door de initiatiefnemer, Nelissen of de gemeente Lanaken) voor het waardeverlies dat gepaard gaat met de herbestemming. In het advies van de gemeente Lanaken wordt gesteld dat de planschade gedragen moet worden door de plannende overheid en dat de vergoeding billijk moet zijn voor de benadeelden.

In één van deze bezwaarschriften wordt opgemerkt dat er afzonderlijke infomomenten met eigenaars ingericht werden. Dit wekt volgens de bezwaarindiener de indruk dat eigenaars elkaar niet mochten kennen.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze bezwaren en opmerkingen door te stellen dat het economisch én maatschappelijk belang van dit planningsinitiatief ruimer is dan de winsten van één bedrijf en verwijst naar de afweging die opgenomen is in de toelichtingsnota van het GRUP. Het GRUP wordt, in navolging van het uitgereikte planologisch attest van 15 maart 2019, opgemaakt om een leefbaar bedrijf, dat werkgelegenheid biedt aan verschillende mensen, voldoende ontwikkelingsperspectief te bieden.

Het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' wordt herbestemd omwille van verschillende redenen.

Eenzijds wordt het woonuitbreidingsgebied herbestemd om de impact van de uitbreiding voor het bedrijf Nelissen op landbouw te beperken. In samenspraak met de gemeente Lanaken werd onderzocht op welke manier de impact van het GRUP op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur beperkt zou kunnen worden.

Het onderzoek naar de meest geschikte plaats om te compenseren gebeurde in samenspraak met de gemeente Lanaken. Verschillende locaties werden onderzocht en geevalueerd. Er werd nagegaan of er binnen de gemeente Lanaken gebieden aanwezig zijn waarvan de realisatie als woongebied of bedrijventerrein niet wenselijk is, en die – door het professioneel landbouwgebruik – de agrarische structuur kunnen versterken.

In de omgeving van het plangebied werd geen (overtollig) bedrijventerreinen gevonden die via een herbestemming op een evenwaardige manier zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om de open ruimte maximaal te vrijwaren voor landbouw.

Er werden vier woonuitbreidingsgebieden onderzocht. Deze gebieden betreffen allemaal gebieden zonder een betekenisvol kernversterkend karakter. Ze zijn globaal niet goed gelegen om te ontwikkelen in functie van wonen. De gronden zijn in professioneel landbouwgebruik en sluiten aan bij een groter, aaneengesloten landbouwgebied. Gezien de doelstelling was om de landbouwstructuur te versterken was nabijheid bij het bedrijf Nelissen dus niet de meest doorslaggevende factor. Er werden in eerste instantie wel locaties onderzocht binnen de gemeente Lanaken, om de factor nabijheid toch een rol te laten spelen.

Na een afweging van de 4 alternatieven werd 'Ter Hocht' als het meest geschikte gebied bevonden. In de locatie 'Ter Hocht' zijn er procentueel veel gronden in professioneel landbouwgebruik. Bovendien is de samenhang van de landbouwgebruikspercelen er groot. Daarnaast heeft het openruimtegebied, waar het woonuitbreidingsgebied deel van uit maakt, in vergelijking met de andere gebieden een belangrijkere rol te spelen als schakel/stapsteen in het versterken van de openruimtestructuur op bovenlokaal niveau. Bovenstaande argumentatie, die naar aanleiding van diverse inspraakreacties is opgenomen in de toelichtingsnota, verduidelijkt waarom er specifiek voor het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' gekozen werd.

Deze argumentatie is een aanvulling op onderstaande motivering om het woonuitbreidingsgebied te selecteren als een valabel gebied om planologisch te compenseren. Het gekozen woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' is betekenisvol voor de beroepslandbouw. Het sluit aan bij een groter landbouwgebied. Een herbestemming versterkt de agrarische structuur ook al beslaat het woonuitbreidingsgebied slechts een relatief beperkte oppervlakte in relatie tot het landbouwgebied 'Ter Hocht'. De bestemmingswijziging naar 'bouwvrij agrarisch gebied' is er vooral op gericht om gronden, die beleidsmatig herbevestigd waren als agrarisch gebied, planologisch te compenseren. In grootteorde komt de compensatie overeen met de oppervlakte aan herbevestigd agrarisch gebied (HAG) die via dit GRUP herbestemd wordt naar zone voor bedrijvigheid. Als vanzelfsprekend kan het plangebied na de definitieve vaststelling van dit GRUP niet opnieuw ingeroepen worden als een te herbestemmen gebied. Andere, nog niet herbestemde (delen van dit of andere) woonuitbreidingsgebieden kunnen in de toekomst wel nog in aanmerking komen als compensatiegebied.

