

ADVIES
VAN 23 JANUARI 2019
OVER HET VOORONTWERP GEWESTELIJK RUP
SPECIFIEK BEDRIJVENTERREIN MET WATERGEBONDEN KARAKTER
EBEMA EN OMGEVING

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	OPTIMAAL RUIMTEGEBRUIK BEDRIJVENTERREIN	2
IV.	EFFECTIEVE REALISATIE VAN DE BESTEMMINGEN	2
V.	PLANOLOGISCHE RUIL MET HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	3

I. SITUERING

1. SARO ontving op 16 november 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Specifiek bedrijventerrein met watergebonden karakter Ebema en omgeving'.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 23 januari 2019 komt de raad - gezien het eindejaarsreces - zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.
2. Het voorontwerp RUP kadert in de uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Het ENA uitvoeringsprogramma werd in 2015 geactualiseerd en aan het Strategisch Actieplan voor Limburg gekoppeld.
De Vlaamse Regering besliste op 17 juli 2015 over de verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma ENA.² Voor het gebied ten noorden van het Albertkanaal besliste de Vlaamse Regering om een afzonderlijk ruimtelijk planningsproces op te starten zoals vertaald naar voorliggend voorontwerp RUP. Het gebied tussen Ebema en de N730 omvat een lokaal bedrijf, het tussenliggend agrarisch gebied met de beek en de omgeving van de tussenliggende, beschermde Suetendaalmolen. Aangezien dit gebied een essentieel onderdeel uitmaakt van de vallei van de Bezoensbeek werd het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het herstructureringsproject Ebema uitgebreid met deze zone.
3. Het industriegebied ten noorden van het Albertkanaal en ten oosten van de Bilzerweg (N730) wordt beschouwd als een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein (Ebema) met een aangepaste ontsluitingsinfrastructuur. Het bestaande bedrijfsterrein wordt herschikt zodat de productie geoptimaliseerd kan worden binnen een aaneengesloten en rechthoekig gebied langs het kanaal dat daardoor volledig kan benut worden. Door deze optimalisatie wordt ook een effectieve buffer tussen het bedrijf en het achterliggende bosgebied mogelijk. De optimalisatie laat een verdere groei van het bedrijf Ebema toe met een relatief beperkte ruimte-inname.
Volgens de toelichtingsnota voorziet het plan verder in het behoud van de open ruimte langsheen de Bezoensbeek en de Zutendaalbeek. De zone industriegebied rond de Zutendaalbeek en de beschermde Suetendaalmolen worden respectievelijk herbestemd als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving en natuurgebied met cultuurhistorische waarde. Het meest oostelijk deel van het huidige bedrijventerrein Ebema wordt deels omgezet naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving en deels naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur.
4. Het plan-MER voor het globale ENA-project 'Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het ENA' werd goedgekeurd op 20 juni 2014. De plan-m.e.r.-screeningsnota en de beslissing tot ontheffing van de plan-MER-plicht werden goedgekeurd op 16 maart 2018.

¹ http://doc.ruimtevlaanderen.be/GRUP//00400/00400_00001/index.html

² VR 2015 1707 DOC.0893/1

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. SARO ondersteunt de doelstellingen van voorliggend voorontwerp RUP 'Specifiek bedrijventerrein met watergebonden karakter Ebema en omgeving' en adviseert het voorontwerp RUP gunstig mits:
- duidelijke garanties voor een zuinig ruimtegebruik binnen het bedrijventerrein (zie deel III),
 - de effectieve realisatie van de bestemming bosgebied (zie deel IV).

Aanvullend vraagt de raad om te onderzoeken of het instrument planologische ruil met herverkaveling uit kracht van wet als proefproject zou kunnen worden ingezet voor voorliggend voorontwerp RUP (zie deel V).

