



Ruimte Vlaanderen Limburg
Ingekomen de

13-07-2017

Dossiernr.
Inschrijv. Nr.

AANGETEKEND
DEPARTEMENT OMGEVING
Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
Hendrik Van Veldekegebouw
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RO.EAP/2017 - 0374	datum 2017-07-10
vragen naar Evy Appeltans	telefoonnummer 012/673 692	e-mail ro@borgloon.be	bijlage(n) ja

Delegatiebevoegdheid RUP Fruitveiling-Zuid

Geachte Minister

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, titel II, hfdst. II, afd. 1, artikel 2.2.1 §2 vragen wij u om delegatie van de planningsbevoegdheid voor opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Fruitveiling-Zuid.

De aanleiding voor dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Fruitveiling-Zuid" is enerzijds een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein voor fruitgerelateerde bedrijvigheid en anderzijds het oplossen van knelpunten binnen het bestaande RUP inzake bouwhoogtes en bestemmingen.

Aangezien het een bedrijventerrein in het buitengebied betreft dat uitbreidt met meer dan 15% en na uitbreiding groter is dan 5ha is volgens de richtlijnen het gewest bevoegd voor de opmaak van een RUP en dient er bijgevolg delegatie verleend te worden.

Wij menen hiervoor in aanmerking te komen, zoals gebleken is uit de gesprekken tijdens de voorbereidende overlegondes.

Als stad hebben wij bovendien al meerdere stappen ondernomen die getuigen van een degelijk ruimtelijk beleid, namelijk door de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd door de deputatie dd. 15-02-2006, hetgeen nadien gedeeltelijk in herziening gesteld werd en goedgekeurd dd. 17-09-2014. Bovendien werden er door de stad Borgloon een tiental RUP's in de laatste 10 jaar gerealiseerd.

Van zoekzone naar plangebied

In het ruimtelijk structuurplan Borgloon werden twee zoekzones aangeduid voor de oprichting van een nieuw bedrijventerrein, nl. zoekzone Ervaert en zoekzone Fruitveiling. Omwille van de haalbaarheid en het feit dat de uitbreiding vooral noodzakelijk is in functie

Openingsuren Administratief Centrum, Speelhof 10

Maandag	9u - 12u	Donderdag	9u - 12u
Dinsdag	14u - 19u	Vrijdag	9u - 12u
Woensdag	9u - 12u		

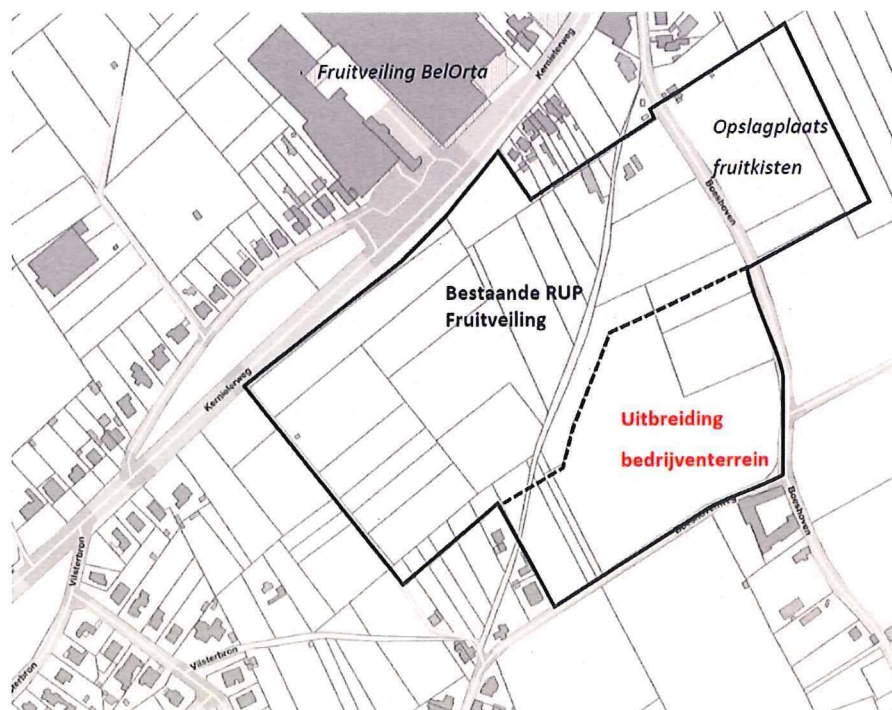


van veiling en aanleunende bedrijven, werd de zoekzone aan de fruitveiling naar voren geschoven als meest geschikte locatie voor een nieuw bedrijventerrein.



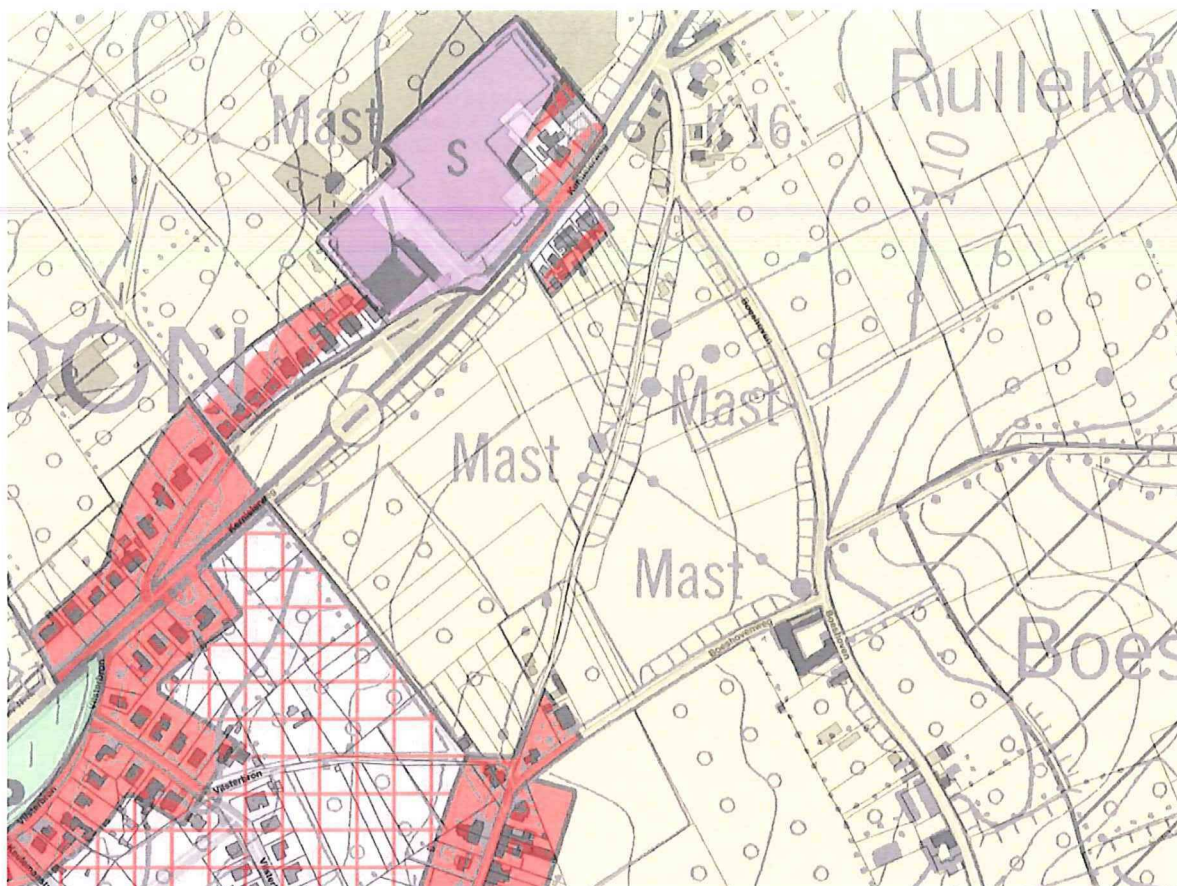
Figuur: structuurschets zoekzones

Het plangebied ligt ten zuiden van de Belorta fruitveiling en vormt een uitbreiding op het recente ontwikkelde bedrijventerrein 'Fruitveiling'. Het gebied grenst aan de Boeshovenweg welke aansluit op de N76 waardoor het gebied goed ontsloten kan worden. Er bevinden zich geen gebouwen op de site, enkel een laagstam fruitplantage omgeven door akkerland.



Het plangebied is volledig bestemd als agrarisch gebied. Daarnaast grenst het aan een woonuitbreidingsgebied dat herbestemd is binnen het RUP "Vilsterbron" en het industriegebied van de fruitveiling Belorta dat herbestemd is door een BPA "uitbreiding

fruitveiling" en een RUP "uitbreiding fruitveiling". In het noordoosten grenst het aan woongebied met landelijk karakter.



Figuur: gewestplan

Uit cartografisch onderzoek blijkt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein ruimtelijk verantwoord is. Uit dit onderzoek blijkt immers dat de zoekzone:

- Vandaag een agrarische bestemming kent, dat deze niet herbevestigd is;
- Niet gelegen is in vogel- of habitatrichtlijngebied, noch in VEN-gebied;
- Niet gelegen is in de nabijheid van een beschermd monument, landschap, stads- of dorpsgezicht;
- Niet gelegen is binnen een aangeduide ankerplaats;
- Gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;

Wat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zelf betreft, zijn we door vooroverleg gekomen tot een ruimtelijk aanvaardbaar voorontwerp. Hierdoor hebben we voldoende zicht op de ruimtelijke impact van de uitbreiding en kennen we reeds de standpunten van alle betrokken instanties.

De behoefte om een bijkomend bedrijventerrein te realiseren kan simpelweg aangetoond worden door de grote interesse die er reeds is voor het recent ontwikkelde bedrijventerrein. De interesse is groter dan het aanbod. Hierdoor is het noodzakelijk om een bijkomende capaciteit bedrijventerrein te voorzien.

De Fruitveiling zit vandaag met een uitbreidingswens die nergens opgevangen kan worden behalve in aansluiting bij de reeds bestaande infrastructuur van de Fruitveiling langsheen de Kerielerweg om enerzijds een maximale clustering te bekomen om het ruimtelijk rendement te kunnen verhogen en anderzijds de gronden reeds in het bezit zijn van de Fruitveiling.

De stad wil de technische dienst onderbrengen op het bestaande bedrijventerrein maar het RUP is enkel bestemd voor lokale fruitgerelateerde bedrijven of voor de herlocatie van lokale zonevreemde fruitgerelateerde bedrijven. Daarnaast verhindert de transparante buffer de

uitbreiding van het bedrijventerrein. Ten slotte is de maximale toegelaten bouwhoogte voor de fruitveiling te beperkt voor het oprichten van bedrijfshallen. Omwille van bovenstaande redenen wordt het bestaande RUP mee herzien.

De totale oppervlakte van het bestaande RUP bedraagt ongeveer 10 Ha. Wanneer we alleen het lokale bedrijventerrein berekenen, dit wil zeggen zonder de buffers (+3Ha) en de opslagplaats van de fruitveiling (+1,5Ha), bekomen we een oppervlakte van ongeveer 6 Ha.

Op onderstaande figuur wordt de bestaande toestand weergegeven. Het noordelijk deel is recent ontwikkeld (ontsluiting aangelegd). De perceelsindeling werd indicatief opgemaakt ikv de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de wegenis, doch deze is niet bindend. De voorgestelde uitbreidingszone wordt tevens weergegeven.



De onderstaande figuur geeft een visie voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein weer met de aanduiding van de plancontour in het rood



In het RUP worden er geen maximale perceelsgroottes opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften om een maximale bundeling van fruitgerelateerde functies mogelijk te maken.

Bijgevoegd bezorgen wij u het voorontwerp RUP met grafisch plan, plan bestaande juridische toestand, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met vriendelijke groeten


Vera Leemans
Secretaris


Danny Deneuker
Burgemeester