



**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN VOORWAARDELIJK
POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AAN VANDERSANDEN STEENFABRIEKEN NV
IN DE GEMEENTE BILZEN (KLEINE-SPOUWEN)**

Planologisch attest

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Waarvoor dient dit attest?

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

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

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

Opgelet! Het planologisch attest is zelf geen vergunning!

Waar vindt u meer informatie?

Meer informatie vindt u op www.ruimtelijkeordening.be

Gegevens van de aanvrager

voor- en achternaam	Dhr. Jean Pierre Wuytack
naam bedrijf	Vandersanden Steenfabrieken NV
KBO-nummer	0441 625 063
straat en nummer	Riemsterweg 300
postnummer en gemeente	3740 Bilzen (Kleine-Spouwen)

Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

Het goed waarop dit attest betrekking heeft, is gelegen ter hoogte van de Riemsterweg en de Rode Kruislaan in Kleine-Spouwen, een deelgemeente van Bilzen.

De bestaande site van Vandersanden Steenfabrieken NV ligt op drie kadastrale percelen te Bilzen, afdeling 10 Kleine-Spouwen, Sectie B nrs. 53c, 178p en 798a. De gewenste uitbreiding bestaat uit de percelen Sectie A nr. 310b en Sectie B nrs. 20c, 23c, 24c, 38c, 39b en 798b.

Aanvraag planologisch attest

De aanvraag voor een planologisch attest werd ingediend bij de gemeente Bilzen door de aanvrager, Vandersanden Steenfabrieken NV, op 02/02/2018.

De gemeente Bilzen heeft het aanvraagdossier volledig en ontvankelijk verklaard op 06/02/2018.

Op basis van de aard van het bedrijf en de geplande herstructurering is de afweging gebeurd op gewestelijk niveau.

De aanvraag beoogt de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie aan de Riemsterweg 300 te Bilzen (Kleine-Spouwen) en een uitbreiding van de huidige opslagruimte voor bakstenen in openlucht. Daarnaast zal er een nieuwe groenbuffer en een open waterstructuur (bufferbekken) voor de opvang van hemelwater worden aangelegd.

De Steenfabrieken Vandersanden zijn sinds 1925 gevestigd in Kleine-Spouwen, een deelgemeente van Bilzen. Momenteel werken er bij de steenfabriek 105 mensen die voornamelijk wonen in de regio rond het bedrijf

De site van Vandersanden maakt deel uit van het bebouwde weefsel van de woonkern Kleine-Spouwen. Ruimtelijk ligt de site tussen de woonkern en in het noorden en oosten de open ruimte, een open landbouwlandschap met glooiend profiel

De exploitatie op de site te Bilzen bestaat uit enerzijds een bebouwd gedeelte aan de zuidelijke zijde, aansluitend aan de woonkern van Kleine-Spouwen en anderzijds opslag in open lucht in het noordelijke deel van de site, op de overgang met het landbouwgebied. Aan de zijde van de Riemsterweg bevinden zich de kantoren, de toonzaal en de parking voor bezoekers. De aanliggende bedrijfsgebouwen bieden ruimte aan twee productielijnen, bestaande uit productiemachines, ovens en drogerijen. Daarnaast situeert zich op het terrein nog een grondstoffenmagazijn en een overdekte klei- en opslaghal

De opslagruimte voor afgewerkt product in open lucht is volledig verhard met beton en omzoomd met een groenbuffer waardoor de activiteiten beperkt zichtbaar zijn vanuit de achterliggende ruimte

Vandersanden Steenfabrieken heeft bijkomende opslagruimte nodig als gevolg van wijzigingen op de markt inzake woningbouw. Om de steeds grotere werven voor groepswoningbouwprojecten of appartementen te kunnen bevoorraden, worden gevelstenen, nodig voor een project, in één keer geproduceerd en tot het einde van de werken in grote stapels gestockeerd vooraleer ze naar de werf worden gebracht. Door deze wijziging in de markt heeft het bedrijf meer ruimte nodig voor opslag van afgewerkt product. Daarnaast wordt er in de winterperiode meer geproduceerd om een stock aan te leggen voor het drukker voorjaar en de zomer. Een derde belangrijke reden om meer opslagruimte te voorzien op de site in Kleine-Spouwen is de enorme groei in het assortiment.

Er werden door het bedrijf alternatieve mogelijkheden voor de inname en verharding van open ruimte onderzocht. Werken in verdiepingen is niet aangewezen omdat dat het landschap visueel zou verstoren en niet zou overeenstemmen met de logistieke flow van het bedrijf. Meer dan 4 paletten hoog stapelen blijkt ook niet mogelijk om veiligheidsredenen. De enige manier om bijkomende opslagruimte te creëren is dus een ruimtelijke uitbreiding van het bestaande tasveld waarbij opnieuw rekening wordt gehouden met de maximale stapelhoogte om de ingenomen ruimte optimaal te benutten.

De nodige bijkomende capaciteit wordt ingeschat op ca. 30.000.000 stenen, waarvoor ca. 2,5 hectare bijkomende opslagruimte noodzakelijk is. Inclusief laadruimte, rijwegen en manoeuvreerruimte, landschapsbuffer en open waterstructuur wordt er gerekend op 3,7 hectare bijkomende oppervlakte.

De huidige fabriekssite beslaat een oppervlakte van 11 hectare. Na uitbreiding zal de totale oppervlakte ongeveer 15 hectare bedragen.

De aanvraag gebeurt om een grotere hoeveelheid afgewerkt product ter plaatse te kunnen opslaan. Het plan geeft geen aanleiding tot een toename van de productiecapaciteit aan bakstenen.

De meest geschikte locatie voor uitbreiding in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering en een zorgvuldig ruimtegebruik is ten noordoosten van de bestaande bedrijfssite. Daar kan de opslagruimte op compacte wijze worden uitgebreid die passend is in de logistieke flow van het bedrijf: van zuid (productie) naar noord (opslag en transport). De uitbreiding van de opslagruimte kan op deze manier, net zoals de huidige opslagruimte, op verlaagd niveau worden uitgevoerd ten opzichte van het noordelijke relief.

Hierdoor worden de activiteiten maximaal uit het zicht van de omgeving onttrokken. De bestaande landschapsbuffer wordt mee opgeschoven in noordelijke richting en aaneengesloten uitgevoerd met de landschapsbuffers die blijven behouden. Op deze wijze kan landschappelijke integratie de inpasbaarheid van deze activiteit in het bebouwde weefsel van de woonkern en het omliggende landschap bevorderen.

De grond die wordt ontgraven kan deels ter plaatse worden verwerkt tot bakstenen (ca. 60% van de af te graven grond). Op deze wijze kan de vrijgekomen delfstof optimaal worden gevaloriseerd. De rest van de grond wordt op andere locaties gebruikt voor het opvullen van ontginningsputten.

De bijkomende opslagruimte zal net zoals de reeds bestaande opslagruimte worden uitgevoerd in beton. Dit is noodzakelijk in functie van bruikbaarheid en voor circulatie. Momenteel wordt het hemelwater dat op bestaande verharde delen terecht komt, opgevangen, gedeeltelijk afgevoerd naar het riool en gedeeltelijk ingezet in de bedrijfsvoering.

Conform de gewestelijke verordening hemelwater moet ruimte worden voorzien om het hemelwater, afkomstig van de beoogde uitbreiding, op te vangen zodat het alsnog kan infiltreren in de bodem.

Voor de buffering van hemelwater zal er een open waterstructuur worden gerealiseerd die een meerwaarde kan betekenen voor de aanwezige natuurwaarden en het landschap. Volgens de aanvrager is uitgaande van een opslagruimte van 2,5 hectare, een oppervlakte van 1000 m² bufferoppervlak nodig met een capaciteit van 1000 m³.

De huidige bedrijfssite situeert zich tussen de J. Vandersandenstraat in het zuiden, de Riemsterweg en de woningen langs de Riemsterweg in het westen, buurtweg nr. 4 en de reeds eerder verlegde buurtweg nr. 3 in het noorden en de Rode Kruislaan in het oosten. De zone waarin het bedrijf de uitbreiding wenst, bevindt zich ten noorden van de buurtweg nr. 3. Hierdoor zal deze opnieuw moeten worden verlegd. Buurtweg nr. 4 werd als grens van de uitbreiding aangenomen.

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over één inrit en één uitrit op de Rode Kruislaan, op korte afstand van elkaar. Daarnaast is er even verderop nog de aansluiting van de verlegde buurtweg nr. 3 op de Rode Kruislaan. Dit resulteert in drie kort bij elkaar gelegen aansluitingspunten. Met een verruiming van de bedrijfssite in noordelijke richting kunnen de aansluitingspunten verder uit elkaar worden gelegd en kunnen de uitrit van de bedrijfssite en van de buurtweg op de Rode Kruislaan worden gebundeld in functie van verkeersveiligheid.

Het bedrijf wordt ontsloten via zowel de N745 (Riemsterweg) als de N758 (Rode Kruislaan) naar de secundaire wegen en het hoofdwegenet (E313). Het transport van Vandersanden Steenfabrieken en de daarmee gepaard gaande verkeershinder bestaat hoofdzakelijk uit de aanvoer van klei, leem, zand en de afvoer van bakstenen door vrachtwagens. Dagelijks wordt er gemiddeld ca. 800 ton aangevoerd, met vrachtwagens van 25 ton. Dit komt neer op ca. 32 vrachtwagens per dag. De dagelijkse afvoer aan bakstenen vanaf het bedrijf ligt in dezelfde grootteorde. Aangezien de vrachtwagens niet altijd zijn volgeladen, komt dit neer op zo'n 57 à 60 vrachtwagens per dag. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de gevraagde uitbreiding geen extra verkeersbewegingen teweeg zal brengen, niet voor arbeiders/bezoekers noch voor vrachtverkeer. De geplande uitbreiding aan opslagcapaciteit geeft immers geen aanleiding tot een toename van de productiecapaciteit aan bakstenen.

Een uitbreiding binnen het huidig juridisch kader, met name het gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning, Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"' is echter niet meer mogelijk. Dit gebied is in de huidige situatie reeds nagenoeg volledig ingenomen door de bedrijfsactiviteiten en ontoereikend geworden om de activiteiten op een efficiënte manier te kunnen blijven uitoefenen.

Vandersanden Steenfabrieken heeft naast de ontwikkeling van bijkomende opslagcapaciteit de intentie om in de nabije toekomst het kantoorgebouw langs de Riemsterweg uit te breiden. Er is nood aan bijkomende kantoorruimte en de huidige toonzaal is te klein geworden om concurrentieel en vernieuwend te kunnen blijven.

De aanvraag omvat geen ontwikkelingen op lange termijn. De "visie" van het bedrijf op lange termijn is op dit moment niet voldoende concreet om te vertalen in een lange termijnbehoefte.

Planologische context

Vergunningenhistoriek

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund. De actuele vergunningstoestand wordt in het aanvraagdossier weergegeven.

Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'

Het Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', werd definitief vastgesteld d d 22 september 2006.

De bedrijfsactiviteiten nemen de oppervlakte binnen deelplan 12 benoemd als 'zone voor de verwerking van delfstoffen Spouwen' volledig in. De zone waar een uitbreiding wordt voorzien, ligt aansluitend net buiten het plangebied van dit GRUP in landbouwzone.

De gronden waar de aanvrager de uitbreiding beoogt, zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Bilzen is een onderdeel van de open ruimte.

Het RSV voorziet specifieke ontwikkelingsperspectieven voor historisch gegroeide bedrijven. Voor dergelijke bedrijven wordt maximaal voorzien in uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande bedrijfslocatie voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Vandersanden Steenfabrieken heeft een tekort aan opslagruimte. Er werden door het bedrijf alternatieve mogelijkheden voor de inname en verharding van open ruimte onderzocht. Geen enkel alternatief blijkt haalbaar en/of uitvoerbaar. De enige manier om bijkomende opslagruimte te creëren is een ruimtelijke uitbreiding van het bestaande tasveld waarbij opnieuw rekening wordt gehouden met de maximale stapelhoogte om de ingenomen ruimte optimaal te benutten.

De grond die wordt ontgraven bij aanleg van het bijkomende tasveld kan grotendeels ter plaatse worden verwerkt tot bakstenen (ca. 60% van de af te graven grond). Op deze wijze kan de vrijgekomen delfstof optimaal worden gevaloriseerd.

Het plan geeft geen aanleiding tot een toename van de productiecapaciteit aan keramische materialen. De mobiliteit is recht evenredig met de productiecapaciteit. Aangezien deze niet wijzigt, zullen er geen belangrijke veranderingen optreden in het aantal transportbewegingen.

Bij de verlichting van de uitbreidingszone zullen dezelfde technieken en principes worden toegepast dan bij het bestaande tasveld waar de buitenverlichting geen aanzienlijk effect van lichthinder veroorzaakt. Zo wordt er ook bij de uitbreiding geen aanzienlijk effect van lichthinder verwacht.

Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg doet geen uitspraak over historisch gegroeide bedrijven, dit is een gewestelijke bevoegdheid.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het GRS (Bilzen 21/06/2006) werd gesteld dat het historisch gegroeid bedrijf Vandersanden Steenfabrieken mee het karakter bepaalt van de woonkern. Landschappelijke integratie moet de inpasbaarheid van deze activiteit in de kern en het omliggende landschap verzekeren.

Overige gegevens

Het bedrijf ligt niet in een speciale beschermingszone.

Openbaar onderzoek over de aanvraag

De bevoegde Vlaamse minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 10 april 2018 tot en met 9 mei 2018. Er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Gedurende de periode van het openbaar onderzoek werd advies gevraagd aan de volgende instanties

Nr.	Adviesinstantie	Datum adviesvraag	Datum advies
1	Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer	22/03/2018	29/03/2018
2	Departement Landbouw en Visserij	22/03/2018	12/04/2018
3	Deputatie van de provincie Limburg	22/03/2018	20/04/2018
4	Provincie Limburg – Water en Domeinen (watertoets)	22/03/2018	20/04/2018
5	Agentschap Onroerend Erfgoed	22/03/2018	20/04/2018
6	Agentschap voor innoveren en Ondernemen	22/03/2018	04/05/2018
7	Agentschap Wegen en Verkeer	22/03/2018	08/05/2018
8	Stad Bilzen	22/03/2018	18/05/2018
9	Agentschap voor Natuur en Bos	22/03/2018	08/06/2018
10	Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid	22/03/2018	-

De bovenstaande adviezen zijn opgenomen in bijlage bij deze beslissing.

Bespreking van de adviezen

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer (29/03/2018) laat weten niet bevoegd te zijn, om in het kader van de watertoets, een advies te leveren

Het Departement Landbouw en Visserij (12/04/2018) formuleert een voorwaardelijk gunstig advies. De uitbreidingszone situeert zich binnen het herbevestigd agrarisch gebied, waardoor het Departement aangeeft dat de omzendbrief RO2010/01 van toepassing is. Als uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Het Departement wijst erop dat in de aanvraag enkel de impact op de functionerende samenhang van het landbouwgebied wordt besproken, zonder een geschikte planologische ruil voor te stellen.

Daarnaast benadrukt het Departement het belang van het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgronden voor de betrokken landbouwers/pachters. Dit kan deel uitmaken van flankerende maatregelen.

Als laatste punt geeft het Departement aan dat wanneer de uitbreiding wordt gerealiseerd, er een gedeelte van de buurtweg 3 (ruilverkavelingsweg Schildstraat) moet worden omgelegd rondom het nieuwe opslagplein. Om de ontsluiting voor landbouwvoertuigen tot de landbouwkavels te verzekeren, dient de nieuw aan te leggen (buurt)weg voldoende breed te zijn, zoals voorzien in ruilverkavelingsprojecten (3 m verhard, met aan weerszijden 1 m obstakelvrije doorgang). De landbouwpercelen dienen na de uitbreiding steeds ontsloten en toegankelijk te blijven.

De ligging in beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG) is een aandachtspunt bij de opmaak van een GRUP (zie 'motivering')

De deputatie van de provincie Limburg (20/04/2018) formuleert een voorwaardelijk gunstig advies voor de uitbreiding van het bedrijf.

Een eerste voorwaarde is dat de afwatering van het afgegraven terrein richting de open wateropvang mogelijk is. Een tweede voorwaarde is dat er nagedacht moet worden over de nabestemming van het terrein bij stopzetting van het bedrijf/functie.

Gezien de feitelijke historisch gegroeide situatie mag worden uitgegaan van een langdurig gebruik van de site voor de productie en opslag van bakstenen. De vraag naar nabestemming maakt deel uit van een afzonderlijk planproces in geval van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de herbestemming. In de huidige situatie is dergelijke afweging niet realistisch.

De afwatering wordt gespecificeerd in het advies i.v.m. de watertoets en wordt als voorwaarde opgenomen in het attest

Provincie Limburg, Water en Domeinen (watertoets) (20/04/2018) stelt dat het perceel is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en in erosiegevoelig gebied. Geografische ingrepen mogen geen schadelijke effecten veroorzaken op naburige percelen. Overtollig hemelwater mag zich niet ophopen op aangrenzende percelen of er mag geen extra hemelwater naar worden afgeleid. Hemelwater dat voorheen in de bodem kon infiltreren, zal nu op verharde oppervlakte terecht komen. Dit water moet worden opgevangen en worden afgeleid naar een waterbuffersysteem alvorens het kan worden afgevoerd naar een RWA-stelsel. Dit zal via een open waterbuffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten gebeuren. Het advies i.v.m. de watertoets levert de voorwaarden waaraan het bufferbekken moet voldoen. De Provincie Limburg, Water en Domeinen (Watertoets) geeft een gunstig advies indien deze voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het planologisch attest.

De voorwaarden zoals beschreven in het advies i.v.m. de watertoets (zie bijlage) zijn deels een verwijzing naar de bestaande regelgeving en worden opgenomen in het attest.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed (20/04/2018) geeft aan dat er geen advies van Erfgoed vereist is.

Het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (04/05/2018) adviseert een positief planologisch attest af te leveren waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (08/05/2018) geeft in haar advies de vigerende rooi en -bouwlijnen aan. Het Agentschap heeft verder geen opmerkingen.

De stad Bilzen (18/05/2018)

De stad Bilzen stelt in haar advies dat gezien dit planologisch attest enkel een korte termijn opzet betreft en het HAG dus zal worden ingenomen vóór de goedkeuring van een GRUP, het aangewezen is compensatiegebieden toe te voegen aan de aanvraag van het planologisch attest.

De stad Bilzen vraagt om voor de zone waarop de uitbreiding wordt voorzien een nabestemming op te nemen met herstel in oorspronkelijke staat indien de bedrijfsactiviteiten herlokalisieren of indien de nodige oppervlakte voor buitenopslag vermindert.

Daarnaast vraagt de stad Bilzen om de aanleg van de nieuwe, continue groenbuffer (490 meter) als voorwaarde op te leggen aan het planologisch attest om zo de door de uitbreiding verdwenen ecologische waarden (o.a. de holle weg) te herstellen.

De stad Bilzen maakte in het kader van de MER-screening de opmerking dat er nog niet voldaan werd aan de volgende randvoorwaarde opgelegd in het gewestelijk RUP dd. 22/09/2006. 'Tussen de bestaande vergunde woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden zodanig dat de hinder minimaal is, het perceel 209f wordt volledig ingericht als groenbuffer'. Gezien het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding ruimtelijk één geheel vormen, herhaalt de stad Bilzen dat deze voorwaarde dient te worden uitgevoerd en vraagt ze om deze voorwaarde op te nemen in het planologisch attest.

In de screeningsnota werden na het advies van de stad Bilzen bijkomende bepalingen opgenomen rond mobiliteit en lichthinder. De stad Bilzen vraagt deze bepalingen op te nemen als concrete voorwaarden in het planologisch attest, zodat zij als randvoorwaarden voor de omgevingsvergunning kunnen beoordeeld worden.

Aan de aanvraag werd een addendum toegevoegd dat meer informatie geeft over concrete plannen voor de oprichting van een nieuw gebouwencomplex aan de straatzijde, met o.a. fitness, kindercrèche, toonzaal, opleidings- en vergaderlokalen en een auditorium. De stad Bilzen vraagt als voorwaarde op te leggen dat de nieuwe activiteiten enkel kunnen ingericht worden in functie van de bedrijfsactiviteiten van Vandersanden en steeds ondergeschikt aan de productieactiviteiten dienen te zijn.

De ligging in beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG) is een aandachtspunt bij de opmaak van een GRUP (zie 'motivering').

Gezien de feitelijke historisch gegroeide situatie mag worden uitgegaan van een langdurig gebruik van de site voor de productie en opslag van bakstenen. De vraag naar nabestemming maakt deel uit van een afzonderlijk planproces in geval van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de herbestemming. In de huidige situatie is dergelijke afweging niet realistisch

De verplichting tot aanleg van groenbuffering en de voorwaarden in zake lichthinder en mobiliteit worden opgenomen in het attest

Een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning, zoals voor de uitbreiding van het gebouwencomplex aan de voorzijde van de site Vandersanden moet steeds in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, in dit geval de voorschriften in het GRUP dd 22/09/2006

Agentschap voor Natuur en Bos (08/06/2018)

Het ANB verwacht dat er door het verwijderen van 290 meter bestaande groenbuffer en het aanleggen van een nieuwe groenbuffer van 490 meter geen aanzienlijke milieueffecten op aanwezige natuurwaarden zullen worden veroorzaakt mits naleving van de volgende voorwaarden

- De aanplant van de groenbuffer moet met inheemse, standplaatsgeschikte soorten gebeuren.
- Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich, voor men overgaat tot de uitvoering van de werken, van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men voor de werken beginnen, nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als er nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet er contact opgenomen worden met ANB

Deze voorwaarden worden opgenomen in het attest

Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid leverde geen advies

Advies van de bevoegde adviescommissie

Planologische attesten waarvoor de Vlaamse Regering bevoegde overheid is, vereisen geen advies van een adviescommissie

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

Steenbakkerij Vandersanden is historisch gegroeid op de huidige locatie. Het bedrijf is voor haar bevoorrading onder andere aangewezen op de klei die zij in de onmiddellijke omgeving ontgint en betekent een bron van lokale tewerkstelling. De bestaande bedrijfsconfiguratie, hoofdzakelijk vergund zowel inzake gebouwen als verdere perceelinrichting, blijft conform de momenteel geldende, verordenende bepalingen van het Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', definitief vastgesteld d d 22 september 2006. De adviezen zijn steeds gunstig ten aanzien van het behoud van het bedrijf.

Het bedrijf kan in zijn huidige vorm bestendig blijven op de gegeven locatie, voor zover de voorwaarden op het vlak van buffering worden uitgevoerd.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

De uitbreiding op korte termijn is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de bedrijfssite van steenbakkerij Vandersanden te Bilzen (Kleine-Spouwen) met een bijkomende verharde zone in open lucht die zal worden gebruikt als stapelplaats en stockageruimte voor bakstenen.

De uitbreiding is noodzakelijk omwille van wijzigingen in de markt (tijdelijke opslag van afgewerkt product in functie van projecten) en uitbreidingen in het assortiment. Er werd onderzocht of er efficiëntiewinsten konden worden behaald binnen de huidige oppervlakte maar rekening houdend met functionaliteit en veiligheid bleek dit niet mogelijk.

Het bedrijf heeft nog een vestiging in Lanklaar, een deelgemeente van Dilsen-Stokkem, op het adres Nijverheidslaan 11. In de vestiging van Lanklaar vinden dezelfde activiteiten plaats dan in Kleine-Spouwen, aangevuld met het zagen van steenstrips. Op deze locatie werden al eerder alle vrij liggende gronden, aansluitend aan de bedrijfssite, aangekocht, maar ook hier is geen enkele mogelijkheid meer om productie uit Kleine-Spouwen op te slaan.

Om transporten in functie van opslag naar andere sites maximaal te kunnen beperken, wordt gezocht naar ruimte aansluitend aan de bestaande bedrijfssite. Hier gebeurt de productie van de bakstenen en van hieruit kan het afgewerkt product, meteen na opslag, rechtstreeks naar de eindbestemming worden vervoerd.

Er werd door de aanvrager nagedacht over een principe van tijdelijkheid en omkeerbaarheid. Gezien het acuut tekort aan opslagruimte en het feit dat de vestiging in Kleine-Spouwen inmiddels de hoofdzetel is geworden van de groep Vandersanden, zullen de activiteiten de eerstvolgende jaren zeker worden voortgezet en zal de ruimte voor opslag permanent nodig blijven.

Vandersanden Steenfabrieken heeft naast de ontwikkeling van bijkomende opslagcapaciteit de intentie om op korte termijn het kantoorgebouw langs de Riemsterweg uit te breiden. Er is nood aan bijkomende kantoorruimte en de huidige toonzaal is te klein geworden om concurrentieel en vernieuwend te kunnen blijven. Een uitbreiding aan het bestaande gebouw, waarvoor de plannen momenteel nog niet concreet zijn, moet zich beperken tot een project dat kan worden vergund binnen de context van het bestaande GRUP. De aanpassingen aan het kantoorgebouw en de nieuwe activiteiten moeten ondergeschikt en ondersteunend aan de productieactiviteiten zijn.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

De aanvrager geeft aan dat het bedrijf enkel een behoefte heeft op korte termijn en er geen nood is om ontwikkelingen te realiseren op lange termijn. Het bedrijf heeft dan ook de bedoeling om de ontwikkeling in zijn totaliteit op korte termijn te verwezenlijken.

De gronden waarop de uitbreiding wordt voorzien, zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en kennen een effectief landbouwgebruik. De impact op de landbouwstructuur wordt verder onderzocht als onderdeel van het planproces en de opmaak van een GRUP.

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

Uitvoeringsplannen

Er zal een procedure tot opmaak van een gewestelijk RUP worden opgestart voor de beoogde uitbreiding op korte termijn in functie van het beperken van de impact op de landbouwstructuur.

Het op te maken gewestelijk RUP zal ruimtelijk aansluiten bij het gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', definitief vastgesteld d.d. 22/09/2006.

De "zone voor de verwerking van delfstoffen Spouwen", weergegeven op grafisch plan 12, zal worden uitgebreid met een oppervlakte van 3,7 hectare, aansluitend gelegen ten noordoosten van de huidige ingekleurde zone. De uitbreiding krijgt eveneens de bestemming 'zone voor de verwerking van delfstoffen' zodat de totale, aaneengesloten oppervlakte nu 14,7 hectare bedraagt.

Gelijkaardige bestemmingsvoorschriften zullen van toepassing zijn.

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

Motivering

Er wordt een gunstig planologisch attest afgeleverd omdat de vraag voor uitbreiding, die het voorwerp kan uitmaken van een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt, ruimtelijk nauw aansluit bij het bestaande, historisch gegroeide bedrijf.

Alternatieve mogelijkheden voor de inname en verharding van open ruimte werden onderzocht maar blijken niet haalbaar en/of uitvoerbaar. De enige manier om bijkomende opslagruimte te creëren is een ruimtelijke uitbreiding van het bestaande tasveld. De grond die hierbij zal worden ontgraven, kan grotendeels ter plaatse worden verwerkt tot bakstenen, op deze wijze kan de vrijgekomen delfstof optimaal worden gevaloriseerd. De uitbreiding van het tasveld geeft geen toename van het aantal transportbewegingen omdat de opslagcapaciteit geen invloed heeft op de mobiliteit. Volgens onderzoek zal de verlichting van de uitbreidingszone, net als de verlichting van het bestaande tasveld, geen aanzienlijk effect van lichthinder veroorzaken.

Daarnaast wordt er voldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe opslagruimte in het landschap en de buffering van hemelwater dat op de nieuw aan te leggen verharde structuur terecht zal komen.

Afweging t.o.v. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

De gronden waarop deze uitbreiding betrekking heeft, zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en moeten beantwoorden aan de bepalingen van de omzendbrief RO/2010/01. De omzendbrief bepaalt dat bij inname van HAG drie afwegingen moeten gebeuren:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties,
2. Impact op de ruimtelijke functionele samenhang van de agrarische structuur,
3. Flankerende maatregelen

Uit het dossier blijkt dat:

1. de aanliggende uitbreiding bedrijfsmatig het enige volwaardige alternatief is,
2. er impact is op de ruimtelijke structuur van het landbouwgebied maar geen ingrijpende invloed op de functionele samenhang van het agrarisch gebied. Door het verleggen van de landbouwweg blijven de aangrenzende percelen bereikbaar,
3. Vandersanden Steenfabrieken gepaste, flankerende maatregelen zal moeten treffen ten opzichte van de eigenaars en gebruikers van de betreffende gronden.

Daarnaast blijkt dat rekening houdende met de bodem en hellingsgraad van het terrein, de landbouwkundige waarde van de gronden als hoog kan worden beschouwd (met uitzondering van het perceel van de buurtweg). Daarnaast kan er op basis van de gegevens uit de analyse van de impact op de individuele landbouwbedrijven redelijkerwijs worden geoordeeld dat de impact beperkt en aanvaardbaar is.

