

ADVIES
VAN 12 APRIL 2016
OVER HET VOORONTWERP RUP
UITBREIDING ZANDONTGINNING MEGANCK IN LOCHRISTI

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	ONDUIDELIJKE WETTELIJKE BASIS	2
IV.	VOORWAARDEN PLANOLOGISCH ATTEST	3
V.	PLAN-M.E.R.-PROCES	4
VI.	DIVERSE ONDUIDELIJKHEDEN	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 18 februari 2016 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Uitbreiding zandontginning Meganck in Lochristi'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 12 april 2016 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. Voorliggend voorontwerp RUP zorgt voor de uitbreiding (met 15 ha) van de bestaande zandontginning van het bedrijf Meganck-Collewaert NV in Beervelde (gemeente Lochristi). De bestaande zandontginning is gelegen in Beervelde ten noorden van de E17 en de Dendermondse Steenweg N445 (huidige oppervlakte 46 ha). De zandontginning is ontstaan bij de aanleg van de E17 en werd verder uitgebouwd.

De site ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/9/1977) in ontginningsgebied met nabestemming groengebied en waterwingebied. Door het APA van Lochristi (MB 30.06.1994) werd het gebied herbestemd tot 'ontginningsgebied' met nabestemming 'dagrecreatie en sport' en overdruk 'waterwinning'. De geplande uitbreidingen hebben als bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. Met voorliggend RUP wordt het huidige ontginningsgebied (46 ha) alsook 15 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied herbestemd naar 'gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met nabestemming agrarische gebied'. Er wordt voorzien in een uitbreiding in twee fases : 8 ha op korte termijn en 7 ha op lange termijn (ongeveer zes jaar) voor ongeveer 1,7 miljoen m³ zand. Daarna wordt de ontginningsput opgevuld tot op het oorspronkelijke maaiveld in functie van het gebruik voor de landbouw. Daartoe wordt als nabestemming gekozen voor agrarisch gebied. De opvulling van het plangebied zou 2 à 4 jaar duren.

4. Voorliggend voorontwerp RUP verwijst verder naar de mededeling aan de Vlaamse Regering van 19 juli 2013 betreffende 'Verzekering van de zandbevoorrading op middellange termijn' (zie verder par.7).

5. Op 10 maart 2015 verleende de minister een voorwaardelijk gunstig planologisch attest.

De uitbreiding op korte termijn wordt gunstig geadviseerd. Het bedrijf kan haar activiteiten uitbreiden op de percelen ten zuiden en westen van de bestaande ontginning. De ontginning moet een voldoende brede en hoge buffer voorzien ten opzichte van de woningen zodat geluids-, stof- en andere hinder tot een minimum herleid worden. Deze buffer kan bij de afwerking van het terrein verwijderd worden zodat de zichten hersteld kunnen worden. Er moet tevens rekening worden gehouden met de aanwezige waterlopen in het gebied. Op basis van het planologisch attest werd op 17 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de korte termijn uitbreiding van de zandontginning.

De uitbreiding op lange termijn (ten zuiden en noordwesten van de huidige bedrijfsvoering) wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Bij de opmaak van een gewestelijk RUP moet verder

onderzocht worden welke percelen in aanmerking kunnen komen voor zandontginning op lange termijn. In het RUP moet tevens een nabestemming voor het gebied worden voorzien. De mogelijkheid om het gebied terug in te passen in de agrarische structuur zal verder worden onderzocht. Het planologisch attest vermeldt verder dat het opgemaakte dossier voor de ontheffing van de project-MER niet bruikbaar is voor de ontginning op lange termijn. Hiervoor moet een MER-studie opgestart worden.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. De raad adviseert het voorontwerp RUP 'Uitbreiding zandontginning Meganck in Lochristi' ongunstig op basis van volgende fundamentele tekortkomingen:
 - a. Het ontbreken van een duidelijke wettelijke basis (zie verder deel III van dit advies).
 - b. Het niet voldoen aan de voorwaarden van het planologisch attest (deel IV).
 - c. Het ontbreken van een volwaardig plan-m.e.r.-proces (deel V).

Verder wijst de raad in deel VI van dit advies op de diverse onduidelijkheden in het voorliggend voorontwerp RUP.

De raad stelt vast dat het voorontwerp RUP behept is met tal van onduidelijkheden en stelt zich vragen bij de wijze waarop dit proces tot op heden is verlopen. De raad vraagt dat dit dossier van zodra dit is bijgewerkt en het plan-MER beschikbaar is, opnieuw wordt voorgelegd aan de raad voor advies.

