

# gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV



### bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst



# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave .....	3
2	Inleiding.....	5
3	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.....	6
4	Planningscontext .....	7
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan .....	7
4.1.1	De bindende bepalingen.....	7
4.1.2	Het richtinggevend gedeelte .....	7
4.1.3	Het planologisch attest.....	8
4.1.4	Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.....	8
4.1.5	Het afbakeningsproces in de regio Haspengouw - Voeren.....	9
4.2	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen .....	10
4.2.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg.....	10
4.2.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lanaken.....	10
4.3	Relatie met gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	11
4.3.1	Relatie met het gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg.....	11
4.3.2	Relatie met gemeentelijke uitvoeringsplannen .....	12
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand .....	13
5.1	Bestaande feitelijke toestand.....	13
5.2	Bestaande juridische toestand.....	13
6	Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied .....	14
6.1	Situering en omschrijving van het plangebied .....	14
6.2	Beschrijving deelstructuren .....	14
6.2.1	Ruimtelijke elementen van de bestaande bedrijfsstructuur .....	14
6.2.2	Ruimte vraag van het bedrijf.....	16
7	Verantwoording van het planvoorstel en de planopties.....	17
7.1	Inleiding.....	17
7.2	Verantwoording ten aanzien van inname HAG.....	17
7.3	Nieuw kantoorgebouw .....	18
7.4	Herstructurering circulatieruimte en bijkomende parkeergelegenheid .....	18
7.5	Behoud stapelruimte.....	18
7.6	Ruimte voor waterbeheersing.....	18
7.7	Bufferen van de bedrijfsactiviteiten voor de woningen Kiezelweg.....	19
7.8	Conclusie.....	19
8	Specifieke beoordelingen en toetsen .....	21
8.1	Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	21
8.1.1	Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.....	21
8.1.2	Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht.....	22
8.1.3	Overwogen, maar verworpen alternatieven .....	22
8.1.4	Beschrijving en beoordeling van de mogelijke milieueffecten.....	23
8.2	Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden .....	28
8.3	Veiligheidsrapportage .....	29
8.4	Watertoets .....	29
9	Ruimtebegroting .....	30
10	Stedenbouwkundige voorschriften.....	31

10.1	Toelichting bij de opbouw van het grafisch plan en de bijbehorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	31
10.2	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften.....	32
11	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	34

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

Het voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd op 3 maart 2015 vormt de basis voor opmaak van dit RUP (Bijlage V).

De beoordeling van de milieueffecten en de milieuverklaring is opgenomen in hoofdstuk 8 van deze toelichtingsnota. Er is geen afzonderlijk plan-MER vereist voor dit RUP.

### 3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt naar aanleiding van het verlenen van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest op 3 maart 2015. Het plan maakt het behoud en in omvang beperkte uitbreiding van bedrijfsgebouwen mogelijk op de korte termijn. De gevraagde uitbreiding omvat gronden die reeds grotendeels bestemd zijn om te worden bebouwd.

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 vijfde productiehal aansluitend op de bestaande productiehallen. Deze opties kunnen gerealiseerd met de bestaande bestemmingsvoorschriften.

Het attest is uitgereikt op Vlaams niveau omwille van de relatie met de ontginningsproblematiek en de verwerking van primaire delfstoffen.

Doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven voor het bedrijf en de afstemming met de naastliggende bewoning en open agrarisch gebied.

Voortgaande op het verleende planologisch attest zijn volgende voorwaarden opgenomen ten aanzien van de planvorming:

- 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 ruimtelijk uitvoeringsplan legt de daarvoor noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau.

Doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven van deze uitbreiding. Het plan is tevens gekaderd binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur en de bepalingen van het RSV.

De aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest, bevat een project-MER-screening. Het planologisch attest en de project-MER-screening is opgenomen als bijlage V bij deze toelichtingsnota. Het onderzoek tot milieueffectrapportage voor de lange termijn opties en het voorliggende GRUP is opgenomen in hoofdstuk 8 van deze toelichtingsnota.

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan

#### 4.1.1 De bindende bepalingen<sup>1</sup>

De oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen kan tot 66.000 ha stijgen. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend. **Het richtinggevend gedeelte**

#### **Bedrijventerreinen (voor historisch gegroeide bedrijven) en voor bestaande regionale bedrijven**

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'bestaand regionaal bedrijf' (RSV p. 334) is gelegen in een gemeente die deel uitmaakt van de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principiële standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie omdat werd vastgesteld dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen binnen het toepassingsgebied van bestemmingsvoorschriften die opgenomen zijn in een gewestelijk RUP. Tevens werd het gewest aangewezen als plannende overheid omdat de aanvraag een herbestemming beoogt naar ontginningsgebied of het behoud, de uitbreiding of de vestiging beoogt van een verwerkingseenheid voor delfstoffen<sup>2</sup>.

#### **Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen**

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.335):

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2013, artikels 5, §1, 1<sup>o</sup>a en 6, §1, 1<sup>o</sup>a.

- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe.

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

De vestiging van Steenfabrieken Nelissen wordt beschouwd als een bestaand regionaal bedrijf. Lanaken is een economisch knooppunt in een economisch netwerk.

#### **4.1.3 Het planologisch attest**

Op 3 maart 2015 werd aan Steenfabrieken Nelissen NV een planologisch attest uitgereikt 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;

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.

Door het afleveren van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest op 3 maart 2015 heeft de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden binnen het jaar een planinitiatief op te starten in functie van de lange termijnbehoeften van het bedrijf.

Het planologisch attest is als afzonderlijke bijlage (bijlage V) opgenomen bij deze toelichtingsnota.

#### **4.1.4 Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied vastgelegd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn consulteerbaar op [www.vlaanderen.be/agnas](http://www.vlaanderen.be/agnas).

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende



beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het bekijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratie-overschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

Het coördinatieplatform bepaalt in principe jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opstart.

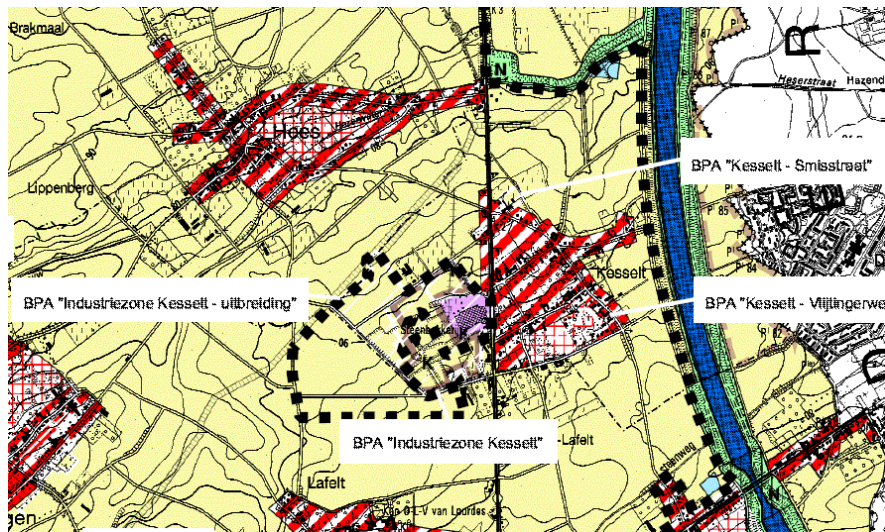
#### 4.1.5 Het afbakeningsproces in de regio Haspengouw - Voeren

Voor de buitengebiedregio Haspengouw - Voeren werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2004. Het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma werd in maart 2005 voor advies voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen.

De Vlaamse Regering nam op 2 december 2005 kennis van het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma en de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen daarover en ze keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Het operationeel uitvoeringsprogramma voorziet geen acties voor het plangebied.

**Figuur 1. Uitsnede operationeel uitvoeringsprogramma**



Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft in eerste instantie uitvoering aan het planologisch attest maar is ook afgestemd op de uitvoering van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Haspengouw - Voeren werd uitgewerkt. Het ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd een klein deel aansluitend bij de steenbakkerij van het tussentijds herbevestigd agrarisch gebied van het gewestplan (actie 40: Landbouwgebieden tussen Eigenbilzen, Veldwezelt, Kanne, Sluizen, Genoelselderen en Rijkhoven).

Volgend ruimtelijk concept uit de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos is relevant voor het plangebied:

- Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw op de leemplateaus van Droog Haspengouw (concept 18.7: Land- en tuinbouwgebied van Millen, Riemst en Veldwezelt);

## 4.2 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

### 4.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRS) werd op 12 februari 2003 bij ministerieel besluit goedgekeurd. Om in te spelen op nieuwe maatschappelijke uitdagingen werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geactualiseerd. Deze actualisatie noopte tot een bijsturing van het structuurplan Limburg. Deze actualisatie werd goedgekeurd door de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012.

Het plangebied ligt volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het PRS op de grens tussen de hoofdruimten 'Maasland' en 'Haspengouw en Voeren', meer bepaald in de deelruimte droog Haspengouw met overwegend 'structuurbepalend landbouwgebied'. Meer in het bijzonder wordt in de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur het gebied gekenmerkt als 'sterk grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik in open waardevol landschap' (p.218). Het vrijwaren van de bestaande open ruimte is daarvoor essentieel. Daartoe kunnen bouwvrije agrarische zones worden afgebakend. In het bindend gedeelte suggereert de provincie dan ook aan de Vlaamse overheid de grote aaneengesloten landbouwgebieden van minstens provinciaal belang op te nemen in de agrarische structuur. Een gedeelte van het plangebied is in die optiek deels herbevestigd als agrarische gebied. Het vormt echter een klein restgebied tussen de bestaande bedrijfssite (opgenomen in gewestelijk RUP Leem in Limburg) en een landelijk woonlint langsheen de Kiezelweg. In het kader van het planologisch attest verleende de provincie een voorwaardelijk gunstig advies voor de uitbreiding op de korte termijn en een gunstig advies voor de uitbreiding op de lange termijn.

### 4.2.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lanaken

Het gemeentelijk structuurplan van Lanaken werd op 9 juli 2009 door de deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd.

Het plangebied van voorliggend RUP behoort tot de deelruimte 'landbouwgebied Droog-Haspengouw'. Gezien de ligging van de Steenbakkerij aansluitend bij de kleine woonkern Kesselt, worden ook hierover ruimtelijke opties ingeschreven. Belangrijk hierbij is dat de bedrijvigheid (bedoeld hier is de steenbakkerij en het bijbehorende ontginningsgebied) beter wordt geïntegreerd in het open landschap. *"De steenbakkerij moet naar beeldkwaliteit een buffer krijgen naar de open ruimte toe. Ze moet dan ook verder van een duidelijke afbakening en begrenzing naar het landschap voorzien worden"*.<sup>3</sup> In diezelfde optiek wordt ten aanzien van het dorp Kesselt, direct aangrenzend aan de steenbakkerij (overzijde N78 Kiezelweg), gesteld dat het dorp als Haspengouws kerndorp moet herkenbaar blijven in de omliggende open ruimte.

---

<sup>3</sup> GRS Lanaken, p.130 (richtinggevend gedeelte)

## 4.3 Relatie met gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

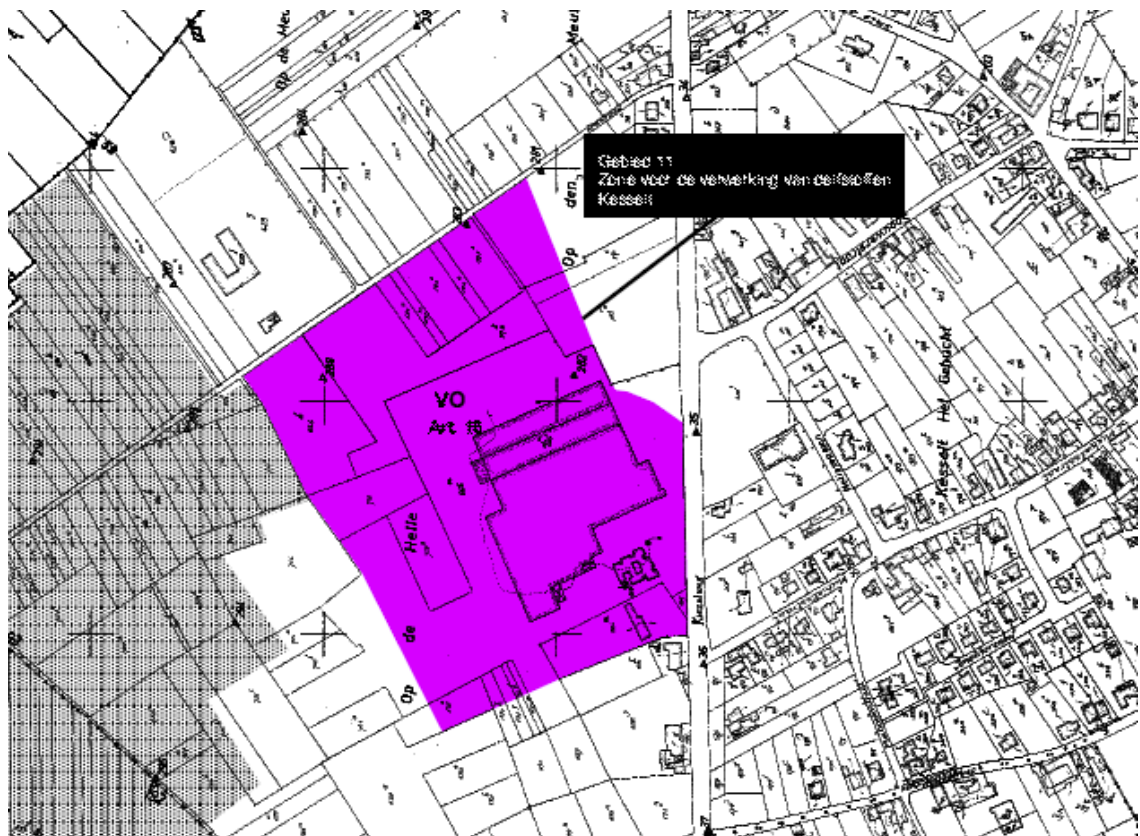
### 4.3.1 Relatie met het gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg

Om de grondstofvoorziening voor de steenbakkerijen in Zuid-Limburg veilig te stellen, werd voorafgaand aan de uitwerking van een bijzonder oppervlakedelfstoffenplan een planmatige aanpak met programmering van delfstoffenwinning, vaststelling van locaties en nabestemmingen opgesteld voor Zuid-Limburg. Dit heeft geleid tot de uitwerking van een gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg. Het plan werd in op 22 september 2006 door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

Voor de locatie Steenbakkerij Nelissen werden twee deelplannen binnen dit gewestelijk RUP opgenomen: enerzijds werd een grafisch plan opgemaakt voor 'ontginningsgebied Kesselt' (deelplan 3) en anderzijds voor een 'zone voor verwerking van delfstoffen Kesselt' (deelplan 11). Dit laatste plan interfereert deels met voorliggend gewestelijk RUP.

Voorliggend RUP wordt afgestemd op het bestaande RUP Leem in Zuid-Limburg en vormt er in feite een kleine uitbreiding van.

**Figuur 2. Situering plangebied gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'**



### 4.3.2 Relatie met gemeentelijke uitvoeringsplannen

Voor de Steenfabrieken Nelissen werden in het verleden meerdere BPA's opgesteld met het oog op het bevestigen van de steenbakkerij gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de leemontginningsgebied. Het oudste BPA 'Industriezone Kesselt' dateert uit 1976 maar werd intussen deels gewijzigd. Het omvat de steenbakkerij en het ontginningsgebied erachter. BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding vormt een westelijke uitbreiding en werd goedgekeurd in 1994. Het BPA Kesselt Industrie vormt een noordelijke uitbreiding en werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 18 augustus 2003. Dit laatste BPA interfereert met voorliggend RUP maar werd door het gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg opgeheven.

**Figuur 3. Planningscontext gemeentelijke plannen**



## 5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.

**Kaart 0. Situering plangebied**

**Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

### 5.2 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 1. Bestaande juridische toestand**

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 20 LIMBURGS MAASLAND (KB 01.09.1980) Gewestelijk RUP Delfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg (BVR 22.09.2006) (deelplan 11 overlapt deels)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA Kesselt Industrie (BVR 18.08.2003) (deels overlap) Aangrenzend: BPA Industriezone Kesselt (KB 30.06.1976 deels gewijzigd bij BVR 18.08.2003 en deels gewijzigd door gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg (BVR 22.09.2006)
Beschermd landschap	geen
Beschermd stads- of dorpsgezicht	geen
Beschermd monument	geen
Gebieden van het VEN en IVON	geen
Habitatrichtlijngebied	geen
Vogelrichtlijngebied	geen
Vlaams natuurreservaat	geen
Recht van voorkoop	geen
Onbevaarbare waterlopen	<u>Categorie 0</u> : geen; <u>Categorie 1</u> : geen; <u>Categorie 2</u> : Heeswater (op 750 m noordelijk van het plangebied); <u>Categorie 3</u> : geen;
Beschermingszone grondwaterwinningen	geen

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij de toelichtingsnota.

**Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

**Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen**

## 6 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

### 6.1 Situering en omschrijving van het plangebied

De bedrijfssite Steenfabrieken Nelissen NV situeert zich westelijk van de lokale weg N78 (ter plaatse Kiezelweg) ter hoogte van de kleine woonkern Kesselt dat zich oostelijk van de N78 bevindt. De site ontsluit via de N78 die noordelijk aansluit op de N2 (Maastricht- Hasselt) en zuidelijk op de N79 (Maastricht-Tongeren). Met Kesselt vormt de site de zuidelijkste punt binnen het grondgebied van de gemeente Lanaken. Het plangebied vormt een klein noordoostelijk deel van een grotere bedrijfssite die als volgt kan onderscheiden, van oost naar west:

- Steenbakkerij met kantoren, parking, circulatie en opslag van goederen gelegen aan de N78;
- Een eerste uitbreiding van ontginningsgebied westelijk hiervan;
- Een tweede mogelijke uitbreiding voorzien in het gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg;

De site wordt aan drie zijden omgeven door open field akkerlandschap. De N78 en de woonkern Kesselt vormen de oostelijke begrenzing. De site ligt op ruim 800 m westelijk van het diep ingesneden Albertkanaal die tevens de grens vormt met de buitengrenzen van Maastricht.

### 6.2 Beschrijving deelstructuren

#### 6.2.1 Ruimtelijke elementen van de bestaande bedrijfsstructuur

##### Kenmerken van het bedrijf

Steenfabrieken Nelissen werd in 1921 opgericht op haar huidige locatie op het leemrijke plateau in Kesselt-Lanaken. De fabriek is voor haar bevoorrading van grondstoffen aangewezen op de leem die achter het bedrijf wordt ontgonnen. Voor een productie van 170.000 ton of 135 mln gevelstenen heeft het bedrijf 125.000 m<sup>3</sup> leem en 150.000 m<sup>3</sup> water verbruikt (volledig hergebruik op uitzondering van verdamping) Het bedrijf telde in 2013 bijna 100 werknemers (waarvan 20 bedienden) exclusief de interimarbeiders die afhankelijk van de conjunctuur nog worden aangetrokken.

Het bedrijf is in de loop der jaren uitgegroeid tot een specialist in de productie van handvormgevelstenen. De onderneming heeft verschillende keurmerken ontvangen voor zijn producten.

Als grondstof wordt zuivere löss-klei gebruikt die gewonnen wordt in de groeve achter de steenbakkerij. Door de bouw van de 4<sup>e</sup> tunnelovens die op een hogere temperatuur kan draaien, kan een breder gamma aan grondstoffen (waaronder buitenlandse klei) worden verwerkt.

Van de opslag wordt de klei naar de mengers gevoerd. In twee in serie geplaatste mengkuipen wordt het vochtgehalte verhoogd tot gemiddeld 25 % om de klei de nodige plasticiteit te geven en worden eventueel nog andere additieven toegevoegd.

In een handvormpers wordt de klei in kleine pompen verdeeld en in een zandbed gerold. De klompen worden vervolgens mechanisch in vormbakken geworpen die vervolgens worden omgekeerd op droogplaten.

In de droogkamers wordt reeds een deel water uit de stenen verdampt. De droogkamers worden verwarmd met aardgas door directe verwarming van de verbrandingsgassen en door recuperatie van de warmte uit de tunnelovens.

In de continu werkende tunnelovens worden de gedroogde stenen volgens een bepaald temperatuurprofiel gebakken en weer afgekoeld. De ovens worden afhankelijk van dit profiel ook computergestuurd op een welbepaalde temperatuur gehouden (kan onderling van oven verschillen). Na afkoeling worden de bakstenen op houten paletten gestapeld en verpakt met krimpfolie.

Het afvalwater van het productieproces wordt behandeld in bezinkingsbekkens en volledig hergebruikt in het productieproces. Ook het bezonken slib (zand) gaat terug in productie (zo'n 2 à 3 m<sup>3</sup> per dag).

De productiehallen zijn volledig gesloten, evenals het gebouw voor de menginstallatie van klei. Poorten worden automatisch geopend en gesloten. De mogelijke geluidshinder ontstaat bij het aanvoeren en behandelen van klei en bij het tijdelijk stapelen van afgewerkte producten, wat steeds overdag gebeurt.

In de beginjaren '90 van vorige eeuw werd een nieuw kantorencomplex gebouwd. Het gebouw werd ingeplant langs de N78 aan de zuidzijde van de site, die fungeert als de productiezijde (vuile zijde). Hierdoor ontstaat een menging van vrachtverkeer voor aan- en afvoer van materialen, met bezoekersverkeer.

Door de mindere conjunctuur van de laatste jaren is de strategie van het bedrijf meer en meer toegelegd op een verruiming van de verkoopsregio en een verruiming van het productiegamma. Deze opties vergen een aangepaste verkoops- en bureelaccommodatie temeer daar sinds de bouw van het kantorencomplex in 1991 het aantal bedienden verdrievoudigd is.

### **Mobiliteitsprofiel**

Van de 327 voertuigbewegingen per dag op de site is het grootste deel afkomstig van personeel (180) en de aan- en afvoer van de eigen productie (83). In de aanvoer vormt de klei uiteraard het merendeel van de bewegingen (32); in de afvoer uiteraard de afgewerkte producten (47). Voor het overige vormen de voertuigbewegingen van bezoekers (leveranciers, klanten, onderhoud, externe firma's) (40 bewegingen) en de aan- en afvoer van nevenproducten (24) een beperkt aandeel in in het totaal.

Voor bedienden en bezoekers zijn er 22 parkeerplaatsen, voor arbeiders 45.

Het bedrijf ontsluit via de N78, ter plaatse Kiezelweg. De verkeerssituatie ter plaatse is allerminst optimaal wegens menging van vrachtvervoer en bezoekersverkeer en het stationeren en parkeren op de Kiezelweg. De Meulenweg die een groot deel van de noordelijke grens vormt van de site wordt onderbroken waar het ontginningsgebied aan beide zijden wordt uitgebaat. Het is niet duidelijk of deze weg ook toegang of uitgang voorziet voor vrachtverkeer vanuit de groeve. Aan de zuidzijde is een ontsluitingsweg (met bareel) gekoppeld aan de ruilverkavelingsweg Helleweg. Helleweg noch Meulenweg zijn geschikt voor zwaar vervoer. Het voorstel heeft ondermeer tot doel deze verkeerscirculatie te verbeteren en te enten op de Kiezelweg.

Verder sluit het bedrijf via de Kiezelweg in noordelijke richting aan op de N2 (Hasselt-Maastricht) en in zuidelijke richting op de N79 (Tongeren-Maastricht). Via N2 (ter hoogte van Bilzen) en via de N79 (ter hoogte van Tongeren-Riemst) is aansluiting op de hoofdweg E313 mogelijk.

### **Ruimtegebruik**

De site voor de Steenfabrieken Nelissen omvatten een steenfabriek met aansluitende groeve in exploitatie sedert 1921. Door het opstellen van BPA Kesselt Industriezone (KB van 30.06.1976) werden twee zones ten behoeve van de steenfabriek voorzien: één zone voor afgraving met agrarische herbestemming en een zone voor industrie. Dit BPA werd meermaals herzien of in wijziging/uitbreiding gesteld, doch nooit opgeheven.

Bij de vaststelling van het Gewestplan Limburgs Maasland werd het afgravingsgebied als kleiontginningsgebied overgenomen; de zone voor industrie werd overgenomen als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De afgravingszone werd vergroot via BPA Kesselt Industriezone uitbreiding (MB 22.06.1994). Het BPA Kesselt Industriezone werd op 06.11.1996 gedeeltelijk herzien. Bij MB van 18.08.2003 werd het BPA Kesselt-Industriezone, wijziging en uitbreiding 2 goedgekeurd waarbij de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's werd vergroot hoofdzakelijk in functie van een stapelplaats voor afgewerkte producten.

Het gewestelijk RUP Leem in Zuid-Limburg tenslotte omvatte twee deelplannen die betrekking hebben op de bedrijfssite in Kesselt. Enerzijds werd een uitbreidingsgebied voor ontginning opgenomen westelijk aansluitend bij de bestaande ontginning. Anderzijds werd het noordwestelijke meest industriële gedeelte van de site (voorheen vervat in BPA's) vervangen door een 'gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen Kesselt (Lanaken)'. Hiermee werd de industriële site nauwelijks vergroot maar werd met name de stapelplaats voor afgewerkte producten vergroot.

In totaliteit beslaat de bedrijfssite Steenfabrieken Nelissen een oppervlakte van omtrent 50ha. Hiervan zijn de grootste gedeelten afgewerkt of in exploitatie zijnde ontginningsgebied (ca 21 ha) en nog niet aangesneden reserves ontginningsgebied (ca. 17 ha). De bebouwde oppervlakte op de



site (de eigenlijke productie-eenheid en een vrijstaand kantoorgebouw en showroom) beslaat 2,6 ha. De buitenopslag van grondstoffen en afgewerkte producten bedraagt ca. 5,5 ha. De tussenruimten worden gebruikt voor verkeerscirculatie en parkeerterrein.

### **Vergunningstoestand**

In de aanvraag voor planologisch attest, dat als afzonderlijke bijlage bij deze toelichtingsnota is gevoegd, is uitgebreid ingegaan op de vergunningstoestand. Samengevat komt het er op neer dat het bedrijf beschikt over de nodige milieuvergunningen en dat alle gebouwen vergund zijn of geacht worden vergund te zijn (gezien hun ouderdom).

Een deel van de buitenopslag situeert zich buiten het gewestelijk RUP en buiten de contour van de BPA's; het gebied aan de voorzijde van het bedrijf (langs de Kiezelweg is volgens het gewestplan bestemd als woongebied met landelijk karakter. Het gaat om minder dan 15 a.

Momenteel loopt een vergunningsaanvraag voor de korte termijn van het planologisch attest.

### **Schaal, visuele en vormelijke aankleding**

Het bedrijf is als steenbakkerij onlosmakelijk verbonden met zijn omgeving en met de woonkern Kesselt. Het huidige kantoorgebouw is gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de oude in onbruik geraakte schoorsteen als een symbool voor de steenbakkerij. Rondom is een volzette parking met enige groenaanleg die de scheiding vormt met de inrit voor vrachtwagens. Voor het overige is de bedrijfssite afgescheiden van de Kiezelweg door een hek waarachter stapeling van afgewerkte goederen. Ter hoogte van het woongebied langs de Kiezelweg aan de noordzijde van de bedrijfssite vormt een (voorlopige) eenvoudige haag de afscheiding met de aanpalende eigenaars. Langs de grootschalige stapelplaats ter hoogte van de Meulenweg vormt een 10m brede buffer met ringgracht (wadi) de grens met het open landbouwgebied; aan de oostzijde is die beperkt tot een breedte van 5m.

De zichtbaarheid van de bedrijfssite vanuit het open landschap op ruilverkavelingswegen is groot vanuit de zuid- en westzijde; de afstanden en de vergraven landschappen van het ontginningsgebied bufferen enigszins de bedrijfsgebouwen die in het oostelijk deel van de site gelegen zijn.

