

**ADVIES**  
**VAN 28 FEBRUARI 2018**  
**OVER HET VOORONTWERP GEWESTELIJK RUP**  
**ZOLDER LUMMEN ZUID**

## INHOUD

I. SITUERING .....	1
II. ALGEMENE BEOORDELING .....	2
III. DOELSTELLINGEN RUP: AFSTEMMING WITBOEK BRV .....	2
IV. IMPACT OP NATUUR .....	3
V. NATUUR- EN BOSCOMPENSATIE .....	4

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 16 januari 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zolder-Lummen Zuid'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 28 februari 2018, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Het voorliggend voorontwerp RUP kadert in de uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). De Vlaamse Regering nam op 23 april 2004 een beslissing over de nadere uitwerking van het ENA waarbij Zolder-Lummen Zuid als zoekzone werd beschouwd. Verder onderzoek werd noodzakelijk geacht, en dit nadat er garanties zijn voor de uitvoering van een goede ontsluiting van de huidige industrieterreinen, alsook sluitende garanties voor de vrijwaring en/of volwaardige compensatie van de aanwezige natuurwaarden *'die ook kan (of moet) gerealiseerd worden via de beperking van de oppervlakte van de voorgestelde uitbreiding'*.  
Na ruim onderzoek en afweging van de verschillende scenario's besliste de Vlaamse Regering op 17 juli 2015 over de verdere aanpak. Het gebiedsprogramma voor Zolder Lummen Zuid werd vastgelegd en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, werd gelast voor dit gebiedsprogramma een gewestelijk RUP op te maken.
3. Het plangebied situeert zich grotendeels op het grondgebied van de stad Hasselt en deels op het grondgebied van de gemeente Lummen. Een beperkt deel langs het Albertkanaal ligt op het grondgebied van Heusden-Zolder. Het gebied is gelegen tussen het Albertkanaal in het noordoosten en de E313 in het westen. In het noorden sluit het gebied aan op het bestaande industriegebied Zolder-Lummen. In het zuidoosten wordt het gebied begrensd door de Voortbeek. Het plangebied is momenteel grotendeels bestemd als natuurgebied. De centraal gelegen waterplas betreft een voormalige ontginningsplas die bestemd is als ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied. Enkele percelen ter hoogte van de Voortbeek zijn ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Tot slot omvat het plangebied in het noorden een bestaand terrein industriegebied.  
Voorliggend RUP voorziet enerzijds een herbestemming naar watergebonden bedrijventerrein. Door de ligging van dit plangebied aan het knooppunt van twee belangrijke snelwegen (E313 en E 314) en aan het Albertkanaal wordt ingezet op een hoogwaardige ontwikkeling van het bedrijventerrein. Volgens de toelichtingsnota (pag. 23) wordt gemikt op de realisatie van een toplocatie voor een internationale speler voor een Europees (watergebonden) distributiecentrum. De zone ten zuiden van dit bedrijventerrein wordt herbestemd naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur. Hier wordt ingezet op het behoud van de 'Groene Delle' als natuurgebied en op de bescherming van de waardevolle vegetatietypes en habitattypes. Er worden maatregelen genomen om de natuurwaarden te versterken en enkel laagdynamisch, zacht recreatief medegebruik is mogelijk. Het natuurgebied wordt van de bedrijvigheid afgeschermd door een bufferzone.
4. De gezamenlijke effecten van het volledige ENA-programma zijn geëvalueerd in een overkoepelend plan-MER op programmaniveau. Daarnaast werd de zoekzone Zolder-Lummen Zuid onderworpen aan een gebiedsgerichte milieubeoordeling. Het plan-MER werd goedgekeurd op 23 juni 2014. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is in opmaak.

## II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad erkent dat voorliggend RUP het resultaat is van het gevoerde vooroverleg in het kader van de gewenste ontwikkeling en geïntegreerde visie voor de uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

De raad erkent dat voorliggend RUP uitvoering geeft aan de beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 om een gewestelijk RUP op te maken voor het gebiedsprogramma Zolder Lummen Zuid (conform het scenario 1).

De raad heeft echter diverse fundamentele bemerkingen bij voorliggend RUP. De raad dringt aan op een verdere onderbouwing van de doelstellingen inzake de uitwerking van het ENA-project in afstemming met de ruimtelijke doelstellingen van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (zie deel III).

De raad heeft bovendien veel vragen bij voorliggend RUP aangezien geen samenhangend ruimtelijk verhaal wordt gecreëerd en heel wat vragen inzake natuur, bos en landbouw niet beantwoord worden. De raad vraagt dat:

- een volwaardige onderbouwing gebeurd van de compenserende/milderende maatregelen voor natuur met duidelijkheid over de totale oppervlakte natuur die effectief moet worden gecompenseerd gekoppeld aan concrete voorstellen voor effectieve natuurcompensatie,
- een volwaardig ruimtelijk antwoord wordt uitgewerkt voor de vereiste boscompensatie i.e. 64,2ha effectieve bosuitbreiding. Een dergelijke grootschalige bebossing moet worden opgenomen via een planologisch initiatief (bij voorkeur geïntegreerd of ten minste gekoppeld aan voorliggend RUP).
- bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen inzake natuurcompensatie en boscompensatie in samenhang worden uitgewerkt met een volwaardige ruimtelijke visie ten aanzien van het behoud van de agrarische structuur (zie deel IV en V).

### Standpunt BBL, Natuurpunt en raadslid-expert Godfried Bekaert:

*'BBL, Natuurpunt en Godfried Bekaert adviseren het RUP negatief. Het planproces gaat voorbij aan de evaluatie en actualisatie van het actieprogramma ENA op basis van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, zoals voorzien in het door de Vlaamse regering goedgekeurde Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dergelijke evaluatie gaat verder dan het onderzoek naar de economische wenselijkheid en het in kaart brengen van de milieueffecten; of naar de nieuwe ruimtelijke principes inzake logistiek; het moet evenzeer aandacht schenken aan principes zoals 'open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen', 'ruimtelijk uitbreiden als uitzondering', en 'ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik',... Die afgesproken oefening ontbreekt vooralsnog, doch is cruciaal, temeer omdat het RUP voorziet in het creëren van bijkomend aanbod ('ijzeren voorraad'), ten koste van zeer waardevolle natuur (de Groene Delle), terwijl er nog watergebonden terreinen in Limburg beschikbaar zijn (bv. voormalige Ford-site te Genk, centrale te Langerlo, geplande Kolenhaven te Lummen, Zwartenhoek te Ham, enz.), en er zich op heden geen kandidaat-bedrijven aandienen.'*

## III. DOELSTELLINGEN RUP: AFSTEMMING WITBOEK BRV

6. De Vlaamse Regering opteerde met haar beslissing van 17 juli 2015 voor de verdere aanpak van ENA via een tweesporenbeleid waarbij zowel wordt ingezet op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen als op de ontwikkeling van bijkomende bedrijvigheid. Voorliggend RUP kadert in het 'uitbreidingsspoor'.

Het ENA is in het RSV geselecteerd als belangrijk gebied om het aanbodbeleid van bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen op Vlaams niveau te realiseren.

Voor het gezamenlijk aanbodbeleid - door de Vlaamse overheid, de provincies en de gemeenten - gaat het RSV uit van 700 ha bijkomend te bestemmen bedrijvigheid. Volgens de toelichtingsnota blijkt er evenwel kwantitatief een ruime vork te bestaan voor wat de theoretische taakstelling aan bijkomende bedrijventerreinen betreft: *'Binnen het proces voor de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal werd daarom gekozen voor een benadering die zoekt naar ruimtelijke potenties op het terrein in plaats van naar een vooropgesteld aantal hectares bedrijventerreinen.'*<sup>1</sup>

Met haar beslissing van 17 juli 2015 gaf de Vlaamse Regering de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, de opdracht om een gewestelijk RUP op te maken voor het gebiedsprogramma Zolder Lummen Zuid (conform het scenario 1).

