



DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

## BIS-NOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

### **Betreft: Voorontwerp van besluit houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ebema en omgeving'**

#### **1. Situering**

Het voorliggend ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, meer bepaald van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Zutendaal, ter hoogte van de kruising van de N730-Bilzerweg met het Albertkanaal. Het plangebied omvat ook een deel van het natuurgebied Stelebos, grenzend aan de noordzijde van het bedrijfsterrein van Ebema. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan het open ruimtegebied van de vallei van de Bezoensbeek die door het plangebied stroomt. Het plangebied wordt ook doorkruist door de Zutendaalbeek.

De Vlaamse Regering heeft op 23 april 2004 een beslissing genomen over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal waarbij o.a. prioriteit gegeven werd aan bestaande in te breiden of te herstructureren bedrijventerreinen zoals 'Ebema'. De elementen uit het eindrapport vormen hiervoor de basis. De Vlaamse Regering besliste om prioriteit te geven aan de implementatie van de voorstellen voor de herstructurering van reeds bestemde bedrijventerreinen, conform het actieprogramma in het eindrapport van de ENA-stuurgroep. Voorliggend plan betreft één van deze gebieden.

Op 17 juli 2015 nam de Vlaamse Regering de beslissing (VR 2015 0717 DOC 0893-1) over de verdere aanpak en de openstaande acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal. In deze beslissing werd opgenomen dat het planningsproces voor de zoekzone Genk Zuid Oost zou worden verdergezet als twee afzonderlijke planningsprocessen, 'Munsterbos' (AGNAS) en 'Ebema' (ENA). Beide processen werden op elkaar afgestemd. De Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening werd gelast om een planningsproces op te starten voor het herstructureringsproject Ebema, uitgaande van de ruimtebehoefte van het bedrijf. Met voorliggend ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uitvoering gegeven aan deze beslissing, evenals aan het SALK waarin voorliggend plan is opgenomen als een prioritair uit te voeren actie.

Aan de Vlaamse Regering wordt nu voorgesteld over te gaan tot de voorlopige vaststelling van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ebema en omgeving'. Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp-GRUP onderworpen aan een openbaar onderzoek.

## 2. Procedure gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

In functie van de in punt 1 vermelde beslissingen van de Vlaamse Regering werden verschillende onderzoeken uitgevoerd.

In de beslissing van de Vlaamse Regering van 2004 werd voor de gehele zoekzone Genk Zuid Oost, waar voorliggend plangebied 'Ebema en omgeving' een onderdeel van vormt, beslist dat er ten eerste een grondig onderzoek met inbegrip van een passende beoordeling zou worden uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke aantasting en beïnvloeding van de omliggende natuurgebieden en met betrekking tot de belangrijke verbindings- en bufferfunctie van deze zone. Hieruit is gebleken dat er geen betekenisvolle negatieve invloed is op de natuurwaarden in de omgeving en de verbindings- en bufferfunctie van de zone. Ten tweede zouden de eventuele milderende maatregelen en eventuele nieuwe bestemmingen voor de omgeving van de zone in een globaal en evenwichtig RUP moeten worden opgenomen. Bij de aanvang van de globale plan-MER in 2008 werd beslist om het herstructureringsproject Ebema mee te onderzoeken en planmatig te koppelen aan de zoekzone Genk Zuid Oost.

Er werd voor het globale ENA-netwerk een plan-MER opgemaakt: het plan-MER waarbinnen ook een gebiedsgerichte milieubeoordeling is gebeurd voor de zoekzone Genk Zuid Oost. De resultaten van dit onderzoek, met voorgestelde maatregelen en compensaties in verband met de natuurwaarden, werden opgenomen in de toelichtingsnota en verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend plan.

Daarnaast gebeurde er een afweging van mogelijke scenario's voor de eventuele ontwikkeling en de gestelde randvoorwaarden van Genk Zuid Oost, met inbegrip van Ebema, in verschillende onderzoeken:

- inrichtingsmogelijkheden en gebiedsprogramma in relatie tot de ruime omgeving (Munsterbos, Bezoensbeek, Zutendaalbeek, Branderij, ...), onderzocht in een werkgroep (2010);
- haalbaarheidsonderzoek van de mogelijkheden voor de effectieve ontwikkeling van Genk Zuid Oost als watergebonden bedrijventerrein op initiatief van De Vlaamse Waterweg nv (2015).
- voor het herstructureringsproject Ebema, een verbetering van de configuratie van het bedrijventerrein. De herstructurering en herconfiguratie van het terrein leidt tot een optimaler ruimtegebruik waardoor vermeden wordt dat bijkomende of nieuwe ruimte moet worden aangesneden (=zuinig ruimtegebruik).

Tegelijk is gezocht naar een afstemming met verschillende andere projecten in de omgeving (lokale vragen rond een bestaand bedrijf, vervanging van de Zutendaalbrug, screening van ruimtelijk bedreigde bossen rond het Munsterbos, ontwikkelingen in het ruimere gebied zijnde cluster Genk Zuid).

Na de beslissing van de Vlaamse Regering van 2015 is, ter voorbereiding en ondersteuning van de opmaak van het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het afzonderlijk planproces 'Ebema' het nodige overleg gevoerd met de betrokken stakeholders over de uitbreiding van het oorspronkelijk plangebied met het naastliggend gebied tussen Ebema en de N730-Bilzerweg: het bedrijventerrein naast de N730-Bilzerweg, toen nog bebouwd en geëxploiteerd door een lokaal houtverwerkingsbedrijf, en het gebied waar het beschermd monument en dorpsgezicht 'Suetendaelmolen met omgeving' gelegen is. Door het uitbreiden van het plangebied kon er uitvoering gegeven worden aan de maatregelen en voorstellen in het plan-MER (o.a. het voorzien van een bufferstrook) en kon er afgestemd worden met het planningsproces 'Munsterbos' dat gedeeltelijk grenst aan de oostelijke begrenzing van het plangebied van 'Ebema en omgeving' en zich voornamelijk situeert aan de overzijde van het Albertkanaal. Het inmiddels van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Munsterbos' werd opgemaakt in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).

Voor het bijkomend, zogenaamde tussenliggend gebied werd op initiatief van de gemeente Zutendaal in 2016 een onderzoek naar de milieueffecten (plan-MER-screening) uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke (negatieve) milieugevolgen en dat het plan juist heel wat positieve effecten genereert. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichtingsnota.

Het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. De afbakeningslijn werd zo aangeduid dat het specifieke programma voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, zoals vertaald in concrete bestemmingswijzigingen in deelgebieden binnen deze lijn worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de afbakeningslijn werd ook aangegeven welke van de in het ENA opgenomen bedrijventerreinen relevant zijn voor het regionaalstedelijk gebied. Het plangebied 'Ebema' werd in het afbakeningsgebied opgenomen. In functie van de gedetailleerde uitwerking van voorliggend plan met een aanpassing van de contouren van het bedrijfsterrein van Ebema, wordt nu ook een aanpassing van de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' doorgevoerd.

Een plenaire vergadering over het voorontwerp GRUP, met de provincie Limburg, de betrokken gemeenten en aangewezen adviserende instanties, vond plaats op 11 december 2018. Tijdens deze vergadering werd er geen consensus bereikt over de planopties in het voorontwerp. Er werden door de adviserende instanties opmerkingen geformuleerd onder meer over de afbakening en de oppervlakte van het bedrijventerrein Ebema aan de zijde van het Stelebos (noorden), over de compensatie van bos en natuurwaarden, over het wegwerken onbruikbare restzones agrarisch gebied, over de herbestemming van het gebied van de beschermde Suetendaelmolen met het dorpsgezicht, over de toegelaten activiteiten volgens stedenbouwkundig voorschrift art.2 'Gemengd bedrijventerrein', over buurt- en voetwegen, over de bestaande waterbuffering van Ebema en over ontsnipperingsmaatregelen in de vallei van de Bezoensbeek.

Op 11 maart werd een overleg gehouden met de gemeente Zutendaal, het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen, De Vlaamse Waterweg nv, het Agentschap natuur en Bos, het Departement Landbouw en Visserij en de bedrijfseigenaren van Ebema. Tijdens dit overleg werd een consensus bereikt over de verschillende planopties. Naar aanleiding van dit overleg heeft de gemeente Zutendaal haar ongunstig advies over het voorontwerp ingetrokken. Daarnaast is vastgesteld dat voor de vereiste boscompensatie, de Vlaamse Regering het beheer van de gronden ten oosten van het bedrijf Ebema, die bestemd worden als natuurgebied, zal moeten overdragen van De Vlaamse Waterweg nv naar het Agentschap voor natuur en Bos. De Vlaamse Waterweg neemt tijdig het initiatief voor de overdracht die formeel zal kaderen in de aanvraag voor een ontbossingsvergunning voor het bedrijf Ebema.

De SARO heeft op 23 januari 2019 een advies uitgebracht over het voorontwerp. De raad ondersteunt de doelstellingen van het plan en brengt een gunstig advies uit maar vraagt duidelijke garanties voor een zuinig ruimtegebruik en de effectieve realisatie van de bestemming bosgebied.

Op 7 september 2007 werd het Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor het globale ENA-project goedgekeurd door de dienst Veiligheidsrapportering. Voor Ebema werd geen afzonderlijk, gebiedsgericht RVR opgemaakt. De aanbevelingen uit het RVR hebben geen weerslag op het plan. De beslissing van de RVR-toets die werd doorlopen op 29 november 2018 geeft aan dat voor het plan de opmaak van een RVR niet vereist is.

### 3. Inhoud van het voorstel: ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het ontwerp RUP voorziet een herbestemming van het bestaand bedrijventerrein van Ebema naar watergebonden bedrijventerrein met een aanpassing van de contour om het bedrijf de nodige groeimogelijkheden te verschaffen en om de functionaliteit en de veiligheid op het terrein te verbeteren.

Het bestaande bedrijventerrein aan de N730-Bilzerweg, anderzijds wordt behouden als gemengd bedrijventerrein en verruimd in de diepte zodat het optimaal kan ingevuld worden met nieuwe bedrijvigheid en de voorliggende groenbuffer met waterberging kan behouden blijven. Omwille van de specifieke ligging aan de brug en in de bocht van het kanaal, is het voor dat planonderdeel niet mogelijk om watergebonden bedrijvigheid te voorzien.

Daarnaast wordt een gedeelte industriegebied herbestemd naar natuurgebied en agrarisch gebied om de open ruimte in de valleien van de Zutendaalbeek en de Bezoensbeek te versterken. Tevens wordt de beschermde site van de Suetendaelmolen met het dorpsgezicht planologisch verankerd als natuurgebied. Het aangrenzende Stelebos wordt als één aaneengesloten geheel behouden en versterkt door de bestemming als natuurgebied (GEN).

De afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wordt aangepast naar de nieuwe contour van het bedrijventerrein.

Op de inhoud van het plan en de relatie met het voorafgaandelijke planningsproces wordt uitgebreid ingegaan in de toelichtingsnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

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

- de noordelijke begrenzing van het bedrijventerrein Ebema werd aangepast om de groeimogelijkheden en optimale organisatie van het bedrijf te garanderen;
- de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein Ebema werd aangepast om de bestaande toontuin mee op te nemen in het bedrijventerrein;
- het tussenliggend gebied met de Zutendaalbeek en Suetendaelmolen wordt herbestemd tot natuurgebied (met overdruk GEN);
- de voorliggende natuurbuffer aan het Albertkanaal wordt op het grafisch plan weergegeven met een overdruk;
- het Stelebos wordt herbestemd naar natuurgebied met overdruk GEN, in plaats van bosgebied;
- de bestemmingszones in het oostelijk gelegen plandeel worden meer verfijnd en aangepast voor de ontsnippering van het open ruimte gebied, meer ruimte voor de Bezoensbeek, het versterken van de natuurverbindende functie en mogelijkheden tot compensatie- zowel planologisch als feitelijk - voor de ontbossing(en);
- in de stedenbouwkundige voorschriften zijn aanpassingen doorgevoerd die rechtstreeks volgen uit de hierboven vermelde wijzigingen in de bestemmingsgebieden, onder meer om de betekenis van (eerstelijns) watergebonden karakter te verduidelijken, om de inrichting van de buffer en het behoud van bestaand waardevol groen meer te specificeren.

Daarnaast zijn in de stedenbouwkundige voorschriften en in de toelichtingsnota correcties en verduidelijkingen opgenomen, onder meer over het behoud van de bestaande waterbuffering van Ebema, de situering van buurt- en voetwegen, het tracé van hoogspanningsleidingen en de doorvertaling van de aanbevelingen uit het plan-MER.

#### **4. Weerslag van het voorstel van beslissing op het personeel**

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op het personeelsbestand en op het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

#### **5. Weerslag van het voorstel van beslissing op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap**

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

#### **6. Weerslag op de lokale besturen**

Het voorstel heeft geen weerslag op de lokale besturen.

#### **7. Kwaliteit van de regelgeving**

Het voorstel van beslissing betreft geen reglementair besluit, maar regelgeving ter goedkeuring van plannen en programma's, en vereist dan ook geen wetgevingstechnisch en taalkundig advies, reguleringssimpactanalyse, noch advies van de Raad van State.

#### **8. Documenten en bijlagen**

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

#### **9. Voorstel van beslissing**

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ebema en omgeving' 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 planbatenhoefting, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
  - Bijlage V: het plan-milieueffectrapport (ENA);
  - Bijlage VI: de plan-m.e.r.-screeningsnota en de beslissing tot ontheffing van de plan-MER-plicht;
  - Bijlage VII: het ruimtelijk veiligheidsrapport (ENA) en RVR-toets;
  - Bijlage VIII: eindrapport 'Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal' (ENA).
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, te gelasten het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

De Vlaamse minister van Omgeving,  
Natuur en Landbouw

Koen VAN DEN HEUVEL