



PRUP “Grondwerken R. Beuten”

Provincie Limburg

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

PRUP "Grondwerken R. Beuten"
Toelichtingsnota

Opdrachtgever

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4550253048_TN PRUP 'Grondwerken R. Beuten'

Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé, Adviseur Ruimte – Erkend Ruimtelijk Planner

Eline Mulkens, Projectleider – Erkend Ruimtelijk Planner

Marijke Verhasselt, Adviseur Milieu – Erkend MER deskundige

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Maart 2020	PGO	Toelichtingsnota	Eline Mulkens
April 2020	PGO	Toelichtingsnota rev01	Eline Mulkens
Mei 2020	PGO	Toelichtingsnota rev02	Eline Mulkens
Aug 2020	EMU	Toelichtingsnota rev03	Eline Mulkens
Sep 2020	EMU	Toelichtingsnota rev04	Eline Mulkens
Feb 2021	PGO	Toelichtingsnota rev05	Eline Mulkens

Toelichtingsnota

PRUP 'Grondwerken R. Beuten'

Opdrachtgever: Provincie Limburg

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

get. Eline Mulkens



get. Pieter-Jan Gommé



Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 21 oktober 2020

De Provinciegriffier,
get. Wim Schoepen

De Voorzitter,
get. Huub Broers

De deputatie van de provincieraad bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Dilsen-Stokkem werd neergelegd van 13 november 2020 tot en met 11 januari 2021

De Provinciegriffier,
get. Wim Schoepen

Gedeputeerde,
get. Inge Moors

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 17 maart 2021

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Wim Schoepen

Jessie De Weyer

Inhoudsopgave

Blz

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aanleiding en algemene doelstelling plan	4
1.3	Situering	4
1.4	Afbakening plangebied	7
1.5	Reikwijdte en detailleringniveau	8
1.6	Overzicht in te zetten instrumenten	9
2	Mogelijke alternatieven	10
2.1	Deelplan 1	10
2.2	Deelplan 2	12
3	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	13
3.1	Algemene omschrijving aard van het bedrijf Ronny Beuten Group	13
3.2	Ruimtelijk functioneren plangebied	15
3.3	Ruimtelijk voorkomen	16
3.4	Ruimtelijke vraag bedrijf Ronny Beuten Group	19
3.5	Structuurplanning	20
3.6	Overige relevante documenten	31
3.7	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	33
3.8	Bodem	36
3.9	Water	39
3.10	Biodiversiteit	44
3.11	Landschap en erfgoed	46
3.12	Mobiliteit	50
3.13	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	54
4	Visie voorgenomen plan	58
4.1	Algemene visie	58
4.2	Ruimtelijke conceptelementen	58
5	Inname herbevestigde agrarische gebieden	62
5.1	Beleidskader	62
5.2	Verantwoording inname HAG	62
6	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	65
7	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	66
7.1	Discipline bodem	66
7.2	Discipline water	66
7.3	Discipline biodiversiteit	68
7.4	Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	69
7.5	Discipline mens (mobiliteit, ruimtelijke aspecten en hinder)	70
7.6	Tweede eventueel ontwikkelingsscenario - scheepstransport	76

7.7	Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten	79
8	Publieke consultatie en adviesronde	80
9	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	90
9.1	Verordenend grafisch plan	90
9.2	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	90
9.3	Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften	90
9.4	Ruimtebalans	91
9.5	Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	92
10	Bijlagen	94
10.1	RVR-toets	94
10.2	Planologisch attest	94

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De opmaak van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) is een uitvoering van de gevraagde opties op korte termijn volgens een planologisch attest (PA) dat werd afgeleverd aan het bedrijf Ronny Beuten Group. Omwille van de sterke groei van het bedrijf zowel op het vlak van oppervlakte als activiteiten werd een uitbreiding noodzakelijk. Deze uitbreiding werd gerealiseerd in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De uitgevoerde activiteiten kunnen niet verder gezet worden in agrarisch gebied. Gezien het bedrijf een omgevingsvergunning nodig heeft voor het verderzetten van zijn activiteiten op dit perceel werd er overgegaan tot de opmaak van een planologisch attest. Dit attest kan ervoor zorgen dat het bedrijf rechtszekerheid krijgt voor het verderzetten van de activiteiten op deze locatie. In dit planologisch attest werd een weloverwogen visie geformuleerd t.a.v. de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Zo werd aangegeven in dit planologisch attest dat het ruimtebeslag niet verder uitgebreid moet worden waardoor er kan aangenomen worden dat er ook geen toename zal zijn op vlak van tewerkstelling en mobiliteitsprofiel op het terrein. Het planologisch attest werd op 19/09/2018 afgeleverd door de provincieraad, wat de provinciale overheid ertoe verbindt om binnen een termijn van één jaar een startnota RUP op te maken.

Ten tijden van de aanvraag van het planologisch attest (2018) plande het bedrijf voor de aanvoer van zand en kiezel/grind deels gebruik te maken van scheepstransport. Het tussenliggende bedrijf Moors zou toen ook interesse hebben voor transport via het water. Anno 2020 zijn de omstandigheden echter gewijzigd. De grootste leverancier van Beuten is gewijzigd en ligt nu op slechts 3km ten noordoosten (tegen Rotem) van het bedrijf. Aanvoer van het materiaal via het water zou dan ook een zinloze omweg zijn. Het bedrijf sluit transport via het water niet uit voor de afvoer van materialen, doch dit moet nog verder onderzocht worden zowel door bedrijf als Vlaamse Waterweg. Transport via het water wordt dan ook niet bindend opgenomen in het RUP.

De opmaak van dit PRUP gebeurt ook in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL). Sinds de actualisatie van het RSPL heeft Limburg een taakstelling op vlak van bedrijvigheid gekregen en dit naar aanleiding van de herziening van het RSV. Het RSPL stelt dat het economisch netwerk Albertkanaal, de economische knooppunten, de stedelijke netwerken en de grote samenhangende landbouwgebieden de dragers zijn van de gewenste ruimtelijk-economische structuur. Bedrijvigheid wordt maximaal geconcentreerd in het stedelijk netwerk Midden-Limburg, in de Kempische As en in de economische knooppunten.

Dilsen-Stokkem werd geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, gelegen buiten stedelijke gebieden en buiten een economisch netwerk. Het KMO-gebied Eindstraat heeft nood aan uitbreiding.

Bindende bepaling nr. 30 van het RSPL stelt dat de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten afbakt en een differentiatie doorvoert. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

De opmaak van dit RUP kadert ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarin gesteld wordt dat Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar moet afstemmen om op lange termijn concurrentieel te blijven. De troeven liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten en meer bepaald in de economische knooppunten. Dilsen-Stokkem is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

1.2 Aanleiding en algemene doelstelling plan

Het PRUP beoogt de uitbreiding mogelijk te maken van een bestaande zone voor bedrijvigheid in functie van het bedrijf Ronny Beuten Group. Op deze manier kan het bedrijf in de toekomst optimaal blijven functioneren. Het PRUP betreft een louter planologische uitbreiding. Op het terrein vindt geen uitbreiding plaats.

De visie wordt maximaal geënt op de voorwaarden geformuleerd in het afgeleverd planologisch attest.

De oostelijke bedrijfsgronden, die met het RUP worden herbestemd naar zone voor bedrijvigheid, zijn vandaag gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De herbestemming van deze gronden zal dus ten koste gaan van dit HAG. Doch het is de doelstelling van de provincie om het verlies aan HAG te compenseren door planologische herbestemming. Het RUP bestaat daarom uit twee deelplannen:

- deelplan 1: 'Grondwerken R.Beuten'
- deelplan 2: 'Compensatiegebied aansnijding herbevestigd agrarisch gebied'

1.3 Situering

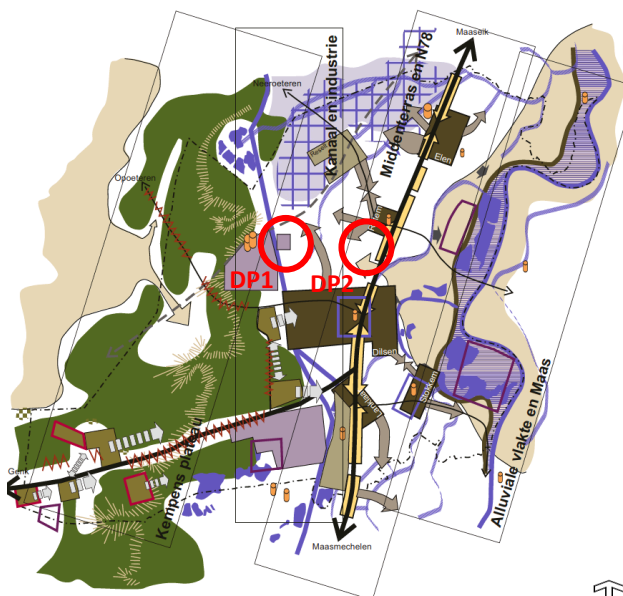
1.3.1 Situering op macroniveau



Figuur 1-1 Situering gemeente Dilsen-Stokkem

Dilsen-Stokkem is gelegen in het Maasland in de provincie Limburg. De gemeente wordt langs oostelijke zijde begrensd door de Maas, tevens de landsgrens. De buurgemeente in noordelijke richting is Maaseik, ten zuiden ligt Maasmechelen en ten westen As. De gemeente vertoont een noord-zuid gerichte lineariteit door de aanwezigheid van de N78 en de Zuid-Willemsvaart. Het grondgebied strekt zich uit van de voet van het Kempens plateau tot aan de Maas. De gemeente telt vijf deekernen, nl. Dilsen, Stokkem, Rotem, Elen en Lanklaar. Het plangebied bevindt zich in het noorden van de gemeente in de deekern Rotem.

1.3.2 Situering op mesoniveau



Figuur 1-2 Situering plangebied, kaart bestaande ruimtelijke structuur, bron GRS Dilsen-Stokkem krt. 26

Deelplan één bevindt zich ten noorden van de kern van Dilsen, langs de Zuid-Willemsvaart. Het betreft de ambachtelijke zone 'Eindestraat'. Aan de overzijde van het kanaal bevindt zich het industriegebied van de voormalige zinkfabriek. Het bedrijventerrein betreft één van de kleinere KMO-gebieden in de gemeente. Via de nabijgelegen gewestweg (N78) (op 2,4km) die de verbinding maakt tussen Vroenhoven (Riemst) en Kessenich (Kinrooi) kan de autosnelweg (E314) bereikt worden.

Deelplan twee bevindt zich aan de rand van de woonkern Rotem tussen de Allemansweg en de Hoogbaan.

1.3.3 Situering op microniveau

Deelplan 1

Deelplan 1 ligt nabij de Zuid-Willemsvaart en bevindt zich achteraan de Eindestraat. Het omgevende landschap kent een hoofdzakelijk agrarische functie. De zones ten noorden en ten zuiden van het plangebied - grenzend aan het kanaal - zijn bestemd als natuurgebied. Ten westen bevindt zich het bedrijf Moors Rotem NV, een producent van prefab betonwanden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een plantenkwekerij (agrarisch gebied) met hier aansluitend een woongebied met landelijk karakter dat gevormd is omheen de Kantonsweg.

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Eindestraat. Deze straat wordt afgewikkeld via de Kantonsweg die Dilsen met Neroeteren verbindt. Het bedrijf heeft drie toegangen, waarvan slechts één voor vrachtverkeer, deze bevinden zich allemaal langs de Eindestraat.



Figuur 1-3 Situering deelplan 1, bron geopunt

Deelplan 2

Deelplan 2 bevindt zich ter hoogte van het dorp Rotem. Het gebied is gelegen tussen de Allemansweg en de Hoogbaan (beide lokale wegen). Het deelplan kent een hoofdzakelijk agrarisch gebruik. het gebied vormt noordelijk deel van het openruimtegebied tussen Rotem en Dilsen. Doorheen het plangebied (van noord naar zuid) loopt een landbouwweg die ook is aangeduid als buurtweg.



Figuur 1-4 Situering deelplan 2, bron geopunt

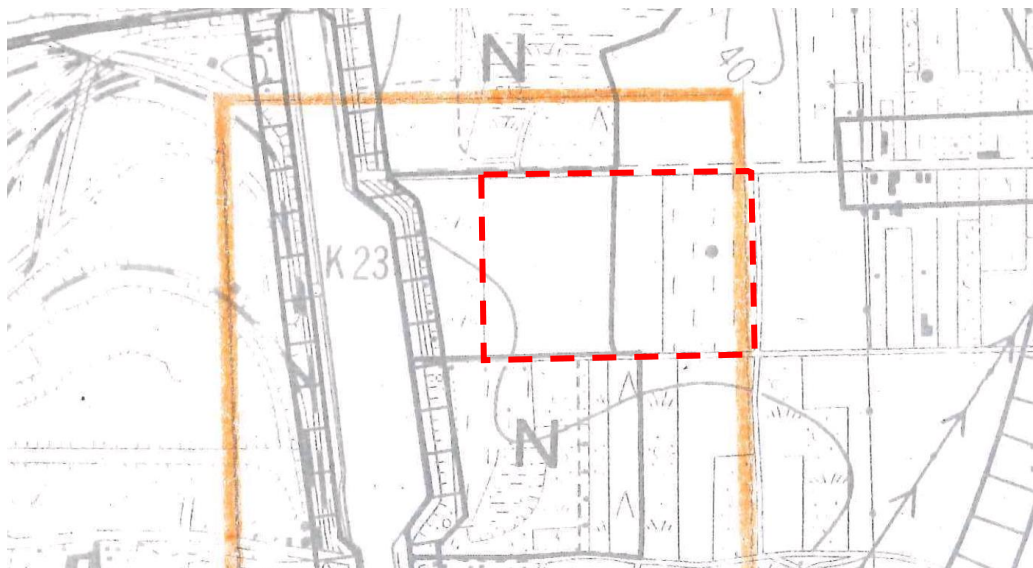
1.4 Afbakening plangebied

Deelplan 1



Figuur 1-5 Afbakening deelplan 1, bron geopunt

Het plangebied omvat in totaal negen percelen waarvan er zich drie binnen de kmo-zone bevinden en zes binnen het agrarisch gebied. Het plangebied van dit deelplan wordt afgebakend op basis van de huidige bedrijfspercelen.



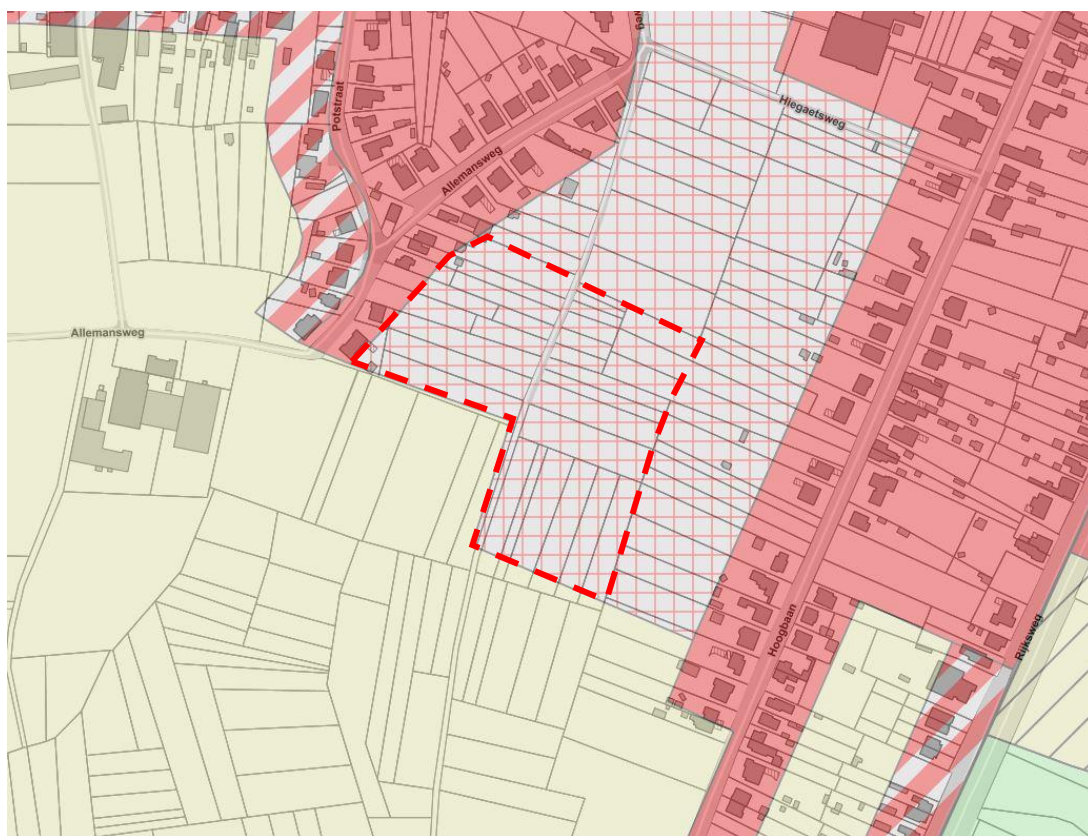
Figuur 1-6 Origineel gewestplan deelplan 1, bron Provincie Limburg

Als we het digitale gewestplan met het analoge gewestplan vergelijken zien we dat er ter hoogte van de uiterst zuidelijke grens een sliver van de gewestplanbestemming 'Natuurgebied' voorkomt. Het originele gewestplan legt deze grens op de perceelsgrens. Hiertoe gaan we een correctie doorvoeren op het plan van de bestaande juridische toestand teneinde een correcte gewestplanzonering te bekomen.

Deelplan 2

Na voorbereidend onderzoek wordt besloten om enkele landbouwpercelen op de rand van de kern van Rotem te bestendigen als landbouwgebied. Ten zuiden van het centrum van Rotem bevindt zich vandaag nog een onontwikkeld woonuitbreidingsgebied. De gemeente wenst duidelijkheid te scheppen over de afbakening van de kern door dit gebied te herbestemmen. Het zuidelijk deel van dit woonuitbreidingsgebied blijft bewaard als openruimtevinger en zal dienen als compensatiegebied voor het deelplan 'Grondwerken R. Beuten'. Enkel de gronden die vandaag al in gebruik zijn als landbouwgrond zullen bestemd worden als effectief landbouwgebied. De restpercelen van het WUG tussen deze landbouwpercelen en het woongebied worden echter meegenomen in dit dossier en bestemd als tuinzone.

Het plangebied van dit deelplan wordt afgebakend op basis van de gewestplangrenzen in het westen en met name op perceelsgrenzen in het oosten. Langs de Allemansweg bevinden er zich ook enkele tuinzones in het woonuitbreidingsgebied.



Figuur 1-7 Afbakening deelplan 2, bron geopunt

1.5 Reikwijdte en detailleringniveau

De bedoeling van dit RUP is een ruimtelijk uitvoeringsplan te koppelen aan de visie die voortkomt uit het planologisch attest. Het betreft louter een uitbreiding van een KMO-gebied met enkele percelen;

Verder wordt er bestaand landbouwgebruik bestendig door dit te bestemmen naar landbouwgebied als compensatie van de inname van HAG-gebied. Er worden gedetailleerde voorschriften tot op perceelniveau opgesteld.

1.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden louter voor eventuele herbestemmingen en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

2 Mogelijke alternatieven

2.1 Deelplan 1

2.1.1 Nulalternatief

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijft het gewestplan van kracht. Het bestaande bestemmingsplan laat geen ruimte toe om een bedrijfsfunctie te integreren. Hierdoor is een nulalternatief hier niet aan de orde.

2.1.2 Locatiealternatief

Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk. Voorafgaand aan het planologisch attest werd er een onderzoek naar locatie-alternatieven gedaan voor een eventuele herlocatie van de bedrijfsactiviteiten. De belangrijkste conclusies van de herlocatiestudie worden hier opgenomen.

Herlocatiestudie Planologisch attest (19/09/2018)

In een eerste screening werden negen locaties meegenomen (inclusief de huidige). Zes daarvan werden om diverse redenen voor het uitgebreider locatie-onderzoek niet weerhouden (bv. gezien ligging op logistieke site). Volgende drie locaties werden afgetoetst aan ruimtelijke, milieu en bedrijfseconomische haalbaarheid:

- huidige locatie
- bedrijventerrein Dilsen-Rotem aan overzijde kanaal
- bedrijventerrein Maasmechelen Oude Bunders

Aftoetsing milieu locatie-alternatieven

Een gedeeltelijke herlokalisatie zorgt in het algemeen voor meer hinder op vlak van verkeer, waterdoorlaatbaarheid, energie, ruimtegebruik en dergelijke meer. Een volledige herlokalisatie of volledig behoud op de huidige locatie geniet op basis van deze analyse de voorkeur. Alle locaties zijn geschikt qua omvang, fysieke kenmerken en bereikbaarheid. Hierbij zijn er enkele nuances tussen de verschillende locaties:

Huidige locatie

- Hinder naar bebouwing rondom op vlak van geluid en stof door installaties, maar dit is wel voor een groot deel te ondervangen.
- Naar bereikbaarheid op de weg is een minder directe verbinding aanwezig.
- Er is een mogelijkheid tot het gebruik van de waterweg voor de aanvoer van grondstoffen, het bedrijf onderneemt verdere stappen ter realisatie.
- Werknemers komen uit de directe omgeving, de bereikbaarheid naar woon-werkverkeer is goed.
- Landschappelijke gezien heeft het gebruik van deze zone meer impact dan de twee alternatieve locaties.

Dilsen - Rotem:

- De bereikbaarheid op de weg is zeer goed.
- Voor de aanvoer van grondstoffen via de waterweg moeten er nog aanpassingen aan de verouderde infrastructuur gebeuren.
- Een inplanting zou over het algemeen weinig bijkomende hinder veroorzaken naar de omgeving.

Maasmechelen - Oude Bunders

- De bereikbaarheid op de weg is zeer goed.
- Grondstoffen kunnen worden aangevoerd via de waterweg.
- Werknemers zullen hier meer woon-werkverkeer veroorzaken op de weg gezien de aanzienlijke afstand tot de huidige locatie.
- Particuliere klanten zullen de weg naar het bedrijf moeilijker vinden. Het klantenbestand zal waarschijnlijk moeten wijzigen.
- Een inplanting zou over het algemeen weinig bijkomende hinder veroorzaken naar de omgeving.

Aftoetsing bedrijfseconomische haalbaarheid locatie-alternatieven

De financiële gevolgen van de drie bedrijfsalternatieven (behoud huidige site, een gedeeltelijke of een volledige herlokalisatie) werden onder de loep genomen. Ze worden geanalyseerd op basis van de volgende schade- of opbrengstcomponenten: vermogensschade- of opbrengst; bouw- en inrichtingskosten en overige kosten

Volledige herlocalisatie naar nieuwe site

Om te bepalen of het bedrijf de investering van een volledige herlokalisatie kan dragen, wordt de huidige solvabiliteit vergeleken met de hypothetische solvabiliteit van het bedrijf na het maken van de kosten A+B+C.

In de huidige situatie ligt de solvabiliteit van het bedrijf (18%) al aan de lage kant. 15% kan als ondergrens genomen worden om nog gezond aan bijkomend investeringen te kunnen doen. Ervan uitgaande dat de investeringen voor een volledige herlokalisatie door vreemd vermogen gefinancierd zullen worden, blijkt dat de solvabiliteit in dat geval zou zakken tot 11% (voor beide alternatieve locaties). Dit zou dus betekenen dat de solvabiliteit van de vennootschap zodanig laag zou worden dat continuïteit in de bedrijfsvoering hoogst onzeker wordt, ten gevolge van de benodigde investeringen.

Gedeeltelijke herlokalisatie (enkel TOP-activiteiten) naar nieuwe site

Ervan uitgaande dat de investeringen voor een gedeeltelijke herlokalisatie door vreemd vermogen gefinancierd zullen worden, blijkt dat de solvabiliteit in dat geval zou zakken tot 13% (voor gedeeltelijke herlokalisatie naar locatie 1) of 14% (voor gedeeltelijke herlokalisatie naar locatie 2). Dit zou dus betekenen dat de solvabiliteit van de vennootschap in die mate verlaagd dat evt. extra tegenslagen of bijkomende kosten moeilijk te bekostigen zullen zijn.

Conclusie

Afgaande op bovenstaand onderzoek is een herlocatie niet haalbaar om de voortzetting van het bedrijf te kunnen garanderen.

2.1.3 Inrichtingsalternatief

Het RUP legt globale bestemmingszones en verschillende ruimtelijke randvoorwaarden vast. Door deze inrichtingsvoorschriften zo flexibel mogelijk te houden kan er bij de effectieve uitwerking voor de meest optimale situatie gekozen worden.

2.2 Deelplan 2

2.2.1 Nulalternatief

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijft het gewestplan van kracht (bestemming WUG°. Door het RUP wordt meer juridische zekerheid geboden dan in het nulalternatief. Bovendien is de beleidsvisie op de ontwikkeling van deze kern (cfr. het GRS) om dit WUG niet volledig te ontwikkelen.

2.2.2 Locatiealternatief

Een bestemming van de gronden in deelplan 2 als open ruimte werd reeds in het GRS vooropgesteld (zie Figuur 3-17). Locatie-alternatieven zijn niet van toepassing.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Algemene omschrijving aard van het bedrijf Ronny Beuten Group

Het bedrijf biedt de volgende diensten aan voor privé-, industrie en openbare werken: grondwerken, afbraakwerken, verhuur van containers, infrastructuurwerken. Door de grondwerken, afbraakwerken en de verhuur van containers worden diverse materiaalstromen naar de site aangevoerd zoals grond, bouwpuin en groenafval. Deze stromen worden gesorteerd en gezeefd zodat homogene fracties bekomen worden. Steen- en betonafval wordt zo nodig gebroken en gezeefd tot fracties met welbepaalde korrelgrootte, die geschikt zijn voor hergebruik. Men bekomt volgende herbruikbare of af te voeren grondstoffen: grond, puin, groenafval, houtafval en metaalschroot. Het bedrijf heeft een eigen mortel- en betoncentrale waar de nodige cementgebonden producten voor wegenis- en bouwwerken worden aangemaakt.

