



ADVIES
VAN 12 APRIL 2016
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF STEENFABRIEKEN NELISSEN NV

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	VERDUIDELIJK DE RUIMTEBEHOEFTE VAN HET BEDRIJF	2
IV.	VERDUIDELIJK DE AFBAKENING.....	3
V.	ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 29 februari 2016 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 12 april 2016 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.

2. Steenfabrieken Nelissen NV is een steenbakkerij met plaatselijke leemontginning die als grondstof dient voor de productie van steenproducten. Het betreft een historisch gegroeid bedrijf dat werd opgericht in 1921 in Kesselt-Lanaken op een leemrijk plateau nabij het Albertkanaal. Het bedrijf situeert zich ter hoogte van de woonkern van Kesselt. De bedrijfssite beslaat een totale oppervlakte van 50 ha en bestaat deels uit afgewerkt ontginningsgebied en ontginningsgebied in exploitatie (samen 21 ha) en deels uit nog niet aangesneden reserve ontginningsgebied (17 ha). Daarnaast bevindt zich op de bedrijfssite een steenbakkerij met kantoorgebouwen (ca. 2,6 ha), parkeerruimte, ruimte voor buitenopslag van afgewerkte producten en circulatieruimte. De steenbakkerij is voor de bevoorrading afhankelijk van de leem die op de bedrijfssite wordt ontgonnen.

Het plangebied is 3 ha groot en sluit aan op de noordzijde van het huidige bedrijventerrein ten westen van de N78. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Meulenweg en de woningen gelegen langs de Kiezelweg. Het grootste deel van het plangebied is momenteel bestemd als landbouwgebied (2 ha). Aan de zijde van de Kiezelweg is een strook woongebied (1 ha) opgenomen in het plangebied.

3. Aanleiding voor de opmaak van het voorontwerp RUP is de afgifte van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest op 3 maart 2015. Het bedrijf is historisch gegroeid en kan op de huidige locatie behouden blijven en mag op korte termijn uitbreiden. De uitbreiding op korte termijn omvat de realisatie van nieuwe kantoorgebouwen op de percelen ten noorden van het huidige bedrijf. Het planologisch attest stelt dat tevens de verkeerscirculatie moet worden herzien om er voor te zorgen dat de gevaarlijke verkeerssituatie en het parkeren op de Kiezelweg kan vermeden worden.

Op lange termijn voorziet het bedrijf een verdere interne herstructurering van de verkeerscirculatie op het bestaande bedrijventerrein en de afbraak van de bestaande showroom en kantoren in functie van bijkomende buitenopslagruimte en de mogelijke uitbreiding met een vijfde productiehal. De opties op lange termijn worden voorzien binnen het bestaande bedrijventerrein.

Het planologisch attest stelt dat de globale terreininrichting moet onderzocht worden als een onderdeel van de ruimtelijke afweging bij de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De terreininrichting moet overeenstemmen met de principes van zuinig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, buffering, ontsluiting en waterbeheersing.

Het planologisch attest beoordeelt de uitbreiding op korte termijn en lange termijn gunstig onder volgende voorwaarden:

- a. Opname binnen het plangebied van het op te stellen RUP van perceel 563r in functie van de ordening en afstemming met de opties voor de korte en lange termijn van het bedrijf.
- b. Verfijning van de invulling van de bufferzone af te wegen ten aanzien van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies.

Het voorontwerp RUP maakt op korte termijn het behoud en de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen mogelijk. Deze uitbreiding omvat de bouw van een nieuw kantoorgebouw, bijkomende parkeerplaatsen, een herstructurering van de verkeerscirculatie, ruimte voor waterbeheersing en een buffer rondom de nieuwe activiteiten.

4. Het voorontwerp RUP geeft in de eerste plaats uitvoering aan het voorwaardelijk gunstig planologisch attest, maar is tevens afgestemd op de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio 'Haspengouw-Voeren'. Het plangebied wordt niet gevat door het operationeel uitvoeringsprogramma voor deze buitengebiedregio. Het RUP herbestemt een klein deel (1 ha) van het herbevestigd agrarisch gebied.

Het voorontwerp RUP is tevens afgestemd op het gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg' van 22 september 2006 en vormt er een kleine uitbreiding op. Dit gewestelijk RUP werd opgemaakt voorafgaand aan de uitwerking van een bijzonder oppervlakedelfstoffenplan en heeft tot doel de grondstofvoorziening voor steenbakkerijen in deze regio planmatig veilig te stellen. Voor steenbakkerij Nelissen werd een deelplan voor het ontginningsgebied opgemaakt en een deelplan voor de zone voor verwerking van delfstoffen.

