

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

NOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **Ontwerp van besluit houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Tappelbeek'**

1. Situering

Op 23 december 2016 heeft de Vlaamse Regering het ontwerpbesluit houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Tappelbeek' en de bijhorende bijlagen goedgekeurd en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, gelast het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Tappelbeek' te onderwerpen aan een openbaar onderzoek (VR 2016 2312 DOC.1527).

2. Resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek is doorgedaan van 21 februari 2017 tot en met 21 april 2017 en heeft aanleiding gegeven tot 22 bezwaarschriften en 3 adviezen.

a) Overzicht van ingediende bezwaarschriften en adviezen

Er werden adviezen ingediend door de provincie Antwerpen en de gemeenten Ranst en Zandhoven.

De provincie Antwerpen verleende op 23 maart 2017 een gunstig advies maar vraagt om rekening te houden met recente afspraken tussen Water-Link, VMM en de provincie met betrekking tot de aankoop van enkele woningen in de vallei van de Tappelbeek (één woning in plangebied).

De gemeenteraad van Zandhoven bracht op 20 april 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit en vraagt om de gronden van de paardenfokkerij aan de Lierselei te bestemmen als agrarisch gebied, eventueel met overdruk natuurverwevingsgebied (in plaats van natuurgebied).

De gemeenteraad van Ranst bracht op 20 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit en vraagt om landbouwbedrijven voldoende ruimte voor uitbreiding te bieden en aandacht te schenken aan situaties waar huiskavels een groene bestemming krijgen en aan afstandsregels (ingevolge de herbestemming van bedrijventerrein naar groene bestemming aan de overzijde van de E313) ten aanzien van het gemengd varkens-en mestkalverenbedrijf aan de Bergsehoeven.

De leidingenbeheerders Elia en Petrochemical Pipeline Services vragen rekening te houden met de ligging van de huidige leidingen en de mogelijkheid tot het bouwen van toekomstige leidingen en duiden op de wettelijke bepalingen rond veiligheidsafstanden en reservatie van primair ruimtegebruik.

De overige bezwaarschriften werden ingediend door middenveldorganisaties en particuliere eigenaars en worden als volgt samengevat.

1. *Herbestemming van het bedrijventerrein Broechem-Ranst naar een groene bestemming.*

In een aantal bezwaarschriften wordt de herbestemming van het bedrijventerrein Broechem-Ranst principieel in vraag gesteld, gelet op de goede ligging voor de binnenvaart en de zeer grote economische potentie. Men stelt dat de actuele natuurwaarden hier zeer klein zijn en dat er mogelijks verontreiniging aanwezig is. Men verwijst in dit verband ook naar de bindende bepalingen in het RSV in verband met het ENA en de selectie van Ranst als economisch knooppunt.

Eén bezwaarschrift stelt de herbestemming in vraag door te stellen dat het inplanten van een groene zone naast een autosnelweg geen effect heeft op de verbetering van de luchtkwaliteit en dat een groene bestemming niet gepast is in een zone waarin allerlei leidingen gebundeld aanwezig zijn.

Een aantal bezwaarschriften vermeldt waardevermindering ten gevolge van herbestemming.
2. *Impact van de herbestemming van het bedrijventerrein Broechem-Ranst op bestaande landbouwbedrijven*
 - a. *Landbouwbedrijf in het gebied*

In het te herbestemmen bedrijventerrein ligt een bestaand tuinbouwbedrijf dat door de herbestemming onder nulbemesting zou vallen, wat zou leiden tot ernstig negatieve gevolgen en waardevermindering.
 - b. *Landbouwbedrijven aan de overkant van de E313*

Vooraf de bedrijven rond de Bergsehoeven vrezen de herbestemming en de mogelijke impact van deze herbestemming vanuit het standpunt van de VLAREM-normen (zoals de geluidsnormen) en menen dat het hanteren van strengere normen hun bedrijfsuitvoering kan inperken en eventuele uitbreidingen hypothekeert.
3. *Impact op landbouwbedrijven ingevolge IHD-richtlijnen.*

De bezwaarschriften van verschillende bedrijven omheen de Tappelbeekvallei stellen de negatieve impact in vraag van de nabijheid van het habitatrictlijngebied 'valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden.'
4. *Herbestemming van de huiskavel van het fruitteeltbedrijf aan de Massenhovensesteenweg van agrarisch naar natuurgebied met overdruk 'grote eenheid natuur'.*

De eigenaars van dit fruitteeltbedrijf pleiten voor het behoud van de agrarische bestemming van de huiskavel en vermelden de waterhuishouding (het perceel is slechts in 'mogelijk overstromingsgevoelig' tot 'niet overstromingsgevoelig' gebied gelegen), de biologische waarderingskaart (ecologische en biologische waarde beperkt tot nihil) en het gebrek aan terreinbezoek en overleg met betrokkenen.

