Vlaamse Regering

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'

Samenvatting

Ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp-GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'.

De plandoelstelling bestaat erin om het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Op basis van een planologisch attest werd op 18/03/2020 een omgevingsvergunning verleend voor verschillende ingrepen zoals een uitbreiding van de stapelruimte voor bakstenen in open lucht (tasveld), de aanleg van een bijkomende groenbuffer en waterbuffersysteem, de optimalisatie van de bedrijfsontsluiting en het verleggen van de Schildstraat. Deze ingrepen werden inmiddels gerealiseerd en worden met dit GRUP planologisch verankerd.

Verder biedt dit GRUP de mogelijkheid om een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' te bouwen op de bedrijfssite in Bilzen-Hoeselt. Deze innovatieve oven heeft als doel om CO2-arm en op lange termijn volledig CO2-neutraal te produceren. Ter hoogte van het nieuwe tasveld zal in het kader van veiligheid en logistieke efficiëntie een expeditiekantoor worden gerealiseerd.

Bij de bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken wordt landbouwgebied herbestemd. Om de impact van het plan op landbouw te milderen, worden binnen dit planningsproces twee beleidsmatig ongewenste en niet benutte harde bestemmingen omgezet naar een openruimte bestemming. Hierbij werd gekeken naar gronden binnen de voormalige gemeente Bilzen.

Het plan legt de daarvoor noodzakelijk bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau.

Na de voorlopige vaststelling door de Vlaamse Regering wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over het ontwerp-GRUP.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Omgeving
Beleidsdoelstelling OD 3. Gebiedsontwikkeling met sterke gebiedscoalities.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 27 maart 2019 leverde de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw een voorwaardelijk positief planologisch attest af aan Vandersanden Steenfabrieken.

Een omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend om de behoeften op korte termijn conform het planologisch attest te vergunnen. Een omgevingsvergunning werd verleend door de deputatie van provincie Limburg aan Vandersanden Steenfabrieken op 18 maart 2020 voor uitbreiding van het tasveld, realisatie van een groen- en waterbuffer en het verleggen van de Schildstraat.

Op 10 juli 2020 werd een startnota (startnota 1) door de Vlaamse Regering goedgekeurd voor het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'. Een publieke participatieperiode over deze startnota 1 heeft plaatsgevonden van 21 augustus 2020 tot en met 19 oktober 2020. Een publiek participatiemoment werd onder de vorm van een infomarkt georganiseerd op 24 september 2020 in Bilzen-Hoeselt.

Er werden 11 adviezen over startnota 1 ontvangen van: de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, het Agentschap Innoveren en Ondernemen, de Vlaamse Milieumaatschappij, de provincie Limburg (Ruimte), de provincie Limburg (Watertoets), het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij, het Agentschap Wegen en Verkeer, de gemeente Bilzen (op dat ogenblik was de fusie-gemeente Bilzen-Hoeselt nog niet gevormd) en een inspraakreactie van Natuurpunt SpARo en van een buurtbewoner.

Door gewijzigde inzichten bij Vandersanden Steenfabrieken over de toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf in Bilzen-Hoeselt werd het planningsproces vanaf de startnota hernomen (startnota 2). Zo is er onder meer de wens om een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' te bouwen en een expeditiekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld te voorzien.
Om de impact van het plan op landbouw te milderen, werd binnen dit planningsproces de mogelijkheid onderzocht om twee beleidsmatig ongewenste en niet benutte harde bestemmingen te herbestemmen naar een openruimte bestemming. Hierbij werd gekeken naar gronden binnen de voormalige gemeente Bilzen.
Startnota 2 werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 24 juni 2022 en een publieke participatieperiode werd georganiseerd van 16 augustus 2022 tot en met 14 oktober 2022.
Een publiek participatiemoment werd onder de vorm van een infomarkt georganiseerd op 13 september 2022 in Bilzen-Hoeselt.

Er werden 11 adviezen over startnota 2 ontvangen van: de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, de provincie Limburg (Ruimte), de provincie Limburg (Watertoets), het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij, Elia, het Agentschap Wegen en Verkeer, de gemeente Bilzen (op dat ogenblik was de fusie-gemeente Bilzen-Hoeselt nog niet gevormd) en een inspraakreactie van Natuurpunt SpARo en van een buurtbewoner.

De adviezen en reacties op startnota 2 werden verwerkt in een scopingnota die in het voorjaar van 2023 werd gepubliceerd op de website van het Departement Omgeving.

De wijze waarop rekening gehouden werd met de resultaten van de publieke consultatie is weergegeven in de scopingnota.
Op basis van voortschrijdend inzicht en het gevorderde onderzoek werd de scopingnota bijgesteld en opnieuw gepubliceerd op 26 februari 2025.

Op 12 februari 2026 werd een plenaire vergadering georganiseerd over het voorontwerp GRUP. Van de plenaire vergadering is een verslag opgemaakt dat de schriftelijke adviezen van de Provincie Limburg (Ruimte), de Provincie Limburg (Watertoets), de gemeente Bilzen-Hoeselt, het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij, het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (VLAIO) en Elia bevat. Van het Agentschap Wegen en Verkeer werd een laattijdig advies ontvangen.
Tijdens de plenaire vergadering vroeg de gemeente Bilzen-Hoeselt om het deelgebied 3 Zonhoeve integraal te schrappen uit voorliggend GRUP en haar het gebied zelf via een gemeentelijk RUP in functie van wonen te laten ontwikkelen. Dit rekening houdend met de overstromingsproblematiek ter plekke en de creatie van open ruimte/groene bestemmingen. Daarnaast vroeg Bilzen-Hoeselt om ter hoogte van het deelgebied 2 Koestraat uitbreidingsmogelijkheden voor het buitensportpark te voorzien door de planperimeter in te krimpen, een overdruk voor een trage weg te voorzien door het bos en het betreffende deelgebied te voorzien van een overdruk recreatie.

Het Team Externe Veiligheid van het Departement Omgeving adviseerde op 13 februari 2025 dat er voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

Het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) heeft als lid van het planteam voor het aspect Milieueffectrapportage gezorgd voor een continue kwaliteitsbewaking van de planmilieueffectrapportage. Naar aanleiding van de plenaire vergadering op 12/02/2026 werd een advies over de scopingnota gevraagd aan het VECM. Het VECM verklaarde zich op 13/02/2026 opnieuw akkoord met de reikwijdte, het detailleringsniveau en de inhoudelijke aanpak van het milieueffectrapport, zoals beschreven in de scopingnota.

Op 22 juni 2026 werd aan Het Vlaams Expertisecentrum MER gevraagd een kwaliteitsbeoordeling uit te voeren van de milieubeoordeling bij het ontwerp-GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'. VECM verleende geen advies. De scopingnota is bij het ontwerp-MER gevoegd.

2. INHOUD

A. SITUERING PLANOPTIES

Het voorgenomen plan is gelegen op het grondgebied van de gemeente Bilzen-Hoeselt in de provincie Limburg.

B. TOELICHTING OVER DE PLANOPTIES

Op de inhoud van het plan, de relatie met het voorafgaandelijke planningsproces wordt ingegaan in de toelichtingsnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De plandoelstelling van het ontwerp-GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' is het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het historisch gegroeid bedrijf Vandersanden Steenfabrieken. Het bedrijf is gelegen in de gemeente Bilzen-Hoeselt, langs de Riemsterweg.

Op basis van het planologisch attest dat het bedrijf op 27 maart 2019 heeft verkregen, werden verschillende ingrepen vergund en gerealiseerd in 2020. Deze ingrepen worden met dit GRUP planologisch verankerd:

- Realisatie van een nieuw tasveld (stapelruimte voor bakstenen in open lucht) op de uitbreidingszone,
- Aanleg van een (groen)buffer rondom de uitbreidingszone,
- Aanleg van een waterbuffersysteem,
- Verleggen van de Schildstraat (deels holle weg),
- Aanleg van een bufferstrook tegen erosie van 3 m breed ten noorden van de nieuwe weg met het profiel van een holle weg.

Daarnaast creëert het GRUP een ruimtelijk kader voor de invulling van de ruimtebehoefte op lange termijn, rekening houdend met randvoorwaarden. Het GRUP maakt onderstaande ingrepen mogelijk:

- Bouw van een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' waarvan de maximale inplantingsperimeter ook beperkt binnen de uitbreidingszone valt,
- Realisatie van een expeditiekantoor ter hoogte van de uitbreidingszone in functie van veiligheid en logistieke efficiëntie.

Het landbouwgebied dat wordt ingenomen door Vandersanden Steenfabrieken, bij uitbreiding van de bedrijfssite, heeft een oppervlakte van ca. vier hectare. Om de impact van het plan op landbouw te milderen, worden binnen dit planningsproces twee deelgebieden met beleidsmatig ongewenste en niet benutte harde bestemmingen omgezet naar een openruimte bestemming. Hierbij werd gekeken naar gronden binnen de voormalige gemeente Bilzen.

Concreet voorziet het plan volgende bestemmingswijzigingen in Bilzen-Hoeselt:

- 4 hectare agrarisch gebied wordt omgezet in gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen,
- Het reeds beboste deel van het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen van 3 hectare krijgt een bestemming bos,
- 2 hectare woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar agrarisch gebied.

De bestaande bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken van ca. 12 hectare wordt uitgebreid met 4 hectare tot een oppervlakte van ca. 16 hectare. De uitbreiding krijgt eveneens de bestemming 'gebied voor verwerking van delfstoffen'.

Bij het onderzoek naar de milieueffecten werd een geluidssaneringsplan opgemaakt met enerzijds geluids-reducerende maatregelen en anderzijds postmonitoringsmaatregelen in de vorm van geluidsstudies. Als milderende maatregel werd in het ontwerp Plan-MER opgenomen dat de maatregelen beschreven in dit geluidssaneringsplan moeten worden doorgevoerd.
Hiertoe werd een bindende overeenkomst zoals vermeld in artikel 2.2.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tussen Vandersanden Steenfabrieken en de Vlaamse Regering opgemaakt die is opgenomen als bijlage bij het Ontwerp van dit GRUP.

Na de plenaire vergadering over het voorontwerp-GRUP werden onderstaande aanpassingen aan het plan doorgevoerd:

- In het noorden van deelgebied 2: Koestraat werd een beperkte oppervlakte uit de planperimeter gelaten zodat het nieuwe buitensportpark ten noorden van het deelgebied in de toekomst een mogelijkheid heeft tot uitbreiding.
- De planperimeter van deelgebied 3: Zonhoeve werd verkleind zodat de gemeente Bilzen-Hoeselt de uitgesloten delen zelf via een gemeentelijk RUP kan ontwikkelen in functie van wonen conform de bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit rekening houdend met de overstromingsproblematiek ter plekke en de creatie van open ruimte/groene bestemmingen.
- Om een reststrook van het woonuitbreidingsgebied mee op te nemen in de planperimeter van deelgebied 3: Zonhoeve en maximaal de afbakening van het Grootschalig

Referentiebestand (GRB) te volgen, werd beslist perceel 461A toe te voegen aan deelgebied 3: Zonhoeve.

C. PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

Met het decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een artikel 2.2.6/1 ingevoegd dat een planologische compensatieplicht invoert. Dit houdt in dat de plannende overheid bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseert voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid. Deze compensatieplicht wordt concreet omschreven aan de hand van de gebiedscategorieën van artikel 2.2.6 van de VCRO, zodat daarover geen onduidelijkheid bestaat en is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota wordt goedgekeurd na 20 juli 2024.
Voor voorliggend ontwerp-GRUP geldt er geen compensatieplicht volgens bovengenoemd decreet.

Naar aanleiding van de inspraakreacties uit de participatieperiode over startnota 1 en 2 voor dit GRUP werd onderzocht hoe de impact van het plan op landbouwgebied en op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) kan worden geminimaliseerd. Er worden binnen dit planningsproces twee deelgebieden met beleidsmatig ongewenste en niet benutte harde bestemmingen omgezet naar een openruimte bestemming. Er werd uitgegaan van een gebied of samenstelling van gebieden met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken, aangezien die zorgt voor bijkomende verharding en ruimtebeslag. Er werd onderzocht welke mogelijkheden er bestaan op het grondgebied van de voormalige gemeente Bilzen omdat de publieke raadpleging over de startnota in de gemeente Bilzen heeft plaatsgevonden.
Het onderzoek naar compensatiegebieden (als bijlage bij de scopingnota gevoegd), werd uitgevoerd in de loop van 2024 en dit binnen de voormalige gemeente Bilzen. Bilzen en Hoeselt zijn op 1/01/2025 gefuseerd en vormen ondertussen de nieuwe gemeente Bilzen-Hoeselt.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.
In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaal- of gebruikersschadevergoeding. In uitvoering van de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet betreffende de gebruikersschade zal een kapitaalschadecommissie een voorlopig kapitaalschaderapport opstellen binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.
De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor dergelijke compensaties en ontvangt jaarlijks een bijzondere dotatie van het Vlaams Gewest voor de bekostiging van de compensaties.
Overeenkomstig artikel 43, §3, 3° en artikel 31, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering 'Vlaamse Codex Overheidsfinanciën' van 17 mei 2019 is het advies van de Inspectie van Financiën respectievelijk het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting niet vereist.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op de overige lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het ontwerp-GRUP wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek in de zin van art. 2.2.10 van de VCRO met onder meer een ter inzagelegging in Bilzen-Hoeselt. Bij de gemeente en de provincie Limburg en de door de Vlaamse Regering aangeduide instanties (uitvoeringsbesluit) wordt advies ingewonnen.

Na het einde van het openbaar onderzoek beschikt de Vlaamse regering over 180 dagen voor de verwerking van de bezwaren, opmerkingen en adviezen en de definitieve vaststelling. Na de principiële goedkeuring van het plan wordt het advies van de Raad van State ingewonnen. Daarna volgt de definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist

1. haar goedkeuring te hechten aan het bijgaand ontwerp van besluit houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' en aan de volgende bijhorende bijlagen:
    - bijlage I, het verordenend grafisch plan;
    - bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan;
    - bijlage IIIa, de toelichtingsnota - tekst;
    - bijlage IIIb, de toelichtingsnota - kaarten;
    - bijlage IV, Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie;
    - bijlage V, de milieubeoordeling (ontwerp plan-MER);
    - bijlage VI, de beslissing over RVR-toets;
    - bijlage VII, de overeenkomst tussen Vandersanden Steenfabrieken en de Vlaamse Regering

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, te gelasten het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

Vlaams minister van Omgeving en Landbouw

Jo Brouns