5. Het voorontwerp RUP is niet plan-m.e.r.-plichtig en valt niet onder het toepassingsgebied van de passende beoordeling. De elementen voor de watertoets zijn opgenomen in de plan-m.e.r.-screening.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. De raad adviseert het voorontwerp RUP gunstig maar vraagt een verdere verduidelijking inzake:
 - a. De ruimtebehoefte van het bedrijf in relatie tot de omvang van het plangebied (deel III).
 - b. De afbakening van het plangebied (deel IV).
 - c. De inrichting en buffering van het bedrijventerrein (deel V).

III. VERDUIDELIJK DE RUIMTEBEHOEFTE VAN HET BEDRIJF

7. Het voorliggend RUP geeft invulling aan het planologisch attest dat voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijf. Er wordt een zone van 3 ha ten noorden van de huidige bedrijfssite bestemd als historisch gegroeid bedrijf.

Het planologisch attest geeft aan dat de uitbreiding op korte termijn - met name het realiseren van nieuw kantoorgebouw met ondergrondse parking - de inname impliceert van de percelen 568E en 568G. Met voorliggend RUP wordt ook perceel 563R meegenomen binnen de afbakening aangezien het planologisch attest hierop aandringt. Het is evenwel niet duidelijk waarvoor dit perceel gebruikt zal worden. Bovendien stelt de raad vast dat ook perceel 574D wordt meegenomen binnen de afbakening. Het voorontwerp RUP bakent een zone van 3 ha af, en neemt daarmee bijna de volledige ruimte in tussen de huidige bedrijfssite, de Meulenweg en de woningen in het noorden. De raad vraagt verder te verduidelijken hoe deze bijkomende ruimte zal worden ingevuld. Het voorontwerp RUP bevat geen inrichtingsplan, waardoor het voor de raad zeer moeilijk valt in te schatten welke activiteiten op welke locatie zullen worden voorzien. De raad vraagt de inrichtingsplannen mee op te nemen in de toelichtingsnota. Tevens vraagt de raad aandacht voor voldoende buffering ten opzichte van de woningen.

8. De opties op lange termijn omvatten de interne herstructurering van de verkeerscirculatie, bijkomende mogelijkheden voor buitenopslag door afbraak van de bestaande showroom en kantoren en een mogelijke uitbreiding van de productiecapaciteit door toevoeging van een vijfde productiehal. Aan deze ruimtevraag kan volgens het planologisch attest worden beantwoord binnen het bestaande bestemde bedrijventerrein. Daarbij wordt evenwel aangegeven: *'De globale terreininrichting, in overeenstemming met de principes van zuinig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en buffering, de ontsluiting en de waterbeheersing moeten onderzocht worden als een onderdeel van de ruimtelijke afweging bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan op het gewestelijke niveau.'*

De raad stelt vast dat de ontwikkelingsopties voor het bedrijf op lange termijn niet worden onderzocht in het voorontwerp RUP. De afbakening beperkt zich tot de uitbreiding op korte termijn. Hierdoor is het onder meer onduidelijk in welke mate de uitbreiding van de activiteiten op lange termijn - met onder andere de bouw van een vijfde productieloods en extra opslagruimte - effecten zal hebben op omgeving en op de eventuele noodzaak aan milderende maatregelen.

9. Tot slot vraagt de raad om te verduidelijken waarom alleen de uitbreidingszone wordt aangeduid als historisch gegroeid bedrijf. De bedrijfsactiviteiten strekken zich uit over een veel groter gebied en zullen in de toekomst worden uitgebreid. Het is voor de raad niet duidelijk waarom in het voorontwerp RUP niet de volledige bedrijfssite wordt opgenomen en meer gedetailleerd wordt bestemd, onder andere met betrekking tot toegankelijkheid en buffering.

IV. VERDUIDELIJK DE AFBAKENING

10. Het is voor de raad onduidelijk waarom het planologisch attest de voorwaarde oplegt om het 'restperceel 563R' op te nemen in het plangebied. Voor de ruimtebehoefte op korte termijn wordt immers uitgegaan van twee percelen die niet rechtstreeks aansluiten op perceel 563R. De inname van het tussenliggende perceel 574D wordt verder niet gemotiveerd.

11. Daarbij aansluitend merkt de raad op dat het tevens onduidelijk is waarom de percelen 563S, 574E en 568H worden opgenomen in het plangebied. Deze percelen vormen samen een smalle strook van het huidige bedrijventerrein en zijn opgenomen in het RUP 'Leem in Zuid-Limburg' als zone voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen.