Op het terrein zijn volgende zones voorzien:

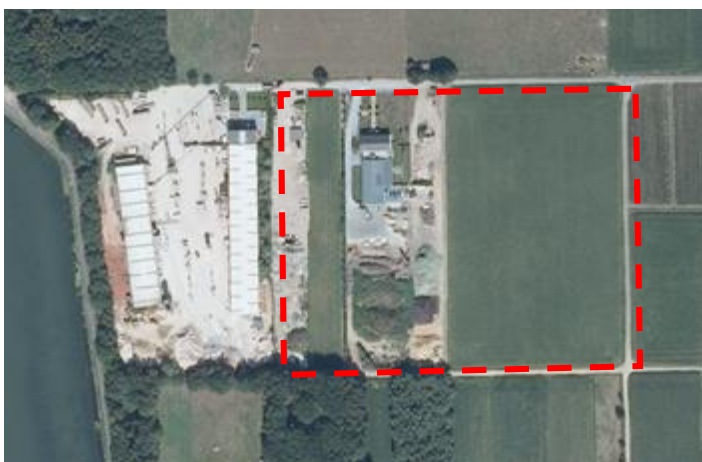
- een TOP-zone (ca. 2 ha):
 - TOP staat voor Tijdelijke Opslag van Puin.
 - Opslag van ongezeefde en gezeefde gronden in aparte partijen per werf.
 - Opmerking: momenteel (2016-2017) ligt de TOP-zone vol met grondhopen, maar liggen de activiteiten in de TOP-zone vrijwel volledig stil; door het ontbreken van een geldige vergunning kan geen certificaat worden bekomen, waardoor de gronden niet kunnen worden afgevoerd en er dus ook geen ruimte is voor het aanvoeren van gronden; het afvoeren van deze gronden kan uitgevoerd worden na het regulariseren van de vergunning en na het (her)uitvoeren van de nodige analyses.
- een COPRO-zone (ca. 1,5 ha):
 - COPRO staat voor COntrole van PProducten door een Onpartijdige instelling.
 - Opslag van te behandelen en behandeld puin in aparte partijen.
- Een opslagzone voor bouwmaterialen; een zone voor afzetcontainers; een zone voor parkeren van vrachtwagens, graafmachines, wielladers en zeefmachines; een betoncentrale met zone voor spoelen van betonmixers; een breek-zeefinstallatie voor breken van puin; een weegbrug, een bureauruimte en enkele loodsen; een conciërgewoning met tuin.

Verspreid over de verharde delen van het terrein zijn putten voor opvangen en infiltreren van hemelwater aanwezig. Tenslotte is er een grondwaterwinning.

Omwille van de verstrenging van de regelgeving op milieutechnisch vlak alsook de sterke groei van het bedrijf breidde het bedrijf uit naar het oosten in 2010. Deze uitbreiding heeft plaatsgevonden binnen het aanpalende agrarisch gebied gezien het ontbreken van een andere optie. De ingenomen percelen agrarisch gebied werden aangekocht door het bedrijf Ronny Beuten Group.



Figuur 3-1 luchtfoto winter 2000 – 2003 (bron Geopunt)



Figuur 3-2 luchtfoto zomer 2009 (bron Geopunt)



Figuur 3-3 luchtfoto zomer 2018 (bron Geopunt)

3.2 Ruimtelijk functioneren plangebied

Deelplan 1



Figuur 3-4 Ruimtelijk functioneren bedrijf, bron Planologisch attest

	Toegang bedrijf		Conciërgewoning
	Toegang privé		Burelen
	Toegang parking		Weegbrug
	Groenbuffer		Bedrijfshal en refter
	Opslag		Overdekte opslag
	Gracht		

Het bedrijf heeft drie toegangen vanaf de Eindestraat. Er is een toegang naar de personeelsparking voor bestelwagens en auto's. Van hieruit kan via de opslag van bouwmaterialen de bedrijfshal bereikt worden. De overige toegangen bevinden zich verderop in de Eindestraat. Hiervan is één toegang voor de conciërgewoning en één toegang voor het bedrijf. Conform de regelgeving passeert al het vrachtverkeer slechts langs één in/uitgang.

De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de toegang tot het bedrijf en zijn allen op de huidige kmo-zone gesitueerd. Deze zijn allemaal geclusterd rond de bedrijfshal. Vrachtwagens die het terrein willen betreden passeren eerst via de weegbrug waarna ze toegang krijgen tot het terrein. Omwille van de verspreide opslagplaatsen is er geen duidelijke structuur aanwezig op het terrein. De opslag is

voornamelijk georganiseerd aan de zuidzijde van het terrein en op het gehele terrein grenzend aan de oostelijke Bessenstraat.

Tussen de oorspronkelijke terreinen van het bedrijf en de uitbreiding bevindt zich een gracht en een groene buffer. Ook aan de voorzijde (richting Eindestraat) van het terrein bevinden zich verschillende buffers.

Deelplan 2



Figuur 3-5 Ruimtelijk functioneren deelplan 2

Deelplan 2 bestaat voor een beperkt gedeelte uit achtertuinen en de overige zone is in landbouwgebruik.

3.3 Ruimtelijk voorkomen

Volgende fotoreportage geeft een blik op het terrein. Op figuur 3-8 kan je bijhorende nummering terugvinden.



1: Betoncentrale



2: Loods



3: Weegbrug



Weegbrug en loods



4: Rollend materieel en opslag



5: Opslag puin



Opslag puin



6: Loods overdekte opslag



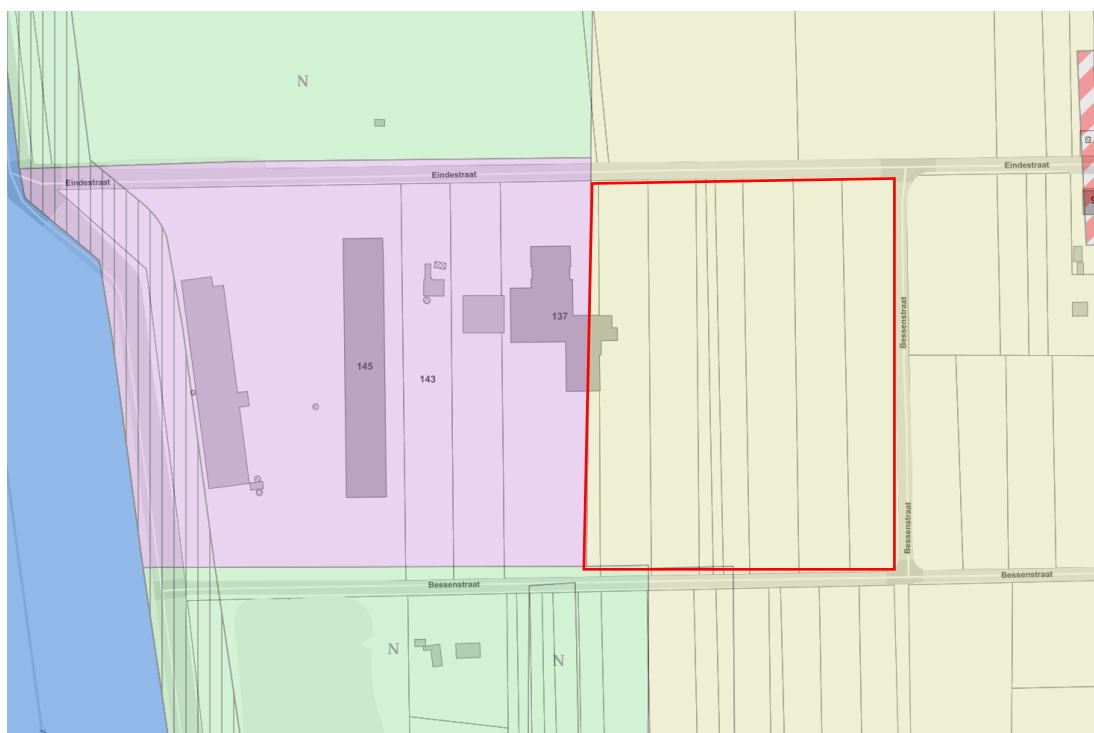
Deelplan 2

Deelplan 2 bestaat nagenoeg volledig uit akkers en weiden.

3.4 Ruimtelijke vraag bedrijf Ronny Beuten Group

Het bedrijf wenst de uitbreidingszone die bestemd is als agrarisch gebied te herbestemmen naar een lokaal bedrijventerrein. De uitbreidingszone is momenteel in gebruik als TOP-zone en COPRO-zone (Zie H. 3.1) voor de opslag van gronden maar de bestemming als agrarisch gebied laat dergelijk gebruik niet toe. Hierdoor kunnen er dan ook niet de nodige vergunningen verleend worden. De opslag van gronden is niet de hoofdactiviteit van het bedrijf waardoor de werkzaamheden niet dienen stilgelegd te worden, het is louter een aanvullende dienst.

Op lange termijn is er geen bijkomende ruimtevrage meer komende van het bedrijf. De aangrenzende percelen zijn reeds ingenomen door het bedrijf waardoor er uitsluitend een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Volgend op de bestemmingswijziging kan er dan voor de activiteiten die hier plaatsvinden een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Zo kan het bedrijf zekerheid krijgen om de activiteiten hier ter plaatse verder te zetten. De bestemmingswijziging heeft dus enkel betrekking op het gedeelte dat momenteel bestemd is als landbouw. Het betreft een zone van om en bij de 3ha.



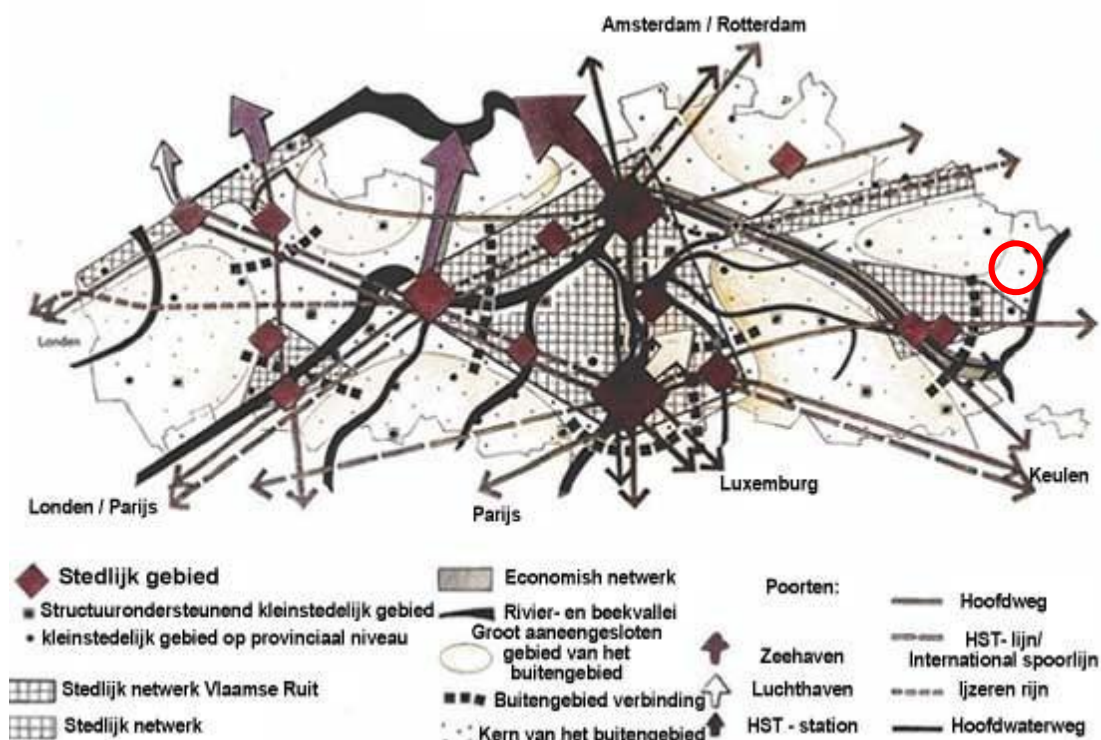
Figuur 3-6 Zonevreemde ruimte-inname bedrijf, bron Geopunt

Ten tijden van de aanvraag van het planologisch attest (2018) plande het bedrijf voor de aanvoer van zand en kiezel/grind deels gebruik te maken van scheepstransport. Het tussenliggende bedrijf Moors zou toen ook interesse hebben voor transport via het water.

Anno 2020 zijn de omstandigheden echter gewijzigd. De grootste leverancier van Beuten is gewijzigd en ligt nu op slechts 3km ten noordoosten (tegen Rotem) van het bedrijf. Aanvoer van het materiaal via het water zou dan ook een zinloze omweg zijn. Het bedrijf sluit transport via het water niet uit voor de afvoer van materialen.

3.5 Structuurplanning

3.5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen



Figuur 3-7 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

De gemeente Dilsen-Stokkem ligt volgens het RSV in het buitengebied.

Voor het buitengebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundeling van de ontwikkeling in kernen: hierdoor wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen door een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden (landbouw, bos en natuur);
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;

- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid;
- Streven naar een buffering van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

Aandachtspunten voor Dilsen-Stokkem:

- Dilsen-Stokkem maakt deel uit van een stedelijk netwerk op Vlaams niveau: “Het Limburgs Mijngedebied”. De rol van het gebied is de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau;
- Dilsen-Stokkem maakt deel uit van het stedelijk netwerk op provinciaal niveau: “Het Maasland”;
- Dilsen-Stokkem werd geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, gelegen buiten stedelijke gebieden en buiten een economisch netwerk;
- De Zuid-Willemsvaart en de Maas behoren tot het secundaire waterwegennet.

Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Limburgse Kempen en Maasland.

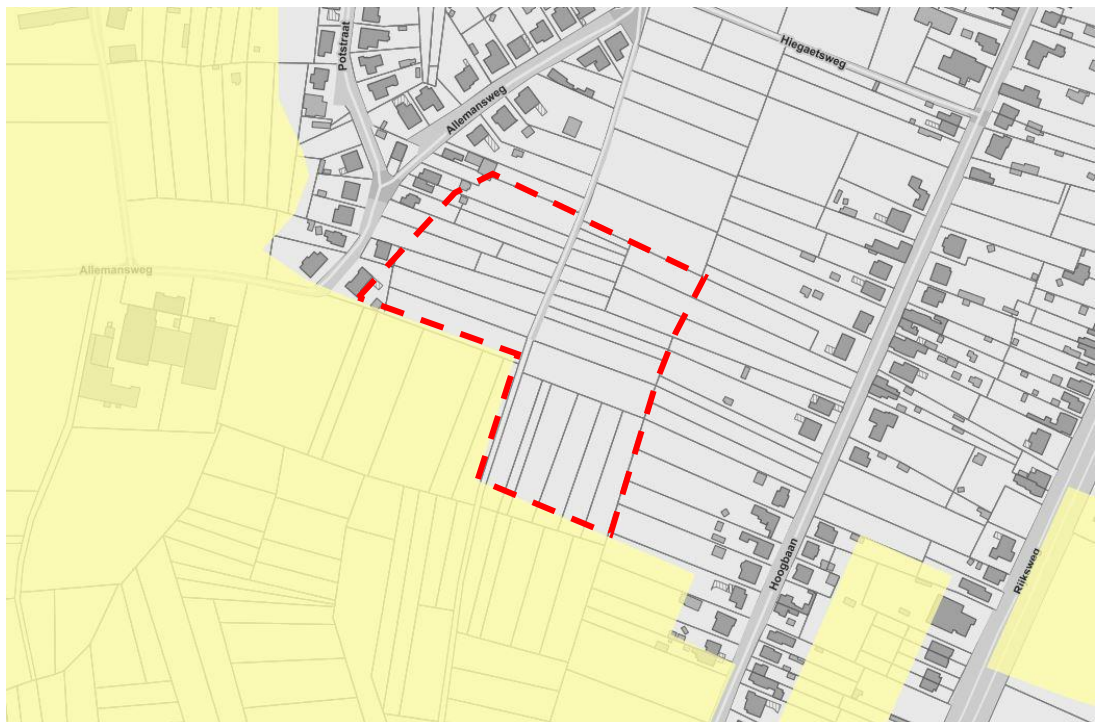
Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Deelplan 1 is gedeeltelijk gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied “Landbouwgebied van Maaseik tot Stokkem”.

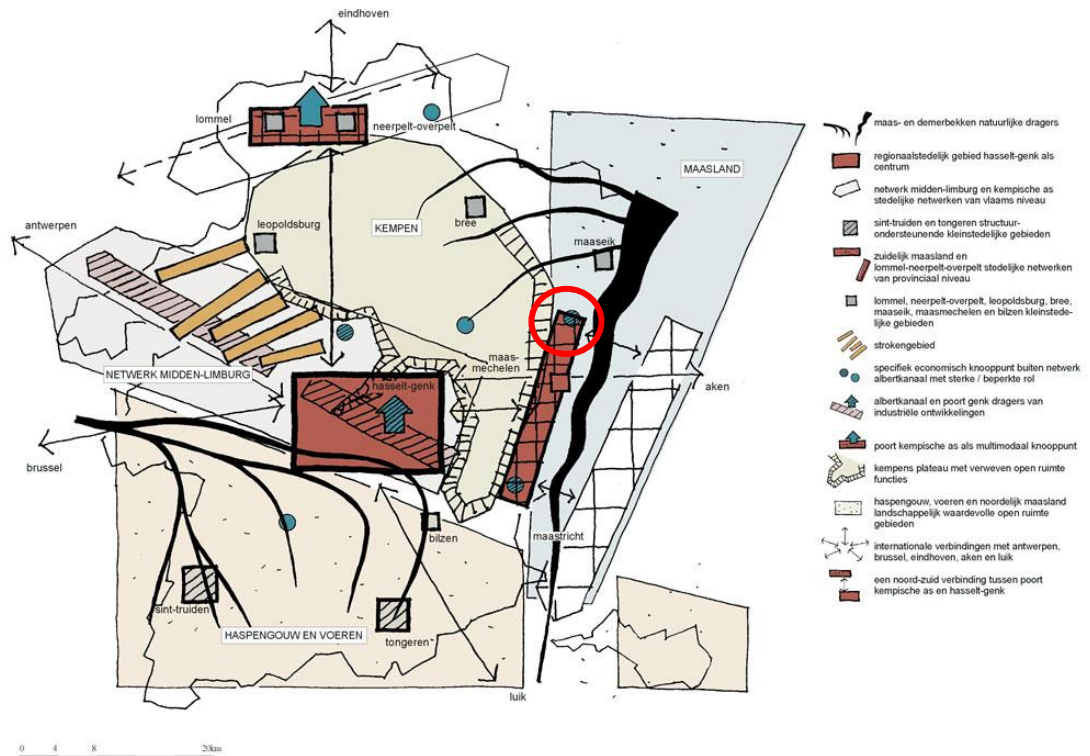


Figuur 3-8 Deelplan 1: Herbevestigde agrarische gebieden, bron geopunt



Figuur 3-9 Deelplan 2: Herbevestigde agrarische gebieden, bron geopunt

3.5.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

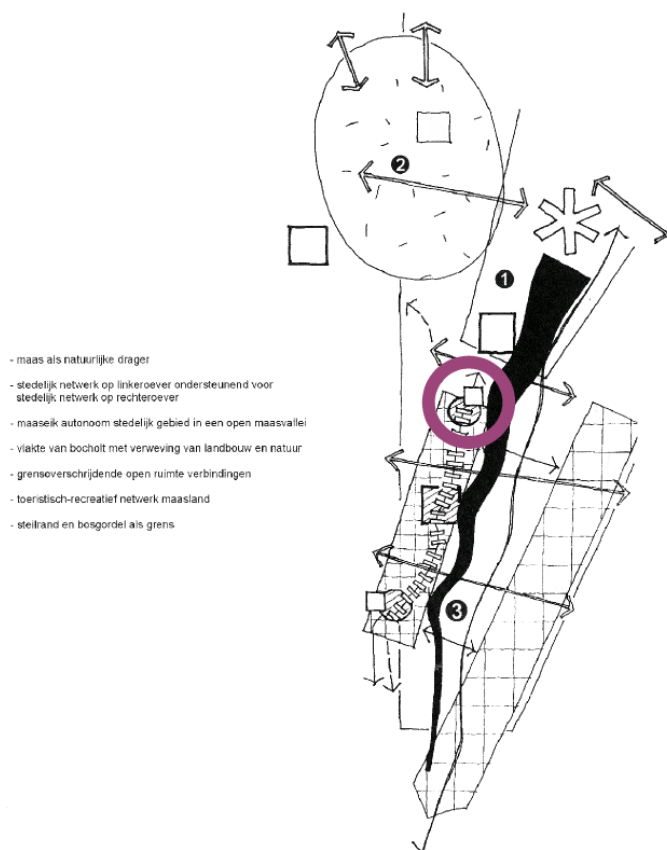


Figuur 3-10 Ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg

De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012. In wat volgt worden belangrijke elementen uitgelicht:

DEELRUIMTEN

Beide deelplannen (het bedrijf R. Reuten en het compensatiegebied) liggen in de hoofdruimte Maasland en deelruimte Zuidelijk Maasland. Ze zijn tevens gelegen in het stedelijk netwerk van provinciaal niveau Zuidelijk Maasland.



Figuur 3-11 Ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg, Hoofdruimte Maasland

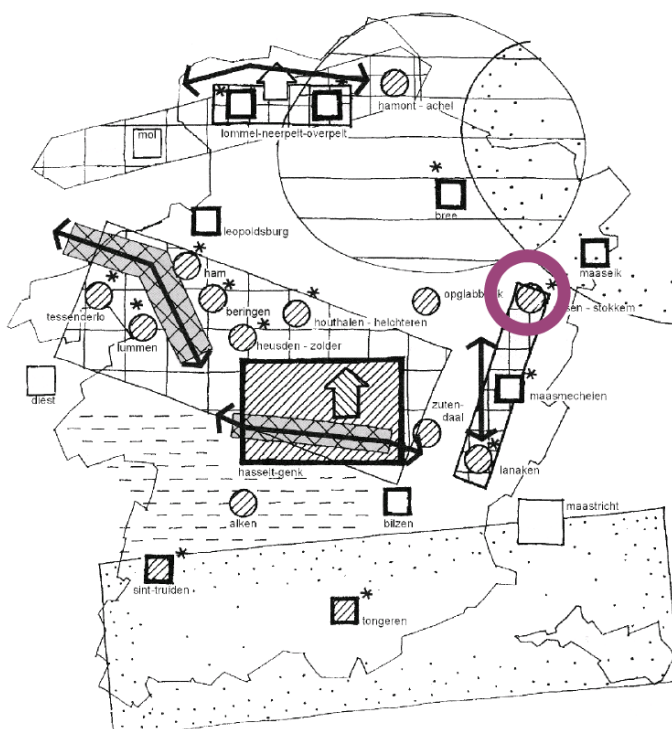
Het **Maasland** strekt zich ruim uit over het valleigebied van de Maas, zowel in België als Nederland. Het plangebied behoort tot deze hoofdruimte.

De hoofdruimte verenigt enerzijds zowel open ruimte als stedelijkheid. De Maas is de basis voor natuurontwikkeling, riviertoerisme en waterhuishouding, ook landbouw behoudt zijn functie langs de rivier. Anderzijds is het Zuidelijk Maasland een hoogwaardig stedelijk netwerk, gelegen op het middenterras van de Maasvallei met de N78 en de Zuid-Willemsvaart als dragers. Andere structuurbepalende elementen zijn Maaseik, vlakte van Bocholt, grensoverschrijdende open ruimte verbindingen en het gebied met waterplassen ten noorden van Maaseik.

Er liggen geen provinciale selecties in de buurt van het plangebied: geen secundaire wegen, natuurverbindingen of open ruimte verbindingen.

DEELSTRUCTUREN

Ruimtelijk-economische structuur



Figuur 3-12 Ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg, Ruimtelijk-economische structuur

De economische ontwikkelingen in het stedelijk netwerk Maasland moeten plaatsvinden in het stedelijk gebied Maasmechelen en de economische knooppunten Lanaken en Dilsen-Stokkem.

Het economisch knooppunt Dilsen-Stokkem heeft een sterke economische rol te vervullen binnen het netwerk Zuidelijk Maasland. Er is echter geen nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen, het bestaande potentieel voldoet aan de noden.

De gemeente Dilsen-Stokkem beschikt over 3 bedrijventerreinen:

- Bedrijventerrein te Lanklaar: heeft een aanbod van 35 ha, 10 ha hiervan is bouwrijp. Het terrein wordt goed ontsloten via de N75.
- Bedrijventerrein te Rotem: in het zuidelijk deel van het terrein zijn nog 9 ha bouwrijpe gronden aanwezig, in het noordelijk deel is 65 ha gelegen. De ontsluiting van het terrein moet rechtstreeks gebeuren naar de N75, de Zuid-Willemsvaart kan worden ingeschakeld als bijkomende ontsluiting.
- Sourveld: de bestemming voor dit gebied is nog niet duidelijk, het 10 ha grootte terrein is nog uit te rusten.

Deelplan 1 ligt in de nabijheid van het regionaal bedrijventerrein Rotem maar is hiervan volledig gescheiden door het kanaal.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein in Lanklaar zijn beperkt en situeren zich binnen de huidige contouren. De voorkeur voor watergebonden bedrijvigheid wordt als vanzelfsprekend beschouwd. In alle gemeenten van het buitengebied zijn nieuwe bedrijven van een

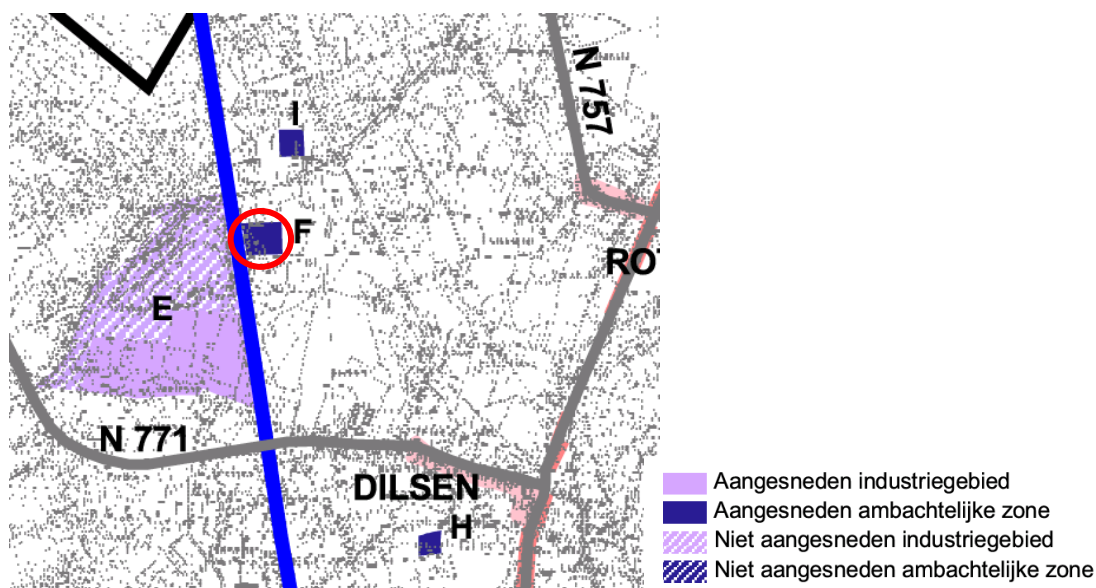
bepaalde omvang mogelijk. Ze moeten wel verweven worden in het woongebied en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

3.5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Dilsen-Stokkem werd op 25 augustus 2005 door de deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd. In wat volgt zullen enkel de elementen uit het GRS die van belang zijn voor het plangebied, besproken worden.