In de aanvraag voor planologisch attest zijn met name ten aanzien van de Kiezelweg (het meest zichtbare deel van het bedrijf vanaf de openbare weg) opties opgenomen met het oog op een betere inkleding door groenaanleg en het herdenken van de verkeerscirculatie. Ten aanzien van het noordelijk van de bedrijfssite gelegen woongebied wordt de brede buffering doorgetrokken tot op de Kiezelweg.

## **6.2.2 Ruimte vraag van het bedrijf**

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.

Volgens het planologisch attest impliceert de uitbreiding op korte termijn de inname van de percelen 568e en 568g, dat zijn twee percelen aansluitend bij de productiegebouwen van het bestaande bedrijf, 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 Kiezelweg kan vermeden worden.

De opties voor de lange termijn, houden een verdere herstructurering in, 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. Rondom wordt een buffer van 10 meter breedte voorzien.



## 7 Verantwoording van het planvoorstel en de planopties

### 7.1 Inleiding

Voorliggend plan maakt een beperkte uitbreiding mogelijk van de Steenfabrieken Nelissen NV. Het gaat om de uitbreiding zoals voorzien in het planologisch attest van 3 maart 2015: het bouwen van een nieuw kantoorgebouw, bijkomende parkeerplaatsen, het herstructureren van de verkeerscirculatie, ruimte voor waterbeheersing en een buffer rondom de nieuwe activiteiten. Intussen wordt, in tegenstelling tot de aanvraag van planologisch attest, afgezien van de afwerking van woonkavels (in woongebied met landelijk karakter) langsheen de Kiezelweg. Deze kavels worden integraal opgenomen binnen de bedrijfssite; maatregelen worden in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien om de hinder ten aanzien van aangelanden te milderen. De inname gebeurt deels ten koste van herbevestigd agrarisch gebied.

### 7.2 Verantwoording ten aanzien van inname HAG

De bestemmingswijziging impliceert deels de inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) zoals beleidsmatig is vastgelegd door de Vlaamse Regering in haar beslissing van 2 december 2005 (Regio Haspengouw-Voeren).

Ten aanzien van de inname van HAG dient in eerste instantie te worden verwezen naar de beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 waarin de wijze van vastleggen van de gebieden van de agrarische structuur op korte termijn is geformuleerd. Deze beslissing vormt ook de basis voor de latere omzendbrieven die in dit verband zijn opgemaakt.

In deze beslissing wordt aangegeven dat initiatieven binnen deze gebieden getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden en de hoofdfunctie landbouw van de gebied met agrarische bestemming en de kwantitatieve opties die hiervoor genomen worden. Zij kunnen geen afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Als bewarende maatregelen wordt als voorwaarde gesteld dat binnen de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen geen gewestelijke initiatieven genomen worden voor het omzetten van agrarisch gebied naar andere bestemmingen tenzij anders bepaald in de beslissing en dit binnen de beleidsmarge van o.m. de planningsinitiatieven met betrekking tot historisch gegroeide bedrijventerreinen mits toepassing van de algemene compensatieregel.

Deze werkwijze werd later opgenomen in de omzendbrief RO/2005/01 (23.12.2005) en de deels vervangende omzendbrief RO/2010/01 (07.05.2010). Hoewel de omzendbrief van 2010 in eerste instantie gericht is 'aan de colleges van burgemeester en schepenen en de deputaties van de provincies' verwijst ze voor gewestelijke initiatieven ook naar een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording 'conform hetgeen beschreven is in punt 4'. Dit punt geeft aan dat volgende elementen minstens aan bod moeten komen in deze verantwoording: 1) onderzoek naar alternatieve locaties, 2) Onderzoek naar de impact en 3) onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

Ten aanzien van deze elementen kan worden vastgesteld dat:

- de oppervlakte van het herbevestigd agrarisch gebied niet gelegen binnen andere bestemmingen volgens bestaande rechtsgeldige gewestplannen, BPA's en RUP's ter hoogte van de Steenfabrieken Nelissen 'maar' ca. 85 are beslaat. Het gaat dus niet over een grote oppervlakte, noch over een samenhangend agrarisch gebied.
- het herbevestigd agrarisch gebied dat voor herbestemming in functie van de bedrijfsuitbreiding in aanmerking komt, zich situeert tussen de bedrijfssite, de Meulenweg en de aan de Kiezelweg gelegen landelijk woongebied. Op die manier vormt het in feite een enclave agrarisch gebied geprangd tussen andere bestemmingen en geen deel uitmakend van een groter samenhangend geheel agrarisch gebied. De bedrijfssite grenst voor het overige enkel aan uitgesproken open-field landschap dat als agrarisch gebied is herbevestigd. Uitbreiding van dit historisch gegroeid bedrijf kan derhalve enkel aan deze zijde van de site mede gezien het voorziene programma (toonzaal – kantoorgebouw – buitenopslag afgewerkte materialen).

- de afbakening van 750.000 ha agrarisch gebied op Vlaams niveau (niet-agrarische bestemming omzetten naar agrarische bestemming) komt door deze wijziging zeker niet in het gedrang, gezien de huidige positieve ruimtebalans voor agrarische gebieden binnen de processen voor afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur, en ook de geringe oppervlakte van de inname.

### **7.3 Nieuw kantoorgebouw**

Het nieuwe kantoorgebouw wordt voorzien aan de voorzijde van de Steenbakkerij. Door de verbreding van het aanbod en de gerichtheid op een veel ruimere Europese markt is het aantal personeelsleden en verkopers sterk toegenomen en is het kantoorgebouw en de parking voor personeel te klein geworden. Het bedrijf investeert in een nieuw kantoorgebouw dat ook de innovatieve uitstraling van het bedrijf verhoogt. Het gaat dus om een zichtbaar gebouw dat ingeplant wordt aan de Kiezelweg met een 'adres-functie'. Het nieuwe gebouw laat toe een ondergrondse parking te bouwen voor personeel. Die nieuwe inplanting maakt het mogelijk het bedrijfsterrein aan de zijde van de Kiezelweg te herstructureren: het bestaande kantoorgebouw kan op termijn worden afgebroken en ingeschakeld in de productie.

Door de herstructurering worden terreinen ingenomen tussen de productieactiviteiten van het bestaande bedrijf en de vier woningen langs de Kiezelweg.

### **7.4 Herstructurering circulatieruimte en bijkomende parkeergelegenheid**

De bouw van het nieuwe kantoor biedt de gelegenheid om parkeergelegenheid te voorzien voor het personeel onder het gebouw. Daarnaast wordt, omwille van de toename van het personeel ook voorzien in extra parkeermogelijkheden voor personeel, bezoekers en vrachtwagens.

Het nieuwe kantoorgebouw krijgt een nieuwe toegang of inrit vanaf de Kiezelweg. De bestaande toegang zal dan uitsluitend functioneren als uitrit. Dit maakt een vlottere circulatie van bezoekers en vrachtwagens mogelijk zodat ook het circulatieprobleem op de Kiezelweg daardoor zal verdwijnen.

Met de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften en de aanduiding van een bufferzone op de noordzijde van het toekomstige bedrijfsterrein in aansluiting op de bestaande site, wordt expliciet vermeden dat ontsluiting mogelijk is via de Meulenweg.

### **7.5 Behoud stapelruimte**

Een beperkt gedeelte van het plangebied (tussen productiehal en Kiezelweg) is op vandaag in gebruik als stapelruimte van afgewerkte producten. Het plan maakt het behoud daarvan mogelijk. Op langere termijn kan de stapelruimte hier worden uitgebreid in oostelijke richting aan de achterzijde van de nieuwe representatieve gebouwen en aansluitend bij de bestaande opslag in open lucht aan de noordzijde van het bedrijfsterrein langs de Meulenweg.

### **7.6 Ruimte voor waterbeheersing**

Het plangebied biedt momenteel de nodige ruimte om te voorzien in waterbeheersingswerken. Die functie wordt mogelijk gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften en opgelegd als voorwaarde.

In de huidige toestand voorziet de fabriek reeds zelf in de opvang van hemelwater op zijn bedrijfsterrein door middel van een wadi (aangelegd in de buffer rondom de buitenopslag) die alleen in verbinding staat met een bufferbekken. Dit bufferbekken, achteraan het bedrijfscomplex, is momenteel volledig gelegen binnen de bedrijfssite die bestemd is als 'gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen' volgens het RUP Leem in Zuid-Limburg. Hierdoor werd de ruimte voor buitenopslag (van grondstoffen) beperkt. Vanuit het planologisch attest is dan ook de vraag gesteld perceel C563R te betrekken bij de ordening van het bedrijf in functie van het optimaliseren van de waterbeheersing. Momenteel kan al worden aangegeven dat het hemelwater op het terrein ook op

het eigen terrein infiltreert en/of wordt herbruikt in het productieproces (10 m<sup>3</sup>/u); er is geen overloop van dit hemelwater op de openbare riolering. Ook bij de uitbreiding in de toekomst van de verharde oppervlakte kan de afwatering van hemelwater op dit bestaand systeem worden aangesloten.

