

ADVIES
VAN 28 AUGUSTUS 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF
STEENBAKKERIJ FLOREN TE BRECHT

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	NOOD AAN VOLLEDIGE DOORVERTALING VOORWAARDEN PLANOLOGISCH ATTEST.....	2
III.	VRAAG NAAR VOLWAARDIG PLAN-MER-PROCES.....	3
IV.	VRAAG NAAR VERDERE AFSTEMMING MET HET GEWESTELIJK RUP KEMPISCHE KLEIPUTTEN.....	3
V.	CONCLUSIE	3

I. SITUERING

1. SARO ontving op 24 juni 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) historisch gegroeid bedrijf steenbakkerij Floren te Brecht.¹ Met voorliggend advies, vastgesteld op de SARO-raadszitting van 28 augustus 2013, voldoet SARO aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Steenbakkerij Floren nv is een familiebedrijf gelegen te Brecht (deelgemeente Sint-Lenaarts) en is sinds 1896 actief. Het bedrijf is gespecialiseerd in de productie van strengpersgevelstenen en voert daarnaast ook afgewerkte producten in (o.a. dakpannen en schouwpotten). Het bedrijf ligt ten zuiden van het Kempisch kanaal tegenover de kern van Sint-Lenaarts. Het vormt de grens tussen het westelijk gelegen industrieterrein D’Hoef en het oude kleiputtenlandschap in het oosten.
3. Voorliggend RUP werd opgemaakt naar aanleiding van het uitreiken van een gedeeltelijk positief planologisch attest op 27 augustus 2012.² Voorliggend RUP voorziet in de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf op de korte en lange termijn. Voor de korte termijn betekent dit een uitbreiding met 1,73 ha grondoppervlakte waarvan 3966 m² bebouwd. Voor de lange termijn een uitbreiding met 2 ha waarvan 3630 m² bebouwd. De steenbakkerij groeit met deze uitbreidingen van 2,6 ha tot 6,4 ha waarbij de productie en opslag bebouwing verdubbelt en de openlucht opslag 250% groeit.

II. NOOD AAN VOLLEDIGE DOORVERTALING VOORWAARDEN PLANOLOGISCH ATTEST

4. Een eerste voorwaarde, die opgelegd werd in het planologisch attest, stelt dat voorafgaand aan de uitbreiding, een volwaardige groenbuffer moet worden aangelegd binnen de contouren van het planologisch attest. Het voorliggend RUP voorziet in een buffer in het zuidwesten van het HGB-bedrijventerrein. Met artikel 2 wordt een overdruk ‘buffer’ voorzien op de bestemming ‘bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf’. De breedte bedraagt 20m. De buffer moet een volwaardige groenzone zijn die een natuurlijke buffer en overgang vormt naar het natuurgebied. In artikel 2 is opgenomen dat *‘de zone voor buffer dient aangelegd conform voorgaande bepalingen voorafgaand aan de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn overeenkomstig artikel 1’*. De raad stelt aldus vast dat deze voorwaarde volwaardig werd doorvertaald in het voorliggend RUP. De raad dringt er op aan om in deze buffer niet de mogelijkheid te voorzien voor installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie of energierecuperatie. Deze bepaling moet geschrapt worden in artikel 2.
5. Een tweede voorwaarde, die opgelegd werd in het planologisch attest, stelt dat *‘het verlies aan natuurwaarden moet vermeden worden. Indien dit niet mogelijk blijkt moeten concrete compensaties voor dit verlies worden uitgewerkt in het kader van de opmaak van een ruimtelijk*

¹ Het voorontwerp RUP kan geraadpleegd worden via www.grup.ruimtelijkeordering.be.

² Zie ook advies van Vlacoro van 9 september 2011 over het planologisch attest Steenbakkerij Floren en Cie nv. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

uitvoeringsplan. De raad stelt vast dat deze voorwaarde van het planologisch onvoldoende werd doorvertaald in voorliggend RUP. Immers slechts een beperkt deel van het 'ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied' (dat effectief reeds ontgonnen is en waar aldus de nabestemming moet gerealiseerd worden) wordt als natuurgebied herbestemd (ongeveer 1,5ha). De andere helft (1,5 ha) wordt herbestemd naar HGB. Bijkomend wordt ongeveer 1,5 ha natuurgebied omgezet naar HGB (nl. strook ten zuidwesten van het bedrijf, aansluitend op het woonlint, en een deel in het zuidoosten van het bedrijf). Aldus gaat er met voorliggend plan-MER 3 ha N-gebied verloren.^{3 4} Het voorliggend RUP bevat geen enkel voorstel om dit verlies aan natuurgebied te compenseren.

III. VRAAG NAAR VOLWAARDIG PLAN-MER-PROCES

6. De raad stelt vast dat er voor voorliggend RUP geen plan-MER beschikbaar is. De toelichtingsnota stelt: *'de opmaak van een plan-MER of planmerscreening is in onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zullen in een latere fase worden toegevoegd.'*⁵ De raad vindt dit een belangrijke tekortkoming van voorliggend RUP. Het dossier voor de Mer-screening moet nog opgestart worden. Hierdoor ontbreekt het noodzakelijk inzicht in de eventuele milieu-impact van voorliggend RUP; bovendien is er ook geen zicht op de noodzaak aan eventuele milderende maatregelen. Dit betekent een miskennen van de Mer-procedure die bij de opmaak van een plan input moet geven. Bovendien wordt de indruk gewekt dat de Mer-screening post factum dient om het plan te ondersteunen.

IV. VRAAG NAAR VERDERE AFSTEMMING MET HET GEWESTELIJK RUP KEMPISCHE KLEIPUTTEN

7. De raad merkt op dat voorliggende bestemmingswijziging niet meegenomen werd in het gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen', dat door de Vlaamse Regering goedgekeurd werd op 8 april 2011. De raad stelt vast dat momenteel ook een gewestelijk RUP 'Kempische kleiputten' in opmaak is. Volgens de toelichtingsnota zou dit RUP nog dit jaar voorgelegd worden aan de plenaire vergadering. De toelichtingsnota stelt verder dat *'een afstemming tussen beide processen noodzakelijk is; mogelijk kan dit leiden tot een integratie van beide plannen.'*⁶

V. CONCLUSIE

8. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'HGB Floren te Brecht' ongunstig omwille van:
 - (a) de onvolledige doorvertaling van de voorwaarden uit het planologisch attest naar het RUP (cf. deel II),
 - (b) het ontbreken van de resultaten van plan-MER of planmerscreening (cf. deel III),
 - (c) en de gebrekkige afstemming met het gewestelijk RUP 'Kempische kleiputten' (cf. deel IV).

³ Het plangebied bedraagt 10 ha: (1) 3 ha 'gebied voor milieubelastende industrie' wordt herbestemd naar 'HGB', (2) 3 ha 'gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming natuur' wordt herbestemd naar HGB (1,5 ha) en N-gebied (1,5 ha), (3) 1,5 ha natuur wordt herbestemd naar HGB en (4) 2,5 ha natuur blijft natuur.

⁴ In de ruimtebalans (toelichtingsnota pag. 25) wordt dit verdoezeld doordat de bestemming 'gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen' wordt ondergebracht onder overige bestemmingen. In de ruimtebalans blijft de oppervlakte 'natuur en reservaat' constant op 4 ha. Dit is echter geen correcte weergave omdat hier gebruik wordt gemaakt van de bestemmingswijziging naar natuur (door het realiseren van de nabestemming natuur).

⁵ Toelichtingsnota: pag.22.

⁶ Toelichtingsnota: pag.11.