III. WETTELIJKE BASIS

7. Het oppervlakedelfstoffendecreet (artikel 7) bepaalt dat *'de minister voor één of meer zoekzones die in een of meer oppervlakedelfstoffennota's zijn opgenomen, een vraag tot opname van de desbetreffende zoekzones in een gebiedsgericht ruimtelijk planningsproces of in een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot aanbod gedreven planning van ontginningsgebieden, ter goedkeuring kan voorleggen aan de Vlaamse Regering met het oog op het nemen van een startbeslissing om binnen de zoekzones locatievoorstellen als ontginningsgebied te bestemmen'*.

SARO benadrukt dat er momenteel nog geen bijzonder oppervlakedelfstoffenplan zand (oude procedure) noch een delfstoffennota zand in Vlaanderen werd opgemaakt en goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Deze plannota's zullen de noodzakelijke onderbouwing moeten aanleveren voor de opstart van een RUP-procedure.

Met voorliggend voorontwerp RUP wordt aldus een voorafname gemaakt op de aanbodgedreven planning van ontginningsgebieden.

8. Het voorontwerp RUP verwijst verder naar de mededeling van de Vlaamse Regering van 19 juli 2013. De raad merkt op dat de Vlaamse Regering op 19 juli 2016 akte nam van deze mededeling waarin enkele procesafspraken werden vastgelegd om te komen tot een startbeslissing.

In de mededeling staat onder meer dat het engagement zal worden genomen om onmiddellijk te starten met de voorbereiding van een gewestelijk RUP of meerdere gewestelijke RUP's in functie van de zandbevoorrading op middellange termijn. De administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, zal in functie van een gebiedsgerichte benadering bepalen welke locatievoorstellen voor uitbreidingen van ontginningsgebieden in aanmerking komen. In het najaar van 2013 zal een startbeslissing genomen worden met het oog op de start van een planproces.

De raad merkt op dat de Vlaamse Regering op 4 april 2014 een startbeslissing heeft genomen

om een aantal RUP-processen op te starten m.b.t. zandontginning die uitzonderlijk kunnen lopen zonder dat de bestaande en toekomstige procedures van het oppervlakedelfstoffendecreet worden gevolgd. Specifiek ging het om RUP-processen in Bocholt, Opglabbeek en Oosterzele. Het voorliggend voorontwerp RUP maakte geen deel uit van deze lijst.

De raad wijst er aanvullend ook op dat voorliggend voorontwerp RUP ook niet voldoet aan de nieuwe mogelijkheden die werden voorzien in het Oppervlakedelfstoffendecreet inzake vraaggestuurde planning (cf. artikel 8 van het Oppervlakedelfstoffendecreet).

IV. VOORWAARDEN PLANOLOGISCH ATTEST

9. De raad benadrukt verder dat met voorliggend voorontwerp niet voldaan wordt aan de voorwaarden die in het planologisch attest worden geformuleerd en waarbij de uitbreiding op lange termijn voorwaardelijk gunstig wordt geadviseerd.

Het planologisch attest stelde als voorwaarde dat in het RUP moest onderzocht worden welke gebieden effectief in aanmerking komen voor de zandontginning op lange termijn. Hierbij moet bekeken worden of de leefbaarheid voor de omwonenden van het bedrijf niet in het gedrang komt en op welke manier het naburige landbouwbedrijf haar bedrijfsvoering kan verderzetten. Verder bepaalt het planologisch attest dat bij de uitbreiding op lange termijn de aanvrager een voldoende brede en hoge buffer moet voorzien ten opzichte van de woningen zodat geluids-, stof- en andere hinder tot een minimum worden herleid.

De raad benadrukt dat het voorliggend voorontwerp niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het planologisch attest voor de lange termijn behoeft:

- Leefbaarheid: Allereerst wijst de raad op de belangrijke negatieve impact van de ontginningen op de leefbaarheid van de omwonenden van het bedrijf. In het planologisch attest is sprake van geluidshinder, stofhinder en andere hinder. Door het ontbreken van een plan-m.e.r.-proces is deze impact niet in kaart gebracht en werden ook geen milderende maatregelen vooropgesteld (laat staan doorvertaald in het RUP). Er werd aldus niet voldaan aan de voorwaarde - zoals gesteld in het planologisch attest - om bij de lange termijn uitbreiding de leefbaarheid voor de omwonenden niet in het gedrang te brengen.
- Buffers: Wat betreft de gevraagde buffering (breed en hoog) stelt de raad vast dat het voorliggend voorontwerp RUP slechts over een geringe lengte een zeer smalle buffer voorziet tussen de ontginning en de bewoning. In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferzone wordt verduidelijkt dat *'... de buffering aan de noordwestelijke kant zo beperkt mogelijk wordt gehouden om de ontginning te maximaliseren. Hier wordt voorzien in een haag of een rij opgaande bomen.'* De raad beoordeelt dit als ruimschoots onvoldoende en stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarde - zoals gesteld in het planologisch attest - om bij de lange termijn uitbreiding een voldoende brede en hoge buffer te voorzien ten opzichte van de woningen zodat geluids-, stof- en andere hinder tot een minimum worden herleid.
- Landbouw: Verder wijst de raad er op dat de percelen die op lange termijn kunnen worden ontgonnen, in gebruik zijn door 6 verschillende landbouwers. Volgens de landbouw-impactstudie zijn er binnen het uitbreidingsgebied geen landbouwers gelegen die meer dan 20% van het bedrijfsareaal hebben binnen het ontginningsgebied. Twee percelen in de uitbreidingszone op lange termijn hebben evenwel een zeer hoge gebruikswaarde. Het betreft twee huiskavels.¹ Voor deze landbouwer heeft voorliggend voorontwerp RUP een zeer zware landbouwimpact en wordt de verdere bedrijfsvoering volledig gehypothekeerd. Nagenoeg de volledige huiskavel (aardbeienteelt thuisverkoop en vleesvee) wordt

