

Aan mevrouw Zuhail Demir
Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving,
Energie en Toerisme
Martelaarsplein 7
1000 BRUSSEL

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
-	L1/2020-10	-
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
bea.kayaerts@vlaanderen.be	02-553 64 61	21 oktober 2020

Betreft : Advies over de startnota gewestelijk RUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen'

Mevrouw de minister,

SARO ontving op 20 juli 2020 uw adviesvraag over de startnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen'. De adviestermijn bedraagt zestig dagen. Het departement omgeving (directiehoofd omgevingsplanning Peter David) gaf op de raadszitting van 26 augustus 2020 toelichting bij het ontwerp RUP. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 21 oktober 2020, komt de raad zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.

De raad neemt er akte van dat de doelstellingen van het voorliggende RUP gericht zijn op het bestendigen en uitbreiden van het historisch gegroeid bedrijf 'Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen' en dit conform het voorwaardelijk positief planologisch attest dat op 27 maart 2019 door u werd verleend. Het planologisch attest beoogt de bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie en een uitbreiding van de huidige opslagruimte voor bakstenen in openlucht. Het planologisch attest voor de uitbreiding op korte termijn werd afgeleverd onder voorwaarden inzake de infiltratie van hemelwater en de aanleg van de groenbuffer.

De raad adviseert de startnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen' gunstig mits volgende voorwaarden:

- Het inbouwen van afdoende garanties voor de compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied.
- De effectieve realisatie van een groenbuffer met een lengte van 490 meter met heraanleg van de buurtweg die momenteel door de uitbreidingszone loopt.
- De effectieve realisatie van een bufferbekken voor de opvang van hemelwater.
- Een striktere herbestemming van de uitbreidingszone.

Compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied

De uitbreidingszone ligt binnen herbevestigd agrarisch gebied. De omzendbrief RO 2010/01 stelt dat als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid - die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van

een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief - de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen.

De startnota kondigt aan dat de inname van HAG grondig in beeld zal worden gebracht. SARO vraagt dat in het voorontwerp gewestelijk RUP een concreet compensatievoorstel wordt uitgewerkt voor de inname van HAG.

Voetweg

Volgens het advies van het agentschap Natuur en Bos bij het planologisch attest zullen *'door het verwijderen van 290 meter bestaande groenbuffer en het aanleggen van een nieuwe groenbuffer van 490 meter geen aanzienlijke milieueffecten op aanwezige natuurwaarden worden veroorzaakt'*. Het planologisch attest legt dan ook als voorwaarde op dat een nieuwe continue groenbuffer moet worden gerealiseerd met een lengte van 490 meter mits de naleving van enkele voorwaarden (inzake gebruik inheemse soorten, periode van uitvoeren van de werken).

De raad wenst te benadrukken dat in de voorzienige groenbuffer ook volwaardig invulling moet worden gegeven aan de heraanleg van de buurtweg die momenteel doorheen de uitbreidingszone loopt.

Waterhuishouding

De uitbreiding is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en in erosiegevoelig gebied. Het planologisch attest stelt dan ook als voorwaarde dat het hemelwater dat niet meer in de bodem kan infiltreren wordt opgevangen en wordt afgeleid naar een waterbuffersysteem. De inrichtingsschets voorziet een open waterstructuur (bufferbekken) binnen het uitbreidingsgebied. De afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten zijn beschreven in het advies i.v.m. de watertoets.

Bestemming van de uitbreidingszone

De startnota (pag. 17) stelt dat de uitbreidingszone zal herbestemd worden naar *'zone voor de verwerking van delfstoffen'*. De raad wijst er op dat de stedenbouwkundige bepalingen voor deze zone bepalen: *'Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlakedelfstoffen verwerken. Beperkte vloeroppervlakten voor kantoren en voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken'*.¹

De raad vraagt om bij de verdere uitwerking van het dossier hier de nodige nuance aan te brengen in functie van het toekomstig functioneren van het bedrijf en de voorschriften hierop af te stemmen. De raad vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften ook de verplichte aanleg van de groenbuffer en het bufferbekken op te nemen.

Een ten slotte is het noodzakelijk om ook de nabestemming van het gebied vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften in het geval van stopzetting van dit historisch gegroeid bedrijf.

Met vriendelijke groeten,

Filiep Loosveldt
voorzitter SARO

¹ Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone 'Leem in Zuid-Limburg' Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften