

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerp van besluit houdende de voorlopige vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zolder – Lummen Zuid'

Samenvatting

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van GRUP 'Zolder – Lummen Zuid'. Het plan is gelegen op het grondgebied van Hasselt, Lummen en Heusden-Zolder (provincie Limburg), aan het Albertkanaal ten zuiden van het knooppunt van de snelwegen E313 en E314.

Het ontwerp-GRUP kadert in de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Tevens geeft dit ontwerp van GRUP uitvoering aan het SALK waarin voorliggend plan is opgenomen als een prioritair uit te voeren actie.

Het ontwerp-GRUP voorziet enerzijds een herbestemming naar watergebonden bedrijventerrein van het gedeelte van het plangebied gelegen aan het Albertkanaal en anderzijds het behoud van de 'Groene Delle' als natuurgebied, met een uitbreiding van het natuurgebied ter hoogte van de beekvallei.

Na de voorlopige vaststelling volgt een openbaar onderzoek over het ontwerp van GRUP.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Omgeving

Beleidsdoelstelling OD 3. Gebiedsontwikkeling met sterke gebiedscoalities.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 23 april 2004 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Er werd gesteld dat verder onderzoek over de zoekzone Zolder-Lummen Zuid pas noodzakelijk was nadat er garanties zijn voor de uitvoering van een goede ontsluiting van de huidige industrieterreinen en nadat er sluitende garanties zijn voor de vrijwaring en/of volwaardige compensatie van de aanwezige natuurwaarden die ook kan gerealiseerd worden via de beperking van de oppervlakte van de voorgestelde uitbreiding.

Op 17 juli 2015 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal. Het gebiedsprogramma voor Zolder - Lummen Zuid werd toen goedgekeurd en er werd gekozen voor ontwikkelingsscenario 1. De Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening werd gelast een GRUP op te maken voor het gebiedsprogramma Zolder - Lummen Zuid. Met voorliggend ontwerp van GRUP wordt tevens uitvoering gegeven aan het SALK, waarin voorliggend plan is opgenomen als een prioritair uit te voeren actie.

In de aanloop naar bovenvermelde beslissing van de Vlaamse Regering werden verschillende onderzoeken uitgevoerd. Na een eerste onderzoek naar de natuurwaarden en compenseerbaarheid en de opmaak van inrichtingsschetsen, is een plan-MER opgemaakt voor het globale ENA-netwerk, waarbinnen ook een gebiedsgerichte milieubeoordeling is gebeurd voor voorliggend terrein. Hieruit bleek dat enkel een beperkte inname van de zoekzone door bedrijvigheid zou overwogen kunnen worden om geen sterk significant negatieve milieueffecten op natuur en landschap te veroorzaken die niet gemilderd of gecompenseerd kunnen worden. Het plan-MER is goedgekeurd op 23 juni 2014.

Naast het plan-MER is door de Vlaams Waterweg de haalbaarheid onderzocht van verschillende ontwikkelingsscenario's. Ook deze inschattingen zijn meegenomen in de hogervermelde beslissing van 2015.

Na de beslissing van de Vlaamse Regering van 2015 zijn, ter voorbereiding en ondersteuning van de opmaak van het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, twee bijkomende onderzoeken uitgevoerd:

- Een strategische verkenning met het oog op de toekomstige invulling van het terrein, rekening houdend met de marktvraag en het aanbod in de regio. Op basis van het onderzoek is gekomen tot een cascade van drie verschillende scenario's voor de site met een afnemende mate van wenselijkheid / ambitieniveau:
 - de vestiging van een Europees distributiecentrum van een grote internationale speler
 - een multipurpose regionaal watergebonden distributiecentrum, geëxploiteerd door een private speler
 - overslag van bouwmaterialen.
- Terreincontroles om na te gaan of de gegevens die in het plan-MER beschreven zijn, nog voldoende actueel zijn om de conclusies op planniveau te behouden. Het onderzoek concludeert dat de in het plan-MER voorspelde effecten en conclusies niet wijzigen.

Een plenaire vergadering over het voorontwerp GRUP, met de provincie Limburg, de betrokken gemeenten en aangewezen adviserende instanties, vond plaats op 8 februari 2018. De adviserende instanties ondersteunden globaal de planopties van het voorontwerp, met uitzondering van het departement Landbouw en Visserij dat een voorlopig ongunstig advies uitbracht, met de vraag om de concrete uitvoering van natuur- en boscompensaties te verduidelijken en zo nodig planologisch vast te leggen. Naast deze kwestie werden door de adviserende instanties opmerkingen geformuleerd onder meer over de afbakening van het bedrijventerrein ter hoogte van de beekvallei en er werden garanties gevraagd voor een 'hoogwaardige' ontwikkeling van het bedrijventerrein overeenkomstig de hoogste ambities uit de marktverkenning.

