

ADVIES
VAN 28 SEPTEMBER 2022
OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP
UITBREIDING VANDERSANDEN STEENFABRIEKEN BILZEN

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	BESTEMMING: ZONE VOOR VERWERKING VAN DELFSTOFFEN	2
IV.	COMPENSATIE HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	3
V.	MILIEU-IMPACT EN MILDERENDE MAATREGELEN	4
VI.	INNOVATIEVE FABRIEK	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 12 augustus 2022 een adviesvraag van Vlaams minister Zuhal Demir over de startnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen' in de gemeente Bilzen.¹ De startnota werd door het departement Omgeving voor de raadsleden toegelicht op de SARO werkgroep op 1 september 2022.

Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 28 september 2022, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.

2. De site van de steenbakkerij van Vandersanden (11,8 ha) situeert zich te Bilzen en ligt binnen de afbakening van het gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning, oppervlakedelfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg'.² Het plangebied omvat enkel de geplande uitbreidingszone ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein. Het terrein is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Momenteel zijn er in het plangebied werken in uitvoering waarvoor een omgevingsvergunning werd bekomen op basis van het planologisch attest van 27 maart 2019.
3. Op 10 juli 2020 keurde de Vlaamse Regering een eerste startnota goed voor het gewestelijk RUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen'. De startnota was inhoudelijk en juridisch gebaseerd op het planologisch attest dat bij MB van 27 maart 2019 aan het bedrijf werd afgeleverd voor de uitbreiding op korte termijn van het tasveld aansluitend aan de bestaande bedrijfszone.³ Een publieke raadpleging over deze startnota ging door van 21 augustus tot 19 oktober 2020. Op 21 oktober 2020 formuleerde SARO een voorwaardelijk gunstig advies over deze startnota.⁴

De toekomstige ontwikkelingen voor het bedrijf in Bilzen werden nadien evenwel gewijzigd. Op basis van het gewijzigd planvoornemen wordt nu een nieuw ruimtelijk planproces opgestart. Het planologisch attest vormt dus niet langer de formele juridische basis voor dit planproces maar blijft voor een deel inhoudelijk relevant voor de opmaak van het gewestelijk RUP.⁵

4. De plandoelstelling van het geplande gewestelijk RUP betreft de uitbreiding van het bedrijf voor de realisatie van een nieuw tasveld, een groenbuffer en waterbuffersysteem en een nieuw expeditiekantoor. Op lange termijn beoogt het geplande gewestelijk RUP de bouw van een nieuwe, innovatieve fabriek waarvan de inplantingszone slechts beperkt binnen de uitbreidingszone zou vallen.

Met dit planproces wordt tevens de mogelijkheid onderzocht om niet benutte en ongewenste bestemmingen om te zetten naar een openruimte bestemming (prioritair naar landbouwgebied). Er wordt uitgegaan van een oppervlakte met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor de bedrijfsuitbreiding, aangezien die zorgt voor bijkomende verharding en ruimtebeslag. Er wordt in eerste instantie onderzocht welke mogelijkheden er bestaan op het grondgebied van Bilzen.⁶

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b1c6b616-5d0f-4eee-8335-90e333798fa0>

² Startnota, pag. 9

³ Startnota, pag. 21

⁴ <https://www.sarovlaanderen.be/advies-startnota-rup-vandersanden-bilzen>

⁵ Startnota, pag. 7

⁶ Startnota, pag. 29

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad merkt op dat de bestaande bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken in het najaar van 2006 bestaanszekerheid kreeg op de huidige locatie in Kleine Spouwen door middel van het gewestelijk RUP 'gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning, oppervlakedelfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg'.⁷

De raad formuleert volgende strategische bemerkingen bij de geplande uitbreiding van de bedrijfssite zoals uitgewerkt in de voorliggende startnota van het gewestelijk RUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen':

- a. Het geplande gewestelijk RUP zal het plangebied (de uitbreidingszone) herbestemmen van agrarisch gebied naar 'zone voor de verwerking van delfstoffen'. De raad ondersteunt deze herbestemming en vindt het positief dat de startnota vermeldt dat voor de uitbreidingszone het 'principe van omkeerbaarheid' zal worden toegepast (zie deel III).
- b. De raad vraagt aandacht voor de impact van het geplande gewestelijk RUP op herbevestigd agrarisch gebied en dringt aan op afdoende garanties voor de compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied. SARO vraagt dat in het voorontwerp gewestelijk RUP een concreet compensatievoorstel wordt uitgewerkt voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied (zie deel IV).
- c. Voorliggende startnota opteert voor een geïntegreerd planproces waarbij het plan-MER wordt geïntegreerd in de RUP-procedure. De raad merkt op dat naar aanleiding van het plan-MER nog bijkomende milieuvorwaarden en milderende maatregelen kunnen worden opgelegd. De raad wijst onder meer op het belang van de watertoets aangezien een deel van het plangebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie deel V).
- d. Bij de concrete uittekening van de effectieve oppervlakte van de nieuwe fabriek vraagt de raad aandacht voor zuinig ruimtegebruik. Bovendien vraagt de raad om verder te verduidelijken in hoeverre wordt geopteerd voor een maximale inzet van hernieuwbare energie. Bij de opmaak van het geplande gewestelijk RUP zou hieromtrent duidelijkheid moeten ontstaan onder meer wat betreft de mogelijke ruimte/inplanting van windmolens (zie deel VI).

III. BESTEMMING: ZONE VOOR VERWERKING VAN DELFSTOFFEN

6. Zone voor verwerking van delfstoffen. De startnota verduidelijkt dat het geplande gewestelijk RUP ruimtelijk zal aansluiten bij het gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning oppervlakedelfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg'. De zone voor verwerking van delfstoffen Spouwen (11,8 ha) zal in noordoostelijke richting uitbreiden met 3,5 ha. De startnota verduidelijkt: *'De uitbreiding krijgt eveneens de bestemming 'zone voor de verwerking van delfstoffen'. De totale zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen zal na uitbreiding een oppervlakte hebben van 15,3ha.'*⁸

De raad ondersteunt deze bestemmingswijziging. De stedenbouwkundige voorschriften bieden aldus de ruimte voor de geplande bouw van een expeditie ruimte en voor eventueel een deel van de nieuwe fabriek.⁹

7. Nabestemming. De raad acht het noodzakelijk om ook de nabestemming van het gebied vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften in het geval van stopzetting van dit historisch

⁷ Startnota 2, pag. 9

⁸ Startnota, pag. 32

⁹ Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone 'Leem in Zuid-Limburg' Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften: *'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'*

gegroeid bedrijf. De raad vindt het in die zin positief dat de startnota vermeldt dat voor de uitbreidingszone het 'principe van omkeerbaarheid' zal worden toegepast waardoor de uitbreidingszone bij een eventuele stopzetting van het bedrijf in de toekomst opnieuw de bestemming agrarisch gebied krijgt. De startnota vermeldt dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP concreet zal worden gedefinieerd wanneer de nabestemming van de uitbreidingszone ingaat.¹⁰

De raad vraagt evenwel verder te onderzoeken hoe deze omkeerbaarheid ook effectief concreet zal kunnen worden gerealiseerd en effectief een meerwaarde kan betekenen. Een groot deel van de uitbreidingszone is immers bebouwd en/of verhard; bovendien geldt de omkeerbaarheid enkel voor de uitbreidingszone en niet voor de huidige bedrijfssite.

IV. COMPENSATIE HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

8. Compensatievoorstel. De uitbreidingszone (3,5 ha) ligt binnen herbevestigd agrarisch gebied. De omzendbrief RO 2010/01 hanteert als algemeen uitgangspunt 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 raad vindt het in die zin positief dat de startnota bij de plandoelstellingen vermeldt: *'Daarnaast wordt in dit planproces de mogelijkheid onderzocht om tegelijk niet benutte en ongewenste bestemmingen om te zetten naar een openruimte bestemming – prioritair naar landbouwgebied – rekening houdend met het feitelijk gebruik. Er wordt uitgegaan van een oppervlakte met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor bedrijfsuitbreiding Vandersanden Steenfabrieken, aangezien die zorgt voor bijkomende verharding en ruimtebeslag. Er wordt in eerste instantie onderzocht welke mogelijkheden er bestaan op het grondgebied van Bilzen.'*

De raad vraagt de nodige garanties inzake de effectieve realisatie van deze compensatie binnen het geïntegreerd planproces. De omzendbrief RO 2010/01 formuleert als algemeen uitgangspunt dat de overheid - die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van 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. SARO vraagt dat in het voorontwerp gewestelijk RUP een concreet compensatievoorstel wordt uitgewerkt voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied.

Volledigheidshalve merkt SARO op dat voormelde omzendbrief verduidelijkt dat prioriteit gaat naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer, aldus voormelde omzendbrief. Volgens het eindrapport van de Taskforce Bouwshift heeft de Vlaamse overheid een neutralisatieopdracht (omzetting van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen). De taakstelling inzake de compensatie van HAG kan ook in het licht van deze opdracht worden benaderd.

9. Afweging inname herbevestigd agrarisch gebied. De startnota verwijst naar de beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 waarin wordt gesteld dat bij inname van herbevestigd agrarisch gebied volgende afwegingen moeten gebeuren: 1) een onderzoek naar de alternatieve locaties, 2) een onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en 3) een onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen.¹¹

Wat betreft het onderzoek naar de alternatieve locaties verduidelijkt de startnota dat de aanliggende uitbreiding bedrijfsmatig het enige volwaardige alternatief is. Wat betreft het

¹⁰ Startnota, pag. 31

¹¹ Startnota, pag. 30

onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur vermeldt de scoping dat er binnen de effectgroep 'ruimtegebruik en gebruikskwaliteit' van de discipline 'Mens deeldomein Ruimtelijke Aspecten' de winst of het verlies aan oppervlakte per gebruiksfunctie zal worden berekend (zonder effectbeoordeling) en er per gebruiksfunctie een beoordeling zal gebeuren op microschaal.

Wat betreft de flankerende maatregelen vermeldt de startnota dat door eigenaar Vandersanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en de opstart van de werken ter hoogte van de uitbreidingszone aan de landbouwers die gronden in gebruik hadden een overeengekomen uittredingsvergoeding werd betaald om het opgelopen verlies te compenseren. Daarnaast werden er andere gronden in eigendom van het bedrijf aangeboden aan de pachters om landbouw op uit te oefenen.¹²

V. MILIEU-IMPACT EN MILDRENDENDE MAATREGELEN

10. Groenbuffer en waterbuffer. Naar aanleiding van het planologisch attest werden enkele voorwaarden opgelegd door het agentschap natuur en bos. Het betreft onder meer de aanleg van een bufferzone/groenzone. In zijn advies van 21 oktober 2020 drong SARO er op aan dat de voorziene groenbuffer ook volwaardig invulling moet geven aan de heraanleg van de buurtweg die door de uitbreidingszone liep.¹³ De raad vindt het positief dat de startnota verduidelijkt dat reeds volop invulling is gegeven aan de heraanleg van de holle weg en de realisatie van de groenbuffer.¹⁴
11. Geïntegreerd planproces. Met voorliggende startnota werd geopteerd voor een geïntegreerd planproces. Dit betekent dat het plan-MER wordt geïntegreerd in de RUP-procedure. De raad merkt op dat er naar aanleiding van het plan-MER nog bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden. De raad wijst onder meer op het belang van de watertoets aangezien een deel van het plangebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

VI. INNOVATIEVE FABRIEK

12. Bouw innovatieve fabriek met 'oven van de toekomst'. De startnota geeft toelichting bij de geplande bouw van een nieuwe oven met het doel om op grote schaal stenen te produceren op basis van innoverende technieken die de CO₂-emissie drastisch zullen verlagen, met als ultieme betrachting om de fabriek op lange termijn volledig CO₂-neutraal te laten produceren.¹⁵ De raad merkt op dat de Vlaamse Regering financiële ondersteuning voorziet van dit innovatieve project.¹⁶

De startnota verduidelijkt dat de toe te passen techniek van de productielijn van de nieuwe oven nog niet is vastgelegd en dat de verschillende randvoorwaarden met betrekking tot de opbouw en ruimtebeslag derhalve nog niet gekend zijn. De startnota gaat uit van een rechthoekige zoekzone van maximaal 75m op 210m. Het overgrote deel van de zoekzone voor de bouw van de fabriek met 'oven van de toekomst' situeert zich binnen de perimeter van het bestaande

¹² Startnota, pag. 17

¹³ <https://www.sarovaanderen.be/advies-startnota-rup-vandersanden-bilzen>

¹⁴ Startnota, pag. 28: "Om de nieuw aangelegde holle weg in het noorden van het plangebied te beveiligen tegen afstromend hellingsmateriaal vanuit het hoger gelegen agrarisch gebied werd een bufferstrook van 3m breed mét gracht geprofileerd over de volledige lengte van het aanpalende landbouwperceel 310B. Dit deel van perceel 310B, ook in eigendom van Vandersanden, werd in de eerste goedgekeurde versie van de startnota (1) niet meegenomen binnen de plancontour. Dit gebeurt nu wel omdat er voorwaarden over deze bufferstrook zullen worden opgelegd in het op te maken RUP. Met andere woorden, de noordgrens van het plangebied wordt met 3m uitgebreid op het aanpalende landbouwperceel 310B. De bufferstrook werd in het najaar van 2021 reeds aangelegd bij de heraanleg van de holle weg."

¹⁵ Startnota, pag. 23: "De bouw van deze nieuwe oven beoogt geen stijging in de productie, wel een transitie naar een ander type van kleinere stenen (steenstrips, gevelstenen) en een drastische vermindering van de CO₂-uitstoot."

¹⁶ Startnota, pag. 25

gewestelijk RUP 'Delfsstofwinning leem in Zuid-Limburg'.¹⁷

Bij de concrete uittekening van de effectieve oppervlakte van de nieuwe fabriek vraagt de raad aandacht voor zuinig ruimtegebruik. Bovendien vraagt de raad om verder te verduidelijken in hoeverre wordt geopteerd voor een maximale inzet van hernieuwbare energie. Bij de opmaak van het geplande gewestelijk RUP zou hieromtrent duidelijkheid moeten ontstaan onder meer wat betreft de mogelijke ruimte/inplanting van windmolens.

¹⁷ Startnota, pag. 25: *'In de toekomst zal de marktvraag evolueren naar steenstrips en kleinere bakstenenen met een breedte van maximaal 7cm. Vandersanden zal op de site in Spouwen steeds meer en meer inzetten op de productie van steenstrips, carbostenen en smallere bakstenen. Deze eindproducten hebben een kleiner volume dan een klassieke baksteen, waardoor ook de stapelruimte en de behoefte aan tasveld zal verkleinen.'*