¹ Toelichtingsnota pag. 16.

opgeslokt. Bovendien wijst de raad er op dat de volledige uitbreiding gerealiseerd wordt in herbevestigd agrarisch gebied. De raad meent aldus dat niet voldaan wordt aan de voorwaarde zoals gesteld in het planologisch attest - om te verduidelijken op welke manier het naburige landbouwbedrijf haar bedrijfsvoering kan verderzetten.

V. PLAN-M.E.R.-PROCES

10. De raad stelt vast dat er voor voorliggend RUP nog geen plan-MER beschikbaar is. De toelichtingsnota (pag. 33) stelt: *'Het plan-MER is in opmaak. ... Een eerste document voor kennisgeving/ontwerp is in opmaak, maar is op het ogenblik van de opmaak van voorliggend voorontwerp nog niet ter beschikking. Bij de opmaak van het ontwerp-GRUP zullen de resultaten van het plan-MER worden verwerkt in het GRUP. Het goedgekeurde plan-MER en de goedkeuringsbeslissing zal in principe ook opgenomen worden als afzonderlijke bijlage bij het ontwerp-GRUP.'*

De raad beoordeelt het ontbreken van een plan-MER als een belangrijke tekortkoming van voorliggend RUP. Hierdoor ontbreekt immers het noodzakelijk inzicht in de eventuele milieu-impact van voorliggend RUP. Bovendien betekent dit dat er geen duidelijkheid is over de noodzakelijke milderende maatregelen en dat er ook geen doorvertaling is gebeurd van de milderende maatregelen naar voorliggend RUP.

Dit is een miskennis van de m.e.r.-procedure waarin bij de uitwerking van een plan inzicht wordt gegeven in de milieu-impact. Tevens wijst de raad op het verplicht onderzoek naar de alternatieven in het kader van het m.e.r.-proces. De indruk wordt gewekt dat de m.e.r.-screening post factum dient om het plan te ondersteunen; terwijl het juist andersom moet zijn en het RUP moet worden uitgewerkt op basis van de resultaten van het plan-MER.

Het ontbreken van een plan-MER betekent tevens ook dat de resultaten van de natuurtoets, de landschapstoets en de watertoets niet gekend zijn en dus ook niet werden meegenomen bij de opmaak van voorliggend RUP.

VI. DIVERSE ONDUIDELIJKHEDEN

11. De raad merkt op dat voorliggend voorontwerp RUP nog tal van onduidelijkheden bevat. Zonder volledigheid te willen nastreven gaat de raad hierna verder in op de ontginningsmodaliteiten en de beoogde nabestemming.
12. Onduidelijkheden ten aanzien van de ontginning:
- De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) bepalen dat het gebied bestemd is voor de ontginning van zand tot een *maximale gemiddelde* diepte van 18 meter. Dit is een zeer onduidelijke omschrijving. Ofwel wordt bedoeld 'een maximale diepte van 18 meter' ofwel 'een gemiddelde diepte van 18 meter'. Bovendien leidt het hanteren van een 'gemiddelde' diepte tot zeer veel onduidelijkheid en opent het de mogelijkheid om voor sommige percelen veel dieper te gaan ontginnen. Dit is niet wenselijk. De raad vraagt om - zoals ook gehanteerd wordt in de stedenbouwkundige voorschriften voor het voorontwerp RUP zanden steengroeve Balegro - in de stedenbouwkundige voorschriften eenduidig vast te leggen: *'De ontginningsdiepte bedraagt maximaal 18 meter onder maaiveld.'*
 - De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) voorzien *'dat de bestemming eindigt op het ogenblik dat de zandvoorraad tot op gemiddeld 18 meter volledig is ontgonnen en uiterlijk op tot 17 november 2021'*. Dit is een zeer onduidelijke omschrijving. Het kan volgens de raad alvast niet de bedoeling zijn dat aan beide voorwaarden moet voldaan zijn (qua diepte en qua tijdstip) vooraleer de ontginning moet worden stopgezet. Het is aldus

wenselijk om eenduidig vast te leggen dat de bestemming eindigt op 17 november 2021. Tevens wijst de raad er op dat dit vervolgens moet afgestemd worden met de bepaling in artikel 1.4 waarbij gesteld wordt dat uiterlijk vanaf 12 november 2021 het gebied bestemd is voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.

- Vervolgens wijst de raad op de onduidelijkheid omtrent het effectieve ontginningspotentieel. Met voorliggend voorontwerp RUP wordt vastgelegd dat de ontginning eindigt na zes jaar. Op basis van het verslag van de plenaire vergadering zou opgemaakt kunnen worden dat geen rekening is gehouden met de huidige restcapaciteit van de vergunde groeve. In het verslag van de plenaire vergadering wordt vervolgens de mogelijkheid geopperd om de ontginningstermijn te verlengen. SARO benadrukt dat dit niet strookt met de maximale termijn van zes jaar zoals vastgelegd in het planologisch attest. Veeleer moet beslist worden om de zone voor de uitbreiding op lange termijn niet te herbestemmen en te behouden als landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie ook deel IV van dit advies).
- In tegenstelling tot wat de titel van de bestemming doet vermoeden wordt met artikel 1 het gebied bestemd voor de winning van oppervlakedelfstoffen maar wordt in de stedenbouwkundige voorschriften tevens ruimte gelaten voor het verwerken van zand. Het behouden en vervangen van de bestaande tijdelijke gebouwen en installaties voor de verwerking van ter plaatse gewonnen zand is toegestaan. Deze zone voor bedrijfsactiviteiten mag volledig verhard worden. Aangezien een inrichtingsstudie voor het gebied ontbreekt is de grootte en de exacte afbakening van deze zone onduidelijk.
- En tenslotte merkt de raad op dat de nummering van de artikelen van de stedenbouwkundige voorschriften niet klopt met de nummering van de artikelen op het grafisch plan. Zo is in de toelichtingsnota sprake van 'artikel 1.3 ontsluiting' terwijl op het grafisch plan artikel 1.3 aangeduid staat op de zone die voorzien is voor de fasering van de ontginning.

13. Onduidelijkheden ten aanzien van de nabestemming:

- Voor het gehele ontginningsgebied wordt met voorliggend RUP een nabestemming 'agrarisch gebied' ingevoerd. De huidige nabestemming - zoals voorzien in het APA Lochristi - is 'zone voor dagrecreatie en sport'.
- Op basis van het verslag van de plenaire vergadering kan de raad opmaken dat er nog geen eenduidig draagvlak bestaat over de gewenste nabestemming. De gemeente Lochristi heeft een duidelijke voorkeur om voor het huidige ontginningsgebied zachte recreatie als nabestemming te voorzien. Sport Vlaanderen wenst dat voor de betreffende zone de nabestemming onderzocht wordt in functie van infrastructuur voor waterski. Departement Landbouw geeft er de voorkeur aan om op het huidige ontginningsgebied de nabestemming landbouw te voorzien. De raad vraagt om verder onderzoek te doen naar de gewenste nabestemming van het gebied. Zo merkt de raad onder meer op dat de gemeente Lochristi recent een recreatiebehoeftestudie heeft opgestart. Verder werd een landbouwimpactstudie uitgewerkt en zal de nabestemming verder onderzocht worden in het kader van de plan-m.e.r. .
- Aanvullend wijst de raad ook op de noodzaak om de transitie van het huidige APA naar het voorliggend voorontwerp RUP verder in kaart te brengen. Zo merkt de raad op dat de huidige ontginningszone (die met het APA bestemd werd als 'zone voor ontginning') wordt herbestemd als 'gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen' waaraan specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld. De opvullingen van de groeve zijn aldus tot op heden gebeurd op basis van het APA Lochristi waarin de nabestemming 'zone voor dagrecreatie en sport' voorzien is. Een eventuele andere nabestemming zal in samenhang moeten worden onderzocht met de reeds vergunde opvullingen.

- Ten slotte stelt de raad vast dat in de oostelijke zone een volledig ontgonnen gebied met voorliggend voorontwerp RUP wordt herbestemd naar agrarisch gebied. De raad merkt allereerst op dat in de toelichtingsnota geen stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen voor het agrarisch gebied. Bovendien benadrukt de raad dat de opvulling van de groeve tot nu toe gebeurde vanuit de nabestemming recreatie. Het voorzien van de bestemming agrarisch gebied zal sowieso impact hebben op de kwaliteit van de gronden die gebruikt zullen worden voor de afwerking van de opgevulde groeve.