## **7.7 Bufferen van de bedrijfsactiviteiten voor de woningen Kiezelweg**

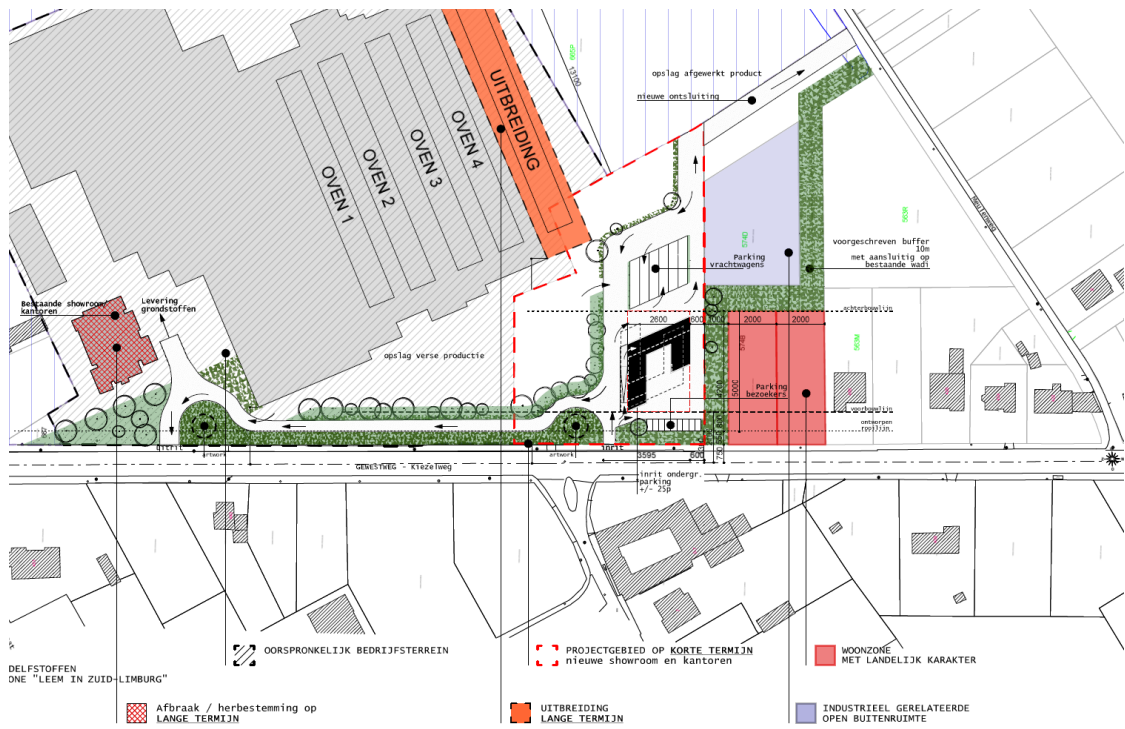
Hoewel de nieuwe activiteiten kantoor en parking niet bijzonder hinderlijk zijn voor de omgeving, wordt toch geopteerd om een volwaardige buffer van 10 m tussen de bedrijfsactiviteiten en de omgeving te voorzien. De afstand van de woningen aan de Kiezelweg tot het voorziene kantoorgebouw wordt nog groter door het betrekken van volledige perceel C574B binnen het plangebied. Dit deel zal op korte termijn onbebouwd blijven maar worden ingeschakeld als bijkomende parkeerruimte voor bezoekers. Op lange termijn voorziet het bedrijf hier enkel een gebouw gerelateerd aan de showroom zoals bijvoorbeeld een opleidingscentrum en/of conciërgewoning. In geen geval wordt bijkomende stockage of industriële activiteit op dit perceel voorzien.

Om ook op langere termijn te vermijden dat bebouwing mogelijk is op korte afstand van de naastliggende woning worden in de stedenbouwkundige voorschriften regels opgelegd ten aanzien van te vrijwaren afstand tot de perceelsgrens in relatie met de hoogte van de gebouwen. De 10 m brede bufferzone wordt in ieder geval behouden als in te richten zone.

## **7.8 Conclusie**

Strikt genomen gaat het hier om een historisch gegroeid bedrijf, zijnde een bedrijf in een gemeente die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als gemeente in het buitengebied. Om te vermijden dat het specifiek karakter van het bedrijf moet worden omschreven en omdat dit RUP aansluit op een bestaand gewestelijk RUP dat deze steenbakkerij heeft bestemd als 'gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen' wordt ook hier dit type-voorschrift toegepast. Het sluit m.a.w. dan ook zo nauw mogelijk aan op de bepalingen die reeds van toepassing zijn voor de overige delen van de bedrijfssite die niet zijn opgenomen in voorliggend gewestelijk RUP. Voorliggend RUP, als uitvloeisel van het verleende planologisch attest, heeft immers in eerste instantie de bouw van een representatiegebouw en een verbeterde verkeerscirculatie tot doel.

**Figuur 4. Inrichtingsvoorstel volgens de aanvraag voor planologisch attest.**



## 8 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 8.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In uitvoering van artikel 4.2.5. van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) is in dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectrapportage opgenomen.

Uit de onderstaande beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Uit het onderzoek tot milieueffectrapportage blijkt ook dat de bestemmingen in het voorgenomen plan zo gekozen werden zodat er geen milderende maatregelen vereist zijn. Bijgevolg moet het plan niet onderworpen worden aan een plan-MER in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007.

In het onderstaande onderzoek wordt ook aangetoond dat het voorgenomen plan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de kenmerken van speciale beschermingszones en dus geen passende beoordeling in de zin van artikel 36 van het natuurdecreet vereist.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage omvat volgende onderdelen die integraal in dit hoofdstuk van de toelichtingsnota worden opgenomen:

- Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.
- Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan.
- Samenvattende beschrijving met ook een inschatting van mogelijke cumulatieve effecten

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage wordt als onderdeel van de toelichtingsnota voor advies voorgelegd aan de besturen en instanties zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's samen met de adviesvraag over het voorontwerp van de plenaire vergadering.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM zullen het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen vervolgens overgemaakt worden aan de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie met het oog op de goedkeuring van de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek.

Na goedkeuring van de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek door de dienst MER, zullen de resultaten van het onderzoek tot milieueffectrapportage geraadpleegd kunnen worden op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en opgenomen blijven als onderdeel van het plan in de verdere goedkeuringsprocedure zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### 8.1.1 Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan

Het GRUP maakt het mogelijk een nieuw kantoorgebouw en showroom te bouwen, de parking uit te breiden en de ontsluiting te herorganiseren.

Het nieuwe kantoorgebouw wordt voorzien aan de voorzijde van de Steenbakkerij. Door de verbreding van het aanbod en de gerichtheid op een veel ruimere Europese markt is het aantal personeelsleden en verkopers sterk toegenomen en is het kantoorgebouw en de parking voor personeel te klein geworden. Het bedrijf investeert in een nieuw kantoorgebouw dat ook de innovatieve uitstraling van het bedrijf verhoogt. Het gaat dus om een zichtbaar gebouw dat ingeplant wordt aan de Kiezelweg met een "adres-functie". Het nieuwe gebouw laat toe een ondergrondse parking te bouwen voor personeel. Die nieuwe inplanting maakt het mogelijk het bedrijfsterrein aan de zijde van de Kiezelweg te herstructureren: het bestaande kantoorgebouw kan op termijn worden afgebroken en ingeschakeld in de productie. Het bestaande GRUP biedt hiervoor de juridische basis zodat dit niet in het GRUP wordt opgenomen. Dit geldt ook voor de nieuwe ontsluitingsweg, met uitzondering van de nieuwe toegang ter hoogte van het kantoorgebouw. Het GRUP is dus beperkt tot het kantoorgebouw en de omgeving ervan die parkeergelegenheid en een nieuwe toegang omvat.

Door de herstructurering worden terreinen ingenomen tussen de productieactiviteiten van het bestaande bedrijf en de vier woningen langs de Kiezelweg. Er wordt voorzien in ruime buffering en bijkomende ruimte voor waterbeheersing.

## 8.1.2 Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

Stap 1:

Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)? De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de Vlaamse Overheid. Een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is een plan en beantwoordt aan de definitie 'plan of programma' in het DABM.

Stap 2:

Valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM? Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Is een passende beoordeling nodig? Het voorgenomen plan omvat een kantoorgebouw, parkeermogelijkheden, circulatieruimte en buffers. De toegelaten activiteiten zijn niet van die aard dat ze invloed kunnen hebben op beschermde habitats of soorten. De impact is beperkt tot het bedrijfsterrein en de Kieselweg en reikt niet tot de habitats in de omgeving van het Albertkanaal (habitatrichtlijngebied). Er is dus geen passende beoordeling nodig.

Stap 3:

Valt het plan onder de plan-m.e.r.-plicht?

Vormt het plan kader voor een project van Bijlage I, II of III? De oppervlakte van het plan bedraagt 1,9 ha en vormt dus niet het kader voor een project voor een bedrijventerrein groter dan 25 ha.

## 8.1.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

### Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen planinitiatief wordt genomen. De huidige bestemming van het plangebied blijft dan gelden woongebied met landelijk karakter langs de Kieselweg en agrarisch gebied voor de achterliggende ruimte. Gezien binnen de huidige bestemming(en) de geplande ontwikkelingen niet realiseerbaar zijn, voldoet dit alternatief niet aan de doelstellingen van het plan. Bovendien werd op basis van het planologisch attest een stedenbouwkundige vergunning van de korte termijuitbreiding, het nieuwe kantoorgebouw, verleend. Dit zorgt voor een zonevreemde constructie (deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied), wat vanuit rechtszekerheid niet gewenst is. Dit betekent dat het nulalternatief geen wenselijk of volwaardig alternatief is. Het nulalternatief zal echter wel bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen, zijnde de huidige planologische en feitelijke situatie, of met andere woorden de referentiesituatie.