Het uitbreiden van het plangebied (door bijkomende delen van het woonuitbreidingsgebied op te nemen) is niet meer mogelijk na het openbaar onderzoek. De plandoelstellingen worden bereikt met de planopties zoals opgenomen in het ontwerpplan. Er is geen reden om de procedure te hernemen vanaf de voorlopige vaststelling en het plangebied uit te breiden.

Het huidige landbouwgebruik in het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' is verenigbaar met het omliggende woonweefsel. Het wonen naast gronden, die in gebruik zijn voor de uitoefening van professionele landbouw, heeft voor- en nadelen. Zo draagt het open

karakter van een landbouwlandschap ook bij tot de woonkwaliteit. De landbouwactiviteiten veroorzaken geen onaanvaardbare hinder.

Er is wel degelijk (nog steeds) een behoefte aan kwalitatieve gronden die door landbouwers van de omgeving (al dan niet van buurgemeenten of Nederland) bewerkt kunnen worden. De vraag naar landbouwgronden blijft groot, zelfs indien de gronden in Smeermaas niet langer bewerkt zouden worden door lokale landbouwers. Ook de Nederlandse landbouwers moeten de wettelijke bepalingen in Vlaanderen respecteren indien landbouwgronden ingezet worden voor mestoverschotten.

Anderzijds wordt het woonuitbreidingsgebied herbestemd om toekomstig, bijkomend ruimtebeslag te vermijden. Door minder goed gelegen woonreservegebieden via de opmaak van een GRUP te neutraliseren, wordt werk gemaakt van de beleidsdoelstellingen om bijkomend ruimtebeslag terug te dringen en open ruimte maximaal te vrijwaren voor de essentiële functies in de open ruimte. Omwille van de ligging van het gebied aansluitend bij een groter landbouwgebied kan een herbestemming bijdragen aan het versterken van de openruimtestructuur, ook al beslaat het woonuitbreidingsgebied slechts een relatief beperkte oppervlakte in relatie tot het landbouwgebied 'Ter Hocht'.

Binnen de bestaande juridische voorraad aan ontwikkelbare gronden, zijn er voldoende mogelijkheden om in te spelen op de woonbehoeften van diverse doelgroepen. De taakstelling, die toegewezen werd/wordt aan de gemeente Lanaken, kan ondanks deze herbestemming nog steeds ingevuld worden. Doordat de verwachte bevolkingsgroei en demografische veranderingen/tendensen zoals gezinsverdunding in kaart werden gebracht, is er voldoende zicht op toekomstige woonbehoeften om te kunnen concluderen dat het schrappen van dit woonuitbreidingsgebied het woonbeleid van de gemeente Lanaken niet in het gedrang brengt.

De ontwikkeling van dit gebied kan niet gemotiveerd worden vanuit een behoefte die niet op andere, beter gelegen locaties opgevangen kan worden. Hoewel Smeermaas een mooie plek kan zijn om landelijk te wonen en/of te recreëren, is het woonuitbreidingsgebied niet de meest geschikte plek om de toekomstige woonbehoefte op te vangen, rekening houdend met de ambities en doelstellingen m.b.t. open ruimte, klimaat, Het gebied heeft een beperkte kernversterkende waarde. Rekening houdend met de ligging van het woonuitbreidingsgebied, het beschikbaar juridisch aanbod aan ontwikkelbare gronden én de taakstelling van de gemeente Lanaken op het vlak van wonen is het verdedigbaar dat dit woonuitbreidingsgebied geschrapt wordt.

De bestemming 'woonuitbreidingsgebied' (gewestplan) is geen garantie op ontwikkeling. Gronden kunnen van bestemming veranderen indien hier een planningsinitiatief voor genomen wordt. Bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd om uitvoering te geven aan goedgekeurde beleidsvisies en/of om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De herbestemming past binnen het lokale ruimtelijk beleid. De gemeente Lanaken ondersteunt de herbestemming, op voorwaarde dat de plannende overheid de planschade draagt. Volgens het gemeentelijk structuurplan van Lanaken moet het hoofdaandeel van de toekomstige woonontwikkeling zich in het hoofddorp situeren. Het woonbeleid zal zich richten op een denser maar ook meer gediversifieerd wonen. De nadruk ligt op inbreidingsprojecten en niet op uitbreiding.

Volgens artikel 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is de planschadevergoeding verschuldigd door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakte waardoor de planschade is ontstaan. De Vlaamse Overheid is de plannende overheid en zal desgevallend instaan voor de betaling van de planschadevergoedingen.

Tijdens de publieke raadpleging werd een infomoment georganiseerd waaraan iedereen kon deelnemen, w.o. alle eigenaars. Individuele gesprekken werden op verzoek van een aantal eigenaars ingericht. Deze individuele gesprekken lieten toe om op ieder case iets dieper in te gaan. Bezwaren of beroepsschriften m.b.t. het GRUP kunnen individueel of gemeenschappelijk ingediend worden. Het staat eigenaars vrij om zich hiertoe te verenigen en/of zich te laten vertegenwoordigen.

In overeenstemming met deze bezwaren, opmerkingen en adviezen worden de bepalingen over de landschappelijke inpassing geherformuleerd zodat de uitvoering ervan juridisch gegarandeerd en robuust is. Om die reden wordt de term landschapsplan niet meer gehanteerd en vervangen door landschappelijke inrichting.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving :

- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, § 1, eerste lid.
- Het koninklijk besluit van 1 september 1980 houdende de vaststelling van het gewestplan Limburgs Maasland, en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het 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 de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011, wat de bindende bepalingen betreft.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 22 september 2006 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning – Oppervlaktedelfstofzone "Leem in Zuid-Limburg"'.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV'.
- Het ministerieel besluit van 22 juni 1994 houdende de goedkeuring van het BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' 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 bij het grafisch plan.

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

1. bijlage IIIa, de toelichtingsnota met de tekstuele toelichting;
2. bijlage IIIb, de toelichtingsnota kaarten;
3. 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;
4. bijlage V, het plan-MER;
5. bijlage VI, het besluit over het ruimtelijk veiligheidsrapport.

Artikel 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,



Zuhail DEMIR



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'

In Lanaken

Bijlage I: Verordenend grafisch plan



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' ligt op grondgebied van de gemeente Lanaken.

Dit document is bijlage I: het '**Verordenend grafisch plan**'.

Het RUP bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage I. Verordenend grafisch plan**
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. Beslissing over het RVR

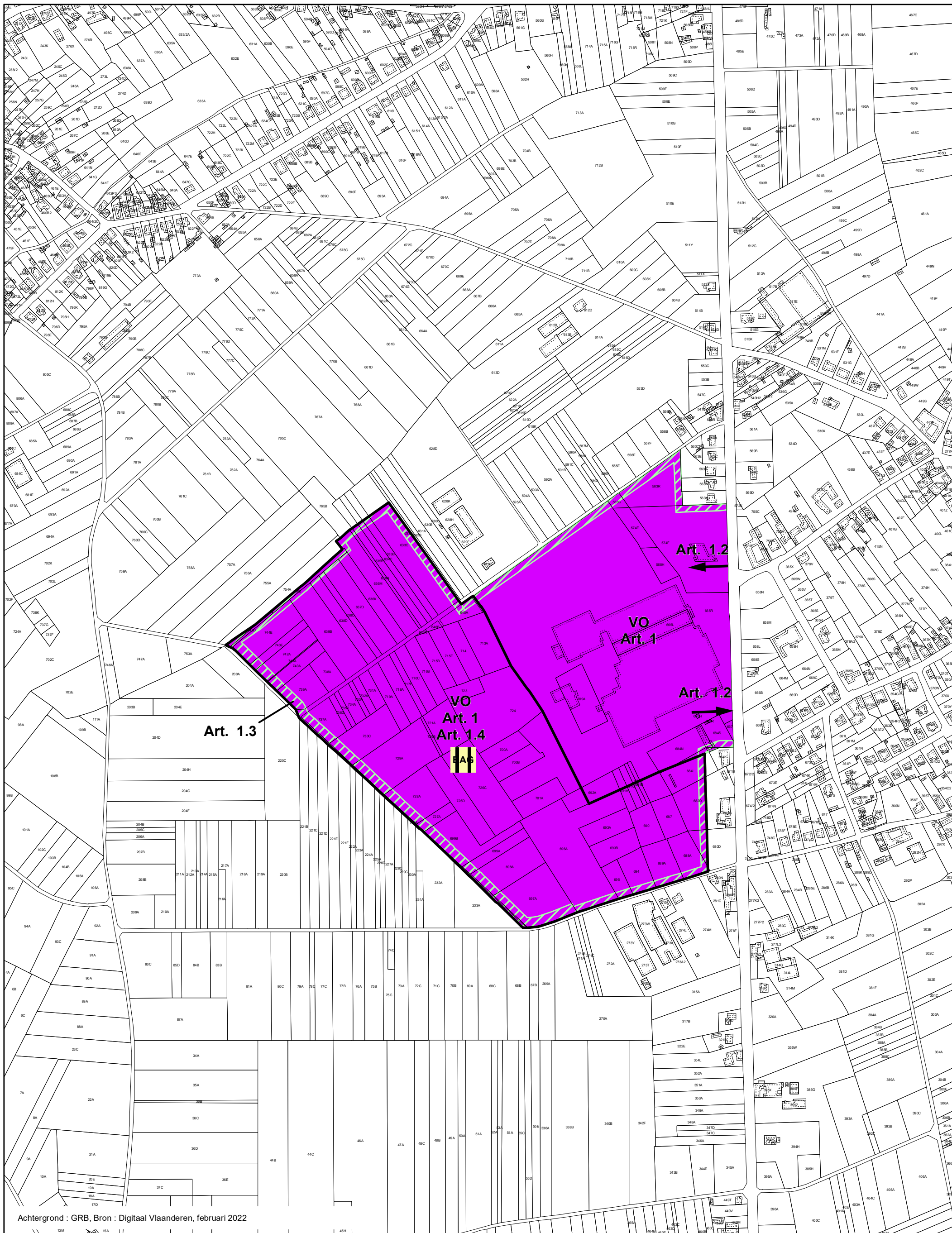
De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

Het plan-MER bevat eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

de ontwerpers,

Luc MOORS

Peter DAVID





Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'

In Lanaken

Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' ligt op grondgebied van de gemeente Lanaken.

Dit document is **bijlage II**: de '**Stedenbouwkundige voorschriften**'.

Het RUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. Beslissing over het RVR

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

Het plan-MER bevat eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

De ontwerpers,

Luc MOORS

Peter DAVID

Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Ontginning en Waterwinning' en de subcategorie 'gebied voor verwerking van oppervlakedelfstoffen'.

Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen

Artikel 1.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlakedelfstoffen verwerken.

Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende handelingen zijn toegelaten:

- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen.
- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlakedelfstoffen.
- Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen voorafgaat.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- Tot de feitelijke ingebruikname van het gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen, moeten per perceel alle handelingen mogelijk blijven die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen, gelijkaardige constructies en de uitvoering van verhardingen.
- Gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd te worden in de omgeving.
- Nieuwbouw ter hoogte van van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, moet worden beperkt tot een oppervlakte van maximaal 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van 15 m.
- Ten aanzien van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijfszone dient voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard te worden die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw.
- De bedrijfszone wordt landschappelijk ingekleed door aanleg van een buffer. In Art. 1.3 worden de invulling en uitvoering van de buffer beschreven.
- Verhardingen ten noorden van de Meulenweg moeten worden aangelegd zodanig dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem.
- Bij de inrichting van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt uitgegaan van de principes 'maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik'. Hierbij wordt verharding zo veel mogelijk beperkt.

Een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte moet een bedrijfsvervoerplan bevatten.

Het bedrijfsvervoerplan is gericht op een maximale beperking van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en van de impact van het verkeer op de nabije omgeving.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Installaties voor de productie van hernieuwbare energie

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de oprichting van windturbines op efficiënt bodemgebruik, de optimale ontsluitingsinfrastructuur of de eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) moeten in de lokalisatienota beschreven en geëvalueerd worden.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.2 Ontsluitingsweg

De ontsluiting voor personenverkeer en vrachtverkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen uitsluitend ter hoogte van de Kiezelweg (N78).

De ontsluiting bestaat enerzijds uit een noordelijke ontsluitingsweg die toegang geeft vanaf de Kiezelweg tot de parkeergelegenheid voor personenwagens, de productiehallen, de stapelplaatsen voor bakstenen en het achterliggende gebied. En anderzijds uit een ontsluitingsweg, meer zuidelijk gelegen die via een interne parallelweg (met de Kiezelweg) een uitgang voor personenverkeer en vrachtverkeer ter hoogte van de Kiezelweg biedt.

Aanpassingen aan de toegangswegen en het verharderen ervan is toegelaten.

De inrit en de uitrit hebben elk een maximale breedte van 10 meter.

Bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op andere aansluitingspunten met de Kiezelweg of via andere wegen zijn niet toegestaan. Enkel voor hulpdiensten kan er een bijkomende ontsluiting worden voorzien.

De Meulenweg en de Helleweg worden niet gebruikt voor bedrijfsontsluiting.

Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.



Aanduiding in overdruk.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.3 buffer

Volgende algemene voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer:

De bedrijfszone wordt gescheiden van de aangrenzende zones door een buffer. Deze buffer voldoet aan de voorwaarden over landschappelijke inpassing, ecologische invulling, visuele afscherming, geluidsafscherming, afstand en beheersing van hinder.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toegelaten handelingen in de buffer

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Een lokale onderbreking van de buffer is enkel toegestaan om redenen van brandveiligheid. Ook de uitvoering van waterbeheersingswerken zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich niet binnen de zone bevindt waarop Art. 1.4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De buffer heeft een breedte van minimaal 10 m.
- De buffer aan de zuidkant van deze zone, ter hoogte van de percelen 684N en 684P, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet functioneren als afscherming voor bewoning. De buffer dient hier geen breedte te hebben van 10 m maar wordt uitgevoerd onder de vorm van een volle haag met een hoogte van enkele meter.
- De buffer mag ten aanzien van woonkavels, afgezien van hun functie, geen nadelige impact hebben op de bezonning van deze kavels.

Waterbuffering en infiltratie

De noordelijke buffer die parallel loopt met de Meulenweg en het gedeelte van de buffer dat doorloopt achter de huiskavels binnen perceel 563r is voorzien van een wadi, een brede, groene greppel, waarin het opgevangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.

Het gedeelte van de buffer binnen perceel 574f wordt gevormd door een dicht begroeide bosstrook. Hier wordt geen wadi voorzien. De naastliggende parking voor personenwagens is uitgerust met infiltratiestroken.

Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich binnen de zone bevindt waarop Art. 1.4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De breedte van de buffer is minimaal 10 m breed. Ter hoogte van de westelijke zijde van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is en een stukje aansluitend aan de zuidelijke zijde van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt de buffer als ecologische zone ingericht. Op die locatie is de breedte van de buffer minimaal 15 m breed.
- Om toegang voor de brandweer te voorzien wordt aan de zone voor de nieuwe fabriek de grasmat over een breedte van 5 m vervangen door grasdallen of grastegels.
- Voor het onderhoud van de ecologische zone wordt een beheerplan met locatie, aard van werkzaamheden en tijdstip opgesteld. In dit beheerplan wordt ook het onderhoud van de poelen voor rugstreeppad opgenomen. Het beheerplan wordt bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning gevoegd.

