



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'

in Lanaken

Startnota – Bijlage 1. Planlogisch attest

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN PLANOLOGISCH
ATTEST AAN NELISSEN STEENFABRIEKEN NV IN LANAKEN

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. Burt Nelissen
naam bedrijf	Nelissen Steenfabrieken NV
KBO-nummer	0401.333.639
straat en nummer	Kiezelweg 458 - 460
postnummer en gemeente	3620 Lanaken

Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

De aanvraag heeft betrekking op de steenbakkerij Nelissen. Het goed waarop dit attest betrekking heeft, is gelegen ter hoogte van de N78, ter plaatse Kiezelweg genaamd, nrs. 458 – 460 in Lanaken.

De huidige bedrijfssite is gelegen op de kadastrale percelen (of delen van kadastrale percelen) met perceelnummers: Veldwezeld 5^e afdeling, sectie C, nrs. 563r, 563s, 574^e, 574d, 574b, 568h, 568g, 568^e, 665r, 665l, 709a, 665h, 667, 684p, 684n, 692a, 691h, 691g, 691b en 691a.

De gewenste uitbreidingszone bestaat uit de kadastrale percelen (of delen van kadastrale percelen) met perceelnummers: Veldwezeld 5^e afdeling, sectie C, nrs. 630c, 630b, 631a, 632d, 633d, 633c, 633b, 634c, 635b, 636n, 636m, 636k, 637d, 638c, 638d, 639b, 746^e, 738a, 745d, 744^e, 743^e, 742a, 741a, 740a, 739a, 645a, 646b, 646a, 713a, 714, 715^e, 715b, 716b, 716c, 717f, 718a, 719a, 731a, 732a, 733a, 734a, 735c, 736g, 737a, 730c, 723, 729a, 729b, 721a, 724, 728a, 727a, 699b, 726d, 726c, 700a, 700b, 665r, 701a, 699a, 698a, 697a, 696a, 692a, 693a, 693b, 695, 694, 689a, 690, 691h, 691g, 691b, 691a, 688a, 680d, 687, 682d en 684l.

Aanvraag planologisch attest

De aanvraag voor een planologisch attest werd ingediend bij de gemeente Lanaken door Nelissen Steenfabrieken NV, op 19/04/2018. De gemeente Lanaken heeft het aanvraagdossier volledig en ontvankelijk verklaard op 16/05/2018. 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 Kiezelweg in Lanaken en een uitbreiding op korte en op lange termijn van de bestaande bedrijfsactiviteiten aansluitend bij de huidige bedrijfssite. Daarnaast zal er een herstructurering van de regenwaterbuffering worden uitgevoerd, landschappelijke inkleding worden voorzien en wenst de aanvrager een installatie van decentrale energieopwekking te realiseren.

De Steenfabrieken Nelissen zijn sinds 1921 gevestigd ter hoogte van het dorp Kesselt dat deel uitmaakt van de gemeente Lanaken. Het bedrijf is van een ambachtelijke steenbakkerij uitgegroeid tot een specialist in de productie van handvormstenen die inmiddels in 32 landen worden gecommmercialiseerd. Momenteel zijn er bij de steenfabriek 162 personen tewerkgesteld, wat overeenkomt met 121 VTE. 95% van deze tewerkgestelde personen wonen binnen een straal van 25 km rond de fabriekssite.

De bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken situeert zich tussen de kernen van Riemst, Lanaken, Bilzen en Maastricht. De fabriek is gelegen langs de N78 (Kiezelweg), een lokale weg die Lanaken met Riemst verbindt. In het noorden sluit de N78 aan op de N2 Maastricht-Hasselt. In het zuiden sluit de weg aan op de N79 die Maastricht met Tongeren verbindt. Ruimtelijk ligt de site in een hoofdzakelijk open landschap dat wordt gekenmerkt door de verspreide ligging van kleinere woonkernen. De fabriekssite sluit aan bij de kern van Kesselt, dat oostelijk, aan de overzijde van de N78 is gelegen. Ten westen, zuiden en noordoosten van de projectzone is landbouwgebied gelegen dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van akkers en weilanden. De gronden aansluitend ten westen van de bedrijfssite zijn gelegen in ontginningsgebied, voor de winning van leem en/of klei. Deze gronden zijn deels in ontginning en gedeeltelijk reeds ontgonnen en in reconstructie.