De toelichtingsnota (pag. 20) geeft aan dat het gaat om een strook die momenteel in gebruik is als stapelruimte. Het overlappende gedeelte met RUP 'Leem in Zuid-Limburg' is gericht is op het behoud van de bestaande functie, zonder uitbreiding ervan. Artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften stelt immers: *'Het behoud van de bestaande inrichting en verharding voor het stapelen van afgewerkte producten is toegelaten. De uitbreiding van de oppervlakte voor stapelen van afgewerkte producten is niet toegestaan.'*

Het is aldus onduidelijk waarom de strook in de afbakening wordt opgenomen in het plangebied. Tevens wijst de raad erop dat de betreffende percelen niet in de ruimtebalans worden opgenomen als bedrijventerrein. De raad vraagt dit verder te verduidelijken.

12. De raad merkt op dat het grafisch plan de grens van het bedrijventerrein en de buffer (artikel 1 en 2 van de stedenbouwkundige voorschriften) doortrekt tot op de as van de Meulenweg. Hierdoor verspringt de afbakeningslijn van het te realiseren bedrijventerrein ten opzichte van het reeds bestaande bedrijventerrein. De raad vraagt bij de afbakening de perceelsgrenzen te volgen en de afbakeningslijn van het huidige bedrijventerrein – zoals opgenomen in het RUP 'Leem in Zuid-Limburg' te volgen.

V. ZORG VOOR EEN KWALITATIEVE INRICHTING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

13. De raad formuleert hierna enkele bemerkingen ten aanzien van de inrichting en buffering van het bedrijventerrein. Het betreft vragen naar verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften.

14. Artikel 1.1 legt de stedenbouwkundige voorschriften vast voor het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is specifiek gericht op het behoud en de uitbreiding van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten van steenbakkerij Nelissen NV. De voorschriften bepalen onder meer dat op het bedrijventerrein een kantoorgebouw met ondergrondse parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd ten behoeve van de steenfabriek.

De raad merkt op dat de stedenbouwkundige voorschriften geen beperkingen opleggen inzake de oppervlakte en hoogte van het te bouwen kantoorgebouw. Bij de milieubeoordeling voor de discipline landschap wordt uitgegaan van een bepaalde vormgeving voor het kantoorgebouw: *'Het kantoorgebouw is wat schaal en karakter betreft een soort schakel tussen het bedrijf en de woonomgeving.'* Uit het voorontwerp RUP blijkt evenwel nergens wat de schaal en het karakter van het nieuwe gebouw zal zijn. De raad vraagt in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijke normen op te nemen inzake de oppervlakte en hoogte van het nieuwe kantoorgebouw, waarbij wordt uitgegaan van het principe van zuinig ruimtegebruik. Het is wenselijk deze hoogtes af te stemmen op de bestaande fabrieksgebouwen, de ligging t.o.v. de Kieselweg, en de woningen ten noorden van het bedrijf.

15. Artikel 1.2 voorziet een indicatieve aanduiding voor de ontsluiting van het nieuwe kantoorgebouw. Het betreft een inrit met een maximale breedte van 5 meter. De huidige toegang tot het bedrijf zal in de toekomst uitsluitend nog als uitrit worden gebruikt. Bijkomende ontsluitingen voor vrachtverkeer op andere locaties of via andere wegen zijn verboden.

De raad vindt het positief dat de nieuwe ontsluiting de mogelijkheid zal bieden om een betere verkeerscirculatie te realiseren. De raad vraagt evenwel bijkomende ontsluitingen op andere locaties niet alleen te verbieden voor vrachtwagens, maar ook voor personenvervoer. Een ontsluiting van het bedrijventerrein langs de Meulenweg is niet wenselijk. Het gabarit van de weg is smal en bovendien is de zichtbaarheid bij de uitrit van de Meulenbeek op de Kieselweg beperkt.

16. Artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften neemt bepalingen op inzake de buffering van het bedrijventerrein. Deze buffer moet volgens de voorschriften voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van hinder.

De raad stelt vast dat artikel 2 zeer vaag blijft en aldus de garantie op een kwalitatieve invulling van bufferzone doorschuift naar het niveau van de stedenbouwkundige vergunning. De verfijning van de invulling van de bufferzone moet nochtans volgens het planologisch attest in het RUP worden afgewogen ten aanzien van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies. Het betreft met andere woorden een planologische afweging.

De raad vraagt dan ook om bepalingen op te nemen inzake de breedte, de aard en de hoogte van de buffer (in functie van de hoogte van het kantoorgebouw en de afstand ten opzichte van de omliggende woningen).