

RUP BEDRIJVENTERREIN - GEETBETS

1.1. Toelichting

Bram Adams, ruimtelijk planner Interleuven, werd uitgenodigd en gaf een toelichting aan de iGecoro over het RUP Bedrijventerrein.

Het RUP bedrijventerrein werd zowel inhoudelijk besproken, alsook toelichting van de reeds voorbije processtappen. De toelichting werd gegeven aan de hand van een presentatie. Deze presentatie wordt als bijlage toegevoegd worden aan het verslag horende bij deze vergadering.

1.1.1. Historiek tot heden

09/10/2015: plenaire vergadering van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'bedrijventerrein Rummen';

21/12/2015: voorlopige vaststelling van het RUP 'bedrijventerrein Rummen';

25/01/2016 t.e.m. 25/03/2016: openbaar onderzoek van het RUP;

25/08/2016: definitieve vaststelling van het RUP 'bedrijventerrein Rummen';

19/11/2019: vernietiging RUP door Raad van State;

28/02/2022: voorlopige vaststelling van het RUP 'bedrijventerrein Rummen';

4/04/2022 t.e.m. 4/06/2022: openbaar onderzoek van het RUP;

10/08/2022: iGECORO-zitting na openbaar onderzoek, kennisname en behandeling van de bezwaarschriften en adviezen;

1.1.2. Overzicht bezwaren en adviezen

TYPE	NR.	NAAM	DATUM INDIENING	WIJZE + GEADRESSEERDE
Bezwaarschrift	1	[REDACTED]	16/05/2022	tegen ontvangstbewijs
Petitie	2	Meerdere personen	02/06/2022	tegen ontvangstbewijs
Bezwaarschrift	3	[REDACTED]	01/06/2022	tegen ontvangstbewijs
Petitie	4	Meerdere personen	03/06/2022	tegen ontvangstbewijs
Bezwaarschrift	5	[REDACTED]	02/06/2022	mail
Bezwaarschrift	6+9	[REDACTED]	02/06/2022	mail + post
Bezwaarschrift	7+8	[REDACTED]	02/06/2022	mail + post

Advies		Gemeente Nieuwerkerken	03/06/2022	mail
Advies		Provincie Limburg	20/05/2022	mail

1.1.3. Ontvankelijkheidsonderzoek bezwaarschriften

Art. 2.2.14. §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt: “§4. *Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag [van de termijn van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezorgd].*”

Alle ontvangen bezwaren werden tijdig ingediend en zijn bijgevolg allemaal in overeenstemming met de ontvankelijkheidsregels.

1.1.4. Samenvatting van de bezwaarschriften

Bezwaarschrift 1

- De bezwaarindieners dient bezwaar in tegen de voorziene ‘zachte ontsluiting’ van het bedrijventerrein.
 - o Deze is totaal nutteloos, gevaarlijk en zeer onrechtvaardig;
 - o Zes jaar na de eerste plannen is er nog steeds geen concreet plan voor de zachte ontsluiting (voetweg).
- Nutteloos: er wordt door voorliggend plan geen afstand gewonnen voor voetgangers naar het bushok. De breedte om uit te wijken op de Kraaistraat is ondoenbaar en gevaarlijk. Via het bedrijventerrein en de Grote Steenweg is even lang en veiliger.
- Gevaarlijk: er wordt een nieuw gevaarlijk kruispunt gecreëerd in de Kraaistraat. Er is geen zicht op het verkeer en er passeert meer zwaar verkeer sinds afsluiting Rummenweg in Herk-de-Stad. De bezwaarindieners heeft de woning aan de voorzijde omwille van criminaliteit dicht gemaakt en wil niet achter of naast de woning een nieuwe sluipteg.
- Onrechtvaardig: de buffers worden te niet gedaan door de voetweg en alle soorten tweewielers kort bij de woning wat de rust en privacy niet garandeert. Als hier geen bedrijventerrein komt, zou de heel oude voetweg die al meer dan 100 jaar niet meer gekend is niet meer opnieuw tot leven worden gewekt.

Bezwaarschrift 2

Petitielijst ondertekend door 107 bezwaarindieners. De bijgevoegde bezwaren zijn allemaal identiek.

- De onteigening van 5 ha landbouwgrond voor 4 bedrijven is onverantwoord op basis van de behoeftestudie.
- Het bedrijventerrein is niet gelegen nabij de kern van Rummen, wel bij een uitwaaierend lint. De voorgestelde locatie is niet te verantwoorden.
- Er werd niet onderzocht om in kader van intergemeentelijke samenwerking lokale bedrijventerreinen samen te voegen op 1 locatie die wel voldoet aan de locatieprincipes.
- Geen dubbele bufferzone voor de woningen aan Grote Steenweg.

- Het geplande bedrijventerrein doet weeral schaarse open ruimte verdwijnen. En is niet verweefbaar met de bestaande woningen. Ook kan de hieruit vloeiende waardevermindering voor de woningen niet worden geaccepteerd.
- Andere opties voor een bedrijventerrein werden niet meer onderzocht, de parameters zijn mijn inziens gemanipuleerd.
- Gezien huidige klimatologische veranderingen is het totaal onverantwoord om een bedrijventerrein van 5 ha te ontwikkelen met als gevolg verharding en slechte waterinfiltratie.

Bezwaarschrift 3

- Een onteigening van de eigendom ([REDACTED]) met een breedte van 15m is voorzien. Dit brengt een waardevermindering met zich mee van ten minste 15% wanneer het perceel wordt verkocht.
- In de toelichtingsnota (p. 17) wordt vermeld dat de Kraaistraat ontsluiting kan zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling. De Kraaistraatontsluiting is al enorm belast door ochtend- en avondverkeer en is geen veilig alternatief.
- Het gelijkheidsprincipe wordt geschonden en de vraag wordt gesteld hoe het RUP aansluit bij de woonkern van Rummen.
- Indien een ernstige kosten-batenanalyse wordt gemaakt voor de totale investering voor 4 kandidaat-bedrijven gaat dit veel geld kosten aan de gemeenschap.

Bezwaarschrift 4

Petitielijst ondertekend door 14 bezwaarindieners. De bijgevoegde bezwaarschriften zijn allemaal identiek en identiek aan bezwaarschrift 2.

Zie bezwaarschrift 2.

Bezwaarschrift 5

- De Kraaistraat is gelegen in een woonzone met landelijk karakter. In de Kraaistraat is reeds druk wegverkeer. Dit wordt gecompenseerd door het zicht achteraan de woning het welke zal verdwijnen met de komst van een bedrijventerrein.
- Door de positionering van het bedrijventerrein zal mijn eigendom in waarde dalen door het verdwijnen van het landelijke karakter en de fijnstof- en luchtvervuiling.
- Er wordt bezwaar ingediend tegen de bestemmingswijziging van een deel van de eigendom naar 'overig groen' en het stuk dat onteigend zal worden.
- Het RUP is in strijd met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor wat betreft de
 - o locatie en inrichting regionaal bedrijventerrein – moet via primaire of secundaire wegen;
 - o gedeconcentreerde bundeling lokaal bedrijventerrein in hoofddorp – toch in Rummen?;
 - o behouden en verhogen kwaliteit kleine kernen – vermindering van de kwaliteit om te wonen, de stilte, rust en verkeersleefbaarheid;
 - o een lokaal bedrijventerrein moet kunnen beschikken over een gescheiden rioleringsstelsel – de Kraaistraat heeft geen gescheiden stelsel;
 - o lokalisatie bedrijventerrein dient zodanig te worden gekozen dat de hinder op de omgeving maximaal wordt beperkt – zo dicht tegen de woonkern is het onmogelijk hieraan te voldoen.

Bezwaarschrift 6 + 9

Het RUP zou onze plannen voor een biolandbouwactiviteit op perceel [REDACTED] (met wonen aan straatzijde perceel [REDACTED]) onmogelijk maken omwille van:

- De beoogde grond wordt onteigend (53a19ca) en het restperceel is niet meer economisch rendabel wanneer slechts 36a39ca resteert van de 89a58ca.
- We dienen op zoek te gaan naar nieuwe landbouwgrond wanneer de grond onteigend wordt. Beschikbaarheid, prijs en locatie zijn bepalend – dit maakt het een heel moeilijk gegeven.
- Aankoop van de percelen (2 generaties geleden) was een dure investering die niet of niet hetzelfde kan worden gecompenseerd.

Algemene argumenten belangrijk zijn:

- zowel de huidige economische als de klimaatcrisis tonen aan dat er nood is aan lokale, duurzame ondernemingen zoals wij beogen;
- grondwatertafel is reeds laag. Het RUP zou voor meer verharding zorgen en de watertafel doen verlagen;
- de zachte ontsluiting wordt niet opgevangen door een groene buffer dit zorgt voor aantasting van de privésfeer van de eigendommen van de aangelanden;
- verdwijnen vegetatie en boomgaarden is slecht voor de biodiversiteit, de fauna en flora zullen hier onder lijden.

Bezwaarschrift 7 + 8

- Strijdigheid van het voorlopig vastgesteld RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
 - o Het GRS bepaalt in de bindende bepalingen op pag. 143 dat het lokaal bedrijventerrein een oppervlakte heeft van 5ha. Die oppervlakte van 5ha is trouwens ook nog eens vermeld op pag. 106 in het richtinggevend gedeelte van het GRS.
Het ontwerp-RUP bestrijkt een oppervlakte van meer dan 7,1 ha. Het gegeven dat ca. 2,4 ha van die 7,1 ha binnen het bedrijventerrein fungeert als buffer heft deze strijdigheid uiteraard niet op. De bindende oppervlakte is i.c. kennelijk overschreden.
De buffer moet op het bedrijventerrein aangelegd worden (verwijzing naar besluit van de Vlaamse Regering van 11/04/2008; buffer aan te leggen op gebied dat buffer noodzakelijk maakt). De buffer van 2,4 ha behoort onmiskenbaar tot de bedrijventerrein en kan niet in mindering worden gebracht (om als nog onder max. 5 ha te duiken).
 - o Het GRS bepaalt in de richtinggevende bepalingen op pag. 106 dat de KMO-zone in 2 fasen dient te worden aangesneden waarbij de 1^{ste} fase 3ha bedraagt en de 2^{de} fase pas kan aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De enige uitzondering die het GRS hierop voorziet betreft de ontsluitingsweg zelf die ook wel in één fase wordt gerealiseerd. De voorschriften van het RUP strijden met de hogere bepalingen van het structuurplan.
In art. 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften is i.c. immers niet voorzien dat de 1e fase slechts 3ha bedraagt. Er staat enkel dat de aanleg van het bedrijventerrein in fasen gebeurt waarbij de 1e fase het zuidelijk deel behelst en het 2e deel het noordelijk deel. Dit is niet conform het GRS. Tevens bepalen de voorschriften dat de 2^{de} fase kan worden ingenomen (ingericht) als 2/3^{de} van de 1^{ste} fase is uitgegeven. Ook dit is niet conform het GRS dat spreekt over 2/3^{de} dat ingenomen (gerealiseerd) moet zijn.
- Strijdigheid van het RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
 - o Het RSV bepaalt (resp. pag. 281, 332 en 333) dat lokale bedrijventerreinen in principe gelokaliseerd worden in hoofddorpen, dat lokale bedrijventerreinen d.m.v. een gemeentelijk

RUP kunnen worden ontwikkeld (voor herlokalisatie bestaande, voor nieuwe of voor uitbreiding buiten het bedrijventerrein van lokale bedrijven) en dat het gericht moet zijn op bedrijven van beperkte omvang, bij voorkeur aansluitend op hoofddorp, ook bij een woonkern, zo mogelijk bij bestaande zone of bestaande ontsluitingsinfrastructuur.

- Het lokale bedrijventerrein is niet gelokaliseerd in het hoofddorp;
 - Als het bij woonkern mag, dan moet het bij bestaande KMO-zone of bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur – het ligt hoofdzakelijk aan de Kraaistraat (een lokale wegenis, 1 rijstrook per richting, woongebied met landelijk karakter met zachte functies);
 - Ruimte vraag uit studie duidt op 13.800 m², waarbij één niet als lokaal bedrijf valt. O.b.v. structuurplanning is er geen taakstelling in hoofde van de gemeente om een groot aantal bedrijven van elders te huisvesten. De ruimtebehoefte wordt niet aangetoond. De kleine ruimtebehoefte staat niet in verhouding tot de totaal bestemde oppervlakte.
- Er ligt geen dienstige MER ontheffingsbeslissing voor bij openbaar onderzoek – de screeningsnota is onvolkomen.
- o Het ontwerp-RUP waarop de voormelde ontheffingsbeslissing betrekking heeft, is niet het ontwerp van RUP dat op 28/02/2022 voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad.
 - o De screeningsnota besteedt geen aandacht aan het VEN-gebied en de milieu-effecten van het RUP op dit gebied, op ca. 800m in vogelvlucht en ook niet op de nabije biologisch waardevolle percelen.
- Het voorlopig vastgestelde RUP miskent dat plangebied volledig binnen herbevestigd agrarisch gebied is gelegen. Het locatie-onderzoek zoals opgenomen in GRS waar RUP op steunt is onwettig/onzorgvuldig.
- De situering binnen herbevestigd gebied wordt op pad. 33 in de Toelichtingsnota aangehaald, maar verder geen enkele aandacht meer aan besteed. Het GRS en het ontwerp-RUP houden geen rekening met de vereisten.
- o Het GRS houdt in het locatieonderzoek geen rekening met de herbevestiging van de agrarische gebieden.
 - o Het locatieonderzoek, waar het RUP op steunt, is verouderd en kennelijk gedateerd.
- Strijdigheid van het RUP met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant dat het behoud van het landelijk karakter met open ruimtegehelen en van aanwezige landbouw nastreeft.
- Het RUP behelst in facto de wijziging/opheffing Sentier n° 51, maar bevat geen rechtszekere oplossing of rooilijnplan.
- De buffer aan perceel [REDACTED] aan de Grote Steenweg zijn slechts 15m breed, dit is (kennelijk) onvoldoende breed.
- De buffer aan de Kraaistraat is onvoldoende breed; in combinatie met gemengd buffergebied wordt het eigendoms- en het gebruiksgenot van de percelen aan de Kraaistraat in gedrang gebracht. De gegarandeerde buffer aan de Kraaistraat bedraagt slechts 15m, de zone gemengd buffergebied (art. 7) niet meegerekend.
- De e-mobiliteit als aspect van duurzaamheid komt in het RUP niet aan bod. Er worden in de voorschriften geen garanties opgenomen naar e-mobiliteit. In het licht van art. 1.1.4 van de VCRO moet dit worden voorzien of moeten garanties worden geboden, bovendien moet dit bij gewijzigd RUP voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek.
- Gezien de verslechterende klimatologische omstandigheden is het onverantwoord om een bedrijventerrein van 7ha aan te leggen (gevolg verharding en slechte waterinfiltratie).

1.1.5. Samenvatting adviezen

Overzicht gevraagde en ontvangen adviezen

Adviesvraag	Datum	Ontvangen
Departement omgeving	28/03/2022	///
Departement Omgeving, p/a Afdeling gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en-projecten	28/03/2022	///
Provincie Vlaams-Brabant	28/03/2022	///
Provincie Limburg	08/04/2022	20/05/2022
Gemeente Nieuwerkerken	08/04/2022	03/06/2022
Gemeente Geetbets	08/04/2022	///
Gemeente Halen	08/04/2022	///
Gemeente Herk-de-Stad	08/04/2022	///
Gemeente Kortenaken	08/04/2022	///
Stad Sint-Truiden	08/04/2022	///
Stad Zoutleeuw	08/04/2022	///
Stad Hasselt	08/04/2022	///

Advies provincie Limburg

Op 18 mei 2022 werd volgend advies uitgebracht:

“De deputatie kan enkel een advies uitbrengen over mogelijke tegenstrijdigheden met het goedgekeurde ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL).

Er worden geen tegenstrijdigheden met het RSPL vastgesteld.”

Advies gemeente Nieuwerkerken

Op 31 mei 2022 werd volgend advies uitgebracht:

“Gunstig onder voorwaarden. Het dossier werd besproken op de GECORO van maandag 23 mei 2022. Volgende opmerkingen werden geformuleerd :

- *De verkeersafwikkeling wordt in vraag gesteld.*
- *De aantakking op de gewestweg en de afstand ervan tot het kruispunt lijkt eerder beperkt en kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.*
- *De doorwaadbaarheid van de site is beperkt en mogelijks onuitvoerbaar. Indien er aangetakt dient te worden op de Kraaistraat moet de suggestiepijl verlengd worden.*
- *De vraag wordt gesteld of bijvoorbeeld ook bedrijven van Nieuwerkerken zich op de terreinen kunnen vestigen.*

- De GECORO stelt voor om een tonnagebeperking in te voeren richting Nieuwerkerken. Enkel bestemmingsverkeer richting de Ambachtsstraat wordt toegestaan.”

1.2. Bespreking

1.2.1. Bundeling en behandeling bezwaarschriften

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden 9 bezwaarschriften ingediend waarvan twee petitie's en werden twee adviezen ontvangen.

De ingediende bezwaarschriften bevatten meerdere bezwaren, waarvan sommige gelijklopend zijn. Voor de goede behandeling worden deze bezwaarschriften hieronder in de verschillende bezwaren gebundeld, telkens wordt – per onderwerp of thema – een samenvatting gegeven van de bezwaarschriften, met vermelding van de bezwaarschriften (nummers) die omtrent dit onderwerp een bezwaar hebben ingediend.

Vervolgens wordt de bespreking en advies van de iGECORO gegeven. Er wordt ook verduidelijkt of het standpunt van de iGECORO noopt tot aanpassingen van de documenten van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Omtrent buffering

- Onvoldoende brede buffering aan Kraaistraat (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)
- Onvoldoende brede buffering aan Grote Steenweg (bezwaarschriften: nrs. 2, 4, 7 en 8)
- Geen privacy door tweewielers/voetweg in buffer (bezwaarschrift: nr. 1)
- Zachte ontsluiting niet gebufferd (bezwaarschrift: nrs. 6 en 9)

Inhoud bezwaren

Buffering Kraaistraat

7.-8. De buffer aan de Kraaistraat is onvoldoende breed in combinatie met gemengd buffergebied wordt de eigendoms- en het gebruiksgenot van de percelen aan de Kraaistraat in gedrang gebracht. De buffer aan de Kraaistraat bedraagt slechts 15m, de zone gemengd buffergebied (art. 7) niet meegerekend.

Buffering Grote Steenweg

2.-4. Geen dubbele bufferzone aan de woningen Grote Steenweg.

7.-8. De buffer aan percelen XXXXXXXXXX aan de Grote Steenweg zijn kennelijk onvoldoende breed. De voorziene buffer is slechts 15m breed.

Geen privacy door tweewielers in buffer

1. De buffers worden teniet gedaan door de voetweg en alle soorten tweewielers kort bij de woning wat de rust en privacy niet garandeert.

6.-9. De zachte ontsluiting wordt niet opgevangen door een groene buffer, dit zorgt voor aantasting van de privé sfeer van de eigendommen van de aangelanden.

Bespreking advies i-GECORO

Het ruimtelijk uitvoeringsplan sluit aan op het woongebied (conform gewestplan), zoals bepaald in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zoals ook door de hogere overheden gevraagd, zodat geen reststrook met een agrarische functie behouden blijft.

Het bestaande woongebied met landelijk karakter met een diepte van 50m vanaf de weg aan de Kraaistraat blijft behouden (bijgevolg ongewijzigd). Aanpalend wordt voorzien in een gemengd buffergebied (art. 7) met een breedte van ca. 30m. Deze zone (agrarisch gebied) heeft voornamelijk een inrichting als private tuin, met beperkte agrarische waarde. De percelen [REDACTED] behoren niet tot de RUP contour.

Richting de woningen langsheen de Kraaistraat en ter hoogte van de percelen [REDACTED] [REDACTED] wordt, integraal binnen de zone en op de grens van het bedrijventerrein, een groenbuffer met een breedte van 15m voorzien.

Het voorzien van een groenbuffer van 15m is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Deze voldoende brede buffer op de grens van het bedrijventerrein kan de visuele afscherming, de geluidsafscherming, de landschappelijke inpassing en afstandsbuffering waarborgen. Deze bufferzone is gelijk voor alle eigenaars/bewoners van voorliggend woongebied en/of voornoemde woningen.

Ter hoogte van de woningen op percelen [REDACTED] wordt telkens een 15m groenbuffer voorzien binnen de zone voor bedrijvigheid.

Het voorzien van een groenbuffer van 15m is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier een lokaal bedrijventerrein waar overdreven hinderlijke activiteiten niet zijn toegestaan. De groenbuffer wordt integraal binnen de zone van het bedrijventerrein (op de grens) voorzien. De voorziene 15m is een voldoende brede buffer die de visuele afscherming, de geluidsafscherming, de landschappelijke inpassing en afstandsbuffering moet waarborgen. Deze bufferzone is gelijk voor alle eigenaars/bewoners van voorliggend woongebied. Een dubbele breedte van groenbuffer is gezien de bestemming en het type van toegelaten activiteiten niet aan de orde.

Het nut van de trage verbinding wordt wel in vraag gesteld. Er zijn andere veilige opties voor fietsers en voetgangers.

Algemeen ziet de meerderheid het nut van de trage verbinding niet, maar niet unaniem. Toekomstige ontwikkelingen kunnen een nut wel aantonen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent waardevermindering

- Waardevermindering woningen (bezwaarschriften: nrs. 2 en 4)
- Door onteigening waardevermindering i.f.v. verkoop eigendom (bezwaarschrift: nr. 3)
- Positie bedrijventerrein zorgt voor waardevermindering (bezwaarschrift: nr. 5)
- Investing kan niet worden gecompenseerd (bezwaarschrift 6+9)

Inhoud bezwaren

Waardevermindering eigendom

2.- 4. Het geplande bedrijventerrein doet weeral schaarse openruimte verdwijnen. En is niet verweefbaar met de bestaande woningen. Ook kan de hieruit vloeiende waardevermindering voor de woningen niet worden geaccepteerd.

3. Een onteigening van de eigendom ([REDACTED]) met een breedte van 15m is voorzien. Dit brengt een waardevermindering met zich mee van tenminste 15% wanneer het perceel wordt verkocht.

5. Door de positionering van het bedrijventerrein zal mijn eigendom in waarde dalen door het verdwijnen van het landelijke karakter en de fijnstof- en luchtvervuiling.

6. Aankoop van de percelen (2 generaties geleden) was een dure investering die niet of niet hetzelfde kan worden gecompenseerd.

Bespreking: advies van de GECORO

De bezwaren met betrekking tot een mogelijke waardevermindering van aanpalend of in de omgeving gelegen onroerende goederen betreffen geen ruimtelijke bezwaren.

De i-GECORO behandelt ze daarom niet.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent onteigening

- Onteigening o.b.v. behoeftestudie onverantwoord (bezwaarschriften: nrs. 2 en 4)
- Onteigening van eigendom () (bezwaarschrift: nr. 3)
- Eigendom () niet meer economisch rendabel bij onteigening (bezwaarschriften: nr. 6 en 9)
- Formeel bezwaar tegen onteigening (bezwaar: nr. 5)

Inhoud bezwaren

Onteigening onverantwoord

2.-4. De onteigening van 5ha landbouwgrond voor 4 bedrijven is onverantwoord op basis van de behoeftestudie.

3. Een onteigening van de eigendom () met een breedte van 15m is voorzien. Dit brengt een waardevermindering met zich mee wanneer het perceel wordt verkocht.

6.-9. De beoogde grond wordt onteigend en is het perceel niet meer economisch rendabel wanneer slechts 36a39ca resteert van de 89a58. We dienen op zoek te gaan naar nieuwe landbouwgrond wanneer de grond onteigend wordt. Beschikbaarheid, prijs en locatie zijn bepalend – dit maakt het een heel moeilijk gegeven.

Formeel bezwaar

5. De bezwaarindiener wenst via bezwaarschrift formeel bewaar in te dienen tegen de gedeeltelijke onteigening van zijn eigendom en de gedeeltelijke bestemmingswijziging.

Bespreking advies i-GECORO

Gelijktijdig met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een onteigeningsplan opgemaakt, conform de mogelijkheden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 2.4.3. e.v.). Het toevoegen van dit plan creëert de mogelijkheid dat, op moment dat de verwerving niet minnelijk kan gebeuren, toch de verwezenlijking van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan kan plaatsvinden door een onteigening ten algemene nutte.

Het bedrijventerrein wordt aangelegd vanuit algemeen belang. De voorziene gronden en de 15 m zijn noodzakelijk voor de realisatie van dit bedrijventerrein, en aldus opgenomen in het onteigeningsplan.

De eigenlijke onteigening zal nog moeten worden opgestart door de ontwikkelaar. Momenteel is dit nog niet het geval, enkel de mogelijkheid om dit in de toekomst op te starten, is voorzien.

De i-Gecoro spreekt zich verder niet uit over de wettigheid of over de waarde(vermindering). Dit is niet haar bevoegdheid of taak.

De bezwaren worden niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent voetweg

- Openstellen van eeuwenoud pad (bezwaarschrift: nr. 1)
- Geen concreet plan (bezwaarschrift: nr. 1)
- Het voorzien van de voetweg is nutteloos en gevaarlijk (bezwaarschrift: nr. 1)
- Geen rooilijnplan voor buurtweg nr. 51 (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Openstellen oud pad

1. De buffers worden teniet gedaan door de voetweg en alle soorten tweewielers kort bij de woning wat de rust en privacy niet garandeert. Als hier geen bedrijventerrein komt, zou de heel oude voetweg die al meer dan 100 jaar niet meer in gebruik is niet meer opnieuw tot leven worden gewekt.

Geen concreet plan

1. In 2016 was de redenering dat men de voetweg toch niet weg kreeg en hem dan maar beter nuttig kan gebruiken. Nergens staat concreet op plan uitgewerkt waar de weg precies op het bedrijventerrein zal liggen. Nu 6 jaar later bestaat er nog steeds geen concreet plan. De gemeente kan zelf beslissen de weg af te schaffen.

Voetweg is nutteloos

Er wordt door voorliggend plan geen afstand gewonnen voor voetgangers naar het bushok. De breedte om uit te wijken op de Kraaistraat is ondoenbaar en gevaarlijk. Via het bedrijventerrein en de Grote Steenweg is even lang en veiliger.

Voetweg is gevaarlijk

Er wordt een nieuw gevaarlijk kruispunt gecreëerd in de Kraaistraat. Er is geen zicht op het verkeer en er passeert meer zwaar verkeer sinds afsluiting Rummenweg in Herk-de-Stad. De bezwaarindiener heeft de woning aan de voorzijde omwille van criminaliteit dicht gemaakt en wil niet achter of naast de woning een nieuwe sluipteg.

Geen rooilijnplan voor buurtweg nr.51

7.-8. De bezwaarindiener verwijst naar het gemeentewegendecreet meer bepaald naar artikels 8, 12 en 85. De buurtwegen worden geacht gemeentewegen te zijn. Volgens art. 12 kan een gemeentelijk rooilijnplan, de wijziging van een gemeentelijke rooimijn of de opheffing van een gemeenteweg ook opgenomen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De wijziging/gebeurlijke opheffing van de voetweg moet dan ook in het RUP een oplossing krijgen want conform art. 8 is het verboden een gemeenteweg te wijzigen/verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad. Het RUP bevat geen rechtzeker oplossing of rooilijnplan.

Bespreking advies i-GECORO

Het nut van de trage verbinding wordt in vraag gesteld. Er zijn andere veilige opties voor fietsers en voetgangers. Aandacht voor de verkeersveiligheid is wel noodzakelijk zonder concreet hier in detail op in te gaan.

De voetweg geeft aan de andere kant wel opties om op een andere manier als met de auto naar het bedrijventerrein te komen.

Algemeen ziet de meerderheid het nut van de trage verbinding niet, maar niet unaniem. Toekomstige ontwikkelingen kunnen het nut van de voetweg wel aantonen. Hierover dient de gemeenteraad zich uit te spreken conform het decreet houdende de gemeentewegen.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent locatie

- Locatie bedrijventerrein sluit niet aan bij hoofddorp (bezwaarschriften: nrs. 2, 3 en 4)
- Geen andere locaties recentelijk onderzocht (bezwaarschriften: nrs. 2 en 4)
- Strijdig met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (bezwaarschriften: nrs. 5, 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Locatie bedrijventerrein

2.-4. Het bedrijventerrein is niet gelegen nabij de kern van Rummen, wel bij een uitwaaiierend lint. De huidige vooropgestelde locatie is dus wettig niet te verantwoorden.

3. Het gelijkheidsprincipe wordt bij de planning op verschillende plaatsen geschonden en ik vraag mij af hoe het RUP aansluit bij de woonkern Rummen.

Geen andere locaties recentelijk onderzocht

2.-4. De andere opties voor een bedrijventerrein zijn recentelijk niet meer onderzocht; De parameters gebruikt om het bedrijventerrein te duiden zijn mijn inziens gemanipuleerd.

2.-4. Er werd niet onderzocht om in kader van intergemeentelijke samenwerking lokale bedrijventerreinen samen te voegen op 1 locatie die wel voldoet aan de locatieprincipes.

2.-4. Voorliggende behoeftestudie/behoeftebepaling bracht 4 mogelijke geïnteresseerde bedrijven in kaart. Hiervoor een onteigening plannen van meer dan 5ha waardevolle en schaarse landbouwgrond is totaal onverantwoord.

Strijdigheid RSV

5. Het RUP is in strijd met het RSV voor wat betreft de locatie en inrichting van een regionaal bedrijventerrein (via primaire of secundaire weg) en voor wat betreft de gedeconcentreerde bundeling met lokaal bedrijventerrein in hoofddorp.

7.-8. Op pag. 281 bepaalt het RSV dat lokale bedrijventerreinen in principe gelokaliseerd worden in hoofddorpen. Het bedrijventerrein wordt niet gelokaliseerd in het hoofddorp Geetbets. Het plangebied ligt niet bij een bestaande KMO-zone noch bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur. De Kraaistraat is een lokale weg en paalt aan een woongebied met landelijk karakter waarin tal van woningen met tuinen zich bevinden wat als zachtere functies te beschouwen zijn. Overigens zijn er ook aan de zijde van het plangebied Grote Steenweg tal van woningen aanwezig.

Bespreking advies i-GECORO

Locatie bedrijventerrein

Tijdens het structuurplanningsproces werd een grondig onderzoek gevoerd naar een mogelijke locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Het locatieonderzoek nam criteria in rekening zoals impact op de open ruimte, op de biologische waarde, op het landschap, de aansluiting aan de kern, de

ontsluitingsmogelijkheden, de akoestische impact, de beschikbare oppervlakte, ... De site te Rummen kwam als meest gewenste en geschikte locatie voor de inplanting naar voor. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft deze ligging bindend vastgelegd. Voorliggend plan geeft uitvoering aan deze (bindend vastgelegde) opdracht.

De bezwaren worden niet weerhouden.

Advies van de GECORO over deze locatie was in het verleden reeds positief

Geen andere locaties recentelijk onderzocht

Zoals hierboven toegelicht, werd in het verleden een uitvoerig en onderbouwd locatieonderzoek uitgevoerd. De site te Rummen voldoet aan de locatieprincipes en werd bindend vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waaraan de gemeente uitvoering wil geven.

De bezwaren worden niet weerhouden.

Strijdigheid RSV

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt een lokaal en geen regionaal bedrijventerrein. De bezwaren geven aan dat voorliggend RUP strijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het komt het departement Ruimte Vlaanderen toe om deze toetsing te doen. Zij hebben tijdens het structuurplanningsproces en tijdens de opmaak van het RUP geoordeeld dat de opties uit het RUP niet strijdig zijn met de bepalingen uit het RSV. Bij gebrek aan advies tijdens het openbaar onderzoek wordt ook dit advies geacht gunstig te zijn.

De hogere overheden zijn in het verleden ook steeds akkoord gegaan met de verschuiving (van de taakstelling en lokalisatie) van het hoofddorp naar de kern van Rummen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent bestemming(swijziging)

- Afbreuk aan landelijk karakter (bezwaarschrift: nr. 5)
- Bestemmingswijziging deel eigendom (bezwaarschrift: nr. 5)
- RUP miskent omzetting HAG (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Wijziging bestemming is afbreuk landelijk karakter

5. De Kraaistraat is gelegen in een woonzone met landelijk karakter. In de Kraaistraat is reeds druk wegverkeer. Dit wordt gecompenseerd door het zicht achteraan de woning het welke zal verdwijnen met de komst van een bedrijventerrein.

Bestemmingswijziging

5. De bezwaarindiener stelt vast dat een stuk van zijn eigendom onteigend zal worden en dat er ook een bestemmingswijziging komt voor een ander deel van mijn eigendom naar "overig groen". Hierdoor zal ik beperkt worden in de lokalisatie van bv. een tuinhuis e.d. en wil ik formeel protesteren tegen de onteigening als tegen de bestemmingswijziging van een deel van mijn eigendom.

Omzetting HAG

7.-8. Het RUP miskent dat het plangebied volledig gesitueerd is in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) op basis van de bindende bepalingen van het RSV – het locatieonderzoek zoals opgenomen in het GRS waar het thans voorlopig vastgestelde RUP op steunt is op zich onwettig/onzorgvuldig, minstens verouderd en kan bijgevolg niet meer als grondslag fungeren. Dat het plangebied in HAG ligt wordt trouwens vermeld op pag. 33 van de Toelichtingsnota maar aan die ligging en kwalificatie wordt voor het overige geen enkele aandacht meer besteed. Het GRS houdt in het locatieonderzoek geen rekening met de herbevestiging van de agrarische gebieden. Het locatieonderzoek, waar het RUP op steunt, is verouderd en kennelijk gedateerd.

Bespreking advies i-GECORO

Wijziging bestemming is afbreuk landelijk karakter

De i-Gecoro erkent dat het zicht achteraan de woonzone zal wijzigen. In de huidige, bestaande situatie staan achter de woonkavels nog constructies, dan wel bomen die zeker niet overal een verzicht toelaten. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein met een groene buffer zal dit zicht veranderen en het verzicht op die plaatsen verdwijnen. Het creëren van doorzichten door het terrein naar het noordelijk gelegen open ruimte gebied zou de (visuele) impact van de bebouwing en hinder van de bedrijfsactiviteiten op het woonlint mogelijk vergroten, waardoor de oost-west oriëntatie en inrichting wordt verkozen.

In het structuurplan werd deze locatie reeds aangeduid. Het RUP is hier een uitvoering van.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bestemmingswijziging

De zone van 'overig groen' is een zone voor gemengd gebruik. Dit is hoofdzakelijk een bouwvrij gebied, maar beperkte kleinschalige infrastructuur / bebouwing is nog mogelijk. T.o.v. de huidige toestand (agrarisch gebied) hoeft dit geen beperking te betekenen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Omzetting HAG

Het gebied bevindt zich effectief in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De gemeente kan in deze zones nog initiatieven ontwikkelen in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan. Voor het bedrijventerrein werden alternatieve locaties onderzocht (locatieonderzoek), de impact op de landbouwers werd nagegaan, er werden suggesties gedaan voor elders te (her)bestemmen gronden en er zijn een aantal flankerende maatregelen geformuleerd voor de ontwikkeling. Allen staan uitvoerig beschreven in de toelichtingsnota. De i-Gecoro oordeelt dat de inname van HAG hiermee voldoende is onderbouwd.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Advies Landbouw was stilzwijgend gunstig.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent ontsluiting en verkeersveiligheid

- Onveilig kruispunt met voetweg, met Kraaistraat (bezwaarschriften: nrs. 1, 3 en 5)
- Zware criminaliteit (bezwaarschrift: nr. 1)

Inhoud bezwaren

Onveilig kruispunt (respectievelijk met voetweg en Kraaistraat)

1. Er wordt een nieuw gevaarlijk kruispunt gecreëerd aan de Kraaistraat. Fietsers, bromfietzers, elektrische fietsen, elektrische steps hebben wegens de smalle berm totaal geen zicht op het verkeer op het fietspad van de Kraaistraat voor ze er zelf opstaan. Sinds de afsluiting voor zwaar vervoer op de Rummenweg in Herk-de-Stad passeert er ook meer zwaar vervoer hier. Het is een gat van 1,60 m breed dat men niet ziet van op het fietspad voor men er aan is. Dit kan levens kosten.

3. In de toelichtingsnota p.17 wordt vermeld dat de Kraaistraat ontsluiting kan zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling. De Kraaistraatontsluiting is al enorm belast door ochtend- en avondverkeer en is geen veilig alternatief.

5. De Kraaistraat is gelegen in een woonzone met landelijk karakter. In de Kraaistraat is reeds druk wegverkeer.

Zware criminaliteit

De [REDACTED] werd reeds drie keer geconfronteerd met zware criminaliteit. Dat heeft al voor veel angst gezorgd en heeft al veel geld gekost. Daarom hebben we langs voor alles dicht gemaakt. Dan is het laatste waar je op zit te wachten een sluipteg langs achter en opzij van uw eigendom.

Bespreking advies i-GECORO

Onveilig kruispunt (respectievelijk met voetweg en Kraaistraat)

De hoofdontsluitingsweg van het nieuwe bedrijventerrein (art. 5.) is ingeplant halverwege tussen twee woningen langs de Grote Steenweg. De locatie komt voort uit (verschillende) overleg(momenten) met het Agentschap voor Wegen en Verkeer, beheerder van de voorliggende weg. Voor de aantakking is het nodige onderzoek gebeurd. De PCV (Provinciale Commissie Verkeersveiligheid) heeft geoordeeld dat met de gegevens, zoals ze nu gekend zijn, het mogelijk is om een verkeersveilig kruispunt te ontwerpen en in te richten. Dit kan niet verordend worden vastgelegd in het RUP, maar zal worden beoordeeld bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het nieuwe kruispunt ter hoogte van de Kraaistraat (zijstraat) wordt dusdanig ingeplant zodat hier een voldoende veilige aansluiting is. De aansluiting van de Kraaistraat op de Kraaistraat is echter een gevaarlijk kruispunt. De i-Gecoro volgt de bezwaren, voor wat betreft dit punt. Dit kruispunt ligt echter buiten het plangebied en dient hier niet beoordeeld te worden. De verkeersveiligheid zal hier gemonitord moeten worden en indien nodig zullen er maatregelen genomen moeten worden in functie van de verkeersveiligheid.

Door de ligging aan de Grote Steenweg, een weg van een hogere categorie, is het bedrijventerrein echter goed ontsloten. Dit maakt dat de Kraaistraat niet noodzakelijk meer verkeershinder zal

ondervinden. Een ligging verder nabij de kern, zou de hinder meer doen toenemen. Dit is ook meegenomen als criterium in het locatieonderzoek.

In het algemeen is de iGecoro van mening dat bij (her)inrichtingswerken steeds rekening moet gehouden worden met de verkeersveiligheid op en rond het nieuwe bedrijventerrein.

Zware criminaliteit

Zie vorige punten ivm de trage verbinding.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent hinder

- Fijnstof- en luchtvervuiling (bezwaarschrift: nr. 5)

Inhoud bezwaren

Fijnstof- en luchtvervuiling

5. Door de positionering van het bedrijventerrein zal mijn eigendom in waarde dalen door het verdwijnen van het landelijke karakter en de fijnstof- en luchtvervuiling.

Bespreking advies i-GECORO

Alle bedrijven die zich hier vestigen zullen een aanvraag tot omgevingsvergunning (stedenbouwkundige- en/of milieuvergunning) moeten indienen. Bedrijven zullen aan de (dan geldende) wetgeving moeten voldoen, waardoor de hinder aanvaardbaar zal zijn. In het kader van de vergunningsaanvraag kunnen nog maatregelen worden opgelegd op het terrein/het perceel zelf.

Daarnaast zal het bedrijventerrein een 15 m brede buffer hebben, die ook de mogelijke impact van het terrein op de omgeving moet verminderen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent klimaat

- Gezien klimatologische veranderingen bijkomend bedrijventerrein onverantwoord (bezwaarschriften: nrs. 2, 4, 6, 7, 8 en 9)
- De e-mobiliteit en duurzaamheid komen niet aan bod (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Klimatologisch onverantwoord

2.-4. Gezien de huidige klimatologische veranderingen is het onverantwoord om een bedrijventerrein van 5ha te ontwikkelen met als gevolg verharding en slechte waterinfiltratie.

6.-9. Door zowel de huidige economische als de klimaatscrisis is er nood aan lokale, duurzame ondernemingen. De grondwatertafel is reeds laag.

6.-9. Het RUP zou voor meer verharding zorgen en de watertafel verlagen.

7.-8. Gezien de verslechterende klimatologische omstandigheden is het onverantwoord om een bedrijventerrein van 7ha aan te leggen (gevolg verharding en slechte waterinfiltratie).

De e-mobiliteit en duurzaamheid komen niet aan bod

7.-8. Er dient te worden vastgesteld dat het voorlopig vastgestelde RUP naar ruimte en voorwerp zeer omvangrijk is, doch in de voorschriften in het geheel geen garanties bevat inzake de e-mobiliteit. Dit beantwoordt niet aan de vereisten die (zeker anno 2022) aangaande een RUP gesteld worden. Het volstaat te verwijzen naar art. 1.1.4. VCRO en art. 4.3.1. VCRO waarin al jaren o.a. de behoeften van de huidige en de toekomstige generaties, de gevolgen voor het leefmilieu, de gezondheid (minder uitstoot), het gebruiksgenot naar voren schuift als aspecten van goede ruimtelijke ordening. Er worden in de voorschriften geen garanties opgenomen naar e-mobiliteit. In het licht van art. 1.1.4 van de VCRO moet dit worden voorzien of moeten garanties worden geboden, bovendien moet dit bij gewijzigd RUP voorwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek.

Bespreking advies i-GECORO

De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal effectief leiden tot extra verharding. De voorschriften voorzien echter dat een inrichtingsplan wordt opgemaakt, dat rekening houdt met de principes van een duurzaam/ecologisch bedrijventerrein, met efficiënt ruimtegebruik, met een landschappelijke integratie, met maatregelen inzake wateropvang, -infiltratie, -buffering, Daarnaast wordt naar het voorzien van collectieve voorzieningen (op vlak van waterbuffering, infiltratievoorzieningen, parkeerplaatsen enz.) om de impact te verkleinen.

Ook op kavelniveau worden criteria opgelegd, o.a. duurzaamheidscriteria m.b.t. verharding en water, om vergunningsaanvragen te beoordelen.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan biedt m.a.w. al een kader, verdere specificering of uitwerking van de te nemen maatregelen kan later worden voorzien in het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan voor het bedrijventerrein, conform de dan geldende wetgeving en met de dan gekende inzichten.

Ook normen opnemen rond het voorzien van bv. laadpalen, e-mobiliteit, ... kan contraproductief werken. Op vandaag gelden vanuit het Energiebesluit reeds voorwaarden rond te voorziene laadpalen (sinds 11 maart 2021 bij nieuwbouw (vb. minstens 2 oplaadpunten bij parking met meer dan 10 parkeerplaatsen én laadinfrastructuur voor 1 op 4 parkeerplaatsen) en ook met eisen aan bestaande inrichtingen vanaf 2025) soms zonder dat enige omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het binnenhalen van deze eisen uit sectorwetgeving in een RUP of omgevingsvergunning is niet wenselijk.

De mogelijkheid bestaat om groendaken aan te leggen. Deze moeten in het geheel bekeken worden.

De bufferzone moet op een duurzame manier onderhouden worden en in één geheel onderhouden worden:

Voor de inrichting wordt verordend opgelegd dat de buffer wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar en gefaseerd wordt aangelegd. Toelichtend dat het belangrijk is dat de buffer uiterlijk één geheel vormt (dus geen afsluitingen er tussendoor of richting landbouwgebied) – per type zone (want N en Z-buffer niet noodzakelijk gelijktijdig gerealiseerd).

Het beheer van de groenzones is geregeld in artikel 3.3. en 4.3.: openbaar karakter, opmaak van een beheerplan, in overleg met gemeente.

De buffer wordt niet mee aan bedrijven verkocht, wordt door de ontwikkelaar mee aangeplant, en wordt dit dan met de wegenis overgedragen aan de gemeente. Het beheerplan stelt dan hoe het onderhoud ervan zal gebeuren.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent ontbreken MER

- Geen dienstige ontheffingsbeslissing (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Ontbreken ontheffingsbeslissing MER

7.-8. Er ligt in kader van het openbaar onderzoek geen dienstige ontheffingsbeslissing van de dienst MER voor m.b.t. het in zitting d.d. 28.02.2022 door de gemeenteraad voorlopig vastgestelde RUP – screeningsnota is onvolkomen.

Er kan worden verwezen naar de inhoud (motivering) van het arrest nr. 246.125 dat de Raad van State op 19.11.2019 uitsprak en waarbij het eerdere RUP (definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van d.d. 25.08.2016) werd vernietigd. Het ontwerp-RUP waarop de voormelde ontheffingsbeslissing betrekking heeft, is niet het ontwerp van RUP dat op 28.02.2022 voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bespreking advies i-GECORO

Het bezwaar betreft een juridische argumentatie (en geen ruimtelijke) die niet tot de beoordelingsbevoegdheid van de i-GECORO behoort.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Omtrent strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- Strijdigheid met de bindende bepalingen van het GRS (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)
- Strijdigheid met de richtinggevende bepalingen van het GRS (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Strijdigheid bindende bepalingen

7.-8. Het GRS bepaalt dat in de bindende bepalingen op pag. 143 dat het lokaal bedrijventerrein een oppervlakte heeft van 5ha. Die oppervlakte van 5ha is trouwens ook vermeld op pag. 106 in het richtinggevende gedeelte van het GRS. Het ontwerp-RUP bestrijkt een oppervlakte van meer dan 7,1 ha. Het gegeven dat ca. 2,4 ha van die 7,1 ha binnen het bedrijventerrein fungeert als buffer heft deze strijdigheid uiteraard niet op. De bindende oppervlakte is i.c. kennelijk overschreden.

De buffer moet op het bedrijventerrein aangelegd worden (verwijzing naar besluit van de Vlaamse Regering van 11/04/2008; buffer aan te leggen op gebied dat buffer noodzakelijk maakt). De buffer van 2,4 ha behoort onmiskenbaar tot de bedrijvenzone en kan niet in mindering worden gebracht (om als nog onder max. 5 ha te duiken).

Strijdigheid richtinggevende bepalingen

7.-8. Het GRS bepaalt in de richtinggevende bepalingen op pag. 106 dat de KMO-zone in 2 fasen dient te worden aangesneden waarbij de 1e fase 3ha bedraagt en de 2e fase pas kan aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De enige uitzondering die het GRS hierop voorziet betreft de ontsluitingsweg zelf die ook in fase 1 wordt gerealiseerd. In art. 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften is i.c. immers niet voorzien dat de 1e fase slechts 3ha bedraagt. Er staat enkel dat de aanleg van het bedrijventerrein in fasen gebeurt waarbij de 1e fase het zuidelijk deel behelst en het 2e deel het noordelijk deel. Dit is niet conform het GRS. Tevens bepalen de voorschriften dat de 2de fase kan worden ingenomen (ingericht) als 2/3de van de 1ste fase is uitgegeven. Ook dit is niet conform het GRS dat spreekt over 2/3de dat ingenomen (gerealiseerd) moet zijn.

Bespreking advies i-GEORO

Strijdigheid bindende bepalingen

Het structuurplan voorziet een noodzakelijke oppervlakte van 5 ha voor zonevreemde of nieuwe bedrijven. Om een bedrijventerrein te realiseren dat tegemoet komt aan die nood van 5 ha is echter meer ruimte nodig (voor wegenis, buffer, ...). Ten gevolge van de terreinconfiguratie en het feit dat de ontsluiting richting Kraaistraat en Grote Steenweg moet worden voorzien, is de bestemde ruimte als zone voor bedrijvigheid groter. Binnen de zone wil de gemeente mogelijk ook gemeentelijke infrastructuur (recyclagepark, gemeentelijke loods, ...) oprichten.

Het Structuurplan is indicatief zonder op het terrein een onderzoek te doen.

Het RUP voorziet ongeveer 5,9 ha als zone voor bedrijvigheid, waarvan 4,76 ha als effectieve bedrijvenzone (met inbegrip van wegenis en overige infrastructuur).

De i-Gecoro acht hiermee de nood voldoende aangetoond, de afbakening van de zone voor bedrijvigheid voldoende gemotiveerd en niet in strijd met het structuurplan.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Strijdigheid richtinggevende bepalingen

Het structuurplan heeft richtinggevend een gefaseerde ontwikkeling voorzien, omschreven als een eerste fase van 3 ha, een tweede fase van 2 ha. Ook het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een fasering, nl. eerst het zuidelijk deel en in een volgende fase het noordelijk deel. Het voorziet de nodige flexibiliteit, zodat – ook vanuit de flankerende maatregelen – bij de ontwikkeling kan worden ingespeeld op de eigendoms- en gebruikstoestand van te verwerven percelen.

Wat de fasering betreft, voorzien de richtinggevende bepalingen van het structuurplan dat de 2^{de} fase pas kan worden aangesneden (ingericht/ingenomen) als 2/3^{de} van de eerste fase is ingenomen (gerealiseerd). Het structuurplan voorziet echter niet dat die gronden nog niet kunnen worden uitgegeven.

Wanneer de richtinggevende bepalingen verordend worden, zou dit ertoe kunnen leiden dat een omgevingsvergunning van een partij (in de 2^{de} fase) afhankelijk is van de uitvoering van een vergunning van andere partijen (in 1^{ste} fase). Dit is niet werkbaar en leidt tot rechtsonzekerheid.

De huidige formulering voorziet fasering en maakt het mogelijk in te spelen op de effectieve behoefte, zonder onmiddellijk de noordelijke kavels te ontwikkelen / uit te geven, en is in die zin in lijn met wat het structuurplan richtinggevend beoogde.

De verkoop van de kavels gebeurt conform het decreet lokale economie dat stelt dat bij verkoop voorwaarden rond activiteiten, rond realisatie- (of bouw-) verplichting worden opgenomen.

De i-GECORO adviseert het bezwaar niet te weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er worden volgende aanpassingen geadviseerd:

Toelichtend bij artikel 2. (rond fasering en rond efficiënt ruimtegebruik) op te nemen dat bij verkoop aan bedrijven een bouw- en/of activeringsverplichting moet worden opgenomen teneinde tot effectieve invulling van aangesneden ruimte te komen, daarbij kan worden verwezen naar (de mogelijkheden van) het decreet ruimtelijke economie: in concrete bouw binnen de 2 jaar, volledig actief binnen 4 jaar na datum aankoopakte.

De 2^{de} fase kan aangevat worden indien 2/3^{de} van de loten van de 1^{ste} fase verkocht is.

Omtrent afstemming hogere structuurplannen

- Strijdigheid met het RSV, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (bezwaarschriften: nrs. 5, 7 en 8)
- Schending van het PRS, provinciaal ruimtelijk structuurplan (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Strijdigheid RSV

5. Voor de lokalisatie en inrichting van een regionaal bedrijventerrein moet de ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire of secundaire wegen -> de huidige voorziene ontsluiting loopt langs de N716 en de smalle zijtak van de Kraaistraat ter hoogte van huisnummer ■. De breedte van de zijtak van de Kraaistraat is slechts geschikt voor 1 voertuig.

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden lokale bedrijventerreinen in principe gelokaliseerd in de hoofddorpen -> het hoofddorp is Geetbets, maar toch komt het bedrijventerrein in deelgemeente Rummen?

Behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen. Landschapszorg en aandacht voor rust, stilte en verkeersleefbaarheid zijn daarbij belangrijk -> de kwaliteit om te wonen, de stilte, rust en verkeersleefbaarheid gaan met zekerheid verminderen door het bedrijventerrein.

Een lokaal bedrijventerrein moet kunnen beschikken over een gescheiden rioleringsstelsel -> in de Kraaistraat is geen gescheiden rioleringsstelsel want ik moet het regenwater zelf opvangen op mijn eigendom.

Bedrijventerreinen worden zodanig gelokaliseerd en ingericht dat de milieuhinder van het bedrijventerrein naar de omgeving maximaal wordt beperkt (lawaaihinder, licht- en luchtvervuiling, stankhinder,...) -> omdat de inplanting van het bedrijventerrein zo dicht tegen de woonkern is, is het onmogelijk om aan deze richtlijn te voldoen.

7.-8. Het RSV bepaalt (resp. pag. 281, 332 en 333) dat lokale bedrijventerreinen in principe gelokaliseerd worden in hoofddorpen, dat lokale bedrijventerreinen d.m.v. een gemeentelijk RUP kunnen worden ontwikkeld (voor herlokalisatie bestaande, voor nieuwe of voor uitbreiding buiten het bedrijventerrein van lokale bedrijven) en dat het gericht moet zijn op bedrijven van beperkte omvang, bij voorkeur aansluitend op hoofddorp, ook bij een woonkern, zo mogelijk bij bestaande zone of bestaande ontsluitingsinfrastructuur.

- Het lokale bedrijventerrein is niet gelokaliseerd in het hoofddorp;
- Indien toepassing uitzondering locatie bedrijventerrein in Rummen, geldt nog dat dit bij een bestaande KMO-zone moet gebeuren, dan wel bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur. → het ligt hoofdzakelijk aan de Kraaistraat (een lokale wegenis, 1 rijstrook per richting, woongebied met landelijk karakter met zachte functies);
- De ruimtebehoeftestudie geeft aan dat 4 in Geetbets gevestigde bedrijven zich willen herlokalisatie en op een vraag van Interleuven kwam nog reactie van 17 bedrijven waarvan 6 gelokaliseerd in Geetbets. Niet alle bedrijven kunnen als 'lokaal bedrijf' worden benoemd omwille van hun grootte. O.b.v. structuurplanning is er geen taakstelling in hoofde van de gemeente om een groot aantal bedrijven van elders te huisvesten. De ruimtebehoefte wordt niet aangetoond. De kleine ruimtebehoefte staat niet in verhouding tot de totaal bestemde oppervlakte.

Strijdigheid PRS

7.-8. Het RSVB bepaalt op pag. 176-177: 3. Landelijke Kamer Oost

“De Landelijke Kamer Oost bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van Vlaams-Brabant en grenst in het oosten aan de provincie Limburg en in het zuiden aan de provincie Waals-Brabant. De regio omvat het Hageland en Haspengouw. Tot de deelruimte worden volgende gemeenten gerekend: 1 7 6 2 Bekkevoort, Boutersem, Geetbets, Glabbeek, Hoegaarden, Kortenaak, Landen, Linter, Tienen Zoutleeuw en delen van Bierbeek, Holsbeek, Lubbeek en Tielt-Winge. Het behoud van het landelijk karakter van het gebied, met de grote openruimtegehele en de nadrukkelijk aanwezige landbouw, wordt nagestreefd. De valleien van de Kleine en de Grote Nete en de Velpe zijn belangrijke structurerende elementen.” → Strijdigheid van het RUP met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant dat het behoud van het landelijk karakter met open ruimtegehele en van aanwezige landbouw nastreeft.

Bespreking advies i-GECORO

Strijdigheid RSV

De bezwaren geven aan dat voorliggend RUP strijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het komt het departement Ruimte Vlaanderen toe om deze toetsing te doen. Zij hebben tijdens het structuurplanningsproces en tijdens de opmaak van het RUP geoordeeld dat de opties uit het RUP niet strijdig zijn met de bepalingen uit het RSV. Bij gebrek aan advies tijdens het openbaar onderzoek wordt ook dit advies geacht gunstig te zijn.

De hogere overheden zijn in het verleden ook steeds akkoord gegaan met de verschuiving of ruimtelijke heroriëntatie (van de taakstelling en lokalisatie) van het hoofddorp naar de kern van Rummen.

De toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een hoofdstuk rond de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Naast de vandaag gekende behoefte kunnen ook nieuwe bedrijven zich in de toekomst vestigen op het bedrijventerrein. Het is onderdeel van het ruimtelijk-economisch beleid van een gemeente om in een bedrijventerrein te voorzien. Door het inbouwen van een fasering in de ontwikkeling wordt het aansnijden van onnodige ruimte vermeden.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Strijdigheid PRS

Naast de richtinggevende principes voor de Landelijke Kamer Oost voorziet het provinciale beleid (en het provinciaal ruimtelijk structuurplan) ook in de mogelijkheid dat gemeenten in het buitengebied een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbinnen een onderzoek naar een bedrijventerrein werd gedaan, is opgemaakt in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het onderzoek had o.a. als locatiecriteriën ‘impact op de open ruimte drager’ en ‘impact op het landschap’. Het gemeentelijk structuurplan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de locatie die in dit RUP is uitgewerkt. Tijdens de opmaak van het gemeentelijk structuurplan en het gemeentelijk

ruimtelijk uitvoeringsplan heeft de provincie zich positief uitgesproken en de strijdigheid getoetst. De provincie oordeelt dat het GRS/RUP conform het provinciaal beleid en haar structuurplan is, en past binnen de ontwikkelingsperspectieven voor de Landelijke Kamer Oost. Het is niet aan de i-Gecoro om de strijdigheid met het provinciaal structuurplan af te toetsen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Overig

- Verdwijnen fauna en flora (bezwaarschriften: nrs. 6 en 9)
- Grote kost voor de gemeenschap (bezwaarschrift: nr. 3)
- Screeningsnota is onvolkomen (bezwaarschriften: nrs. 7 en 8)

Inhoud bezwaren

Verdwijnen fauna en flora

6.-9. Het verdwijnen van de vegetatie en boomgaarden is slecht voor de lokale biodiversiteit; fauna en flora zullen hier sterk onder lijden.

Grote kost voor de gemeenschap

3. Indien een ernstige kosten-batenanalyse wordt gemaakt voor de totale investering voor 4 kandidaat-bedrijven gaat dit veel geld kosten aan de gemeenschap.

Screeningsnota is onvolkomen

7.-8. De screeningsnota besteedt geen aandacht aan het VEN-gebied en de milieueffecten van het RUP op dit gebied, op ca. 800m in vogelvlucht en ook niet op de nabije biologisch waardevolle percelen.

Bespreking advies i-GECORO

Verdwijnen fauna en flora

De i-Gecoro neemt nota van het standpunt, het betreft geen ruimtelijk bezwaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Grote kost voor de gemeenschap

De i-Gecoro neemt nota van het standpunt, het betreft geen ruimtelijk bezwaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Screeningsnota is onvolkomen

De plan-mer-screeningsnota gaat in hoofdstuk 4.4. in op de aspecten rond fauna, flora en biodiversiteit. In de kaartenbundel zijn bijbehorende kaarten opgenomen. De dichtstbijzijnde VEN-gebieden (GEN of GENO, Grote Eenheden Natuur of Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling) liggen op 2,5 km (Getevallei te Geetbets en Nieuwenhoven-Duras te Nieuwerkerken). Wel ligt een natuurverwevingsgebied 'Schelfheide' op +/- 800m, zoals opgenomen in de kaartenbundel kaart 22.

Op basis van de screeningsnota en de ontvangen adviezen heeft de dienst MER geoordeeld dat deze documenten voldoende informatie bevatten – dus niet onvolkomen is – om een correcte inschatting

m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken en dat duidelijk wordt aangetoond dat de te verwachten milieueffecten niet als aanzienlijk beschouwd moeten worden, dat dus geen opmaak van een plan-MER nodig is.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

1.2.2. Bespreking adviezen

Advies provincie Limburg

Op 18 mei 2022 werd volgend advies uitgebracht:

“De deputatie kan enkel een advies uitbrengen over mogelijke tegenstrijdigheden met het goedgekeurde ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL).

Er worden geen tegenstrijdigheden met het RSPL vastgesteld.”

Bespreking advies i-GECORO

De i-Gecoro neemt nota van het advies.

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

Advies gemeente Nieuwerkerken

Op 31 mei 2022 werd volgend advies van de GECORO uitgebracht:

“Gunstig onder voorwaarden. Het dossier werd besproken op de GECORO van maandag 23 mei 2022. Volgende opmerkingen werden geformuleerd :

- *De verkeersafwikkeling wordt in vraag gesteld.*
- *De aantakking op de gewestweg en de afstand ervan tot het kruispunt lijkt eerder beperkt en kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.*
- *De doorwaadbaarheid van de site is beperkt en mogelijks onuitvoerbaar. Indien er aangetakt dient te worden op de Kraaistraat moet de suggestiepijl verlengd worden.*
- *De vraag wordt gesteld of bijvoorbeeld ook bedrijven van Nieuwerkerken zich op de terreinen kunnen vestigen.*
- *De GECORO stelt voor om een tonnagebeperking in te voeren richting Nieuwerkerken. Enkel bestemmingsverkeer richting de Ambachtsstraat wordt toegestaan.”*

Bespreking advies i-GECORO

De i-Gecoro neemt nota van het advies.

M.b.t. de doorwaardbaarheid kan worden aangegeven dat de indicatieve pijl aansluit (of moet aansluiten) op een voetweg conform de Atlas der Buurtwegen. Er wordt hierbij ook verwezen naar de eerdere bespreking en beoordeling van de i-GECORO bij de behandeling van de bezwaren (zie 2.1. 'omtrent voetweg').

Bespreking: aanpassing van het RUP

Er zijn geen aanpassingen aan het RUP vereist.

1.3. Beraadslaging en advies

Bespreking advies i-Gecoro:

Er worden volgende aanpassingen geadviseerd aan het RUP:

Toelichtend bij artikel 2. (rond fasering en rond efficiënt ruimtegebruik) op te nemen dat bij verkoop aan bedrijven een bouw- en/of activeringsverplichting moet worden opgenomen teneinde tot effectieve invulling van aangesneden ruimte te komen, daarbij kan worden verwezen naar (de mogelijkheden van) het decreet ruimtelijke economie: in concrete bouw binnen de 2 jaar, volledig actief binnen 4 jaar na datum aankoopakte.

De 2^{de} fase kan aangevat worden indien 2/3^{de} van de loten van de 1^{ste} fase verkocht is..

1.4. Stemming

Er wordt unaniem ingestemd met bovenstaand advies.

Linda Ory
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Linda Ory (Signature)
Datum: 2022.09.08
13:49:08 +02'00'



Marthe Moris
Voorzitter