7. Daarnaast keurde de Vlaamse Regering op 30 november 2016 ook het Witboek BRV goed. Het Witboek BRV beoogt een ruimtelijke transitie en kondigt aan dat - in plaats van in te zetten op de aansnijding van de open ruimte - zal worden gefocust op de transformatie van het ruimtebeslag op basis van ruimtelijk rendement.<sup>2</sup> Er zal worden ingezet op het beter benutten van het bestaand ruimtebeslag alsook op het neutraliseren van sommige delen van de juridische voorraad voor harde bestemmingen én op herlokalisatie of ruimtelijk herstel (mits flankerende maatregelen/compensatie).

Voor het ENA stelt het Witboek BRV (pag. 68, 71) de verdere ontwikkeling van het ENA voorop door middel van het opdrijven van de territoriale performantie en het uitspelen van de multimodale troeven: *'De ontwikkelingskansen van het Economisch Netwerk Albertkanaal worden zo veel mogelijk benut door rendementsverhoging en door gepast in te spelen op economische herstructurering in de ruimere regio rond het Albertkanaal.'*

Het Witboek BRV (pag. 93) gaat verder uit van de opmaak van een beleidskader 'logistiek netwerk': *'Het beleidskader zal onder meer expliciteren hoe er wordt omgegaan met lopende planprocessen inzake logistiek in het kader van het RSV (o.a. afbakening zeehavengebied Antwerpen, ENA).'* Voor het ENA formuleert het Witboek BRV tevens volgende aanzetten tot actieprogramma: *'doorvertaling van de conclusies van de evaluatie en actualisatie van het actieprogramma ENA op basis van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes'* en *'bepalen van te ontwikkelen terreinen op basis van een kansenkaart voor regionaal logistieke knooppunten'*.

8. De raad stelt vast dat op heden nog geen beleidskader 'logistiek netwerk' werd opgemaakt en dat ook de voorziene actualisatie van het actieprogramma ENA nog niet werd doorgevoerd. Toch wordt met voorliggend RUP gekozen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen binnen het ENA-netwerk. Her voorliggend dossier toont niet aan dat een afgewogen keuze is gemaakt tussen de mogelijke rendementsverhogingen op bestaande bedrijventerreinen binnen het ENA en het aansnijden van open ruimte.

#### IV. IMPACT OP NATUUR

9. In het kader van de plan-m.e.r. Zolder-Lummen Zuid werden drie scenario's onderzocht:
  - scenario 1, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid', omvat de realisatie van 31,7 ha bedrijventerrein,
  - scenario 2, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid', omvat de realisatie van 36,4 ha bedrijventerrein,
  - scenario 1bis is een aanvullend scenario dat werd meegenomen op basis van een eerste analyse van scenario's 1 en 2. In dit scenario wordt het (zuid)oostelijk deel van scenario 1 omwille van de hoge natuurwaarden gevrijwaard. Dit scenario omvat 18,70 ha bedrijventerrein.

---

<sup>1</sup> Toelichtingsnota, pag. 16

<sup>2</sup> 3 ha bijkomend ruimtebeslag per dag tegen 2025 en 0 ha bijkomend ruimtebeslag per dag tegen 2040.

10. Aangezien 90% van de zoekzone Zolder-Lummen Zuid op de Biologische Waarderingskaart aangeduid is als 'biologisch waardevol' en 'biologisch zeer waardevol' vormt de impact op de natuurwaarden een belangrijk onderzoeksitem in het plan-MER. Het plan-MER geeft inzicht in de effecten en de milderende maatregelen van de drie scenario's.

Het plan-MER (pag. 167) komt tot de conclusie dat scenario 1 leidt tot het verlies van 31,7 ha waardevolle ecotopen. Het betreft zowel ecotopen in de Voortbeekvallei als in het drogere beboste deel van het plangebied. Voor scenario 1bis ligt dit verlies beduidend lager. Een oppervlakte van 18,7 ha waardevolle ecotopen wordt ingenomen. Scenario 1 bis spaart ten opzichte van scenario 1 de belangrijkste natuurwaarden in de Voortbeekvallei.

Ook inzake het effect op de vleermuizen scoort scenario 1 beduidend slechter. Met scenario 1 gebeurt een gedeeltelijke inname van de zone van de Voortbeek op de rechteroever. Het plan-MER vermeldt dat dit mogelijk een hypotheek legt op de functionele verbinding voor vleermuizen en stelt dan ook dat bij de ontwikkeling van scenario 1 de migratie voor vleermuizen via de zone van de Voortbeekvallei moet worden gevrijwaard. De raad merkt op dat scenario 1 bis geen impact heeft op de verbindingswaarde van de vallei voor vleermuizen.

Na afweging van de verschillende maatschappelijke belangen (socio-economische, ecologische, enz.) heeft de Vlaamse Regering geopteerd voor scenario 1.

## V. NATUUR- EN BOSCOMPENSATIE

11. Het plan-MER (pag. 90) stelt dat - gezien het grote aandeel (zeer) waardevolle vegetaties - er steeds een belangrijke oppervlakte verloren zal gaan en dat compensatie van het verlies voor ieder ontwikkelingsscenario noodzakelijk zal blijven.

Opvallend is evenwel dat het plan-MER vervolgens stelt dat *'rekening houdend met de aard van de vegetaties en hiermee samenhangend het belang van de zoekzone in het ecologisch netwerk uitgaande van het gelijkwaardigheidsprincipe, compensatie van de verliezen moeilijk haalbaar is. De specifieke abiotische situatie die aanwezig is ter hoogte van de zoekzone (contactzone tussen verscheidene watersystemen) en resulteert in de aanwezigheid van een mozaïek van zeer specifieke/zeldzame vegetaties (broekbossen, vennen, vochtige heide, kleine zeggenvoetgaten, overgangs- en trilveen) is niet 'maakbaar'*.

Ook de abiotische omstandigheden die vereist zijn voor de ontwikkeling van de zomereiken-berkenbossen kennen een groot verspreidingsgebied (Kempische zandgronden en plaatselijk op Vlaamse zandrug). De ouderdom en hiermee samenhangende ontwikkelingsgraad van de aanwezige bossen is echter zodanig van belang dat het gelijkwaardigheidsprincipe pas op zeer lange termijn na het nemen van compensatiemaatregelen vervuld kan zijn. Binnen een realistisch planningskader voor de integrale ontwikkeling van industrie in de zoekzone kan dan ook gesteld worden dat het gelijkwaardig- en gelijktijdigheidsprincipe voor compensatie niet gegarandeerd kan worden.<sup>3</sup>

Het plan-MER komt vervolgens tot het besluit: *'Om deze redenen wordt vanuit de receptor natuur dan ook gesteld dat een integrale ontwikkeling van de zoekzone niet wenselijk is en wordt een voorstel van milderende/compenserende maatregelen niet uitgewerkt'*.<sup>4</sup>

De raad moet aldus vaststellen dat in het plan-MER geen milderende of compenserende maatregelen voor natuur worden geformuleerd. Dit is een belangrijke lacune in de opmaak van voorliggend RUP.

12. De toelichtingsnota (pag. 25) daarentegen geeft wel een overzicht van de milderende maatregelen voor natuur en stelt dat *'de verschillende effecten met de daarbij horende in het MER voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen wordt overlopen en wordt besproken*

<sup>3</sup> Plan-MER, pag. 90.

<sup>4</sup> Plan-MER, pag. 90.

*hoe de doorvertaling naar voorliggend RUP is gebeurd*.

In de toelichtingsnota is verder sprake van het verlies van 29,9 ha (zeer) waardevolle ecotopen zoals droge heide, oude eikenbossen, dotterbloemgraslanden. De toelichtingsnota stelt dat dit verlies moet gecompenseerd worden conform de bepalingen van het Natuur- en Bosdecreet; het betreft 8,5 ha natuur en 21,4 ha bos.

SARO vraagt om bovenstaande verder te verduidelijken aangezien de raad bij lezing van het plan-MER geen milderende maatregelen voor natuur heeft teruggevonden en gezien het plan-MER (pag.90) zelf vermeldt dat *'een voorstel van milderende/compenserende maatregelen niet wordt uitgewerkt* (zoals reeds gesteld in voorgaande paragraaf).<sup>5</sup>

13. Voor wat betreft de boscompensatie (21,4 ha) stelt de toelichtingsnota (pag. 25) dat de boscompensatie verloopt via de vergunningverlening zoals bepaald in het Bosdecreet en niet moet worden vertaald in voorliggend RUP.

