

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV



**Bijlage V. Planologisch attest van 3 maart 2015**





MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN GUNSTIG PLANOLOGISCH  
ATTEST AAN STEENFABRIEKEN NELISSEN N.V. IN DE GEMEENTE LANAKEN

## Planologisch attest

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

### Waarvoor dient dit attest?

Een planologisch attest vermeldt of een bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is, en waf de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of daarvoor de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd zullen worden.

Als het attest vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, dan moet de overheid die het attest heeft afgegeven daar binnen het jaar na de afgifte van het attest een voorontwerp voor opmaken.

Op grond van een planologisch attest dat vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen het jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd.

Opgelet: het planologisch attest is zelf geen vergunning!

Meer informatie vindt u op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be).

### Gegevens van de aanvrager

voor- en achternaam Joeri GEVERS  
naam bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV  
KBO-nummer /  
straat en nummer Kiezelweg 460  
postnummer en gemeente 3620 Lanaken (Kesselt)

### Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

straat en nummer Kiezelweg 460  
postnummer en gemeente 3620 Lanaken (Kesselt)

kadastrale perceelnummers    afdeling 5                            sectie C                            nummers 568e,  
568g,  
574b,  
574d.

### Openbaar onderzoek

De minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 20 maart 2014 tot en met 19 april 2014.

### Adviezen

De minister heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties. Er werden 10 adviezen ingediend. Er werden geen bezwaren ingediend. De adviezen zijn als bijlage bij het attest gevoegd.

NR	Instelling of administratie	Datum adviesvraag	Datum advies
1	College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lanaken	10.03.2014	08.04.2014
2	Deputatie van de provincie Limburg	10.03.2014	04.04.2014
3	Provinciale dienst Water en Domeinen	10.03.2014	11.04.2014
4	Provinciale dienst Wegen en Routestructuren	10.03.2014	12.03.2014
5	Agentschap voor Natuur en Bos	10.03.2014	29.04.2014
6	Departement Landbouw en Visserij	10.03.2014	07.04.2014
7	Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER	10.03.2014	07.04.2014
8	Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst VR	10.03.2014	27.03.2014
9	Agentschap Ondernemen	10.03.2014	07.04.2014
10	Agentschap Wegen en Verkeer Limburg	10.03.2014	31.03.2014

### Bespreking van de adviezen

1. Gemeente Lanaken: **gunstig advies** voor het behoud van het bedrijf, de uitbreidingen op KT en de uitbreidingen op LT.
2. Deputatie van de provincie Limburg: **gunstig advies** voor het behoud van het bedrijf, **voorwaardelijk gunstig voor de uitbreidingen KT**: hoogte van kantoor en showroomgebouw (9m90) moet verder afgetoetst worden t.o.v. de ligging aan de Kiezelweg en t.o.v. hoogtes van de bestaande hallen. Op basis van de ingediende documenten kan dit niet beoordeeld worden (ontbreken van terreinprofielen/doorsnede). **gunstig voor de uitbreiding op LT**.

Het showroomgebouw ligt met een hoekpunt op de bouwlijn die ook is aangehouden voor de woningen langs de Kiezelweg noordelijk van het bedrijf. Tussen het showroomgebouw en de perceelsgrens van de nieuwe bouwkavels op perceel 574b wordt 16m gelaten, waarvan 10m als bufferzone. Op die manier kan voldoende rekening worden gehouden met de 'lichten en zichten' ten aanzien van deze woningen.

3. Provincie Limburg Dienst Wegen en Routestructuren: niet bevoegd. De provincie heeft geen wegen in beheer.
4. Provincie Limburg Dienst Water en Domeinen: **voorwaardelijk gunstig advies**. De dienst vraagt volgende voorwaarden in het planologisch attest op te nemen: inlichtingenfiche en het wateradvies in het kader van de watertoets.

Uit het advies blijken geen voorwaarden te worden opgelegd tenzij bepalingen die al zijn gevat door bestaande sectorale wettelijke bepalingen die ten allen tijde gelden bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Het projectgebied is overigens op grote afstand van de dichtstbijzijnde waterloop van 2<sup>e</sup> categorie gelegen (Heeswater op > 800m).

5. Agentschap voor Natuur en Bos: **geen fundamentele bezwaren** tegen de uitbreiding maar vraagt bijkomende waterberging te voorzien door perceel 563e te betrekken bij de ordening van het bedrijf. Indien dit perceel niet wordt meegenomen, dient rekening gehouden met het verlies aan landbouwkundige waarde door de beperkte oppervlakte en bewerkbaarheid met landbouwmachines. ANB vraagt tevens een integratie van alle bedrijf gerelateerde activiteiten binnen één buffering die zowel een ecologische als een landschappelijke meerwaarde genereert.

Een deel van het perceel 563e is reeds volgens het BPA (en het gewestelijk RUP) bestemd als bedrijventerrein maar het bedrijf is geen eigenaar van dit perceel. De resterende oppervlakte is derhalve inderdaad beperkt. Het betrekken in de ordening van de planning kan derhalve best als voorwaarde worden opgenomen in het af te leveren planologische attest. Ten aanzien van het voorzien van een bufferbekken wordt verwezen naar de bepalingen inzake integraal waterbeheer die in ieder geval van toepassing blijven.

Ten aanzien van de inbuffering van het bedrijf wordt voorzien in een 10m brede buffer ter hoogte van het projectgebied. Het is aangewezen de invulling ervan verder te verfijnen in het planningsproces en af te wegen ten aanzien van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies. Het generiek opleggen van een ruime en hoge buffering voor alle bedrijfsgerelateerde activiteiten kan ook een minwaarde betekenen voor de te realiseren woonkavels langsheen de Kiezelweg. Een verfijning van de invulling van de bufferzone zal als voerwaarde worden opgenomen in het planologisch attest.

6. Departement Landbouw en Visserij (ADLO): **voorwaardelijk gunstig advies**. Voor de inname van het actief uitgebaat herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet in de bestemmingswijziging een oplossing gezocht worden, samen met een oplossing voor de uitrit. Deze twee opmerkingen moeten ten laatste in de toelichtingsnota bij het RUP verwerkt worden en een compensatiegebied moet voorzien zijn eer de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling op het toekomstige RUP een gunstig advies kan formuleren.  
 Het agrarisch gebied in deze omgeving vormt een door de Meulenweg van het groter geheel van landbouwgronden afgesloten enclave geprangd tussen de Steenfabrieken Nelissen (BPA en gewestelijk RUP) en het woongebied met landelijk karakter langs de Kiezeweg (N78). Hoewel het projectgebied gevat is door de herbevestiging is minder dan de helft effectief herbevestigd als agrarisch gebied. Bovendien komt door de realisatie van de bestaande woongebied met landelijk karakter het achterliggende agrarisch gebied nog meer in de verdrukking waardoor er van een samenhangend landbouwgebied nog minder sprake is. De resterende oppervlakte agrarisch gebied in HAG die door het project gevat wordt is derhalve slechts 37,41 are. De omzendbrief inzake HAG is in ieder geval van toepassing en zal ook doorwerken bij de opstelling van het RUP. Aangezien de initiatiefnemer eigenaar is van deze percelen moet het mogelijk zijn om met de betrokken landbouwer afspraken te maken.  
 Voor wat de opmerkingen omtrent de uitrit betreft, wordt verwezen naar het akkoord dat de initiatiefnemer heeft met AWV, beheerder van de N78.
7. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst MER): **voorwaardelijk gunstig**. Er moet verduidelijkt worden of er een verhoging van de productiecapaciteit zal gepaard gaan met de wijzigingen op korte of lange termijn. Ook moet de project MER screening worden aangevuld.  
 Het modelformulier van project-MER-screening, gevoegd bij het dossier, is enkel ingevuld in functie van de korte termijn opties ervan uitgaande dat deze noodzakelijk is in functie van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest. Gezien de aard van deze korte termijnopties (bouw 'vervangend' kantoorgebouw met showroom en aanleg verharding) wordt een capaciteitsverhoging als gevolg van deze opties niet verwacht op de korte termijn.  
 In de bijgevoegde project MER screening ontbrak ook pagina 6 van het model; deze pagina werd intussen bijgevoegd waaruit blijkt dat het project potentieel geen effect op mens, natuur of landschap heeft, gezien er ook geen capaciteitsverhoging is, of dat de effecten kunnen gemilderd worden door landschappelijke inpassing of inbuffering en een verbeterde verkeerssituatie ter hoogte van de Kiezeweg.
8. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (dienst Veiligheidsrapportering) : De dienst VR geeft aan dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is in het kader van dit planologisch attest.
9. Agentschap Ondernemen: **positief advies**: Het agentschap verwijst hiervoor naar de economische en ruimtelijke kenmerken van het bedrijf.
10. Agentschap Wegen en Verkeer Limburg: **geen bezwaar**.

### Advies van de bevoegde adviescommissie

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Door de Vlacoro werd geen advies uitgebracht. Het ontbreken van het advies van Vlacoro belet niet dat een planologisch attest kan worden afgeleverd.

### **Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is**

Steenbakkerij Nelissen is historisch gegroeid op de huidige locatie en is voor haar bevoorrading van grondstoffen aangewezen op de leem die achter het bedrijf wordt ontgonnen. Uit het dossier blijkt dat het bedrijf behoorlijk vergund is, dat in het verleden ook bestemmingswijzigingen werden doorgevoerd in functie van het behoud en de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie. Alle adviezen zijn gunstig ten aanzien van het behoud van het bedrijf op de huidige locatie.

### **Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn**

De uitbreiding op korte termijn impliceert de inname van de percelen 568e en 568g in functie van het realiseren van een nieuwe verkoops- en bureeladministratie. Hierbij dient ook de verkeerscirculatie herzien die er voor zal zorgen dat de gevaarlijke verkeerssituatie en het parkeren op de Kiezeweg kan vermeden worden.

De aanvraag tot planologisch attest is conform het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor wat betreft de uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Het betreft een steenbakkerij met plaatselijke leemontginning, de grondstof voor de productie van de steenproducten. De gevraagde uitbreiding is beperkt in omvang en omvat gronden die reeds grotendeels bestemd zijn om te worden bebouwd (bedrijventerrein volgens gewestelijk RUP en BPA en woongebied). De inname van deze restruimte tussen bedrijventerrein en woonkern, impliceert geen aantasting of versnippering van samenhangend open ruimtegebied maar eerder een logische invulling aansluitend bij het bedrijventerrein en woongebied die bovendien de inrichting en verkeerscirculatie op het bedrijventerrein en op de naastliggende hoofdonthutingsweg verbetert.

De uitbreiding van het bedrijventerrein op de korte termijn kan derhalve worden toegestaan op voorwaarde dat ook het restperceel 563r mee in de ordening wordt opgenomen. Om de impact van deze uitbreiding en met name van het nieuwe gebouwcomplex op zijn omgeving te milderen, dient een effectieve buffer te worden aangelegd waarvan de inrichting afhankelijk wordt gesteld van de oriëntatie en de aard van de functie die moet worden gebufferd.

### **Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn**

De opties voor de lange termijn, impliceren een verdere interne herstructurering van de verkeerscirculatie op het bestaande bedrijventerrein, bijkomende mogelijkheden voor buitenopslag door afbraak van de bestaande showroom en kantoren en een mogelijke uitbreiding van de productiecapaciteit door toevoeging van een 5e productiehal. Deze opties vereisen geen bijkomende inname van ruimte buiten het bestaande bedrijventerrein, zijn mogelijk binnen het bestaande bestemde bedrijventerrein en zijn derhalve aanvaardbaar.

De globale terreininrichting, in overeenstemming met de principes van het 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 gewestelijk niveau.

## Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een planologisch attest wordt afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

- 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;
- Verfijning van de invulling van de bufferzone af te wegen ten aanzien van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies;

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken adviesinstanties.

## Motivering

Er wordt een gunstig planologisch attest afgeleverd omdat de vraag voor de korte termijn, die het voorwerp kan uitmaken van aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, en de vraag op de lange termijn, waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt, ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht en in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleidskader voor bestaande bedrijven. De beoogde uitbreiding is beperkt in omvang en heeft omwille van de ligging geen grote ruimtelijke impact. De uitbreiding komt het functioneren van het bedrijf ten goede en maakt een herstructurering van de circulatie mogelijk.

## Ondertekening

03 MAART 2015



Joke Schauvliege  
Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw



## Informatie voor de bevoegde overheid en voor de aanvrager over de verzending van het attest en over de beroepsmogelijkheden

### **Verzending van het attest**

Dit attest moet per beveiligde zending worden bezorgd aan de aanvrager. Er moet ook onmiddellijk een kopie verzonden worden aan de gedelegeerde planologische ambtenaar (attesten afgegeven door de deputatie of door de gemeenteraad), en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (attesten afgegeven door de gemeenteraad).

### **Beroep van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerde planologische ambtenaar**

De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerde planologische ambtenaar kunnen binnen 30 dagen na ontvangst van de kopie van het attest, beroep aantekenen bij de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, als het attest de opmaak of wijziging van een plan in het vooruitzicht stelt, en het attest strijdig is met een ruimtelijk structuurplan. De ambtenaar brengt de aanvrager van het attest en de bevoegde overheid daarvan op de hoogte. De Vlaamse minister kan de houder van het attest en de bevoegde overheid om een schriftelijke reactie vragen, en beslist in principe binnen 60 dagen over het beroep.

### **Beroep van de aanvrager**

Als u het als aanvrager van het attest niet eens bent met de beslissing over uw aanvraag, dan kan u binnen 60 dagen na de ontvangst van het attest beroep aantekenen bij de Raad van State.

U kan de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Dat doet u met een verzoekschrift dat u aangetekend verstuurt aan de griffie van de Raad van State (Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel). Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

U moet bij het verzoekschrift drie kopieën voegen die eensluidend zijn verklaard door u of door uw advocaat (naargelang u of uw advocaat het originele verzoekschrift ondertekende).

Het procedureglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be).

## Privacywaarborg

De gegevens die bij de aanvraag zijn meegedeeld, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van het dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.