Om de ontsluiting voor landbouwvoertuigen tot de landbouwkavels te verzekeren, dient de nieuw aan te leggen (buurt)weg voldoende breed te zijn, zoals voorzien in ruilverkavelingsprojecten (3 m verhard met aan weerszijden 1 m obstakelvrije doorgang). De landbouwpercelen dienen na de uitbreiding steeds ontsloten en toegankelijk te blijven.

Bij de opmaak van het GRUP zal de impact op landbouw als belangrijk aandachtspunt worden meegenomen om deze zo veel als mogelijk te beperken.

Watertoets

Hemelwater dat voorheen op landbouwgrond kon infiltreren, zal nu op verharde oppervlakte terechtkomen. Dit water moet worden opgevangen en worden afgeleid naar een waterbuffersysteem alvorens het kan worden afgevoerd voor gebruik binnen het productieproces of naar een RWA-stelsel. Dit zal via een open waterbuffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten gebeuren. Het advies i.v.m. de watertoets levert de voorwaarden waaraan het bufferbekken moet voldoen.

Realisatie nieuw aan te leggen groenbuffer

De nieuw aan te leggen, continue groenbuffer (490 meter) dient te worden gerealiseerd mits naleving van de voorwaarden zoals omschreven in het advies van ANB.

**DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW LEVERT EEN
VOORWAARDELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF VOOR HET BEHOUD VAN HET BEDRIJF OP
DE HUIDIGE LOCATIE EN VOOR DE UITBREIDING OP KORTE TERMIJN.**

Een positief planologisch attest wordt afgeleverd voor de uitbreiding op korte termijn, onder volgende voorwaarden:

- Hemelwater dat voorheen op landbouwgrond kon infiltreren, zal nu op verharde oppervlakte terecht komen. Dit water moet worden opgevangen en worden afgeleid naar een waterbuffersysteem alvorens het kan worden afgevoerd voor gebruik binnen het productieproces of naar een RWA-stelsel. Dit zal via een open waterbuffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten gebeuren zoals beschreven in het advies i.v.m. de watertoets (zie bijlage bij dit attest).
- De nieuw aan te leggen, continue groenbuffer (490 meter) moet worden gerealiseerd mits naleving van de volgende voorwaarden:
 - De aanplant van de groenbuffer moet met inheemse, standplaatsgeschikte soorten gebeuren.
 - Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich, voor men overgaat tot de uitvoering van de werken, van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men voor de werken beginnen, nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als er nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet er contact opgenomen worden met ANB.

Deze voorwaarden zullen worden afgewogen bij de beoordeling van de aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en bij het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ondertekening

Datum

dag.....23..... maand.....03..... jaar.....2019.....

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw



Koen VAN DEN HEUVEL

Wat zijn de beroepsmogelijkheden voor de bevoegde overheid en de aanvrager?

Schorsend administratief beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement

Het beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het afschrift van het planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen te bezorgen, voor zover dat nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

Als de Vlaamse Regering het beroep verwerpt, wordt de schorsing opgeheven en krijgt het planologische attest, zoals het werd afgegeven door het bevoegde bestuursorgaan, uitwerking. Als de Vlaamse Regering het beroep inwilligt, wordt het planologische attest vernietigd, en moet de provincieraad of de gemeenteraad opnieuw beslissen over de aanvraag tot planologisch attest, rekening houdend met de motieven voor de inwilliging van het beroep.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing met een beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na die waarop het beroep is ingesteld. Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan het departement, respectievelijk de deputatie bezorgd.

Beroep van de aanvrager

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

U kunt de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Stuur dat verzoekschrift ofwel met de post aangetekend naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel, of dien het in volgens de elektronische procedure. Meer informatie vindt u in de rubriek 'E-procedure' op de website van de Raad van State www.raadvanstate.be. Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

Als u uw verzoekschrift met de post verstuurd, moet u naast het originele verzoekschrift ook steeds drie eensluidend verklaarde afschriften van het verzoekschrift bezorgen, te vermeerderen met een afschrift voor iedere verwerende partij. Het procedurereglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op www.raadvanstate.be.

Privacywaarborg

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

Bijlage : Uitgebrachte adviezen

- Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer
- Departement Landbouw en Visserij
- Deputatie van de provincie Limburg
- Provincie Limburg – Water en Domeinen
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap voor innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Stad Bilzen
- Agentschap voor Natuur en Bos