INFORMATIEF DEEL

INDUSTRIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN EN KMO



Figuur 3-13 Situering deelplan 1 op de kaart - ruimtelijk structuurplan Dilsen-Stokkem, economische structuur

F: bedrijventerrein Eindestraat, oppervlakte = 5ha

RICHTINGGEVEND DEEL

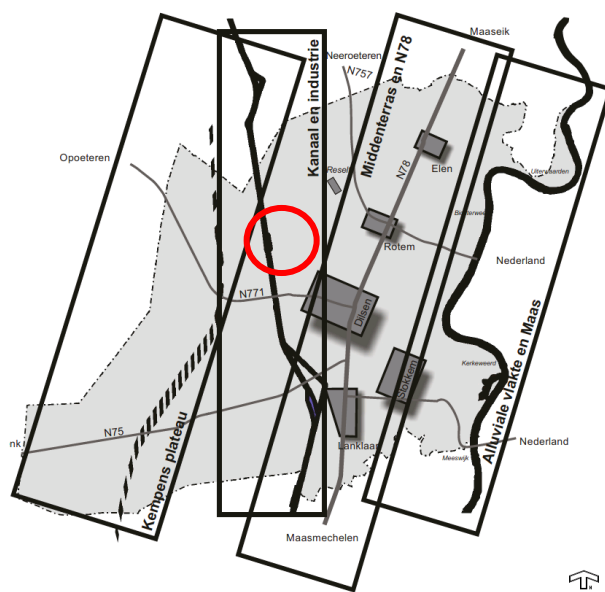
GEBIEDSGERICHTE UITWERKING KANAALZONE

Relevant voor deelplan 1.

Het kanaal (Zuid-Willemsvaart) is de drager van de bedrijvigheid in Dilsen-Stokkem. Het kanaal is een duidelijke grens tussen bovenlokale en lokale elementen. Het zwaartepunt van bedrijvigheid situeert zich ten westen van het kanaal. De lokale bedrijvzones rond het regionale bedrijventerrein worden verder ontwikkeld als uitlooptgebied naar de bosgebieden ten westen ervan.

Het kanaal is eveneens een belangrijke drager in het toeristisch-recreatief netwerk. Een duidelijke differentiatie tussen harde en zachte functies langsheen de kanaaloevers moet leiden tot een betere afstemming van functies en het verhogen van de leesbaarheid in het landschap.

DEELRUIMTEN



Figuur 3-14 Situering deelplan 1 op de kaart ruimtelijk structuurplan Dilsen-Stokkem, Deelruimten

Kanaalzone

Relevant voor deelplan 1.

Zuid-Willemsvaart als drager van de bedrijvigheid

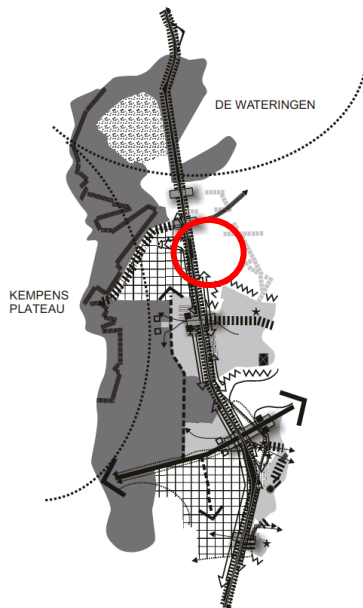
De Zuid – Willemsvaart is momenteel reeds de drager van de bedrijvigheid in Dilsen-Stokkem: de regionale bedrijvenzones van Rotem en Lanklaar zijn gevestigd langs het kanaal maar zijn er niet functioneel mee verbonden. Het kanaal biedt potenties voor watergebonden bedrijvigheid.

Er wordt gestreefd naar een grotere binding met het kanaal. Lokale bedrijvenzones kunnen het best aansluitend op de bestaande ruimtelijke-economische structuur worden verwezenlijkt in de nabijheid van een hoofddorp.



Figuur 3-15 Situering deelplan 1 op de kaart ruimtelijk structuurplan Dilsen-Stokkem, Ruimtelijk concept Kanaalzone

Ontwikkelingsperspectief



Figuur 3-16 Situering deelplan 1 op de kaart ruimtelijk structuurplan Dilsen-Stokkem, Kanaal met bedrijvigheid

Naast zijn belang binnen de economische en ruimtelijke structuur is de Zuid-Willemsvaart eveneens van groot belang binnen het toeristisch-recreatief netwerk op lokaal en bovenlokaal niveau en het ecologisch netwerk.

- In het noorden van de gemeente, aan beide zijden van het kanaal liggen belangrijke natuurwaarden. Ten oosten De Wateringen en ten westen Bergerven. Het kanaal en zijn oevers vormen een ecologische verbinding met andere groengebieden die langs het kanaal gesitueerd zijn.
- Aan de westkant van het kanaal, het industrieterrein van Rotem en de terreinen van de voormalige zinkfabriek wordt verdere (her)ontwikkeling vooropgesteld.
- De oostelijke oever van de Zuid – Willemsvaart, ter hoogte van de wijk Hoefkamp wordt de aanwezige bestaande bedrijvenzones niet verder ontwikkeld. Uitbreiden van de bestaande bedrijvigheid blijft wel mogelijk.
- Ter hoogte van de kern van Dilsen wordt gestreefd naar het versterken van de relatie tussen de woongebieden en het kanaal.

Reselt

Relevant voor deelplan 1.

De lokale bedrijvenzone aan de Eindstraat wordt beter ingepast in zijn omgeving. Het lokale bedrijventerrein aan de Vaartstraat wordt niet verder ontwikkeld en zal op termijn verdwijnen.

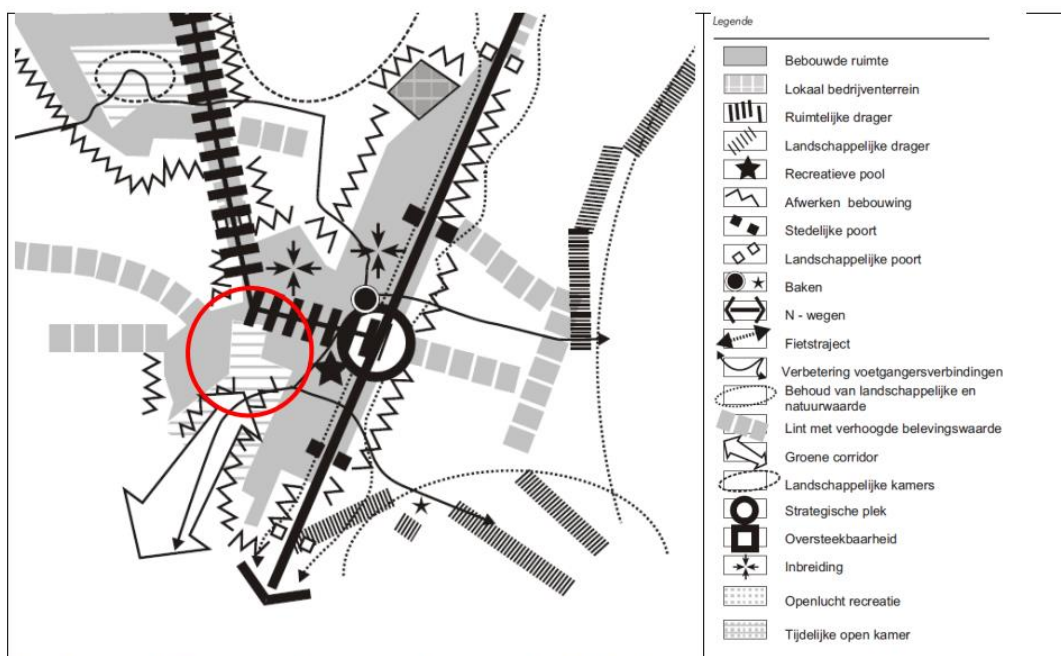
De zone wordt herbestemd naar een zachte bestemming of recreatie. Bij de uitwerking van een uitdoofscenario in het kader van de opmaak van een RUP moeten voldoende flankerende maatregelen voorzien met het oog op de economische leefbaarheid van de bestaande bedrijven, die zich reeds in deze zone gevestigd hebben. De gemeente werkt dit uitdoofscenario uit in samenspraak met de betrokken bedrijven.

De N711 of de Europalaan is geselecteerd als een lokale weg type I (verbindingsweg). De Eindestraat en de Kantonsweg zijn niet geselecteerd als lokale weg.

Ontwikkelingsperspectief woonkern Rotem

Relevant voor deelplan 2.

De verschillende woonkernen van de gemeente liggen allemaal in de deelruimte Middenterras met N78. Hoewel de kernen zich volgens een lineair patroon ontwikkelden zijn ze toch redelijk compact gebleven. Het is belangrijk deze compactheid te behouden. De noordelijke kernen, waartoe Rotem behoort, zijn meer landelijk gebleven dan de zuidelijke. Deze tweedeling wil het GRS behouden. De zuidelijke kernen worden versterkt als hoofddorp wat betekent dat woonuitbreidingsgebieden (WUG) aangesneden kunnen worden. Voor Rotem, als noordelijke kern, kiest het GRS voor een verdere ontwikkeling als kwalitatief plattelanddorp. De nadruk ligt op het behoud en versterken van de woonkwaliteit en het agrarisch grondgebruik. Grootse ontwikkelingen zijn er uitgesloten. Bepaalde functies kunnen herschikt worden om de open ruimte te versterken. Bestaande woonzones kunnen worden afgewerkt en inbreidingsprojecten blijven mogelijk.



Figuur 3-17 Situering WUG deelplan 2 op gewenste visie Rotem (GRS, Dilsen-Stokkem)

BINDEND DEEL

10. De gemeente selecteert KMO-zone Eindestraat als lokaal bedrijventerrein

16. De gemeente maakt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan inzake zonevreemde bedrijvigheid op of integreert dit in gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij doet dit in samenwerking met de betrokken actoren.

21. De gemeente maakt een gebiedsgericht RUP op voor de landelijke woonkernen Rotem/Elen/Reselt en omgeving.

22. De gemeente maakt een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zone rond de Kanaalstraat/Vaartstraat/Eindestraat op. Zij doet dit in samenwerking met de betrokken

BESLUIT

Deelplan 1 RUP is geen rechtstreekse uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS. Het RUP kadert wel binnen de visie van het richtinggevend deel van het GRS waarin gesteld wordt dat de lokale bedrijvenzone aan de Eindestraat beter wordt ingepast in zijn omgeving.

Deelplan 2 behoort deels tot de uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS.

3.6 Overige relevante documenten

3.6.1 Planologisch attest Ronny Beuten Group

De provincieraad d.d. 19.09.2020 leverde een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af voor het bedrijf Grondwerken R. Beuten.'

Visie

Algemeen

Bij de herbestemming zal er voldoende aandacht besteed worden aan de ruimtelijke inpassing binnen het omliggende landschap door middel van het toepassen van een groene erfscheiding en het voorzien van een landschappelijke buffering. Ook wordt rekening gehouden met het geluids- en trillingsniveau t.o.v. de nabijgelegen natuur- en woongebieden door het plaatsen van een betonnen keermuur en hoogstammige bomen.

Groenbuffer en keermuur

Ronny Beuten Group plant om de keermuur rondom het terrein verder te verhogen van ca. 2,5 m (momenteel) naar 3 à 4 m. De zone tussen de keermuur en de wegenis zal worden ingericht zodat het bedrijventerrein zo goed mogelijk wordt geïntegreerd in de omgeving.

Scheepstransport

Het bedrijf plant voor de aanvoer van zand en kiezel/grind voor het aanmaken van beton deels van schepen gebruik te maken. Ook het buurbedrijf Moors Beton- en baksteenwanden heeft interesse om de aanvoer van gelijkaardige grondstoffen per schip te gaan doen. Dit zal een positief effect hebben op de verkeersgeneratie, met name op het aantal vrachtwagens dat het bedrijf bereikt.

Om dit scheepstransport mogelijk te maken is volgens de voorlopige plannen volgende infrastructuur nodig:

- Installaties aan de kade van de Zuid-Willemsvaart om het lossen van zand en kiezel mogelijk te maken (keuze in overleg met De Vlaamse Waterweg nv)
- Transportband over het bestaande fietspad/jaagpad (fietspad te overkappen of in een korte tunnel te leggen).
- Transportband gaat langs de zuidelijke terreingrens over het terrein van Moors tot op het terrein van Beuten. Beide bedrijven zouden de mogelijkheid hebben deze infrastructuur te gebruiken. Op het terrein van Moors zal er een mogelijkheid zijn om de materialen bij Moors af te nemen of verder te leiden naar Beuten.

Ronny Beuten Group heeft een intentieovereenkomst opgemaakt met Moors, waarin beide bedrijven verklaren de nodige aanpassingen te willen doen om aanvoer per schip mogelijk te maken. Er zal worden vastgelegd wie deze maatregelen uitvoert, in een akkoord met alle betrokken partijen.

Anno 2020 zijn de omstandigheden echter gewijzigd. De grootste leverancier van Beuten is gewijzigd en ligt nu op slechts 3km ten het noordoosten van het bedrijf (tegen Rotem). Aanvoer van het materiaal via het water zou dan ook zinloos verkeersbeweging zijn. Het bedrijf sluit transport via het water niet uit voor de afvoer van materialen.
De provincie wenst transport via het water stimuleren. In het RUP wordt dan ook opgenomen dat moet worden aangetoond door het bedrijf dat de piste van scheepstransport van de afvoer en/of aanvoer van materialen onderzocht is.

Gezien de gewijzigde omstandigheden wordt slooptransport niet bindend opgenomen in het RUP. In de screening wordt daarom zowel een scenario transport via het water als transport via de weg onderzocht.

Voorwaarden die zijn opgenomen in het planologisch attest

- Toepassen van de omzendbrief RO 2010/01 bij de uitwerking van het PRUP. Dit betekent dat de compensatie van HAG in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief moet gebeuren om het planologisch evenwicht te herstellen. In kader van dit dossier wordt in de plan-MER screening verwezen naar het gemeentelijk RUP “Centrumplein Rotem”¹. Na navraag bij de gemeente Dilsen-Stokkem over dit GRUP blijkt dat 1,5ha woonuitbreidingsgebied omgezet werd naar agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied kan mogelijk in aanmerking komen om herbevestigd te worden (ligt aansluitend aan herbevestigd agrarisch gebied). Echter is er een procedure lopende bij de Raad van State tegen dit GRUP (provincie heeft deze procedure ingesteld), waardoor er op dit moment geen zekerheid is omtrent dit GRUP. Belangrijk is dat de compensatie van het HAG bekeken wordt bij de opmaak van het PRUP en of dit via een gemeentelijk of provinciaal RUP zal verlopen;
- Beschouwen van een buffering van 5m breedte als minimaal voor een bedrijf van deze omvang. De omschrijving van de buffering moet bijgevolg aangevuld worden en dit zowel op het grafisch plan als in de stedenbouwkundige voorschriften, als volgt:
 - de keermuur op het bedrijventerrein, net buiten de zone van buffering;
 - de 5m-zone voor buffering wordt volledig benut voor de groenbuffer, wordt gemeten vanaf de perceelsgrens van het terrein en bevindt zich dus volledig op het eigen terrein. Dit betekent dat de zone van het publiek domein niet meegeteld kan worden in de 5m-zone. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor een bufferzone tussen het bedrijf en de weg.
 - Bijkomend legt de Procoro op dat bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning een degelijke studie over de bufferzone met bekleding van de keermuur moet opgenomen worden en waarbij ook de relatie met de omliggende open ruimte wordt verduidelijkt en dit voor heel de bufferzone.
- Aanplanten van de bufferzone in het eerste plantseizoen als voorwaarde in de omgevingsvergunning i.p.v. als voorwaarde na het afleveren van het planologisch attest;
- Opleggen van de voorwaarde dat de afspraken/contract voor het slooptransport met de Vlaamse Waterweg tenminste bij het dossier van de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten voorgelegd worden;
- Opnemen van de voorwaarden van de dienst Water en Domeinen als voorwaarden bij de korte termijn en dus in de fase van de omgevingsvergunning en met een doorvertaling in het planningsproces;
- Opnemen van de voorwaarden van de VMM als voorwaarden bij de korte termijn en dus in de fase van de omgevingsvergunning en met een doorvertaling in het planningsproces.

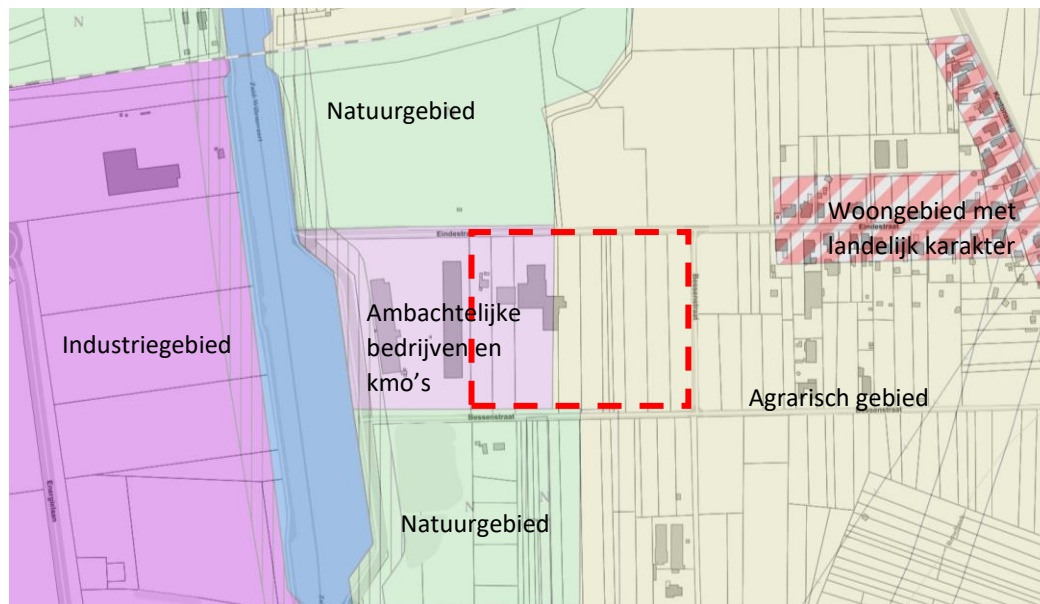
¹ Arrest vernietiging GRUP “Centrumplein Rotem” d.d. 18/10/2018

3.7 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

3.7.1 Bestemmingsplannen

3.7.1.1 Gewestplan

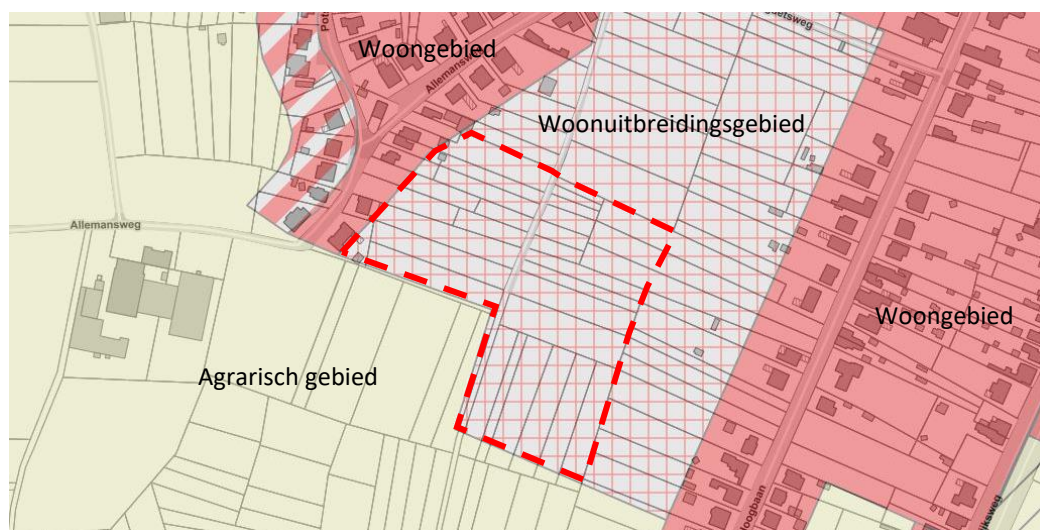
Deelplan 1



Figuur 3-18 Deelplan 1: Origineel gewestplan Limburgs Maasland, bron geopunt

Binnen de aanduiding van het plangebied komen zowel de bestemming “Ambachtelijke bedrijven en kmo’s” als “Landbouw” voor.

Deelplan 2



Figuur 3-19 Deelplan 2: Origineel gewestplan Limburgs Maasland, bron geopunt

Deelplan 2 is volledig bestemd als woonuitbreidingsgebied.

3.7.2 Verkavelingen

Er bevinden zich geen geldige verkavelingen binnen beide deelplannen.

3.7.3 Vergunningsstatus

Deelplan 1

Ronny Beuten Group beschikt over stedenbouwkundige vergunningen voor alle aanwezige vaste gebouwen en voorzieningen zoals de bedrijfshallen, de conciërgewoning, de weegbrug, terreinaanleg en open opslagbunkers. Dit alles binnen de KMO-zone (percelen 2372E, 2372F en 2372K), dus zone-eigen, met uitzondering van het gebouw voor overdekte opslag waarvan een klein deel op perceel 2375H vergund is (in landbouwgebied). Daarnaast zijn ook de ingrepen gelegen in agrarisch gebied (met parking, open opslag inerte materialen en containers) onderhevig aan de vergunningsplicht. Hiervan ontbreken de nodige vergunningen.

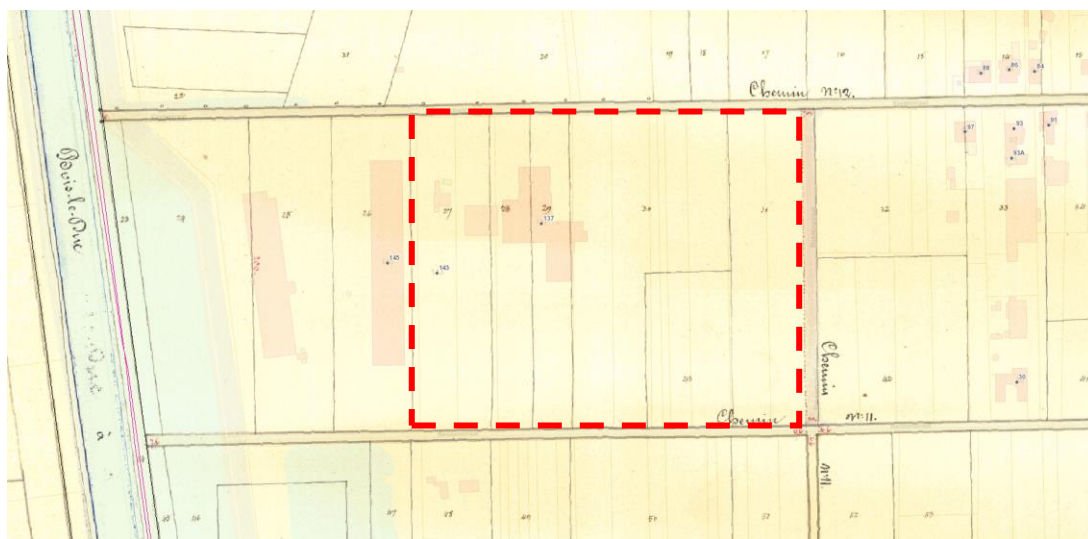
DATUM	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
27/02/2001	Vergunning voor het bouwen van een werkhal en conciërgewoning
14/03/2006	Vergunning voor terreinopslag
31/08/2009	Vergunning voor het uitbreiden van het bedrijfsgebouw met een loods en een overdekte opslagruimte, het regulariseren van een refter en het bouwen van 10 opslagbekkens
04/06/2012	Vergunning voor het uitbreiden van een bestaand bedrijf met een bureelgebouw en klein magazijn, verplaatsen van de weegbrug en aanpassen terreinaanleg
13/03/2015	Vergunning voor het bouwen van twee bedrijfsgebouwen, verwijderen van enkele tijdelijke constructies en regulariseren van afwijkingen van de voorgaande stedenbouwkundige vergunning

Deelplan 2

Niet van toepassing.

3.7.4 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties

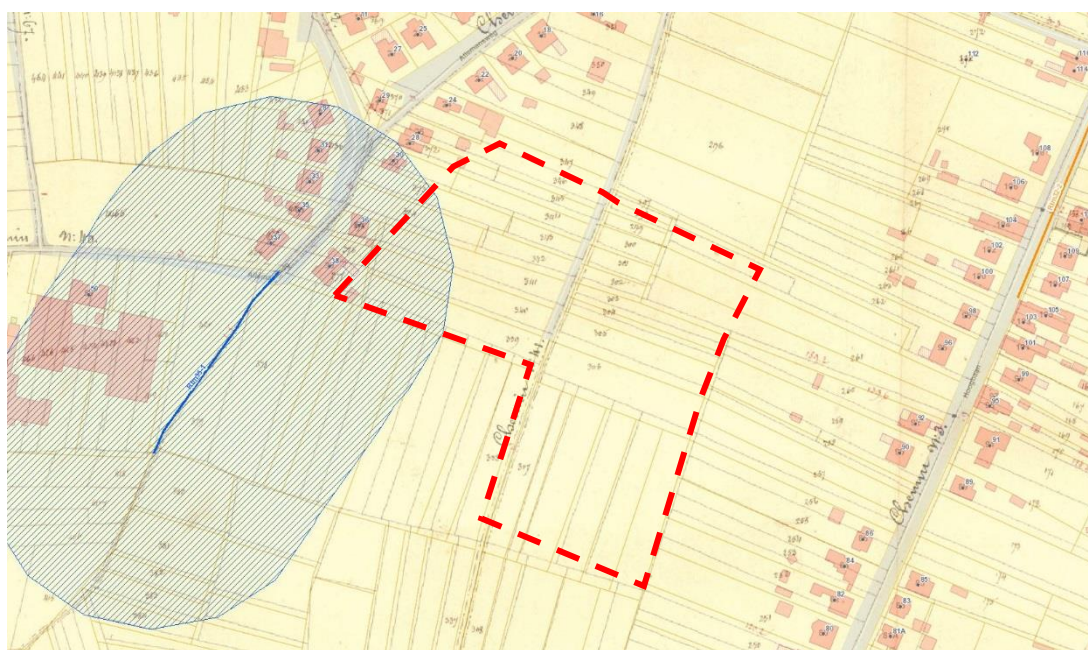
Deelplan 1



Figuur 3-20 Deelplan 1: Uittreksel Atlas der buurtwegen, bron geopunt

Het plangebied wordt omgeven door verschillende buurtwegen, deze buurtwegen doorkruisen het plangebied niet: Buurtweg nr. 12: Eindestraat; Buurtweg nr. 11: Bessenstraat.

