



Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota - tekst



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Dit document is **bijlage IIIa: de 'Toelichtingsnota - tekst'**.

Het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' bestaat uit volgende onderdelen:

- Bijlage I : Verordenend grafisch plan
- Bijlage I : Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa : Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb : 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 : Milieubeoordeling (Ontwerp Plan-MER)
- Bijlage VI : Beslissing over RVR-toets
- Bijlage VII : Overeenkomst tussen Vandersanden Steenfabrieken en de Vlaamse Regering

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Luc Moors en Peter David.

Inhoud

1	Inleiding	5
	Situering, doelstelling en detailleringsgraad	10
1.1	Situering	10
1.2	Plandoelstelling.....	10
1.3	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	12
2	Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken	14
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	14
2.1.1	Relatie met het RSV	14
2.1.2	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	15
2.2	Ruimtelijke beleidsplannen en structuurplannen op lokaal niveau	18
2.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) - strategische visie - conceptnota.....	18
2.2.2	Ruimtepact 2040 (beleidsplan ruimte Limburg)	20
2.2.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen	22
2.3	Relevante bestemmingsplannen en Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).....	26
2.3.1	Gewestplan	27
2.3.2	Planologisch attest Vandersanden 2001.....	27
2.3.3	gewestelijk RUP "Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone 'Leem in Zuid-Limburg'" d.d. 22/09/2006.....	28
2.3.4	Planologisch attest Vandersanden Steenfabrieken nv van 27 maart 2019	29
2.4	Andere relevante beleidsplannen en -beslissingen	30
2.4.1	natuurherstel- en LULUCF-verordening.....	30
2.4.2	Categorisering MOW.....	32
2.4.3	Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF).....	33
2.4.4	Mobiliteitsplan Bilzen	34
3	Plandoelstelling en planingrepen	35
3.1	Oorspronkelijke doelstelling: planologisch attest en startnota 1	35
3.2	Plandoelstelling en planingrepen startnota 2.....	39
3.3	Plandoelstelling en planingrepen blijven onveranderd	40
3.3.1	Realisatie van een nieuw tasveld	40
3.3.2	Aanleg van een groenbuffer	42
3.3.3	Realisatie van een waterbuffersysteem	45
3.3.4	Verleggen van de Schildstraat (holle weg).....	47
3.3.5	Bouw nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst'	49
3.3.6	Expeditekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld	56
3.3.7	Realisatie van een bufferstrook tegen erosie naast de nieuw aangelegde holle weg.....	58
3.3.8	Onderzoek ter beperking van de impact op landbouw	59
3.3.9	Ontsluiting voor vrachtverkeer en personenverkeer	70
3.3.10	Hernieuwbare energie	71
3.4	Alternatieven	72

3.4.1	Locatie	72
3.4.2	Programma.....	73
3.4.3	Inrichting	74
4	Plangebied	75
4.1	Situering	75
4.1.1	Deelgebied 1: Vandersanden – Kleine Spouwen	75
4.1.2	Compensatiegebieden	77
4.2	Bestaande juridische toestand.....	81
4.2.1	Deelgebied 1: Vandersanden in Kleine-Spouwen.....	81
4.2.2	Compensatiegebieden	82
4.3	Bestaande feitelijke toestand	85
4.3.1	Deelgebied 1: Vandersanden in Kleine-Spouwen.....	85
4.3.2	Compensatiegebieden	92
5	Specifieke beoordelingen en toetsen.....	99
5.1	Milieueffectrapportage – milieuverklaring.....	99
5.1.1	Synthese effectbespreking.....	99
5.1.2	Milderende maatregelen overzicht	109
5.2	Veiligheidsrapportage	110
6	Ruimtebegroting.....	111
7	Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie.....	111
8	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften, een overeenkomst en op te heffen voorschriften.....	113
8.1	Vertaling van geluidssaneringsplan naar een overeenkomst.....	113
8.2	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling	114
8.3	Op te heffen voorschriften	130
9	Bijlagen	131

Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

1 Inleiding

Voorliggend document is het ontwerp GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'. Het document is een ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan en de milieubeoordeling gelijktijdig gebeuren in dit planningsproces.

Meer info over het geïntegreerd planningsproces op [Integratie planMER bij GRUPs | Departement Omgeving - \(vlaanderen.be\)](#).

De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. De procedure en de termijnen voor de opmaak van de effectbeoordelingen zijn geregeld in hoofdstuk II Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Voor de overige aspecten van de effectbeoordelingen zijn artikel 4.2.3, 4.2.4, 4.2.8, § 1bis en § 6, artikel 4.2.9, § 1 en § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage van toepassing, en titel IV, hoofdstuk IV, van het voormelde decreet voor de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De effectrapporten bevatten de informatie zoals voorgeschreven in de toepasselijke regelgeving, met dien verstande dat naar de informatie die overeenkomstig de bepalingen van de VCRO al in het ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, verwezen wordt in de effectrapporten.

Door middel van het decreet tot wijziging van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en diverse andere decreten, wat betreft de milieueffectrapportage wordt vanaf 1 december 2025 een nieuwe procedure voor generieke plan-MER's en generieke plan-m.e.r.-screenings ingevoerd. Ook de bestaande geïntegreerde procedures, zoals die voor Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's), ondergaan enkele wijzigingen.

Het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) wordt opgericht als onderdeel van het Team Omgevingseffecten. Deze transformatie is een cruciaal onderdeel van de Modernisering van de MER-regelgeving in Vlaanderen. De hoofdbedoeling van deze transformatie is om meer focus te leggen op een ondersteunende, kennisdelende en adviserende rol.

Bij het opstellen van een RUP blijft het Team Omgevingseffecten deel uitmaken van het planteam als er een plan-MER wordt opgesteld. In plaats van een geïntegreerde kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening in de scopingnota, geeft het VECM voortaan een afzonderlijk advies over de reikwijdte, het detailleringsniveau en de inhoudelijke aanpak zoals beschreven in de scopingnota.

Overgangsbepalingen:

- Plan-MER's waarvoor de kennisgeving nog vóór 1 december 2025 wordt ingediend, volgen de bestaande procedure.
- Aanmeldingen vanaf 1 december 2025 vallen onder de nieuwe procedure.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan: deze is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa).
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan bestaat hier uit meerdere deelgebieden en is opgenomen als bijlage I.
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen als bijlage II.
- Een weergave van de juridische toestand: die is opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa) en in de toelichtende kaarten (bijlage IIIb).
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens: die zijn opgenomen in de toelichtingsnota. (bijlage IIIa) en in de toelichtende kaarten (bijlage IIIb).
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen. Deze zijn opgenomen in de toelichtingsnota. (bijlage IIIa).
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Deze zijn opgenomen in deze toelichtingsnota (bijlage IIIa).
- De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - de milieueffectbeoordeling: is opgenomen als afzonderlijke bijlage (Bijlage V);
 - de passende beoordeling en/of verscherpte natuurtoets (geïntegreerd in de milieueffectbeoordeling-bijlage V); Dit is niet het geval in dit GRUP.
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport; Dit is niet het geval in dit GRUP.
 - andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten:
 - Verkeersveiligheidseffectbeoordeling (bijlage V);
- In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Het register is opgenomen als bijlage IV.
- In voorkomend geval, het schaderamingsrapport, vermeld in artikel 7, § 2, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en het meerwaaderamingsrapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2/1. Dit is niet het geval in dit GRUP.

- In voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeoreferentieplan; Dit is niet het geval in dit GRUP.
- In voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting; Dit is niet het geval in dit GRUP.
- In voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting; Dit is niet het geval in dit GRUP.
- In voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van bovenstaande punten. Dit is niet het geval in dit GRUP.
- In voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: dit is niet het geval in dit GRUP.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie hebben een informatief karakter (Bijlage IV).

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt op een geïntegreerde manier gedurende het planningsproces. Deze toelichtingsnota bevat een samenvatting van de milieueffecten in hoofdstuk 5. De volledige beoordeling is opgenomen als bijlage V.

Toelichting over de beslissing met betrekking tot de RVR-toets (Ruimtelijk veiligheidsrapport) is ook opgenomen in hoofdstuk 5.

Reeds doorlopen stappen binnen dit geïntegreerd planningsproces

Een geïntegreerd planningsproces kent 5 fases. De resultaten van elk van deze 5 fases worden geconsolideerd in een nota. Het ontwerp GRUP is dus de vierde van 5 nota's (startnota – scopingnota – voorontwerp GRUP – ontwerp GRUP – GRUP) die elkaar opvolgen. In dit geval zijn de vijf fases voorafgegaan door een planologisch attest.

Op 10/07/2020 werd een startnota (startnota 1) goedgekeurd voor het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'. Een publieke raadpleging over deze startnota 1 heeft plaatsgevonden van 21/08/2020 tot en met 19/10/2020. De startnota 1 werd opgemaakt op basis van een planologisch attest dat op 27/03/2019 werd goedgekeurd voor de uitbreiding van stapelruimte voor bakstenen in openlucht (tasveld), aanliggend aan de bestaande bedrijfszone. Op basis van het planologisch attest werd voor de uitvoering van het tasveld op 18/03/2020 een omgevingsvergunning verleend aan Vandersanden Steenfabrieken.

Na het bekomen van het planologisch attest en tijdens de opmaak van de startnota en de daaropvolgende publieke raadpleging wijzigden bij Vandersanden Steenfabrieken de inzichten over de toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf in Bilzen-Hoeselt.

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. De nieuwe oven en het expeditiekantoor waren niet voorzien in het planologisch attest. Vermits het planologisch attest en de startnota die er op gebaseerd was, niet meer, of niet meer voldoende aansluiten op de noden van het bedrijf, was het niet langer zinvol om het planningsproces verder te zetten op basis van het planologisch attest en startnota 1.

Met startnota 2 werd het planningsproces vanaf de startnota hernomen op basis van het gewijzigde planvoornemen, in het bijzonder voor het voorzien van een nieuwe fabriek met ‘oven van de toekomst’. Naast de gewijzigde plandoelstelling werd bij de opmaak van startnota 2 ook maximaal rekening gehouden met de inspraakreacties over startnota 1. Waar relevant werden deze meegenomen bij de opmaak van startnota 2.

In dit planningsproces wordt tevens de mogelijkheid onderzocht om niet benutte en beleidsmatig ongewenste harde bestemmingen binnen de voormalige gemeente Bilzen om te zetten naar een openruimte bestemming – bij voorkeur naar landbouwgebied – rekening houdend met het feitelijk gebruik. Er wordt uitgegaan van een gebied met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken.

Met startnota 2 en de bijhorende procesnota 2 startte de Vlaamse overheid het planningsproces voor de concrete uitwerking van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' formeel opnieuw op. Startnota 2 werd goedgekeurd op 24/06/2022. Het planologisch attest van 27/03/2019 vormt niet langer een formele juridische en inhoudelijke basis voor dit planningsproces. Omdat de planopzet nog steeds gericht is op de uitbreiding van Vandersanden Steenfabrieken, is geopteerd om de naam van het GRUP te behouden en de startnota voor het nieuwe planningsproces te benoemen als startnota 2.

De scopingnota, die in maart 2023 werd gepubliceerd op de website van het Departement Omgeving, volgt dezelfde opbouw als de startnota. De oorsprong van de aanpassingen of aanvullingen die in deze scopingnota werden toegevoegd, zijn samen terug te vinden in de lijst met verwerking van de inspraakreacties en adviezen over de startnota 2. De lijst werd als bijlage bij de scopingnota gevoegd en omvat een verwerking van de reacties die tijdens de inspraakperiode (16/08/2022 t.e.m. 14/10/2022) gegeven werden. Samen met de scopingnota werd procesnota 3 opgemaakt. Ter bestendiging werd inhoudelijk dezelfde scopingnota opnieuw gepubliceerd in maart 2024. Deze scopingnota werd vergezeld van procesnota 4 die identiek is aan procesnota 3.

Op 26 februari 2025 werd een aangepaste scopingnota gepubliceerd op de website van het Departement Omgeving. Deze scopingnota 3 werd enerzijds geactualiseerd met de meest recente informatie over de toestand van de uitbreidingszone Vandersanden. Anderzijds werd de scopingnota aangevuld met een onderzoek naar niet benutte, beleidsmatig ongewenste harde bestemmingen in de voormalige gemeente Bilzen die kunnen worden omgezet naar een openruimte bestemming – bij voorkeur naar landbouwgebied – rekening houdend met het feitelijk gebruik. Er wordt uitgegaan van een gebied (of samenstelling van gebieden) met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken, aangezien deze zorgt voor bijkomende verharding en ruimtebeslag. Scopingnota 3 werd samen met procesnota 5 gepubliceerd.

Bilzen en Hoeselt zijn op 1/01/2025 gefuseerd en vormen nu de nieuwe gemeente Bilzen-Hoeselt.

Gelijktijdig met het GRUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt werd door Bilzen-Hoeselt het gemeentelijk RUP Scholencampus opgemaakt. In dit gRUP werden, na een alternatievenonderzoek, vier compensatiegebieden aan het plan toegevoegd.

Op 09/12/2025 werd het gemeentelijk RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Bilzen-Hoeselt.

Twee van de vier compensatiegebieden die werden opgenomen in het gemeentelijk RUP Scholencampus kwamen (deels) overeen met twee van de drie deelgebieden die werden opgenomen en onderzocht voor compensatie in voorliggend GRUP voor uitbreiding van Vandersanden Steenfabrieken. Zij hebben inmiddels een open-ruimte bestemming verkregen binnen het gRUP Scholencampus door Bilzen-Hoeselt. Dit zijn het gedeelte van het gebied Koestraat dat in landbouwgebruik is en het volledige deelgebied Blondeswinning. Zij worden dan ook niet verder opgenomen in dit planningsproces.

Het gedeelte van het gebied Koestraat dat bos is en het deelgebied Zonhoeve blijven als compensatiegebieden voor het deelgebied Vandersanden opgenomen in voorliggend Gewestelijk RUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt.

Een plenaire vergadering over dit GRUP werd georganiseerd op 12/02/2026. Hiervóór werden de betrokken adviesinstanties gevraagd een advies aan te leveren over het voorontwerp-GRUP. De opmerkingen en reacties die werden verzameld en besproken, werden verwerkt in voorliggend ontwerp-GRUP.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd o.a. beslist om aanpassingen door te voeren aan de contouren van deelgebied 2: Koestraat en van deelgebied 3: Zonhoeve.

Met haar advies van 13/02/2026 verklaart het VECM zich 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'.

Info over dit planningsproces en alle documenten zijn te vinden op de website van het Departement Omgeving: <https://grups.omgeving.vlaanderen.be/r/Vandersanden>

Contact en info

Vlaamse overheid

Departement Omgeving

Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Limburg en Vlaams-Brabant

Email: gvlvb.omgeving@vlaanderen.be

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 561, 1210 Brussel

Bezoekadres: Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, 1000 Brussel

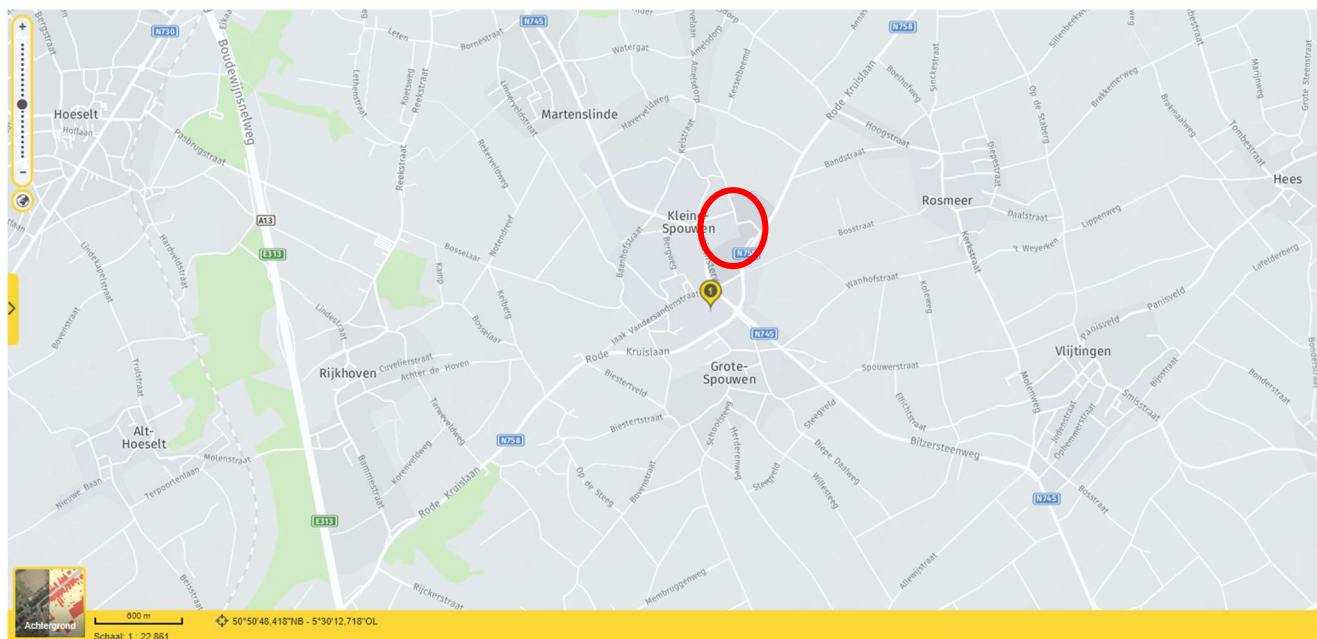
T 02 553 11 71

www.omgevingvlaanderen.be

Situering, doelstelling en detailleringsgraad

1.1 Situering

Het deelgebied Vandersanden is gelegen ter hoogte van de Riemsterweg en de Rode Kruislaan in Kleine-Spouwen, een deelgemeente van Bilzen-Hoeselt.



Figuur 1: Situering van het deelgebied Vandersanden op het stratenplan (bron: Geopunt)

De bestaande site van Vandersanden Steenfabrieken is gevestigd op de kadastrale percelen in Bilzen-Hoeselt afd. 10, sectie B, nrs. 53c, 178p en 798a. De gewenste uitbreiding bestaat uit de percelen sectie B nrs. 20c, 23c, 24c, 38c, 39b, 798b en (deel van) 310B. Alle deze percelen zijn in eigendom van Vandersanden.

1.2 Plandoelstelling

De plandoelstelling is de uitbreiding van het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken mogelijk maken. Op basis van het planologisch attest werden verschillende planingrepen reeds vergund en gerealiseerd. Deze planingrepen 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 (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.

Verder schept dit GRUP mogelijkheid tot realisatie van volgende planingrepen:

- Bouw van een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' waarvan de maximale inplantingszone ook beperkt binnen de uitbreidingszone valt,

- Realisatie van een expeditiekantoor ter hoogte van de uitbreidingszone.

Om de impact van het plan op landbouw te minimaliseren, 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.

Vandersanden Steenfabrieken is een bestaand, regionaal bedrijf, gelegen in Bilzen-Hoeselt, dat als stedelijk gebied is opgenomen in de selectie van economische knooppunten en economische netwerken.

Het plan geeft uitvoering aan de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de regionale bedrijventerreinen en specifiek voor historisch gegroeide bedrijven bepaald. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt aan de hand van de volgende principes:

- “een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historische gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe.”

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op de ruimtelijke draagkracht.

Het Vlaams ruimtelijk beleid geeft aan dat er binnen een kader van ruimtezuinigheid, waar we vertrekken van transformaties van bestaande bedrijventerreinen en meer doen met de reeds ingenomen en beschikbare ruimte, ook ingezet dient te worden op voldoende bijkomende én beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. De economie zal ook verder verduurzamen door in te zetten op versterking van de circulaire economie, verzekeren van energiebevoorrading via hernieuwbare energie, zuinig ruimtegebruik, bevorderen van een goed werkend multimodaal mobiliteitssysteem,...

In en nabij kernen wordt er maximaal ingezet op verweving als onderdeel van een kwalitatieve versterking. Het behoud en het stimuleren van verweven werklocaties in de gemengde leefomgeving versterkt de dynamiek in die wijken, verhoogt het potentieel voor handel en horeca en zorgt voor extra ‘leven’ in de buurt. Bovendien vermindert dit de ruimtedruk op de bedrijventerreinen die geschikt zijn als vestigingsplaats voor niet-verweefbare bedrijvigheid. Verweving draagt tevens bij aan de verhoging van het ruimtelijk rendement waardoor bijkomend ruimtebeslag vermeden wordt.

Er wordt tot doel gesteld om maximaal in te zetten op circulariteit en duurzaam materialengebruik en -beheer.

De aanwezigheid van fijnmazige groenblauwe aders, ecologische verbindingen, houtkanten, bufferstroken en kleine landschapselementen op de site dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte en zijn integraal onderdeel van een veerkrachtig gebied. Ze zijn noodzakelijk om sponslandschappen te creëren.

Prioritair moet bewerkstelligd worden dat de vraag naar nieuw in te nemen ruimte kan beperkt worden door ondernemingen op hun bestaande locatie meer groeimogelijkheden te bieden, zowel op bedrijventerreinen als op verweven werklocaties.

Het plan zal daarvoor de noodzakelijke bestemmingswijzigingen op perceelsniveau doorvoeren. De bestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal de bestemming van het gewestplan of geldende bestemmingsplan vervangen.

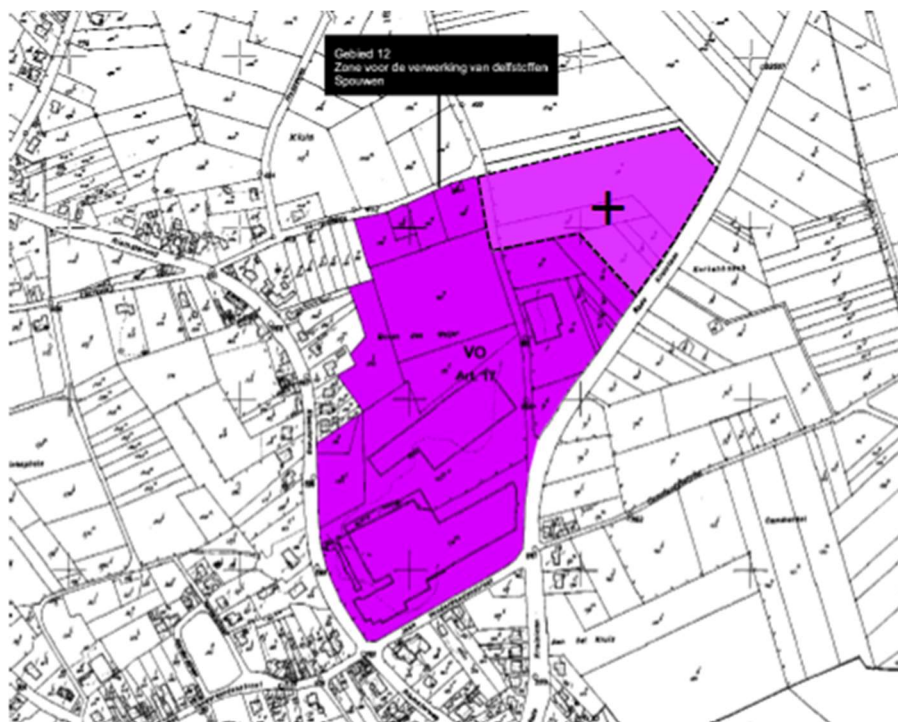
1.3 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het plan legt bestemmingen vast op perceelsniveau. De reikwijdte van het voorgenomen plan betreft dus maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen van de bestemming van meerdere gebieden om bij te dragen tot de doelstelling. De bestemming van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal voor het plangebied de bestemming van het gewestplan of het geldende bestemmingsplan vervangen.

Aan de nieuwe bestemmingszones zullen stedenbouwkundige voorschriften worden gekoppeld. Deze voorschriften hebben betrekking op de inrichting en het beheer van de bestemmingszone.

De perimeter van het plan is indicatief en voorlopig en nog voor wijziging vatbaar naarmate het planningsproces vordert.

Het deelgebied Vandersanden i.k.v. bedrijfsuitbreiding zal ruimtelijk aansluiten bij deelplan 12 van het GRUP “Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning oppervlakedelfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg”, definitief vastgesteld op 22/9/2006. De in dit plan opgenomen ‘zone voor verwerking van delfstoffen Spouwen’ (deelplan 12), met een oppervlakte van 12 hectare, werd aansluitend in noordoostelijke richting uitgebreid met ca. 4 hectare. De uitbreiding krijgt eveneens de bestemming ‘zone voor de verwerking van delfstoffen’. De totale ‘zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen’ zal na herbestemming een oppervlakte hebben van ca. 16 hectare.



Figuur 2: Deelplan 12 uit het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' met aanduiding van de uitbreidingszone noordoostelijk van de bestaande bedrijfssite

De uitbreidingszone zal dezelfde bestemming krijgen dan de bestaande bedrijfssite. Dit is de meest aangewezen bestemming 'zone voor verwerking van delfstoffen'. Enkel de uitbreidingszone wordt gevat binnen de plancontour van dit plan.

De stedenbouwkundige voorschriften van de uitbreidingszone werden afgestemd in functie van het praktisch, toekomstig functioneren van het bedrijf. In lijn met plaatselijke noden en randvoorwaarden op het terrein werden bebouwingsmogelijkheden verder gedifferentieerd.

Wanneer dit GRUP is voltooid, werd er door de Vlaamse Regering tegemoet gekomen aan de vraag van het bedrijf om ruimte te creëren voor uitbreiding op lange termijn.

De uitbreidingszone dient in het geval van beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlakedelfstoffen opnieuw omgezet te worden in de bestemming landbouw. De nabestemming landbouw van de uitbreidingszone en het 'principe van omkeerbaarheid' werden concreet omschreven en verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

De aanwezige hoogspanningsleidingen werden behouden door ze op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van het GRUP.

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) binnen dit planningsproces kan worden geminimaliseerd. Er worden twee 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.

2 Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken

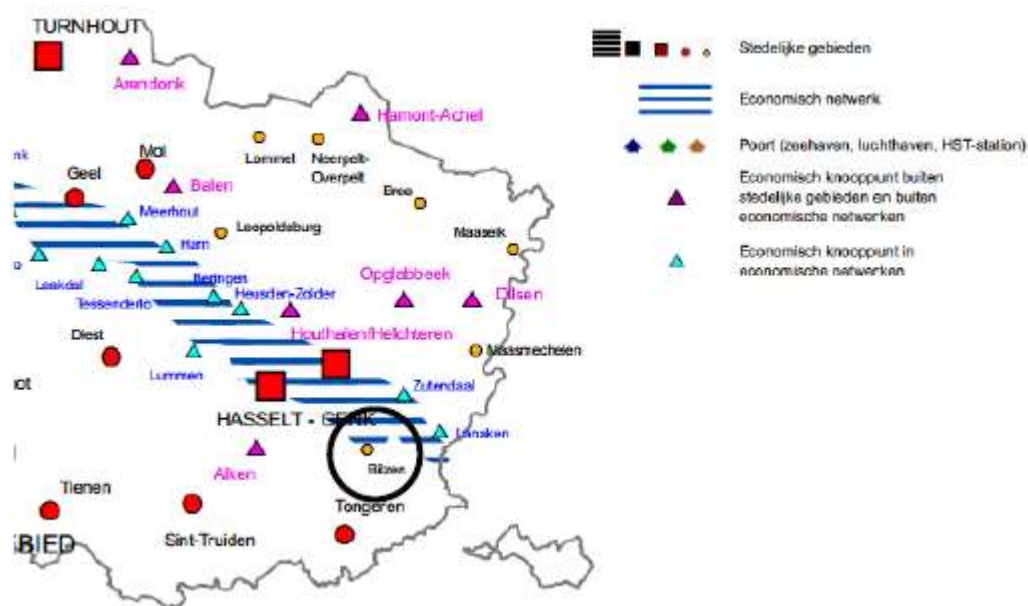
Hieronder worden de relevante beleidsplannen besproken.

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

2.1.1 Relatie met het RSV

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Een herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003 en een gedeeltelijke herziening op 17 december 2011.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt de inhoudelijke en juridische basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voorliggend GRUP wordt dan ook opgemaakt in uitvoering van het RSV.



Figuur 3: Voormalige gemeente Bilzen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Voormalige gemeente Bilzen wordt geselecteerd als stedelijk gebied in de selectie van economische knooppunten en economische netwerken.

In functie van de afbakening van een stedelijk gebied wordt een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel opgesteld. Deze visie wordt vertaald naar een gewenste ruimtelijke structuur voor het betrokken stedelijk gebied. Omwille van het economisch belang van ieder stedelijk gebied wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan de gewenste economische structuur.

Op basis hiervan wordt desgevallend in locaties voor bijkomende regionale bedrijventerreinen voorzien.

Vandersanden is een bestaand, regionaal bedrijf dat gelegen is in voormalige gemeente Bilzen dat als stedelijk gebied is opgenomen in de selectie van economische knooppunten.

De ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van Vandersanden worden onderzocht en mogelijk planologisch verankerd door middel van onderstaand gewestelijk planningsproces:

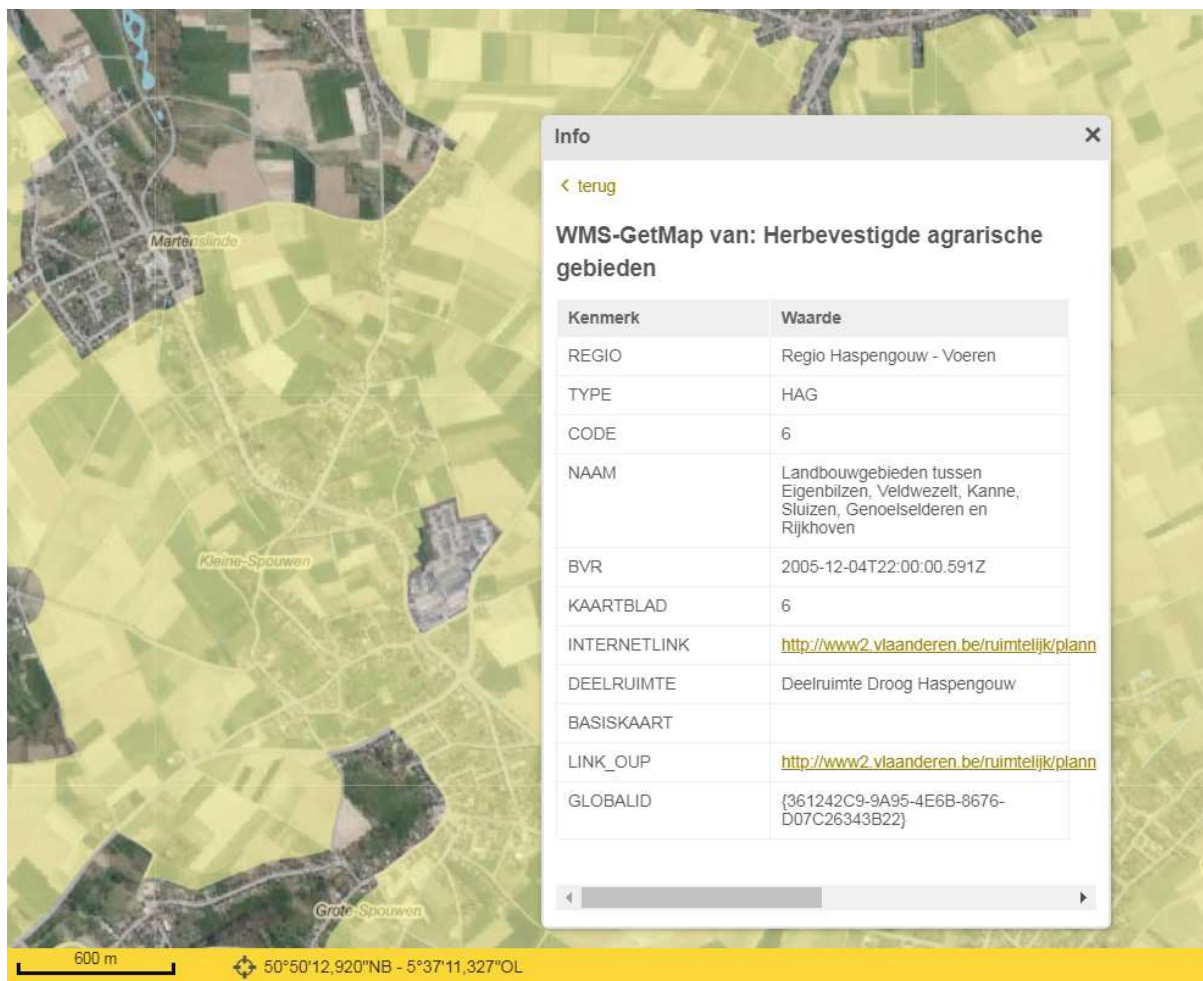
Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.

Het Vlaams gewest is bevoegd tot opmaak van een RUP voor de uitbreiding conform het uitvoeringsbesluit over planologische attesten (uitbreiding van bedrijven met verwerkingseenheid van oppervlaktedelfstoffen volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29/03/2013).

2.1.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw-Voeren. Op 5 december 2005 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

De bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken nv is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het deelplan uit het gewestelijk RUP voor de bestaande bedrijfssite van Vandersanden werd duidelijk uit de afbakening geknipt. De gronden waar een uitbreiding wordt voorzien liggen aansluitend net buiten het plangebied uit het gewestelijk RUP en liggen bijgevolg wel in het herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 4: AGNAS: Herbevestigd Agrarisch gebied (bron: Geopunt)

De uitbreidingszone ligt in herbevestigd agrarisch gebied met name:

Regio-Haspengouw-Voeren

Gebied 6 - Landbouwgebieden tussen Eigenbilzen, Veldwezelt, Kanne, Sluizen, Genoelselderen en Rijkhoven.

Deelruimte C: Droog Haspengouw

De deelruimte “Droog Haspengouw” omvat het breed golvend, zeer open leemplateau van Zuid-Limburg met voornamelijk grondgebonden akkerbouw, met de bovenlopen van Herk en Mombeek, de vallei van de Jeker. De westelijke grens wordt gevormd door de vallei van de Kleine Gete (buiten het deelgebied Vandersanden). Het systeem van het Albertkanaal is de oostelijke grens.

De aandachtspunten van dit gebied zijn:

- Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw op de leemplateaus van Droog Haspengouw.
- Ruimte voor waterberging en natuurontwikkeling in de riviersystemen van Herk, Mombeek en Jeker.
- Beekvalleien versterken als verwevingsgebieden voor landbouw, natuur, bos en waterberging.
- Behoud en herstel van de ecologische verbindingfunctie van beken in landbouwgebieden of verstedelijkte gebieden.

- Samenhangende boscomplexen en patronen van verspreide bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen.
- Vrijwaren en versterken van landschappelijke waardevolle gebieden met erfgoedelementen als landschappelijke eenheden.
- Albertkanaal als structurerend hydrografisch landschapselement.
- Behoud van landschapsbepalende lijnvormige erfgoedelementen.
- Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden.

Gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden, beslissing VR van 3 juni 2005

De gronden waarop deze uitbreiding betrekking heeft, zijn gedeeltelijk gelegen in beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze over mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bewarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. De Vlaamse overheid monitort de taakstelling over agrarisch gebied voortdurend op basis van het geheel van de planningsprocessen. Op dit ogenblik wordt de vooropgestelde doelstelling voor de agrarische gebieden en het herbevestigd agrarisch gebied bereikt. Er is netto geen afname van het herbevestigd agrarisch gebied.

De Vlaamse overheid is terughoudend in initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden en neemt, globaal over de planningsprocessen de nodige maatregelen voor het agrarisch gebied. Indien mogelijk vanuit de globale gewenste structuur voor Vlaanderen gebeurt dit binnen het planningsproces. De ruimtelijke mogelijkheden worden daartoe onderzocht binnen de vooropgestelde plandoelstelling. Dit onderzoek maakt deel uit van de motivering in de toelichtingsnota van het GRUP. Elementen die in deze verantwoording aan bod komen, kunnen zijn:

- Onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied. Er dient te worden verantwoord waarom er geen alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied werden weerhouden.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur d.m.v. een landbouwimpactstudie (LIS). De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Of de plandoelstelling het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde, zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een belangrijk element in deze beoordeling zijn. Een landbouwimpactstudie voor dit planopzet zal worden uitgevoerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid.
- Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning werden er werken opgestart ter hoogte van de uitbreidingszone. Hierdoor was het niet langer mogelijk om de gronden in functie van landbouw te gebruiken. In het onderzoek naar flankerende maatregelen voor landbouw worden de mogelijkheden nagegaan waarmee de getroffen landbouwbedrijven kunnen worden vergoed voor hun verlies aan landbouwgrond.
- Onderzoek naar de mogelijkheid om binnen dit planningsproces de ingenomen ruimte voor bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken te compenseren door op een andere locatie een beleidsmatig ongewenste, onbenutte harde bestemming om te zetten naar een openruimte bestemming zoals agrarisch gebied.

2.2 Ruimtelijke beleidsplannen en structuurplannen op lokaal niveau

2.2.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) - strategische visie - conceptnota

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De Vlaamse Regering formuleert in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen te transformeren. De strategische visie schetst de strategische krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen voor de komende decennia en zal samen met een set van beleidskaders het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen vormen dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen.

De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op een strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan. De conceptnota herbevestigt de keuze om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul.

De goedkeuring van de conceptnota is voor de Vlaamse Regering een doorstart van het proces. Het is de eerste stap in de formele procedure om tot een BRV te komen. De conceptnota is een uitnodiging tot dialoog over de krachtlijnen voor het BRV.

Het op te maken BRV werd ook onderworpen aan een milieueffectenonderzoek (plan-MER). Voor dat onderzoek is een kennisgevingsnota gemaakt met een voorstel over hoe de milieueffecten van het BRV bestudeerd zullen worden. Van 9 september tot en met 14 november 2025 kon iedereen reageren op zowel de conceptnota als de kennisgevingsnota. De conceptnota vormt op dit moment geen rechtsgrond voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

Tegen 2040 wenst Vlaanderen de inname van extra ruimte doen dalen tot nul. Als we vandaag dus toch extra ruimte aansnijden, dan willen we dat selectief, maatschappelijk verantwoord én doordacht doen. Dit noemen we de bouwshift. Bovendien willen we verstandiger omgaan met de ruimte door ruimte die al is ingenomen efficiënter te gebruiken. Het is cruciaal om meer en beter te doen op dezelfde oppervlakte, en bovendien op de juiste plek. Daarnaast is het belangrijk om de open ruimte op te waarderen. Als we natuur, bos en landbouw verweven, ontstaat een samenhangend geheel waar planten en dieren kunnen floreren. Bovendien tempert dit ook de gevolgen van klimaatverandering. Deze transitie vraagt om moedige beleidskeuzes. Met het BRV wil Vlaanderen de bouwshift verankeren.

Het beleidsplan pakt een aantal grote uitdagingen in Vlaanderen aan: de leefkwaliteit verhogen, welvaart waarborgen, ons natuurlijk kapitaal versterken en beschermen en onze regio toekomstbestendig maken. Maar ook op kleine schaal kan iedereen zijn steentje bijdragen. Het plan zet in op volgende speerpunten:

- **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Zorgvuldig omspringen met de ingenomen ruimte vraagt om innovatieve oplossingen. We willen het ruimtelijk rendement verhogen door ruimtes te delen of te hergebruiken. Nieuwe ruimte aansnijden moet een uitzondering worden. Nieuwe woningen en voorzieningen bouwen kan beter in woonkernen.

- **Nabij en bereikbaar**

Door nieuwe ontwikkelingen te concentreren rond knooppunten met veel voorzieningen in de buurt, kunnen we efficiënter inspelen op de behoeften van de inwoners en hun dagelijkse verplaatsingen duurzamer maken.

- **Bruisende kernen**

Door werkplekken en winkels te vermengen met wonen bouwen we kernen uit tot bruisende ontmoetingsplekken. Ook ambachten en bedrijven zijn er welkom. Alleen hinderlijke activiteiten, zoals zware industrie, horen thuis op afzonderlijke bedrijventerreinen. Elke nieuwe ontwikkeling is kwaliteitsvol en biedt een meerwaarde voor de omgeving.

- **Water, bodem en landschap centraal**

Water krijgt opnieuw de ruimte die het nodig heeft door tuinen, straten en pleinen te ontharden en door waterlopen te hermeanderen en er niet naast te bouwen. Een gezonde bodem is cruciaal voor de voedselvoorziening, de wateropslag en de biodiversiteit. En meer groen in de omgeving beschermt ook tegen hitte en biedt extra ruimte voor beweging en ontspanning.

Toepasselijke uitgangspunten uit Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen op voorliggend plan

Binnen een kader van ruimtezuinigheid, waar we vertrekken van transformaties van bestaande bedrijventerreinen en meer doen met de reeds ingenomen en beschikbare ruimte, dient er ook ingezet te worden op voldoende bijkomende én beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. De economie zal ook verder verduurzamen door in te zetten op: versterking van de circulaire economie, het verzekeren van een energiebevoorrading via hernieuwbare energie, het zuinig ruimtegebruik, het bevorderen van een goed werkend multimodaal mobiliteitssysteem,....

Een meer duurzame logistiek vergt ook een aangepast locatiebeleid voor de bedrijventerreinen. Daarbij geven we een belangrijke rol aan de watergebonden bedrijventerreinen, verdichten deze nabij knooppunten en voeren we een stimulerend beleid om een grotere modal shift te bewerkstelligen (spoor, water,...). Het realiseren van deze torenhoge ambities vereist tegelijk een duurzame omgang met grondstoffen, biodiversiteit, lucht, bodem en water ...

In kernen wordt er maximaal ingezet op verweving als onderdeel van een kwalitatieve versterking. Het behoud en het stimuleren van verweven werklocaties in de gemengde leefomgeving versterkt de dynamiek in die wijken, verhoogt het potentieel voor handel en horeca en zorgt voor extra 'leven' in de buurt. Bovendien vermindert dit de ruimtedruk op de bedrijventerreinen die geschikt zijn als vestigingsplaats voor niet-verweefbare bedrijvigheid. Verweving draagt tevens bij aan de verhoging van het ruimtelijk rendement waardoor bijkomend ruimtebeslag vermeden wordt.

Prioritair moet bewerkstelligd worden dat de vraag naar nieuw in te nemen ruimte kan beperkt worden door ondernemingen op hun bestaande locatie meer groeimogelijkheden te bieden, zowel op bedrijventerreinen als op verweven werklocaties.

Er wordt ingezet op nieuwe langetermijnvisies voor de Internationale Logistieke Knooppunten (ILK) met een toekomstperspectief zowel ruimtelijk als economisch en met aandacht voor de belangen zowel binnen als buiten de (haven)afbakeningen. Sowieso zijn verkeersveiligheid, multimodale ontsluiting en leefbaarheid voor logistieke ontwikkelingen belangrijke sturende principes.

Er wordt tot doel gesteld om maximaal in te zetten op circulariteit en duurzaam materialengebruik en -beheer.

We worden minder afhankelijk van de energiebevoorrading van landen buiten Europa, zetten meer in op hernieuwbare energie richting klimaatneutraliteit en worden energie-efficiënter.

Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een samenhangend en robuust netwerk van natuur- en bosgebieden en de realisatie van een fijnmazige groenblauwe dooradering binnen en buiten het ruimtebeslag.

We garanderen, o.a. via een actief grondbeleid, de blijvende toegang tot betaalbare kwalitatieve bodems en cultuurgrond voor (toekomstige generatie) land- en tuinbouwers.

Fijnmazige groenblauwe aders, ecologische verbindingen, houtkanten, bufferstroken en kleine landschapselementen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte en zijn integraal onderdeel van een veerkrachtig en productief landbouwgebied. Ze zijn noodzakelijk om sponslandschappen te creëren.

2.2.2 Ruimtepact 2040 (beleidsplan ruimte Limburg)

Het "Ruimtepact 2040" is het nieuwe Beleidsplan Ruimte voor Limburg. Hiermee toont de provincie haar ambitie voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Limburg richting 2040. Het Ruimtepact 2040 werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 21 februari 2024 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 14 april 2024.

Het Ruimtepact 2040 bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders. De strategische visie schetst een toekomstperspectief en omschrijft de basisprincipes om dit nieuwe ruimtelijk beleid na te streven. De drie beleidskaders bevatten een meer gedetailleerde visie over de thema's: Wonen in stads- en dorpskernen, Openruimteschakels en Economische ruimte.

De visie uitgeschreven in **het beleidskader Economische ruimte** is dat de provincie de economische groei wil faciliteren door een ruimteshift.

Het beleidskader Economische Ruimte geeft onder andere uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Ruimtepact 2040:

- Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen.
- De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren door een hogere ruimtelijke kwaliteit van (nieuwe) projecten afgestemd op de ruimtelijke kernkwaliteiten per regio.
- Steden en dorpen gericht versterken door een verhoging van de verwevingsgraad van economische activiteiten in stads- en dorpskernen na te streven.
- Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen door goede multimodale bereikbaarheid als belangrijk criterium mee te nemen in de afweging om nieuwe ruimte voor bedrijvigheid te ontwikkelen en een slechte (multimodale) ontsluiting als criterium mee te nemen in de afweging om slecht gelegen juridisch aanbod te herbestemmen.
- Openruimtesysteem versterken door planologische ruiloperaties tussen natuur, bos, landbouw, recreatie, wonen en bedrijvigheid.
- Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid door hernieuwbare energievoorzieningen te stimuleren op bedrijventerreinen.
- Meer ruimte geven aan de fietser door de fiets een prominentere plaats te geven bij bedrijven, op bedrijventerreinen en in recreatiegebieden.

Een economisch gezonde en veerkrachtige provincie zorgt voor welvaart en welzijn. Hiervoor is een goede economische differentiatie nodig. Dit is een mix van maakindustrie, handel, diensten, logistiek, bouw, zorg, vrijetijdseconomie, land- en tuinbouw, fruitteelt, incubatoren, ICT en digitale media, creatieve economie, cleantech, biotech, medtech, research and development, ...

Al die economische activiteiten hebben ruimte nodig. Dit kan verweven met andere activiteiten in stads- en dorpskernen, op specifieke locaties zoals bedrijventerreinen en campussen en specifiek voor landbouw en fruitteelt in de open agrarische ruimte. Verschillende economische actoren en overheden tekenen de regionale economische strategie uit, rekening houdend met economische tendensen. Het ruimtelijk beleid moet deze strategie ondersteunen en faciliteren op een ruimtelijk verantwoorde en geïntegreerde manier. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de economie kan blijven functioneren, zich kan versterken en flexibel kan heroriënteren met oog voor de ruimtelijke, ecologische en sociale draagkracht en een vlotte duurzame bereikbaarheid. Het ruimtelijk beleid legt de randvoorwaarden voor groei vast.

De land- en tuinbouw is een economische sector met een belangrijke ruimtelijke component. In Limburg zijn er economisch-functionele systemen met grote aaneengesloten agrarische gebieden, die sterk bepalend zijn voor het ruimtelijk voorkomen en de economie in die regio, zoals in Noordoost-Limburg en Haspengouw. Dit zijn ook de gebieden met de hoogste waardering wat betreft landbouwtypering.

Landbouwactiviteiten bepalen mee de beeldkwaliteit van het platteland. Een afwisselend landbouwlandschap met weilanden, glooiende akkers, fruitplantages, kleine landschapselementen en verweving tussen het landbouwcultuurlandschap en de natuurlijke structuur zijn ook zeer interessant voor toerisme en recreatie en bieden op vele plaatsen een uniek beeld in Limburg.

Het beleidskader Openruimteschakels geeft uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Ruimtepact 2040:

- Het openruimtesysteem versterken.
- De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren door (delen van) kenmerkende beekvalleien, natuur- of openruimtegebieden als openruimteschakels te vrijwaren en te ontwikkelen.
- Steden en dorpen gericht versterken door bij te dragen aan een betere omgevingskwaliteit via groenblauwe aders en openruimtec corridors doorheen of in de directe nabijheid van woonkernen.
- Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid door groenblauwe aders en openruimtec corridors te vrijwaren van grootschalige hernieuwbare energie-infrastructuren.
- Meer ruimte geven aan de fietser door bij te dragen aan een gevarieerd landschap via groenblauwe aders en openruimtec corridors waardoor fietsen aantrekkelijker wordt.

De open ruimte is een systeem waarin alle onderdelen, in meer of mindere mate, belangrijk zijn voor het goed functioneren ervan. Een sterk samenhangend openruimtesysteem waarborgt de ecosysteemdiensten die van cruciaal belang zijn voor de leefkwaliteit in Limburg. Goede verbindingen zijn essentieel voor die samenhang. Verdere versnippering en verharding hebben een negatieve en verstorende invloed op het openruimtesysteem en moeten vermeden worden. De kritische massa van de kerngebieden van natuur, bos en landbouw is noodzakelijk voor de biodiversiteit, ecologische veerkracht, de voedselproductie, het milderen en opvangen van de klimaatveranderingen en de toeristische aantrekkelijkheid van de regio. Er is een aanpak nodig die gericht is op het herstel en de versterking van de samenhang en de verbindende functie via openruimteschakels.

Het beleidskader Wonen in stads- en dorpskernen geeft uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Ruimtepact 2040:

- Steden en dorpen gericht versterken.
- De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren door een hoger ruimtelijke kwaliteit van woonontwikkelingen afgestemd op de ruimtelijke kernkwaliteiten per regio.
- Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen door een duurzame en/of multimodale bereikbaarheid als belangrijk criterium mee te nemen bij de kerntypering van steden en dorpen.
- Openruimtesysteem versterken door een kerngericht beleid te voeren om de open ruimte te vrijwaren en door gemeenten te ondersteunen in het voeren van een duurzame kernversterking waar klimaatrobustheid en ruimte voor groenblauwe dooradering deel van uitmaken.
- Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen door bij woonontwikkelingen maximaal in te zetten op de verweving van economische activiteiten en door in te zetten op het versterken van de bovenlokale kernen.
- Meer ruimte geven aan de fietser door de fiets een prominentere plaats te geven in stads- en dorpskernen.

Het beleidskader zet in op goed wonen in Limburg met respect voor de ruimte. Want wonen vraagt ruimte en heeft planologische en stedenbouwkundige gevolgen. Wonen heeft een aanzienlijke impact op ons ruimtebeslag. Het aandeel ruimtebeslag dat door huizen en tuinen wordt ingenomen bedraagt meer dan 35%. De ambitie van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen bestaat erin om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. Krachtige steden blijven belangrijke groeipolen voor mensen, activiteiten en economische ontwikkelingen voor een ruimer omliggend gebied. Er zijn keuzes nodig waar ruimtelijke woonontwikkelingen of verdere verstedelijking kunnen gebeuren, op maat van en rekening houdend met de eigenheid van Limburg. Elke afgelegen nieuwe ontwikkeling is niet enkel een verlies voor het creëren van meer stedelijkheid, maar ook voor het behoud van de open ruimte. Ruimtelijke versnippering ontnemt een deel van de essentiële groeipotentie en dynamiek van steden en dorpen, tast leefgebieden voor fauna en flora aan, vermindert de productieruimte voor de landbouw en zorgt voor meer autoverplaatsingen en CO₂-uitstoot.

Het veroorzaakt fragmentatie en tast de aantrekkelijkheid van het Limburgse landschap aan. Het verspreid wonen in een lage dichtheid is een nadelige factor voor de efficiëntie en betaalbaarheid van gemeenschaps- of openbaar nutsvoorzieningen zoals fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, riolering,...

2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen

Op 21 juni 2006 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen door de deputatie goedgekeurd.

Het gebied Vandersanden maakt onderdeel uit van het woonlint tussen de woonkernen Spouwen en Martenslinde, met als uiteindelijke aansluiting op het kerndorp van de voormalige gemeente Bilzen. Binnen de deelruimte benadering maakt het deelgebied Vandersanden deel uit van de deelruimte Gemengd landbouwgebied vochtig Haspengouw maar hier worden geen specifieke randvoorwaarden opgenomen.

De volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven werden voorzien:

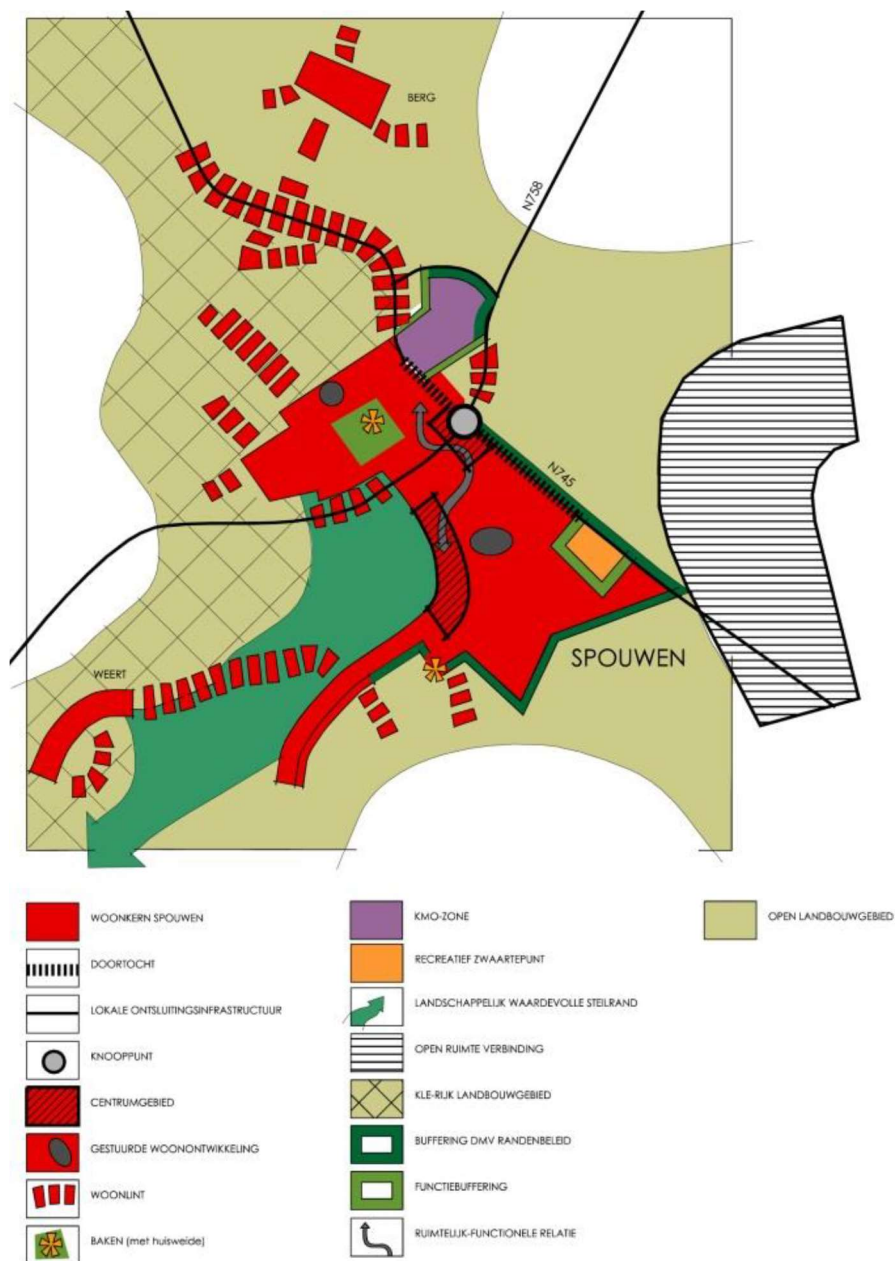
- Behoud en versterking van de KLE-structuur als eigenheid van het Vochtig Haspengouw.
- Verweving tussen landbouw en natuur, ondersteund door laag dynamische recreatie en wonen.
- Het is belangrijk dat elke kern, die verspreid in het open landbouwgebied van Droog Haspengouw gelegen is, over een duidelijk herkenbaar centrum beschikt, waar lokale activiteiten geconcentreerd worden.
- De nederzettingenweefsels van Kleine en Grote-Spouwen als één laten samensmelten, dit om de levensvatbaarheid van de kernen te verzekeren.
- Het bestaande regionaal bedrijf Vandersanden Steenfabrieken nv, dat historisch gegroeid is, bepaalt mee het karakter van de woonkern. Landschappelijke integratie moet de inpasbaarheid van deze activiteit in de kern en omliggende landschap verzekeren.

Het deelgebied Vandersanden grenst aan het bestaand regionaal bedrijventerrein Spouwen, aansluitend aan de woonkern van Spouwen.

Voor het bedrijf “Vandersanden steenfabrieken nv” wordt een beperkte ruimtelijke uitbreiding aansluitend aan de huidige KMO-zone “Bilzen kleine-Spouwen” voorzien in functie van een ruimtelijke afweging van de draagkracht van de directe omgeving in de richting van de Herreweg. De Schildstraat wordt afgebogen aan de noordzijde van het bedrijventerrein en landschappelijk ingepast in de vorm van een Holle weg. Het GRS geeft aan dat de hoofdontsluiting gebeurt via de Riemsterweg en de Rode Kruislaan. De bestaande ontsluiting ter hoogte van de J. Vandersandenstraat wordt opgeheven.

Aan de zuidzijde wordt het bedrijf gebufferd door een eenvormige, smalle, visueel gesloten buffer terwijl aan de noordzijde een natuurgerichte bufferaanleg naar het open landschap gebeurt. De stockageruimte wordt door een zware groenbuffer gescheiden van de residentiële woningen langs de Riemsterweg. Aan de zijde van de Riemsterweg worden de bestaande bedrijfsgebouwen ingepast binnen een gedetailleerde parkaanleg.

Het hoofdkantoor, de schoorsteen aan de Riemsterweg en de frontgevel van de stockagehal aan de Rode Kruislaan hebben een sterke bakenfunctie en worden in functie hiervan vormgegeven.



Figuur 5: Ruimtelijk structuurplan Bilzen

Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld conform de visie uit het GRS met een bepaalde frontvorming naar de Riemsterweg. De nodige buffers rondom het gebied werden aangeplant.

De bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken nv kreeg in het najaar van 2006 bestaansrechtszekerheid op de huidige locatie in Kleine-Spouwen door middel van het RUP 'gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning, oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'. De uitbreiding zoals omschreven in het structuurplan werd hiermee juridisch geformaliseerd. De ruimte zoals gedefinieerd in het gewestelijk RUP is in de huidige situatie al volledig ingevuld. Een uitbreiding kan bijgevolg niet meer gevonden worden binnen dit juridisch kader.

Binnen dit plan wordt ruimte voorzien voor de bouw van een nieuwe fabriek met innovatieve oven en de realisatie van een expeditiekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld. Een uitbreiding van de stockageruimte is noodzakelijk omwille van wijzigingen in de markt (tijdelijke opslag van afgewerkt product in functie van projecten) en uitbreidingen in het assortiment.

De uitbreiding in oppervlakte gaat niet gepaard met een uitbreiding van de productiecapaciteit. Dit betekent dat de impact van de gevelsteenproductie op de omgeving niet zal wijzigen. Er is door de uitbreiding wel sprake van een ruimtelijke impact. Het voorgenomen plan voorziet in een kwalitatieve inpassing van de uitbreiding in het landschap in overeenstemming met de visie uit het GRS. Bijgevolg kan aangenomen worden dat de visie zoals geponeerd in het GRS nog steeds overeind blijft. Alleen is de toen ingeschatte ruimtebehoefte intussen achterhaald. Deze moet worden bijgesteld.

Toegepast op de ruimere ligging van de compensatiegebieden die in dit GRUP zijn opgenomen, staat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de voormalige gemeente Bilzen onderstaande te lezen:

Eigenbilzen ligt ten oosten van de vallei van de Krombeek, op een heuvelkam. Eigenbilzen is een kern met een in hoofdzaak noord-zuid gerichte as en heeft een relatief uitgestrekte woonkern met lintbebouwing wat karakteristiek is voor Vochtig Haspengouw. Eigenbilzen wordt doorsneden door de oude spoorweg naar Maastricht. De kern zelf is gevestigd ten zuiden van de in onbruik geraakte spoorlijn, en loopt langs beide zijden van de Lochtstraat in een noordelijke richting. De uitbreiding van de bewoning ten noorden van de spoorweg is vooral historisch gegroeid in gevolge de sterke gerichtheid op de Luikse en later Genkse mijngelieden. Rond de kern komen boomgaarden voor. Het Albertkanaal splitst het grondgebied van de deelgemeente in twee ongelijke delen. Tussen het Albertkanaal en de oostelijke grens van de gemeente is er slechts zeer beperkte bebouwing aanwezig. De gehuchten in het noorden, Locht en Hanebos, vormen linten in een bebouwd perifeer landschap. Eigenbilzen is ruimtelijk aaneengegroeid met Mopertingen door middel van lintbebouwing. Binnen het hoofddorp Eigenbilzen-Mopertingen wordt er geopteerd om het recreatief zwaartepunt te lokaliseren op twee lokaties zijnde de lokatie van de voetbalterreinen Eigenbilzen en de locatie van de voetbalterreinen in Mopertingen.

Bij verdere uitbouw van het hoofddorp Eigenbilzen is het van essentieel belang dat het huidige niveau van de voorzieningen (handel en diensten) geoptimaliseerd en opgekrikt wordt in functie van de ontwikkeling van een volwaardig hoofddorp dat zich zal ontwikkelen ter hoogte van de Dorpsstraat in Eigenbilzen. Voor het betreffende compensatiegebied in de deelgemeente Eigenbilzen, een gebied met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, werd geen specifieke visie uitgewerkt in het GRS.

De aanwezigheid van de vallei van de Krombeek geeft een belangrijke natuurlijke en landschappelijke meerwaarde.

Op 3 km ten noordwesten van Bilzen ligt **Beverst**. Na Bilzen is Beverst de tweede kern qua oppervlakte. In de kern van Beverst heeft de bewoning zich reeds in de 18de eeuw ontwikkeld als 'lintbebouwing'. Beverst ligt ten zuidwesten van de Demervallei en loopt evenwijdig met de zuidoost-noordwest lopende Demervallei. Beverst bestaat uit een kern die bestaat hoofdzakelijk uit lintvormige bebouwing langs de N2 met het St-Gertrudisplein als centrumgebied. De verlating langsheen de N2 zorgt ervoor dat Beverst en Bilzen centrum sterk naar elkaar toe gegroeid zijn. De verschillende voorzieningen liggen verspreid langs de N2 en vormen verkeersgerichte voorzieningen, ook voor de plaatselijke bevolking. Het voorzieningenniveau is voldoende uitgebouwd. De spoorlijn Hasselt-Maastricht vormt de noordelijke grens van het hoofddorp Beverst.

De kern wordt doorsneden door de vallei van de Winterbeek. De KMO-zone Beverst situeert zich ten noorden van de spoorlijn in het valleigebied van de Demer, in de juridisch correcte bestemming, langsheen een langzaam verkeersroute tussen Beverst en Schoonbeek. Beverst kent een uitgesproken gesloten bebouwing langsheen de N2, met

achterliggende residentiële woonwijken, voornamelijk ten noorden van de N2.

Een echt centrumgevoel (hoge densiteit, pleinstructuur, consolidatie van voorzieningen, ...) is niet aanwezig.

Door de harde grenzen (spoorlijn in het noorden, het belangrijk agrarisch gebied in het zuiden) kent Beverst een oostwestelijk groeipatroon.

Het compensatiegebied dat zich in de deelgemeente Beverst te Bilzen-Hoeselt situeert, is opgenomen als reservegebied voor wonen in het GRS. De voormalige gemeente Bilzen heeft in het verleden voor dit gebied een ontwerper aangesteld in het kader van de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de gedeeltelijke ontwikkeling van dit gebied voor wonen. De opdracht werd o.a. niet opgestart omwille van de aanwezige waterproblematiek.

Beverst en Eigenbilzen-Mopertingen worden in het GRS als satellietdorpen (rondom het kleinstedelijk gebied) benoemd. Het behoud en het versterken van de eigenheid van elke kern is een belangrijk uitgangspunt. Deze satellietdorpen, samen met de grotere kernen in de omliggende gemeenten (bv. Vlijtingen,...) moeten fungeren als ruggensteun voor de verspreid gelegen, minder uitgeruste woonkernen.

De bosgordel in het noordelijk gedeelte van de voormalige gemeente Bilzen wordt verder gediversifiëerd en vormt een kwalitatieve buffer naar het regionaal bedrijventerrein Genk zuid.

2.3 Relevante bestemmingsplannen en Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Bestemmingstype huidige bedrijfssite:

- De huidige bedrijfssite is gelegen in een “Zone voor verwerking van delfstoffen Spouwen” volgens het gewestelijk RUP “Delfstofwinning leem in Zuid-Limburg” (22/09/2006).

Bestemmingstype deelgebied Vandersanden (uitbreidingszone):

- Het deelgebied Vandersanden (uitbreidingszone) heeft als bestemming agrarisch gebied op het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (5 april 1977 en wijziging 7 september 2001).

“Het deelgebied Vandersanden ligt buiten de afbakening van PRUP “Afbakening klein stedelijk gebied (ksg) Bilzen”.

De uitbreidingszone ligt in HAG (Herbevestigd agrarisch gebied). Door de ligging in HAG moet het plan beantwoorden aan de bepalingen van de beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005.

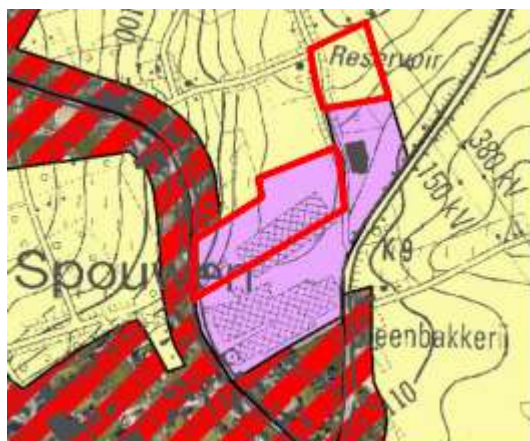
2.3.1 Gewestplan

De bestaande bedrijfssite plus uitbreidingszone met voorgenomen plandoelstelling is volgens het gewestplan St-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977) gelegen in de volgende gebieden:

- Ambachtelijke bedrijven en kmo's
- Agrarische gebieden

Een wijziging van het gewestplan werd goedgekeurd op 7 september 2001. Met de wijziging werd de noordelijke uitloper van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's geschrapt en herbestemd naar agrarisch gebied.

Ter compensatie werd de zone net ten noorden van de zuidelijke lob van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's herbestemd naar een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. De zone werd hierdoor compacter voorzien.

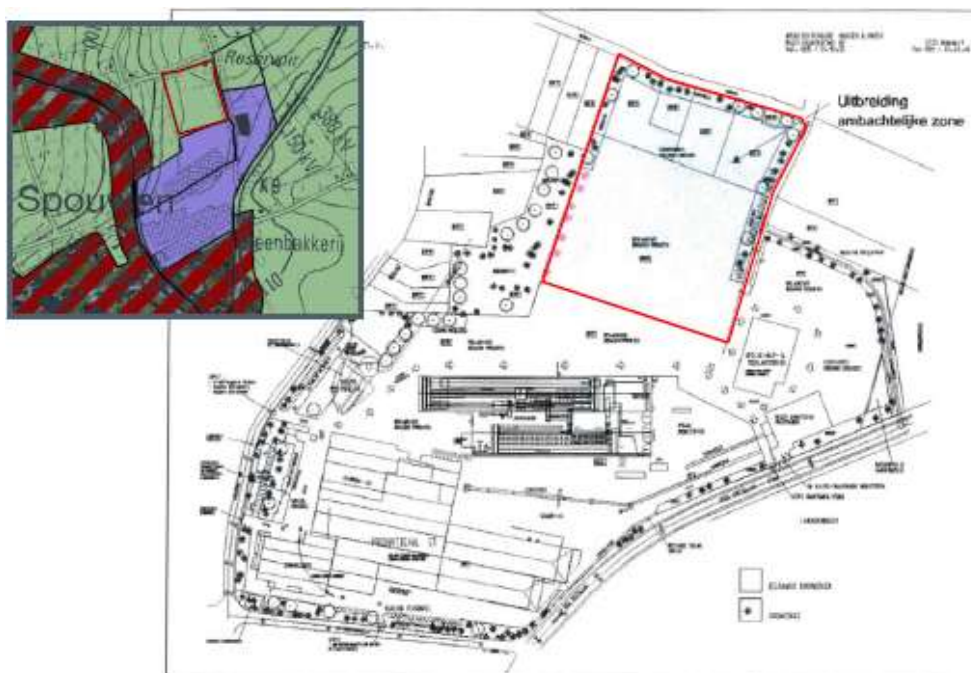


Figuur 6: uitsnede gewestplan, bron: Geopunt + aanduiding ruiloperatie bij wijziging gewestplan 2001 met rode contouren

2.3.2 Planologisch attest Vandersanden 2001

In 2001 werd een aanvraag voor het verkrijgen van een planologisch attest ingediend door het bedrijf in functie van een uitbreiding van de stockageruimte. Het bedrijf beschikte op dat moment over een stockageruimte van om en bij de 1,7 hectare. De behoefte aan bijkomende ruimte voor opslag van afgewerkt product werd geraamd op 2,6 hectare (inclusief buffer en ontsluiting).

De aanvraag voorzag in een uitbreiding van de ambachtelijke zone in noordelijke richting aansluitend aan het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's volgens het gewestplan. Het masterplan uit de aanvraag wordt op onderstaande figuur getoond.



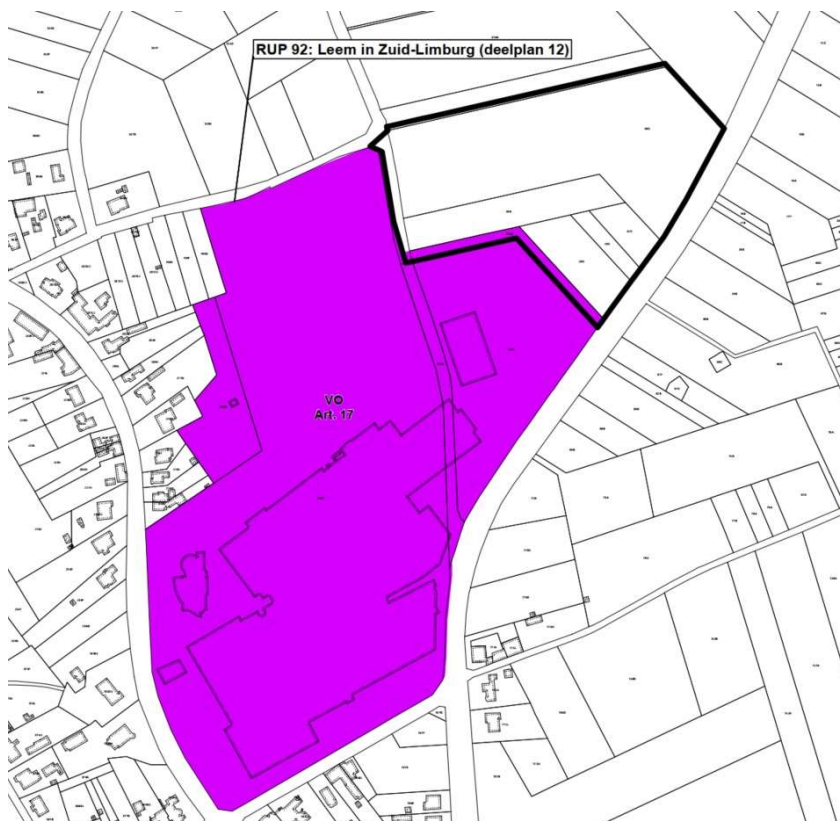
Figuur 7: masterplan uit de aanvraag voor een planologisch attest uit 2001.

2.3.3 gewestelijk RUP “Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone ‘Leem in Zuid-Limburg’” d.d. 22/09/2006.

Het gewestelijk RUP “Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone ‘Leem in Zuid-Limburg’” werd definitief vastgesteld op 22/09/2006.

De bedrijfssite van Vandersanden kreeg in het najaar van 2006 bestaanszekerheid op de huidige locatie in Kleine-Spouwen door middel van het RUP “gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning, oppervlakedelfstoffenzone Leem in Zuid-Limburg”. De uitbreiding zoals omschreven in het structuurplan werd hiermee doorvertaald in een juridisch kader. De ruimte zoals gedefinieerd in het gewestelijk RUP is in de huidige situatie echter volledig ingenomen. Een uitbreiding kan bijgevolg niet meer gevonden worden binnen dit juridisch kader.

Het deelgebied Vandersanden (uitbreidingszone) grenst ten noordoosten aan deelplan 12 van het GRUP “Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone “Leem in Zuid-Limburg”.



Figuur 8: grafisch plan 12 uit het gewestelijk RUP 'gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning, oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'. De zone waar een uitbreiding voorzien wordt, is in zwart omlijnd.

2.3.4 Planologisch attest Vandersanden Steenfabrieken nv van 27 maart 2019

Bij ministerieel besluit van 27 maart 2019 werd een planologisch attest afgeleverd aan Vandersanden Steenfabrieken nv.

De aanvraag van het planologisch attest beoogde de nodige uitbreiding van het tasveld mogelijk te maken op korte termijn. Er werd een gunstig planologisch attest afgeleverd omdat de vraag voor uitbreiding die het voorwerp kan uitmaken van een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en waarvoor een RUP kan worden opgemaakt, ruimtelijk aansluit bij het bestaande, historisch gegroeide bedrijf.

Een positief planologisch attest werd op 27/03/2019 door de toenmalige minister bevoegd voor Omgeving, afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- Hemelwater dat voorheen op landbouwgrond kon infiltreren, zal nu op verharde oppervlakte terechtkomen. Dit water moet worden opgevangen en worden afgeleid naar een waterbuffersysteem alvorens het kan worden afgevoerd voor hergebruik binnen het productieproces of naar een RWA-stelsel. Dit zal via een open waterbuffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten gebeuren zoals beschreven in het advies i.v.m. de watertoets.
- De nieuw aan te leggen, continue groenbuffer (490 meter) moet worden gerealiseerd mits naleving van de volgende voorwaarden:
 - De aanplant van de groenbuffer moet met inheemse, standplaatsgeschikte soorten gebeuren.

- Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich, voor men overgaat tot de uitvoering van de werken, van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men voor de werken beginnen, nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als er nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet er contact opgenomen worden met ANB.

Op grond van dit planologisch attest kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een omgevingsvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen een jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd. In het kader van de procedures voor het verkrijgen van een planologisch attest en voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning werden inspraakperiodes georganiseerd door de bevoegde overheden.

Een goedgekeurd planologisch attest vormt de basis voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de goedgekeurde acties op korte termijn en voor de opmaak van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP).

In overeenstemming met het afgeleverde planologisch attest werd er op 18 maart 2020 een omgevingsvergunning goedgekeurd door de deputatie van provincie Limburg voor volgende handelingen in het kader van de uitbreiding van het bedrijf Vandersanden:

- De uitbreiding van stapelruimte voor bakstenen in open lucht (tasveld),
- De aanleg van een (groen)buffer,
- De aanleg van een waterbuffersysteem,
- Het verleggen van de Schildstraat (holle weg).

De werken zijn ondertussen volledig uitgevoerd conform de verleende vergunning.

Dit planologisch attest vormt vandaag niet meer de juridische basis voor de opmaak van het GRUP.

2.4 Andere relevante beleidsplannen en -beslissingen

2.4.1 natuurherstel- en LULUCF-verordening

EU LULUCF-verordening

Verordening (EU) 2018/841 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de opname van broeikasgasemissies en -verwijderingen door landgebruik, verandering in landgebruik en bosbouw in het klimaat- en energiekader 2030, en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 525/2013 en Besluit nr. 529/2013/EU) of de zogenaamde LULUCF-verordening omvat regels om de koolstofvoetafdruk van activiteiten in verband met omzetting, gebruik en beheer van land en bossen te verkleinen. Op grond van de in 2018 aangenomen LULUCF-verordening moet elke lidstaat ervoor zorgen dat alle emissies in de sector landgebruik, verandering in landgebruik en bosbouw (land use, land use change and forestry – LULUCF) worden gecompenseerd door een minstens even groot aantal verwijderingen in de periode 2021-2030. Dat noemt men de "no debit"-regel. Met koolstof-verwijderingen wordt het proces bedoeld waarbij bossen en land CO₂ uit de lucht halen.

De verordening werd herzien in 2023 waarbij hogere streefcijfers zijn bepaald en er netto méér koolstof verwijderd moet worden dan uitgestoten (Verordening (EU) 2023/839 van het Europees Parlement en de Raad van 19 april 2023 tot wijziging van Verordening (EU) 2018/841 wat betreft het toepassingsgebied, vereenvoudiging van de rapportage- en nalevingsvoorschriften, en vaststelling van de streefcijfers voor de lidstaten voor 2030, en van Verordening (EU) 2018/1999 wat betreft verbetering van monitoring, rapportage, het volgen van de vooruitgang en beoordeling). Deze herziening trad in werking op 11 mei 2023.

Voor elke lidstaat moeten er bindende streefcijfers voor meer netto verwijderingen van broeikasgassen in de LULUCF-sector worden vastgelegd in twee fasen:

- Fase 1 tot 2025: verplichting voor elke lidstaat om emissies en verwijderingen in evenwicht te brengen (zgn. “no debit”-regel).
- Fase 2 van 2026 tot 2030: nieuw streefcijfer op EU-niveau voor netto verwijderingen = 310 Mt – elke lidstaat moet hieraan bijdragen.

In het Vlaams Energie- en Klimaatplan besliste de Vlaamse Regering (12 mei 2023) om een LULUCF actieplan op te stellen. Vlaanderen stelt zich als doelstelling om in een Belgische context te voldoen aan de vereisten van de nieuwe Verordening, dus aan de no-debit rule voor de periode 2021-2025, en een bijdrage te leveren aan de 320 kt CO₂-eq bijkomende opslag tegen 2030 in België.

Het landgebruik wordt i.k.v. LULUCF in Vlaanderen opgedeeld in vijf categorieën: bos, wetland, grasland, akkerland en ruimtebeslag. Elke landgebruikscategorie heeft eigen kenmerken en een verschillend vermogen om koolstof op te slaan. Bodems onder wetland, bos en permanente graslanden hebben aanzienlijk meer capaciteit om koolstof vast te houden dan bodems onder akkerland en ruimtebeslag. Bossen slaan daarnaast niet enkel koolstof op in de bodem, maar ook in hun bomen (biomassa).

- Samen met veen en natte natuur vormen wetlands de grootste opslag van bodemkoolstof per hectare. Het is belangrijk om deze koolstofhotspots te behouden, te beschermen en uit te breiden door vernatting. Dat kan door grondwaterstanden te behouden of te verhogen via peilbeheer, of door het gecontroleerd wegnemen van drainerende grachten of ondergrondse drainages. Oppervlakteveen en ondergronds diepveen is ook rijk aan koolstof, en moeten daarom maximaal behouden en beschermd worden. De gemiddelde bodemkoolstofvoorraad van natte natuur en veen bedraagt ca. 100 ton/ha.
- Het behoud van bestaande bossen en aanplanten van nieuwe bossen draagt bij aan het beschermen en uitbreiden van koolstofvoorraden in bosbodems en in de bomen. Bosbodems bevatten gemiddeld ca. 90 ton koolstof per hectare. In het levend en dood hout en strooisel wordt gemiddeld 121 ton/ha opgeslagen.
- De gemiddelde bodemkoolstofvoorraad in grasland is minder dan in bos of wetlands (ca. 75 ton/ha). Een natte bodem kan sneller koolstof opslaan en blijvende graslanden houden veel koolstof vast. Vernatten van graslanden, een extensief beheer en het omzetten van akkerland naar grasland draagt bij tot een verhoogde koolstofopslag in de graslandbodems.
- Akkerland en ruimtebeslag slaan het minste koolstof op in de bodem (ca. 54 ton/ha).
- Er kunnen verscheidene maatregelen genomen worden om de koolstofopslag in graslanden te verhogen, zoals een extensief beheer, vernatting, en het behouden, beschermen en uitbreiden van bestaande graslanden.

Mogelijk zal één compensatiegebied of een samenstelling van compensatiegebieden een bestemmingswijziging ondergaan in de loop van dit planningsproces. Wanneer dit gebeurt, draagt voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan bij aan de realisatie van de doelstellingen van de EU LULUCF-verordening door:

- een gedeelte van het deelgebied Koestaat in Eigenbilzen een bestemming bos te geven in functie van het behoud van bos;
- het deelgebied Zonhoeve in Beverst een bestemming agrarisch gebied te geven in functie van het behoud van agrarisch gebied;

EU Natuurherstelverordening

Op 22 juni 2022 stelde de Europese Commissie een verordening betreffende natuurherstel voor in het kader van de EU-biodiversiteits-strategie voor 2030, die onderdeel uitmaakt van de Europese Green Deal. Meer dan 80% van de Europese habitats is er slecht aan toe. De inspanningen die in het verleden zijn geleverd om de natuur te beschermen en in stand te houden, hebben deze zorgwekkende trend niet kunnen keren. Daarom bevat de verordening voor het eerst maatregelen om de natuur niet alleen in stand te houden, maar ook te herstellen. De verordening zal de EU helpen haar internationale verplichtingen na te komen, in het bijzonder het mondiaal biodiversiteits-kader van Kunming-Montreal dat is overeengekomen tijdens de VN-biodiversiteits-conferentie van 2022 (COP15).

Op 24 juni 2024 heeft de Europese Raad deze natuurherstelverordening formeel aangenomen. Na de publicatie is deze verordening sinds 18 augustus 2024 in werking getreden.

De verordening vereist dat de lidstaten maatregelen nemen en uitvoeren om gezamenlijk, als EU-streefcijfer, tegen 2030 ten minste 20% van de land- en zeegebieden van de EU te herstellen. De verordening gaat o.m. over verschillende terrestrische, kust-, zoetwater-, bos-, landbouw- en stadsecosystemen, waaronder wetlands, grasland, bossen, rivieren en meren.

Met betrekking tot habitats die niet in goede toestand verkeren, zullen de lidstaten maatregelen moeten nemen om te herstellen:

- ten minste 30% van de oppervlakte tegen 2030
- ten minste 60% van de oppervlakte tegen 2040
- ten minste 90% van de oppervlakte tegen 2050

Tot 2030 zullen de lidstaten bij de uitvoering van de herstelmaatregelen prioriteit geven aan Natura 2000-gebieden.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft niet meteen betrekking op de realisatie van doelstellingen van deze verordening.

2.4.2 Categorisering MOW

De Vlaamse Regering besloot in het Regeerakkoord 2019-2024 om een nieuwe wegencategorisering in te voeren. Het nieuwe netwerkconcept gaat uit van een multimodale benadering en is robuust, vlot in alle omstandigheden, meer samenhangend en met eenvoudige benamingen. Voor de nieuwe wegencategorisering worden basisprincipes opgesteld met betrekking tot de inrichting van de wegen.

Op 7 oktober 2020 zijn de 6 nieuwe wegcategorieën en de algemene principes van de nieuwe wegencategorisering goedgekeurd door het Vlaams Parlement. De bestaande wegencategorisering die voorheen was opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal worden vervangen door de nieuwe.

Het wegennet zal worden ingedeeld in drie lagen:

1. Het hoofdwegennet: de Europese hoofdwegen en de Vlaamse hoofdwegen;
2. Het dragende netwerk: regionale wegen en interlokale wegen. Regionale wegen zorgen voor de ontsluiting van de regio, haar belangrijke functies en te ontwikkelen regionale logistieke knooppunten;
3. Het lokale netwerk: de ontsluitingswegen en de erftoegangswegen.

Op 15 juli 2022 besliste de Vlaamse Regering tot voorlopige vaststelling van het ontwerp hoofdwegennet in Vlaanderen binnen de nieuwe wegencategorisering. Met deze beslissing wordt het ontwerp van hoofdwegennet in Vlaanderen binnen de nieuwe wegencategorisering voorlopig geselecteerd. Deze selectie zal worden voorgelegd aan de vervoerregioraden om een advies uit te brengen, samen met hun voorstel voor het dragende netwerk. De definitieve vaststelling van het hoofdwegennet, zal gelijktijdig gebeuren met de definitieve vaststelling van het dragende netwerk.

Limburg is als vervoerregio reeds goed multimodaal ontsloten. Die troef blijven we ook in de toekomst versterken door bestaande multimodale knopen verder te bestendigen en het gebruik ervan waar mogelijk uit te breiden. Watergebonden bedrijventerreinen moeten maximaal ingezet worden om watergebonden bedrijvigheid te faciliteren. We blijven werken aan het wegwerken van infrastructurele bottlenecks in het spoor- en binnenvaartnetwerk. Het regionale vrachtroutenetwerk vormt de basis waarop lokale vrachtroutes - afgestemd over de gemeentegrenzen heen - kunnen aantakken. Om het gewenste gedrag te bekomen volstaat enkel het aanduiden van het netwerk niet: we maken werk van een aangepaste weginrichting, bekijken hoe en waar we bijkomend kunnen inzetten op vrachturende, -milderende en -werende maatregelen en stemmen het Limburgse voorstel af met de omliggende regio's en de kilometerheffing.

Aanvullend aan het Europese en Vlaamse beleid rond vrachtwagenparkeren zetten we binnen onze eigen regio in op het sensibiliseren en responsabiliseren van bedrijven en werken ook een regionaal beleid rond vrachtwagenparkeren uit.

Ook in een multimodale organisatie van vrachtstromen, zal wegtransport nodig zijn. Het streven daarbij is wel om het wegtransport van vracht op Europese schaal zo kort mogelijk te houden. Dat betekent dat stromen over regio- of landsgrenzen heen maximaal via spoor of binnenvaart verlopen en enkel de laatste (tientallen) kilometers over de weg. Op schaal van de vervoerregio betekent dit wel dat de multimodale logistieke knopen en bedrijventerreinen goed ontsloten zijn via de weg.

Een vrachtgeleidingsnetwerk duidt aan via welke wegen de vervoerregio Limburg vracht wilt verzamelen en ontsluiten richting het hogere netwerk. Daarbij is het de bedoeling om bedrijvigheid bereikbaar te maken, met minimale overlast voor de omgeving. Een vrachtgeleidingsnetwerk is hiërarchisch opgebouwd. Vlaanderen legt het hoofdnetwerk vast, bestaande uit Europese en Vlaamse Hoofdwegen. Dit netwerk biedt het basisraster dat economische polen onderling met mekaar verbindt en een verbinding maakt met (inter)nationale poorten. Regionale vrachtroutes verbinden regionale bedrijventerreinen en multimodale knopen. Lokale bedrijventerreinen worden ontsloten via aanrijroutes binnen het raster van de hoofd-, regionale en interlokale wegen. Op het lokaal wegniveau worden binnen de interlokale mazen, waar nodig gebiedsgericht en gecoördineerde vrachtmilderende en vrachtwerende maatregelen getroffen om doorgaand sluipverkeer te weren uit woon- en schoolomgevingen.

In het vrachtroutenetwerk werd specifiek voor het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken een gewenste vrachtroute uitgewerkt, met name een route die de N745 verder zuidelijk volgt en vervolgens in Riemst de N79 volgt richting de E313 (complex Tongeren).

Er werd ook een toekomstscenario voor vrachtverkeer uitgezet dat de N745 verder in noordelijke richting volgt, vervolgens via de N701 aantakt op de N700 (Alden Biesensingel) en zo aansluiting vindt richting de E313 (complex Bilzen-Hoeselt).

2.4.3 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)

Het Vlaams fietsnetwerk wordt gevormd door het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF), een netwerk van gemeentegrensoverschrijdende fietsinfrastructuur dat woonkernen en attractiepolen verbindt. Het BFF bestaat uit hoofdroutes, functionele routes en alternatieve routes. Op dit netwerk sluiten ook lokale fietsroutes aan.

Provincie Limburg tekende samen met het Vlaamse Gewest een Limburgs “Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk” (of kortweg BFF) uit. Dit netwerk legt de belangrijkste fietsverbindingen vast in de provincie Limburg. Dit zijn verbindingen tussen de grotere woonkernen en attractiepolen zoals bedrijven, scholen en winkelcentra. Deze zijn uitgerust met kwalitatief hoogwaardige infrastructuur. Hierdoor kunnen op een snelle en veilige manier fietsverplaatsingen over langere afstand worden afgelegd waardoor de fiets een volwaardig alternatief vormt voor de auto op kortere afstanden tot 20 à 30 kilometer.

Daarnaast zijn er nog lokale functionele fietsroutes. Deze vervolledigen het bovenlokale netwerk (BFF) op gemeentelijk niveau. Ze maken geen deel uit van het BFF maar zijn onmisbaar om het netwerk voor de fietser ook effectief toegankelijk te maken. Elke gemeente bepaalt die lokale functionele fietsroutes in haar mobiliteitsplan.

De fiets speelt een steeds belangrijkere rol bij dagelijkse verplaatsingen. Zo kiezen Vlamingen steeds vaker voor de fiets in woon-school- en woon-werkverkeer. Het doel van de Vlaamse overheid is om die fietsreflex verder te vergroten. Zo komt Vlaanderen een stapje dichterbij de modal shift, de verschuiving van de auto naar alternatieve en duurzame modi.

Vlaanderen blijft bouwen aan een breed netwerk van fietsinfrastructuur voor het groeiende aantal fietsers. De focus ligt op het verbeteren van de veiligheid en het comfort, de ontbrekende schakels in het netwerk wegnemen en een betere doorstroming voor fietsers verwezenlijken. Zo krijgt het fietsnetwerk in Vlaanderen verder vorm en wordt morgen fietsen voor nog meer mensen vanzelfsprekend bij de verplaatsing naar school, werk en winkel.

2.4.4 Mobiliteitsplan Bilzen

Het mobiliteitsplan van de voormalige stad Bilzen werd in september 2000 goedgekeurd.

Krachtlijnen met betrekking tot zwaar verkeer zijn:

- Het stadsbestuur opteert om het lokaal zwaar verkeer te sturen d.m.v. signalisatie welke gekoppeld is aan de gewenste wegcategorisering.
- De wegcategorisering is als volgt: De N745 (Riemsterweg) wordt geselecteerd als lokale weg type I vanaf N701 in de richting van Riemst. De hoofdfunctie van deze weg is verbinding op lokaal en interlokaal vlak, niet op bovenlokaal niveau. De N745 (Riemsterweg) verbindt Bilzen-Hoeselt met Riemst en voorziet voorts economische ontsluiting o.a. in de richting van Maastricht en van Hasselt.
- De N758 (Rode Kruislaan) wordt geselecteerd als lokale weg type II. De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie.
- Verder zullen concreet volgende maatregelen genomen worden:
 - Voor de N745 worden, op korte termijn, alternatieve oplossingen uitgewerkt i.v.m. verkeersveiligheid;
 - Op de kruising van de N745 – N758 werd reeds een rotonde gerealiseerd, zoals voorzien in het mobiliteitsplan Bilzen;
 - Op de N758 worden snelheidsbeperkingen ingevoerd volgens de wegcategorisering;
 - Bij structureel onderhoud worden de N745 en N758 aangepast aan de randvoorwaarden en aan de wegcategorisering;

Bovenstaande wegcategorisering en maatregelen vormen voor Vandersanden Steenfabrieken geen beperking op het goed kunnen uitoefenen van de activiteiten. Volgens de categorisering kunnen beide wegen (zowel N745 als N758) gebruikt worden als ontsluiting van het bedrijf naar de secundaire wegen en het hoofdwegennet. Dit is belangrijk voor het exporteren van afgewerkte producten.

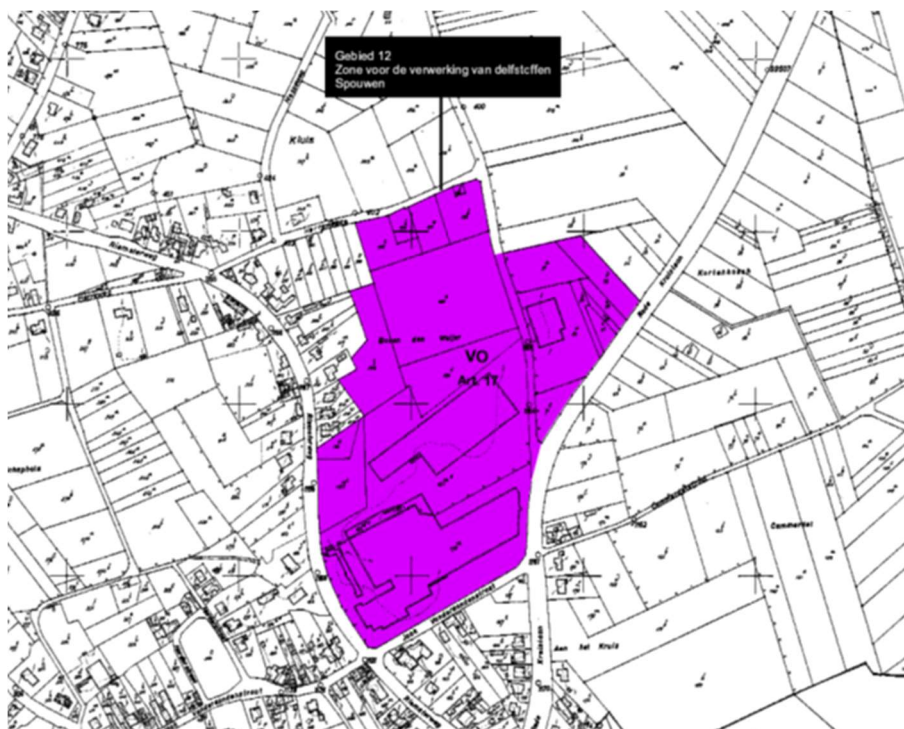
3 Plandoelstelling en planingrepen

3.1 Oorspronkelijke doelstelling: planologisch attest en startnota 1

Een uitbreiding binnen het huidige juridische kader, dat is het gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning, Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', was niet meer mogelijk. Het volledige deelgebied 12 van het GRUP was zo goed als volledig ingevuld door bedrijfsactiviteiten.



Figuur 9: Luchtfoto met afbakening deelgebied 12 van het gewestelijk RUP 'gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning, oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'.



Figuur 10: grafisch plan 12 uit het gewestelijk RUP 'gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning, oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"'.

Omdat voor de gewenste uitbreiding een planwijziging noodzakelijk is, heeft Vandersanden Steenfabrieken een planologisch attest aangevraagd. Een positief planologisch attest werd op 27/03/2019 door de toenmalige minister bevoegd voor Omgeving, afgeleverd onder voorwaarden.

Op basis van het planologisch attest werd er een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen op 18/03/2020 voor:

- De uitbreiding van stapelruimte voor bakstenen in open lucht (tasveld),
- De aanleg van een (groen)buffer,
- De aanleg van een waterbuffersysteem,
- Het verleggen van de Schildstraat (holle weg).

Vandersanden Steenfabrieken ging van start met de uitvoering van de werken op basis van de omgevingsvergunning, inmiddels zijn de werken afgerond. De Schildstraat in het noorden van het deelgebied Vandersanden werd verlegd en de nieuwe weg werd opnieuw uitgevoerd met het profiel van een holle weg. Om de nieuw aangelegde holle weg te beveiligen tegen afstromend hellingmateriaal vanuit het hoger gelegen agrarisch gebied werd een bufferstrook van 3 m breed mét gracht geprofileerd over de volledige lengte van het aanpalende landbouwperceel 310B. Deze bufferstrook werd in het najaar van 2021 aangelegd bij de heraanleg van de holle weg. De taluds van de holle weg werden met streekeigen loofhout beplant.



Figuur 11: Verlegde Schildstraat (holle weg) en bufferstrook van 3 m met gracht om erosie tegen te gaan.

Sinds de aanleg van de nieuwe Schildstraat en de beplante bufferstrook met gracht tegen erosie in 2021 wordt het gedrag van het afstromende water visueel gemonitord en er wordt in natte periodes nagegaan of water zich plaatselijk verzamelt. Via de inplanting van kleine landschapselementen en een permanente grasstrook werd ingezet op extra infiltratiezones en wordt de afstroom van hemelwater tegengegaan.

Als er zich in de toekomst toch problemen voordoen met water afkomstig uit het hogergelegen landbouwgebied, engageert Vandersanden zich om het water maximaal op te houden in de gracht die grenst aan landbouwperceel 310B via de installatie van één of meerdere stuwen. Een stuw is een technische constructie die toelaat om in een waterafvoerende gracht langer water vast te houden zonder risico op overstroming.

In de zomer van 2022 werd de nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. De werkzaamheden voor de aanleg en afwerking van de uitbreidingszone met groen- en waterbuffer werden verspreid over de periode 2021 t.e.m. 2023. De (groen)buffer en het waterbuffersysteem werden voortschrijdend met de realisatie van het tasveld aangelegd.

Op onderstaande dronefoto's uit het najaar van 2021 zijn de werkzaamheden zichtbaar.



Figuren 12 en 13: Dronefoto's van toestand site Vandersanden Bilzen-Hoeselt met tasveld in opbouw (najaar 2021)

De oorspronkelijke plandoelstelling van het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen' was de uitbreiding van het bedrijf Vandersanden mogelijk maken voor de aanleg van bijkomende stapelruimte in open lucht. Deze uitbreiding was opgenomen in het planologisch attest.

In dit planningsproces heeft de plancontour betrekking op de eigenlijke uitbreidingszone en niet op de bestaande bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken in Spouwen.

Op 10/07/2020 werd een startnota goedgekeurd door de Vlaamse Regering voor het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen'. In de startnota werd rekening gehouden met de voorwaarden uit het planologisch attest. De startnota werd onderworpen aan een raadpleging van de bevolking van 21/08/2020 t.e.m. 19/10/2020.

3.2 Plandoelstelling en planingrepen startnota 2

Na het bekomen van het planologisch attest en tijdens de opmaak van de startnota en de daaropvolgende publieke raadpleging wijzigde bij Vandersanden Steenfabrieken de inzichten over de toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf in Bilzen-Hoeselt. 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. De nieuwe oven en het expeditiekantoor waren niet voorzien in het planologisch attest. Vermits het planologisch attest en de startnota die er op gebaseerd was, niet meer, of niet meer voldoende aansluiten op de noden van het bedrijf, blijkt het niet zinvol om het planningsproces verder te zetten op basis van het planologisch attest en startnota 1.

De belangrijkste wijziging in het planvoornemen is het bouwen van een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' op de bedrijfssite in Kleine-Spouwen (Bilzen-Hoeselt). Deze innovatieve oven werkt met nieuwe vooruitstrevende state-of-the-art productieprocessen met als doel CO₂-arm en op lange termijn volledig CO₂-neutraal te zijn. Het gebouw met oven van de toekomst zal mogelijk met een beperkte oppervlakte gelegen zijn binnen de afbakening van de uitbreidingszone, het overgrote deel zal zich binnen de oppervlakte van het bestaande GRUP situeren.

Daarnaast zal in kader van veiligheid en logistieke efficiëntie een expeditiekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld worden voorzien.

Het planningsproces werd hernomen vanaf de startnota op basis van het gewijzigde planvoornemen, in het bijzonder voor het voorzien van een nieuwe oven. Het planologisch attest van 27/03/2019 vormt nu niet langer een formele juridische basis voor dit planningsproces maar blijft voor een deel inhoudelijk wel relevant voor de opmaak van het GRUP.

Naast de gewijzigde plandoelstelling werd bij de opmaak van startnota 2 maximaal rekening gehouden met de inspraakreacties over startnota 1. Waar relevant werden de inspraakreacties meegenomen bij de opmaak van startnota 2.

Startnota 2 werd op 24/06/2022 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Een publieke raadpleging waarbij iedereen suggesties of opmerkingen kon indienen, werd georganiseerd van 16/08/2022 tot en met 14/10/2022.

De planingrepen die binnen de startnota 2 werden vooropgesteld, kunnen als volgt worden samengevat:

- 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 (holle weg),
- Bouw van een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' waarvan de maximale inplantingszone ook beperkt binnen de uitbreidingszone valt.
- Realisatie van een expeditiekantoor ter hoogte van de uitbreidingszone,
- Realisatie van een bufferstrook tegen erosie van 3 m breed ten noorden van de nieuwe weg met het profiel van een holle weg,

Om de impact van het plan op landbouw te minimaliseren, wordt de mogelijkheid onderzocht om binnen dit planningsproces een beleidsmatig ongewenste en niet benutte harde bestemming om te zetten naar een openruimte bestemming. Hierbij werd gekeken naar gronden binnen de voormalige gemeente Bilzen.

3.3 Plandoelstelling en planingrepen blijven onveranderd

De plandoelstellingen zijn in voorliggend ontwerp GRUP ongewijzigd gebleven. De plandoelstelling is de uitbreiding van het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken mogelijk maken.

Op basis van het planologisch attest werden verschillende planingrepen reeds vergund en gerealiseerd. Deze planingrepen 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 (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.

Verder schept dit GRUP mogelijkheid tot realisatie van volgende planingrepen:

- Bouw van een nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' waarvan de maximale inplantingszone ook beperkt binnen de uitbreidingszone valt,
- Realisatie van een expeditiekantoor ter hoogte van de uitbreidingszone.

Om de impact van het plan op landbouw te minimaliseren, 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.

De milieueffecten van bovenstaande planingrepen werden onderzocht en beoordeeld in het bijhorende ontwerp plan-MER.

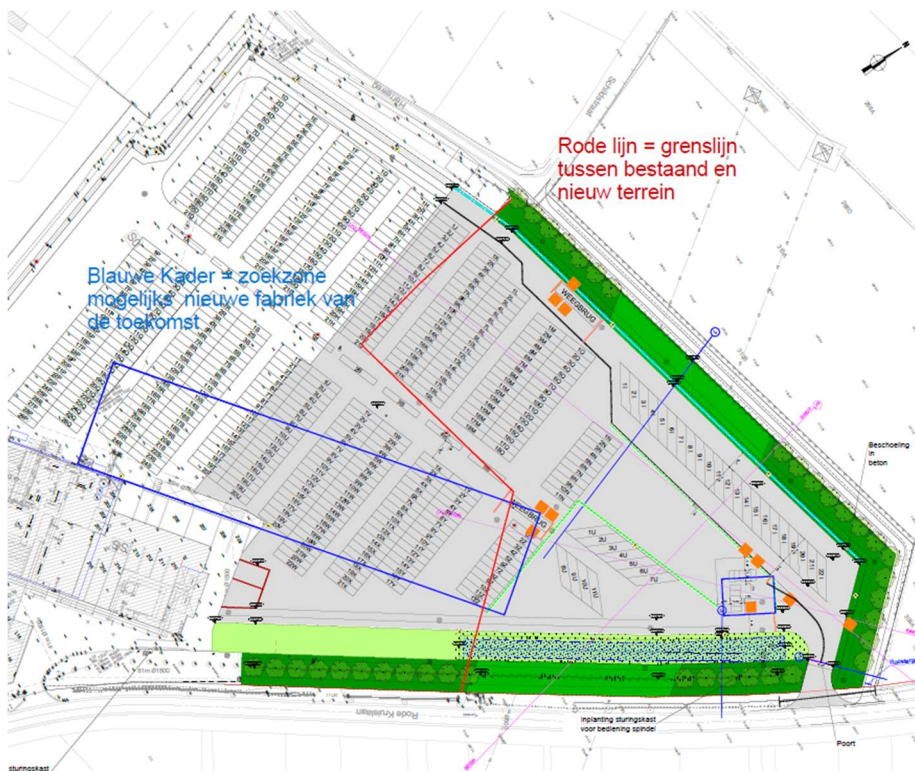
De uitbreiding in oppervlakte gaat niet gepaard met een uitbreiding van de productiecapaciteit. Dit betekent dat de impact van de gevelsteenproductie op de omgeving niet zal wijzigen. Er is door de uitbreiding wel sprake van een ruimtelijke impact. Het voorgenomen plan voorziet in een kwalitatieve inpassing van de uitbreiding in het landschap in overeenstemming met de visie uit het GRS. Bijgevolg kan aangenomen worden dat de visie zoals geponoerd in het GRS nog steeds overeind blijft. Alleen is de toen ingeschatte ruimtebehoefte intussen achterhaald. Deze moet worden bijgesteld.

De plandoelstelling van voorliggend GRUP heeft betrekking op de eigenlijke uitbreidingszone en niet op de bestaande bedrijfssite. In dit GRUP wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen de uitbreidingszone (=plandoelstelling) en de bestaande bedrijfssite.

3.3.1 Realisatie van een nieuw tasveld

Het bedrijf had primair een behoefte op korte termijn. Het was dan ook de bedoeling om deze ontwikkeling in zijn totaliteit op korte termijn te realiseren. Een vergunning voor uitbreiding van het tasveld werd verleend op 18/03/2020. De uitbreiding van de opslag in open lucht werd in noordoostelijke richting aansluitend op de bestaande opslagruimte voorzien.

De opslagruimte werd voorzien op gelijk niveau met de bestaande opslagruimte, waarvoor het terrein gedeeltelijk moest worden afgegraven. 60% van de afgegraven grond werd ter plaatse verwerkt tot bakstenen. De overige 40% (gronden die minder bruikbaar zijn voor de productie van bakstenen) kan dan weer gebruikt worden om andere uitgravingen op te vullen en werd afgevoerd. De impact van de uitgraving blijft op die manier beperkt.



Figuur 14: De zone ten oosten van de rode lijn is de uitbreidingszone waarop het nieuwe tasveld wordt aangelegd



Figuur 15: Vandersanden steenfabrieken vanaf de Riemsterweg met links achteraan de uitbreiding ter hoogte van het deelgebied Vandersanden omstreeks eind 2024

3.3.2 Aanleg van een groenbuffer

De uitbreiding van de bedrijfssite omvat ook de plaatselijke verlegging en uitbreiding van de landschapsbuffer. Het gedeelte van de buffer waar de uitbreiding overheen komt, wordt eruit gelicht en vervangen door een landschapsbuffer met een breedte van minimaal 15 meter rondom de uitbreidingszone. De buffer zal steeds binnen de afbakening van het deelgebied Vandersanden worden gerealiseerd. De landschapsbuffer wordt continu doorgetrokken over de volledige lengte en breedte (met uitzondering ter hoogte van de nieuwe uitrit in het noordoosten waar een beperkte opening zal worden gelaten). Het doel is dat de bedrijfsactiviteiten zich ook naar de toekomst toe op een kwalitatieve wijze blijven inpassen en er een verantwoorde aansluiting wordt gevormd op de aanliggende open ruimte.

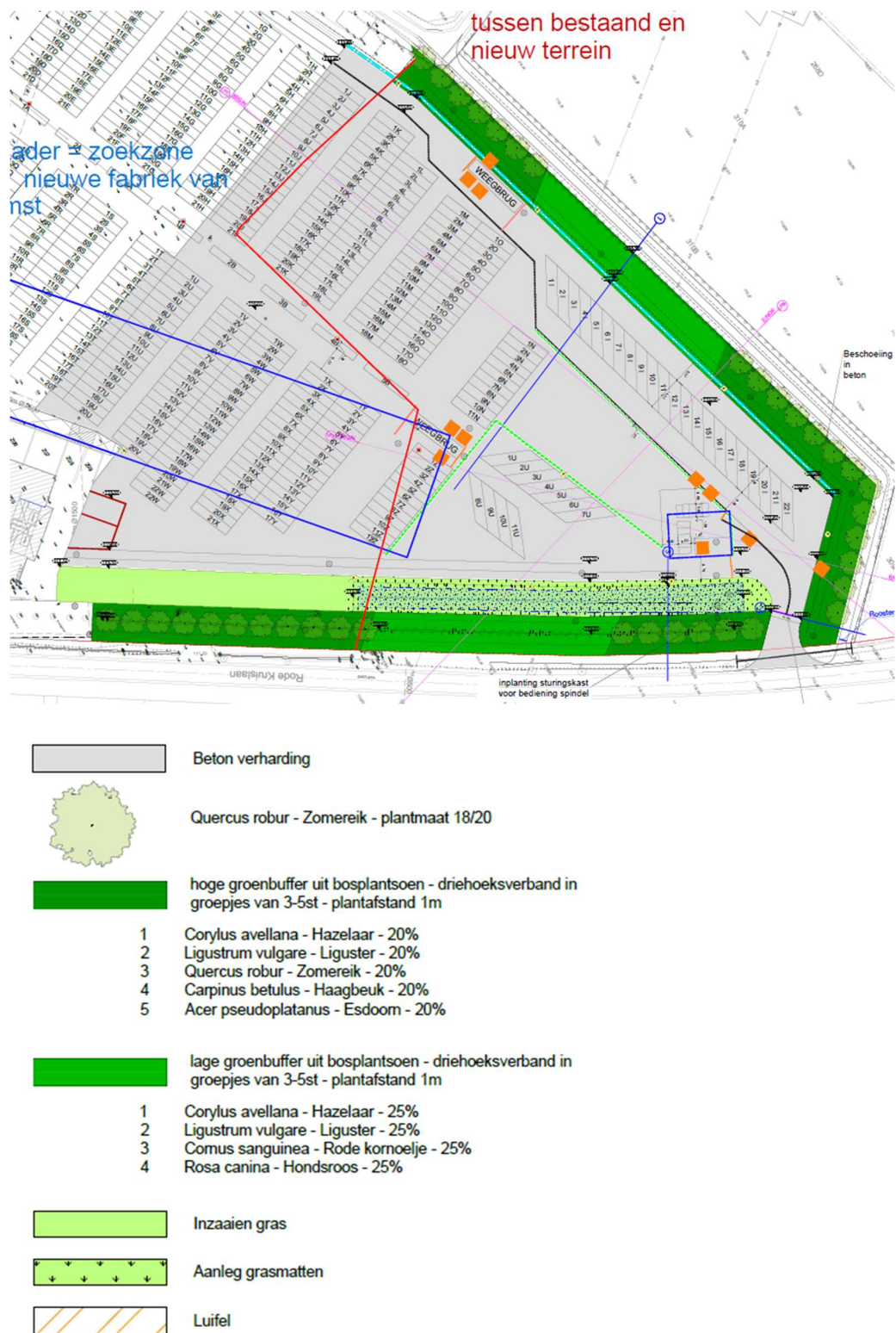
De nieuw aan te leggen, continue groenbuffer met een lengte van 490 m dient te worden gerealiseerd mits naleving van de voorwaarden van ANB:

- De aanplant van de groenbuffer moet gebeuren met inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich, voor men overgaat tot uitvoering van de werken, van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men voor de werken beginnen, nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als er nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet er contact opgenomen worden met ANB.

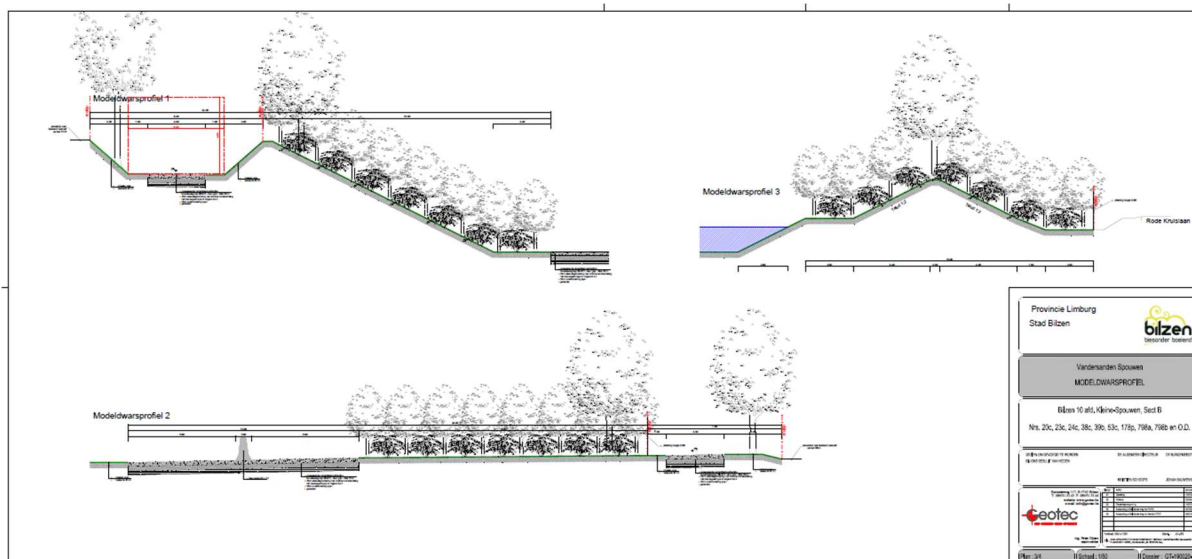
De bufferzone/groenzone in het deelgebied Vandersanden zal meervoudig aangewend worden door deze in te zetten voor natuurversterking. Er wordt o.a. gedacht aan bijenhôtels, mussenlofts....

De karakteristieken van de achterliggende holle weg zullen bij de aanleg van de nieuwe weg worden meegenomen zodat ook deze een meerwaarde kan betekenen voor de natuur en de omgeving.

Voor realisatie van vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen moeten de veiligheidsvoorschriften zoals voorgeschreven in het advies van Elia worden opgevolgd. Bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden. Met deze sectorale regelgeving uit het advies werd reeds rekening gehouden. Het type beplanting in de groenbuffer werd aangepast op basis van het advies van Elia (zie inrichtingsstudie hieronder).



Figuur 16: Inrichtingsstudie met de groenbuffer rekening houdend met het advies van Elia over de hoogspanningslijnen die over de uitbreidingszone lopen.



Figuur 17: Inrichtingsstudie met de groenbuffer, profielenplan

Voor het voorzien van erfgoedduiding zoals bijvoorbeeld informatiepanelen ter hoogte van de bufferzone is geen omgevingsvergunning vereist.

Bepalingen over erfgoed kunnen mogelijk in de stedenbouwkundige voorschriften van het plan worden opgenomen.

Perceel 209f maakt deel uit van het bestaande GRUP “leem in Zuid-Limburg” uit 2006. Het perceel werd in dit GRUP als groenbuffer aangeduid en bestond op dat moment uit een grasweide met hoogstambomen.

Door het planteam werd op 16/12/2019 geoordeeld dat de toestand waarin het perceel zich op dat moment bevond, ruimtelijk, bufferende waarde bezat en dat de invulling als grasweide met hoogstambomen in overeenstemming kon worden beschouwd met een groenbuffer zoals bedoeld in het GRUP van 2006.

Het perceel is niet in eigendom van Vandersanden. De oude hoogstamboomgaard heeft recent erg te lijden gehad van uitval van bomen. Volgens de biologische waarderingskaart wordt het perceel gekarteerd als hoogstamboomgaard (kj) met ondergroei soortenarm permanent grasland (hp).

Gedurende de loop van dit planningsproces werd in samenspraak met de eigenaar van perceel 209f onderzocht op welke wijze de toestand van het perceel opnieuw in overeenstemming kon worden gebracht met de voorschriften volgens het GRUP uit 2006. In het plantseizoen 2022-2023 werden nieuwe hoogstambomen appel en peer aangeplant.



Figuur 18: nieuwe aanplanting van hoogstambomen op perceel 209f

3.3.3 Realisatie van een waterbuffersysteem

Hemelwater dat voorheen op landbouwgrond kon infiltreren, zal nu op verharde oppervlakte terecht komen. Dit water moet worden opgevangen en afgeleid naar een waterbuffersysteem alvorens het kan worden afgevoerd voor gebruik binnen het productieproces of naar een RWA-stelsel.

Dit zal via een open waterbuffering met vertraagde afvoer en opgelegde afmetingen en uitvoeringsmodaliteiten gebeuren. Het waterbuffersysteem zal worden uitgevoerd conform de voorwaarden beschreven in het advies over de watertoets. De waterbuffer wordt aansluitend aan de landschapsbuffer ingeplant en wordt op een natuurlijke wijze aangelegd zodanig dat deze een landschappelijke meerwaarde kan opleveren.

Praktische uitvoering

Er zal eerst worden ingezet op hergebruik van het water, dan op infiltratie en daarna op vertraagde afvoer van het water. Het hemelwater dat op verharde delen van de bedrijfssite en uitbreidingszone terecht komt, wordt opgevangen en afgeleid naar een open bufferbekken dat ruimschoots voldoet aan de opgelegde afmetingen. Van hieruit kan het water worden opgepompt voor hergebruik in het productieproces.

In het kader van optimalisatie van ruimtegebruik ter hoogte van de uitbreidingszone, zal de waterbuffer worden aangelegd in een licht gewijzigde vorm, eveneens volgens de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Het volume blijft minstens behouden. Over dit nieuwe voorstel werd opnieuw advies over de watertoets ingewonnen bij de Provincie Limburg en de verleende omgevingsvergunning zal hieraan worden aangepast.

Het open waterbekken zal worden aangelegd binnen de uitbreidingszone langs de Rode Kruislaan en kan, wanneer dit volledig is gerealiseerd, 1.515 m³ water bergen. De doorsnede van het bekken is trapeziumvormig, met twee schuin omhooglopende wanden met een vlakke bodem.

Dit bekken heeft twee functies: Het dient enerzijds als bufferbekken en anderzijds als infiltratiebekken waarbij regenwater in de bodem kan infiltreren.

De overloop van deze open waterbuffer is niet aangesloten op de riolering maar mondt rechtstreeks uit in de reeds bestaande, ondergrondse regenwaterbuffer die een buffercapaciteit van 1.800 m³ heeft. Wel is het bedrijf wettelijk verplicht om een noodoverloop of “knijp” te voorzien met een vertraagd lozingsdebiet van 2 liter/seconde/hectare oppervlakteverharding. Deze noodoverloop is enkel voorzien op de bestaande ondergrondse buffer en is verbonden met de riolering. Er gebeurt dus geen rechtstreekse lozing van hemelwater op de riolering.

Vandersanden heeft een statuut van nullozer. Dit wil zeggen dat het bedrijf geen bedrijfsmatig afvalwater loost en hiervoor een nullozer-attest verkregen heeft. Een dossier hiervoor werd opgesteld door een erkend milieudeskundige en een controlebezoek door een vertegenwoordiger van de VMM werd uitgevoerd. Vandersanden wenst ook na de realisaties zoals voorzien in het GRUP dit statuut te behouden.

Het bedrijf maakt in het productieproces maximaal gebruik van hemelwater dat wordt opgevangen en zal dat in de toekomst blijven doen. Er zijn geen overschotten aan hemelwater.

Wegens hoogteverschillen op het terrein zal het regenwater van het extra bekken langs de Rode Kruislaan deels via natuurlijk verval en deels via een pompinstallatie in het ondergrondse buizenstelsel van de reeds bestaande regenwaterbuffer terechtkomen. De bestaande ondergrondse regenwaterbuffer bevindt zich ter hoogte van de bestaande bedrijfssite en werd aangelegd in de periode 2008 tot 2012. Bij elke uitbreiding of terreinwijziging werd de buffercapaciteit stelselmatig verhoogd.

Via “slokkers”, ingewerkt in de betonverharding van de bestaande bedrijfssite, komt het hemelwater in een ondergronds buizensysteem terecht. De diameter van de ondergrondse buizen is in verhouding tot de grootte van de overeenkomstige verharde oppervlakte.

De ondergrondse buizen monden uit in twee pompputten, gekoppeld aan ondergrondse regenwaterbuffers voor beide bestaande productie-éénheden S3 en S5.

Vanuit deze pompputten wordt het opgevangen regenwater via de buffers naar de productie-installaties gepompt. Bij gebrek aan hemelwater worden de buffers volgens afnamebehoefte opgevuld met grondwater. In een uiterste noodgeval met leidingwater.

De waterstand in beide pompputten alsook de geleverde pompdebieten worden continu bewaakt en kunnen vanop afstand via het plantcomputer- en supervisiesysteem worden gemonitord.

Ook de grondwaterdebieten en leidingwaterdebieten worden gemonitord.

Het beschikbare hemelwater uit deze bestaande ondergrondse regenwaterbuffer wordt momenteel maximaal ingezet in het productieproces. De totale waterbehoefte van het productieproces op de site wordt momenteel voor ca. 50% ingevuld met hemelwater (die komt overeen met ca. 15.000 m³ per jaar). Door de aanwending van de bijkomende nieuwe waterbuffer langs de Rode Kruislaan zal het aandeel van hemelwater dat gehanteerd wordt in het productieproces kunnen stijgen naar 70% (hetgeen overeenkomt met ca. 21.000 m³ per jaar).

Het tekort aan hemelwater om aan de waterbehoefte voor het productieproces te voldoen, wordt aangevuld met grondwater. Hiervoor heeft Vandersanden een vergunning voor het oppompen van maximaal 20.000 m³ grondwater per jaar. Het volledig benutten van dit vergunde volume bleek tot nu toe niet nodig.

Er is geen marge om een teveel aan opgevangen hemelwater ter beschikking te stellen aan omliggende landbouwers of andere potentiële gebruikers.

Hemelwater dat wordt opgevangen en hergebruikt in het proces voor productie van bakstenen, dient geen zuivering te ondergaan. Dit is positief omdat er zo geen afvalstroom (slib) wordt gecreëerd.

De werking van het infiltratiebekken en bufferbekken met vertraagde afvoer en het hergebruik van hemelwater zijn in detail beschreven in de effectenbespreking van het ontwerp Plan-MER.

Een inschatting van het hergebruik van opgevangen hemelwater is opgenomen in de effectenbespreking van het ontwerp Plan-MER. Ook alle maatregelen die het bedrijf voorziet om voor laagwaardige toepassingen zoveel als mogelijk hemelwater in te zetten zullen besproken worden in het ontwerp Plan-MER.

Daarnaast zal er worden onderzocht of er bijkomende mogelijkheden zijn voor infiltratie ter hoogte van de uitbreidingszone en op welke wijze infiltratie hier optimaal kan gebeuren, rekening houdend met het feit dat het tasveld reeds vergund en in aanleg is.

Het gedrag van afstromend oppervlaktewater komend uit het agrarisch gebied ten opzichte van de gewijzigde toestand op het terrein wordt beschreven bij het hoofdstuk over de bestaande feitelijke toestand (watertoets) en zal worden onderzocht in het milieueffectenonderzoek (ontwerp Plan-MER) bij de discipline oppervlaktewater.

3.3.4 Verleggen van de Schildstraat (holle weg)

De uitbreiding van de opslag in open lucht wordt in noordoostelijke richting aansluitend op de bestaande opslagruimte voorzien. Als gevolg van deze ingreep zal een gedeelte van buurtweg nr. 3, die bij een eerdere bedrijfsuitbreiding al deels werd verlegd, opnieuw worden opgeschoven.

De gedeeltelijke verlegging van de Schildstraat werd voorlopig goedgekeurd bij beslissing van de gemeenteraad van Bilzen van 05/11/2019. Deze beslissing werd toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag voor inrichting van de uitbreidingszone.

Bij vergadering van de gemeenteraad van Bilzen op 04/02/2020 werd de afschaffing van een gedeelte van buurtweg nr. 3 (Schildstraat) en de definitieve aanvaarding van de rooilijn van een gedeelte van buurtweg nr. 3 (Schildstraat) definitief vastgesteld.

De buurtweg of gemeenteweg werd in noordelijke richting opgeschoven en opnieuw rond de groenbuffer van de bedrijfssite gelegd. De nieuwe weg vindt aan westelijke zijde onveranderd aansluiting op de bestaande buurtwegen en aan oostelijke zijde wordt er aangesloten op de Rode Kruislaan. Op die manier wordt er binnen het netwerk van buurtwegen opnieuw een logische aansluiting gecreëerd.

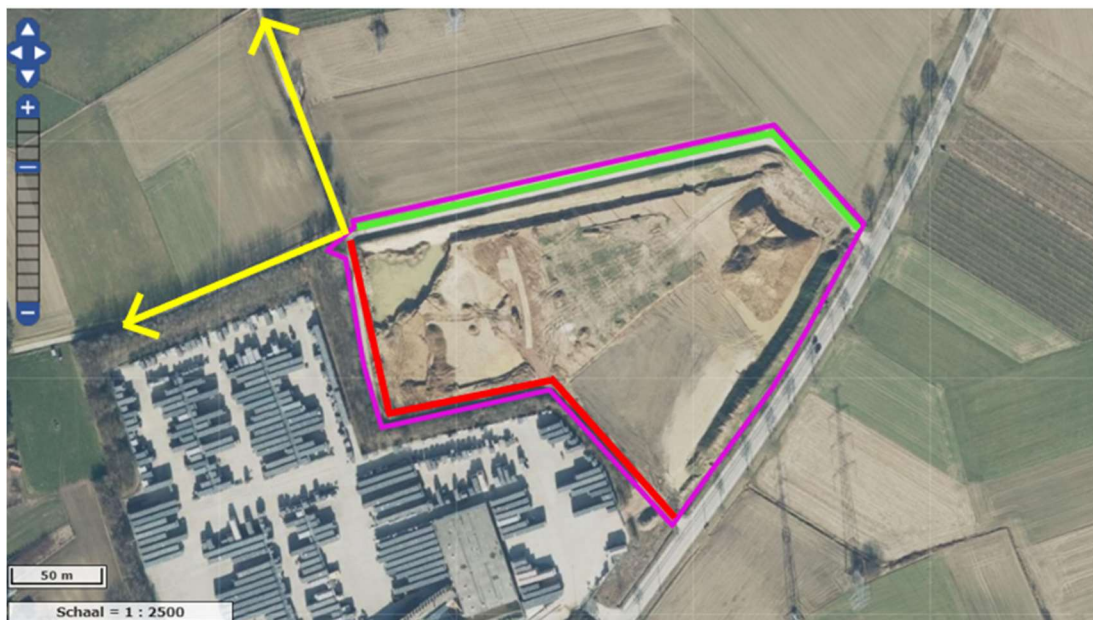
De verlegging van de Schildstraat (gemeenteweg) valt volledig binnen het deelgebied Vandersanden (in perceel 38c) en in eigendom van Vandersanden. De weg werd overgedragen aan de gemeente Bilzen.

Het verharde gedeelte van de weg is 3m breed. Naast deze verharding werd aan beide zijden van de weg een vrije ruimte van telkens 1m voorzien zodat moderne, brede landbouwvoertuigen probleemloos kunnen passeren.

Omdat de oorspronkelijke (in 2008 gedeeltelijk verlegde) buurtweg een holle weg was, werd ook de nieuwe weg uitgevoerd met het profiel van een holle weg. De beplanting werd voorzien met gelijkaardige soorten dan in het originele wegprofiel. Hierbij werd rekening gehouden met een optimale soortenkeuze in het kader van naastliggende landbouwactiviteiten en werd gefocust op houtkanten en hagen in plaats van hoogstammige bomen.

Bomen in een bufferstrook zijn natuurlijk belangrijk en zijn ook mogelijk indien zij zo ver mogelijk van de grens met landbouwgebied worden ingeplant (gradatie in de bufferzone).

De Schildstraat is volgens het decreet van 3 mei 2019 over de gemeentewegen, dat op 1 september 2019 in werking is getreden, geen buurtweg meer maar wel een gemeenteweg. De gemeenteraad heeft voortaan de exclusieve bevoegdheid voor de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van alle gemeentewegen. De gemeenteweg Schildstraat wordt benoemd als landbouwweg omdat naast wandelaars en fietsers hier enkel verkeer in functie van landbouw mag passeren. Dit wordt ook aangegeven door verkeersborden.



Figuur 19: Verlegging van de buurtweg aan grens uitbreidingszone (uitbreidingszone heeft paarse contour). De afgeschafte buurtweg is aangegeven in het rood, de nieuw aangelegde buurtweg is aangegeven in het groen. De gele buurtwegen zijn bestaande buurtwegen en blijven onveranderd.

In de periode 2021 - 2022 werd het betreffende gedeelte van de Schildstraat reeds verlegd en uitgevoerd met het profiel van een holle weg conform de verleende vergunning in 2020. De nieuwe taluds werden aangeplant met inheems, streekeigen loofhout.

Er werd rekening gehouden met een optimale soortenkeuze in het kader van naastliggende landbouwactiviteiten en vooral gefocust op houtkanten en hagen in plaats van hoogstammige bomen.

Een gedeelte van de aanplant heeft echter de droogte van de zomer van 2022 niet overleefd. De afgestorven planten werden in de week van 21/11/2022 vervangen door nieuwe exemplaren. De resterende nieuwe aanplant ter hoogte van de holle weg werd in december 2022 vervolledigd en afgewerkt.

3.3.5 Bouw nieuwe fabriek met ‘oven van de toekomst’

Vandersanden heeft de intentie om zijn pioniersrol in de baksteenindustrie te blijven opnemen en heeft hiertoe plannen om op termijn een innovatieve fabriek met ‘oven van de toekomst’ te bouwen op zijn site in Bilzen-Hoeselt.

Het doel van deze nieuwe oven is om op grote schaal stenen te produceren op basis van innoverende technieken die de CO₂-emissie drastisch zullen verlagen, met als ultieme betrachting om de fabriek op lange termijn volledig CO₂-neutraal te laten produceren.

De bouw van een nieuwe oven beoogt geen stijging in de productie, wel een transitie naar een ander type van kleinere stenen (steenstrips, gevelstenen) en een drastische vermindering van de CO₂-uitstoot.

De toe te passen techniek van de nieuwe productielijn is nog niet vastgelegd. In de periode 2021 - 2023 heeft Vandersanden op zijn sites in Dilsen-Stokkem twee kleinschaligere pilootovens gebouwd. Hierbij worden twee veelbelovende en vooruitstrevende technieken verder ontwikkeld en op punt gezet worden om ze later mogelijk op grotere schaal te kunnen toepassen:

- een innovatieve oven voor droog geperste strips,
- een innovatieve oven voor carbonatiestenen of carbostenen.

Aan de hand van de bevindingen van het werken met beide innoverende technieken in deze twee pilootovens in Dilsen-Stokkem en aan de hand van de wijzigende marktvraag naar CO₂-arme en CO₂-neutrale stenen, zal beslist worden of en welk type van nieuwe oven op grotere schaal op de bedrijfssite in Bilzen-Hoeselt zal gebouwd worden.

Hieronder worden de technologieën, die een optie zijn om toegepast te worden in de nieuwe oven op de site van Bilzen-Hoeselt, in hoofdlijnen beschreven.

Potentieel toe te passen techniek 1: **Droog geperste strips**

Bij deze technologie wordt volop ingezet op de transitie van gevelsteen naar keramische steenstrip. Steenstrips hebben een kleiner volume waardoor ook hun CO₂-voetafdruk aanzienlijk kleiner is dan een traditionele baksteen. Hierdoor wordt niet alleen een aanzienlijke besparing in grondstof gerealiseerd, maar ook een CO₂-reductie van meer dan 80 % gehaald (ten opzichte van traditionele baksteenovens).

Potentieel toe te passen techniek 2: (smallere) **keramische gevelstenen**

De productie van keramische gevelstenen zal emissiearm of emissievrij zijn door toepassing van nieuwe procestechnieken. Het droogproces zal elektrisch worden aangedreven (via warmtepomp systemen) en met aangepaste droogkamers of -tunnels (met uitgebreide perifere installaties). Het bakproces zal elektrisch of hybride (elektrisch in combinatie met (waterstof)gas) gevoed worden en zal worden gekenmerkt door lange(re) en hyper-geïsoleerde ovens.

Door de keramische bakstenen te produceren in een smallere uitvoering dan gebruikelijk kan niet alleen een aanzienlijke besparing in grondstof worden gerealiseerd, maar ook een belangrijke CO₂-reductie worden gehaald ten opzichte van traditionele baksteenovens.

Potentieel toe te passen techniek 3. **Carbonatatiestenen of carbostenen**

Carbostenen zijn gevelstenen die worden geproduceerd volgens een nieuwe techniek waarbij CO₂ geabsorbeerd wordt in plaats van geëmiteerd. Het product hardt uit door door CO₂ op te nemen, en dient dus niet langer gedroogd en gebakken te worden. Met andere woorden: bij de productie van een carbosteent wordt CO₂ permanent opgeslagen in het product.

Als één van de grondstoffen wordt hierbij gebruik gemaakt van restproducten uit de staalindustrie. Daarnaast worden diverse minerale grondstoffen ingezet.

Dit product wordt zodanig bewerkt dat het als CO₂-absorberende gevelstenen onder gecontroleerde omstandigheden (temperatuur, luchtvochtigheid, tijd, luchtstroming...) kan uitharden in speciale uithardingsruimtes.

Door middel van deze techniek zal Vandersanden bij een geschatte jaarlijkse productie van ca. 200.000 ton carbo-gevelstenen ca. 20.000 ton CO₂ capteren in plaats van ca. 30.000 ton CO₂ te emitteren.

Het uiteindelijke doel op lange termijn betreft het CO₂-neutraal maken van de fabriekssite in Bilzen-Hoeselt door CO₂ te capteren uit de afgassen van de traditionele ovens en deze vervolgens te laten absorberen in de carbostenen.

Dematerialisatie en energie binnen het productieproces

Door verregaande dematerialisatie zullen er sowieso 'dunnere' producten worden geproduceerd dan vandaag het geval is. Minder materiaalverbruik impliceert minder energieverbruik en dus ook minder emissies.

Er zal ook gebruik worden gemaakt van nieuwe oventechnologieën die niet enkel een energiezuinige(re) werking verzekeren, maar die ook het gebruik van andere energiedragers (zoals elektriciteit, waterstof, oxyfuels...) mogelijk zullen maken.

De CO₂-emissie ten opzichte van traditionele procedés om bakstenen te vervaardigen, zal hierdoor drastisch verlagen. Dit betekent een grote winst voor milieu en klimaat.

Om deze beweegredenen wenst het bedrijf in de toekomst om te schakelen naar een 'oven van de toekomst' waarin in één van bovenbeschreven innovatieve productieprocessen zal aangewend worden.

Afhankelijk van het 'product-van-de-toekomst' en het daaraan verbonden productieproces zal er gekozen worden voor:

- Ofwel een volledig elektrische oven (o.a. afhankelijk van beschikbaarheid groene stroom),
- Ofwel een hybride oven waarbij deels elektriciteit en deels gas (aardgas of waterstof) zal worden ingezet.

In de vestiging van Vandersanden in Beek (Nederland) wordt in de drogerij gebruik gemaakt van een innovatieve, unieke stoomdroogtechnologie, met stoom in plaats van aardgas. Het resultaat: de stenen zijn 30 procent sneller droog én de totale CO₂-uitstoot van de fabriek daalt met 25 procent. Waar conventionele droogkamers hete lucht en aardgas gebruiken, werkt men in deze fabriek met verzadigde stoom die deels wordt opgewekt via restwarmte uit de oven en elektrische warmtepompen. Vandersanden in Beek is de eerste baksteenfabriek in Europa die deze techniek toepast. Een baksteen moet nu gemiddeld twee dagen drogen voor hij vijf dagen in de oven gaat.

Afhankelijk van het gekozen productieproces dat zal worden aangewend voor de nieuwe oven, zal het gebruik van deze stoomdroogtechnologie mogelijk ook worden ingezet bij realisatie van de nieuwe fabriek in Bilzen-Hoeselt.

Inplanting nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst'

Om de nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' op de site van Vandersanden in Bilzen-Hoeselt te kunnen realiseren, is een inplantingsoppervlakte nodig van maximaal 75 m op 210 m.

Onmiddellijk ten noorden van de bestaande oven S5 is een nieuwe inplanting niet mogelijk, gezien op deze locatie een belangrijke logistieke flow aanwezig is waarlangs alle bakstenen op de site dienen te passeren om de fabriek te verlaten. Hierdoor wordt de inplanting van de nieuwe oven voorzien ten noordoosten van de bestaande ovens, zoals getoond wordt op onderstaande inplantingsschets.

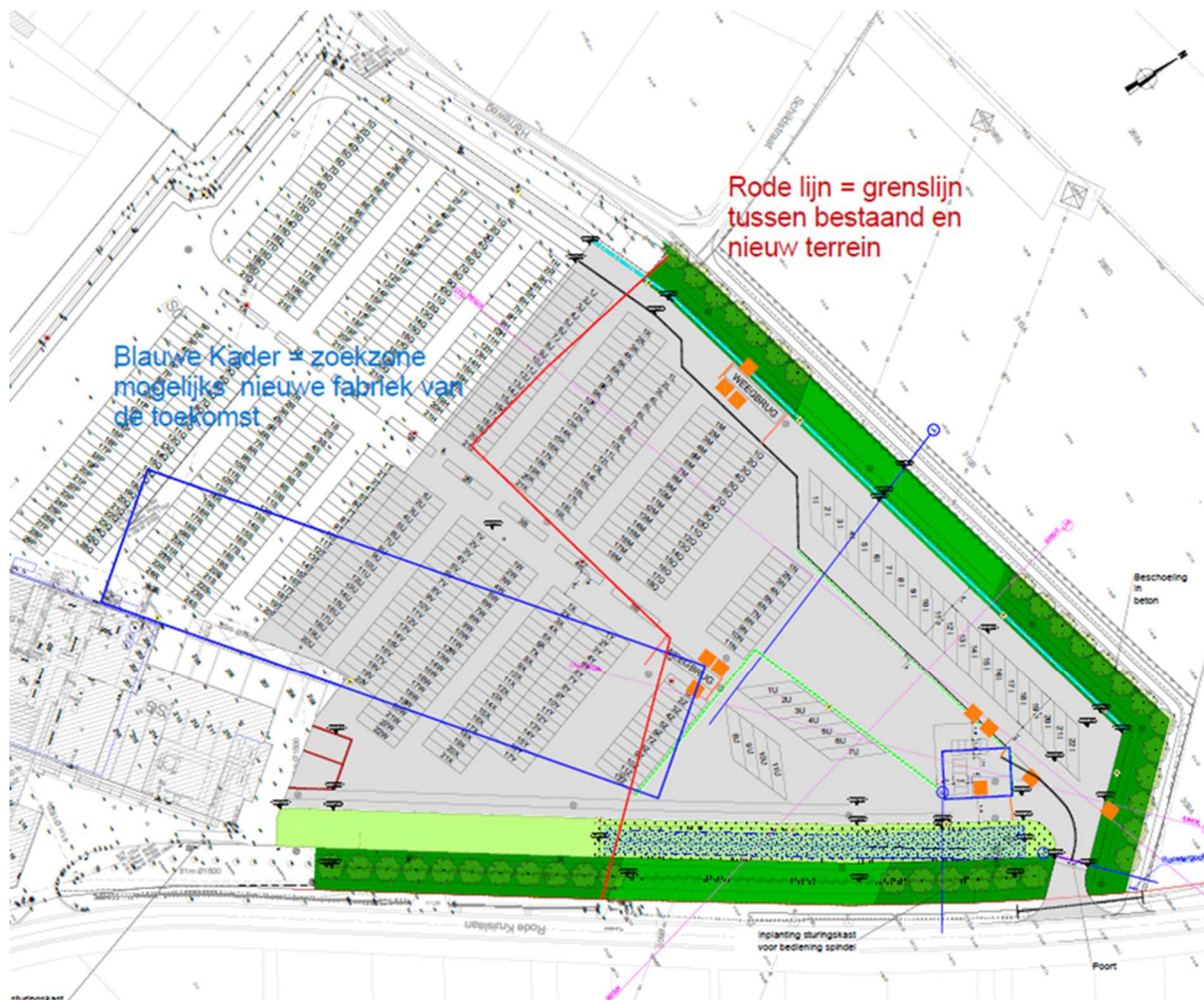
De nieuwe, innoverende technieken voor keramische steenstrips en gevelstenen enerzijds en carbostenen anderzijds, hebben een erg verschillende productiemethode en hebben daardoor ook verschillende randvoorwaarden met betrekking tot de opbouw van de productie-eenheid en ruimtebeslag.

Omdat de techniek van de nieuwe productie-eenheid en de daarbij horende ruimte die nodig is voor een optimaal productieproces nog niet vastgelegd is, heeft Vandersanden nood aan enige flexibiliteit qua inplantingsoppervlakte om de beoogde nieuwe innoverende oven te kunnen realiseren.

Daarom wordt op onderstaande schets een rechthoekige zoekzone aangeduid die de maximale inplantingszone voorstelt waarbinnen de nieuwe inplanting zal gerealiseerd worden.

Om de nodige flexibiliteit te hebben in functie van de nog te bepalen techniek, komt een beperkt deel van deze maximale inplantingszone voor de fabriek met de nieuwe oven te liggen binnen de uitbreidingszone van voorliggend GRUP.

Het overgrote deel van de zoekzone voor de bouw van de fabriek met 'oven van de toekomst' situeert zich binnen de perimeter van het bestaande GRUP "Leem in Zuid-Limburg" (22/09/2006). Binnen deze zone gelden de bestaande stedenbouwkundige voorschriften uit dit RUP voor de bestemmingszone 'zone voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen'.



Figuur 20: Inplantingsschets met blauw omlijnd de indicatieve maximale zone waarbinnen de nieuwe fabriek met oven van de toekomst wordt voorzien en met een rode lijn die de scheidslijn aangeeft tussen de uitbreidingszone of het 'nieuwe terrein' en de bestaande bedrijfssite.

Bij de concrete uittekening van de effectieve oppervlakte van de nieuwe fabriek wordt aandacht besteed aan zuinig ruimtegebruik. Er wordt een maximale, ruimtelijke clustering van de bedrijfsgebouwen vooropgesteld.

Maximale dimensies (75 m x 210 m) van de zoekzone voor de nieuwe fabriek met oven van de toekomst

In voorliggende nota wordt een rechthoekige zoekzone aangegeven die de maximale inplantingszone voorstelt waarbinnen de nieuwe productielijn zal gerealiseerd worden. Merk op dat deze zoekzone een worst-case benadering is waarbij de afmetingen van de nieuwe fabriek als maximaal werden ingeschat. Deze maximale afmetingen werden bepaald op basis van de fabriek van Vandersanden in het Nederlandse Tolkamer. Op deze locatie werd ca. 3 jaar geleden een nieuwe moderne oven gerealiseerd bestaande uit 200 meter oven en 60 meter voorverwarming (totaal 260 meter).

Gezien de oven in Tolkamer nog volgens traditionele productietechnieken werkt, wordt aangenomen dat de nieuwe oven in Kleine-Spouwen aanzienlijk kleiner zal zijn. Uit deze ervaring werd een lengte van 210 meter als maximum vooropgesteld. Merk hierbij op dat de exacte dimensies kunnen worden bepaald bij het vastleggen van de toe te passen techniek (die eerst uitgetest wordt in de twee piloot-ovens in Dilsen-Stokkem) van de nieuwe fabriek. Hierbij is de kans reëel dat de nieuwe fabriek aanzienlijk kleiner zal zijn dan het maximale scenario van 75 m x 210 m.

Vergund tasveld blijft voldoende groot ten gevolge van veranderende marktvraag

Wanneer er ruimte binnen de indicatieve inplantingszone voor de nieuwe fabriek met oven van de toekomst (grote blauwe rechthoek in figuur 17) wordt ingenomen, zal de oppervlakte aan tasveld verkleinen ten opzichte van de oppervlakte tasveld zoals vergund in het verleden en recent vergund in navolging van het planologisch attest. Met andere woorden de nieuwe fabriek zal ruimte voor tasveld innemen.

Deze minder grote oppervlakte aan tasveld zal nog steeds voldoen aan de tasveldbehoefte voor de beoogde toekomstige exploitatie van steenbakkerij Vandersanden in Kleine-Spouwen.

De reden hiervoor is een veranderende marktvraag (waarbij het marktaandeel van kleinere steentypes steeds zal stijgen ten opzichte van een klassieke baksteen) en het voortschrijdend inzicht van Vandersanden om hier volop op in te spelen. Een klassieke baksteen heeft een breedte van 10 cm. In de toekomst zal de marktvraag verder evolueren naar steenstrips en kleinere bakstenen met een breedte van maximaal 7 cm. Vandersanden zal op de site in Kleine-Spouwen steeds meer en meer inzetten op de productie van steenstrips, carbostenen en smallere bakstenen. Deze eindproducten hebben een kleiner volume dan een klassieke baksteen, waardoor ook de stapelruimte en de behoefte aan tasveld zal verkleinen.

Gezien de evolutie van de markt naar kleinere steentypes, steenstrips, carbostenen... en de intentie van Vandersanden om hierop volop in te zetten, zal bij de beoogde verdere ontwikkeling van de site in Kleine-Spouwen in de toekomst het tasveld nog steeds voldoende groot zijn om aan de tasveldbehoefte te blijven voldoen.

Toekomstvisie Vandersanden Steenfabrieken

Gefaseerde uitwerking van de uitbreidingsplannen

De toekomstvisie van het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken omvat een uitbreiding van de opslagruimte of tasveld op korte termijn en de bouw van een nieuwe baksteenoven op de langere termijn. Voor de uitbreiding van het tasveld werd een omgevingsvergunning verleend in 2020.

In deze toekomstvisie worden gefaseerd onderstaande ontwikkelingen op de site in Bilzen-Hoeselt gerealiseerd met als doel om op lange termijn een (quasi) CO₂-neutrale fabriek te bekomen.

De bestaande fabriekssite in Bilzen-Hoeselt omvat nu 2 ovens:

- Kleine fabriek S5, gebouwd in 1986. Deze oven is aan vervanging toe.
Capaciteit = 30 miljoen WF (Waalformaat)-stenen x 1,7kg = 50.000 ton
- Grote fabriek S3, gebouwd in 1996
Capaciteit = 100 miljoen WF-stenen = ca 170.000 ton

Fase 1: uitbreiding tasveld:

Deze fase betreft de uitvoering van de acties die voortkomen uit het planologisch attest dat werd goedgekeurd op 27/03/2019.

- Vergunningsaanvraag ingediend in 2019, vergunning werd verleend op 18/03/2020.
- uitvoering in 2020-2022-2023

Fase 2: bouw van een expeditiekantoor:

In kader van veiligheid en logistieke efficiëntie heeft Vandersanden nood aan een nieuw expeditiekantoor in de nabijheid van de nieuwe in- en uitrit van het nieuwe tasveld.

De hoofdreden van het nieuwe expeditiekantoor op deze locatie bestaat erin dat bezoekers/medewerkers na hun aankomst via de nieuwe in- en uitrit langsheen de Rode Kruislaan niet de hele site dienen te doorkruisen. Hierdoor worden potentieel gevaarlijke situaties (i.e. chauffeurs/medewerkers die op de site doorheen het intern verkeer hun weg gaan zoeken naar het hoofdkantoor aan de andere kant van de site) vermeden.

Fase 3: Lange termijn-visie: bouw van een fabriek voor keramische droog pers steenstrippen of gevelstenen, of een Carbo-steenfabriek ter vervanging van S5

De huidige oven S5 en de bijhorende drogerij en steenpers zijn verouderd en een vernieuwing van deze infrastructuur dringt zich op. De oven S5 maakt 'unieke' producten (getrommelde stenen en speciale formaten: rijnvorm en derdelingen), die in geen enkele andere oven van Vandersanden gefabriceerd worden. Omdat Vandersanden ten alle tijden zijn productiecapaciteit wenst te behouden, dient de bestaande oven tijdens de duur van de werkzaamheden operationeel te blijven en pas na voltooiing van de werken buitengebruik gesteld te worden. Hierdoor dient een nieuwe oven gerealiseerd en operationeel gemaakt te worden, alvorens de oven S5 buiten gebruik kan gesteld worden.

Hierbij wordt opgemerkt dat de vervanging van de oven S5 geen capaciteitsverhoging met zich meebrengt. De tonnage-output zal niet wijzigen, maar de milieubelasting (e.i. energieconsumptie en emissies) zal wel drastisch dalen door toepassing van de meest recente 'state-of-the-art' technologie.

Hierbij zal de nieuwe oven:

- Quasi alle warmte in de oven benutten. Er zal nauwelijks warmtetransport (=warmteverliezen) naar de drogerij zijn.
- Gebruik maken van drogerijkamers met CEE-technologie (stoomdrogen), die 20% minder energie verbruiken.

De capaciteit van de huidige verouderde oven S5 bedraagt ca. 30 miljoen WF (Waalformaat) x 1,7 kg = 50.000 ton/jaar.

De nieuwe oven zal eveneens een jaarcapaciteit hebben van 50.000 ton/jaar (= 40 mio WF-7cm stenen x 1,25 kg).

De informatie over bouw van een nieuwe oven/drogerij ter vervanging van S5 wordt meegegeven om een globaal beeld van de ontwikkelingen van Vandersanden Steenfabrieken mee te krijgen.

In zijn langetermijn visie heeft Vandersanden het doel om een bijkomende nieuwe fabriek met 'oven van de toekomst' te realiseren waarbij op grote schaal stenen kunnen geproduceerd op basis van een nieuwe techniek die de CO₂-emissie ten opzichte van traditionele procedés om bakstenen te vervaardigen drastisch zal verlagen, of waarbij de fabriek zelfs volledig CO₂-neutraal zal worden.

De toe te passen techniek van de nieuwe productielijn is nog niet vastgelegd, afhankelijk van de opgedane ervaringen in pilootinstallaties en de reactie van de markt op de nieuwe producten zal Vandersanden een keuze maken uit één van onderstaande productie-éénheden:

- een innovatieve oven voor droog geperste keramische steenstrips,
- een innovatieve oven voor (smallere) keramische gevelstenen,
- een innovatieve oven voor carbonatatiestenen of carbostenen.

Na realisatie van 'deze oven van de toekomst', zal de 'productieflow' doorheen de fabriek van de toekomst beduidend verschillen van de productieflow in de huidige 'klassieke' baksteenfabriek, o.a. door de aard van de toegepaste productietechnieken.

Daarnaast zal ook het aantal bewerkingen om een afgewerkt eindproduct tot stand te brengen behoorlijk toenemen.

De combinatie van beide bovenstaande factoren (nieuwe flows en een toenemend aantal bewerkingen) leidt tot de behoefte aan meer fabrieksruimte dan datgene wat vandaag in S5 beschikbaar is. Hierdoor is de vrijgekomen fabriekshal (na stopzetting en afbraak van oven S5) noodzakelijk om de nieuwe workflow na realisatie van de 'oven van de toekomst' op een goede manier te laten verlopen.

Toelichting over de voorziene wijzigingen in 'flow':

- De productie van carbonatatiestenen gebeurt middels (hydraulische) perstechnieken. Meerdere persen zullen nodig zijn om de geplande volumes te kunnen realiseren. Na het persen zullen de carbonatatiestenen uitharden in zogenaamde klimaatkamers, waarvan er (o.a. in functie van de uithardingstijd) voldoende voorzien dienen te worden. De klimaatkamers zijn voorzien van uitgebreide perifere installaties om de gewenste condities te kunnen waarborgen. De energievoorziening zal volledig elektrisch gebeuren.
- De productie van keramische producten zal emissiearm of emissievrij zijn door toepassing van nieuwe procestechnieken. Het droogproces zal elektrisch worden aangedreven (via warmtepomp systemen) en vereist aangepaste droogkamers of -tunnels (met uitgebreide perifere installaties). Het decoratieproces zal (in tegenstelling tot vandaag) als een afzonderlijke serie van processtappen worden ingericht, na het drogen maar voor het bakken. Hierdoor ontstaat tevens de behoefte aan in-process bufferruimtes. Het bakproces zal elektrisch of hybride (elektrisch in combinatie met (waterstof)gas) gevoed worden, en zal worden gekenmerkt door lange(re) en hyper-geïsoleerde ovens.

Toelichting over de toename van het aantal bewerkingen:

- De vraag naar circulaire (herbruikbare) producten leidt tot de behoefte aan een zogenaamd 'droogstapelsysteem' waarbij bouwelementen middels (vaste) verbindingselementen worden gestapeld om een muur te vormen, maar tevens terug gedemonteerd kunnen worden voor eventueel hergebruik. Om hier praktisch invulling aan te geven, dienen niet enkel de vaste verbindingselementen te worden geproduceerd, maar dienen ook aanpassingen aan de bouwsteen zelf te worden uitgevoerd, zoals het frezen van sleuven of het boren van gaten. Deze bewerkingen kunnen niet 'in-line' worden ingepast binnen de steenproductie zelf, maar moeten achteraf op (een deel van) de geproduceerde stenen worden toegepast. Om deze activiteiten op industriële schaal te kunnen realiseren is er dus nood aan afzonderlijk te bouwen nabewerkingslijn(en), waar (een deel van) de geproduceerde bouwstenen de nodige nabewerkingen zullen ondergaan. In het geval van steenstrips zullen de nabewerkingen er op gericht zijn om een mechanische verankering van de steenstrips op een dragende constructie mogelijk te maken.
- De toepassing van nieuwe digitale technieken zal toelaten om bouwstenen van kleur en beschermende coating(s) te voorzien nadat de producten zijn uitgehard. Hierdoor ontstaat de nood aan tussen-voorraden en (meerdere) digitale print- en coatinginstallaties.
- Na de bovenvermelde nabewerkingen dienen producten verpakt en op pallets geplaatst te worden.

De 'fabriek van de toekomst' kent (in alle mogelijke scenario's) een toename in het aantal en de verscheidenheid aan (na)bewerkingen in vergelijking met de huidige traditionele steenfabriek, waardoor bijkomende productieruimte vereist is.

De bestaande gebouwen S5 zijn uitermate geschikt en tevens noodzakelijk om het gros van deze bijkomende activiteiten die onlosmakelijk verbonden zijn met de 'fabriek van de toekomst' (oa. nabewerkingen, (her)verpakking, tussentijdse opslag...) in onder te brengen. De centrale locatie op het terrein, de uitgebreide toevoer- en afvoermogelijkheden voor producten en grondstoffen en de (beperkte) hoogte van deze gebouwen zijn hierin belangrijke troeven.

De exacte timing van deze lange termijnvisie is nog niet nader bepaald. De hierboven beschreven toekomstvisie maakt uiteraard ook voorwerp uit van het milieueffectenonderzoek in het kader van voorliggend GRUP.

Strategische ecologiesteun door Vlaamse Regering

Om het voorgenomen innovatieve project, dat de potentie heeft om een revolutie in het energieverbruik en CO₂-emissie in de baksteenindustrie teweeg te brengen, te ondersteunen, heeft de Vlaamse Regering in de ministerraad van 17/12/2021 beslist om 1 miljoen euro strategische ecologiesteun toe te kennen aan Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt.

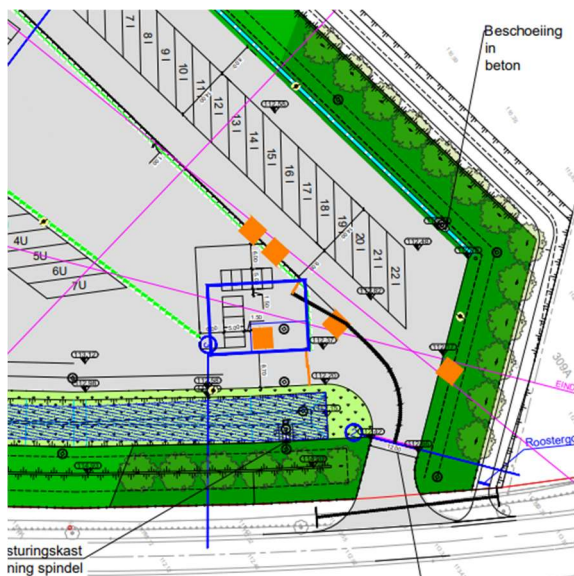
Door middel van de bouw van een nieuwe 'oven van de toekomst' wordt een aanzienlijke investering gedaan om duurzamere, circulaire en CO₂-arme gevelstenen te produceren. In het productieproces worden gerecycleerde grondstoffen gebruikt, derivaten van een reststroom uit de staalindustrie.