De klei, die als belangrijkste grondstof voor de productie van stenen wordt gebruikt, wordt enerzijds ontgonnen uit nabijgelegen groeves waarvan Nelissen Steenfabrieken samen met twee andere steenfabrikanten eigenaar is. Het betreft een reserve van ruim 20 hectare waarvan het grootste gedeelte nog niet is ontgonnen. Anderzijds wordt er klei uit Duitsland aangevoerd om opportuniteiten te benutten en tevens de plaatselijke reserve te sparen. Deze aangevoerde klei is een restproduct van de ontginning van o.a. steengroeven.

Het productieproces bestaat uit het aanleveren en de opslag van de grondstoffen, de voorbereiding van de grondstoffen in mengers, het leem/kleitransport via transportbanden, het vormingsproces, de droging, het bakken, en de opslag en verpakking van de keramische producten. Als nevenactiviteit worden er op het bedrijf eveneens 'baksteenstrips' gezaagd.

Het historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken is gelegen in een regionaal bedrijventerrein dat het enige bedrijventerrein in de onmiddellijke omgeving van Kesselt vormt.

Het bedrijf heeft in 2013 een eerste planologisch attest verkregen om de ruimte tussen de fabriek en de Kiezelweg te herstructureren, ruimtelijk kwalitatief in te richten en de interne mobiliteit op de site te rationaliseren. Op 3 maart 2015 verleende de Vlaamse overheid een positief planologisch attest waarna zij startte met de opmaak van het Gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV' dat op 13 januari 2017 definitief werd vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De bedrijfsvisie van Nelissen Steenfabrieken was toen de overname van een bestaand productiebedrijf in België of Nederland waardoor er op dat moment op de eigen site geen duidelijke nood was aan bijkomende ruimte voor productie en/of opslag. Omdat er sindsdien geen overnames mogelijk zijn gebleken, focust het bedrijf zich nu op uitbreiding van de productiecapaciteit en opslag op de bedrijfssite in Lanaken. Daarnaast is het bedrijf de afgelopen jaren sterk gegroeid en wil het ingrijpen om het huidige marktaandeel op nationaal en op internationaal niveau te handhaven en uit te breiden. Hierbij botst het bedrijf op de juridisch-planologische limieten.

De bedrijfsgebouwen staan geclusterd aan de zijde van de Kiezelweg en zijn omgeven door enerzijds opslag van grondstoffen en anderzijds opslag van afgewerkte producten in open lucht (tasveld). Een nieuw kantoorgebouw in de noordoostelijke hoek van de site is bijna voltooid ter vervanging van het gedateerde gebouw.

De in dit planologisch attest gevraagde acties op korte en lange termijn zullen worden gerealiseerd op hoofdzakelijk reeds ontgonnen en daarna weer aangevulde gronden.

De N78 (Kiezelweg) kan beschouwd worden als een grens tussen het oostelijk gelegen woongebied en westelijk gelegen landbouwgebied waartussen het bedrijventerrein Steenfabrieken Nelissen NV is gelegen. Vanuit deze gewestweg kan noordelijk makkelijk aansluiting gevonden worden met de N2 (Bilzerbaan) die in westelijke richting aansluiting geeft met de E313 om zo Midden-Limburg te bereiken; langs oostelijke richting geeft de N2 aansluiting met Nederland. De N78 kan ook in noordelijke richting worden gevolgd om zo de E314 te bereiken. Vanaf het bedrijf kan in zuidelijke richting aansluiting worden gevonden met de N79 (Maastrichtersteenweg), die op zijn beurt aansluiting geeft met de E313 in westelijke richting en Nederland in oostelijke richting.

Dagelijks worden er ongeveer 50 voertuigbewegingen door vrachtwagens van en naar het bedrijf uitgevoerd. Dit betreft transport voor de aanvoer van klei, leem, zand en enkele hulpstoffen en de afvoer van afgewerkte keramische producten. Daarnaast worden er ook dagelijks voertuigbewegingen door wagens voor personeel en bezoekers verricht.

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat vervoer per vrachtwagen de enige benutte transportvorm is en dat het gebruik van alternatieve transportmogelijkheden zoals vrachtschepen en/of spoorwegen niet haalbaar is.

Momenteel kampt Steenfabrieken Nelissen met een acuut tekort aan productiecapaciteit om de bedrijfsgroei verder te ondersteunen. Er is geen mogelijkheid tot het opbouwen van stock, alle producten op het tasveld zijn reeds verkocht. De te beperkte capaciteit van de fabriek remt verdere groei en bemoeilijkt het binnen halen van orders voor het verkoopteam. Daarnaast is er geen capaciteit om zelf de diversificatie van producten uit te bouwen, zodat die nu noodgedwongen bij concurrenten moeten worden aangekocht. Dit ondanks de know-how en financiële middelen aanwezig zijn binnen het bedrijf om een diversiteit aan producten te produceren.

De huidige fabriekssite beslaat een oppervlakte van 11,76 hectare. Het bedrijf wenst op korte termijn een uitbreiding te realiseren van 13,48 hectare tot een totale oppervlakte van 25,24 hectare.

De uitbreiding op korte termijn bestaat o.a. uit de realisatie van een bijkomende verharde zone, tot aan de Meulenweg, gedeeltelijk overdekt en gedeeltelijk in open lucht. Die zal worden gebruikt als stapelplaats en stockageruimte voor bakstenen. Om zowel de eigen als de ingevoerde grondstoffen te stockeren, zal er een bijkomende ruimte voor opslag van klei en leem in open lucht worden ingericht.

Daarnaast wordt er op korte termijn een installatie voor decentrale (hernieuwbare) energieopwekking voorzien.

De aanvraag van het planologisch attest gaat uit van de bouw van twee windturbines in het kader van zelfvoorziening. Indien de inplanting van windturbines op deze locatie niet mogelijk zou blijken, opteert de aanvrager voor een installatie met WKK. Een systeem met warmtekrachtkoppeling zal pas gerealiseerd worden in combinatie met de bouw van de nieuwe fabriek op lange termijn.

Als laatste actie voor de korte termijn zal er een herstructurering van de regenwaterbuffering en het hergebruik van regenwater plaatsvinden. Dit o.a. middels de aanleg van twee bufferbekkens en bijhorende wadi's.

De uitbreidingen op lange termijn impliceren een bijkomend ruimtebeslag van 5,80 hectare wat de totale oppervlakte aan uitbreiding op 19,28 hectare brengt. Na de beoogde uitbreidingen op korte en lange termijn zal de bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken 31,04 hectare groot zijn.

Voor de uitbreiding op lange termijn voorziet de aanvrager een uitbreiding van de installatie voor kleivoorbereiding (boven en -ondergronds), het opzetten van een installatie voor zandveredeling en een uitbreiding van het tasveld in open lucht ten noorden van de Meulenweg dat zal worden gebruikt als stapelplaats en stockageruimte voor bakstenen. Daarnaast beoogt Nelissen Steenfabrieken de bouw van een nieuwe fabriek of productiehal eventueel in combinatie met een installatie voor warmtekrachtkoppeling. Een bijkomende productiehal, die optimaal wordt ingepland met het oog op de flow van het bedrijf, zal finaal het productievolume kunnen verdubbelen.

Door de voorziene capaciteitsuitbreiding op lange termijn zal het werknemersbestand uitbreiden met minstens 38 full-time werkkrachten. De aanvrager verwacht dagelijks ongeveer een 25-tal bijkomende transporten door vrachtwagens.

Het aanmaken van keramische producten is een proces dat veel water vereist. Al het regenwater dat wordt opgevangen op de site wordt momenteel ingezet in het productieproces. De eigen zuiveringsinstallatie zorgt ervoor dat er een gesloten circuit ontstaat en het water maximaal kan worden hergebruikt.

Een groot gedeelte van de bijkomende oppervlakte zal worden uitgevoerd in beton. Dit is noodzakelijk in functie van bruikbaarheid en voor circulatie. De aanvrager geeft aan de reeds aanwezige opvang van hemelwater op het bedrijventerrein uit te breiden met twee wadi's (buffer en infiltratievoorzieningen) die in verbinding komen te staan met twee nieuwe bufferbekkens waaruit water voor de bedrijfsvoering zal worden gehaald.

Er wordt aangegeven dat de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater zal worden uitgevoerd zoals omschreven in de gewestelijke verordening hemelwater. In de uitbreiding ten noorden van de Meulenweg zal er worden voorzien in infiltratiemogelijkheden waarbij er gebruik wordt gemaakt van waterdoorlaatbare verhardingen.

Nelissen Steenfabrieken wenst in de toekomst, uit zowel ecologische als economische overwegingen, zelfvoorzienend energie op te wekken. Het bedrijf beoogt daarvoor binnen korte termijn twee windturbines te plaatsen op een locatie waarop deze de bedrijfsvoering niet hinderen en een minimale impact op de omgeving hebben. Indien de realisatie van windturbines ter hoogte van de zuidwestelijke grens van de projectzone niet mogelijk blijkt, zal het bedrijf inzetten op de uitbouw van een alternatieve installatie voor decentrale energieopwekking, namelijk warmtekrachtkoppeling.

Om de bedrijfsinstallaties te integreren in het landschap zal een landschapsintegratieplan worden opgemaakt voor de volledige bedrijfszone. Het uitwerken van de landschappelijke integratie vraagt een specifiek ontwerp dat gebruik zal maken van de bouwstenen aangereikt in het inrichtingsplan dat in 2012 werd opgemaakt door de VLM in opdracht van cvba Leembank. Voorgenoemd inrichtingsplan werd opgemaakt om de inrichtingsprincipes vast te leggen bij de realisatie van de nabestemming van het ontginningsgebied Lafelt.

Een uitbreiding van de bedrijfssite binnen het huidige wetgevend kader, met name het gewestelijk RUP "Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning, Oppervlaktedelfstoffenzone 'Leem in Zuid-Limburg'" is 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. Nelissen Steenfabrieken NV beoogt middels voorliggende aanvraag de vraag te stellen aan de bevoegde overheid om een planwijziging te overwegen die een uitbreiding mogelijk kan maken.

Planologische context

Vergunningenhistoriek

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

Gewestplan

De huidige bedrijfssite is volgens het origineel gewestplan Limburgs Maasland gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De zone waarin de aanvrager een uitbreiding wenst te realiseren is gelegen in ontginningsgebied met nabestemming landbouwgebied, in landbouwgebied en voor een klein gedeelte in gebieden voor dagrecreatie. Met een gewestplanwijziging uit 2000 werd over de site een zone aangegeven voor 'aardgasleiding en Telenet'.

GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV'

In 2013 werd een aanvraag voor het verkrijgen van een planologisch attest ingediend door Nelissen Steenfabrieken om de ruimte tussen de fabriek en de Kieselweg te herstructureren, ruimtelijk kwalitatief in te richten en de interne

mobiliteit op de site te rationaliseren. Het GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV' werd definitief vastgesteld door Vlaamse Regering op 13 januari 2017 en is van kracht geworden op 24 februari 2017.

Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"

Het Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', werd definitief vastgesteld op 22 september 2006.

De bedrijfsactiviteiten nemen inmiddels de oppervlakte die binnen deelplan 11 benoemd werd als: 'zone voor de verwerking van delfstoffen Kesselt' volledig in.

Ten westen van het deelplan 11 of de bestaande bedrijfssite wordt o.a. uitbreiding voorzien binnen de zone, die volgens bovenstaand GRUP werd benoemd als 'Ontginningsgebied Kesselt' in deelplan 3. Daarnaast wenst de exploitant enerzijds enkele percelen, aangrenzend uiterst noordoostelijk aan het 'Ontginningsgebied Kesselt' toe te voegen via dit planologisch attest. Deze percelen zijn gelegen in landbouwgebied volgens het gewestplan. Anderzijds wenst de aanvrager een gedeelte ten zuiden en zuidwesten van de bedrijfssite toe te voegen aan het bedrijfsareaal dat is gelegen in ontginningsgebied met nabestemming landbouwgebied en voor een klein gedeelte in recreatiegebied volgens het gewestplan.

Met uitzondering van de vier kadastrale percelen die uiterst noordoostelijk aan het 'Ontginningsgebied Kesselt' grenzen, werd de volledige projectzone reeds ontgonnen en weer opgevuld.

AGNAS

Enkele percelen in het uiterste noordoosten en de zuidoostelijke zijde van de projectzone waarop de uitbreiding wordt beoogd, zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Een gedeelte van de gronden, gelegen in HAG, zal op korte termijn worden ingenomen en een tweede gedeelte van deze gronden zal pas op langere termijn worden ingericht in het kader van de bedrijfsactiviteiten.

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 Lanaken (09/07/2009) wordt gesteld dat de zone voor kleiontginning en reservegebied voor kleiontginning met bijhorende steenfabriek specifiek is voor Kesselt. Deze locaties werden opgenomen in het GRUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'. Er werd op deze manier rechtszekerheid verkregen voor de steenfabriek en nieuwe ontginningsgebieden werden bestemd.

Verder geeft het GRS aan dat de aanwezigheid van de steenbakkerij een belangrijke invloed heeft op de werkgelegenheid in de streek en dat er over het algemeen weinig hinder ondervonden wordt van de bedrijvigheid afkomstig van de meeste bedrijven die zijn geconcentreerd in de daartoe voorziene zones.

Er blijkt een trend naar grotere tolerantie tegenover verwevenheid van bedrijvigheid in de buurt van of in woongebieden.

Overige zoneringsgegevens

Het bedrijf en de uitbreidingszone zijn niet gelegen in een speciale beschermingszone.

Openbaar onderzoek over de aanvraag

De bevoegde Vlaamse minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 21 augustus 2018 tot en met 19 september 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 ontvangen
1	Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer	24/07/2018	20/08/2018
2	Departement Landbouw en Visserij	24/07/2018	18/10/2018
3	Deputatie van de provincie Limburg	24/07/2018	17/09/2018
4	Provincie Limburg – Water en Domeinen (watertoets)	24/07/2018	17/09/2018
5	Agentschap Onroerend Erfgoed	24/07/2018	27/09/2018
6	Agentschap voor innoveren en Ondernemen	24/07/2018	08/09/2018
7	Agentschap Wegen en Verkeer	24/07/2018	28/09/2018
8	Gemeente Lanaken	24/07/2018	14/09/2018
9	Agentschap voor Natuur en Bos	24/07/2018	-
10	Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid	24/07/2018	-

De bovenstaande adviezen zijn opgenomen in bijlage bij deze beslissing.

Bespreking van de adviezen

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer (20/08/2018) laat weten niet bevoegd te zijn om in het kader van de watertoets een advies te leveren over dit dossier.

Het Departement Landbouw en Visserij (18/10/2018) heeft de adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Departement Landbouw en Visserij kan niet onderschrijven dat voorliggend planologisch attest slechts een beperkte ruimtelijke impact, op schaal van de gemeente, zoals gesteld in de nota, zal teweegbrengen.

De uitbreidingszone situeert zich binnen het herbevestigd agrarisch gebied, waardoor het Departement aangeeft dat de omzendbrief RO2010/01 van toepassing is. Een degelijk verantwoorde onderbouwing voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied is noodzakelijk. In het uiteindelijke RUP zal de inname van herbevestigd agrarisch gebied moeten gecompenseerd worden.

Het Departement formuleert in haar advies de vraag om ook de strook agrarisch gebied langs de Kiezelweg waarin het bedrijf appartementen en een vergaderzaal heeft, mee op te nemen in het planologisch attest. Enerzijds omdat deze accommodaties volgens het departement ook tot de bedrijvigheid behoren en anderzijds omdat het behoud van de agrarische gebiedsbestemming van deze percelen planologisch en landbouw-structureel niet correct lijkt.

Daarnaast benadrukt het Departement het belang van het uitwerken van een flankerend beleid naar de betrokken landbouwers/pachters.

Een afweging t.o.v. herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) en een uitbreiding van de perimeter van het planologisch attest met de strook agrarisch gebied langs de Kiezelweg worden besproken onder het punt 'standpunt m.b.t. de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen'.

De Deputatie van de provincie Limburg (17/09/2018) formuleert een voorwaardelijk gunstig advies voor de uitbreiding van het bedrijf.

Een eerste voorwaarde is dat de ordening en de inname van de open ruimte herbekeken worden voor de behoeften op lange termijn. Deze voorwaarde slaat hoofdzakelijk op inname van de ruimte ten noorden van de Meulenweg. Een tweede voorwaarde is dat het wateradvies van de provinciale dienst Water en Domeinen gevolgd wordt.

De inname van de ruimte ten noorden van de Meulenweg betreft een ontwikkelingsperspectief op lange termijn en zal bijgevolg in een verdere fase van dit planproces nader worden beoordeeld en zo nodig verijnd. Voorwaarden die voortkomen uit onderzoek van de waterbeheerder worden gespecificeerd in het advies i.v.m. de watertoets en worden opgenomen in het attest.

Provincie Limburg, Water en Domeinen (watertoets) (17/09/2018) stelt dat het perceel is gelegen in erosiegevoelig gebied.

Hemelwater moet via een buffering 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 onderstaande voorwaarden worden opgenomen in het planologisch attest:

- Het uitvoeren van een waterremmende constructie aan de westelijke grens van het projectgebied om modderwateroverlast te voorkomen.
- Een berekening van het hergebruik van hemelwater om al dan niet in rekening te brengen bij het wettelijk nodige buffervolume.
- Grondwaterpeilingen zijn nodig op de vermoedelijke plaatsen waar de bufferbekkens zullen worden uitgevoerd (dit omdat de bufferbekkens niet dieper mogen worden uitgevoerd dan de hoogste stand van de grondwatertafel).

De voorwaarden worden opgenomen in het attest.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed (27/09/2018) laat weten geen bemerkingen te hebben voor de (deel)discipline(s) landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Het Agentschap voor innoveren en Ondernemen (08/09/2018) adviseert een positief planologisch attest af te leveren. Het Agentschap vraagt daarbij wel een specifieke onderbouwing en motivatie naar de haalbaarheid van het gebruik van het Albertkanaal voor de logistieke processen van het bedrijf, en dit zowel voor de korte termijn visie als de lange termijn visie binnen het bedrijf.

Uit een afzonderlijke nota, opgemaakt in opdracht van Nelissen Steenfabrieken blijkt dat voor de aanvoer van klei en leem en de afvoer van afgewerkt product de binnenvaart niet opportuun is.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (28/09/2018) geeft in haar advies de vigerende rooi- en bouwlijnen aan. Het Agentschap heeft verder geen opmerkingen.

De gemeente Lanaken (14/09/2018) geeft een gunstig advies zonder opmerkingen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos leverde geen advies.

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

Nelissen Steenfabrieken NV 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 van het bedrijf 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 GRUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg", definitief vastgesteld d.d. 22 september 2006 en het GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV' van 13 januari 2017. Voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie zijn de adviezen gunstig.

Het bedrijf kan in zijn huidige vorm bestendig blijven op de gegeven locatie.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Deze ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de huidige bedrijfssite van 11,76 hectare met een oppervlakte van 13,48 hectare tot een totaal van 25,24 hectare. De uitbreiding laat toe de productiecapaciteit uit te breiden en de bedrijfsgroei op de huidige locatie te realiseren. Dergelijke productie-uitbreiding is, rekening houdend met functionaliteit en veiligheid niet meer mogelijk met louter efficiëntiewinsten binnen de huidige oppervlakte. Gezien het acuut tekort aan opslagruimte en het feit dat de vestiging in Lanaken de enige vestiging is, zullen de activiteiten de eerstvolgende jaren zeker worden voortgezet, worden uitgebreid en zal de ruimte voor opslag permanent nodig blijven.

Om transporten in functie van opslag 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.

Als gevolg van de uitbreidingen op korte termijn, het vergroten van de opslagruimte voor grondstoffen en eindproduct, zullen er volgens de aanvrager geen extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. De inname van de voorgestelde projectzone op eerder ontgonnen en weer aangevulde gronden impliceert de meest logische invulling, grenzend aan de huidige bedrijfszone die aansluit bij de inrichting en verkeerscirculatie op de bestaande site en op de naastliggende hoofdonthoudingsweg.

De aanvrager wenst op korte termijn de oprichting van twee windturbines te voorzien in het kader van eigen energievoorziening. Een kader voor de optimale inplanting van grootschalige windturbines is opgenomen in de omzendbrief RO/2014/02. Het opzet moet steeds de beste planmatige invulling van windturbines in een gebied zijn, o.a. in functie van de kwetsbaarheid en de draagkracht van het gebied. Het is niet aangewezen om verschillende individuele turbines verspreid in te planten. Door windturbines zoveel als mogelijk te bundelen, wordt het behoud van de open ruimte gegarandeerd. Vanaf drie windmolens spreekt men van een cluster. Men dient te streven naar een ruimtelijke concentratie van grootschalige windturbines in zeehavengebieden, industriegebieden of in de nabijheid van markant in het landschap voorkomende infrastructuren zoals wegen, spoorwegen, rivieren, kanalen, hoogspanningsleidingen,...

Daarnaast mag er geen impact zijn op het wooncomfort in de omgeving door geluidshinder, visuele hinder, slagschaduw, lichtbebakening, enz...

De aftoetsing aan de toepasselijke afwegingselementen voor de inplanting van windturbines op de bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken zal gebeuren in het kader van het toekomstige planningsinitiatief of in de relevante omgevingsvergunningaanvraag.

Een groot gedeelte van de gronden waarop de uitbreiding op korte termijn wordt voorzien, is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en kent een effectief landbouwgebruik. Het bedrijf heeft in de omgeving van deze bedrijfssite geen gronden in reserve en kan dus geen geschikte planologische ruil voorstellen.

Gezien de uitbreidingszone aan oostelijke zijde is gelegen aansluitend aan de bestaande bedrijfssite en aan westelijke zijde grenst aan ontginningsgebied in exploitatie, wordt er een minimale aantasting van de aaneengesloten landbouwstructuur veroorzaakt.

Een landschapsintegratieplan voor de volledige bedrijfssite dient te worden vormgegeven op korte termijn.

De landschappelijke inkleding voor de volledige bedrijfssite conform dit plan zal worden opgestart gelijktijdig met de uitbreidingen op korte termijn. Het landschapsintegratieplan moet door de aanvrager van dit planologisch attest bij de eerstvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning worden gevoegd.

De uitbreiding op korte termijn is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar mits de aanvraag voor een omgevingsvergunning een aanpak omvat om het ruimtegebruik verder te optimaliseren en (vol-)verharding zoveel als mogelijk te beperken.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

Na de ontwikkelingen op korte termijn beslaat de totale bedrijfssite een oppervlakte van ongeveer 25 hectare.

De uitbreidingen op lange termijn impliceren een bijkomend ruimtebeslag van 6 hectare wat de totale oppervlakte aan uitbreiding op 19,28 hectare brengt. Na de beoogde uitbreidingen op korte en lange termijn zal de totale bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken ongeveer 31 hectare beslaan.

De uitbreiding van het bedrijf met een productiehal en aanhorigheden is noodzakelijk omwille van een acuut tekort aan productiecapaciteit om de bedrijfsgroei verder te ondersteunen. Daarnaast is er geen capaciteit om zelf de diversificatie van producten uit te bouwen die nu noodgedwongen bij concurrenten moeten worden aangekocht. Na de bouw van de productiehal kan het tweede deel van de uitbreiding voor opslagruimte voor afgewerkt product worden gerealiseerd. Het betreft hier het tasveld ten noorden van de Meulenweg waar zal worden voorzien in infiltratiemogelijkheden waarbij er gebruik wordt gemaakt van waterdoorlaatbare verhardingen.

Indien de inplanting van windturbines op korte termijn niet mogelijk blijkt, opteert de aanvrager als alternatief voor een installatie met warmtekrachtkoppeling. Een systeem met WKK zal pas gerealiseerd worden in combinatie met de bouw van de nieuwe fabriek op lange termijn.

De landschappelijke inkleding voor de volledige bedrijfssite conform een landschapsintegratieplan zal worden opgestart gelijktijdig met de uitbreidingen op korte termijn en dient vervolgens voortschrijdend te worden uitgevoerd, gelijktijdig met de uitbreidingen op korte en op lange termijn.

Vier percelen in het uiterste noordoosten van de projectzone, waarop de uitbreiding op lange termijn wordt voorzien, is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en kent een effectief landbouwgebruik.

De uitbreiding op lange termijn is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden maximaal maatregelen uitgewerkt om bijkomende ruimte-inname en verharding zoveel als mogelijk te beperken.

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 uitbreidingen op korte en lange termijn.

Het op te maken GRUP zal ruimtelijk aansluiten bij het GRUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', definitief vastgesteld d.d. 22 september 2006 en het GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV' dat definitief werd vastgesteld op 13 januari 2017.

De "zone voor de verwerking van delfstoffen Kesselt", weergegeven op grafisch plan 11 van het GRUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', zal worden uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 9 hectare, aansluitend gelegen aan de huidige ingekleurde zone. Deze uitbreiding zal eveneens de bestemming 'zone voor de verwerking van delfstoffen' krijgen. Daarnaast zal er ongeveer 11 hectare, uit het deelplan 3 'Ontginningsgebied Kesselt' van het GRUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"' worden afgesplitst en zal ook deze oppervlakte de bestemming 'zone voor de verwerking van delfstoffen' krijgen. Deze oppervlakte maakte reeds deel uit van voornoemd GRUP maar zal nu een nieuw bestemmingsvoorschrift worden toebedeeld. Er wordt zo in totaal 19 hectare aaneensluitende oppervlakte toegevoegd aan het geheel van "zone voor de verwerking van delfstoffen Kesselt". De totale bedrijfsoppervlakte zal finaal na de uitbreidingen op korte en lange termijn ongeveer 31 hectare bedragen. Er worden maatregelen genomen om de inname van ruimte en de verharding zo veel als mogelijk te beperken.

Voor de projectzone die wordt toegevoegd aan de reeds bestaande 'zone voor de verwerking van delfstoffen' zoals weergegeven op grafisch plan 11 van het GRUP 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', definitief vastgesteld op 22 september 2006, zullen gelijkaardige bestemmingsvoorschriften van toepassing zijn.

De perimeter van het planologisch attest zal niet worden uitgebreid met de strook landbouwgebied langs de Kieselweg.

De accommodaties die zijn gelokaliseerd binnen deze zone bieden woongelegenheden aan derden en worden slechts beperkt benut voor bedrijfsgerelateerde activiteiten.

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 de korte termijn, die het voorwerp kan uitmaken van een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en de vraag voor 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 sluit nauw aan bij het bestaande, historisch gegroeide bedrijf. Daarnaast zal er voldoende aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bedrijfshal en aanhorigheden in het landschap middels een landschapsintegratieplan en de buffering van hemelwater dat op de nieuw aan te leggen verharde structuren zal terecht komen.

De uitbreiding zal toelaten om de productiecapaciteit te verhogen waardoor de bedrijfsgroei verder kan worden ondersteund. De ruimte-inname en verharding wordt zo veel als mogelijk beperkt, zowel bij de kortetermijnuitbreiding als bij de langetermijnuitbreiding.

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

De gronden waarop deze uitbreiding betrekking heeft, zijn deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De uitbreiding vormt, gezien de aansluitende ligging met de huidige bedrijfssite en de eerder beperkte omvang, geen aantasting van de agrarische macrostructuur. Wegens de ligging in HAG zal bij de opmaak van een GRUP rekening worden gehouden met de ligging in het beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied en de impact op landbouw zo veel als mogelijk beperkt worden.

Watertoets

Een groot gedeelte van de bijkomende oppervlakte zal worden uitgevoerd in voor water niet doorlaatbare verhardingen. De aanvrager geeft aan de opvang van hemelwater op het bedrijventerrein uit te breiden met twee wadi's (buffer en infiltratievoorzieningen) die in verbinding komen te staan met twee nieuwe bufferbekkens waaruit water voor de bedrijfsvoering zal worden gehaald. De opvang, buffering en infiltratie van hemelwater zal worden uitgevoerd zoals omschreven in de gewestelijke verordening hemelwater. Het advies i.v.m. de watertoets levert o.a. de voorwaarden waaraan het bufferbekken moet voldoen. In de uitbreiding ten noorden van de Meulenweg zal er worden voorzien in infiltratiemogelijkheden waarbij er gebruik wordt gemaakt van waterdoorlaatbare verhardingen.

Onderzoek van milieueffecten

Er werd een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd betreffende de beoogde uitbreiding. Team MER van het Departement Omgeving liet in haar mail van 19/11/2018 en bijgevoegd beslissingsdocument weten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER bijgevolg niet nodig is.

Landschappelijke integratie

Om de bedrijfsinstallaties te integreren in het landschap zal een landschapsintegratieplan worden opgemaakt voor de volledige bedrijfszone. Het uitwerken van de landschappelijke integratie vraagt een specifiek ontwerp dat gebruik zal maken van de bouwstenen aangereikt in het inrichtingsplan dat in 2012 werd opgemaakt door de VLM in opdracht van cvba Leembank. Het landschapsintegratieplan dient te worden opgemaakt op korte termijn zodat de maatregelen erin vervat, kunnen worden toegepast volgens een voortschrijdend verloop vanaf de beginfase van de inrichting van de projectzone. Het landschapsintegratieplan dient door de aanvrager van dit planologisch attest bij de eerstvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden gevoegd.

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

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, zendt zo snel mogelijk een afschrift van het planologisch attest aan de aanvrager en de adviserende instellingen en administraties.

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

- Hemelwater moet worden opgevangen in een buffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten. Het advies i.v.m. de watertoets levert de voorwaarden waaraan het bufferbekken moet voldoen (zie bijlage 1 bij dit attest). Onderstaande voorwaarden uit het wateradvies moeten worden nageleefd:
 - Het uitvoeren van een waterremmende constructie aan de westelijke grens van het projectgebied om modderwateroverlast te voorkomen.
 - Een berekening van het hergebruik van hemelwater om al dan niet in rekening te brengen bij het wettelijk nodige buffervolume.
 - Grondwaterpeilingen zijn nodig op de vermoedelijke plaatsen waar de bufferbekkens zullen worden uitgevoerd (dit omdat de bufferbekkens niet dieper mogen worden gerealiseerd dan de hoogste stand van de grondwatertafel).
- De aanvraag voor de korte termijn bevat concrete maatregelen om de inname van ruimte en de verharding zo veel als mogelijk te beperken. In het op te maken GRUP worden die maatregelen verder uitgewerkt en aangevuld.
- Het landschapsintegratieplan voor de korte en lange termijn dient door de aanvrager bij de eerstvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden gevoegd.
- Bij de opmaak van het GRUP wordt, gezien de ligging in het beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied, maatregelen genomen om de impact op landbouw zo veel als mogelijk te beperken.

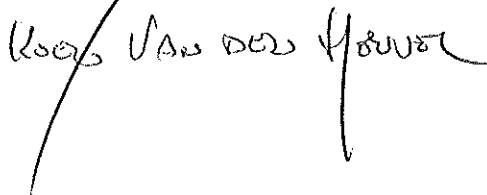
Deze voorwaarden zullen worden afgewogen bij de beoordeling van de aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en bij het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ondertekening

Datum dag 15 maand 03 jaar 2019

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Joke-SCHAUVLIEGE



Koen Van den Heuvel

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

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 1. Adviezen

- De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer.
- Het Departement Landbouw en Visserij
- De Deputatie van de provincie Limburg
- Provincie Limburg, Water en Domeinen (watertoets)
- Het Agentschap Onroerend Erfgoed
- Het Agentschap voor innoveren en Ondernemen
- Het Agentschap Wegen en Verkeer
- De gemeente Lanaken