## Locatiealternatieven

Gezien het plan opgemaakt wordt op basis van een planologisch attest, waarbij het behoud op de huidige locatie gunstig beoordeeld werd en vermits het gaat om een relatief kleine aanpassing aan een bestaande site betreft, zijn locatiealternatieven, hetgeen de verplaatsing van de steenfabriek zou inhouden, hier niet als redelijk te beschouwen. Bijgevolg worden geen locatiealternatieven onderzocht.

## Inrichtingsalternatieven

Gezien het plan opgemaakt wordt op basis van een planologisch attest, waarbij door het bedrijf bij de voorbereiding van de aanvraag mogelijke inrichtingsalternatieven werden overwogen wordt in deze beoordeling uitgegaan van het inrichtingsalternatief zoals het in eerste instantie is opgenomen in de aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest. Dit is het geval voor de inplanting en de vormgeving van het kantoorgebouw en de organisatie van de ontsluiting. Vermits bij het afleveren van het planologisch attest de inrichting gunstig werd beoordeeld en er voorwaarden werden opgelegd, zoals het opnemen van een bijkomend perceel (365c) in de inrichting wordt uitgegaan van de inrichting zoals opgelegd in het planologisch attest. Intussen wordt, in tegenstelling tot de aanvraag van planologisch attest, afgezien van de afwerking van het woongebied met landelijk karakter (met twee bijkomende woonkavels) langsheen de Kiezelweg. Dit perceel wordt integraal opgenomen binnen de bedrijfssite en niet deels verkaveld; maatregelen worden in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien om de hinder ten aanzien van de aangelanden te milderen. Hierna wordt nagegaan of de aangepaste inrichting een geringere milieupact zou kunnen hebben.

## 8.1.4 Beschrijving en beoordeling van de mogelijke milieueffecten

### Scoping

Op basis van de kenmerken van het plan enerzijds en de omgevingskenmerken anderzijds kan een scoping van de relevante milieudisciplines worden opgemaakt.

### Scoping op basis van omgevingskenmerken

Onderstaande tabel geeft de relevantie weer van de diverse milieudisciplines voor voorliggend plan per type van bijzonder beschermde of kwetsbare gebieden (cfr. hoofdstuk 2). Voor de disciplines zonder X of (X)<sup>4</sup> wordt – op basis van de eerste screening – verwacht dat een bespreking van deze disciplines beperkt tot niet relevant is in functie van mogelijke effecten ten aanzien van de bijzondere beschermde of kwetsbare gebieden.

	Bodem en grondwater	Water	F&F	M&L	Mobiliteit	Geluid	Lucht	Mens
<b>Bijzonder beschermd gebied</b>								
Speciale beschermingszones, Ramsar-gebieden, VEN-gebieden, beschermde duingebieden, natuurgebieden, bosgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Valleigebieden, brongebieden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overstromingsgebieden	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterwingebieden	0	0	0	0	0	0	0	0

<sup>4</sup> X: bespreking discipline is direct en in belangrijke mate relevant in functie van mogelijke aanzienlijke effecten;

(X): bespreking discipline is mogelijk in belangrijke mate relevant in functie van mogelijke indirecte aanzienlijke effecten (bijvoorbeeld de disciplines A en B in functie van de mogelijke impact op C). In dat geval kunnen ze summier worden uitgewerkt – ondermeer in functie van de noodzaak voor andere disciplines (bv discipline X in functie van de discipline X).

Beschermde landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone, erfgoedlandschap	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kwetsbare gebieden</b>								
Overstromingsgevoelige gebieden, (open) gerangschikte waterlopen	0	(X)	0	0	0	0	0	0
Drainageklasse f, g of l of poelgronden (bodemkaart)	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardevolle of zeer waardevolle gebieden (BWK)	0	0	0	0	0	0	0	0
Relictzones en ankerplaatsen (landschapsatlas), inventaris bouwkundig erfgoed en CAI	0	0	0	0	0	0	0	0
Stiltegebieden	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonconcentraties	0	(X)	0	(X)	X	(X)	(X)	X
Landbouwgronden met een hoge of zeer hoge waardering (landbouwwaarderingskaart)	0	(X)	0	0	(X)	0	0	X
<b>Relevantie milieudisciplines</b>	0	(X)	0	(X)	X	(X)	(X)	X

Op basis van de aanwezige bijzonder beschermde en bijzonder kwetsbare gebieden vertonen de disciplines mobiliteit en mens een verhoogde relevantie. De disciplines water, erfgoed, geluid en lucht, zijn mogelijk in beperkte mate relevant. Er zijn geen kwetsbare bodems of beschermde natuurwaarden aanwezig in het gebied zodat de disciplines bodem en fauna en flora niet besproken worden.

#### Scoping op basis van plankenmerken

De milieueffecten ingevolge van de realisatie van het plan situeren zich voornamelijk op vlak van direct ruimtebeslag, wijziging ruimtelijke samenhang en hinder. Onderstaande tabel geeft een synthese weer van de te verwachten milieueffecten van de planonderdelen.

De disciplines die relevant geacht worden worden aangeduid met een X. Dat zijn de disciplines mens en mobiliteit.

De disciplines die beperkt relevant geacht worden, worden aangeduid met het symbool: (X). Het gaat om water, geluid, lucht en erfgoed.

De overige disciplines worden, uitgaande van de kenmerken van het plan, niet relevant geacht.

	Bodem	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)
<b>Kantoorgebouw</b>							
Direct ruimtebeslag		(X)				(X)	X
Wijziging ruimtelijke samenhang		(X)				(X)	X
Verstoring/hinder		(X)				(X)	X
<b>Parking en circulatieruimte</b>							
Direct ruimtebeslag		(X)				(X)	X
Wijziging ruimtelijke samenhang		(X)				(X)	X
Verstoring		(X)	(X)	(X)		(X)	X



<b>Waterbeheersing</b>							
Direct ruimtebeslag							X
Wijziging ruimtelijke samenhang		(X)					X
Verstoring		(X)					X
<b>Buffer</b>							
Direct ruimtebeslag		(X)				(X)	X
Wijziging ruimtelijke samenhang		(X)				(X)	X
Verstoring		(X)				(X)	X
<b>Relevantie milieudiscipline</b>		(X)				(X)	X

## Milieubeoordeling

### Discipline grond- en oppervlaktewater

#### Beschrijving van de referentiesituatie

In het plangebied zijn geen grondwaterstromingsgevoelige gebieden, grondwaterkwetsbare gebieden, waterwingebieden of beschermingszones voor waterwinning, infiltratiegevoelige, overstromingsgevoelige gebieden. De Kiezelweg is voorzien van riolering. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de waterloop Heeswater, waterloop van tweede categorie.

#### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

De bestemmingswijziging van woongebied naar gebied voor bedrijfsactiviteiten, die de bouw van een kantoor, parking en circulatieruimte toelaat kan een negatieve invloed hebben op het watersysteem. Voor de bouw van het kantoor zal in de aanlegfase mogelijk bemaling nodig zijn op een relatief grote diepte omdat een ondergrondse parking onder de kantoren wordt voorzien. In de permanente situatie, na de constructie, is een beperkt negatieve impact op het watersysteem eveneens mogelijk omdat de oppervlakte verharding toeneemt. Het gaat evenwel om een beperkte oppervlakte, minder dan een hectare in een gebied dat niet geconfronteerd wordt met een overstromingsproblematiek. Momenteel wordt het hemelwater op het bedrijventerrein volledig opgevangen en geïnfilterd op eigen terrein via een wadi die in verbinding staat met een bufferbekken achter de fabriek. Bovendien wordt in het plan ruimte voorzien voor waterbeheersingswerken voor het volledige bedrijf, dus niet enkel voor de uitbreiding. Globaal wordt daardoor geen negatieve impact op het watersysteem verwacht.

Op het vlak van oppervlaktewater is er weliswaar een lichte toename te verwachten van afvalwater door bijkomende werknemers in het nieuwe kantoorgebouw, maar gezien de inplanting van het kantoorgebouw kan dit afvalwater verwerkt worden via de bestaande riolering in de Kiezelweg.

Alle werken moeten ook voldoen aan algemene en sectorale voorwaarden uit de vigerende wetgeving (VLAREM en decreet integraal waterbeleid). De voorwaarden inzake het voorzien van het reglementair aanbieden van afval- en regenwater conform de vigerende wetgeving gelden na realisatie van voorliggend plan. Indien tijdens en na de werken voldaan wordt aan algemene en sectorale voorwaarden uit de vigerende wetgeving (VLAREM) en voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden, is de kans op calamiteiten en verspreiding van verontreiniging naar bodem en water zeer beperkt en kan dit als verwaarloosbaar worden beschouwd.

De bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar gebied voor bedrijfsactiviteiten heeft eveneens een toename van de verharding als gevolg, maar omvat geen gebouwen. Ook hier geldt dat de toename van de verharding beperkt in oppervlakte is en dat in het plan ruimte voor waterbeheersing is voorzien. Meer in het bijzonder wordt in de bufferzone een wadi opgelegd die in verbinding staat met de bestaande wadi en buffer- en infiltratiebekken achter de bedrijfsgebouwen. De effecten op het watersysteem worden als verwaarloosbaar ingeschat.

### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie**

De milieueffecten op de feitelijke situatie zijn vergelijkbaar met de planologische situatie. Vermits het kantoor grotendeels wordt ingeplant op een perceel dat bestemd is als woongebied, maar in gebruik is door de landbouw is de impact op de feitelijke referentiesituatie weliswaar iets groter maar globaal worden de effecten op de feitelijke situatie op het vlak van water als verwaarloosbaar beoordeeld. De ruimte voor waterbeheersing is zo ruim dat geen effecten op het oppervlaktewater verwacht moeten worden. De kans op calamiteiten met vrachtwagens en auto's met bodemverontreiniging als gevolg is uiterst klein gezien de sectorale regelgeving en controles ter zake. De vrachtwagens vervoeren immers geen vervuilde stoffen, maar leem en bakstenen.

### **Conclusie water**

De effecten op het watersysteem worden als verwaarloosbaar beoordeeld. Er zijn geen milderende maatregelen mogelijk of vereist.

### **Discipline landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie**

#### **Beschrijving van de referentiesituatie**

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten, elementen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, archeologisch erfgoed.

Het plangebied is relatief klein in oppervlakte. Het ligt ingesloten tussen het grootschalig bedrijf Steenbakkerij Nelissen en de Kiezelweg en de kern van Kesselt. Het bedrijf is het meest bepalende element voor de belevingswaarde en de perceptieve kenmerken van dit gebied. Het gebied heeft, op zichzelf beschouwd, geen grote landschappelijke waarde. Het is een klein tussengebied tussen een groot bedrijf en een kleine woonkern. Door de wijzigingen wordt er landschappelijk en wat de beleving betreft een grotere "afstand" gecreëerd tussen het bedrijf en de woonomgeving. Het kantoorgebouw is qua schaal en karakter een soort schakel tussen bedrijf en woonomgeving. Daarnaast worden ook buffers aangebracht die de productie-activiteiten meer zullen afschermen van de woonomgeving.

#### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de juridisch-planologische referentiesituatie**

De aanpassingen wijzigen de landschappelijke structuur en de perceptieve kenmerken en belevingswaarde ten goede. Enerzijds zijn er geen landschapswaarden of structuren met een duidelijke of grote waarde die verloren gaan. Anderzijds wordt de ruimtelijke en landschappelijke structuur éénduidiger en kwaliteitsvoller, met name voor de woningen langs de Kiezelweg. Vooral het voorzien van (verplichte) buffers speelt daar een grote rol in. Door het niet afwerken van de bebouwing van het landelijk woonlint langs de Kiezelweg komt de inplanting van het nieuwe kantoorgebouw op een grotere afstand van de woningen te liggen dan in oorsprong was voorzien. In de voorschriften zijn gebiedsgericht bepalingen opgelegd die de hoogte van de in te planten gebouwen tov de perceelsgrens vastlegt om schaduw- en zichthinder te vermijden. De wijzigingen worden neutraal of licht positief ingeschat t.o.v. de referentiesituatie (= juridisch-planologische situatie).

#### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie**

Het aanleggen van buffers tussen de woningen en het bedrijf zal de woonkwaliteit voor de woningen langs de Kiezelweg verhogen. Het nieuwe kantoorgebouw zorgt voor een niet hinderlijke overgang tussen woningen en bedrijf. Het effect wordt globaal als neutraal of licht positief ingeschat ten opzichte van de huidige situatie voor het aspect landschap. Voor het aspect bouwkundig erfgoed is er geen effect. Voor het aspect archeologie kan geen éénduidige uitspraak gedaan worden vermits niet alle archeologische waarden gekend zijn. Er zijn geen gekende sites volgens de CAI. Er zal mogelijk verstoring optreden bij de bouw van het kantoorgebouw en de aanleg van wegen. Bij de aanleg van buffers zal de ondergrond niet verstoord worden. Het perceel waarop het kantoorgebouw wordt voorzien komt op basis van de huidige bestemming (= woongebied met landelijk karakter) ook in aanmerking voor bebouwing. De verstoring van mogelijk archeologische vondsten is dus beperkt in omvang en kan niet worden gemilderd. Er wordt vanuit

gegaan dat de bestaande sectorale wetgeving voldoende voorzorgmaatregelen bevat, concreet het vooronderzoek.

### **Conclusie**

De impact op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie wordt als neutraal tot licht negatief beoordeeld, voornamelijk omwille van de onzekerheid in zake het mogelijk voorkomen van archeologische vondsten. Er zijn geen milderende maatregelen mogelijk of vereist.

### **Discipline mens ruimtelijke aspecten (inclusief mobiliteit)**

#### **Referentiesituatie**

Het plangebied is langs de Kiezelweg bestemd als woongebied met landelijk karakter. De achterliggende gronden zijn bestemd als agrarisch gebied. De gronden zijn in landbouwgebruik, deels akker en deels weiland.

De steenbakkerij wordt ontsloten via de Kiezelweg. Er is één ontsluiting ter hoogte van het bestaande kantoorgebouw. Rondom het kantoorgebouw zijn parkeerplaatsen voor werknemers, bezoekers en vrachtwagens ingericht. Er is dus een menging van vrachtverkeer en autoverkeer. Deze organisatie en het gebrek aan circulatieruimte voor vrachtwagens leidt in de huidige situatie tot verkeersoverlast op de Kiezelweg. Verkeer naar het bedrijfsterrein blijft wachten op de Kiezelweg en zorgt daar voor hinder.

Het plangebied is gelegen tussen het woongebied met landelijk karakter langs de Kiezelweg en het project zal een deel van dit woongebied innemen: een perceel dat ingenomen wordt door het voorziene kantoorgebouw en een deel van het perceel dat ingericht zal worden tussen het kantoor en het woongebied/bestaande woning.

De huidige luchtkwaliteit is "gewoon". Die kwaliteit geldt voor de directe omgeving van de steenbakkerij en voor de ruime omgeving van Kesselt. Er kan vanuit gegaan worden dat de steenbakkerij op lokale schaal de meest bepalende factor is voor de luchtkwaliteit.

De bepalende factoren op vlak van geluid zijn de steenbakkerij en de Kiezelweg (N78). In de nabijheid van het plangebied komt geen spoorlijn voor, geen vliegveld en geen andere bronnen van mogelijke geluidshinder. Deze bronnen overschrijden noch in het plangebied, noch in de omgeving de geluidsnormen.

De Steenbakkerij Nelissen is geen Seveso-activiteit. In de ruime omgeving zijn geen Seveso-activiteiten aanwezig.

#### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de juridisch-planologische referentiesituatie**

Er wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van woongebied met landelijk karakter naar een gebied voor bedrijfsactiviteiten en van agrarisch gebied naar gebied voor bedrijfsactiviteiten. De toegelaten bedrijfsactiviteiten zijn specifiek: het gaat om een kantoorgebouw, parking en circulatieruimte, niet om productieactiviteiten. Rondom het kantoorgebouw wordt voorzien in een buffer. De bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar gebied voor bedrijfsactiviteiten, specifiek voor kantoor, parking en circulatie heeft op zichzelf een beperkt negatieve impact op de woonomgeving. Deze impact wordt verminderd door de voorziene buffer tussen het bedrijfsterrein en het woongebied. De impact wordt daardoor ingeschat als neutraal tot beperkt negatief. Vermits in het plan is voorzien in de vereiste buffer, zijn geen verdere milderende maatregelen nodig. De inplanting van parkeermogelijkheden, deels onder het kantoor, deels rondom het kantoor zal eveneens een beperkte impact hebben op de woonomgeving. Op zichzelf zou die impact licht negatief worden beoordeeld. Door de voorziene buffer wordt het effect als licht negatief beoordeeld. Door de verbetering van de verkeershinder op de Kiezelweg wordt het globale effect als neutraal beoordeeld.

#### **Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie**

De bestemmingswijziging naar bedrijfsactiviteiten zal een wijziging van de bestaande situatie inhouden. Er wordt een nieuw kantoor gebouwd, er wordt parkeerplaats ingericht voor vrachtwagen, werknemers en bezoekers en er wordt een buffer gerealiseerd. Het feitelijk

ruimtegebruik wijzigt van akkerland en weiland naar een kantoorgebouw met parkeerplaatsen, circulatieruimte en een buffer.

Er gaat een oppervlakte van minder dan één ha landbouwgrond verloren. Dit ruimteverlies wordt vanuit landbouwkundig oogpunt als een negatief effect ingeschat. Anderzijds wordt op die manier ruimte beschikbaar gesteld voor een nieuw kantoorgebouw, parking en circulatieruimte voor de steenbakkerij Nelissen waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de noden van een bestaand bedrijf. Het globale effect op het vlak van ruimtegebruik is neutraal of positief. Door de inplanting van een kantoorfunctie en de buffer wordt tussen de woningen langs de Kieselstraat en de steenbakkerij ook een kwaliteitsvol ingerichte en voor de woningen niet hinderlijke functie ingeplant. Dit garandeert op de lange termijn een inrichting die de woonkwaliteit garandeert omdat daardoor de verdere uitbreiding van de productie-activiteiten feitelijk onmogelijk gemaakt.

Rondom het kantoorgebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen voor vrachtwagens, werknemers en bezoekers, waar op dit ogenblik op de N78 soms parkeerproblemen bestaan. Door het gebrek aan parkeerplaatsen ontstaat verkeershinder op de N78 omdat het verkeer naar de steenbakkerij niet vlot verloopt. Door bijkomende parkeerplaatsen en het organiseren van een afzonderlijke in – en uitrit wordt het parkeer- en circulatieprobleem op de Kieselweg opgelost. Dit komt ook de woningen langs de Kieselweg en de kern Kesselt ten goede. In de nieuwe situatie zal geen hinder optreden, noch op het vlak van verkeershinder, noch andere vormen van hinder.

Globaal wordt de inrichting van deze ruimte positief beoordeeld.

### **Conclusie**

De uitbreiding en herinrichting van het gebied wordt vanuit mens-ruimte en mobiliteit als positief beschouwd. De eventuele te verwachten hinder wordt voldoende opgevangen door de buffering. De nieuwe inrichting zorgt voor een betere verkeerscirculatie en een hogere beeldkwaliteit voor het bedrijfsterrein als geheel.

### **Cumulatieve effecten**

De voorziene ontwikkelingen die opgenomen zijn in het voorliggende plan maken deel uit van de globale bedrijfsontwikkeling van de Steenbakkerij Nelissen. Het nieuwe kantoorgebouw heeft bijvoorbeeld als gevolg dat het bestaande kantoor kan worden afgebroken en dat de vrijgekomen ruimte kan worden benut voor productie-activiteiten. Vermits dergelijke ingreep ook mogelijk is op basis van de huidige bestemming mag worden aangenomen dat er geen significante cumulatieve effecten van andere ingrepen te verwachten vallen. Voor zover er cumulatieve effecten zouden zijn, worden eerder positieve effecten verwacht omdat het plan leidt tot een verbeterde circulatie, wat de impact op de omgeving verbetert en omdat het plan leidt tot een betere omgevingskwaliteit door het bouwen van een kwalitatief kantoorgebouw dat het globale uitzicht van het bedrijf verbetert.

### **Grensoverschrijdende effecten**

Gezien de voorziene activiteiten bestaan uit een kantoorgebouw met parkeerplaatsen en een reorganisatie van de ontsluiting van het bedrijf en de impact van deze ingrepen beperkt is tot het betrokken bedrijfsterrein en tot de Kieselweg, worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

## **8.2 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden**

Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Het voorgenomen plan omvat een kantoorgebouw, parkeermogelijkheden, circulatieruimte en buffers. De toegelaten activiteiten zijn niet van die aard dat ze invloed kunnen hebben op beschermde habitats of soorten. De impact is beperkt tot het bedrijfsterrein en de Kieselweg en reikt niet tot de

habitats in de omgeving van het Albertkanaal (habitatrictlijngebied). Er is dus geen passende beoordeling nodig.

### **8.3 Veiligheidsrapportage**

Er is in het gebied geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk en er zijn ook geen Seveso-inrichtingen in de omgeving die een invloed kunnen hebben op de binnen het plangebied aanwezige of geplande aandachtsgebieden, in het bijzonder 'waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden'. Gezien het plan uitsluitend gericht is op de realisatie van een uitbreidingsbehoefte van een niet-Sevesobedrijf in zijn omgeving wordt er vanuit gegaan dat er geen veiligheidsrapportage opgemaakt moet worden. Dit werd ook bevestigd door de Dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie in haar advies over het voorontwerp (12.02.2016).

### **8.4 Watertoets**

Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen op het gebied van vergunningen, plannen of programma's.

De elementen voor de watertoets zijn opgenomen in de plan-MER-screening. Er wordt geen negatieve impact op het watersysteem voorzien.

## 9 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande tabel.

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Wonen	0,7 ha	0 ha	-0,7 ha
Landbouw	1,0 ha	0 ha	-1,0 ha
Verwerking van oppervlaktedelfstoffen (VO)	0,2 ha	1,9 ha	+ 1,7 ha
Totaal	1,9 ha	1,9 ha	0

## 10 Stedenbouwkundige voorschriften

### 10.1 Toelichting bij de opbouw van het grafisch plan en de bijbehorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond die beschikbaar is bij de opmaak van het ontwerp wordt gehanteerd. Diezelfde ondergrond blijft daarna behouden in het definitieve plan vermits het hanteren van een andere ondergrond ten onrechte de indruk zou wekken dat aanpassingen aan het plan worden doorgevoerd na het openbaar onderzoek, waar in feite enkel de ondergrond wijzigt. In dit geval is de ondergrond de zogenaamde GRB of het grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën. Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonderlijk geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen "snippers" overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft.

De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en rechtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.



De stedenbouwkundige voorschriften in dit GRUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regels op het vlak van hinder of veiligheid die gelden vanuit de regelgeving in het DABM en de specifieke regelgeving voor bedrijven of het archeologisch vooronderzoek. Die regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften, zo worden onnodige tegenstrijdigheden vermeden.

Onderstaande tabel bevat in de linkerkolom de verordenende stedenbouwkundige voorschriften en in de rechterkolom informatieve toelichting bij die voorschriften. De rechterkolom bevat dus geen bepalingen die bindend zijn voor de burger.

## 10.2 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p style="text-align: center;"><b>VO</b></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p><b>Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen</b></p> <p><b>Artikel 1.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlaktedelfstoffen verwerken.</p> <p>Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlaktedelfstoffen, afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen;</li> <li>- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlaktedelfstoffen;</li> <li>- Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen voorafgaat.</li> </ul> <p>Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in de omgeving;</li> <li>- De stapelplaatsen dienen landschappelijk ingekleed te worden door aanleg van een minimaal 10 m brede groenbuffer;</li> <li>- Tussen bestaande woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van de hinder. Ten aanzien van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijventerrein dient voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard te worden die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw.</li> </ul> <p>Een aanvraag voor het bekomen van een vergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte moet een bedrijfsvervoerplan omvatten. Het bedrijfsvervoerplan is gericht op het zo veel als mogelijk beperken van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en van de impact van het verkeer op de nabije omgeving.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken (hoofdfunctie). Kantoren en toonzalen zijn alleen toegelaten met het oog op de eigen bedrijfsactiviteiten. Kleinhandel is niet toegelaten;</li> <li>- Alle handelingen (steenbakkerij, loodsen, verharde oppervlakten) voor de tijdelijke opslag en verwerking van oppervlaktedelfstoffen, uit groeven zijn mogelijk;</li> <li>- Alle handelingen voor de tijdelijke opslag van en groothandel in hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit oppervlaktedelfstoffen, zijn mogelijk;</li> <li>- Andere functies zijn niet toegelaten;</li> <li>- Voorafgaandelijk aan de inrichting van deze zone voor de verwerking van delfstoffen is ontginning toegestaan als bij een eventuele heropvulling voldoende stabiliteit wordt gegarandeerd met het oog op de latere industriële bebouwing en activiteit;</li> <li>- Bij de inrichting van het gebied moet aandacht besteed worden aan hoe de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de delfstofverwerkende installatie op de omgeving geminimaliseerd kan worden.</li> </ul> <p>De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kwaliteitsvol integratie van gebouwen en constructies in de omgeving, zo dienen nieuwe gebouwen (productiehal, ...) aan te sluiten bij de bestaande gebouwen van de steenbakkerij;</li> <li>- Stapelplaatsen dienen te worden afgeschermd van het omringende landschap met een standplaatsgeschikte dichte beplanting en een breedte van minimaal 10 m aan de noord- en oostzijde en volledig gelegen binnen het plangebied;</li> <li>- Tussen de bestaande (vergunde) woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden, zodanig dat de hinder minimaal is. Een ontsluiting van het bedrijfsterrein tot op de Meulenweg en doorheen deze buffer is niet toegestaan.</li> </ul> <p>Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte moet hierover de nodige informatie bevatten..</p> <p>Vermits een goede ontsluiting van dit gebied en de ontsluiting en mobiliteit als geheel essentieel is, dient elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onder meer getoetst te worden op de impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid, hetgeen neekomt op de opmaak van een mobiliteitsplan.</p>



 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 12 : Ontsluiting</b></p>	
<p>Het is toegelaten een nieuwe inrit aan te leggen van de Kiezelweg naar het bedrijfsterrein en de parkeerplaatsen. De inrit heeft een maximale breedte van vijf meter.</p> <p>Bijkomende ontsluitingen voor vrachtverkeer op andere locaties of via andere wegen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een tweede toegang die uitsluitend toegankelijk is voor hulpdiensten.</p> <p>Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.</p>	<p>In functie van de herorganisatie van de parking en de circulatie op het bedrijfsterrein wordt voorzien in een nieuwe inrit. De bestaande toegang wordt dan de enige uitrit naar de Kiezelweg.</p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk.</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 13 buffer</b></p>	
<p>Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van hinder.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of de uitvoering van waterbeheersingswerken. Toegangswegen doorheen de buffer in functie van de ontsluiting van het terrein zijn niet toegelaten.</p> <p>Gebiedsspecifiek wordt vastgelegd dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de buffer ten aanzien van de woonkavels afgezien van hun functie geen te nadelige impact mag hebben op de bezonning van deze kavels;</li> <li>- de buffer voorzien is van een wadi aangesloten op de wadi in de bestaande buffering op de noordgrens van het terrein en deel uitmaakt van waterbeheersing in verbinding met het bufferbekken op het bedrijfsterrein.</li> </ul>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Wat kan toegelaten worden in een buffer, is beperkt, maar in dit gebiedsspecifieke geval is het belangrijk om vast te leggen dat toegangswegen niet kunnen worden toegelaten voor zover ze niet afzonderlijk bepaald zijn in het RUP. Bovendien worden specifiek tav de buffers naar woongebied en naar landbouwgebied, aparte randvoorwaarden opgelegd.</i></p>

## **11 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften**

De huidige bestemmingen volgens het gewestplan Limburgs Maasland (KB 1.09.1980) worden opgeheven:

- Agrarisch gebied
- Woongebied met landelijk karakter

Voor delen van de percelen C563R, C574D en D568G worden de bepalingen van het gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg' opgeheven en vervangen door de bepalingen van voorliggend RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV'.

In het plangebied zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.