

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 528
van **LYDIA PEETERS**
datum: 5 juni 2018

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Complex project bedrijventerrein Op de Berg - Stand van zaken

De Vlaamse Regering heeft op 14 oktober 2016 de beslissing genomen om een proces op te starten om de uitdoving van het bedrijventerrein Op de Berg te onderzoeken. In september 2017 startte de onderzoeksfase. Het departement Omgeving heeft hiervoor het bureau KENTER aangeduid, samengesteld uit deskundigen van studiebureaus Creosum, Mieco Effect, Rebel en J.R. EConsult.

In deze onderzoeksfase werden door het studieteam verschillende alternatieven onderzocht die voor het uitdoven van het bedrijventerrein mogelijk zijn. Dit onderzoek resulteerde in een 'alternatieve onderzoeksnota' waaromtrent nu een raadpleging plaatsvindt. Tussen 25 mei tot 23 juni 2018 kunnen betrokkenen vragen, opmerkingen en suggesties kenbaar maken.

Het industrieterrein Op de Berg is een gebied van 62 hectare groot, telt een 19-tal bedrijven, en werd bestendigd door het gewestplan Limburg Maasland in 1980. In 2002 duidde het Masterplan Nationaal Park Hoge Kempen (NPHK) het industrieterrein aan als een enclave in het NPHK en werd het uitdoven van het industrieterrein opgenomen. Om dit te realiseren, werd nu de procedure opgestart van complexe projecten.

De omzetting van een bedrijventerrein naar natuurgebied betekent een serieus kostenplaatje aangezien de aanwezige bedrijven uiteraard vergoed dienen te worden.

Tijdens een stuurgroepvergadering werd door experts van het studieteam meegedeeld dat de kostprijs voor de uitdoving van het bedrijventerrein een bedrag van 110 à 120 miljoen euro zou betekenen. Deze berekening is exclusief de studie- en proceskosten, de saneringskosten, de milderende maatregelen en de kosten voor landschapsherstel.

In het kader van het onderzoek werd geponeerd dat grind- en/of zandwinning in het gebied het project kan helpen financieren. Er werden in de alternatievenonderzoeksnota in het kader van de procedure Complex Project, vijf alternatieven geselecteerd om verder te onderzoeken.

Het gaat om volgende vijf alternatieven (met oppervlakte van de ontginningsgebieden):

- 1° geen ontginning;
- 2° ontginning van enkel grind, enkel binnen de grenzen van de site (62 hectare);
- 3° ontginning van enkel grind, binnen en buiten de grenzen van de site (193,55 hectare);

- 4° ontginning van grind en zand, zowel binnen de grenzen van de site als erbuiten, in de nabije omgeving van de site (259,40 hectare);
- 5° ontginning van grind en zand, zowel binnen de grenzen van de site als erbuiten, in de ruime omgeving van de site (276,52 hectare).

In de opties om buiten de grenzen van de bedrijfssite te gaan ontginnen, zijn een aantal percelen aangeduid die momenteel op het gewestplan zijn ingekleurd als natuurgebied en gelegen binnen de perimeter van het NPHK. Dit natuurgebied binnen het NPHK ontginnen lijkt absurd, maar is nu wel als voorstel geselecteerd.

In de uitnodiging voor de infomarkt Complex Project Op de Berg wordt enkel algemeen verwezen naar de alternatievenonderzoeksnota en is er geen expliciete melding van grindwinning in de buurt van woonwijken.

1. De kostprijs voor het uitdoven van het bedrijventerrein zou 110 à 120 miljoen euro bedragen (raming Rebel).
Kan de minister de berekening van deze kostprijsraming gedetailleerd toelichten? Klopt deze raming? Hoe werd ze berekend?
2. Werdt bij deze raming rekening gehouden met de krijtlijnen die uitgezet zijn in het ontwerp van instrumentendecreet aangaande de planschadevergoedingen en/of wordt hier uitgegaan van 100% venale waarde als schadevergoeding voor de bedrijven?
3. Wat is het vermoedelijk totale kostenplaatje voor het uitdoven van het bedrijventerrein? Graag een overzicht van de raming van: de saneringskosten, de studiekosten, de kosten voor bedrijfsverplaatsing, andere vergoedingen en landschapsherstelkosten.
4. Hoe staat de minister tegenover het in aanmerking genomen voorstel in de alternatievenonderzoeksnota om grind- en/of zandontginning (tot 36 miljoen ton grind, 13,8 miljoen ton bouwzand en 15,9 miljoen ton industriezand) te overwegen om het uitdoven van het bedrijventerrein te financieren?
5. Impliceert deze zand- en of grindwinning binnen de perimeter van het NPHK, en buiten de contouren van de enclave bedrijventerrein Op de Berg, niet de creatie van een nieuwe enclave en verstoring van de natuur binnen het NPHK, waaromtrent momenteel een GRUP-procedure (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) lopende is?
6. Achten de minister het aangewezen om bestaand natuurgebied gedurende meerdere jaren op te offeren om de uitdoving van een bedrijventerrein te financieren?
7. Denkt de minister niet dat de belevingswaarde van het NPHK en de toeristische fietsverbinding tussen de toegangspoorten van het NPHK in As en Terhills niet in het gedrang komt als men in dit natuurgebied over zal gaan tot ontginning?
8. Het openbaar onderzoek loopt tot 23 juni 2018.
Hoeveel opmerkingen mocht de minister reeds ontvangen en wie werd formeel in kennis gesteld van de alternatievenonderzoeksnota?

ANTWOORD

op vraag nr. 528 van 5 juni 2018

van **LYDIA PEETERS**

1. De doorslaggevende kostenpost voor het uitdoven van het bedrijventerrein zal bestaan uit de herlocalisatie van de bedrijven. Hieronder wordt de schadevergoeding verstaan aan de bedrijven ter compensatie van de herlocalisatie. Een eerste ruwe schatting van deze schadevergoeding komt neer op 120 miljoen euro. Deze schatting is gebaseerd op een waardering van de grondeigendommen, de opstallen en de huidige bedrijfsvoering. De schatting is exclusief de overige kostenposten voor het uitdoven van het bedrijventerrein: de saneringskost, studie- en proceskosten, kosten voor landschapsherstel en eventuele andere kosten zoals milderende maatregelen uit het strategisch MER en andere vergoedingen. Er dient opgemerkt dat het waarderen van deze bedrijfsschade zeer moeilijk is omdat er zeer veel aspecten bij komen kijken. Binnen de lopende onderzoeksopdracht zal een inschatting worden gegeven van de grootte-orde van de bedrijfsschade. Een officiële schatting voor elk van de bedrijven wordt niet gemaakt binnen dit onderzoek. De waardering van de bedrijfsschade is gebeurd op basis van beschikbare cijfers in verband met vastgoedeigendom, omzet en claims van de bedrijven (aangegeven tijdens diepte-interviews met de bedrijven).
Tevens werd er vanuit gegaan dat er voor de herlocatie van de bedrijven kan worden teruggevallen op bestaande bedrijventerreinen in de omgeving.
De berekening houdt rekening met een uitdoving die vandaag zou starten. Er is mogelijk een substantiële daling van de kostprijs indien er een officiële uitdovingsperiode wordt gestart met bijvoorbeeld een termijn van 10 jaar of langer. De invloed van een gefaseerde uitdoving van de diverse bedrijven op de kostprijs wordt onderzocht in het geïntegreerd onderzoek. In het geïntegreerd onderzoek dat start na de redactie van de alternatievenonderzoeksnota zal de totale kostprijs per alternatief geraamd worden, maar het gaat steeds om een raming omdat de uiteindelijke kost afhankelijk is van veel onzekere factoren.
2. Bij de raming van 120 miljoen euro werd uitgegaan van 100% venale waarde van de gronden die via een systeem van planschadevergoedingen betaald moeten worden. Deze planschadevergoedingen voor de gedeelde grondwaarden vormen een substantieel deel van de totale kostprijs.
3. Het complex project bevindt zich in de eerste stappen van de onderzoeksfase. In deze fase van het opstellen van een alternatievenonderzoeksnota is er nog geen berekening gebeurd van de saneringskosten, studiekosten, de kosten voor bedrijfsverplaatsing, andere vergoedingen en landschapsherstelkosten.
In het geïntegreerd onderzoek, dat volgt na de publieke raadpleging en de adviesronde over de alternatievenonderzoeksnota, zullen deze kosten per alternatief worden geraamd. Pas dan komt er een zicht op het vermoedelijke totale kostenplaatje.
4. Reeds bij de opmaak van het masterplan NPHK dd. 2001 was men zich bewust van de grote kostprijs die gepaard gaat met de uitdoving van het bedrijventerrein "Op de Berg" en werd ontginning aangehaald als mogelijk scenario om de uitdoving te financieren.

Zoals eerder aangehaald vormt de bedrijfsschade, dus de financiering van de

herlocatie van de bedrijven, een aanzienlijke kostenpost. Tegenover deze aanzienlijke kostenpost moeten kostendragers worden gezocht. De voorgestelde alternatieven in de alternatievenonderzoeksnota verschillen op vlak van de capaciteit om externe middelen te genereren uit de private sector, met name grind- en/of zandontginning. Bij één alternatief wordt het bedrijventerrein herbestemd naar natuur zonder tussentijdse ontginning. Er kunnen bijgevolg geen middelen gegenereerd worden uit ontginning. Het totale kostenplaatje zal moeten worden gedekt door de overheid of door een externe (semi-)private actor. Bij de vier overige alternatieven wordt ontginning gaande van grind binnen de site tot grind en zand buiten de site en in de ruime omgeving voorgesteld. In deze alternatieven kunnen inkomsten uit de ontginning gegenereerd worden om de kosten voor de overheid te beperken.

De opname van alternatieven met ontginning houdt geen voorafname in op een latere beslissing. Het feit dat een alternatief als te onderzoeken wordt voorgesteld impliceert niet dat alle partijen zich kunnen vinden in elk van deze alternatieven. Zaken als de impact op mens en milieu, de capaciteit om externe middelen te genereren, de snelheid waarmee een en ander kan gerealiseerd worden etc. zijn in deze fase nog geen selectiecriteria. In deze fase van het complex project is het van belang dat alle redelijke alternatieven op een gelijkwaardige manier worden onderzocht.

5. Het doel van de onderzoeksfase (waarin het complex project zich nu bevindt) is om de beste oplossing te filteren uit een brede waaier van mogelijkheden. Conform dit principe werden uiteenlopende alternatieven voorgesteld in de alternatievenonderzoeksnota.

De alternatieven die werden ontwikkeld zijn niet "geoptimaliseerd", in die zin dat ze niet, of slechts in beperkte mate, rekening houden met randvoorwaarden zoals natuurkwaliteit, effecten op het grondwater, hinder, landschappelijke eenheid, ...

Het zijn net dit soort aspecten die bestudeerd zullen worden tijdens het geïntegreerd onderzoek, dat de sterke en zwakke punten van de verschillende alternatieven aan het licht zal brengen.

Zaken als de impact op mens en milieu, de capaciteit om externe middelen te genereren, de snelheid waarmee een en ander kan gerealiseerd worden etc. zijn in deze fase nog geen selectiecriteria. Of de alternatieven goed of slecht scoren op deze criteria zal blijken uit de resultaten van het geïntegreerd onderzoek. Op dit ogenblik is het raden naar deze resultaten.

De opname van alternatieven met ontginning houdt geen voorafname in op een latere beslissing. Het feit dat een alternatief als te onderzoeken wordt voorgesteld, impliceert niet dat alle partijen zich kunnen vinden in elk van deze alternatieven. In het geïntegreerd onderzoek dat volgt op de alternatievenonderzoeksnota worden de effecten van de verschillende alternatieven op strategisch niveau onderzocht, dus ook de effecten op bestaand natuurgebied en het NPHK. Op dit moment beschikken we nog niet over die kennis.

Op basis van kennis van de sterke en zwakke punten (van de alternatieven, en van de "bouwstenen" waaruit deze alternatieven zijn samengesteld) zal in een latere fase van het proces een voorkeursalternatief gekozen worden door de bevoegde overheid.

6. In het geïntegreerd onderzoek dat volgt op de alternatievenonderzoeksnota worden de effecten van de verschillende alternatieven op strategisch niveau onderzocht, dus ook de effecten op bestaand natuurgebied.
7. In het geïntegreerd onderzoek dat volgt op de alternatievenonderzoeksnota worden de effecten van de verschillende alternatieven op strategisch niveau onderzocht, dus ook de effecten op de belevingswaarde van het NPHK en de toeristische fietsverbinding. Op dit moment beschikken we nog niet over die kennis. Op basis van kennis van die sterke en zwakke punten (van de alternatieven, en van de "bouwstenen" waaruit deze alternatieven zijn samengesteld) zal in een latere fase

van het proces een voorkeursalternatief gekozen worden.

8. De publieke raadpleging van de alternatievenonderzoeksnota heeft tot doel om na te gaan of de voorgestelde onderzoeksmethodiek volledig is. Tevens kunnen er nieuwe alternatieven voorgesteld worden. Tot op 18 juni 2018 werden 15 reacties ontvangen (7 reacties op het infomoment dd. 5 juni, 8 reacties via mail).

Zoals voorgeschreven in de regelgeving op de complexe projecten werd de start van de publieke raadpleging aangekondigd in de krant en bekendgemaakt op o.m. de projectwebsite. Aanvullend (en niet in de regelgeving voorgeschreven) werden specifieke doelgroepen gecontacteerd. De bewoners van de Haumontwijk in Dilsen-Stokkem (ten zuiden van de N75) en omwonenden in As werden via een brief op de hoogte gebracht van de raadpleging van de alternatievenonderzoeksnota en het infomoment. De bedrijven van industrieterrein Op de Berg werden via brief en mail op de hoogte gesteld van de raadpleging van de alternatievenonderzoeksnota en het infomoment.

Er werd parallel met de publieke raadpleging advies gevraagd aan de instanties zoals opgenomen in artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.