SARO heeft op 28 februari 2018 een advies uitgebracht over het voorontwerp. De raad drong aan op een verdere onderbouwing van de doelstellingen inzake de uitwerking van het ENA in afstemming met de ruimtelijke doeltellingen van het Witboek BRV. Daarnaast merkte de raad op dat een samenhangend ruimtelijk verhaal ontbreekt, met name op vlak van natuur, bos en landbouw.

Op 14 juni 2018 werd het ruimtelijk veiligheidsrapport bij het gewestelijk RUP 'Zolder-Lummen Zuid' goedgekeurd door de dienst Veiligheidsrapportering. De aanbevelingen uit het RVR zijn opgenomen in de toelichtingsnota en verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Voorliggend ontwerp GRUP geeft uitvoering aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waar Hasselt, Heusden-Zolder en Lummen bindend geselecteerd zijn als economische knooppunten in het economisch netwerk Albertkanaal en het Albertkanaal als hoofdwaterweg.

De opmaak van dit ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de realisatie van een watergebonden bedrijventerrein met een hoogwaardig karakter, gezien de ligging aan het Albertkanaal en met een onmiddellijke aantakking op twee hoofdwegen. De omvang van het bedrijventerrein wordt beperkt met het oog op de bescherming van de aanwezige natuurwaarden in het natuurgebied De Groene Delle. Er wordt daarnaast ruimte gegeven aan de vallei van de Voortbeek.

B. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERP

Naar aanleiding van de plenaire vergadering en het advies van SARO werd het GRUP ten opzichte van het voorontwerp aangepast op volgende punten:

- Ter hoogte van de Voortbeekvallei is de bufferzone in de hoek met de Waterlozestraat verbreed. Tevens is de verplichting opgenomen om in deze zone een langzaam verkeersverbinding in te richten.
- In de stedenbouwkundige voorschriften zijn bijkomende voorwaarden en verduidelijkingen opgenomen om de noodzaak van een hoogwaardige en duurzame ontwikkeling te benadrukken. Bovendien is een vrijwaringsperiode opgenomen van 1 jaar na inwerkingtreding van het plan, waarbinnen enkel omgevingsvergunningen worden verleend voor de vestiging van een Europees of regionaal watergebonden distributiecentrum.

Daarnaast zijn inconsistenties tussen het verordenend grafisch plan en de effectieve toestand op het terrein weggewerkt. In de stedenbouwkundige voorschriften en in de toelichtingsnota zijn enkele correcties en verduidelijkingen opgenomen, onder meer m.b.t. de situering van erfgoed-elementen en de doorvertaling van de milderende en compenserende maatregelen uit het plan-MER. Wat dit laatste betreft, verwijst SARO in haar advies naar een paragraaf in het MER die betrekking heeft op de ontwikkeling als bedrijventerrein van de gehele zoekzone. Aangezien met voorliggend ontwerp RUP wordt geopteerd voor een gedeeltelijke ontwikkeling, is met deze paragraaf voldoende rekening gehouden.

Met het oog op een vlotte realisatie van het bedrijventerrein en de ontsluiting ervan was in het voorontwerp van GRUP een onteigeningsplan opgenomen. Aangezien de economische partners de voorkeur hebben voor een onteigening via het Vlaams onteigeningsdecreet, maakt dit voorontwerp niet langer deel uit van het ontwerp van GRUP.

Specifieke aspecten uit de advisering die niet leiden tot wijzigingen:

Vermits ANB geen vragende partij is, is er niet ingegaan op de vraag om het natuurgebied op te nemen in een onteigeningsplan.

In verschillende adviezen worden vragen gesteld omtrent de locatie waar de vereiste boscompensatie zal uitgevoerd worden, en wordt gevraagd naar tijdelijke duidelijkheid over de betreffende percelen. De percelen die herbestemd worden in het plan vormen enkel een planologische compensatie en komen niet in aanmerking als feitelijke compensatie, vermits ze op dit moment reeds een hoge natuurwaarde hebben, met verschillende verboden te wijzigen vegetaties. In navolging van de plenaire vergadering heeft daarom **in maart 2018** nader overleg plaats gevonden met de betrokken