III. OPTIMAAL RUIMTEGEBRUIK BEDRIJVENTERREIN

6. Vanuit de strategische doelstelling inzake het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag vraagt de raad aandacht voor een compact bedrijventerrein waar een zuinig ruimtegebruik voorop staat. De raad vraagt dat aandacht gaat naar: a) het optimaal gebruiken van de percelen (bouwen tot op de perceelsgrens, schakelen van gebouwen), b) het maximaal groeperen van gebouwen, bouwen in meerdere lagen, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw en c) het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.

Tevens vraagt de raad duurzaamheid op niveau van het terrein en op het niveau van de gebouwen. Bedrijfsgebouwen worden dusdanig opgericht dat met zo min mogelijk aanpassingen een hergebruik van het gebouw mogelijk is.

De raad vraagt om deze bepalingen inzake zuinig ruimtegebruik op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 (zone voor specifiek bedrijventerrein met watergebonden karakter) en artikel 2 (gemengd bedrijventerrein).

IV. EFFECTIEVE REALISATIE VAN DE BESTEMMINGEN

7. Het voorontwerp RUP zorgt voor een herschikking van het bestaand bedrijventerrein zodanig dat de productie kan worden geoptimaliseerd binnen een aaneengesloten en rechthoekig gebied langs het kanaal. De raad ondersteunt deze doelstelling en vindt het positief dat het kanaal daardoor optimaal kan worden benut. Het is tevens positief dat - zoals gesteld in de toelichtingsnota (pag. 35) - door deze optimalisatie een effectieve buffer tussen het bedrijf en het achterliggend bosgebied mogelijk wordt. De invulling van deze buffer (incl. breedte) kan gedifferentieerd worden naarmate deze buffer dienst doet als visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's, enz. Door de herschikking van het bedrijventerrein wordt het bosgebied scherp afgelijnd waardoor het bosgebied optimaal kan worden ingericht.³

De raad ondersteunt deze uitgangspunten en vindt het positief dat het noordelijk deel is bestemd als 'bosgebied'. De raad vraagt duidelijke garanties voor een volwaardige buffer tussen het bosgebied en het bedrijventerrein alsook voor het effectief herinrichten van het bosgebied. Voor een deel van de nieuwe bestemming bosgebied impliceert dit dat in eerste instantie de huidige verharding moet worden verwijderd.

³ Toelichtingsnota: pag. 37

V. PLANOLOGISCHE RUIL MET HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

8. Met het ontwerp Instrumentendecreet (artikel 160) wordt het instrument van ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’ vervangen door het instrument ‘herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan’.⁴ De Memorie van Toelichting (pag. 111) verduidelijkt dat deze bepaling kadert in de optimalisatie van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij het instrument de meer complexe maar ook meer gebruikte vormen van ruil mogelijk maakt. Het instrument krijgt een bredere toepassing, waarbij de essentie - namelijk de integratie binnen een RUP - behouden blijft.

Door deze wijziging wordt evenwel niet meer uitgegaan van een gelijktijdige omwisseling van de bestemmingen (planologische ruil) maar wordt ingezet op een gelijktijdige aanpassing (i.p.v. omwisseling) van stedenbouwkundige voorschriften (i.p.v. bestemmingen). Volgens de Memorie van Toelichting zou dit instrument met name voor gemeenten interessant zijn.

SARO vroeg in zijn advies van 14 maart 2018 over het ontwerp van Instrumentendecreet dat - gelet op de complexiteit van het instrument en de beperkte ervaring die er op lokaal niveau mee is - Vlaanderen het engagement aangaat om de eerste lokale projecten intensief mee te begeleiden en verder te kaderen.⁵ De raad vraagt aldus te onderzoeken in hoeverre de toepassing van het instrument ‘herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan’ in voorliggend voorontwerp RUP zou kunnen worden onderzocht en eventueel geconcretiseerd.

⁴ https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/VOORONTWERPDECREET_Instrumentendecreet_tekst_20072018.pdf

⁵ SARO 2018|08. Advies van SARO, SERV, Minaraad en SALV bij het ontwerp van instrumentendecreet, maart 2018.