Deelplan 2



Figuur 3-21 Deelplan 2: Uittreksel Atlas der buurtwegen, bron geopunt

Buurtweg nr. 41 loopt dwars door het plangebied.

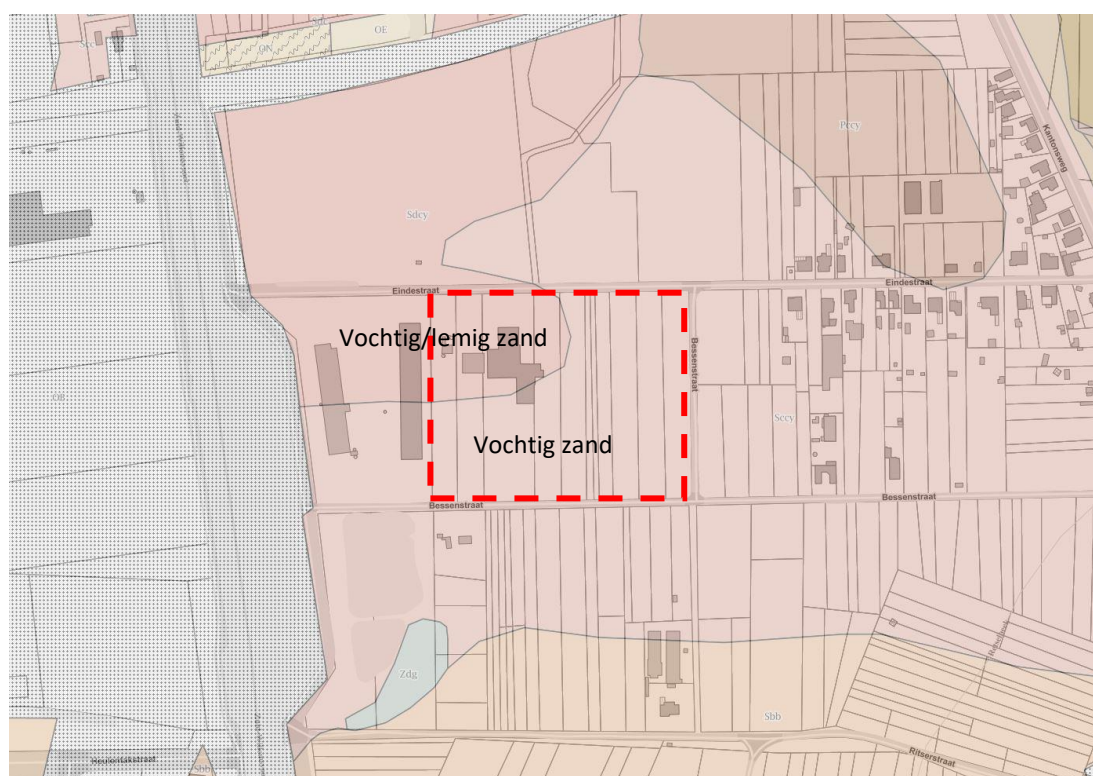
3.8 Bodem

Tabel 3-1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	Nvt
Bodemkaart	DP1: Matig natte/droge lemig zandbodem met sterk gevlekte en verbrokkelde textuur B horizont DP2: Droge lemig zandbodem met structuur B horizont
Ontginningen	Nvt
Bodemonderzoeken	DP1: Beschrijvend bodemonderzoek grenzend aan plangebied DP2: Geen bodemonderzoeken binnen of grenzend aan plangebied
Erosiegevoelig	DP1: Volledig erosiegevoelig DP2: Volledig erosiegevoelig
Gevoelig voor grondverschuivingen	Nvt
Waardevolle bodem	Nvt

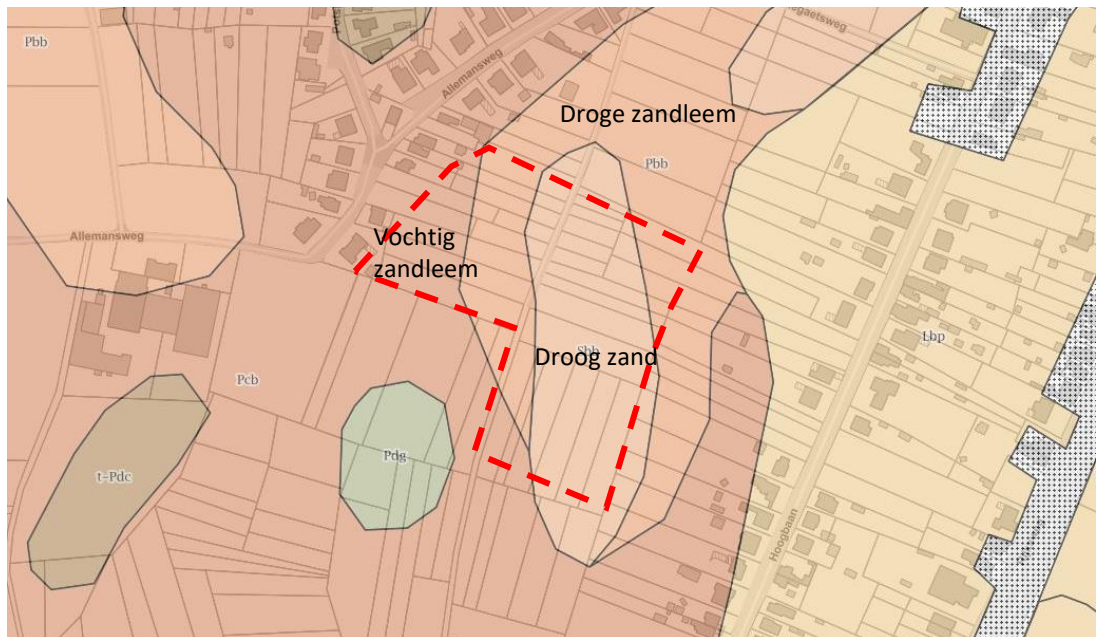
3.8.1 Bodemkaart

Deelplan 1



Figuur 3-22 Deelplan 1: Bodemkaart, bron geopunt

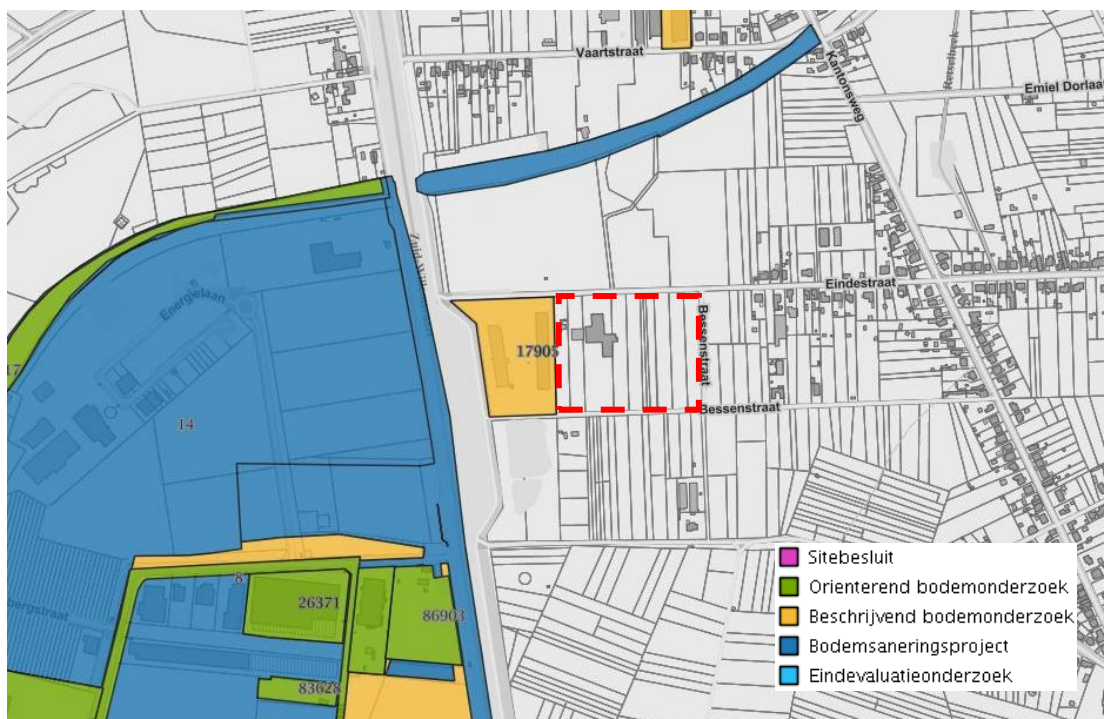
Deelplan 2



Figuur 3-23 Deelplan 2: Bodemkaart, bron geopunt

3.8.2 Bodemonderzoeken

Deelplan 1



Figuur 3-24 Deelplan 1: Bodemonderzoeken, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-25 Deelplan 2: Bodemonderzoeken, bron geopunt

3.8.3 Erosiegevoeligheid

Deelplan 1



Figuur 3-26 Deelplan 1: Erosiegevoeligheid, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-27 Deelplan 2: Erosiegevoeligheid, bron geopunt

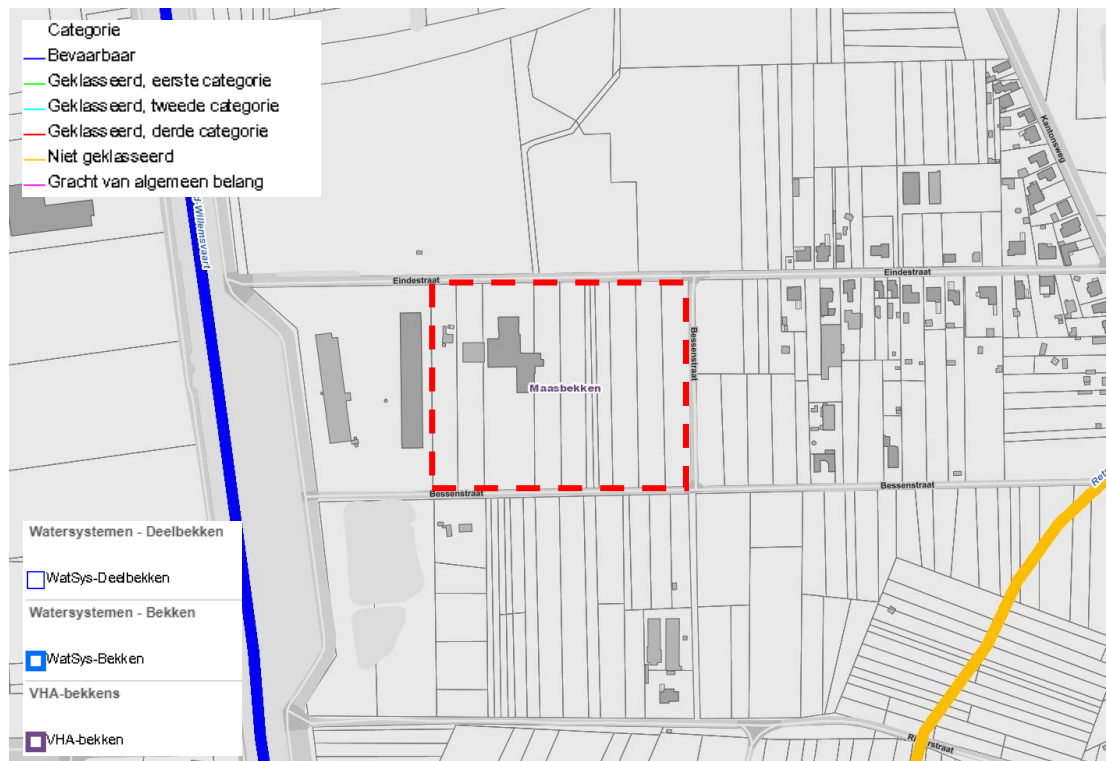
3.9 Water

Tabel 3-2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Maas/Maasbekken
Waterlopen	DP1: Zuid-Willemsvaart op 140m van het plangebied, Retselbeek (niet geklasseerd) op 300m van het plangebied DP2: Broekbeek (niet geklasseerd) op 400m, Kogbeek (geklasseerd, 2 ^{de} categorie) op 400m van het plangebied
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Nvt
Signaalgebied	Nvt
Watergevoelige openruimtegebieden	Nvt
Grondwaterstromingsgevoeligheid	DP1: Matig gevoelig voor grondwaterstroming DP2: Matig gevoelig voor grondwaterstroming
Zuiveringsgebied	Nvt
Zoneringsplan	DP1: Plangebied gedeeltelijk binnen collectief te optimaliseren buitengebied DP2: Plangebied gedeeltelijk binnen centraal gebied
Infiltratiegevoeligheid	DP1: Volledig infiltratiegevoelig DP2: Volledig infiltratiegevoelig
Beschermingszone grondwaterwinning	Nvt
Oppervlaktewaterwingebied	Nvt
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Nvt

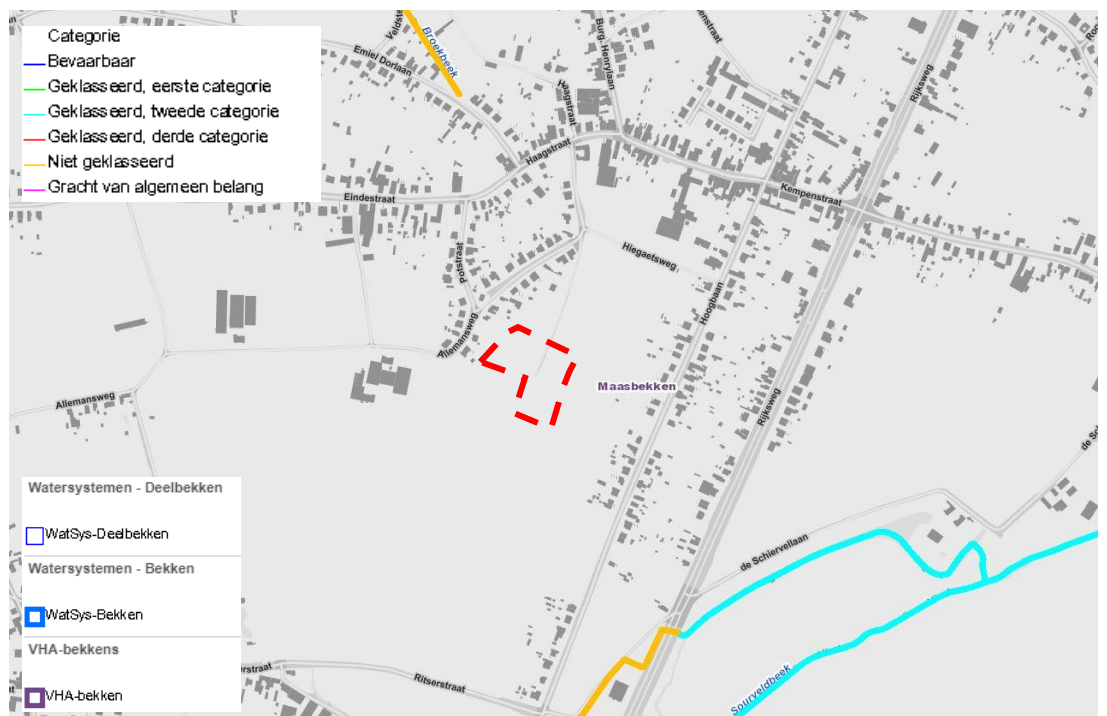
3.9.1 Stroomgebied/Bekken/Deelbekken/Waterloop

Deelplan 1



Figuur 3-28 Deelplan 1: Stroomgebied, bekken, deelbekken, waterloop, bron geopunt

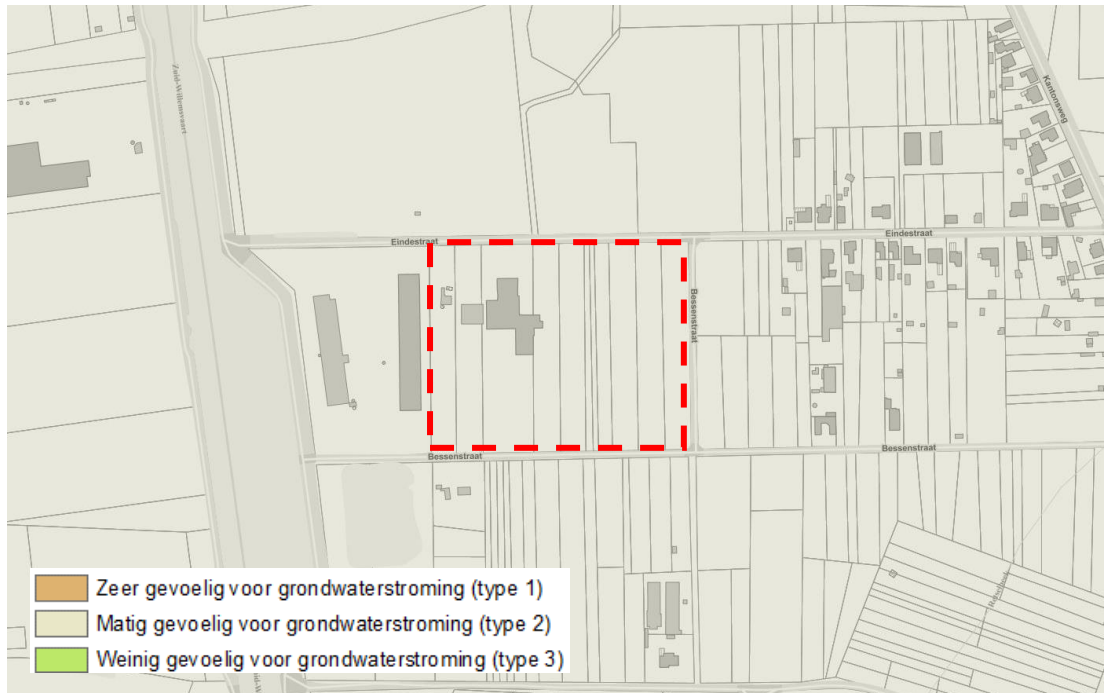
Deelplan 2



Figuur 3-29 Deelplan 2: Stroomgebied, bekken, deelbekken, waterloop, bron geopunt

3.9.2 Grondwaterstromingsgevoeligheid

Deelplan 1



Figuur 3-30 Deelplan 1: Grondwaterstromingsgevoeligheid, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-31 Deelplan 2: Grondwaterstromingsgevoeligheid, bron geopunt

3.9.3 Zoneringsplan

Deelplan 1



Figuur 3-32 Deelplan 1: Zoneringsplan, Geoloket VMM

Deelplan 2



Figuur 3-33 Deelplan 2: Zoneringsplan, Geoloket VMM

3.9.4 Infiltratiegevoeligheid

Deelplan 1



Figuur 3-34 Deelplan 1: Infiltratiegevoeligheid, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-35 Deelplan 2: Infiltratiegevoeligheid, bron geopunt

3.10 Biodiversiteit

Tabel 3-3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Nvt
Habitatrichtlijngebied	Nvt
Ramsargebied	Nvt
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	DP1: 'Het Bergerven' op 500m van het plangebied DP2: 'De Grensmaas Noord' op 1,2km van het plangebied
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Nvt
Bosreservaten	Nvt
Bos	Nvt
IHD-zoekzones	Nvt
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	DP1: Geen biologisch waardevolle elementen binnen plangebied. Huidige KMO-site grenst wel aan biologisch waardevol gebied. DP2: Geen biologisch waardevolle elementen binnen plangebied
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	Nvt
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen.	Nvt

3.10.1 Gebieden van het VEN en het IVON

Deelplan 1



Figuur 3-36 Deelplan 1: Gebieden van het VEN en IVON, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-37 Deelplan 2: Gebieden van het VEN en IVON, bron geopunt

3.10.2 Biologische waarderingskaart

Deelplan 1



Figuur 3-38 Deelplan 1: Biologische waarderingskaart, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-39 Deelplan 2: Biologische waarderingskaart, bron geopunt

3.11 Landschap en erfgoed

Tabel 3-4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermde erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	DP2: Verschillende aanduidingen bouwkundig erfgoed op 250m van het plangebied
Vastgestelde inventarissen	DP1: Vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Langgestrekte hoeve' op 250m van het plangebied DP2: Beschermde monument 'Kasteel Ommerstein' op 600m van het plangebied
Erfgoedlandschappen	Nvt
Unesco werelderfgoed	Nvt
Beheersplannen	Nvt
Gebieden geen archeologie	DP1: Op 150m van het plangebied
CAI	Geen vondsten binnen deelplannen

Deelplan 1



Figuur 3-40 Deelplan 1: Onroerend erfgoed, bron geoloket Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied komen geen beschermingen voor.

Deelplan 2



Figuur 3-41 Deelplan 2: Onroerend erfgoed, bron geoloket Onroerend Erfgoed

3.1.1.1 Centraal archeologische inventaris (CAI)

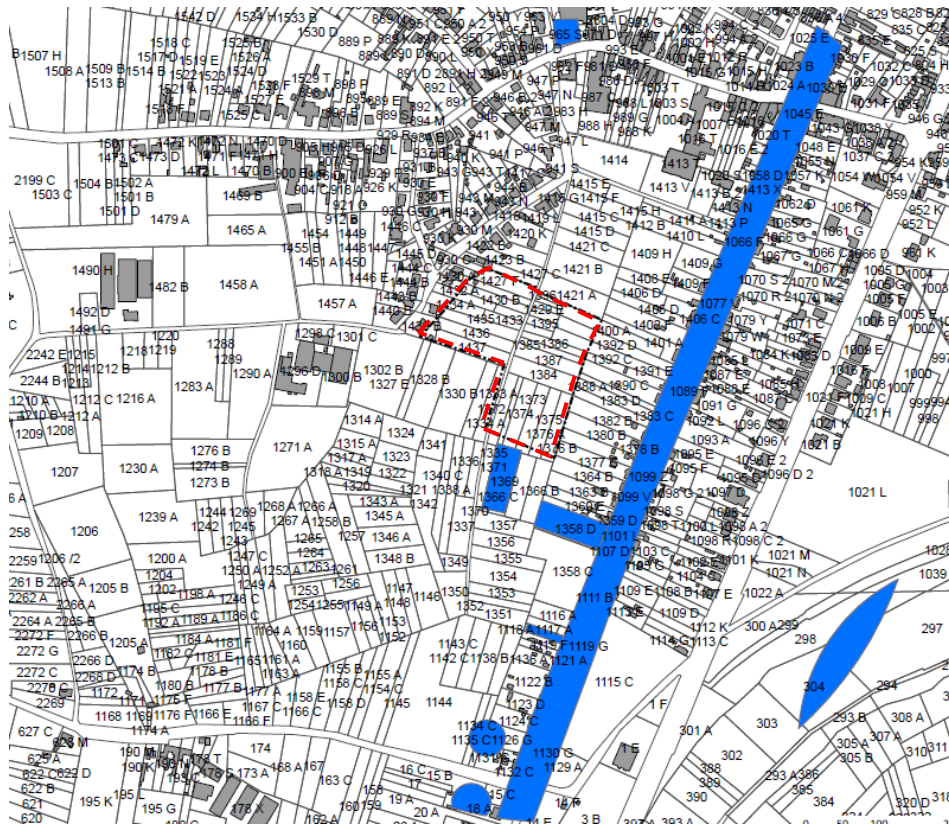
Deelplan 1



Figuur 3-42 Deelplan 1: Centraal Archeologische Inventaris (CAI)

- 50582** - Rouberg: Losse vondst (lithisch materiaal) – Steentijd; Losse vondst (aardewerk) - Metaaltijd
- 50687** - Heulentakhoeve 2: Alleenstaande hoeve – Nieuwe Tijd; Losse vondst (lithisch materiaal) - Steentijd
- 50902** - Hermans Hoef 1: Losse vondst (lithisch materiaal) – Steentijd; Losse vondst (aardewerk, scherven) – Steentijd; Losse vondst (onbepaald) – onbepaalde tijd; Losse vondst (aardewerk, randfragment bord) – Romeinse tijd; Losse vondst (aardewerk, randfragment van een kraagpot) – Vroege Middeleeuwen
- 50903** - Hermans Hoef 2: Losse vondst (lithisch materiaal, 1 afslag en 1 bifaciaal stuk) - Steentijd
- 50923** - Tommissenhoef 1: Losse vondst (lithisch materiaal) – steentijd; Losse vondst (aardewerk, 1 handgevormd wandfragment) – Onbepaalde tijd
- 50925** - Tommissenhoef 3: Losse vondst (lithisch materiaal) - Steentijd
- 50924** - Tommissenhoef 2: Losse vondst (aardewerk, 1 handgevormd wandfragment) – Onbepaalde tijd

Deelplan 2



Figuur 3-43 Deelplan 2: Centraal Archeologische Inventaris (CAI)

Er bevinden zich geen elementen van de CAI binnen deelplan 2.

3.12 Mobiliteit

3.12.1 Mobiliteitsplan Dilsen-Stokkem

Het mobiliteitsplan van Dilsen-Stokkem dateert van 2003 en werd in 2011 onderworpen aan een sneltoets. Hieruit bleek dat het mobiliteitsplan moest worden 'verbreed en verdiept'. De verkenningsnota werd conform verklaard op 26 juni 2012. Momenteel is het actieplan / herziening in opmaak.

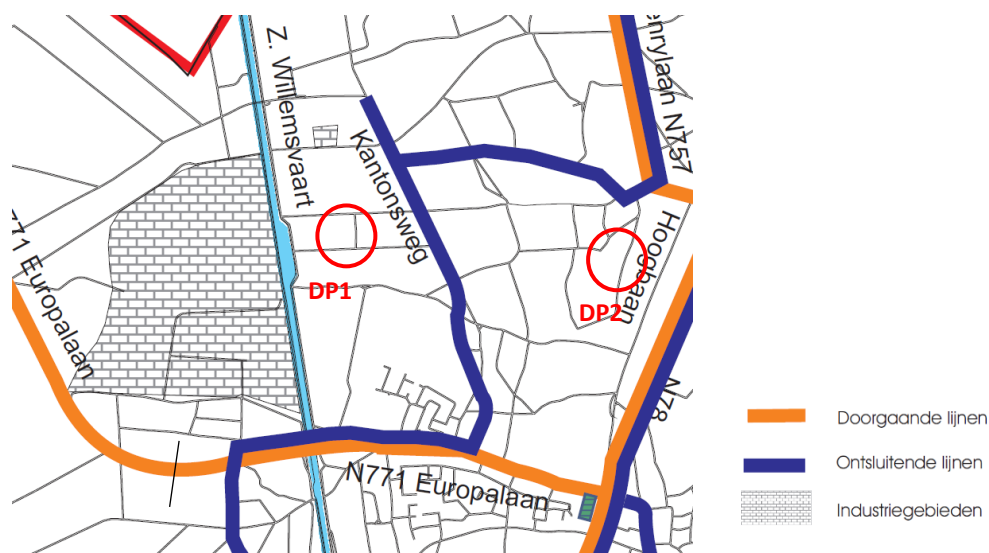
Analyse schoolfietsroutes

De Eindstraat is niet uitgerust met fietsvoorzieningen.

Maatregelen netwerk autoverkeer

Herinrichting kruispunten en wegvakken buiten N78, N75 en Pannehuisstraat: Aanleg doortocht Eindstraat (lange termijn).

3.12.2 Openbaar vervoer



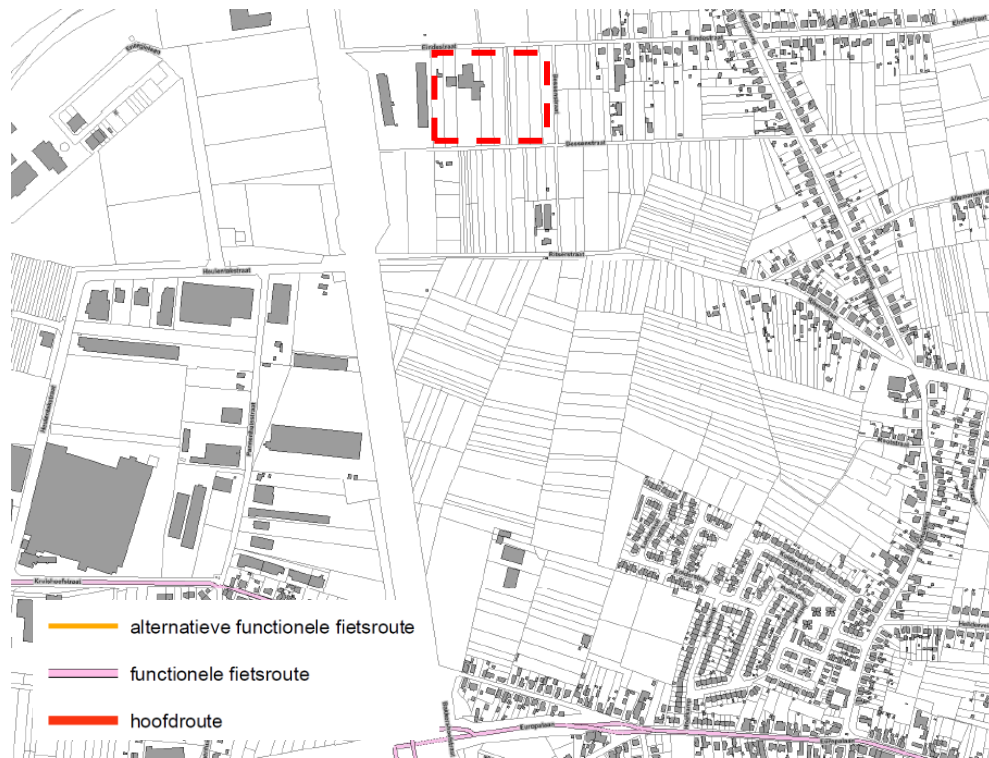
Figuur 3-44 Openbaar vervoer, bron mobiliteitsplan Dilsen-Stokkem

Ter hoogte van de Kantonsweg (DP1) bevindt zich een ontsluitende lijn voor openbaar vervoer. Ten noorden van deelplan 2 bevindt zich ook een ontsluitende lijn voor openbaar vervoer (Haagstraat-Emiel Dorlaan).

3.12.3 Fietsroutes

Functionele fietsroute

Deelplan 1



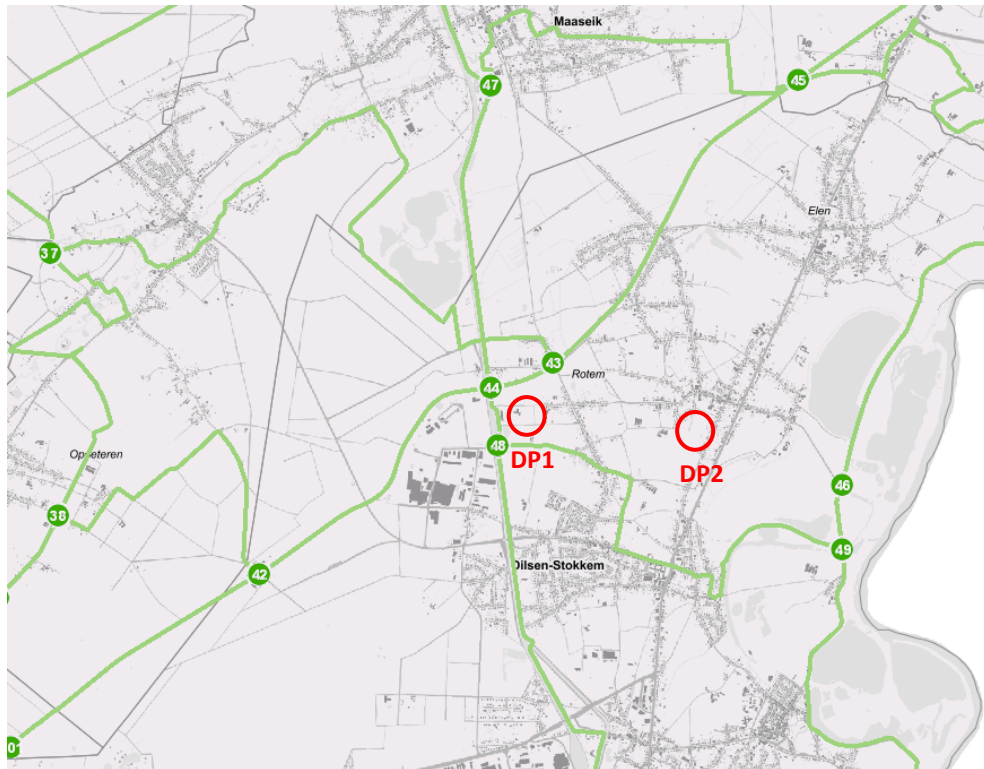
Figuur 3-45 Deelplan 1: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron geopunt

Deelplan 2



Figuur 3-46 Deelplan 2: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron geopunt

Fietsknooppunten



Figuur 3-47 Fietsknooppunten, bron geopunt

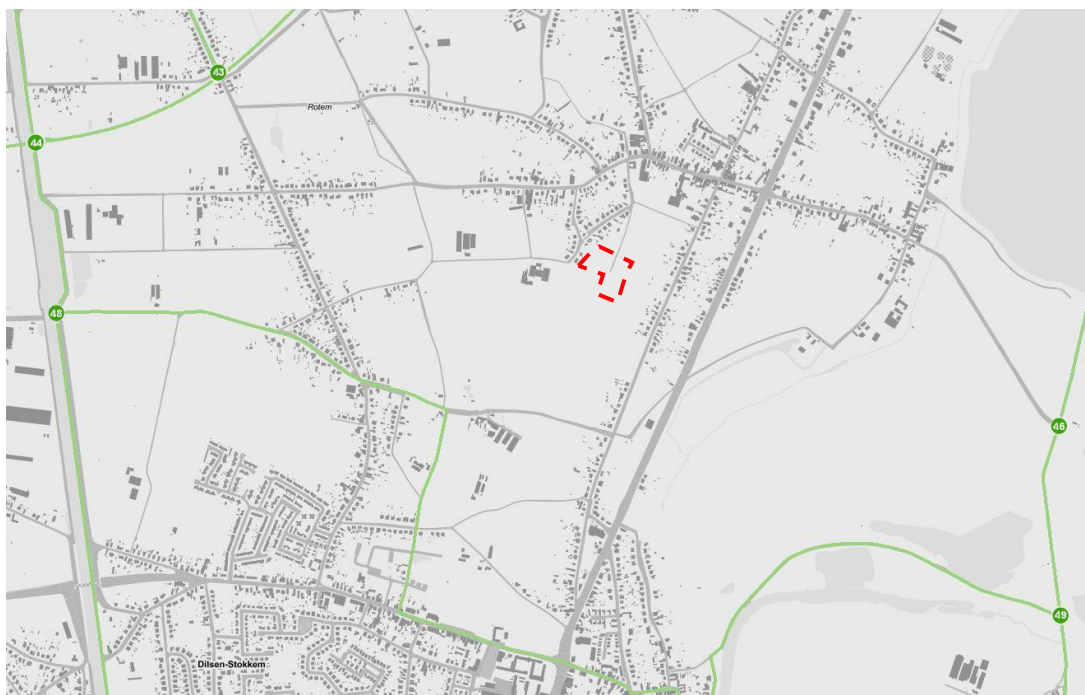
Deelplan 1



Figuur 3-48 Deelplan 1: Fietsknooppunten, bron geopunt

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich de knooppunten 44 en 48.

Deelplan 2



Figuur 3-49 Deelplan 2: Fietsknooppunten, bron geopunt

In de ruimere omgeving (700m) van het plangebied bevindt zich de verbinding tussen de knooppunten 48 en 49.

3.12.4 Verkeersgeneratie

In 2016 liet Ronny Beuten Group een MOBER opmaken als voorbereiding op de aanvraag tot planologisch attest. Uit dit MOBER blijkt dat het bedrijventerrein Eindstraat op een gemiddelde werkdag 378 motorvoertuigen (mvt) genereert:

- 173 mvt/werkdag van Beton- en baksteenwanden Moors, waarvan 25 mvt/werkdag (middel)zwaar verkeer;
- 205 mvt/werkdag van Grondwerken Beuten, waarvan 95 mvt/werkdag (middel)zwaar verkeer.

De woningen langs de Eindstraat genereren 201 mvt/werkdag, die samen met het verkeer van het bedrijventerrein via het kruispunt met de Kantonsweg aan- en afrijden.

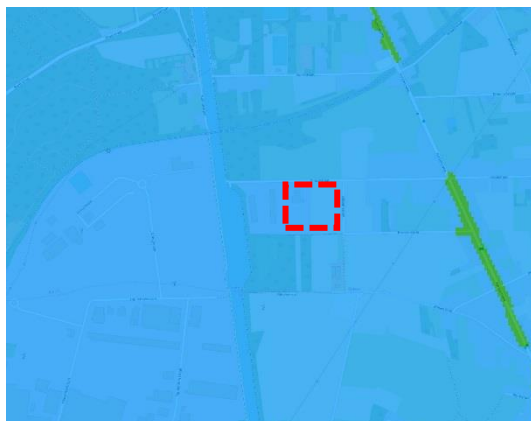
Op basis van de vastgestelde intensiteiten blijkt dat er zowel op een gemiddelde werkdag als op een piekdag geen problemen zijn naar verkeersafwikkeling. (bron: screening planologisch attest).

3.13 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

3.13.1 Lucht

Achtergrondwaarden

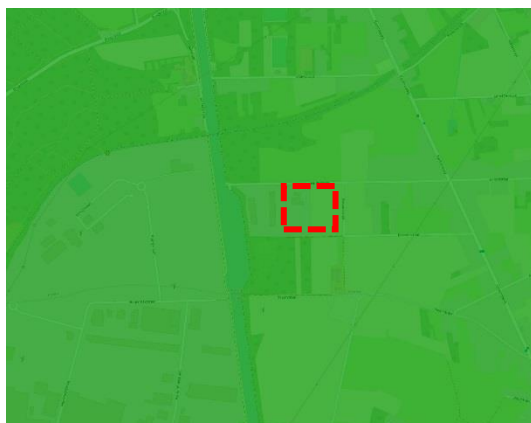
Deelplan 1



Figuur 3-50 Stikstofdioxide (No₂), 2017, bron VMM



Figuur 3-51 Fijn stof PM_{2,5}, 2017, bron VMM



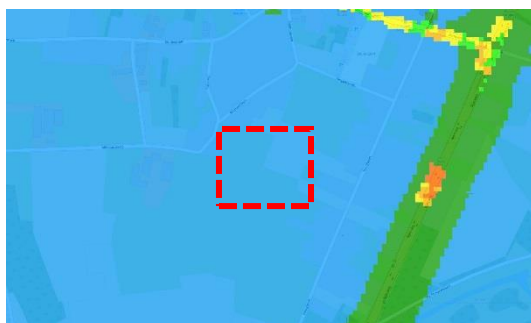
Figuur 3-52 Fijn stof PM₁₀, 2017, bron VMM

Aan de hand van bovenstaande kaarten kunnen we vaststellen dat de waarden gemeten voor het plangebied zich allemaal binnen aanvaardbare normen bevinden. De fijn stof-concentratie (11-12) bevindt zich net hoger dan aanbevolen door de wereldgezondheidsorganisatie (10).

Specifieke emissies Ronny Beuten Group

De activiteiten die plaatsvinden in het plangebied, kunnen potentiële (fijn)stof emissies veroorzaken. De op- en overslagactiviteiten en de transportbewegingen op het terrein zijn hierin de belangrijkste potentiële bronnen van stof. Daarnaast zijn er ook de uitlaatgassen van voertuigen en materieel. Er worden echter reeds verschillende maatregelen getroffen door het bedrijf ter beperking van de stofemissies.

Deelplan 2



Figuur 3-53 Stikstofdioxide (No2), 2017,bron VMM



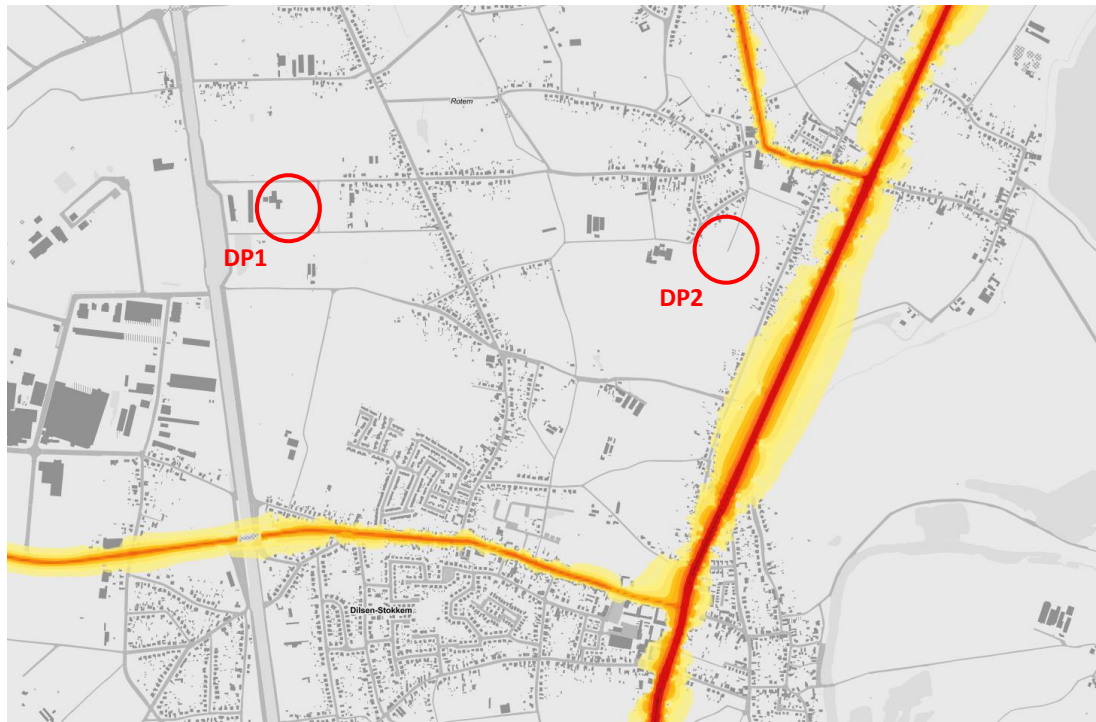
Figuur 3-54 Fijn stof PM2,5, 2017,bron VMM



Figuur 3-55 Fijn stof PM10, 2017,bron VMM

3.13.2 Geluid

Achtergrondwaarden



Figuur 3-56 Geluidskartaal (Lden, Lnight), bron geopunt

Op de geluidskartaal wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren.

Voor beide deelplannen is er geen enkele vorm van geluidsoverlast.

Specifieke emissies Ronny Beuten Group

De voornaamste geluids- en trillingsbronnen van Ronny Beuten Group zijn als volgt te omschrijven:

- Het machinaal afgraven van het gebroken en nog te breken materiaal;
- Het intern transport;
- De verladingsactiviteiten;
- De mobiele puinbreker met zeefinstallatie;
- De overstortpunten;
- Het aan- en afrijdend vrachtverkeer;
- De betoncentrale;
- De activiteiten in de bedrijfshal;

De meest luidruchtige geluidsbron is de behandeling van puin in de breek- en zeefinstallatie in combinatie met de laad- en graafmachine (wiellader en/of hydraulische kraan). Deze activiteiten vinden uitsluitend plaats binnen de bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (westelijk deel van het bedrijf).

Als bijlage aan de milieuvergunningsaanvraag werd een geluidstudie gevoegd (dd. 23/09/2013). Het besluit van deze studie luidt als volgt:

- Het achtergrondgeluid aan de meest nabije woningen bedraagt 38 dB(A) (LA95,1h). Dit voldoet aan de milieukwaliteitsnormen (40 dB(A) 's nachts, 45 dB(A) 's avonds, 50 dB(A) overdag).
- Het specifieke geluid van de breekinstallatie aan de meest nabij gelegen woningen bedraagt (zonder afscherming) 47 dB(A). Dit is een overschrijding van de grenswaarde van 45 dB(A) (enkel overdag).
- Er is meer afscherming nodig tussen de breekinstallatie en de meest nabijgelegen woningen (bvb. wand van betonnen stapelblokken aan de breekinstallatie).

Sinds 2013 zijn volgende aspecten van het terrein en van de activiteiten gewijzigd:

- De zeef- en breekinstallatie van puin staat nabij de westgrens van het terrein, zodat de bedrijfsgebouwen een afscherming vormen naar de woningen in de Eindestraat.
- Er is een keermuur voorzien rondom het gehele terrein.
- Op het oostelijke deel van het terrein (buiten de huidige KMO-zone) gebeurt grondopslag (grondhopen tot 5 à 10 m hoog) die voor een zekere geluidafscherming zorgen.

Deze maatregelen zullen door extra afscherming het specifieke geluid van de breekinstallatie aan de meest nabij gelegen woningen beperken. Of het specifieke geluid door bovenstaande wijzigingen momenteel voldoet aan de grenswaarde van 45 dB(A) is sinds 2013 nog niet met metingen gecontroleerd.

In de onmiddellijke omgeving van de breekactiviteiten kunnen er trillingen optreden. Deze zone is echter zo ver van de dichtstbijzijnde woningen verwijderd dat er geen hinder waar te nemen is ter hoogte van de woningen.

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

Het PRUP beoogt de uitbreiding van een bestaande zone voor bedrijvigheid in functie van het bedrijf 'Ronny Beuten Group'. Op deze manier kan het bedrijf in de toekomst optimaal blijven functioneren. De visie wordt maximaal geënt op de voorwaarden geformuleerd in het afgeleverd planologisch attest.

De provincie wenst de herbestemming te koppelen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit met veel aandacht voor de ruimtelijke inpassing van het bedrijf in het omliggende landschap. Bij de inrichting van de bedrijfssite (zowel voor de uitbreiding als voor de huidige delen) moet gestreefd worden naar een maximaal en efficiënt ruimtegebruik, een duurzame bedrijfssite, een optimale functionele organisatie en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving. In functie daarvan worden enkele ruimtelijke concepten vooropgesteld.

De aansnijding van het herbevestigd agrarisch gebied die gepaard gaat met de verdere ontwikkeling van deze bedrijfssite wordt gecompenseerd door planologische herbestemming (deelplan 2).

4.2 Ruimtelijke conceptelementen

4.2.1 Uitbreiding i.f.v. bestaande bedrijfsactiviteiten

De uitbreiding van de bedrijfszone volgt uit een planologisch attest dat is afgeleverd voor deze specifieke aard en omvang van bedrijfsactiviteiten. Het gebied zal specifiek worden bestemd voor de huidige bedrijfsactiviteiten (grondverwerkend bedrijf), zelfs bij eventuele stopzetting van huidige bedrijf. Het is de bedoeling om hier met name ruimte vrij te houden voor dergelijke ruimtevragers die in dezelfde lijn van activiteiten actief zijn.

Het bedrijf bevindt zich momenteel deels in een 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Gezien het huidige functioneren van het bedrijf niet volledig strookt met deze bestemming wordt er gezocht naar een passende benaming van de bestemmingszone zoals 'zone voor bedrijvigheid'.

Ten tijden van de aanvraag van het planologisch attest plande het bedrijf voor de aanvoer van zand, kiezel en grind, deels gebruik te maken van slooptransport. Het planologisch attest werd met deze intentie ingediend.

Anno 2020 zijn de omstandigheden echter gewijzigd. De grootste leverancier van Beuten is gewijzigd en ligt nu op slechts 3km ten noordoosten van het bedrijf (tegen Rotem). Aanvoer van het materiaal via het water zou dan ook zinloos verkeersbeweging zijn. Het bedrijf sluit transport via het water niet uit voor de afvoer van materialen.

De provincie wenst transport via het water stimuleren. In het RUP wordt dan ook opgenomen dat moet worden aangetoond door het bedrijf dat de piste van slooptransport van de afvoer en/of aanvoer van materialen onderzocht is.

Gezien de gewijzigde omstandigheden wordt slooptransport niet bindend opgenomen in het RUP. In de screening wordt daarom zowel een scenario transport via het water als transport via de weg onderzocht.

4.2.2 **Buffer om hinder ten opzichte van omgeving te beperken**

De huidige KMO-site grenst in het noorden en het zuiden aan natuurgebied. De te herbestemmen bedrijfspercelen liggen nabij een woonlint. De (potentiele) hinderelementen (bv. geluid door de machines, visueel door opslag van puin) moeten gebufferd worden ten aanzien van deze omgeving. Naargelang de aard van de mogelijke hinderelementen (bv. geluid/ versus zicht) moeten andere maatregelen getroffen worden.

Geluidsscherm

Als eerste maatregelen om hinder te vermijden, wordt in het RUP opgenomen dat een keermuur moet worden voorzien rondom het terrein van minimum 3,5m hoog. Deze keermuur heeft volgend doel:

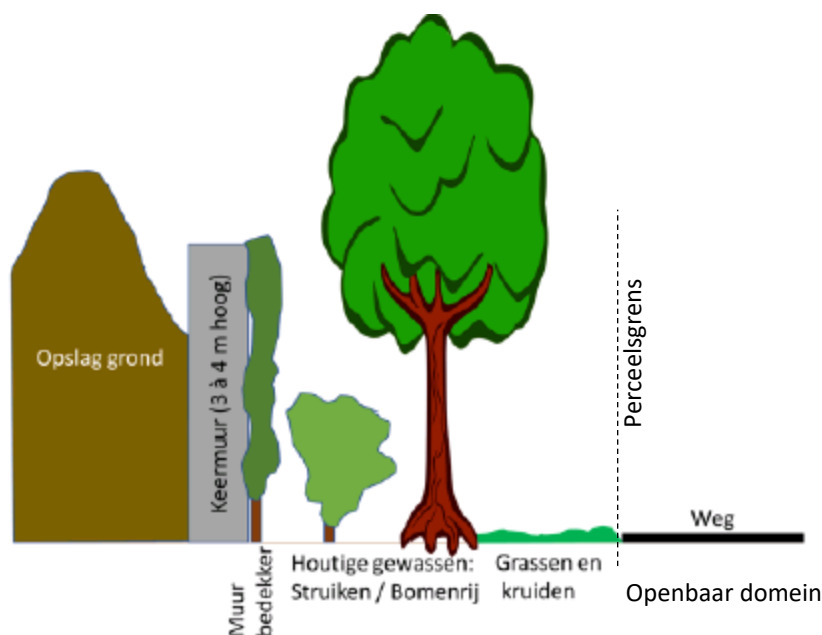
- Geluidsscherm.
- Voorkomen dat opgeslagen materiaal (grond, puin, ...) buiten het terrein terechtkomt.
- Windreductie op het terrein.
- Beperking van stofverspreiding.
- Visuele afscherming en integratie van het terrein in de omgeving door begroeiing aan de buitenzijde.
- Betere/maximale stapeling/opslag mogelijk tegen de keermuur.

Dit geluidsscherm moet worden opgericht tussen de bedrijfsactiviteiten en de groenbuffer (zie verder). Het geluidsscherm enkel onderbroken worden in functie van een ontsluitingsweg.

Groenbuffer

Rondom het geluidsscherm, doch evenals ook op de bedrijfspercelen moet een groenbuffer voorzien worden. Conform het planologisch attest moet deze minstens 5m breed zijn. Een groenbuffer van 5m breed wordt daarom ingetekend op het grafisch plan. De huidige groenbuffer heeft niet overal deze afstand. De 5m-zone voor buffering wordt gemeten vanaf de perceelsgrens van het terrein en bevindt zich dus volledig op het eigen terrein. Dit betekent dat de zone van het publiek domein niet meegeteld kan worden in de 5m-zone. Deze 'bufferzone' rondom het terrein moet aangeplant worden met een landschapsbuffer zodat het bedrijventerrein zo goed mogelijk wordt geïntegreerd in de omgeving. Voor een optimale integratie van het terrein in de omgeving en een verhoging van de biodiversiteit wordt volgende inrichting van de groenbuffer vooropgesteld:

- Keermuur.
- Muurbedekkende planten.
- Zone voor mix van hoogstammige gewassen en struiken: deze bomenrij zal de groenzone in de hoogte doortrekken tot boven de keermuur.
- Zone met grassen en kruiden.



Figuur 4-1 Voorstel inrichting groenbuffer (bron: project-mer-screening)

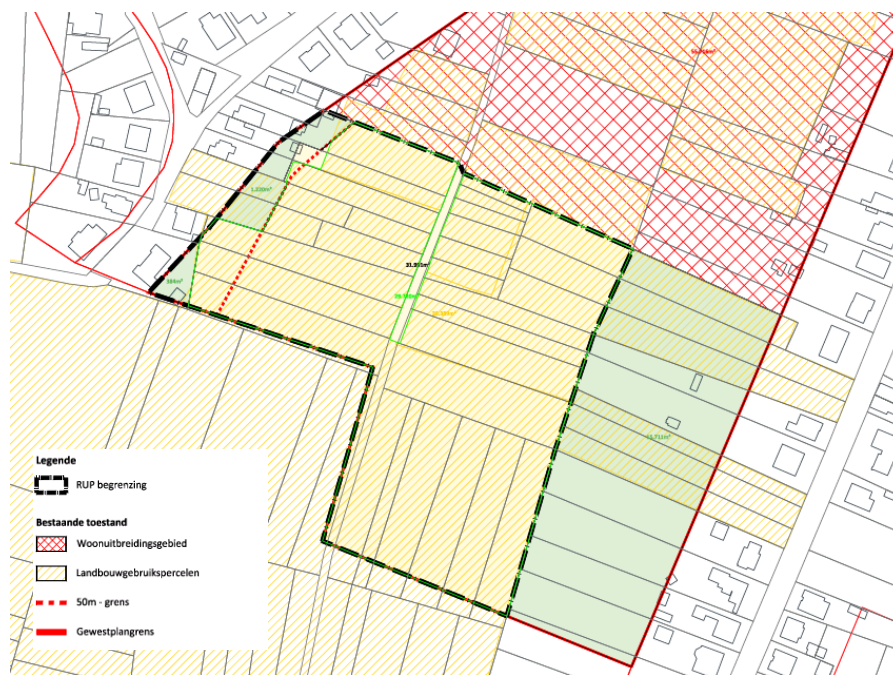
De groenbuffer wordt enkel voorzien langs de oost-, zuid- en noordzijde aangezien het bedrijf R. Beuten langs de westzijde reeds grenst aan een ander bedrijf.

4.2.3 Zuinig ruimtegebruik - flexibiliteit

In de voorschriften van dit RUP wordt een zekere mate van flexibiliteit ingebouwd m.b.t. de inrichting van de bedrijfsterrein. De inrichting van een bedrijfssite kan immers wijzigen met de tijd gezien de noden en behoeften m.b.t. bedrijvigheid afhankelijk zijn van de markt en van de bedrijfsvoering. Het RUP zal dan ook niet expliciet de grootte van de kavels, de hoogte van de plaatsing van constructies, loodsen bepalen. De provincie acht het echter wel belangrijk dat bij de inrichting van het terrein aandacht gaat naar enkele elementen die wel een impact hebben op het functioneren van terrein en de omgeving: zo mag de parkeerbehoefte niet afgewenteld worden op het openbaar domein, moet er noodzakelijke ruimte voorzien worden voor hemelwater en moeten de meest geluidsintensieve (zoals de breekinstallatie) en de vaste constructies maximaal geconcentreerd in de zone die vandaag reeds bestemd is voor bedrijvigheid en het verst verwijderd is van de woningen.

4.2.4 Compensatie aansnijding agrarisch gebied

De oostelijke bedrijfsgroonden, die met het RUP worden herbestemd naar zone voor bedrijvigheid, zijn vandaag gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De herbestemming van deze gronden zal dus ten koste gaan van dit HAG. Doch het is de doelstelling van de provincie om het verlies aan HAG te compenseren door planologische herbestemming. In deelplan 2 worden bijkomende percelen bestemd naar landbouwgebied. De percelen die vandaag (en reeds tientallen jaren) in landbouwgebruik zijn en die bestemd zijn als WUG, worden bevestigd als landbouwgebied. De gronden die bestemd worden als landbouwgebied hebben een oppervlakte van meer dan 3ha.



Figuur 4-2 Situering landbouwpercelen t.a.v. GRB en gewestplan

Simultaan met het proces van het PRUP R.Beuten doorloopt de gemeente Dilsen-Stokkem een proces voor een herbestemming voor het noordelijk deel van het WUG in kader van kernontwikkeling. Zowel dit gemeentelijk RUP als de compensatie naar agrarisch gebied zijn een rechtstreekse vertaling uit de visie van het GRS voor dit WUG, waarbij de kernontwikkeling beperkt blijft tot het noordelijke deel.

5 Inname herbevestigde agrarische gebieden

5.1 Beleidskader

Volgens de Omzendbrief RO/2010/01 moeten planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de HAG's inhouden voldoende terughoudend beoordeeld te worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologische evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken. Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie.

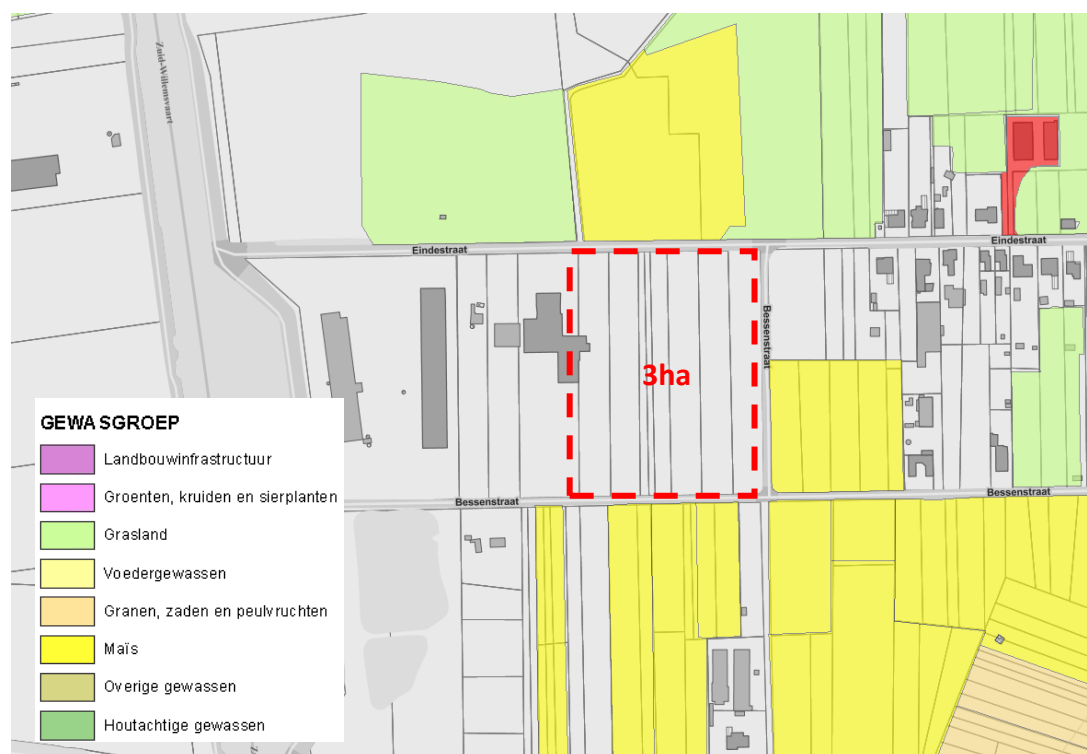
5.2 Verantwoording inname HAG

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen voor een PRUP in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen moeten minstens aan bod komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid

Doel is het bestaande bedrijf op het terrein voor ambachtelijke bedrijven en kmo's verder te ontwikkelen. Locatie-alternatieven zijn niet van toepassing (zie hoofdstuk 2).

2. Onderzoek naar de impact van het project op de agrarische structuur



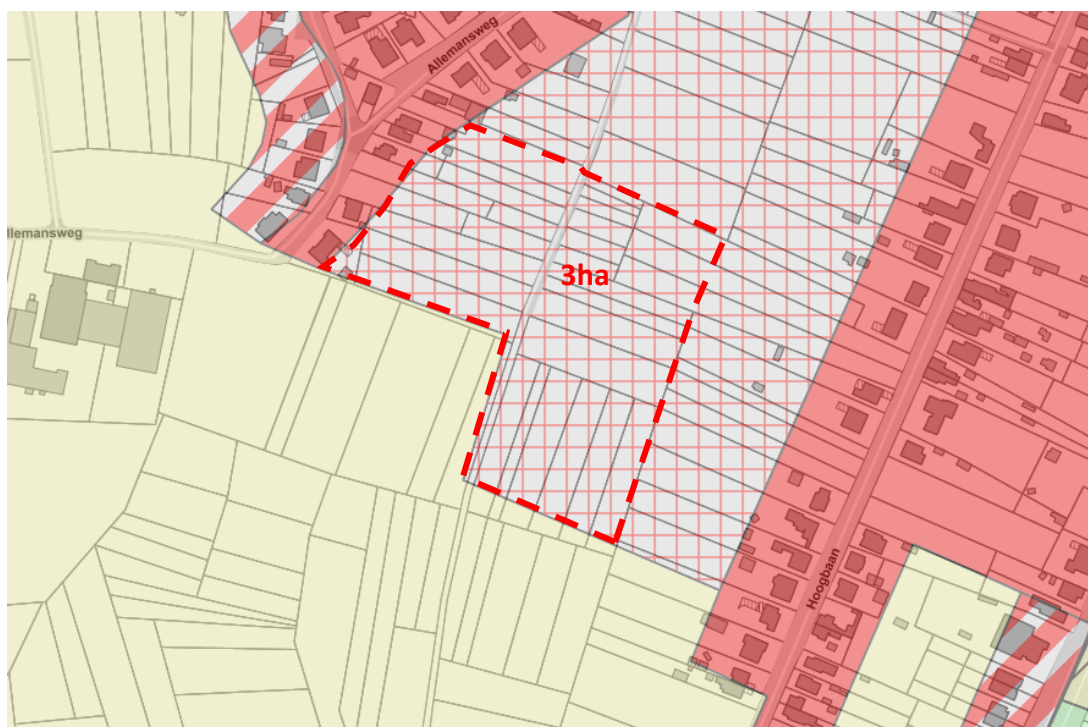
Figuur 5-1 Landbouwgebruiksparcelen 2018, bron Geopunt

Uit bovenstaande figuur kunnen we afleiden dat er momenteel geen landbouwactiviteiten plaatsvinden ter hoogte van het plangebied. Bijgevolg zal er dus geen impact zijn op de agrarische structuur.

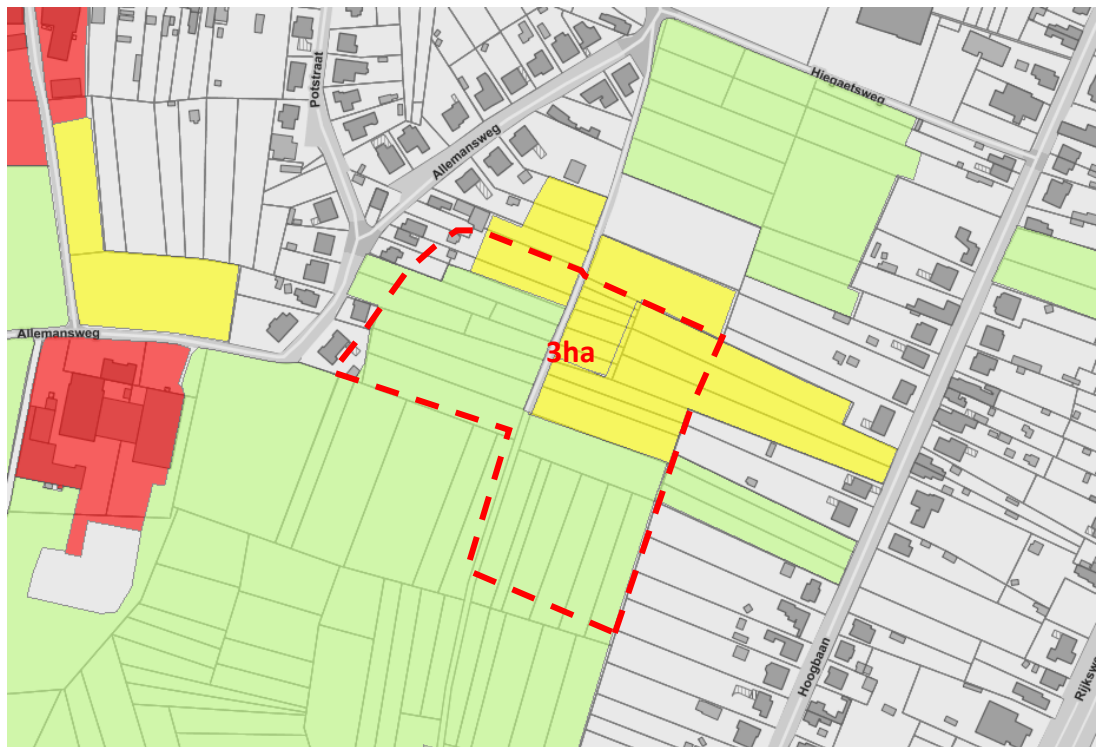
3. Een onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

Het is de bedoeling om compensatiemaatregelen te nemen en op een andere plaats binnen de regio een herbestemming te doen om de ruimtebalans te herstellen. De provincie wil als initiatiefnemer van dit RUP ernaar streven om binnen het planproces van dit RUP het HAG te compenseren.

Na afstemming met de gemeente werd de zuidrand van Rotem als voorkeurslocatie naar voren gebracht. Het betreft een locatie van 3 ha in een woonuitbreidingsgebied tussen de Allemansweg en de Hoogbaan nabij het centrum van Rotem.



Figuur 5-2 Uittreksel gewestplan, bron Geopunt



Figuur 5-3 Landbouwgebruikspercelen 2018, bron Geopunt

De percelen kunnen beschouwd worden als akker- en weiland. Het is de bedoeling om deze percelen als compensatie HAG te beschouwen in het kader van de opmaak van het PRUP voor het bedrijf Ronny Beuten Group. Belangrijk bij deze herbestemming is dat er gekeken wordt naar het effectieve landbouwgebruik van de percelen. Er worden namelijk enkel percelen gecompenseerd die een agrarisch gebruik kennen.

Langs de Allemanweg bevinden er zich ook enkele tuinzones in het woonuitbreidingsgebied. Deze worden niet bestemd als agrarisch gebied aangezien deze momenteel ook niet als dusdanig gebruikt worden. De gezamenlijke oppervlakte van de gronden die in effectief landbouwgebruik zijn en die omgezet worden van WUG naar landbouwgebied is iets ruimer dan 3ha (zie Tabel 6 Ruimtebalans).

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 5 ha omvat, of ca. 0,08 % van het grondgebied van Dilsen-Stokkem. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het voorgenomen PRUP "Grondwerken Beuten" komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Het onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten van de uitbreiding van de KMO-zone baseert zich op de screening die bijgevoegd werd bij het planologische attest Grondwerken Beuten Dilsen-Stokkem (december 2017).

7.1 Discipline bodem

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt enerzijds de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand van Grondwerken Beuten mogelijk te maken. Anderzijds beoogt het RUP het verlies aan agrarisch gebied te compenseren (deelplan 2). In deelplan 2 zullen zones die momenteel een agrarisch gebruik kennen bestemd worden als agrarisch gebied, en de huidige tuinzones bestemd worden als tuinzone. Er worden voor de aspecten i.v.m. 'bodem' geen belangrijke wijzigingen verwacht t.o.v. de feitelijke situatie.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodems worden dan ook niet verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Door uitvoering van het voorgenomen deelplan 1 zijn graafwerkzaamheden en een toename van de verharding niet uitgesloten. Rekening houdend met het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning van de ondergrond mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

De activiteiten in de uitbreidingszone geven slechts een zeer beperkte kans op het ontstaan van relevante bodemverontreiniging. Bestaande regelgeving dient op projectniveau sowieso in acht genomen te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

In de huidige planologische referentiesituatie voor deelplan 2, zijnde woonuitbreidingsgebied, is reeds vergraving en verharding mogelijk (onder voorwaarden). Gezien in deze zone agrarische activiteiten en tuinzones voorzien worden, zullen graafwerken beperkt zijn tot de bodemtoplaag en zullen verhardingen beperkt er zijn. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

7.2 Discipline water

7.2.1 Grondwater

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt enerzijds de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand van Grondwerken Beuten mogelijk te maken. Anderzijds beoogt het PRUP het verlies aan agrarisch gebied te compenseren (deelplan 2). In deelplan 2 zullen zones die momenteel een agrarisch gebruik kennen bestemd worden als agrarisch gebied, en de huidige tuinzones bestemd worden als tuinzone. Er worden dan ook voor de aspecten i.v.m. 'grondwater' geen belangrijke wijzigingen verwacht t.o.v. de feitelijke situatie.

Samenvattend kunnen we besluiten dat het hemelwater maximaal in de bodem infiltreert en minimaal wordt afgeleid. Hierdoor wordt het aanvullen van het freatisch grondwater slechts in beperkte mate verstoord.

Daarnaast maakt Beuten via de grondwaterwinning gebruik van freatisch grondwater. Daar het debiet van de grondwaterwinning beperkt is, is hiervan geen belangrijk effect op het grondwater te verwachten. Er wordt momenteel meer grondwater ingezet dan wordt toegestaan door de vergunning. Er is hiervoor een aanpassing van de milieuvergunning nodig. Grondwerken Beuten gebruikt het grondwater voor besproeien van terreinen en materialen, voor het spoelen van betonmixers en voor het aanmaken van cementgebonden producten.

In de nabije omgeving (< 1 km) zijn nog 7 vergunde grondwaterwinningen gelegen, vooral in het bedrijventerrein aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart. Vier van deze grondwaterwinningen winnen water op een diepte van 7 à 15 meter uit dezelfde freatische grondwaterlaag als Beuten.

Het debiet van deze grondwaterwinningen is:

- Segers beton (Pannenhuisstraat 42) - betoncentrale: 8000 m³/jaar
- Edelchemie Benelux (Heulentakstraat 20) – recyclage metaalafval: 25000 m³/jaar
- Boutsen Lambert (Stokkemerbaan 58) – rundveehouderij: 4100 m³/jaar
- Moors Rotem (Eindestraat 145) – beton- en baksteenwanden: 2000 m³/jaar

De drie andere grondwaterwinningen binnen 1 km van Beuten winnen water op een grotere diepte (27 à 90 m) uit een andere grondwaterlaag. Ze hebben een gezamenlijk debiet van 40750 m³/jaar.

Er doet zich geen tekort aan grondwater voor in de freatische grondwaterlaag waaruit Beuten water onttrekt. De hierboven vermelde vergunde debieten geven aan dat de grondwaterwinning van Beuten een eerder beperkt debiet heeft t.o.v. de omliggende waterwinningen. Gezien geen belangrijke effecten op deze grondwaterlaag bekend zijn en het opgepompte debiet van Beuten beperkt is, wordt geen belangrijk effect verwacht van de grondwaterwinning van Beuten.

Bij een eventuele aanpassing van de milieuvergunning zal het effect op het grondwater nader geëvalueerd moeten worden en zal moeten gemotiveerd worden dat het inzetten van andere waterbronnen niet mogelijk of niet gewenst is.

Het effect van het infiltreren van huishoudelijk afvalwater (1 woning) vanuit een septische put is als een mogelijk lokaal, beperkt effect op de grondwaterkwaliteit te beschouwen. Dit mogelijk effect zal verdwijnen van zodra de geplande extra riolering in de Eindestraat gerealiseerd is.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de kwantiteit of de kwaliteit van het grondwater worden dan ook niet verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Van de hoger beschreven effecten op grondwater treden volgende effecten niet op in de planologische situatie (deelplan 1):

- Infiltratie van hemelwater in de uitbreidingszone (ca. 3 ha) gebeurt in de planologische situatie (akker/weiland) nog op een meer natuurlijke wijze door directe infiltratie. In de geplande situatie gebeurt dit deels direct en deels via grachten aan de rand van het terrein.

T.o.v. de planologische situatie is dus een lichte vertraging van de infiltratie van hemelwater te verwachten en een daling van het debiet van de grondwaterwinning. Aanzienlijke effecten ten aanzien van grondwater worden niet verwacht.

Gezien de verharding in deelplan 2 beperkter zal zijn dan wanneer het gebied ingevuld wordt met woningen, zijn juist positieve effecten te verwachten ten aanzien van grondwater in deelplan 2.

7.2.2 Oppervlaktewater

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt enerzijds de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand van Grondwerken Beuten mogelijk te maken. Samenvattend kunnen we besluiten dat het bedrijf vrijwel geen invloed heeft op oppervlaktewater. Enkel in zeer regenrijke periodes zal afstromend hemelwater naar de Retselbeek worden afgeleid. Er is in de huidige situatie geen lozing van bedrijfs- of huishoudelijk afvalwater op oppervlaktewater. Op termijn plant VMM het huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering aan te sluiten, waardoor het via een RWZI naar oppervlaktewater zal worden afgeleid.

Anderzijds beoogt het RUP het verlies aan agrarisch gebied te compenseren (deelplan 2). In deelplan 2 zullen zones die momenteel een agrarisch gebruik kennen bestemd worden als agrarisch gebied, en de huidige tuinzones bestemd worden als tuinzone.

Aanzienlijke effecten op het oppervlaktewater ten aanzien van de referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Ten gevolge van het voorgenomen PRUP is bijkomende verharding mogelijk in deelplan 1. Waar mogelijk wordt echter gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding. Op het terrein zijn de percelen die herbestemd worden onverhard of deels voorzien van een waterdoorlatende verharding, aangezien ze met name gebruikt worden voor stockeren en aan- en afvoeren van materialen. Verder dient op projectniveau steeds voldaan te worden aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging). Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

Gezien de verharding in deelplan 2 beperkter zal zijn dan wanneer het gebied ingevuld wordt met woningen, zijn juist positieve effecten te verwachten ten aanzien van het aspect grondwater in deelplan 2.

7.3 Discipline biodiversiteit

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt enerzijds de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand van Grondwerken Beuten mogelijk te maken. Anderzijds beoogt het PRUP het verlies aan agrarisch gebied te compenseren (deelplan 2). In deelplan 2 zullen zones die momenteel een agrarisch gebruik kennen bestemd worden als agrarisch gebied, en de huidige tuinzones bestemd worden als tuinzone. Er worden dan ook geen belangrijke wijzigingen voor de biodiversiteit verwacht t.o.v. de feitelijke situatie.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Het planvoornemen omvat enerzijds het omzetten van landbouwgrond naar bedrijvigheid. De biologische waarde van landbouwgebied is over het algemeen beperkt (zie ook de aanduiding van de landbouwpercelen in de omgeving als biologisch minder waardevol op de biologische waarderingskaart). Er zijn dus t.o.v. de planologische situatie geen belangrijke vegetatiewijzigingen, geen wijzigingen aan kleine landschapselementen en geen directe inname van waardevolle biotopen te verwachten. Bovendien zijn de inrichting, de aanplanten en het beheer van de groenbuffer erop gericht de biodiversiteit te verbeteren (houtige zone, gras- en kruidenzone, natuurlijke ontwikkeling, beperkt kap- en maaibeheer).

De invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving zullen slechts zeer beperkt wijzigen. Verstoringsaspecten ten aanzien van fauna in de omgeving zullen bijgevolg eveneens slechts beperkt wijzigen. Bovendien legt het RUP de aanleg van een bufferzone (inclusief keermuur) op, waardoor effecten verder beperkt worden.

Grondwerken R. Beuten is op voldoende afstand (minstens 650 m) van beschermde gebieden (vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied of VEN-gebied) gelegen. Rekening houdende met de huidige en toekomstige activiteiten zijn geen nadelige effecten op deze beschermde gebieden te verwachten. Er is dus geen passende beoordeling of een verscherpte natuurtoets vereist.

Deelplan 2 is momenteel bestemd als woonuitbreidingsgebied. Het PRUP voorziet hier agrarisch gebied en tuinzones. Ten aanzien van een huidige harde bestemming, zal een zachte bestemming positiever zijn ten aanzien van biodiversiteit.

Aanzienlijke effecten van het planvoornemen ten aanzien van de discipline biodiversiteit worden bijgevolg niet verwacht.

7.4 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt enerzijds de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand van Grondwerken Beuten mogelijk te maken. Er bevindt zich momenteel reeds een groenbuffer rond het terrein doch deze bevindt zich deels op openbaar domein. De groenbuffer wordt uitgebreid op de bedrijfspercelen. Het 'groene', meer aaneengesloten uitzicht van deze buffer zal de komende jaren nog verbeteren.

Anderzijds beoogt het PRUP het verlies aan agrarisch gebied te compenseren (deelplan 2). In deelplan 2 zullen zones die momenteel een agrarisch gebruik kennen bestemd worden als agrarisch gebied, en de huidige tuinzones bestemd worden als tuinzone.

Er worden dan ook geen belangrijke wijzigingen op het landschap verwacht t.o.v. de feitelijke situatie.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Binnen het deelplan 1 zijn geen erfgoedwaarden gelegen. Ook in de ruime omgeving zijn geen erfgoedwaarden gelegen met zichten op het bedrijf. Effecten ten aanzien van erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Inzake archeologie is op projectniveau voldoende regelgeving voorhanden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

De uitbreiding van het bedrijf Ronny Beuten verkort de zichtafstand vanaf de meest nabijgelegen woning tot het bedrijf van ca. 250 m naar ca. 100 m. De aanwezigheid van de groenbuffer matigt dit

effect echter in zekere mate. Bovendien wenst de provincie de herbestemming te koppelen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en een verbetering van de landschappelijke integratie. Het PRUP (deelplan 1) voorziet een bufferzone op eigen terrein van 5 à 20m met volgende inrichting (zie ook § 4.2.2):

- Keermuur
- Muurbedekkende planten
- Zone voor mix van hoogstammige gewassen en struiken: deze bomenrij zal de groenzone in de hoogte doortrekken tot boven de keermuur
- Zone met grassen en kruiden

Ook binnen deelplan 2 zijn geen erfgoedwaarden gelegen. In de omgeving zijn wel erfgoedwaarden gelegen, maar er zijn meestal geen directe zichtlijnen met het plangebied. Bovendien worden de bestemmingen agrarisch gebied en tuinzone perfect landschappelijk inpasbaar geacht in de open, agrarische omgeving van het plangebied.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden bijgevolg niet verwacht.

7.5 Discipline mens (mobiliteit, ruimtelijke aspecten en hinder)

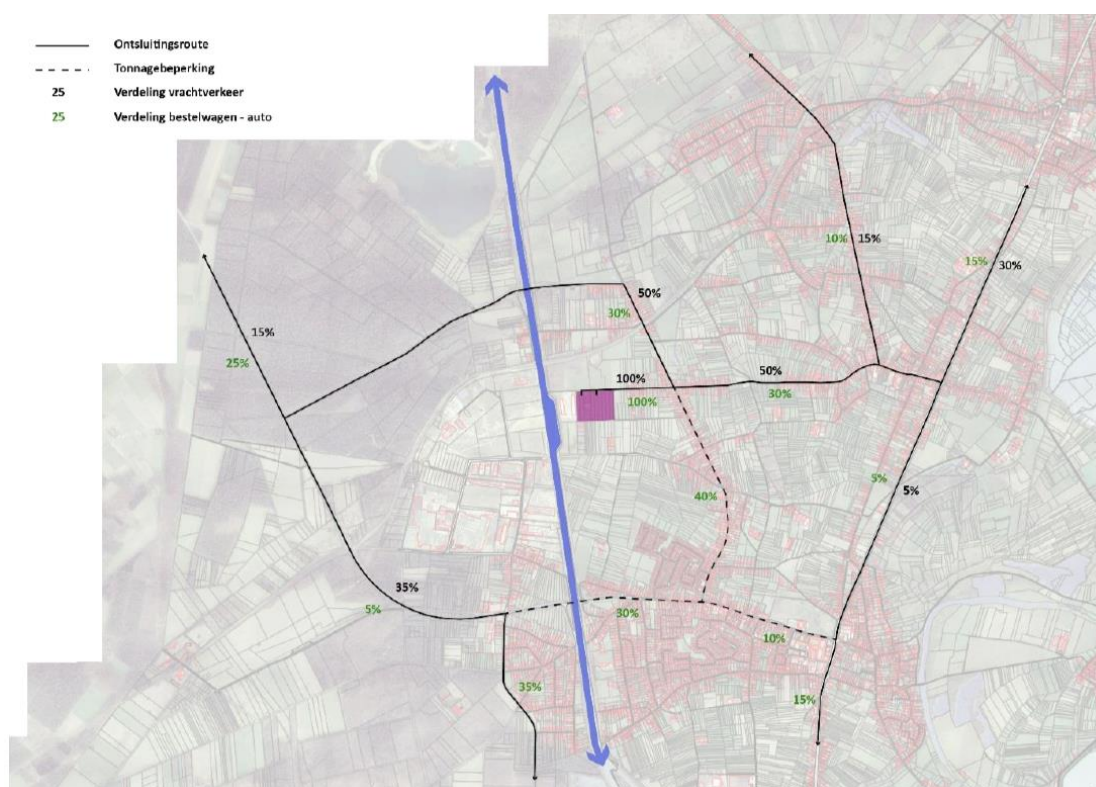
7.5.1 Mobiliteit

Effecten ten aanzien van mobiliteit zijn enkel relevant voor deelplan 1 (uitbreiding KMO-zone). Mobiliteitseffecten ten gevolge van een bestemming naar agrarisch gebied en tuinzone zijn redelijkerwijze zeer beperkt.

Wat betreft de huidige verkeerssituatie wordt er grotendeels verwezen naar de MOBBER die is opgesteld n.a.v. het planologisch attest.

Onderstaande figuur geeft de verdeling van de ontsluiting van het bedrijf weer². Hieruit blijkt dat, door de tonnagebeperking in het zuidelijk deel van de Kantonsweg en de Europalaan (N771), de ontsluiting van het plangebied enerzijds gebeurt via de Eindestraat richting Burgemeester Henrylaan (N757) en Rijksweg (N78). Anderzijds wordt ook via het noordelijke deel van de Kantonsweg en de Brugstraat over de Zuid-Willemsvaart ontsloten op de Europalaan (N771).

² situatie ten tijden van aanvraag planologisch attest (2019). Gezien wijziging hoofdleverancier naar Bichterweerd, zal er nog een groter aandeel verkeer langsheen de oost-west richting doorheen Rotem zich verplaatsen ten aanzien van de andere richtingen.



Figuur 7-1 Verdeling ontsluiting verkeer Beuten (Bron: MOBER PA)

De ontsluiting van het plangebied naar het hoger gelegen wegennet gebeurt vandaag via een weg met een eerder smal wegprofiel, Eindstraat. De aanwezigheid van zwaar verkeer in deze lokale ontsluitingsweg is niet optimaal. Dit komt vaker voor in historisch gegroeide bedrijven. Los van het RUP kunnen verschillende actoren (bv. bedrijf, gemeente) steeds maatregelen nemen om de bestaande toestand op deze weg te optimaliseren (bv. heraanleg wegprofiel, snelheidsremmende ingrepen, tijdsblokken vrachtverkeer).

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

In de huidige, feitelijke situatie ligt wel reeds grond opgeslagen (in landbouwzone), maar deze kan niet met de vereiste certificaten worden afgevoerd, bij gebrek aan een geldige vergunning. Daar afvoer niet mogelijk is, wordt momenteel ook geen extra grond meer aangevoerd. Alle andere activiteiten die betrekking hebben op aan- en afvoer van puin, de betoncentrale, de containerverhuur, ... zullen weinig of niet veranderen. Deze gebeuren nu reeds hoofdzakelijk op de vergunde percelen.

Door bovenstaande evoluties zijn volgende wijzigingen in verkeersstromen te verwachten³:

³ bron: screening bij planologisch attest Grondwerken Beuten Dilsen-Stokkem, december 2017

Tabel 7-1: Wijziging van de vrachtwagentransporten tegenover de feitelijke toestand

Wijziging	Getransporteerde vracht	Aantal Vrachtwagens
Regulariseren van TOP-zone waardoor deze (terug) actief wordt		
Aanvoer van grond	+ 48 000 ton/j	+ 1600 vw/jaar + 6 à 7 vw/werkdag
Afvoer van grond	+ 48 000 ton/j	+ 1600 vw/jaar + 6 à 7 vw/werkdag

Uit bovenstaande tabel blijkt dat enkel voor de activiteiten van Ronny Beuten Group er een toename van het aantal vrachtwagentransporten kan worden verwacht van gemiddeld ongeveer 13 vrachtwagens per werkdag, ofwel 26 vrachtwagenverplaatsingen.

We vergelijken de verwachte toename van ca. 13 vrachtwagens per dag in de Eindestraat met de ca. 120 vrachtwagens per dag die er in de huidige situatie passeren (95 van Beuten en 25 van Moors). Dit is een toename van ca. 11 %, hetgeen als beperkt beschouwd mag worden. Immers de Eindestraat is een lokale weg type III. Voor dergelijke weg wordt uitgegaan van een totale capaciteit van 800 pae/u/rijrichting. Uitgaande van een toename van verplaatsingen van 13 vrachtwagens ten aanzien van de totale capaciteit van de weg, betekent een toename van 1,6% punten aan verkeersdruk. rekening houdend met het significantiekader I/C verhouding uit het Richtlijnenboek Mens-Mobiliteit, kan gesteld worden dat een verschil van minder dan 5%-punten beschouwd mag worden als niet significant.

We merken op dat de activiteiten binnen het plangebied aan schommelingen onderhevig zijn. Afhankelijk van de lopende campagnes in functie van werven waarvan grond wordt aangevoerd of waarnaar grond wordt afgevoerd en in functie van projecten waarvoor grotere hoeveelheden beton nodig zijn. In realiteit zal het aantal transporten per dag dus soms lager zijn dan in de huidige feitelijke situatie en soms hoger. De hierboven vermelde getallen geven de jaargemiddelde situatie weer. Onderstaande tabel geeft de verwachte verkeersgeneratie weer op een absolute topdag in de lente/zomer (buiten de bouwvakantie).

Aantal verplaatsingen	Gemiddelde dag	Piekdag	Vershil/dag
<i>Chauffeurs</i>	84 verpl.	120 verpl.	36 bijkomende vrachtwagenverplaatsingen verdeelt over de hele dag (max. 5/u)
<i>Bezoekers</i>	50 verpl.	80 verpl.	30 bijkomende autoverplaatsingen verdeelt over de hele dag (max. 4/u)

Aangezien alle activiteiten gebonden zijn aan deze schommelingen zal de zal ook de toename door het planvoornemen op deze piekmomenten slechts 11% bedragen ten opzichten van de bestaande verkeersgeneratie.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de mobiliteit verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Door het uitbreiden van de KMO-zone zijn geen bijkomende bedrijfsactiviteiten te verwachten t.o.v. de huidige, planologische situatie. De bedrijfsactiviteiten die mogelijk worden na het bestendigen van het bijkomend terrein zijn momenteel reeds vergund, zij het op de percelen binnen de huidige KMO-zone (2 ha).

In de toekomst zouden deze activiteiten, mits aanpassen van de vergunning, gespreid worden over 5 ha, waardoor ze niet enkel vergund zullen zijn, maar ook praktisch realiseerbaar.

Hierdoor zal vooral de opslag van gronden, die nu enkel in de huidige KMO-zone vergund is, in de vergunning verplaatst worden naar de percelen dicht bij de woonzone. Zoals in hoger aangegeven wordt, mits het treffen van de gepaste maatregelen (Vlarem II, artikel 4.4.7), niet verwacht dat de effecten hierdoor relevant zullen toenemen.

7.5.2 Lucht

Effecten ten aanzien van lucht zijn enkel relevant voor deelplan 1 (uitbreiding KMO-zone). Ten gevolge van een bestemming naar agrarisch gebied en tuinzone zijn redelijkerwijze geen aanzienlijke effecten ten aanzien van lucht te verwachten.

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Door het planvoornemen zijn volgende veranderingen te verwachten t.o.v. de huidige, feitelijke situatie:

- De momenteel reeds vergunde activiteiten zullen op de oppervlakte van ca. 5 ha i.p.v. ca. 2 ha kunnen uitgevoerd worden. Dit houdt voor stofemissies in dat geregeld grond zal worden aan- en afgevoerd, die deels ook gezeefd wordt. In de huidige, feitelijke situatie (2016-2017) ligt wel reeds grond opgeslagen (in landbouwzone), maar deze kan niet met de vereiste certificaten worden afgevoerd, bij gebrek aan een geldige vergunning. Daar afvoer niet mogelijk is, wordt momenteel ook geen extra grond meer aangevoerd.
- Alle andere activiteiten die betrekking hebben op aan- en afvoer van puin, de betoncentrale, de containerverhuur, ... zullen weinig of niet veranderen. Deze gebeuren nu reeds hoofdzakelijk op de vergunde percelen.
- De keermuur zal verhoogd worden van ca. 2,5 m (huidige hoogte) naar 3 à 4 m.

Voor de evaluatie van het effect van de extra verlading van gronden zijn volgende aspecten van belang:

- Er is enkel verlading tijdens de normale werkuren, dus niet 's avonds, 's nachts of in het weekend.
- Verlading vindt plaats op dagen dat gronden aangevoerd worden vanop werven waar grond wordt ontgraven en op dagen dat partijen grond worden afgevoerd. Deze verlading gebeurt dus niet permanent.
- Door het toepassen van verschillende maatregelen, zoals opgenomen in Vlarem II artikel 4.4.7 over de beheersing van niet-geleide stofemissies, worden de effecten van aan- en afvoer van grond op de luchtkwaliteit en de eventuele stofhinder beperkt.

Het effect op de luchtkwaliteit en de eventuele stofhinder door het verladen van gronden zal vergelijkbaar zijn met de effecten die in de huidige, feitelijke situatie reeds optreden door de andere activiteiten (opslag en verladen van puin, zand, grind/kiezel, ...). Daar deze effecten in de huidige situatie beperkt zijn, wordt verwacht dat de effecten ook in de geplande situatie beperkt zullen zijn.

Het PRUP voorziet ook de aanleg van een keermuur, waarvan een beperkt gunstig effect te verwachten is op de stofverspreiding. Hierdoor wordt de invloed van de wind op het terrein beperkt en wordt opwaaiend stof deels tegengehouden.

De vrachtwagentransporten door de Eindestraat zullen wijzigen door meer vrachtwagentransporten voor aan- en afvoer van gronden. Zoals in de discipline mobiliteit ingeschat, zal dit globaal slechts leiden tot een beperkte wijziging in het aantal transporten doorheen de Eindestraat.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Door het uitbreiden van de KMO-zone zijn geen bijkomende activiteiten te verwachten t.o.v. de huidige, vergunde situatie. Alle in de toekomst geplande activiteiten zijn momenteel reeds vergund, zij het op de percelen binnen de huidige KMO-zone (2 ha).

In de toekomst zouden deze activiteiten, mits aanpassen van de vergunning, gespreid worden over 5 ha, waardoor ze niet enkel vergund zullen zijn, maar ook praktisch realiseerbaar.

Hierdoor zal vooral de opslag van gronden, die nu enkel in de huidige KMO-zone vergund is, in de vergunning verplaatst worden naar de percelen dichterbij de woonzone. Zoals in hoger aangegeven wordt, mits het treffen van de gepaste maatregelen (Vlarem II, artikel 4.4.7), niet verwacht dat de effecten hierdoor relevant zullen toenemen.

7.5.3 Geluid

Effecten ten aanzien van geluid zijn enkel relevant voor deelplan 1 (uitbreiding KMO-zone). Ten gevolge van een bestemming naar agrarisch gebied en tuinzone zijn redelijkerwijze geen aanzienlijke effecten ten aanzien van geluid te verwachten.

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Door het planvoornemen zijn volgende veranderingen te verwachten t.o.v. de huidige, feitelijke situatie:

- De momenteel reeds vergunde activiteiten zullen op de oppervlakte van ca. 5 ha i.p.v. ca. 2 ha kunnen uitgevoerd worden. Dit houdt voor geluidsemissies vooral in dat geregeld grond zal worden aan- en afgevoerd. In de huidige, feitelijke situatie (2016-2017) ligt wel reeds grond opgeslagen (in landbouwzone), maar deze kan niet met de vereiste certificaten worden afgevoerd, bij gebrek aan een geldige vergunning. Daar afvoer niet mogelijk is, wordt momenteel ook geen extra grond meer aangevoerd.
- Alle andere activiteiten die betrekking hebben op aan- en afvoer van puin, de betoncentrale, de containerverhuur, ... zullen weinig of niet veranderen. Deze gebeuren nu reeds hoofdzakelijk op de vergunde percelen.
- De keermuur zal verhoogd worden van ca. 2,5 m (huidige hoogte) naar 3 à 4 m.

Voor geluid is de enige activiteit op het terrein waarvan volgens de geluidstudie van 2013 het specifiek geluid niet voldeed aan de grenswaarde de breekinstallatie voor puin. Deze situatie werd echter verbeterd door meer (geluid)afscherming te voorzien. Er wordt niet gepland om in de toekomst meer puin te gaan behandelen dan in de huidige, feitelijke situatie.

De andere activiteiten zoals het aan- en afrijden van vrachtwagens, het laden en lossen, de zeefinstallatie voor gronden, ... geven geen aanleiding tot het overschrijden van de grenswaarde. Ook wanneer deze activiteiten vaker voorkomen zullen ze voldoen aan de grenswaarde.

Van het verhogen van de keermuur van ca. 2,5 m (huidige hoogte) naar 3 à 4 m is een beperkt gunstig effect te verwachten op de verspreiding van de geluidsemissies. Vooral het geluid van activiteiten die dichtbij de keermuur plaatsvinden zullen beter afgeschermd worden.

De vrachtwagentransporten door de Eindestraat zullen wijzigen door meer vrachtwagentransporten voor aan- en afvoer van gronden. Zoals in de discipline mobiliteit ingeschat, zal dit globaal slechts leiden tot een beperkte wijziging in het aantal transporten doorheen de Eindestraat.

Er worden geen aanzienlijke effecten op het geluidsklimaat verwacht.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Door uitbreiding van de KMO-zone zijn geen bijkomende activiteiten te verwachten t.o.v. de huidige, vergunde situatie. Alle in de toekomst geplande activiteiten zijn momenteel reeds vergund, zij het op de percelen binnen de huidige KMO-zone (2 ha).

In de toekomst zouden deze activiteiten, mits aanpassen van de vergunning, gespreid worden over 5 ha, waardoor ze niet enkel vergund zullen zijn, maar ook praktisch realiseerbaar.

Hierdoor zal vooral de opslag van gronden, die nu enkel in de huidige KMO-zone vergund is, in de vergunning verplaatst worden naar de percelen dicht bij de woonzone. Zoals hoger aangegeven wordt niet verwacht dat de effecten hierdoor relevant zullen toenemen.

7.5.4 Ruimtelijke aspecten

Milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het PRUP beoogt voor deelplan 1 de regularisatie van de huidige, feitelijke toestand en voor deelplan 2 een bestemming in overeenstemming met de feitelijke toestand op het terrein. Er worden dan ook geen belangrijke ruimtelijke wijzigingen verwacht t.o.v. de feitelijke situatie.

Er bevindt zich momenteel reeds een groenbuffer rond het terrein doch deze bevindt zich deels op openbaar domein. De groenbuffer wordt uitgebreid op de bedrijfspercelen. Het 'groene', meer aaneengesloten uitzicht van deze buffer zal de komende jaren nog verbeteren.

Milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

De geplande uitbreiding van de KMO-zone (deelplan 1) wordt voorzien in aansluiting van een reeds bestaande KMO-zone. Bovendien wenst de provincie de herbestemming te koppelen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Er zal voldoende aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van het bedrijf in het omliggende landschap. Bij de inrichting van de bedrijfssite (zowel voor de uitbreiding als voor de huidige delen) moet gestreefd worden naar een maximaal en efficiënt ruimtegebruik, een duurzame bedrijfssite, een optimale functionele organisatie en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving. De omzetting naar agrarisch gebied en tuinzone (deelplan 2) wordt voorzien in aansluiting van een aaneengesloten landbouwzone (agrarisch gebied) en in aansluiting woongebied (tuinzones).

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de globale ruimtelijke structuur worden bijgevolg niet verwacht voor beide deelplannen.

Ten gevolge van het voorgenomen deelplan 1 wordt de bestaande zone voor KMO uitgebreid, wat positief is voor het betrokken bedrijf en de functie bedrijvigheid in het algemeen. Op deze manier kan het bedrijf namelijk in de toekomst optimaal blijven functioneren. De percelen die in landbouwgebied worden omgezet door middel van het voorgenomen plan, werden voorheen in hoofdzaak gebruikt in functie van de veeteelt. Deze functie is momenteel niet meer van toepassing gezien de percelen reeds in gebruik genomen zijn door Grondwerken Beuten. Het verdwijnen van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) zal bovendien planologisch worden gecompenseerd via deelplan 2, waar

woonuitbreidingsgebied herbestemd zal worden naar agrarisch gebied en tuinzone in een zone die momenteel reeds in gebruik is voor landbouw.

Er worden geen aanzienlijke ruimtelijke effecten van het plan verwacht.

7.5.5 Licht

Deelplan 1

De huidige site bevat een aantal lichtpunten ter hoogte van de productieplaatsen, de parkings, de weegbrug en tankzone.

Bij het herinrichten zullen er een aantal lichtpunten bijkomen. Er zal op toegezien worden dat alle lichtpunten correct geplaatst worden zodat er geen bijkomende lichtpollutie ontstaat.

Werken met zachte, neerwaarts gerichte lichtpunten wordt vooropgesteld. Hierbij dient gelet te worden dat de lichtbundels binnen de contouren van het plangebied blijven. Hierdoor wordt de duisternis van de omliggende landbouwpercelen behouden.

Deelplan 2

Ten gevolge van de bestemming naar agrarisch gebied en tuinzone zijn redelijkerwijze geen aanzienlijke effecten ten aanzien van lichthinder te verwachten.

7.5.6 Veiligheid

Het bedrijf is zelf geen SEVESO-inrichting en in de wijde omgeving (>2km) zijn ook geen andere SEVESO-bedrijven actief. Uit de VR-toets blijkt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. *Zie VR-toets in bijlage.*

7.6 Tweede eventueel ontwikkelingsscenario - scheepstransport

Het bedrijf plant voor de aanvoer van zand en kiezel/grind voor het aanmaken van beton deels van schepen gebruik te maken. Ook het buurbedrijf Moors Beton- en baksteenwanden heeft interesse om de aanvoer van gelijkaardige grondstoffen per schip te gaan doen. Om dit scheepstransport mogelijk te maken is volgende infrastructuur nodig:

- Installaties aan de kade van de Zuid-Willemsvaart om het lossen van zand en kiezel mogelijk te maken (keuze in overleg met De Vlaamse Waterweg nv)
- Transportband over het bestaande fietspad/jaagpad (fietspad te overkappen of in een korte tunnel te leggen).
- Transportband gaat langs de zuidelijke terreingrens over het terrein van Moors tot op het terrein van Beuten. Beide bedrijven zouden de mogelijkheid hebben deze infrastructuur te gebruiken. Op het terrein van Moors zal er een mogelijkheid zijn om de materialen bij Moors af te nemen of verder te leiden naar Beuten.

In het planologisch attest is opgelegd dat bij de omgevingsvergunning minstens de afspraken/contracten tussen het bedrijf en Vlaamse Waterweg gevoegd moeten worden. Scheepstransport voor de aanvoer van zand en kiezel/grind wordt daarom meegenomen als eventueel tweede ontwikkelingsscenario. Dit tweede ontwikkelingsscenario resulteert slechts in een gewijzigde

effectbespreking van enkele effectgroepen, namelijk mobiliteit, lucht en geluid. Voor de overige effectgroepen is de al dan niet uitvoering van dit ontwikkelingsscenario niet relevant.

Effectgroep mobiliteit - milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

In de huidige, feitelijke situatie (2016-2017) ligt reeds grond opgeslagen (in landbouwzone), maar deze kan niet met de vereiste certificaten worden afgevoerd, bij gebrek aan een geldige vergunning. Daar afvoer niet mogelijk is, wordt momenteel ook geen extra grond meer aangevoerd. Alle andere activiteiten die betrekking hebben op aan- en afvoer van puin, de betoncentrale, de containerverhuur, ... zullen weinig of niet veranderen. Deze gebeuren nu reeds hoofdzakelijk op de vergunde percelen. Er wordt bovendien vooropgesteld aanvoer van zand en kiezel/grind deels per schip i.p.v. per vrachtwagen te doen. Door bovenstaande evoluties zijn volgende wijzigingen in verkeersstromen te verwachten (bron: Screening bij planologisch attest Grondwerken Beuten Dilsen-Stokkem, december 2017):

Wijziging	Getransporteerde vracht	Aantal Vrachtwagens
Regulariseren van TOP-zone waardoor deze (terug) actief wordt		
Aanvoer van grond	+ 48 000 ton/j	+ 1600 vw/jaar + 6 à 7 vw/werkdag
Afvoer van grond	+ 48 000 ton/j	+ 1600 vw/jaar + 6 à 7 vw/werkdag
Aanvoer van zand en kiezel/grind per schip		
Aanvoer van zand en kiezel/grind naar Grondwerken Beuten	- 42 000 ton/j	- 1400 vw/jaar - 5 à 6 vw/werkdag
Aanvoer van zand en kiezel/grind naar Beton- en baksteenwanden Moors	- 18 000 ton/j	- 600 vw/jaar - 2 à 3 vw/werkdag

Uit bovenstaande tabel blijkt dat – in het geval er enkel vrachtwagentransport gebruikt wordt- enkel voor de activiteiten van Beuten er een toename van het aantal vrachtwagentransporten kan worden verwacht van gemiddeld ongeveer 13 vrachtwagens per werkdag.

Daar zowel het buurbedrijf Beton- en baksteenwanden Moors als Beuten gebruik zou maken van de mogelijkheid om zand en kiezel/grind aan te voeren per schip, zullen in realiteit hierdoor ongeveer 8 (5 à 6 plus 2 à 3) vrachtwagentransporten wegvallen, waardoor de gezamenlijke toename op ongeveer 5 vrachtwagens per dag zal komen.

We vergelijken de verwachte toename van ongeveer 5 vrachtwagens per dag in de Eindstraat met de ca.120 vrachtwagens per dag die er in de huidige situatie passeren (95 van Beuten en 25 van Moors). Dit is een toename met ongeveer 4 % wat beperkt is. Uit bovenstaande tabel blijkt dat enkel voor de activiteiten van Beuten er een toename van het aantal vrachtwagentransporten kan worden verwacht van gemiddeld ongeveer 7 vrachtwagens per werkdag. Met enige voorzichtigheid kan door op termijn de aan- en afvoer deels te organiseren via het water (kanaal Zuid-Willemsvaart) geraamd worden op ca. 20% van de totale verplaatsingen van de chauffeurs.

Effectgroep mobiliteit - milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Voor het planvoornemen zijn slechts beperkte bijkomende activiteiten te verwachten t.o.v. de huidige, planologische situatie. De transporten voor aan- of afvoer van gronden zijn in principe al mogelijk

binnen de huidige vergunning. Ze zijn echter momenteel niet realiseerbaar daar de ruimte binnen de huidige 2 ha KMO-zone ontbreekt voor opslag van deze gronden.

In de toekomst zouden deze activiteiten, mits aanpassen van de vergunning, gespreid worden over 5 ha, waardoor ze niet enkel vergund zullen zijn, maar ook praktisch realiseerbaar. Vergeleken met de huidige vergunde situatie zijn de transporten van gronden dus niet als een stijging te aanzien. De infrastructuur die nodig is voor het aanvoeren van zand en kiezel/grind per schip i.p.v. per vrachtwagen is momenteel nog niet vergund. Het vergunnen van deze infrastructuur zal resulteren in een daling van ca. 1400 vrachtwagens per jaar voor Grondwerken Beuten (5 à 6 vrachtwagens per werkdag). Een afname van 5 à 6 vrachtwagens per dag in de Eindestraat kan vergeleken worden met de ca. 120 vrachtwagens per dag die er in de huidige situatie passeren (95 van Beuten en 25 van Moors). Het is een afname met 4 à 5 % wat beperkt is.

Effectgroep lucht - milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het aanvoeren van zand en kiezel/grind per schip i.p.v. per vrachtwagen geeft aanleiding tot volgende evolutie:

- Op het terrein wordt het lossen van vrachtwagens vervangen door aanvoer met een transportband; De stofemissies van een transportband (vaste installatie) zijn in principe beter te voorkomen en te beheersen (overkappen transportband, lospunt voorzien van afscherming, valhoogte beperken, ...) dan deze van het lossen van een vrachtwagen.
- Er treden potentieel nieuwe emissies op t.h.v. de kade (lossen vanuit schip naar transportband). Deze zijn volgens de BBT goed te beperken (gepaste grijper, gepaste lostrechtter, afschermen transportband) en vinden sowieso plaats op grotere afstand van de woningen. Er wordt, mits het toepassen van BBT op de nieuwe losinstallaties, niet verwacht dat het vervangen van vrachtwagentransport door scheepstransport aanleiding zal geven tot meer stofemissies.

De vrachtwagentransporten door de Eindestraat zullen wijzigen, enerzijds door meer vrachtwagentransporten voor aan- en afvoer van gronden en anderzijds door minder vrachtwagentransporten voor aanvoer van zand en kiezel/grind (naar Grondwerken Beuten, maar ook naar buurbedrijf Moors). Zoals in de discipline mobiliteit ingeschat, zal dit globaal slechts leiden tot een beperkte wijziging in het aantal transporten doorheen de Eindestraat. Er worden geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit verwacht.

Effectgroep lucht - milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

De infrastructuur die nodig is voor het aanvoeren van zand en kiezel/grind per schip i.p.v. per vrachtwagen is momenteel nog niet vergund. Hiervan wordt, zoals hoger aangegeven, mits het toepassen van BBT op de nieuwe losinstallaties, niet verwacht dat het aanleiding zal geven tot meer stofemissies.