Deze bezwaarschriften verwijzen ook naar de waardevermindering van de grond.
5. *Herbestemming van woongebied met landelijk karakter naar agrarisch gebied voor een deel van perceel 3^{de} afdeling sectie A nr 390P aan de Massenhovensesteenweg*

Het bezwaarschrift van de betrokken eigenaar wijst erop dat de herbestemming van dit perceel van de bestaande woning een zonevreemde woning binnen agrarisch gebied maakt, waar deze voorheen voor twee derde binnen woongebied met landelijk karakter lag.
6. *Bestemming van huiskavels van landbouwbedrijven nabij de Tappelbeek*

Een groot aantal bezwaarschriften gaat over de bestemming van de huiskavels van landbouwbedrijven nabij de Tappelbeek, in beide richtingen, vaak met betrekking tot dezelfde kavels.

Eenzijds zijn er bezwaarschriften die pleiten voor het maximaal bieden van ruimte aan de bedrijven door de huiskavels in agrarisch gebied te leggen. Deze bezwaarschriften worden algemeen geformuleerd of verwijzen naar welbepaalde kavels. In dat laatste geval gaat het om:

- de percelen B104D en B109A (paardenfokkerij);
- perceel B354a en aanpalende (landbouwbedrijf Mollenstraat).

Anderzijds zijn er bezwaarschriften die pleiten voor maximale versterking van de natuurwaarden en de bergingscapaciteit van het valleigebied, tevens gelegen in habitatrictlijngebied, door herbestemming als natuurgebied met overdruk GEN (het bezwaarschrift van Natuurpunt pleit ervoor bepaalde huiskavels aan de rand uit het plangebied te halen om die reden). Deze bezwaarschriften worden algemeen geformuleerd of verwijzen naar welbepaalde kavels. In dat laatste geval gaat het om:

- de percelen A370a en A 379d;
- de percelen B104d en B109a, B107h (paardenfokkerij);
- de percelen B324a en B325;
- perceel B354a (landbouwbedrijf Mollenstraat).

7. *Herbestemming van het landbouwbedrijf aan de Mollenstraat*

De bestemming van de gronden van het landbouwbedrijf aan de Mollenstraat wordt herhaaldelijk in vraag gesteld: volgens bepaalde partijen moeten die huiskavels optimale uitbreidingskansen bieden aan het bedrijf via de bestemming agrarisch gebied (zonder overdruk natuurverwevingsgebied); volgens andere partijen moeten die huiskavels de bestemming natuurgebied of minstens de overdruk natuurverwevingsgebied krijgen wegens ligging in habitatrictlijngebied.

Het bezwaarschrift van het landbouwbedrijf zelf is ook gekant tegen de bestemmingswijziging van diverse bedrijfspercelen van agrarisch gebied naar natuurgebied met overdruk GEN, dat onnuttig en onredelijk zou zijn.

8. *Aanwezigheid van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling in de Mollenstraat*

Het bezwaar in kwestie wijst op het bestaan van een op 30 juni 1988 door de deputatie goedgekeurde en nog niet vervallen verkaveling en stelt dat de toelichtingsnota van het GRUP dus ten onrechte stelt dat er binnen het plangebied geen verkavelingsvergunningen zijn. Het bezwaarschrift benadrukt dat deze verkavelingsvergunning zijn rechtskracht behoudt, ook wanneer de agrarische bestemming van het perceel wordt herbevestigd middels het GRUP.

9. *Afspraken tussen Water-Link, VMM en de provincie met betrekking tot het aankopen en het onteigenen van woningen in het valleigebied van de Tappelbeek*

Bij navraag bij de provincie blijkt het binnen het plangebied te gaan om één woning, gelegen aan de Mollenstraat (perceel sectie B, nr. 365c). De onteigening is nodig als aanpak van de overstromingsproblematiek Molenbeek-Bollaak-Tappelbeek-Netekanaal. De provincie financiert mee de aankoop ervan, met het doel om deze achteraf in te richten voor extra buffercapaciteit. Men vraagt dan ook om deze percelen een aangepaste bestemming te geven.