administraties en de stad Hasselt, die de Herkenrodebossen naar voor heeft geschoven als potentiële locatie. Tijdens dit overleg werden zeer concrete voorstellen met perceelsgewijze afbakening door de stad ingebracht. Het betreft percelen met een veelal agrarische bestemming die in – al dan niet professioneel – landbouwgebruik zijn. Het voorstel is om parallel met de voorlopige vaststelling van het ontwerp GRUP 'Zolder-Lummen Zuid' op basis van het voorstel van de stad Hasselt een geïntegreerd planningsproces op te starten. Geïntegreerd slaat in dit geval niet enkel op de integratie van de milieubeoordeling in het planningsproces, maar ook op een integratie tussen het ruimtelijk onderzoek en het onderzoek naar de effecten op de landbouw (LIS), om zo te komen tot een samenhangend en gedragen ruimtelijk voorstel. De eerste stap van een dergelijk geïntegreerd planningsproces betreft de samenstelling van het planteam, dat gezamenlijk de penhouder is voor de opmaak van het GRUP. In dit geval zou het planteam minimaal bestaan uit het Departement Omgeving, Departement Landbouw en Visserij, Agentschap voor Natuur en Bos en Agentschap Onroerend Erfgoed, eventueel aangevuld door de stad Hasselt. De eerste taak van dit planteam is de opmaak van een startnota en de begeleidende procesnota, met het oog op goedkeuring daarvan door de Vlaamse Regering en de daarop volgende inspraakperiode.

In voorliggend plan wordt voor dit terrein gestreefd naar het hoogste economisch ambitieniveau uit de marktverkenning (Europees EDC), en is in de voorschriften opgenomen dat het terrein hoogwaardig moet ontwikkeld worden, een watergebonden karakter moet hebben en dat het terrein maximaal in 4 percelen kan opgesplitst worden. Om het gewenste economisch profiel te halen wordt, naast de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften, voorgesteld om parallel aan de voorlopige vaststelling opdracht te geven aan Flanders Investment and Trade (FIT) en Locate in Limburg om de markt hieromtrent te verkennen en te zoeken naar een geschikte kandidaat.

Tenslotte wordt in antwoord op de bedenkingen van SARO omtrent de afstemming tussen het ENA en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) opgemerkt dat het Witboek BRV op dit moment geen juridische basis vormt om beslissingen op te nemen. Decretaal is vastgelegd dat nieuwe beleidskaders zich zullen moeten uitspreken over hoe er wordt omgesprongen met lopende planningsprocessen, waaronder planningsprocessen in het kader van het ENA. In de strategische visie BRV dat in 2018 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering wordt overigens het ENA met name genoemd als een Internationaal Logistiek Knooppunt of een kerngebied voor logistieke activiteiten. Het ENA ontwikkelt zich vanuit de strategische visie verder door de territoriale performantie van de bestaande bedrijventerreinen op te drijven en de multimodale troeven uit te spelen. De ontwikkeling gebeurt door het opdrijven van de territoriale performantie en het uitspelen van de multimodale troeven.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaal- of gebruikersschadevergoeding. In uitvoering van de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet betreffende de gebruikersschade zal een kapitaalschadecommissie een voorlopig kapitaalschaderapport opstellen binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor dergelijke compensaties en ontvangt jaarlijks een bijzondere dotatie van het Vlaams Gewest voor de bekostiging van de compensaties.

Overeenkomstig artikel 43 §3 3° en artikel 31 §1 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering 'Vlaamse Codex Overheidsfinanciën' van 17 mei 2019 is het advies van de Inspectie van Financiën respectievelijk het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting niet vereist.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de voorlopige vaststelling wordt een openbaar onderzoek van 60 dagen georganiseerd. Na de verwerking van de resultaten van dit openbaar onderzoek kan worden overgegaan tot de principiële definitieve vaststelling met het oog op adviesvraag aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit houdende voorlopige vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zolder – Lummen Zuid' en aan de volgende bijbehorende bijlagen:
 - Bijlage I: het verordenend grafisch plan;
 - Bijlage II: de stedenbouwkundige voorschriften;
 - Bijlage IIIa: de toelichtingsnota - tekst;
 - Bijlage IIIb: de toelichtingsnota - kaarten;
 - Bijlage IV: het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
 - Bijlage V: milieubeoordeling;
 - Bijlage VI: het ruimtelijk veiligheidsrapport.
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, te gelasten het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek;
3. de Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, te gelasten een geïntegreerd planningsproces op te starten in de regio van de Herkenrodebossen rond Hasselt met het oog op de ontwikkeling van de open ruimte en de planologische verankering van de vereiste boscompensaties voor de realisatie van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zolder - Lummen Zuid';
4. de Vlaams minister, bevoegd voor mobiliteit en openbare werken, te gelasten een voorlopig onteigeningsbesluit vast te stellen en hierover een openbaar onderzoek te organiseren;
5. de Vlaams minister, bevoegd voor buitenlands beleid, te gelasten op de internationale markt mogelijke kandidaten te zoeken die voldoen aan het gewenste hoogwaardige profiel van de

locatie, de vereisten naar uitstraling en tewerkstelling en die tegemoet komen aan het hoogste ambitieniveau uit de marktverkenning zijnde een Europees Distributiecentrum.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR