

ADVIES
VAN 24 APRIL 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
VOOR DE AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN
VOOR DE WINNING VAN OPPERVLAKTEDELFSTOFFEN:
‘VLAAMSE LEEMSTREEK’

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	BIJZONDER OPPERVLAKTEDELSTOFFENPLAN VORMT KADER.....	2
III.	RUIMTELIJKE AFWEGING IN HET RUP	3
IV.	BESTEMMEN VAN NIEUWE ONTGINNINGSGBIEDEN	4
V.	BESTEMMEN VAN RESERVE-ONTGINNINGSGBIEDEN NAAR ONTGINNINGSGBIEDEN.....	9
VI.	HERBESTEMMEN VAN BESTAANDE ONTGONNEN GBIEDEN.....	11

I. SITUERING

1. SARO ontving op 27 februari 2013 een adviesvraag van Vlaams minister Philippe Muyters van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Vlaamse Leemstreek'. Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 24 april 2013, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestertermijn van 60 dagen.
2. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) duidt achttien 'ontgrondingsgebieden' aan voor Vlaanderen.¹ Het betreft telkens een cluster van (vaak verspreid gelegen) gebieden gericht op de ontginning van een welbepaalde delfstof. Het bijzonder oppervlakte-delfstoffenplan (BOD) 'Vlaamse Leemstreek' vormt de basis voor voorliggend RUP. Samen met de definitieve vaststelling van dit BOD op 23 juli 2010, gelaste de Vlaamse Regering aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, om voor de locatievoorstellen die in het BOD als nieuw ontginningsgebied worden aangeduid, een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen.²
Het RSV stelt verder dat ontginningen niet structuurbepalend zijn voor het buitengebied en zich in de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur moeten richten naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor natuur, landbouw en bos. Een belangrijk aandachtspunt betreft de nabestemming.
3. Het voorliggend RUP bestaat uit 12 deelplannen. Het betreft zowel de aanduiding van nieuwe ontginningslocaties (deelplan 2, 3, 4, 6, 7 en 8), de herbestemming van bestaand, reeds ontgonnen ontginningsgebied (deelplan 1, 2, 3, 5 en 11) als de bevestiging van 'reservegebied voor ontginning' als 'effectief ontginningsgebied' (deelplan 9, 10 en 12).³

II. BIJZONDER OPPERVLAKTEDELSTOFFENPLAN VORMT KADER

4. Leembehoefte. Het BOD Vlaamse Leemstreek formuleert voor de Vlaamse Leemstreek (exclusief Zuid-Limburg) een jaarlijkse behoefte van 303.601 m³ roodbakkende leem en 169.405 m³ geelbakkende leem. Omdat de baksteennijverheid is geëvolueerd naar een zeer moderne industrie met zware kapitaalintensieve investeringen gaat het BOD er van uit dat een 'ijzeren voorraad' van grondstoffen voor een periode van 20 tot 25 jaar een absolute noodzaak is.⁴ Het totale noodzakelijke aanbod van leem voor deze periode wordt geraamd op 6,072 tot 7,591 miljoen m³ roodbakkende leem en 3,388 tot 4,235 miljoen m³ geelbakkende leem. De raming gaat uit van de economische behoefte van de baksteenindustrie.
5. Leemaanbod. De leemreserves in de bestaande actieve ontginningsgebieden en de bestaande onaangeroerde ontginningsgebieden bedragen 3,974 miljoen m³ roodbakkende leem en 5,327 miljoen m³ geelbakkende leem. Omdat het aanbod lager is dan de behoefte wordt in het BOD op

¹ RSV, bestaande ruimtelijke structuur van de open-ruimte, punt 2.2.1 Ontgroning, pag. 101-102.

² Toelichtingsnota, pag. 18.

³ Toelichtingsnota, pag. 31.

⁴ BOD, pag. 59

zoek gegaan naar bijkomende ontginningsgebieden. Voor de voorgestelde locaties gebeurt in het BOD een afweging van de effecten op milieu, landbouw, ruimtelijke ordening, onroerend erfgoed. Op basis van deze afweging formuleert het BOD een lijst van locatievoorstellen. Deze kunnen onderverdeeld worden in vier categorieën:

- a. Bestaande ontginningsgebieden die behouden blijven. Deze gebieden worden niet meegenomen in voorliggend RUP omdat voor het behoud van deze ontginningsgebieden geen bestemmingswijziging noodzakelijk is.
- b. Bestaande ontginningsgebieden die deels of volledig een andere bestemming mogen krijgen. Het betreft gebieden die grotendeels ontgonnen zijn en waar voorgesteld wordt om de bestaande nabestemming ook effectief om te zetten. Deze gebieden worden grotendeels meegenomen in voorliggend RUP (zie hoofdstuk VI). Deze wijzigingen hebben geen impact op de leemreserves omdat deze gebieden reeds (grotendeels) ontgonnen zijn.
- c. Reservegebieden voor ontginning die omgezet worden naar effectief ontginningsgebied. Deze gebieden worden allemaal meegenomen in voorliggend RUP (zie hoofdstuk V).
- d. Diverse nieuwe ontginningsgebieden. Voor alle in het BOD voorgestelde nieuwe ontginningsgebieden wordt met voorliggend RUP een herbestemming doorgevoerd van agrarisch gebied naar gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen (zie hoofdstuk IV).

Het BOD stelt dat het rekening houdt met een maximaal gebruik van alternatieve materialen en opportuniteiten uit infrastructuurwerken en bouwprojecten. Het BOD vermeldt dat in functie daarvan *'het in ontwikkeling zijnde monitoringinstrument vanaf 1 januari 2011 effectief wordt ingezet als een instrument om de verhouding tussen de reële vraag en het totale aanbod (alternatieven, opportuniteiten en primaire delfstoffen) permanent bij te houden'*.⁵

III. RUIMTELIJKE AFWEGING IN HET RUP

6. Ruimtelijke afweging. Artikel 4 van het Oppervlakedelfstoffendecreet bepaalt dat een BOD de basis vormt voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen m.b.t. ontginningen. In het RUP zal een ruimtelijke afweging moeten gebeuren van de sectorale ontginningsplannen met alle andere relevante plannen (o.a. inzake milieu, landbouw, natuur, mobiliteit).⁶ De raad merkt op dat in het BOD ook een ruimtelijke afweging is doorgevoerd. Diverse gebieden die meegenomen werden in voorliggend RUP werden hierbij gecatalogeerd als *'locatievoorstel waarvoor eventueel in hertekende vorm een consensus werd bereikt'*, *'locatievoorstellen waarvoor slechts vanuit een beperkt aantal bevoegdheidsdomeinen een bezwaar werd geformuleerd'* en *'locatievoorstellen waarvoor overwegend negatieve adviezen werden geformuleerd en dus een consensus absoluut onmogelijk was.'*⁷
7. Milieueffectrapport. Conform het Oppervlakedelfstoffendecreet werd het BOD zodanig uitgewerkt dat het voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage.⁸ Het BOD gaat grondig in op de milieueffecten en de ecologische effecten van ontginning en herstructurering.⁹ Voor heel wat deelgebieden is de milieu-impact zeer groot (zie verder bij de bespreking van de verschillende deelgebieden). Een aantal milieueffecten zal ook op project-MER niveau terug aan bod komen en daar zullen dan gepaste (bijkomende) maatregelen moeten geformuleerd worden. Bijlage 1 van dit advies geeft een synthese van de milieueffecten voor de verschillende locatievoorstellen.

⁵ BOD, pag. 221.

⁶ Ontwerp van decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen. Vlaams Parlement. Stuk 1486 (2002-2003): pag. 21.

⁷ BOD, pag.8-10.

⁸ Artikel 4 van het Oppervlakedelfstoffendecreet. Het BOD bevat ook een passende beoordeling, een watertoets en een landbouwgevoeligheidsanalyse.

⁹ BOD: hoofdstuk 4, pag. 95-181

De milderende maatregelen van het plan-MER (lees BOD) moeten volwaardig worden doorvertaald naar het RUP. De raad benadrukt dat deze doorvertaling zeer onvolledig is doorgevoerd. Bij de bespreking van de verschillende deelgebieden gaat de raad hier verder op in. In het algemeen vraagt de raad ook meer aandacht voor het behoud van de bestaande voetwegen of trage wegen in de betreffende deelgebieden.

8. Ruimtebalans. De ruimtebalans die opgenomen is in de toelichtingsnota is zeer onvolledig en geeft geen duidelijk beeld over de effectieve bestemmingswijzigingen. Op basis van de verspreide gegevens in de toelichtingsnota heeft de raad berekend dat met voorliggend RUP:
 - 47,04 ha reserve-ontginningsgebied wordt omgezet naar effectief ontginningsgebied,
 - 53,49 ha agrarisch gebied wordt omgezet naar ontginningsgebied,
 - en dat voor 36,20 ha ontgonnen ontginningsgebied de nabestemming wordt gerealiseerd en een herbestemming gebeurt naar landbouw of natuur.
9. Fasering. Voor een beperkt aantal deelgebieden voorziet het RUP in een overdruk 'Fasering' (artikel 1.4). Het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan pas aangesneden worden om leem te winnen nadat de optimale hoeveelheden leem gewonnen zijn in de overige delen van het gebied zonder overdruk, tenzij de overheid om milieuredenen geen optimale ontginning in die delen toelaat. De fasering blijkt uit de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd.
10. Nabestemming. De raad stelt vast dat in voorliggend RUP een globale visie over de nabestemming van de ontginningsgebieden ontbreekt. De raad vindt het ontbreken van dit afwegingskader een belangrijke tekortkoming. De raad wijst hierbij tevens op de noodzakelijke afstemming met de afbakening van de gebieden voor de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS).

De raad vraagt tevens de uitwerking van een flankerend beleid voor landbouw waarvan de begeleidende maatregelen goed afgestemd zijn op de noden van het gebied. Voor een aantal gebieden blijft de landbouwimpact zeer groot. Indien als nabestemming landbouw wordt bepaald is een kwalitatieve realisatie van een goede functionele nabestemming belangrijk om deze impact op lange termijn te milderen.

IV. BESTEMMEN VAN NIEUWE ONTGINNINGSGEBIEDEN

IV.1. DEELPLAN 2: ZONE VOLKEGEM-LOUDENAARDE

11. In Volkegem wordt een nieuw ontginningsgebied voorzien ten noorden van het bestaande ontginningsgebied. Het gebied (9,78 ha) is in landbouwgebruik en werd herbevestigd als agrarisch gebied. Met voorliggend RUP wordt het gebied herbestemd van 'agrarisch gebied' naar 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'.
12. In het BOD werden de milieueffecten van dit nieuw ontginningsgebied onderzocht. Voor een aantal milieuaspecten is de impact zeer groot. Zowel voor erfgoedwaarde, landschappelijke structuur als voor landbouw-ruimtelijke structuur wordt in het plan-MER de meest negatieve score gegeven:
 - De uitbreiding vormt een sterke aantasting van de erfgoedwaarde van de zone en van de onmiddellijke omgeving (score 1). Het gebied is volledig gelegen in de relictzone 'Zwalmstreek'. Uitgezonderd de reeds afgegraven zone, is één groot open koutercomplex aanwezig waarvan de mate van gaafheid groot is. Dit koutercomplex wordt door de uitbreidingen aangesneden. De als dorpsgezicht beschermde dorpskom van Volkegem wordt gedeeltelijk aangesneden. De Holle Weg, Ruitersstraat en Karel Martelstraat worden niet rechtstreeks aangesneden, maar verliezen in zeer belangrijke mate hun belevingswaarde.

Een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed wordt, gezien de hoge waarde van de omgeving, verwacht. Omwille van de nabijheid van de site Ename, een site waarvan de erfgoedwaarde op Europees en mondiaal niveau erkend is, is ontginning - volgens het BOD - een knelpunt. Het sparen van een strook van ontginning langsheen de kasseiwegen, mildert de aantasting van de belevingswaarden slechts in beperkte mate.

- Ook voor de landschappelijke structuur betekent de uitbreiding een zeer groot knelpunt (score 1). Doorheen het NW uitbreidingsgebied loopt een bronnenlijn die door de afgraving wordt aangesneden en zal verdwijnen. Het verdwijnen van de bronnenlijn kan zeer moeilijk gecompenseerd worden, omdat deze gerelateerd is aan een zeer typische opbouw van de ondergrond (aanwezigheid zeer slecht doorlatende laag).
 - Het BOD besluit verder dat aansnijden van waardevolle landbouwpercelen gelegen binnen de GAS een knelpunt vormt (score 1). Als ingevolge ontginning een plas zou ontstaan, kan dit een landbouwkundige nabestemming in het gedrang brengen.
13. In voorliggend RUP worden voor dit ontginningsgebied een aantal gebiedsspecifieke bepalingen toegevoegd om de milieu-impact te milderen. De raad benadrukt dat deze maatregelen onvoldoende zijn om de milieu-impact effectief te milderen.

Ter bescherming van de holle wegen wordt een van ontginning te vrijwaren strook voorzien van minstens 10 m vanaf de rooilijn van de holle weg. Dit is onvoldoende om de impact op het landschap en de erfgoedwaarde te beperken. De diepte van de ontginning wordt geschat op 8 m diep.¹⁰ Bovendien wijst de raad op het mobiliteitsknelpunt. Artikel 1.2 bepaalt enkel dat de ontsluiting van het gebied voornamelijk wordt voorzien langs de zuidelijke holle weg. En ten slotte merkt de raad op dat niettegenstaande de nog aanwezige ontginningsmogelijkheden in de nabije omgeving (nl. zone Steenbergen in Volkegem) met voorliggend RUP niet wordt geopteerd voor een fasering. Met uitzondering van een zeer beperkt deel in het noorden (met een overdruk 'Fasering') kan in dit ontginningsgebied onmiddellijk ontgonnen worden.

De raad adviseert dit nieuwe ontginningsgebied negatief en vraagt het te schrappen uit het voorliggend RUP.

IV.2. DEELPLAN 3: ZONE DENDERWINDEKE-NINOVE

14. In Denderwindeke wordt een uitbreiding voorzien ten noorden van het bestaande ontginningsgebied. Het gebied (12,03 ha) is in landbouwgebruik en werd herbevestigd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft een zachte helling in noordelijke richting, ten westen begrensd door natuurgebied. Met voorliggend RUP wordt het gebied herbestemd van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'.
15. In het BOD werden de milieueffecten voor dit nieuwe ontginningsgebied onderzocht. Voor een aantal milieuaspecten is de impact zeer groot. Zowel voor de landschappelijke structuur, landbouw-ruimtelijke structuur en functieverlies wordt in het plan-MER de meest negatieve score gegeven:
- Voor de landschappelijke structuur betekent een wijziging van het reliëf een knelpunt (score 1). Het ontginningsgebied is een reliëfrijke kouter. De landschappelijke waarde van het gebied wordt in hoofdzaak bepaald door het reliëf en de openheid van het gebied. Het aanwezige waardevolle reliëf zal door de ontginning verdwijnen, zodat een sterke landschapswijziging wordt verwacht. Via landschapsherstel en een gefaseerde ontginning kan het effect beperkt worden.

¹⁰ De diepte van de ontginning (geschat op 8m) wordt beperkt tot op de onderliggende ondoorlaatbare kleilaag (om de impact op het watersysteem te beperken).

- Inzake functieverlies wijst het BOD er op dat in het noordoosten een woning binnen het afgebakende gebied gelegen is. In het noordwesten wordt een onverharde verbindingsweg gekruist. Het BOD stelt dat door de aanpassing van de N grens de woning kan behouden blijven.
 - Het betreft een zuiver agrarisch gebied, volledig in landbouwgebruik (akkers, één perceel grasland) met een hoge waarde. Het aansnijden van waardevolle landbouwpercelen vormt een knelpunt (score 1).
 - Inzake erfgoedwaarde stelt het BOD dat bijkomend onderzoek nodig is naar de aanwezige waarden van de relictzone 'Nemerksdries Steenhault Grote Haardig Ekelendries Woestijn Gapenberg en Oostvlaams Pajottenland' (score 2). Het gebied ligt volledig binnen deze relictzone en sluit aan op de ankerplaats Neigembos. Binnen het ontginningsgebied zijn geen gekende erfgoedwaarden gelegen, evenmin zijn er aanwijzingen dat het gebied een hoge archeologische potentie heeft.
 - Ook inzake effect op de natte (kwel-)gebieden scoort het plan-MER negatief (score 2). Om de natte valleigebiedjes in stand te kunnen houden, is het behoud van een slecht doorlatende laag noodzakelijk, wat betekent dat de ontginningsdiepte waarschijnlijk beperkt moet worden. Meer gedetailleerd onderzoek naar de aanwezigheid van de slecht doorlatende laag is noodzakelijk.
16. In voorliggend RUP wordt slechts deels tegemoet gekomen aan hoger vermelde bemerkingen. Het noordelijk deel (met de woning) wordt niet opgenomen in het ontginningsgebied. Er wordt evenwel geen begrenzing opgelegd aan de diepte en ook geen fasering opgelegd. De impact van dit nieuw ontginningsgebied zal aldus zeer groot zijn voor het landschap, de landbouw en de erfgoedwaarde. De impact op de natte (kwel-)gebieden in de omgeving is niet gekend.
- De raad adviseert dit nieuwe ontginningsgebied negatief en vraagt het te schrappen uit het voorliggend RUP.

IV.3. DEELPLAN 4: ZONE TEN BERG TE NINOVE

17. Het voorliggend RUP voorziet twee kleinere uitbreidingen (1,82 ha) bij een bestaand ontginningsgebied (met steenbakkerij) in Ninove. De uitbreiding ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt omgeven door verspreide bewoning. De bestaande steenbakkerij en droogloodsen, de opslag van afgewerkte producten en twee woningen liggen centraal op het te behouden ontginningsgebied.
18. In het BOD wordt de impact op de landbouw als zeer negatief beoordeeld (score 1). De realisatie van een landbouwkundige nabestemming vormt een randvoorwaarde. Een 40-tal woningen worden op het vlak van geluid verstoord. Deze woningen overlappen in belangrijke mate met de woningen die reeds werden verstoord door de huidige ontginning. Bij de aanleg van bermen en ontginning uitsluitend overdag in zones nabij bewoning wordt er nog 1 woning verstoord (score 2). Het verschuiven van de NO grens kan resulteren in het volledig vermijden van deze effecten. De landschappelijke impact op de locatie zelf blijft beperkt. Een aantasting van de visuele landschapskwaliteit voor de aangrenzende ankerplaats 'Neigembos' is echter niet uit te sluiten. Een passend landschapsherstel na uitvoering van de ontginning is wenselijk (score 3).
19. Het BOD stelt als milderende maatregel inzake geluidshinder en rustverstoring voor dat de aanleg van een geluidsbuffer in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen. De raad vraagt deze maatregel op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1). De raad wijst er bovendien op dat de site niet optimaal ontsloten is - een doortocht door woongebied is vereist.¹¹ De raad kan voorliggende uitbreiding ondersteunen mits beide zones

¹¹ Toelichtingsnota, pag. 57.

met de overdruk 'Fasering' (artikel 1.4) worden aangeduid. De nieuwe ontginningszones kunnen slechts aangesneden worden indien de huidige ontginningszone volledig ontgonnen is (cf. o.a. problematiek woningen en tuin). De raad vraagt aan de voorziene nabestemming agrarisch gebied, toe te voegen dat dit bouwvrij moet worden gehouden.

IV.4. DEELPLAN 6: BAANDRIES TE NINOVE

20. Dit nieuw ontginningsgebied (3,51 ha) ligt in de noordwestelijke uitlopers van het landelijk woongebied van Outer. De locatie wordt beschouwd als een bestaande vergunde (te regulariseren) locatie (met o.a. traditionele steenbakkerijgebouwen).¹² Het betreft een open agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat licht afhelt richting Molenbeekvallei. De ontsluiting gebeurt via de Nederhasseltstraat (woonlint woongebied landelijk karakter). De ontginningsdiepte bedraagt ca. 2,5 m. Doorheen het gebied loopt een reservatiestrook voor een aan te leggen wegnis volgens het gewestplan.¹³ Met voorliggend RUP wordt het 'agrarisch gebied' en de 'reservatie voor wegnis' herbestemd tot ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw' en 'leidingenstrook'.
21. In het BOD werden de milieueffecten voor dit nieuwe ontginningsgebied onderzocht. Voor een groot aantal milieuaspecten is de impact beperkt tot minimaal (score 3 tot 5). Enkel voor erfgoedwaarde wordt een score 2 genoteerd. Het gebied ligt volledig binnen de relictzone 'Zijbeken van de Dender en gebied Nederhasselt – Steenhuize – Wijnhuize'. De historische waarde van de zone wordt bepaald doordat de structuur en vorm van de beken en valleien bij Ferraris en Vandermaelen duidelijk herkenbaar en vrij gaaf zijn in de huidige toestand. Het BOD stelt dat er een meer gedetailleerd vergelijkend onderzoek ten opzichte van de situatie ten tijde van Ferraris wenselijk is. Omwille van de beperkte landschappelijke waarde, wordt de impact van een eventuele ontginning klein geacht en kan deze door aandacht te schenken aan de landschappelijke inrichting bij realisatie van de eindbestemming verder beperkt worden (score 3).
22. Een deel van het plangebied krijgt in voorliggend RUP de overdruk 'Gebied voor veldsteenbakkerij'. Via deze aanduiding kan er ook ter plaatse verwerkt worden. De raad stelt vast dat deze overdruk geen maximum oplegt voor de uitbreiding van infrastructuur en verwerking van oppervlaktedelfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe.¹⁴ Gezien de ligging in een open ruimte verbindingsgebied, vraagt de raad een maximum te voorzien op de uitbreidingsmogelijkheden. De raad ondersteunt het voorschrift (art. 1.5) waar het voorziet dat de constructies moeten verwijderd worden bij beëindiging van de ontginningsactiviteiten in functie van de realisatie van de nabestemming.
23. De raad adviseert dit nieuwe ontginningsgebied gunstig.

IV.5. DEELPLAN 7: DRIES TE HAALTERT

24. Het plangebied (7,08 ha) ligt ten noordwesten van de kern van Denderhoutem in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied ligt tussen het woonlint langs Borrekent en het brongebied van de Wilde Beek. Voorliggend RUP herbestemt het 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'ontginningsgebied met nabestemming landbouw'.

¹² De ontgonnen percelen 745k en 746 worden niet opgenomen binnen het plangebied.

¹³ Verbinding tussen N28 Aalst-Ninove met de N45 Ninove-Geraardsbergen.

¹⁴ Een veldsteenoven bestaat uit een opstapeling van lagen stenen en lagen steenkolen en wordt twee à driemaal per jaar maximum gedurende 10 dagen (afhankelijk van de weersomstandigheden) gestookt. Tijdens het bakken wordt deze oven afgeschermd met zeilen om de luchtmissie te beperken. Onder normale omstandigheden vormt de werking van de mechanische uitrusting geen hinder voor de omgeving.

25. De raad stelt vast dat dit plangebied slechts beperkt wordt vermeld in het BOD: er wordt geen ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt voor dit gebied. Het BOD onderzocht de milieuaspecten. De milieuaspecten krijgen een score van 3 of hoger - enkel voor de landschapswaarde betreft de score '2' en is bijkomend onderzoek naar de aanwezige waarden van de relictzone noodzakelijk. Vanuit de discipline water (onrechtstreeks effect op kwel) wordt als mildering voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften een gebiedsgerichte bepaling op te nemen waarbij de ontginning beperkt wordt tot aan de onderliggende ondoorlatende kleilaag. Dit wordt in voorliggend RUP meegenomen via artikel 1.3. als gebiedsspecifieke bepaling bij deelplan 7. Het BOD geeft een positief advies rekening houdend met toekomstig bijkomend onderzoek, al dan niet via project-MER, naar effecten op kwel en rekening houdend met de opmerkingen van onroerend erfgoed en landbouwgevoeligheidsanalyse.
26. Een deel van het plangebied krijgt in voorliggend RUP de overdruk 'Gebied voor veldsteenbakkerij'. Via deze aanduiding kan er ook ter plaatse verwerkt worden. De raad stelt vast dat deze overdruk geen maximum oplegt voor de uitbreiding van infrastructuur en verwerking van oppervlaktedelfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe. De raad vraagt een maximum te voorzien op de uitbreidingsmogelijkheden. De raad ondersteunt het voorschrift (art. 1.5) dat voorziet dat de constructies moeten verwijderd worden bij beëindiging van de ontginningsactiviteiten in functie van de realisatie van de nabestemming.
27. De raad leest in de toelichtingsnota dat het gebied een overlapping kent met natuurgebied op de noordgrens.¹⁵ Ook het BOD vermeldt als bestaande bestemming op het gewestplan 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' én 'natuurgebied'.¹⁶ De omkadering van het betreffende gebied op het bijgevoegde gewestplan (kaart 2, deel 1, bestaande juridische toestand) omvat echter geen natuurgebied, het grenst er wel aan. De raad vraagt deze onduidelijkheid recht te zetten of te duiden in de toelichtingsnota.
28. De raad adviseert de bestemming van dit nieuwe ontginningsgebied gunstig.

IV.6. DEELPLAN 8: KAKELENBERG ZUID TE GERAARSBERGEN

29. Het plangebied (17,61 ha) ligt in Geraardsbergen en heeft de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en 'reservatie voor wegenis'. Met voorliggend RUP wordt dit gebied herbestemd naar 'ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw' en overdruk hoofdtransportleiding.
30. Het BOD geeft een positief advies op voorwaarde van een hertekening van het locatievoorstel conform de conclusie van de passende beoordeling (enkel zuidelijk deel). De noordelijke zone van het gebied ligt gedeeltelijk in een speciale beschermingszone¹⁷ en gedeeltelijk in natuurgebied. In het westen grenst het gebied aan bos. Met voorliggend RUP wordt enkel de zuidelijke zone opgenomen. Het BOD maakte een ruimtelijke afweging voor dit plangebied en onderzocht volgende milieuaspecten (enkel scores 1-2 worden opgelijst):
 - Het deelgebied ligt binnen de GAS en is bijna volledig in landbouwgebruik. De landbouwkundige waarde van het hele gebied is hoog. Het aansnijden van waardevolle landbouwpercelen gelegen binnen de GAS vormt een knelpunt (score 1). Zo loopt het ontginningsgebied tot tegen de bedrijfszetel van een actief landbouwbedrijf waardoor het voortbestaan van het bedrijf zwaar gehypothekeerd wordt.
 - Een 20-tal woningen ondervinden geluidsverstoring (score 2). Een aanpassing van de zuidelijke grens kan dit effect beperken.

¹⁵ Toelichtingsnota pag. 65.

¹⁶ BOD, pag. 9.

¹⁷ SBZ BE 230007-22.

31. Vanuit de discipline water (onrechtstreeks effect op kwel en wijziging run-off ten gevolge van wijziging reliëf) wordt een gebiedsspecifieke bepaling opgenomen waarbij de ontginningsdiepte beperkt wordt tot op de onderliggende doorlatende kleilaag (art. 1.3). De raad leest dat de mogelijke diepte van de ontginning wordt geschat op 11,5 m.¹⁸
32. De raad adviseert de bestemming van dit nieuwe ontginningsgebied gunstig.

V. BESTEMMEN VAN RESERVE-ONTGINNINGSGEBIEDEN NAAR ONTGINNINGSGEBIEDEN

V.1. DEELPLAN 9: MOLLEM

33. Het plangebied (19,44 ha) ligt in Mollem (Asse) en heeft de bestemming 'uitbreiding van ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'. Met voorliggend RUP wordt dit gebied herbestemd naar 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'.
34. De raad merkt op dat dit plangebied slechts zeer beperkt wordt vermeld in het BOD: er wordt in het BOD geen ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt voor dit gebied én er wordt in het BOD ook geen plan-MER uitgevoerd. De raad leest in het BOD (pag. 155) enkel: *'Roborst (VLB002) De ontginning omvat de afgraving van een heuveltop die de waterscheiding vormt tussen de Wijlegemse beek (ten westen) en vallei die aansluit op een waterloop zonder naam (ten oosten). Het effect op de run-off is afhankelijk van het eindreliëf na ontginning. Het eindresultaat kan zodanig gemodelleerd worden dat een geleidelijke overgang naar de omgeving aanwezig is, zonder dat een put ontstaat (afsnijden van de top). Door het hoogste punt ongeveer op de huidige locatie te voorzien, zal het effect op de run-off zeer beperkt zijn, en scheiding tussen beide waterloop-systemen behouden blijven.'*

Het niet in kaart brengen van de milieu-impact, evenals het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing (noch in het BOD, noch in de toelichtingsnota) betekenen een belangrijke tekortkoming. De raad vraagt dan ook dit plangebied te schrappen uit voorliggend RUP.

V.2. DEELPLAN 10: LELINGEN

35. Het plangebied (18,75 ha) ligt in Lelingen (Lennik) en heeft de bestemming 'uitbreiding van ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'. Met voorliggend RUP wordt dit gebied herbestemd naar 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'. Het plangebied sluit aan op het noordelijk gelegen ontginningsgebied Vijversele. De gebouwen van de voormalige steenbakkerij (gelegen in het bestaand te behouden ontginningsgebied) zijn in gebruik als garage (en autokerkhof) en bevestigd met het sectoraal BPA Zonevrijebedrijven.
36. In het BOD werden de milieueffecten voor dit plangebied onderzocht. Voor een aantal milieuaspecten is de impact zeer groot.¹⁹ Voor erfgoedwaarden wordt gesteld dat de intrinsieke erfgoedwaarden zouden worden aangetast en dat ontginning niet wenselijk is (score 1).²⁰ Het plangebied ligt volledig in de reliczone 'Centraal Pajottenland' en de ankerplaats 'Gaasbeek, St-Laureins-Berchem, Oudenaken en Ellingen'. De aanwezigheid van verscheidene vierkantshoeven en een open landschap op de hoger gelegen delen zijn kenmerkend. Binnen het afgebakende

¹⁸ Toelichtingsnota, pag. 72.

¹⁹ Geluidsverstoring: score 2: 10-tal woningen verstoord: bij aanleg van bermen en ontginning uitsluitend overdag in zones nabij bewoning. Wijziging grondwaterpeil ten gevolge van bemaling: score 2 - verder onderzoek is noodzakelijk op basis van een lokaal grondwatermodel. Het gebied omvat een vallei langs de oostelijke rand met parallel hierlangs een heuveltop (zuidwest-noordoost), die afwateren naar de noordelijke gelegen Molenbeek. Door de ontginning tot grote diepte zal de rechtstreekse afwatering naar de waterloop beperkt worden en omgezet naar infiltratie. Door het diepste punt van de ontginning niet te laten dalen tot onder het niveau van de waterloop en het eindreliëf in noordoostelijke richting te laten afhellen, kan het effect op de run-off beperkt worden.

²⁰ BOD, pag. 106.

gebied zijn geen vierkantshoeven aanwezig. Het BOD stelt verder dat bijkomend onderzoek naar de aanwezige waarden van de relictzone binnen het gebied noodzakelijk is en dat voor alle ontginningsgebieden een archeologische prospectie moet uitgevoerd worden.

Gezien de ligging in een goedgekeurde ankerplaats worden - volgens de toelichtingsnota - de kenmerken van het erfgoedlandschap die relevant zijn voor het plangebied opgenomen. De raad merkt op dat in het verordenend grafisch plan dit deelgebied een overdruk 'erfgoedlandschap' heeft gekregen.²¹ Volgens de stedenbouwkundige voorschriften 'artikel 1.7' zijn de ontginningshandelingen toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen. Het is voor de raad niet duidelijk in hoeverre een ontginning (met voorgestelde diepte 10,3 m) ook effectief kan uitgevoerd worden zonder structurele en onomkeerbare impact op het landschap en de erfgoedwaarden.

De raad merkt tevens op dat het BOD een ruimtelijke afweging voor dit plangebied heeft opgemaakt en besluit dat *'tegenover deze locatie overwegend negatieve adviezen werden geformuleerd en dat een consensus absoluut niet mogelijk is.'*

37. Op basis van voorgaande bevindingen vraagt de raad dan ook om dit plangebied (deelgebied 10) te schrappen uit voorliggend RUP.

V.3. DEELPLAN 12: ELIKSEM OOST

38. In dit plangebied wordt het gebied met bestemming 'uitbreiding van ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' herbestemd naar 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' (8,85 ha). Omdat een beperkte grenscorrectie is doorgevoerd zijn ook het aangrenzende ontginningsgebied en het agrarisch gebied mee opgenomen (het gaat evenwel grotendeels over de bevestiging van de huidige bestemmingen). Het gebied helt af in (noord)westelijke richting naar een vallei. Aan de noordzijde wordt het gebied doorsneden door een buurtweg.²²

In het BOD werden de milieueffecten voor dit plangebied onderzocht. Voor landbouw wordt de impact als zeer hoog beschouwd (score 1). Het gebied maakt deel uit van een aaneengesloten landbouwgebied. Het is volledig opgenomen in de gewenste agrarische structuur en ook effectief in landbouwgebruik. De landbouwkundige waarde is bovendien zeer hoog. De aansnijding van zeer waardevolle landbouwpercelen gelegen binnen de gewenste agrarische structuur vormt een knelpunt. In het BOD wordt aangedrongen om de impact te vermijden door grenscorrecties. De raad merkt tevens op dat het plangebied een zeer hoge archeologische potentie (score 2) heeft, zodat de kans op het vinden van archeologische sites reëel is (o.a. Romeinse baan, nederzetting en tumuli, silexvondsten steentijd, laatmiddeleeuwse lazarij). Een 15-tal woningen zullen geluidshinder ondervinden (score 2).

39. Ondanks de grenscorrecties, blijft de impact naar landbouw en de archeologische potentie zeer hoog. Daarenboven ligt het gebied in een open landbouwgebied op een golvend leemplateau. De raad vraagt dan ook deelplan 12 te behouden als reservegebied of allerminst een overdruk 'Fasering' toe te voegen waardoor het gebied slechts ontgonnen kan worden indien de andere ontginningsgebieden niet volstaan om tegemoet te komen aan de leembehoeftte (cf. par. 9).

²¹ De raad merkt op dat op het grafisch deelplan de aanduiding van artikel 1.7 (erfgoedlandschap) vergeten is.

²² Buurtweg nr. 14.

VI. HERBESTEMMEN VAN BESTAANDE ONTONGNEN GEBIEDEN

40. De raad merkt op dat niet alle bestaande ontginningsgebieden die volgens het BOD volledig of gedeeltelijk een andere bestemming mogen krijgen, worden doorvertaald in voorliggend RUP. Zo worden Breembos oost (Huldenberg), Sint-Denijsbrug-Moen (Zwevegem), Burst (Erpe-Mere), Kerkkouter (Herzele), Kesselt (Lanaken) niet meegenomen in voorliggend RUP.²³ De raad betreurt dit en vraagt om deze bestemmingswijzigingen alsnog door te voeren. Voor Val Notre Dame (Overijse) wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de optie voorzien om te herbestemmen naar een open ruimtebestemming.²⁴
41. Deelplan 1: zone Roborst (Zwalm). In dit deelplan wordt het gebied met bestemming 'ontginningsgebied met nabestemming natuur' herbestemd naar 'agrarisch gebied'. Het betreft een zeer klein gebied (1,79 ha) dat aansluit op een bestaand ontginningsgebied. De toelichtingsnota (pag. 44) stelt dat het onduidelijk is of het gebied al dan niet ontgonnen is. De raad ondersteunt de herbestemming van dit gebied naar agrarisch gebied maar betreurt dat het noordelijk deel niet meegenomen werd bij de herbestemming. De steenbakkerij-activiteiten in dit gebied zijn reeds verschillende jaren gestopt. Voor het gebied werden studies gemaakt die de mogelijkheden voor herstructurering onderzochten.²⁵
42. Deelplan 2: zone Volkegem. In dit deelplan wordt het gebied met de bestemming 'ontginningsgebied met nabestemming bosgebied' (Volkegem ZW) herbestemd naar 'natuurgebied met overdruk GEN en 'gebied voor wonen en voor landbouw'. Het betreft een groot gebied (25,26 ha) op een leemplateau dat aangeduid is als VEN- en habitatrichtlijngebied met uitzondering van de voormalige steenbakkerij in het zuidwesten van het gebied. Ten noordwesten grenst het gebied aan het landelijk woongebied volgens het gewestplan. De begrenzing is verfijnd op basis van perceelsgrenzen en een rechtsgeldige verkavelingsvergunning. De ontginningsactiviteiten op het naastliggende te behouden deel gaan nog door (cf. par. 13).²⁶ De raad ondersteunt de herbestemming tot 'gebied voor wonen en voor landbouw' ten noordwesten van het gebied, mede in het kader van de rechtsgeldige verkavelingsvergunning. De raad ondersteunt ook de herbestemming naar 'natuurgebied met overdruk GEN' van het aangrenzende gebied. In dit VEN- en habitatrichtlijngebied staat een versterking van de natuur- en boswaarden voorop. De raad leest in de toelichtingsnota dat het niet evident is het perceel met de oude steenbakkerij ten zuidwesten van het natuurgebied tevens te herbestemmen naar natuurgebied, gezien het hergebruik van de fabrieksgebouwen.²⁷ Nochtans lijkt het de raad opportuun om ook dit perceel te herbestemmen naar natuurgebied om een meer samenhangend gebied te realiseren. Het perceel grenst aan VEN- en habitatrichtlijngebied en valt binnen het concept 'samenhangende complexen van zeer waardevol historisch bos behouden, verbinden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen'.²⁸
43. Deelplan 3: zones Denderwindeke en Drogentop. In dit deelplan wordt het gebied Drogentop met bestemming 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' herbestemd naar 'agrarisch gebied' en 'natuurgebied'. Het gebied (7,27 ha) maakt deel uit van een groter geheel van ontginningsgebied en bevat een voormalige steenbakkerij. Voor het overige is het gebied in

²³ BOD, pag. 202-203. Andere gebieden die uit het BOD naar voor kwamen, werden al geschrapt via het RUP 'Leem in Zuid-Limburg': De Heulen Gracht (Sint-Truiden), De Hoef (Niewerkerken), Wijer (Hasselt) en Grenspaal 88 (Lanaken).

²⁴ BOD, pag. 202.

²⁵ VLM-studie over opvulling en inrichting als natuurgebied (2007, i.o.v. Albon). Solva-studie die de herbestemmingsmogelijkheden onderzocht van de voormalige steenbakkerij en directe omgeving (oktober 2010, i.o.v. de gemeente Zwalm).

²⁶ Toelichtingsnota, pag. 48 e.v.

²⁷ Toelichtingsnota, pag. 49.

²⁸ Gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Vlaamse Ardennen, cf. toelichtingsnota pag. 49.

landbouwgebruik en is het deels bebost. De raad wijst op de aanwezigheid van verschillende valleien met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime (bv. Molenbeek, Lavondelbeek).²⁹

De raad ondersteunt de herbestemming van dit gebied naar natuurgebied omdat hierdoor de samenhang tussen de verschillende beekvalleien versterkt zal worden.

Op het deel dat herbestemd wordt naar agrarisch gebied staat een voormalige steenbakkerij, momenteel in gebruik voor de verkoop van landbouwvoertuigen. Gezien de ligging in openruimtegebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied met snippers natuurgebied), vraagt de raad een uitdovend beleid te voorzien voor de huidige activiteit in de voormalige steenbakkerij (art. 2). De bestemming bouwvrij agrarisch gebied kan hieraan tegemoet komen.

44. Deelplan 5: zone Velzeke (Zottegem). Dit deelplan betreft het schrappen van een bestaand onaangeroerd ontginningsgebied, omsloten door de landelijke bewoning van de kern Velzeke. Het gebied (1,88 ha) met bestemming 'ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' wordt hiertoe herbestemd naar 'agrarisch gebied'. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied in landbouwgebruik. Het gebied vormt de open ruimte corridor tot een open binnengebied. Aan de zuidrand binnen het plangebied ligt een woning.

Het BOD vindt de schrapping verantwoord gezien de vaststelling dat de resterende leemreserves zeer gering zijn.³⁰ De raad ondersteunt de herbestemming van voorliggend deelgebied naar agrarisch gebied.

45. Deelplan 11: zone Lembeekbos (Halle). In dit deelplan wordt het gebied met bestemming 'uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied' herbestemd naar 'natuurgebied met overdruk GEN'. Het betreft een met bomen omzoomd weiland dat samen met het aanpalende boscomplex als habitatrichtlijngebied is aangeduid. Ook is het samen met het oostelijk gelegen landbouwgebied aangeduid als ankerplaats 'Hallerbos, Lembeekbos, Maasdalbos te Halle en Beersel'.

Het BOD vindt de schrapping verantwoord vanuit de vaststelling dat het om een relatief klein gebied gaat op een heuveltop en dat er grotere gebieden in de omgeving aanwezig zijn. Het gebied ligt bovendien volledig in een ankerplaats en in habitatrichtlijngebied.

De raad ondersteunt deze herbestemming in het kader van de aanduiding als habitatrichtlijngebied en als ankerplaats.

VII. GLOBALE BEOORDELING

46. De raad adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'Vlaamse Leemstreek' gunstig, mits:

- De schrapping van het nieuw ontginningsgebied in deelplan 2 (zone Volkegem) en het nieuw ontginningsgebied in deelplan 3 (zone Denderwindeke) uit voorliggend RUP.
- Het niet herbestemmen van de bestaande reserve-ontginningsgebieden in het deelplan 9 (Mollem) en deelplan 10 (Lelingen).
- Het behoud van het reserve-ontginningsgebied in deelplan 12 (Eliksem oost) of een overdruk 'Fasering' toe te voegen waardoor het gebied slechts kan ontgonnen worden indien de andere ontginningsgebieden niet volstaan om tegemoet te komen aan de leembehoefte.

De raad verwijst tevens naar zijn vraag voor een flankerend beleid voor de landbouw en een afwegingskader voor de nabestemming (cf. par. 10).

²⁹ Toelichtingsnota, pag. 53.

³⁰ BOD, pag. 202.

Bijlage 1: synthese milieueffecten voor de verschillende locatievoorstellen

		erfgoedwaarden	landschapsstructuur	functieverlies	landbouw - ruimte	verkeer	geluid	waterlopen	overstroming	grondwater	kwel	ecotoop	versnippering	BOD	rode klei m³
deelplan 6	Ninove Baandries	2	3	5	4	5	3	5	5	5	5	5	5	3	16.958
deelplan 7	Haaltert Dries	2	3	5	3	5	3	5	5	5	3	5	5	3	126.244
deelplan 4	Ninove Ten Berg	5	3	5	1	5	2	5	5	5	5	5	5	3	27.209
deelplan 8	Kakelenberg zuid	5	3	4	1	3	2	5	5	2	3	5	5	3	640.081
deelplan 12	Eliksem	5	5	5	1	3	2	5	5	5	5	5	5	2	245.249
deelplan 2	Volkegem	1	1	5	1	3	2	5	5	5	3	5	5	2	315.201
deelplan 3	Denderwindeke	2	1	1	1	3	3	5	5	5	2	5	5	2	320.235
deelplan 10	Lelingen	1	3	5	3	3	2	5	5	2	5	5	5	1	494.266
deelplan 9	Mollem Asse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	267.360