Dit betekent dat momenteel geen duidelijkheid bestaat over de concrete boscompensatie. De raad leest in het verslag van de plenaire vergadering: *'Departement Omgeving zal op korte termijn een overleg inplannen met alle betrokkenen. Op basis daarvan zal afgewogen worden of een planningsproces voor de boscompensatie nodig is en of deze processen gekoppeld dienen te worden.'* Het concrete werk dient aldus nog te gebeuren. Het is tevens de vraag in hoeverre de percelen waarop de boscompensatie zal worden gerealiseerd, niet moeten worden meegenomen in het plangebied van voorliggend RUP.

De raad dringt er op aan dat tijdig duidelijkheid ontstaat over de percelen die gebruikt zullen worden voor de boscompensatie. De raad vraagt hierbij ook aandacht voor de afstemming met landbouw en verwijst naar het voorlopig ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij. Dit advies wijst er op dat de effectieve boscompensatie 64,2 ha zal bedragen (compensatie factor 3): *'Compenserende bebossing van dergelijke oppervlakte heeft wel degelijk een invloed op de agrarische structuur aangezien slechts weinig compenserende bebossing effectief in een gebied met natuurbestemming wordt uitgevoerd. .... Grootschalige bebossing kan enkel via een planologisch initiatief.'*

14. Bijkomend aan de boscompensatie moet ook 8,5 ha natuur gecompenseerd worden. Volgens de toelichtingsnota voorziet voorliggend RUP in 12,8 ha natuur aan de zuidzijde van de Vallei van de Voortbeek en als uitbreiding van de Groene Delle. Het betreft voornamelijk natte gronden.

Zoals reeds eerder gesteld, vraagt de raad om dit verder te onderbouwen. Het is niet duidelijk 'of' en zo ja 'welke' elementen aanleiding kunnen geven tot een feitelijke natuurcompensatie en hoeveel de feitelijke compensatie zal bedragen. De rechtsgrond is onduidelijk; de verwijzing in het RUP naar artikel 12 van het Vegetatiebesluit kan niet worden begrepen.

De raad verwijst tevens naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos dat stelt: *'Voor wat betreft de compensatiemaatregelen voor natuurherstel of -ontwikkeling van de overige waardevolle habitats dient een alternatief gezocht te worden aangezien de percelen aan de zuidzijde van de Vallei van de Voortbeek niet in aanmerking komen voor compensatie omwille van o.a. reeds aanwezige waardevolle (verboden te wijzigen) vegetaties of omdat ze bezet zijn met bos. Het betreft een compensatie van 2,7 ha van het habitat vochtige heide, 5 ha droge heide en 0,8 ha dotterbloemgrasland.'*

De raad betreurt aldus dat zowel wat betreft de vereiste natuurcompensatie als de vereiste boscompensatie het voorliggend RUP onvoldoende duidelijkheid verschaft en geen volwaardig ruimtelijk ontwikkelingsperspectief uitwerkt.

15. Alvast is noodzakelijk dat bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen inzake natuurcompensatie en boscompensatie in samenhang worden uitgewerkt met een volwaardige ruimtelijke visie ten aanzien van het behoud van de agrarische structuur.

---

<sup>5</sup> Plan-MER, pag. 90.

Met het voorliggend RUP neemt de bestemming 'industrie' in het plangebied toe met 27,80 ha (van 5,76 ha tot 33,56 ha). Hiertoe wordt 27,80 ha natuurgebied herbestemd naar industriegebied. Daarnaast wordt - ten behoeve van het behoud van de Groene Delle en de Voortbeekvallei - 12,83 ha agrarisch gebied herbestemd naar natuurgebied (waardoor netto afname van gebied met bestemming 'natuur' 15 ha bedraagt).

De raad vraagt te onderzoeken in hoeverre de agrarische percelen die met voorliggend RUP worden herbestemd naar natuurgebied kunnen worden gebruikt voor de effectieve natuurcompensatie.