Effectgroep geluid - milieueffecten t.o.v. de feitelijke situatie

Het aanvoeren van zand en kiezel/grind per schip i.p.v. per vrachtwagen geeft m.b.t. geluidemissies vooral aanleiding tot extra losinstallaties aan de kade. De Zuid-Willemsvaart is geschikt voor schepen van CEMT-klasse II. Deze hebben een laadvermogen van ca. 600 ton. Voor het aanvoeren van ca. 42

000 ton/j kiezel/grind en zand naar Beuten zouden dus ca. 70 schepen per jaar nodig zijn. Het aantal schepen is dus beperkt tot ca. 70 schepen per jaar voor Grondwerken Beuten, wat overeenkomt met ca. 1 à 2 schepen per week.

Het laden en lossen van deze schepen vindt plaats langsheen de kade, en bevindt zich op deze manier op de grootst mogelijke afstand van de woningen (ca. 500 m). Bovendien wordt de laad- en loskade van de woningen gescheiden door de gebouwen van Moors, de gebouwen van Beuten en de verschillende (groen)buffers. Daarnaast betekent het scheepstransport ook een beperkte afname van zwaar verkeer doorheen de Eindestraat, waardoor een beperkte geluidswinst geboekt wordt ter hoogte van de woningen in de Eindestraat.

Gezien de toepassing van de BBT, het beperkt aantal schepen per week dat zal aanmeren en het feit dat deze activiteit op een aanzienlijke afstand van de woningen voorzien wordt, zal dit niet leiden tot aanzienlijke geluidseffecten.

Effectgroep geluid - milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Zie bespreking ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

7.7 Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten

7.7.1 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

7.7.2 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en bevindt zich op ca. 4 km van de dichtste grens (met Nederland).

Het voorgenomen plan regelt de bestemming van een klein gebied op lokaal niveau en brengt kleine wijzigingen aan in de bestaande planologische situatie. Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan gesteld worden dat in dit geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten heeft.

7.7.3 Conclusie

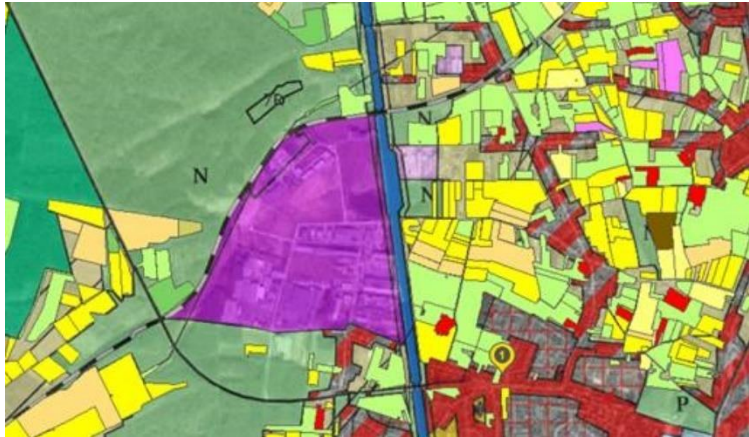
Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het PRUP "Grondwerken R. Beuten" dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

8 Publieke consultatie en adviesronde

De startnota van het PRUP 'R.Beuten' kon publiek geraadpleegd worden van 10/11/2019 tot en met 10/01/2020. Op 25/11/2019 vond een participatiemoment plaats. Verder werd advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in Bijlage het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP).

De verschillende adviezen, opmerkingen en het participatiemomenten worden besproken in deze scopingsnota, zie hiervoor de overzichtstabel op volgende pagina. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

Adviezen

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
A1	Provincie Limburg - Procoro	<p>1. Het plan moet in zijn ruimere context bekeken worden. De mogelijkheid tot het creëren van een verbinding tussen 2 natuurgebieden moet onderzocht worden. Er moet onderzocht worden of dit mogelijk is in de buffer van 5m.</p>	<p>1. De waarde van de aansluitende natuurgebieden en potentie van investering in een natuurverbinding moet in een groter geheel bekeken worden. Is dit de meest wenselijk locatie op strategisch in te zetten op creëren van natuurverbindingen in Limburg? ANB heeft i.k.v. planologisch attest geen advies geformuleerd m.b.t. een eventuele natuurverbinding langs het bedrijventerrein).</p>  <p><i>Figuur 8-1 Het gebied ten oosten van vaart is nagenoeg volledig gecultiveerd (zelfs de kleine gebieden die zijn bestemd als natuurgebied zijn deels in gebruik als landbouwpercelen.</i></p> <p>Indien een eventuele verbinding tussen deze natuurgebieden onderzocht wordt, is het wenselijker de verbinding te onderzoeken in aansluiting langs het kanaal, hier is namelijk reeds een fietsverbinding aanwezig. Bovendien kan de natuurverbinding hier aansluiten bij een</p>

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
			<p>bestaande lijnstructuur. De verbinding tussen de natuurgebieden bedraagt via het kanaal ongeveer 200m, terwijl dit via de groene buffer van het bedrijf ongeveer 500m zou bedragen.</p> <p>De groenbuffer die in het kader van het RUP wordt voorzien heeft als doel het bedrijf in de ruimtelijke omgeving te laten inpassen. Daarbij zal de buffer op het terrein van het bedrijf ingeplant worden. Bijkomende ruimte op het bedrijventerrein is niet beschikbaar.</p>
		<p>2. De analoge en digitale versie van het grafisch plan moeten op elkaar afgestemd worden.</p>	<p>2. Het gewestplan zal afgestemd worden op de huidige perceelsstructuur. Hierdoor worden slivers vermeden.</p>
		<p>3. De vertuining binnen deelplan 2 mag niet inbegrepen worden bij de landbouwzone. De effectieve compensatie moet 3ha zijn.</p>	<p>3. In de startnotafase wordt een indicatie gegeven van afbakening van de contour. De precieze afbakening op perceelsniveau gebeurt in de volgende fase bij opmaak grafisch plan. Streefdoel is de effectieve compensatie aan landbouwgebied van 3ha aan te houden. Conform de omzendbrief HAG zal het ingenomen aandeel Herbevestigd Agrarisch Gebied volledig gecompenseerd worden. Indien nodig wordt de contour van te compenseren landbouwgebied (bv. te bestendigen landbouwgebied) naar het noorden uitgebreid, ter compensatie van het bestendigen (of niet meenemen van woonzones/tuinzones in het westen). In het kader van de opmaak van het VORUP zal op met de gemeente/plantteam op perceelsniveau gekeken worden hoe de afbakening zal gebeuren.</p>
		<p>4. Er moet aandacht zijn voor de afstemming tussen beide planningsprocessen in deelplan 2 (provinciaal en gemeentelijk RUP).</p>	<p>4. In een komend overleg zal de afstemming tussen beide RUP's gebeuren samen met de gemeente. Om deze reden is de gemeente ook opgenomen in het planteam.</p>

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		5. Er moet aandacht zijn voor de relatie tussen woongebied en agrarisch gebied en de impact op elkaar. Beide bestemmingen moeten compatibel blijven t.o.v. elkaar.	5. Er zal onderling met de gemeente afgestemd worden op welke manier het compensatiegebied benaderd wordt.
A2	Provincie Limburg – Waterlopen en domeinen	1. Geen advies	1. /
A3	Agentschap Innoveren & Ondernemen	1. Bij de discipline mobiliteit wordt er verwezen naar het MOBER dat werd opgemaakt ikv het PA. In de MOBER worden er aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van het wegprofiel, het voorzien van uitwijkstroken en voetpaden, of het voorzien van snelheidsremmende maatregelen. Er dient een beslissing genomen te worden ter implementatie van de voorgestelde maatregelen. Deze dienen ook afgestemd te worden met het toekomstig ontwikkelingsscenario.	1. Het al dan niet implementeren van de verschillende voorgestelde maatregelen is niet afhankelijk van de opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gezien deze in het MOBER reeds behandeld zijn kunnen deze ingrepen door de gemeente worden uitgevoerd en dienen deze niet opnieuw behandeld te worden in het RUP. Daarbij behandelt het RUP enkel de herbestemming van een deel van het agrarisch gebied.
A4	Departement Omgeving	1. De beschreven effecten op mobiliteit zijn niet duidelijk. Enerzijds wordt er geen stijging voorspeld, anderzijds wordt er wel een stijging voorspeld van vrachtwagentransporten. De tabel op p. 71 is niet duidelijk.	1. Paragraaf 'Effectgroep mobiliteit - milieueffecten t.o.v. de vergunde situatie' wordt genuanceerd. De ingrepen gelegen in agrarisch gebied zijn vandaag niet vergund. Hier treedt wel degelijk een wijziging op ten aanzien van de huidige vergunde situatie. Een beperkte stijging van verkeer is hierdoor mogelijk. De cijfers worden op elkaar afgestemd. Indien de uitbreiding verwezenlijkt zal worden, zal er een toename zijn van om en bij de 13 vrachtwagens per dag (5 mits afvoer via het water). Gezien deze stijging zeer beperkt is vergeleken met het totale aantal voertuigbewegingen in huidige toestand is dit als niet aanzienlijk aan te duiden.
		2. De conclusie dat indien er aan slooptransport zou gedaan worden er een toename zou zijn van 5 vrachtwagens per dag moet verduidelijkt worden.	2. Dit wordt verduidelijkt [(+6; +6) (-5, -3)]

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		3. In het PA wordt er vermeld dat het bedrijf een afspraak/contract dient te voegen bij de vergunningsaanvraag. In de startnota wordt het slooptransport slechts gezien als een 2 ^{de} scenario. Indien er géén slooptransport ingezet wordt dient dit duidelijk opgenomen te worden en moet dit juridisch afgestemd worden met de voorwaarden van het PA. Ook moet er in dit geval duidelijk gecreëerd te worden wat er verwacht wordt bij een vergunningsaanvraag.	3. Dit wordt verder meegenomen in het RUP en teruggekoppeld met de betrokken actoren. In de fase van startnota was de mogelijkheid tot slooptransport nog onduidelijk. Omwille van deze onduidelijkheid, is ervoor gekozen om dit toch op te nemen in de screening.
A5	OVAM	1. Algemene aandachtspunten: De verplichtingen van het bodemdecreet moeten worden gevolgd (bodemattestverplichting, overdracht van risicogronden) De bepalingen van het grondverzet moeten worden gevolgd. Een bestemmingswijziging kan een impact hebben op de verplichtingen die volgens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op de gronden.	1. De regelgeving van het Bodemdecreet dient steeds gevolgd te worden. Deze regelgeving staat op zichzelf en zal geen deel uitmaken van het RUP.
A6	VMM	1. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.	1. /
A7	Agentschap Wegen & Verkeer	1. Geen advies	1. /
A8	Departement Landbouw & Visserij	1. Het Departement wenst op te merken dat de HAG compensatie enkel kan aanvaard worden voor percelen met een landbouwwitbating. Tuinzones worden hier niet toe gerekend. De herbestemming van WUG wordt uitgevoerd tot op kadastrale perceelsgrenzen. Daartoe moet de zoekzone dan ook voldoende ruim worden genomen om de compensatie voor de inname van HAG volledig te kunnen doen. Het is momenteel niet duidelijk of er effectief 3ha agrarisch gebied overblijft nadat de tuinzones uit het gebied zijn gehaald.	1. Zie bespreking advies bij A1.3
A9	Gemeente Dilsen-Stokkem	1. Het PRUP probeert een illegale toestand te regulariseren. Een herlokatie naar de overzijde van het kanaal zou ruimtelijk gezien beter	1. Zie inspraakreactie 1.1 en 1.2

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		zijn. Men is niet akkoord met het feit dat een overtreding beloond moet worden.	
		2. In de compensatiezone blijven er nog delen WUG over, deze worden onbruikbaar door hun nieuwe percelering.	2. Zie advies 1.3. De doelstelling van het compensatiegebied is deze zone zo efficiënt mogelijk om te zetten naar agrarisch gebied. Gezien er in dit RUP enkel een zone voor compensatie zal aangeduid worden is het niet mogelijk voor het gehele WUG een uitspraak te doen. De visie voor het overige deel van het WUG zal opgenomen worden bij de opmaak van het gemeentelijk RUP Centrumplein Rotem dat gelijk met deze RUP-procedure loopt. Er vindt weliswaar een afstemming plaats met de gemeente o.a. via het planteam. Deze inhoudelijke afstemming zal ook opgenomen worden in de toelichtingsnota.
		3. De eigenaars van het WUG denken dat deze grond dezelfde waarde heeft als woongebied, maar dat is niet waar.	3. Het bezitten van woonuitbreidingsgebied is niet hetzelfde als woongebied. Voor de ontwikkelbaarheid is reeds uitspraak gedaan in de beleidsplannen, waarin is aangegeven dat volledige ontwikkeling niet aan de orde is.
		4. Een uitdoofscenario moet overwogen worden. Daarbij moet er opgenomen worden dat er geen bebouwing of constructies mogen opgericht worden in de uitbreidingszone.	4. Zie inspraakreactie 1.1. Pas in de volgende fase van het voorontwerp RUP zal er een uitspraak gedaan worden over de stedenbouwkundige voorschriften van de uitbreidingszone en of er al dan niet constructies toegelaten zijn. De effectbespreking en de conclusie dat de effecten niet aanzienlijk zijn geldt voor zowel het toelaten als het niet toelaten van constructies in de voorschriften van het RUP. Inmiddels, april 2020 werd het VORUP reeds opgemaakt en besproken met het planteam. Hierin werd op het grafisch plan de bouwvrije zone afgebakend als een bouwvrije zone, waarin volgens de stedenbouwkundige voorschriften geen bebouwing, breekinstallatie voor het breken en/of zeven van puin of betoncentrale voorzien kan worden.

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		<p>5. Is transport via het kanaal mogelijk ? Kan dit als voorwaarde mee worden opgenomen in het RUP ?</p>	<p>5. In de startnota wordt reeds geschetst dat het merendeel van het transport zal gebeuren m.b.v. vrachtwagens. Dit wordt verder meegenomen in het RUP en teruggekoppeld met de betrokken actoren. In de fase van startnota was de mogelijkheid tot scheepstransport nog onduidelijk. Omwille van deze onduidelijkheid, is ervoor gekozen om dit toch op te nemen in de screening. Het al dan niet verplichten van transport via het kanaal zal overwogen worden bij de verdere uitwerking van het RUP. Tenslotte dient er in overeenstemming met het planologisch attest een afspraak/contract met de Vlaamse Waterweg voorgelegd te worden bij de vergunningsaanvraag.</p>

Inspraakreacties

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
<p>I1</p>	<p>Natuurpunt Limburg</p>	<p>1. Het bedrijf was oorspronkelijk geen zonevreemd bedrijf. Vanaf de gevraagde uitbreiding had er nagedacht moeten worden over een gefaseerde verhuis naar de overzijde van het kanaal. Dergelijk bedrijf (met omvangrijke en belastende trafiek) hoort thuis op een goed ontsloten terrein. In het GRS (p. 71 richtinggevend deel) staat dat de bedrijvenzone als volledig ontwikkeld werd beschouwd. Voor de KMO-zone aan de Vaartstraat werd een uitdoofbeleid vooropgesteld, dit werd niet gevolgd en in 2012 heeft er zich een nieuw groot bedrijf gevestigd.</p>	<p>1. De opmaak van het RUP vertrekt van het afgeleverde planologisch attest. Volgens de huidige regelgeving moet wanneer een overheid een (voorwaardelijk) gunstig planologisch attest afgeeft, en als dat attest een bestemmingswijziging/opmaak RUP veronderstelt, deze overheid binnen een zekere termijn na afgifte van het attest een planproces opstarten. Er is een herlocatiestudie uitgevoerd naar aanleiding van het planologisch attest. Hieruit bleek herlocatie geen optie. De resultaten van deze studie zullen verduidelijkt worden in het RUP.</p>
		<p>2. Door de stedenbouwkundige inbreuken te willen regulariseren met een PRUP geeft men een fout signaal aan bedrijven die toekomstgericht zonevreemd willen uitbreiden. Juridisch gezien kunnen deze RUP's geannuleerd worden door de raad van state. Een voorwaarde voor het</p>	<p>2. Volgens de codex RO dienen de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht te zijn. In het geval van het bedrijf Beuten bevinden zich binnen het agrarisch gebied verschillende TOP- en COPRO-opslagplaatsen en opslagplaats voor</p>

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		<p>verlenen van een PA is namelijk dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund moet zijn. Dat is voor dit bedrijf niet het geval gezien de uitbreiding van 3ha 3/5 van de totale oppervlakte van het bedrijf omvat.</p>	<p>machines en containers. De hoofdgebouwen en –functies bevinden zich allemaal binnen het vergunde gedeelte. Hieronder wordt verstaan: betoncentrale, breekinstallatie, COPRO-opslagplaats, stockage van zand en grondstoffen, conciërgewoning, burelen, weegbrug, bedrijfshal en refter, overdekte opslagruimte,...</p> <p>Daarbij komt dat het gebruik van de opslagplaatsen stilliggen zonder het volledige bedrijf stilligt. Er kan dus moeilijk gesproken worden van ‘voor bedrijfsvoering noodzakelijke functies’.</p> <p>Er kan dus wel degelijk gesteld worden dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund is volgens de voorwaarden van de Codex RO.</p> <p>Daarnaast is het een voorwaarde voor de opmaak van een planologisch attest om hoofdzakelijk vergund te zijn. We kunnen er dus vanuit gaan dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund is.</p>
		<p>3. Volgens het ruimtelijk structuurplan Dilsen-Stokkem zijn er verschillende verbeteringen mogelijk in deze zone. We gaan er dan ook van uit dat er een groot RUP opgesteld dient te worden voor deze zone (Vaartstraat, Eindestraat, Brugstraat) om alle problemen in één keer op te lossen. Het bedrijventerrein Eindestraat zou moeten uitdoven, het zonevreemde jeugdbivak dient planologisch geregeld te worden, er dient een kwalitatieve verbinding voorzien te worden, de oostzijde van het kanaal wordt gezien als een groen lint/natuurverbinding, er bevinden zich een aantal recreatieve enclaves binnen het NPHK die dienen te verdwijnen,... Planologisch lijkt deze zone dan ook eerder geschikt om een functie als natuur/recreatie te vervullen. Er moet een bovenlokaal overleg komen om dit allemaal op elkaar af te stemmen en te zoeken naar een overkoepelend RUP. Dergelijk RUP past ook binnen de gebiedsgerichte werking zoals vooropgesteld door het beleidsplan Ruimte.</p>	<p>3. Er zijn ondertussen reeds verschillende planinitiatieven opgestart om verschillende knelpunten op te lossen. De opmaak van het RUP vertrekt van het afgeleverde planologisch attest. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Daaraan gekoppeld maakt het attest ook duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet. Reeds in het kader van het proces van het PA werd voor deze zone een behoud als bedrijventerrein vooropgesteld.</p>

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
12	Limburgse Milieukoepel vzw.	1. De procesnota geeft aan dat het besluitvormingsproces verloopt volgens de decretale bepalingen volgens de Codex RO, afdeling 3, artikels 2.2.18 tem 2.2.25. Dit moeten artikels 2.2.12 tem 2.2.27 zijn.	1. Het klopt dat het besluitvormingsproces begint bij artikel 2.2.12 (Provinciale RUP's) tem 2.2.25. De artikels 2.2.26 en 2.2.27 zijn onbestaande.
		2. In de scopingnota dienen volgende aanvullingen te gebeuren: de alternatieven dienen verder onderzocht te worden (nulalternatief, locatiealternatief). Er kan alvast niet gesteld worden dat er te weinig industriegronden voorhanden zijn binnen Dilsen-Stokkem. Inzake de solvabiliteit kan gesteld worden dat de huidige illegale toestand niet bijdraagt tot een positieve solvabiliteit.	2. <i>Zie bespreking reactie 1 van Natuurpunt Limburg.</i>
		3. Er wordt niet ingegaan op de strijdigheid tussen het RUP en de geldige structuurplannen.	3. In het structuurplan van de stad Dilsen-Stokkem staat in het richtinggevende deel dat de bedrijvzone aan de Eindestraat als volledig wordt beschouwd en dient ingepast te worden in zijn omgeving. Het is daarbij steeds mogelijk dat een gemeente (beperk) afwijkt van het richtinggevende gedeelte van het structuurplan. Voor het bindende gedeelte is dit niet mogelijk. In dit geval wordt er met behulp van het RUP conform het GRS gestreefd naar een betere inpassing van het bedrijf in zijn omgeving door het voorzien van een gepaste groenbuffer. Er wordt gedeeltelijk afgeweken van de visie omdat het bedrijventerrein beperkt wordt uitgebreid.
		4. Het aantal vrachtwagenbewegingen (bestaand > nieuw) wordt opgenomen in de bespreking van de effecten, maar niet het feit dat er in huidige toestand ook een aantal problemen zijn zoals teveel zwaar verkeer door woonstraten (Eindestraat) die hierop niet voorzien is.	4. Dit wordt meegenomen in de nota. Doch de effectenbespreking, bespreekt met name de effecten ten gevolge van het planvoornemen.
		5. Het eventuele transport via het kanaal is niet realistisch weergegeven. Het merendeel van het transport zal steeds met vrachtwagens gebeuren en slechts in zeer beperkte mate via het kanaal. Over de	5. In de startnota wordt reeds geschetst dat het merendeel van het transport zal gebeuren m.b.v. vrachtwagens. Dit wordt verder meegenomen in het RUP en teruggekoppeld met de betrokken actoren. In de fase van startnota was de mogelijkheid tot scheepstransport nog

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		eventuele aanleg van een kade aan de oostzijde van het kanaal zijn er geen gegevens bekend.	onduidelijk. Omwille van deze onduidelijkheid, is ervoor gekozen om dit toch op te nemen in de screening.
		6. Het PRUP dient rekening te houden met de voorwaarden opgelegd door de PROCORO.	6. De voorwaarden opgelegd door de PROCORO hebben betrekking op het planologisch attest. Deze voorwaarden zijn met andere woorden gekoppeld aan het afleveren van een vergunning en staan los van het RUP. Desondanks maken ze toch deel uit van de startnota. Het is de bedoeling deze voorwaarden te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften bij de verdere uitwerking van het RUP.

9 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

9.1 Verordenend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet samen gelezen worden met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

9.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Door middel van algemeen geldende bepalingen worden verplichtingen opgelegd inzake onder meer:

- duurzaamheid;
- waterhuishouding;
- materiaalgebruik en vormgeving;

Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan:

Categorie van gebiedsaanduiding	Bestemming
Deelplan 1: 'Grondwerken R. Beuten'	
Bedrijvigheid	Art. 1 Zone voor lokaal bedrijventerrein
Bedrijvigheid	Art. 2 Bufferzone
Deelplan 2: 'Compensatiegebied aansnijding herbevestigd agrarisch gebied'	
Wonen	Art. 1 Tuinzone
Landbouw	Art. 2 Agrarisch gebied

9.3 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften

9.3.1 Gewestplan

- "Ambachtelijke bedrijven en kmo's" (cfr. Art 2.0 2.1.3 KB 01-09-1980)

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

- “Agrarisch gebied” (cfr. Art 2.0 2.1.3 KB 01-09-1980)

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- “Woonuitbreidingsgebied” (cfr. Art 1.1 2.1.3 KB 01-09-1980)

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

9.4 Ruimtebalans

Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

Tabel 6 Ruimtebalans

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Deelplan 1: 'Grondwerken R. Beuten'		
Bedrijvigheid	18.615m ²	49.550m ²
Landbouw	30.935m ²	/
Totaal	49.550m²	49.550m²
Deelplan 2: 'Compensatiegebied aansnijding herbevestigd agrarisch gebied'		
Landbouw	/	31.027m ²
Woonuitbreidingsgebied	31.991m ²	/
Woongebied	/	964m ²
Totaal	31.991m²	31.991m²

9.5 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

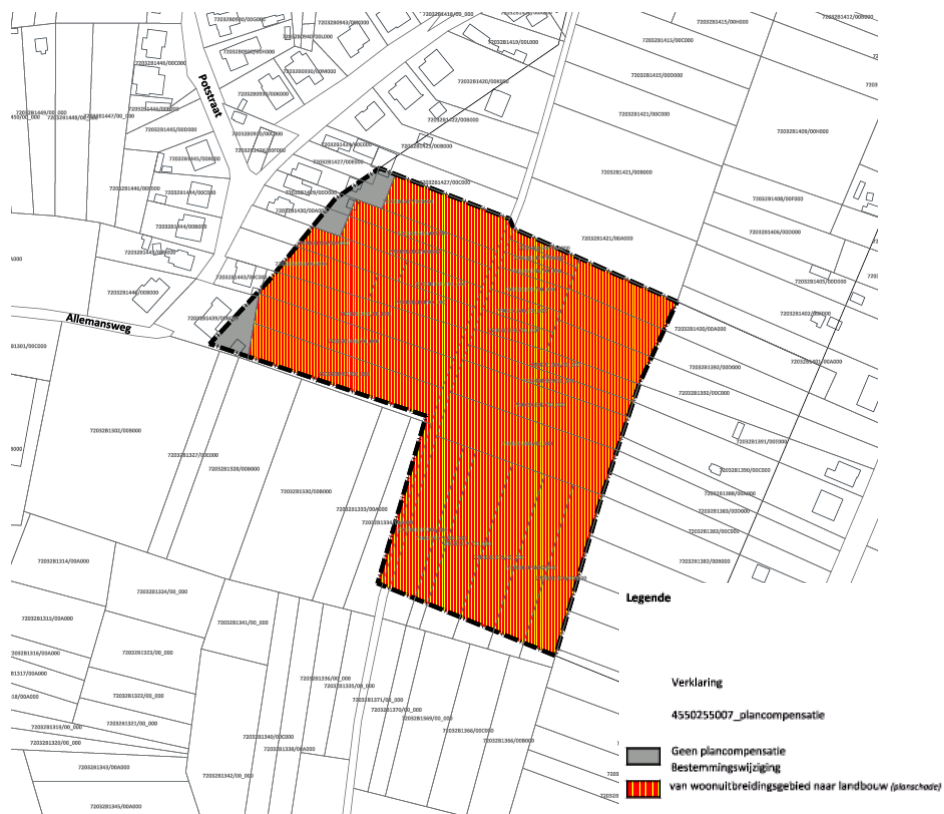
Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Onderstaande register is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “



Figuur 9-1 Register planbaten, planschade en/of kapitaal- of gebruikersschade deelplan 1



Figuur 9-2 Register planbaten, planschade en/of kapitaal- of gebruikersschade deelplan 2

10 Bijlagen

10.1 RVR-toets

10.2 Planologisch attest

© Antea Group 2021

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.