10. *Herbestemming valleigebied van bosgebied naar natuurgebied*

De eigenaar van de percelen A371B en A372B stelt de herbestemming van bosgebied naar natuurgebied in vraag. Hij stelt ten eerste het verschil tussen beide bestemmingen in vraag alsook de praktische gang van zaken bij het beheer van het stuk bos. Ook veronderstelt hij dat een natuurorganisatie zijn private bos makkelijker zal kunnen verwerven.

b) Aanpassingen ingevolge ingediende bezwaarschriften en adviezen

Bovenstaande bezwaarschriften en adviezen geven aanleiding tot volgende aanpassingen.

1. De plangrens werd beperkt aangepast ter hoogte van perceel A390p aan de Massenhovensesteenweg. Een deel van het perceel wordt uit het plangebied gelaten, waarbij de plan-

begrenzing is afgestemd op de gewestplangrens. De woning komt hierdoor opnieuw grotendeels in woongebied met landelijk karakter te liggen.

2. De percelen B104C en B109A, gelegen aan de westelijke zijde van de Tappelbeekvallei, krijgen bijkomend de overdruk natuurverwevingsgebied. Deze overdruk is in overeenstemming met de ligging in habitatrichtlijngebied en met het bestaande landbouwgebruik.
3. De verkavelingsvergunning met referentie 101/211 aan de Mollenstraat, goedgekeurd op 30 juni 1988 voor kavel 1 en op 18 december 2014 (verkavelingswijziging) voor kavel 2, is toegevoegd aan de weergave van de bestaande juridische toestand (tabel 1 in de toelichtingsnota). Deze verkaveling, gelegen aan de rand van het plan, wordt uit het plangebied gesloten, zodat duidelijk is dat ze geldig blijft.
4. De te onteigenen woning aan de Mollenstraat, en ook de onmiddellijk aanpalende laag gelegen gronden, worden herbestemd tot natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur (in plaats van agrarisch gebied). Het perceel met woning verder zuidwaarts op de hoek is iets hoger gelegen, waardoor er geen directe nood is aan herbestemming, en wordt dan ook uit het plangebied gehaald.

In het als bijlage 1 toegevoegd voorontwerp van besluit houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Tappelbeek' is een omstandige behandeling van alle adviezen en bezwaren opgenomen.

Bij het onderzoeken en het verwerken van de bezwaarschriften heeft het departement Omgeving vastgesteld dat op www.vlaanderen.be/nl/vlaamse-regering/bslissingenvlaamseregering niet hetzelfde grafisch plan is gepubliceerd als het plan dat onderworpen is aan het openbaar onderzoek. Dat het om een louter materiële vergissing gaat, blijkt duidelijk uit de tegenspraak tussen de beschrijving van de inhoud van het plan in de toelichtingsnota enerzijds en het grafisch plan anderzijds. Uit de bezwaren en adviezen kan bovendien met zekerheid worden besloten dat ze niet gebaseerd zijn op het grafisch plan dat op de website van de Vlaamse Regering is geplaatst, zodat de materiële fout in feite zonder gevolgen is gebleven voor de definitieve vaststelling.

3. Procedure

De definitieve goedkeuring van de definitieve vaststelling vereist het advies van de Raad van State omdat de plannen verordenende stedenbouwkundige voorschriften bevatten.

De termijn voor de definitieve vaststelling vervalt op 18 oktober 2017, te verlengen met de duur van de advisering door de Raad van State, met een maximum van dertig dagen.

4. Weerslag

Het voorstel van beslissing heeft geen andere weerslag op de begroting, het personeelskader en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap of op de lokale besturen dan aangegeven in de nota aan de leden van de Vlaamse Regering bij de goedkeuring van de voorlopige vaststelling.

5. Documenten en bijlagen

Het dossier is in één exemplaar beschikbaar op de Secretarie en op de vergadering van de Vlaamse Regering.

6. Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Tappelbeek' en aan de volgende bijbehorende bijlagen:
 - bijlage I (verordenend grafisch plan);
 - bijlage II (verordenende stedenbouwkundige voorschriften);
 - bijlage IIIa (toelichtingsnota - tekst);
 - bijlage IIIb (toelichtingsnota - kaarten);
 - bijlage IV (register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie);
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijk ordening, te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Joke SCHAUVLIEGE
Vlaams minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw