

PRUP “Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Opglabbeek t.h.v. de bedrijven Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv” te Oudsbergen

Ontwerp oteigeningsplan bij ontwerp PRUP – fase voorlopige vaststelling

INHOUD

0 INLEIDING

1 PROJECTPLAN

- 1.1 Beschrijving van het project
- 1.2 Realisatie van het project

2 REALISATIETERMIJNEN VOOR DE UITVOERING VAN DE WERKEN, voor zover bepaalbaar

3 REALISATIEVOORWAARDEN VOOR DE WERKEN

4 BEHEERSMODALITEITEN VAN HET OPENBAAR DOMEIN

De voorliggende projectnota is opgemaakt conform art. 12 van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Volgens dit decreet bevat een projectnota minstens de volgende elementen:

- 1° een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
- 2° in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
- 3° in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
- 4° in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

Het project betreft de noordelijke uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Opglabbeek voornamelijk voor de inrichting en ontsluiting van een uitbreidingszone van twee bedrijven binnen het ontwerp PRUP "Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Opglabbeek t.h.v. de bedrijven Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv" te Oudsbergen maar waarbij ook het waterbergingssysteem van de openbare wegen in het industrieterrein wordt geïntegreerd en het bedrijventerrein aan de noordelijke zijde landschappelijk wordt gebufferd.

Bedrijf Scania Parts Logistics:

Het bedrijf is gelegen op het regionaal bedrijventerrein Opglabbeek te Opglabbeek. Scania is een internationaal bedrijf dat trucks, bussen, touringcars, industrie- en scheepsmotoren verkoopt in 100 landen. Bovendien biedt en verkoopt het bedrijf een grote reeks aan service gerelateerde producten en financiële diensten aan. Het bedrijf heeft meer dan 35 000 werknemers.

Scania Parts Logistics als onderdeel staat in voor de distributie van alle Scania-onderdelen. Hierbij wordt gefocust op de ontwikkeling van een optimale distributeurstructuur zodat klanten een eersteklas service kunnen krijgen die bijdraagt tot een maximale levensduur van hun voertuigen. Scania Parts Logistics is gevestigd in verschillende landen zoals Zweden, Brazilië, Singapore, Zuid-Afrika, Mexico, Indonesië en België.

Het bedrijf geeft aan dat Scania Parts Logistics te Opglabbeek het kloppend hart van de organisatie is. Vanuit het centrale magazijn leveren ze aan meer dan 1500 afleverpunten in circa 80 landen. Naast het magazijn bevinden zich hier ook verschillende kantoorafdelingen, o.a. Customer Service, Transport,... De totale oppervlakte bedraagt vandaag 180 000m² met een totale gebouwoppervlakte van 103 000m².

Per dag worden er 28.000 orderlijnen verwerkt. Ze leveren aan meer dan 1500 afleverpunten in 100 landen. Met een team van meer dan 720 vaste medewerkers en een 300-tal tijdelijke krachten zorgen ze voor snelle, frequente en betrouwbare leveringen, 24 uur per dag, 7 dagen per week.

Het bedrijf Scania heeft de afgelopen jaren een groei gekend. De groei van het bedrijf is zichtbaar in de groei van de tewerkstelling. Bij de opening in 1993 waren er 19 medewerkers. Maar de groei is ook zichtbaar op het terrein. In 1993 is het nieuwe distributiecentrum van West-Europa in Opglabbeek gebouwd (DC 1). De totale oppervlakte van het gebouw bedroeg 19 000 m². In 2000 is het magazijn een eerste keer uitgebreid met 13 000m². In 2006 is een nieuw magazijn gebouwd van 33 000m² (na sluiting van een magazijn te Zweden). In 2013 is een derde uitbreiding gerealiseerd met een nieuw magazijn van 37 500m² (DC 2).

Het bedrijf wilt op korte termijn uitbreiden (2019) op het bedrijventerrein, maar enkel met de garantie dat de lange termijnsopties via een planningsproces verzekerd worden. De uitbreiding op lange termijn situeert zich echter in landbouwgebied omdat op het bedrijventerrein aansluitend geen ruimte voorhanden is.

De eerste vergadering m.b.t. de uitbreidingsvraag van het bedrijf Scania dateert van 28 februari 2013. De vraag was gericht aan Ruimte Vlaanderen, waarbij de provincie uitgenodigd was.

Op 12 juni 2014 heeft de provincie beslist om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in de specifiek economische knooppunten Opglabbeek, Houthalen-Helchteren en het kleinstedelijk gebied Bilzen (en Hoeselt). Specifiek voor het proces van Opglabbeek waren er meerdere zoekzones om het bedrijventerrein uit te breiden.

Op 4 april 2014 heeft de Vlaamse regering beslist om een aantal ontginningszones te onderzoeken. Eén van de ontginningszones "Zandcluster Meeuwen en Opglabbeek" overlapt met de noordelijke zoekzone voor de uitbreiding van het bedrijventerrein te Opglabbeek.

Op de vergadering van 4 september 2014 zijn bijgevolg afspraken gemaakt tussen het op te starten Vlaamse proces voor de ontginning, de uitbreiding van Scania en het provinciale proces voor uitbreiding van het

bedrijventerrein te Opglabbeek. Op deze vergadering werd beslist om de uitbreiding van Scania te integreren in het proces met het ontginningsgebied.

De provincie maakte deel uit van het RUP-team "Zandcluster Meeuwen en Opglabbeek" om het Vlaamse proces op te volgen.

Op 25 februari 2017 heeft de deputatie beslist om een brief te sturen naar de Afdeling Gebieden en Projecten met een afschrift naar ALBON, om aan te geven dat de provincie de noordelijke zoekzone voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wilt verlaten, maar enkel na bevestiging van Vlaanderen dat bij het niet-ontginningsalternatief in de plan-MER voor de zandcluster, Vlaanderen toch een planningsinitiatief neemt om de uitbreiding van het bedrijf Scania mogelijk te maken. In ieder overleg met het RUP-team is zowel het bedrijf als de provincie blijven vragen naar de timing van het dossier van de zandcluster.

Aan de deputatie is gevraagd om zich akkoord te verklaren met de intentie om het geïntegreerd planningsproces op te starten en dit voor eind september 2017 naar aanleiding van de jaarlijkse rapportage binnen de Scania Groep. De deputatie heeft in zitting van 28 september 2017 zich akkoord verklaard om een planningsproces op te starten.

Op 12 september 2017 is er een overleg doorgegaan over het planningsproces "Donderslagheide & Grote Heide" tussen de gemeentebesturen Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode, de Duinengordel, het departement Omgeving, ALBON, de dienst Mer en de provincie. In dit ontginningsdossier is ook de uitbreiding van Scania te Opglabbeek opgenomen. Op deze vergadering is de verdere aanpak van het dossier besproken. Op dit overleg zijn de prioriteiten duidelijk gesteld. Het is duidelijk dat het creëren van de draagkracht voor het ontginningsverhaal tijd vergt en dat de uitbreidingsbehoefte voor Scania begint te dringen. De vergadering heeft beslist om het dossier op te splitsen:

- De Vlaamse overheid zal het ontginningsproject Donderslagheide & Grote Heide verderzetten en dit via de procedure van een complex project;
- De uitbreiding van het bedrijf Scania wordt voorgesteld om door het provinciebestuur te laten uitvoeren en dit volgens een geïntegreerd planningsproces.

Aan de deputatie is gevraagd om zich akkoord te verklaren met de intentie om het geïntegreerd planningsproces op te starten en dit voor eind september 2017 naar aanleiding van de jaarlijkse rapportage binnen de Scania Groep. De deputatie heeft in zitting van 28 september 2017 zich akkoord verklaard om een planningsproces op te starten.

Ondertussen is het gewestelijk RUP en het bijbehorende plan-MER stopgezet. Het onderzoek naar de ontginningsmogelijkheden en nabestemming van het gebied in ondergebracht in het Complex Project Donderslag. Tijdens de stuurgroepvergadering van 30 mei 2018 is het engagement van de verschillende partners voor dit proces gevraagd. In juni 2018 zou de startbeslissing door de Vlaamse regering genomen worden. Er was een vraag voor meer onderbouwning, waardoor er nog geen draagvlak was. In december 2018 is er beslist om een landschapsstudie door departement Omgeving en een ecohydrologische studie door ANB op te starten. De landschapsstudie is gegund aan BUUR en MIECO-effect. De startvergadering van deze studie viel samen met de stuurgroepvergadering Complex Project van 26 juni 2019. De ecohydrologische studie is nog niet gegund maar dit is gepland voor het najaar. Beide studies hebben een looptermijn van circa 2 jaar.

Bedrijf Weltjens Transport nv:

Xavier Weltjens, had in naam van het bedrijf Weltjens Transport NV, in 2017 een planologisch attest aangevraagd bij het gemeentebestuur. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar had de provincie Limburg als bevoegde overheid aangeduid. Dit bleek uit de brief van 10 juli 2017 die het provinciebestuur op 19 juli 2017 van het college van burgemeester en schepenen ontvangen had.

De aanvraag planologisch attest had betrekking op het transportbedrijf Weltjens Transport N.V., Weg naar Meeuwen 56, 3660 Opglabbeek. Het transportbedrijf ligt gesitueerd op het industrieterrein te Opglabbeek. Het bedrijf is in 1987 naar Opglabbeek verhuisd, waarna het in 1996 een eigen bureaugebouw heeft opgericht.

Binnen de transportsector is het bedrijf een grote speler geworden binnen Limburg en dan vooral in grondwerken en transport in prefab beton. Deze groei heeft geleid tot ruimtegebrek. Als tijdelijke maatregel wordt een kwart van de vrachtwagens door het personeel 's avonds mee naar huis genomen.

De oppervlakte van de huidige bedrijfssite bedraagt 1,76 ha. Er zijn 35 parkeerplaatsen voor auto's en 75 parkeerplaatsen voor trekker/trailer combinaties.

Het wagenpark bestaat uit 100 trekkers + 130 eigen trailers op dit moment.

Het bedrijf telt momenteel 128 personeelsleden (inclusief interim) en wilt op termijn doorgroeien naar 150 werknemers. Het transportbedrijf is gelegen in een zone voor industrie conform het gewestplan Hasselt-Genk. Op de huidige locatie is geen uitbreiding meer mogelijk. De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest beoogde daarom een uitbreiding van de zone voor industrie in een deel van de noordelijk gelegen (herbevestigde) agrarische gebieden.

De provincieraad verleende een voorwaardelijk positief planologisch attest af na onderzoek van het dossier van Xavier Weltjens namens Weltjens Transport NV, omdat:

- het bedrijf op de huidige locatie behouden kan blijven omdat het als hoofdzakelijk vergund wordt beschouwd,
- er geen tegenstrijdigheid is met het RSPL (gelegen op een regionaal bedrijventerrein in een specifiek economisch knooppunt)
- vanwege de relatie van het naastgelegen bedrijf TSSI
- de uitbreiding op korte termijn te verantwoorden is vanuit hun eigen activiteiten

maar omdat er onvoldoende zuinig en efficiënt met de beschikbare ruimte omgesprongen is, worden de behoeften op korte termijn naar de lange termijn verschoven om ze verder te verfijnen in een PRUP.

Bij de opmaak van het PRUP moet met volgende voorwaarden rekening moet gehouden worden:

- uitvoering geven aan een zuinig en efficiënter ruimtegebruik waarbij bekeken wordt of een compactere inname van het terrein mogelijk is (stapeling bouwelementen en prefab-elementen, wegenis en parkeerzones,...);
- uitvoering geven aan de omzendbrief RO 2010/01 en bij het afleveren van het planologisch attest aan de gemeente Opglabbeek te vragen om reeds voorstellen te doen van mogelijk te herbestemmen gronden;
- onderzoeken van de interne verkeersafwikkeling i.f.v. de vlotte bereikbaarheid en verkeersdoorstroming op het terrein en mogelijks gekoppeld aan een gewijzigde terreinorganisatie indien de huidige toegang langs de ventweg niet zal behouden blijven bij de geplande werken door AWV (de inplanting van het kantoor en het tankstation), de verkeersafwikkeling gebeurt in overeenstemming met de geplande werken/aanpassingen aan de N76 door AWV;
- tegemoet komen aan de voorwaarden opgelegd door de dienst Water en Domeinen;
- afstemmen van de groenbuffering van de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein op de groenbuffering conform de regionale bedrijventerreinen;
- dat de behoeften voor een uitbreiding op lange termijn, niet louter behoren tot de core business van het transportbedrijf; dat de inname van open ruimte en HAG-gebied hiervoor niet in aanmerking komt.

1 PROJECTPLAN

1.1 Beschrijving van het project

Bij besluit d.d. 2018-01-25 keurde de deputatie het bestek goed voor de aanstelling van een ontwerper voor het PRUP "Geïntegreerd planningsproces voor de regionale bedrijven Scania en Weltjens te Opglabbeek". De opdracht werd door de deputatie gegund aan Antea Belgium nv bij besluit d.d. 2018-03-08.

Het PRUP beoogt de uitbreiding mogelijk te maken van de bestaande bedrijfssites en – activiteiten van de bedrijven 'Scania Parts Logistics' en 'Weltjens Transport nv' die gelegen zijn op het industrieterrein 'Opglabbeek' te Oudsbergen. Op deze manier moeten de bedrijven in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal efficiënt ruimtegebruik en worden enkele ruimtelijke randvoorwaarden en inrichtingsprincipes vooropgesteld in functie van het nastreven van kwalitatieve en duurzame bedrijfssites (bijv. groenbuffer, ruimte voor water, compact ruimtegebruik,...).

Het bedrijf Scania Parts Logistics heeft op korte termijn nood aan uitbreiding die nog binnen het industriegebied kan gerealiseerd worden. Doch op middellange termijn heeft het bedrijf nood aan een grotere uitbreiding die de grenzen van het industriegebied overschrijdt. De korte-termijnbehoefte is in zekere mate gekoppeld aan de middellange termijn behoefte. Het bedrijf wil de investering op korte termijn enkel maken als ook de uitbreiding op middellange termijn mogelijk is.



Voor het bedrijf Weltjens Transport nv werd op 17 januari 2018 een gunstig (voorwaardelijk) planologisch attest afgeleverd, waardoor de provincie ertoe verbonden is om een planningsproces op te starten.

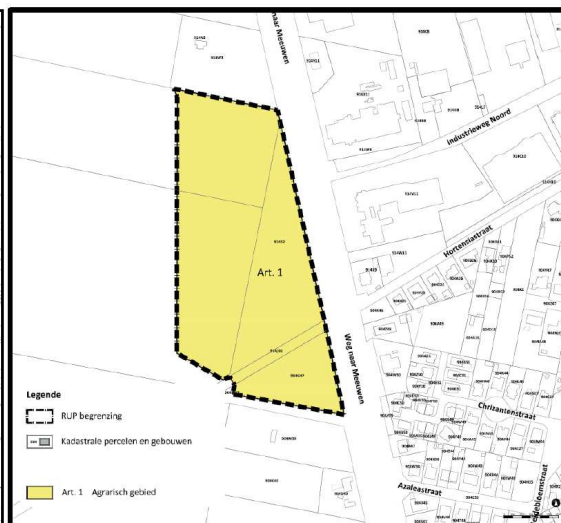


Ten noorden van het huidige industriegebied is vandaag herbevestigd agrarisch gebied (HAG) afgebakend. De uitbreiding van de bedrijven zal dus ten koste gaan van dit HAG. Tijdens het planningsproces wenst de provincie het verlies aan HAG te compenseren, in de mate van het mogelijke. Het PRUP bestaat bijgevolg uit 2 deelplannen:

- Deelplan 1: 'Uitbreiding bedrijven Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv'
- Deelplan 2: 'Compensatiegebied aansnijding herbevestigd agrarisch gebied'



deelplan 1



deelplan 2

Enkel voor de realisatie van deelplan 1 “Uitbreiding bedrijven Scania Parts Logistics en Weltjens Transport nv” wordt een onteigeningsplan opgemaakt. Het betreft enkel de gronden opgenomen in het onteigeningsplan en dus niet alle gronden binnen het plangebied van deelplan 1.

De bestemmingszones volgens deelplan 1 van het PRUP zijn vervat in volgende artikels:

- Art. 0: Algemene bepalingen
- Art. 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein
- Art. 2: Bufferzone
- Art. 3: Natuurgebied
- Art. 4: Zone voor waterberging

Bij de realisatie van het PRUP zijn de ruimtelijke conceptelementen zoals geformuleerd in het ontwerp PRUP van toepassing, nl.:

- Uitbreiding regionaal bedrijventerrein i.f.v. bestaande bedrijven
- Uitbreiding natuurgebied
- Uitbreiding agrarisch gebied ten westen van N76
- Maximaal bufferen ten opzichte van de open ruimte
- Zuinig ruimtegebruik - flexibiliteit
- Parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein
- Aandacht voor integraal waterbeheer
- Behoud huidig aantal bedrijven
- Vertaling visie optimalisatie doorstroming N76 naar dit RUP

Het PRUP heeft een totale oppervlakte van circa 31,5 ha (deelplan 1 en 2). De juridische situatie voor deelplan 1 is weergegeven in onderstaande ruimtebalans:

Categorie gebiedsaanduiding	van Gewestplan (m ²)	Grafisch plan
Deelplan 1		
Bedrijvigheid	/	240.397
Agrarisch gebied	267.954	/
gemeenschapsvoorzieningen	/	10.459
natuurgebied	/	17.098
Totaal	267.954	267.954

1.2 Realisatie van het project

Het project voor de concrete realisatie van het PRUP bestaat uit verschillende onderdelen:

- De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Opglabbeek ter realisatie van bijkomende bedrijfsoppervlakte voor beide bedrijven incl. interne wegenis en waterbuffering (art. 1 deelzone A en B);
- De aanleg van de bufferzone voor beide bedrijven voor integratie in omgeving (art. 2);
- De eventuele verplaatsing van het waterbufferbekken van de N76 (AWV) i.f.v. een optimalere inrichting voor het bedrijf Weltjens (art.1 deelzone B);
- De bestemmen van de zone voor waterberging van het regionaal bedrijventerrein binnen de contouren van de uitbreiding (art. 4).

1.2.1 De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein ter realisatie van bijkomende bedrijfsoppervlakte voor beide bedrijven incl interne wegenis en waterbuffering (art. 1 deelzone A en B)

Om het concrete programma van beide bedrijven te kunnen uitvoeren conform het bedrijfseconomisch functioneren en zuinig ruimtegebruik, is een totale bijkomende oppervlakte van 25ha 08are 56ca voor deelplan 1 nodig. Dit is inclusief de groenbuffer en de verschillende waterbufferbekkens, maar exclusief het natuurgebied.

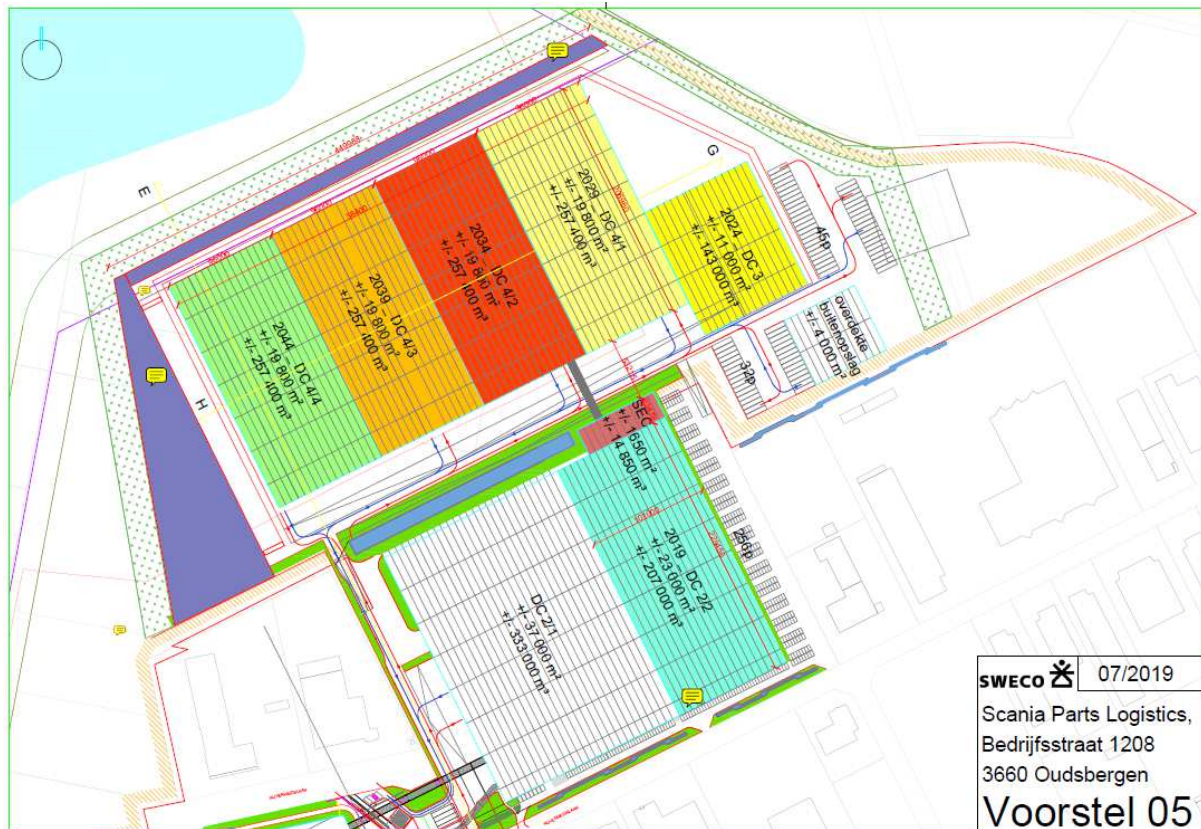
Bedrijf Scania Parts Logistics:

De plannen voorgelegd door Scania zijn bijgestuurd op vraag van de provincie. De provincie vereist dat er compacter gebouwd moet worden door hoger te bouwen. Het bedrijf heeft hiervoor een nieuw voorstel

uitgewerkt waarbij de nuttige binnenruimte 13m bedraagt i.p.v. 9m. Dit leidt tot minder ruimte-inname, met een duidelijk fasering. De totale oppervlakte voor de uitbreidingszone van Scania bedraagt 170.082 m² (art.1-A).

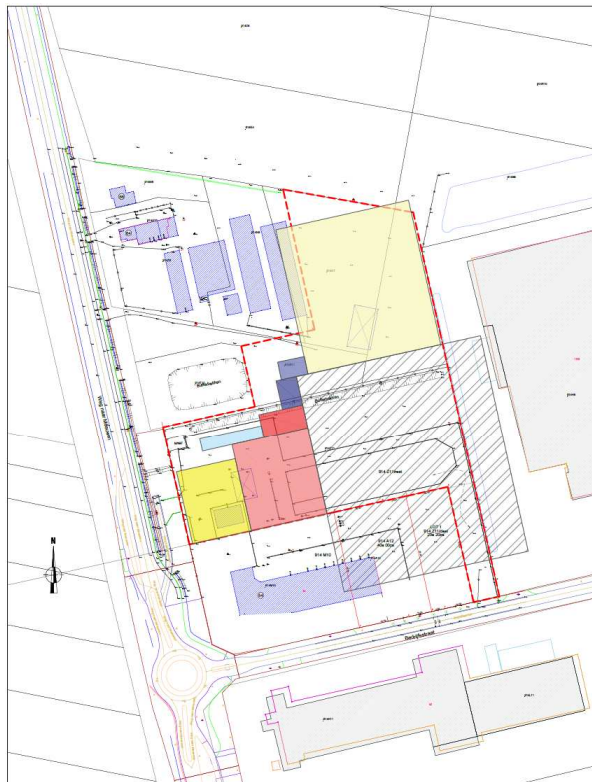
Op de plannen zijn de verschillende faseringen van Scania Parts Logistics ook opgenomen:

- De eerste uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein en aansluitend aan de bestaande hal is nog voor dit jaar voorzien. Dit is een uitbreiding van 23000 m² (DC2/2). Aansluitend worden ook 256 parkeerplaatsen gemaakt. Voor deze uitbreiding is geen onteigening nodig.
- In 2024 wordt de eerste hal in de uitbreidingszone voorzien en dit met een oppervlakte van 11 000m² (DC3).
- In 2029 wordt de eerste grote hal voorzien in de uitbreidingszone van 19800m² 5DC 4/1). Deze hal wordt doorheen de jaren herhaald en aansluitend gebouwd en deze hallen zijn gepland voor 2034, 2039 en 2044 (DC 4/2, DC 4/3, DC 4/4).



Bedrijf Weltjens Transport nv:

Voor Weltjens is de lange termijn zoals opgegeven in de aanvraag tot het bekomen van het planologisch attest niet positief beoordeeld omdat de provincieraad van mening is dat de behoeften voor de uitbreiding op lange termijn, niet louter behoren tot de core business van het transportbedrijf en dat de inname van open ruimte en HAG-gebied hiervoor niet in aanmerking komt. De bedrijfsoppervlakte wordt vooral gezocht voor de invulling van de korte termijnbehoeften.



PA - Korte termijn



PA - Lange termijn

In kader van de opmaak van het PRUP is bepaald welke oppervlakte Weltjens Transport nv minimaal nodig heeft om aan de KT-termijn behoefte te kunnen voldoen. De provincie neemt hierbij niet rechtstreeks de door het bedrijf gevraagde oppervlakte over. Bij de aanvang van het planologisch attest werd door het bedrijf onvoldoende rekening gehouden met kencijfers voor parkeerplaatsen en met de mogelijkheden van functionele verweving. Enkel die ruimtevraag wordt toegekend, die voor 100% wordt benut. De ruimte die Weltjens voor haar bedrijfsruimte nodig heeft, wordt bepaald door:

- Ruimte voor parkeerplaatsen voor trailers-trucks incl. de manoeuvreerruimte: Op basis van groei van voorgaande jaren en nood aan schaalgrootte in de sector wordt een wagenpark van 175 trailers met 100 trucks verwacht. Deze staan zelden allen tegelijk op de site. Kencijfers van het Vlaams Vademecum Parkeerbeleid worden toegepast;
- Ruimte voor 40 parkeerplaatsen voor personenwagens;
- Ruimte voor het bufferbekken van de bestaande wegenis N76/ Weg naar Meeuwen. Deze buffer is eigendom van AWV maar kan eventueel verplaatst;
- Ruimte voor tankstation en bureauruimte: conform de actuele Vlaamse beleidsvisie inzake ruimtelijke ontwikkelingen moet er gestreefd worden naar het verhogen van het ruimtelijk rendement. Bij de herstructurering van de bedrijfsruimte kan dan ook gestreefd worden naar een combinatie van beide functies.
- Ruimte voor opslag van de prefab-onderdelen: er moet gestreefd worden naar een functionele verweving tussen opslag van goederen en trailers.

Op basis van bovenstaande onderdelen is in totaal ongeveer onderstaande oppervlakte vereist. De totale oppervlakte bedraagt 18.846m² (art.1-B, incl. het gebied voor de waterbuffering van de N76).



1.2.2 De aanleg van de bufferzone voor beide bedrijven voor integratie in omgeving (art. 2)

De bufferzone heeft als doel een visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's van de bedrijvigheid t.a.v. de omgeving. Door het bestemmen van een bedrijventerrein met groenbuffer van 25m breedte, wordt het bedrijventerrein in het noorden landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.

De zone wordt beplant met een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, ondergroei en schermbeplanting. Ze moet aangeplant worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.

In de bufferzone geldt een verbod op gemotoriseerd verkeer uitgezonderd onderhoudsverkeer. Afsluitingen zijn verplicht te voorzien op de zonegrens met art. 1 'Gemengd regionaal bedrijventerrein'. Dit heeft als doel dat de bufferzone als 1 geheel kan functioneren.

Indien er hemelwaterretenties voorzien worden in de buffer, moet aangetoond worden dat infiltratie mogelijk is en de visueel bufferende werking van de groenbuffer mag niet in het gedrang komen.

Bij art. 1 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' is opgenomen dat bij de aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding moet aangetoond worden dat de groenbuffer conform art. 2 'Bufferzone' reeds gerealiseerd werd voor de percelen die grenzen aan het bedrijf.

1.2.3 De eventuele verplaatsing van het waterbufferbekken van de N76 (AWV) i.f.v. een optimalere inrichting voor het bedrijf Weltjens (art. 1 deelzone B)

In het uitbreidingsgebied van het bedrijf Weltjens Transport nv bevindt zich het waterbufferbekken van de N76, gekend als Weg naar Meeuwen. Dit bufferbekken is eigendom van de Afdeling Wegen en Verkeer (AWV).

In art. 0.4 'Waterhuishouding' is de mogelijkheid voorzien om de bestaande buffervoorziening van de N76 binnen art. 1 deelzone B te verplaatsen i.f.v. het optimaliseren van het terreingebruik, mits het hemelwater nog naar het nieuwe bekken kan vloeien onder hetzelfde niveau en mits het verplaatste bekken evenwel evenveel water kan opvangen.

Er zijn in deze fase van het planningsproces nog onderhandelingen lopende met AWV. Er zijn ook werkzaamheden bezig voor een herinrichting van de N76 tussen de 2 bestaande ronde punten. In kader van deze werkzaamheden is het mogelijk dat de buffercapaciteit uitgebreid moet worden. Dit wordt ook meegenomen in het overleg.

De mogelijkheid om het bufferbekken te verplaatsen is opgenomen om een optimalere inrichting van het bedrijventerrein voor het bedrijf Weltjens Transport nv te kunnen nastreven.

1.2.4 De bestemmen van de zone voor waterberging van het regionaal bedrijventerrein binnen de contouren van de uitbreiding (art. 4).

Het betreft het bestemmen van een zone voor het bestaande waterbergingssysteem in functie van de afvoer van het hemelwater ter hoogte van de openbare wegen in het bestaande industrieterrein. Deze waterberging ligt in momenteel in landbouwgebied, maar maakt ruimtelijk integraal deel uit van het industriegebied. In kader van het belang van het voorzien voor ruimte voor water, wordt de zone ter hoogte van de waterbuffer herbestemd van agrarisch gebied naar zone voor waterberging.

1.2.5 Nadere toelichting van de huidige eigendomssituatie:

De percelen gelegen binnen deelplan 1 zijn in handen van verschillende eigenaars.

Een aantal percelen van deelplan 1 zijn in handen van de overheid:

- 914S11, 914S9 914R1, 914V1, 914m11 en 913F6: deze percelen of delen van percelen zijn in handen van de gemeente Oudsbergen, en dit gaat zowel om de uitbreidingszone van Scania als van Weltjens als de percelen nodig voor de realisatie van de groenbuffer.
- 914T11: dit perceel is eigendom van het Vlaamse gewest en hierop is het waterbufferbekken van de N76 gesitueerd.

De overige percelen van deelplan 1 zijn in handen van particulieren:

- 914Z9, 914C7: deze percelen zijn in bezit van het bedrijf Weltjens en zijn deels gelegen in de uitbreidingszone van het bedrijf.
- 914N8: dit perceel is in handen van een particulier
- 914D1, 914H, 914E11: deze percelen zijn in handen van een particulier.
- 914G: dit perceel is in handen van particulieren.

Enkel de volgende percelen worden opgenomen in het ontwerp onteigeningsplan voor deelplan 1:

Voor het bedrijf Scania Parts Logistics gaat het om 4 percelen:

- 914D1, 914H, 914E11: deze percelen zijn in handen van een particulier.
 - Het perceel 914D1 heeft een grootte van 5ha 18are 8ca, de inneming heeft een oppervlakte van 2ha 41are 60ca.
 - Het perceel 914H heeft een grootte van 1ha 77are 50ca, de inneming heeft een oppervlakte van 1ha 56are 52ca.
 - Het perceel 914E11 heeft een grootte van 11ha 15are 93ca, de inneming heeft een oppervlakte van 4ha 16are 0ca.
- 914G: dit perceel is in handen van particulieren. Het perceel heeft een grootte van 1ha 77are 50ca, de inneming heeft een oppervlakte van 1ha 65are 50ca.

De totale onteigening i.f.v. de uitbreiding van Scania bedraagt 9ha 79are 62ca.

Voor het bedrijf Weltjens Transport NV gaat het om 2 percelen:

- 914T11: dit perceel is eigendom van het Vlaamse Gewest (beheer AWW) en hierop is het waterbufferbekken van de N76 gesitueerd. Het perceel heeft een grootte van 33are 70ca, de inneming heeft een oppervlakte van 33are 70ca.
- 914N8: dit perceel is in handen van een particulier. Het perceel heeft een grootte van 49are 91ca, de inneming heeft een oppervlakte van 38are 50ca.

De totale onteigening i.f.v. de uitbreiding van Weltjens bedraagt maximaal 72are 20ca. Met AWW zijn er nog gesprekken lopende over de verplaatsing van het bufferbekken i.f.v. een logische functionele inrichting van het bedrijf Weltjens. Het kan dus zijn dat dit perceel uiteindelijk wordt geschrapt uit het onteigeningsplan.

2 REALISATIETERMIJNEN VOOR UITVOERING VAN DE WERKEN

Art. 1 deelzone A: Bedrijf Scania Parts Logistics:

Voor de inname van deelzone A heeft het bedrijf op vraag van de provincie een gefaseerde ontwikkeling uitgewerkt die dient als basis en onderbouwing van de uitbreiding zoals voorzien in het ontwerp PRUP.

Het bedrijf bestaat momenteel uit 2 distributiecentra DC 1 en DC 2, onderling verbonden door een luchtbrug. (Zie ook kaartje bij 1.2.1)

Aansluitend aan DC 2 (of DC 2/1) is in 2019 een omgevingsvergunningsaanvraag gepland voor de bouw van een uitbreiding (DC 2/2). Deze aanvraag is in voorbereiding en zal uitgevoerd worden op de bestaande site.

- DC 2/1 heeft een oppervlakte van circa 37 000m² en een volume van circa 333 000m³.
- DC 2/2 is voorzien van een oppervlakte van circa 23 000m² en een volume van circa 207 000m³. Aansluitend hierbij is er nog een ruimte voorzien voor secundaire functies met een oppervlakte van circa 1650m² en een volume van 14 850m³.
- Op het terrein rond DC 2 is er ook een waterbuffering voorzien, een groene aankleding en 256 parkeerplaatsen.

Op de uitbreidingszone is een gefaseerde ontwikkeling voorzien:

- In 2024 is er DC 3 gepland met een oppervlakte van circa 11 000m² en een volume van 143 000m³.
- In 2029 is de eerste hal van de 4 geplande hallen voor DC4 gepland. De 4 hallen hebben elke een oppervlakte van circa 19 800m² en een volume van circa 257 400m³ en worden tegen elkaar en aansluitend gebouwd. De planning voorziet de bouw per fase om de 5 jaar:
 - DC 4/1 in 2029

- DC 4/2 in 2034
- DC 4/3 in 2039
- DC 4/4 in 2044

Art. 1 deelzone B: Bedrijf Weltjens Transport nv:

De inname van deelzone B is gedeeltelijk gebaseerd op het planologisch attest dat het bedrijf had aangevraagd met daarin korte en lange termijn behoeften. De provincieraad heeft op 17 januari 2018 een voorwaardelijk gunstig attest afgeleverd, waarbij geoordeeld werd dat de behoeften voor een uitbreiding op lange termijn, niet louter behoren tot de core business van het transportbedrijf en dat daarom de inname van open ruimte en HAG-gebied hiervoor niet in aanmerking komt.

Omdat het PRUP voornamelijk de behoeften op korte termijn zal invullen, betekent dit een realisatie van de uitbreiding van het bedrijf binnen de 2 jaar.

3 REALISATIEVOORWAARDEN VOOR DE WERKEN

De inrichting van het bijkomend bedrijventerrein moet uitgevoerd worden conform de verordenende stedenbouwkundige voorschriften en dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften:

- Art. 0: Algemene bepalingen
- Art. 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein
- Art. 2: Bufferzone
- Art. 3: Natuurgebied
- Art. 4: Zone voor waterberging

Ook zijn er bij art. 0.3 Duurzaamheid een aantal werken en handelingen opgesomd om duurzaamheid na te streven. Deze aspecten zullen bij vergunningsaanvragen door de gemeentelijke ambtenaar moeten beoordeeld worden. Het is belangrijk te weten of het bedrijf deze aspecten voldoende onderzocht heeft en deze doelstellingen wenst na te streven. Het gaat hier over compact en zuinig ruimtegebruik, de maximale waterdoorlatendheid van verhardingen, de optimalisatie van de waterhuishouding, efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie, gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

4 BEHEERSMODALITEITEN VAN HET OPENBAAR DOMEIN

Niet van toepassing: Er is geen openbaar domein bij betrokken.