Landschappelijke inrichting

De concrete invulling en uitvoering van de buffer binnen de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt weergegeven in een geïntegreerd voorstel voor de landschappelijke inrichting dat de volledige inrichting van het gebied bestemd voor oppervlakedelfstoffenwinning omvat.

Bij een vergunningsaanvraag wordt een geïntegreerd voorstel voor de landschappelijke inrichting met terreinprofielen gevoegd. Het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting is een document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting maakt deel uit van het aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag binnen de perimeter van dit GRUP dient een bestaand geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting of een aangepaste of nieuwe versie ervan te bevatten.

Tijdelijke doorgangen in de buffer

Tijdelijke doorgangen door de buffer in functie van ontsluiting van het terrein zijn enkel toegelaten zoals hieronder aangegeven:

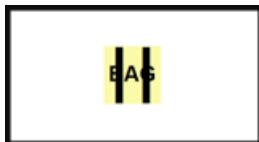
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- Aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' en gescheiden door het verlengde van de Leemgroeveweg, worden voor de aanvoer van grondstoffen tijdelijk twee doorgangen met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Na afloop van ontginning van het ontginningsgebied 'Leembank' moeten de doorgangen in de buffer worden gedicht.
- Aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de Helleweg, wordt tijdelijk één doorgang voor landbouwdoeleinden met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Wanneer de bedrijfsuitbreiding ter hoogte van de betreffende landbouwpercelen aan de Helleweg is gerealiseerd, moet deze doorgang in de buffer worden gedicht.

Waterbeheersing, waterbuffering en infiltratie

Aan de westelijke grens van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt de buffer voorzien van een walletje dat waterremmend zal optreden.

De buffer is, uitgezonderd de zones waar een houtkant zal worden gerealiseerd volgens het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting, voorzien van een greppel waarin het opgevangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.



Aanduiding in overdruk.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming heeft dit gebied als bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Artikel 1.4 Nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

Vanaf de beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlaktedelfstoffen, is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw. De nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' treedt in werking.

De beëindiging van de activiteiten wordt gedefinieerd als een definitieve stopzetting van de hoofdactiviteit (verwerking van oppervlaktedelfstoffen) van het bedrijf. De site kan uitgezonderd voor landbouwdoeleinden, niet deels of volledig in gebruik worden genomen voor andere bedrijfsmatige doeleinden.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' zijn toegelaten (bijvoorbeeld afbraak van gebouwen, ontharden van oppervlaktes,...).

De verantwoordelijke voor de stopgezette activiteit m.b.t. verwerking van oppervlaktedelfstoffen brengt de percelen in een staat die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming. De betreffende percelen moeten vrij van verharding en bebouwing zijn en kwaliteitsvol heraangelegd in functie van professionele landbouw.

Vanaf het moment dat de nabestemming in werking treedt, zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten, behalve het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen.

Waterbeheer en groene infrastructuur

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte;

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
 - het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie;
 - het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten;
- zijn toegelaten voor zover gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 1.4 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Handelingen in functie van wijzigen van de waterhuishouding van het gebied kunnen slechts toegelaten worden indien via een passende beoordeling aangetoond is dat deze handelingen géén betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszones kunnen veroorzaken én de realisatie van Natura 2000-doelen niet onmogelijk maken.

Deelgebied 2: Ter Hocht

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw' en de subcategorie 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied

Artikel 2.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten behalve het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen.

Installaties voor de productie van hernieuwbare energie

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

Waterbeheer en groene infrastructuur

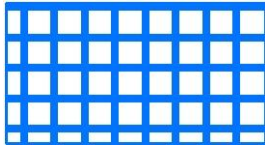
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte;
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
 - het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie;
 - het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten;
- zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Alle hierboven genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Handelingen in functie van wijzigen van de waterhuishouding van het gebied kunnen slechts toegelaten worden indien via een passende beoordeling aangetoond is dat deze handelingen géén betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszones kunnen veroorzaken én de realisatie van Natura 2000-doelen niet onmogelijk maken.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 2.2 Reservatiedienstbaarheidsgebieden voor waterwegen

De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.