Vervolgens wordt door middel van carbonatatie-technologie CO₂ opgeslagen in het eindproduct. Het resultaat van het nieuwe productieproces zou leiden tot een reductie in broeikasgasemissies met 97% ten opzichte van klassieke baksteenproduct.

3.3.6 Expeditiekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld

Vandersanden wenst een expeditiekantoor te bouwen ter hoogte van het nieuwe tasveld waar de hoogst functionele diensten worden ondergebracht om het vrachtverkeer te ondersteunen.

Omwille van veiligheid en logistieke efficiëntie is het aangewezen dit expeditiekantoor te bundelen met de in- en uitrit en de weegbruggen. Vrachtwagens die bakstenen komen laden, zullen immers in de toekomst de inrit voor vrachtverkeer aan de Riemsterweg niet meer mogen gebruiken maar wel een in- en uitrit hebben ter hoogte van het nieuwe tasveld die aansluit op de Rode Kruislaan.



Figuur 21: Inplantingsschets met blauw omlind het expeditiekantoor in de nabijheid van de nieuwe in- en uitrit van het nieuwe tasveld langs de Rode Kruislaan.

De hoofdreden voor het nieuwe expeditiekantoor op deze locatie bestaat erin dat bezoekers en medewerkers na hun aankomst via de nieuwe in- en uitrit langsheen de Rode Kruislaan niet de hele site dienen te doorkruisen. Hierdoor worden potentieel gevaarlijke situaties zoals menging van intern en extern verkeer vermeden.

Motivering nieuw expeditiekantoor:

In dit nieuw te bouwen expeditiekantoor wenst Vandersanden medewerkers die betrokken zijn bij zowel nationale en internationale expedities, alsook de tasveldmedewerkers op te vangen.

Het betreft een expeditiekantoor voor maximaal een 15-tal medewerkers.

Door de medewerkers samen in één gebouw onder te brengen, dienen zij zich niet over de site te verplaatsen voor onder andere administratieve verplichtingen bij start/einde van de werken, bij overlegmomenten, bij afspraken te maken met tasveldmedewerkers, bij pauzemomenten of vergelijkbare activiteiten.

Door de bouw van het expeditiekantoor op deze locatie wordt vermeden dat medewerkers zich op regelmatige basis te voet of per fiets verplaatsen over het tasveld, waarbij de kans op aanrijdingen niet denkbeeldig is. Net zoals nu al het geval is, zijn verplaatsing over het tasveld enkel toegestaan in uitzonderlijke gevallen en onder strikte voorwaarden zoals het dragen van beschermende kledij (fluo-kledij + veiligheidsschoenen) op aangeduide paden.

Deze paden zijn echter nooit volledig te scheiden van het interne verkeer waardoor de kans op aanrijdingen niet uitgesloten kan worden. Het verplaatsen op het tasveld dient steeds een uitzonderlijk karakter te hebben waarbij steeds alle tasveldmedewerkers verwittigd moeten worden. Bovendien is er in verschillende zones van het tasveld een verbod om zich te voet te verplaatsen.

Rekening houdend met de preventiehiërarchie zoals beschreven in de Welzijnswet (Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk), dienen risico's in de eerste plaats voorkomen te worden. In de tweede plaats wordt verwezen naar instructies en persoonlijke beschermingsmiddelen. De bouw van het nieuwe expeditiekantoor is in lijn met deze preventiehiërarchie gezien deze ervoor zorgt dat er geen onnodige verplaatsingen over het tasveld zullen zijn.

Buiten aanrijdingen door rollend materieel hebben verplaatsing over het tasveld nog andere risico's:

- Uitglijden op gladde ondergrond van grondstoffen, ijsplekken...
- Vallen over stenen, brokken
- Struikelen...

Uit bovenstaande kan besloten worden dat vanuit veiligheidsstandpunt een nieuw expeditiekantoor in de nabijheid van de nieuwe in- en uitrit van het nieuwe tasveld noodzakelijk is.

Uitvoering nieuw expeditiekantoor:

Vandersanden wenst het nieuwe expeditiekantoor zodanig uit te voeren zodat dit gebouw een voorbeeld zal worden voor de energie-neutrale duurzame technologische innovatie waar het bedrijf voor staat.

Hiertoe zal op volgende manieren duurzaam gebouwd worden:

- Duurzaam ontwerpen met aandacht voor landschappelijke integratie.
- Gebruik van duurzame/gerecycleerde of recycleerbare materialen.
- Aanpasbaar/circulair bouwen (zowel in materialen als in gebouw zelf (vb. Skillpod: eenvoudig verplaatsbaar, uitbreidbaar, herstelbaar...)).
- Gevelbekleding CO₂ neutrale steen/strip gecombineerd met groene gevel

- Bijdragen aan de biodiversiteit: wilde natuur/insecten woningen/ voorzieningen vogels (zwaluw nestjes/vleermuiskastjes/insectenhôtels...)

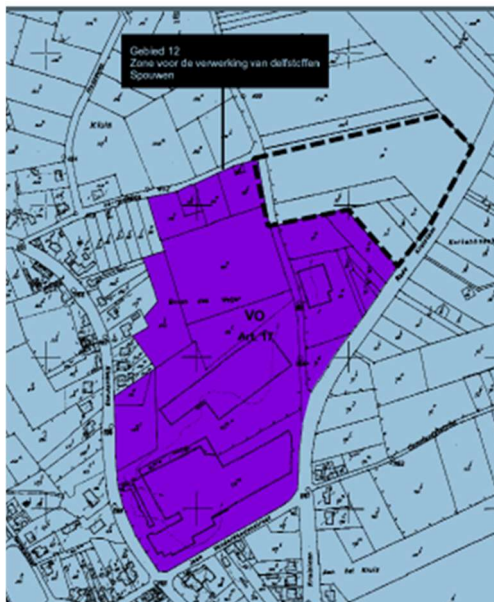
Ook volgende technologieën/principes zullen toegepast worden:

- Groenaanleg
- Zonnepanelen
- Energie neutraal gebouw (Isolatie: muren, vloer, dak, buitenschrijnwerk; luchtdicht bouwen;...)
- Warmtepomp - zonnecollectoren
- Mechanische ventilatie gekoppeld aan Warmteterugwinning (WTW)
- Duurzame materialen/isolatie
- Hergebruik hemelwater (hemelwaterput)
- Groendak/daktuin

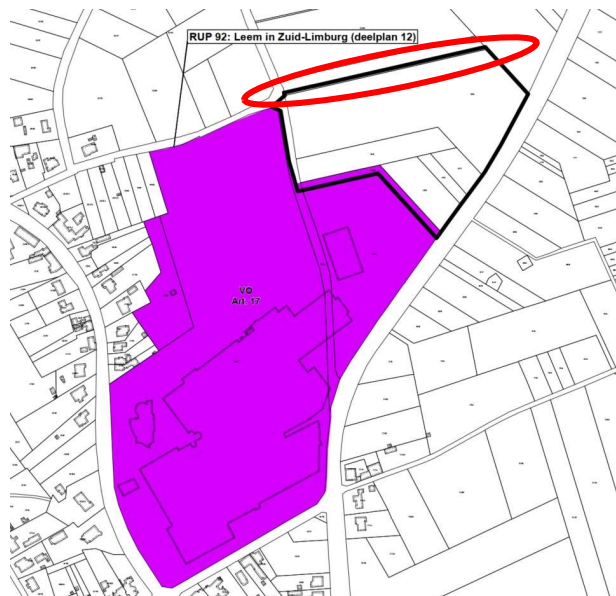
3.3.7 Realisatie van een bufferstrook tegen erosie naast de nieuw aangelegde holle weg

Om de nieuw aangelegde holle weg in het noorden van het deelgebied Vandersanden te beveiligen tegen afstromend hellingmateriaal vanuit het hoger gelegen agrarisch gebied werd een bufferstrook van 3 m breed mét gracht geprofileerd over de volledige lengte van het aanpalende landbouwperceel 310B. Dit deel van perceel 310B, ook in eigendom van Vandersanden, werd in de eerste goedgekeurde versie van de startnota nog niet meegenomen binnen de plancontour.

Dat gebeurde wel in startnota 2 omdat er voorwaarden met betrekking tot deze bufferstrook worden opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. De noordgrens van het deelgebied Vandersanden werd met 3 meter uitgebreid op het aanpalende landbouwperceel 310B (zie figuur 19). De bufferstrook werd in het najaar van 2021 reeds aangelegd bij het verleggen van de weg waarbij de nieuwe weg werd aangelegd met het profiel van een holle weg.



Oorspronkelijke uitbreidingszone in de Startnota 1 in stippellijn



Startnota 2 waarbij uitbreidingszone in het noorden 3 meter werd uitgebreid in landbouwgebied i.f.v. buffering van de nieuw aangelegde holle weg.

Figuur 22: Uitbreiding plancontour met strook van 3 m breed in functie van buffering holle weg

3.3.8 Onderzoek ter beperking van de impact op landbouw

Inleiding

Om de bedrijfsuitbreiding van het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken mogelijk te maken, wordt er ca. 4 hectare ‘agrarisches gebied’ omgezet in ‘gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen’.

Tijdens de inspraakperiode over startnota 1 en 2 voor dit GRUP werd gevraagd te onderzoeken hoe de impact van het plan op landbouwgebied en op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen dit planningsproces kan worden geminimaliseerd. Instanties en burgers vragen om de mogelijkheden voor compensatie voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied te onderzoeken. Door het planteam werd beslist om in te gaan op deze vraag.

Dit kan door binnen dit planningsproces de mogelijkheid te onderzoeken om beleidsmatig ongewenste, niet benutte harde bestemmingen om te zetten naar een openruimte bestemming – bij voorkeur naar landbouwgebied – rekening houdend met het feitelijk gebruik.

Er wordt 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.

Gemeentelijk RUP Scholencampus

Gelijktijdig met het GRUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt werd door Bilzen-Hoeselt het gemeentelijk RUP Scholencampus opgemaakt. Dit gRUP wil een ruimtelijk en juridisch kader bieden voor een nieuwe geïntegreerde, compacte, hedendaagse en duurzame scholencampus, waarin twee scholen uit Bilzen-Hoeselt worden samengebracht. Omdat dit planningsinitiatief een planologische wijziging van herbevestigd agrarisch gebied inhoudt, werd er eveneens een onderzoek naar geschikte compensatiegebieden uitgevoerd.

Na een alternatievenonderzoek werden vier compensatiegebieden aan het plan toegevoegd:

- Deelplan 2: Jeugdhuispad Schoonbeek (woonuitbreidingsgebied)
- Deelplan 3: Koestraat Eigenbilzen - gedeelte in landbouwgebruik (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)
- Deelplan 4: Pater Damiaanstraat Merem (recreatiezone)
- Deelplan 5: Blondeswinning Grote-Spouwen (woonuitbreidingsgebied en landelijk woongebied).

Op 09/12/2025 werd het gemeentelijk RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Bilzen-Hoeselt. De vier opgesomde compensatiegebieden werden door het gRUP Scholencampus herbestemd naar agrarisch gebied.

Twee van de vier compensatiegebieden die werden opgenomen in het gemeentelijk RUP Scholencampus kwamen (deels) overeen met twee van de drie deelgebieden die werden opgenomen en onderzocht voor compensatie in voorliggend GRUP voor uitbreiding van Vandersanden Steenfabrieken. Zij hebben inmiddels een open-ruimte bestemming verkregen binnen het gRUP Scholencampus door Bilzen-Hoeselt.

Dit zijn het gedeelte van het gebied Koestraat dat in landbouwgebruik is en het volledige deelgebied Blondeswinning. Zij worden dan ook niet verder opgenomen in dit planningsproces. Voor de volledigheid en navolgbaarheid van het proces worden zij wel nog in dit hoofdstuk benoemd en beschreven.

Het gedeelte van het gebied Koestraat dat bos is en het deelgebied Zonhoeve blijven als compensatiegebieden voor het deelgebied Vandersanden opgenomen in voorliggend Gewestelijk RUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt.

Verder zal er binnen dit planningsproces worden onderzocht op welke manier de impact van het plan op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur kan worden beperkt en zal worden nagegaan welke potentiële, flankerende maatregelen voor landbouw een meerwaarde kunnen betekenen.

Onderzoek ter beperking van de impact op landbouw

Onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied

Er moet worden verantwoord waarom er geen alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied werden weerhouden. Dit onderzoek werd reeds bij het aanvragen van een planologisch attest gevoerd. Vandersanden Steenfabrieken is historisch gegroeid op de huidige locatie. De gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd, zijn in eigendom van Vandersanden.

Het bedrijf is voor haar bevoorrading aangewezen op de oppervlakedelfstoffen die zij in de nabijheid van het bedrijf ontgint en betekent een bron van lokale tewerkstelling.

Anno 2024 werken er 143 personen in het bedrijf, waarvan 5 die vanuit andere firma's worden tewerkgesteld. Minstens 30% van het personeel woont in de voormalige gemeente Bilzen, de overige werknemers komen uit naburige gemeenten. Dit betekent dat een groot deel van het vast personeel op minder dan 10 km van het bedrijf zijn woonplaats heeft.

- De aanliggende uitbreiding is bedrijfsmatig het enige volwaardige alternatief.
- Omwille van logistieke redenen is het enkel zinvol om een bijkomend tasveld aansluitend aan de bestaande bedrijfssite te realiseren.
- Het bedrijf heeft een tekort aan opslagruimte. Om transporten in functie van opslag te kunnen beperken wordt er gezocht naar ruimte aansluitend aan de bestaande bedrijfssite. Wanneer het afgewerkt product vanaf de plaats van productie, meteen na opslag, rechtstreeks naar de eindbestemming kan worden getransporteerd, beperkt dat de impact op het milieu.
- Het voorgenomen plan heeft een duidelijke band met de bestaande steenbakkerij van Vandersanden in exploitatie. De bestaande steenbakkerij ligt zone-eigen in bestemmingscategorie "gebied voor verwerking van delfstoffen".
- De uitbreiding van het tasveld gebeurt optimaal op terreinen die aan het bestaande fabrieksterrein grenzen. Er zijn immers veel transportbewegingen van vorkheftrucks tussen de steenbakkerij en het opslagterrein. De voorgestelde locatie kruist geen drukke wegen.
- Een landbouwweg die bij de vorige uitbreiding deels al werd verlegd, moet opnieuw, over grotere lengte, worden verlegd. Overige weginfrastructuren moeten niet wijken voor de uitbreiding. Andere alternatieve locaties zijn bedrijfsmatig geen volwaardig alternatief voor de Steenbakkerij.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur door middel van een landbouwimpactstudie (LIS).

De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in deze beoordeling aan bod komen.

Of de plandoelstelling het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde, zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een belangrijk element in deze beoordeling zijn. Een landbouwimpactstudie voor dit planopzet zal worden uitgevoerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid en zal deel uitmaken van het ontwerp plan-MER waarin de beoordeling van de milieueffecten gebeurt.

- Rekening houdende met de bodem en hellingsgraad van het terrein, blijkt dat de landbouwkundige waarde van de gronden als hoog kan worden beschouwd.
- Om de ontsluiting voor landbouwvoertuigen tot de landbouwkavels te verzekeren, werd de nieuwe weg voldoende breed aangelegd, zoals voorzien in ruilverkavelingsprojecten (3 m verhard met aan weersijden 1 m obstakelvrije doorgang). De landbouwpercelen dienen na de uitbreiding steeds ontsloten en toegankelijk te blijven.
- Impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur: De uitbreiding zal ca. 4 hectare goede landbouwgrond innemen waarbij enkele kleinere akkers verdwijnen en 1 groot akkerperceel in 2 delen wordt gesplitst. Hierdoor is er potentieel impact op de ruimtelijke structuur van het landbouwgebied. Door het verleggen van de landbouwweg blijven de aangrenzende percelen bereikbaar.

Onderzoek naar flankerende maatregelen voor landbouw.

Voorstellen voor het vergoeden van de landbouwers of bijvoorbeeld het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond aan de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning werden er werken opgestart ter hoogte van de uitbreidingszone. Door eigenaar Vandersanden werd er aan de landbouwers die de gronden in gebruik hadden een overeengekomen uittredingsvergoeding betaald om het opgelopen verlies te kunnen compenseren. Daarnaast werden er andere gronden in eigendom van het bedrijf aangeboden aan de pachters om hun landbouwactiviteiten op voort te zetten.

Landbouwcompensatie

Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. Dit verzameldecreet voegde in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een nieuw artikel 2.2.6/1 in dat de planologische compensatieplicht regelt. Het artikel trad in werking op 20 juli 2024. Dit houdt in dat de plannende overheid bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de harde bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,... tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseert voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid. De planologische compensatieplicht is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota wordt goedgekeurd na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving. Startnota 1 voor dit GRUP werd goedgekeurd op 10/07/2020 en startnota 2 op 24/06/2022. De planologische compensatieplicht is bijgevolg niet van toepassing op dit GRUP.

In de loop van dit planningsproces werd er toch gestreefd naar het vinden van één of meerdere geschikte compensatiegebieden voor de inname van agrarisch gebied.

Tijdens beide inspraakperiode's voor dit GRUP werd immers gevraagd te onderzoeken hoe de impact van het plan op landbouwgebied en op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen dit planningsproces kan worden geminimaliseerd. In de scopingnota's wordt verwezen naar instanties en burgers die vragen om de mogelijkheden voor compensatie voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied te onderzoeken. Door het planteam werd beslist om in te gaan op deze vraag.

In startnota 2 werd tegemoetgekomen aan deze vragen door naast de plandoelstelling aan te geven dat de planperimeter van het plan nog voor wijziging vatbaar is naarmate het planningsproces vordert omdat er zal gezocht worden naar een geschikt compensatiegebied voor landbouw binnen de voormalige gemeente Bilzen. In scopingnota 3 wordt het onderzoek naar één of meerdere geschikte compensatiegebieden beschreven.

De plandoelstelling van het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' is de uitbreiding van het bedrijf Vandersanden mogelijk maken. Voortkomend uit de plandoelstelling wordt daarnaast in dit planningsproces de mogelijkheid onderzocht om tegelijk niet benutte en ongewenste harde bestemmingen om te zetten naar een openruimte bestemming om de impact op landbouw te minimaliseren. Een herbestemming gebeurt bij voorkeur naar landbouwgebied en er wordt steeds rekening gehouden met het feitelijk gebruik van de gronden.

Er wordt uitgegaan van een oppervlakte met een gelijkaardige oppervlakte als diegene die wordt ingenomen voor bedrijfsuitbreiding door Vandersanden Steenfabrieken, aangezien die zorgt voor bijkomende verharding en ruimtebeslag. Er wordt in eerste instantie onderzocht welke mogelijkheden er bestaan op het grondgebied van voormalige gemeente Bilzen omdat de publieke raadpleging over de startnota in de gemeente Bilzen heeft plaatsgevonden. Bilzen en Hoeselt zijn op 1/01/2025 gefuseerd en vormen ondertussen de nieuwe gemeente Bilzen-Hoeselt.

Het landbouwgebied dat wordt ingenomen door Vandersanden Steenfabrieken, bij uitbreiding van hun bedrijfssite, heeft een oppervlakte van ca. 4 hectare.

In dit kader werd een onderzoek uitgevoerd in de loop van 2024 en na analyse en trechtering werden drie mogelijke compensatiegebieden aan de planperimeter toegevoegd. Afhankelijk van het verdere onderzoek zal blijken of er één gebied of een samenstelling van gebieden een herbestemming naar agrarisch gebied zal krijgen. De perimeter van het plan is indicatief en nog voor wijziging vatbaar naarmate het planningsproces vordert.

Als een gebied of samenstelling van gebieden geschikt wordt bevonden om de inname van agrarisch gebied binnen het planningsproces te compenseren, zal het plan daarvoor de noodzakelijke bestemmingswijzigingen op perceelsniveau doorvoeren. De bestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal de bestemming van het gewestplan of geldende bestemmingsplan vervangen.

Voor de uitbreidingszone Vandersanden zal het 'principe van omkeerbaarheid' worden toegepast. Dit wil zeggen dat de uitbreidingszone bij een eventuele stopzetting van het bedrijf in de toekomst opnieuw de bestemming landbouwgebied krijgt. In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP zal concreet worden gedefinieerd wanneer de nabestemming van de uitbreidingszone ingaat.

Een locatieonderzoek van de gebieden in de voormalige gemeente Bilzen die in aanmerking komen als compensatiegebieden werd uitgevoerd en afgerond in september 2024 door ontwerp bureau Creosum. Het volledige onderzoek werd als bijlage toegevoegd bij de scopingnota die werd gepubliceerd op 26 februari 2025 en kan worden geraadpleegd op de website van het Departement Omgeving: <https://grups.omgeving.vlaanderen.be/r/Vandersanden>

Het locatieonderzoek van de compensatiegebieden voor landbouw gebeurde in samenspraak met de gemeente Bilzen-Hoeselt.

Locatieonderzoek compensatiegebieden in functie van landbouw

Het onderzoek werd gefaseerd uitgevoerd:

1. In de eerste fase worden de onbebouwde terreinen met een harde bestemming; bedrijventerreinen, gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en/of woonuitbreidingsgebieden geïdentificeerd en afgebakend. Deze afbakening focust op gebieden die een minimale grootte hebben (minimaal 1 hectare), zodat versnipperde stukken land binnen bebouwde gebieden (zoals kleine parken binnen woonwijken, tuinen,...) buiten beschouwing worden gelaten voor herbestemming.
2. De tweede fase omvat het toetsen aan de indicatoren, criteria, en wegingsfactoren die noodzakelijk zijn voor een zowel kwantitatieve als kwalitatieve ruimtelijke evaluatie van de onbebouwde terreinen met een harde bestemming. Zo moeten de geselecteerde gebieden bijvoorbeeld in professioneel landbouw gebruik zijn en zijn ontwikkelingen er beleidsmatig niet gewenst.
3. In de derde fase worden, gebaseerd op de uitkomsten van fase één en twee, de gebieden gewogen en getrechterd, met als doel enkel die gebieden over te houden die bij voorkeur in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging naar een zachte bestemming.

In het onderzoek werd nagegaan of er binnen de voormalige gemeente Bilzen onbenutte 'harde bestemmingen' zoals bedrijventerreinen, gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en/of woonuitbreidingsgebieden aanwezig zijn die bij voorkeur in professioneel landbouwgebruik zijn en waarvan de ontwikkeling als woongebied, gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen of bedrijventerrein beleidsmatig niet gewenst en/of aangewezen is.

Enkel harde bestemmingen volgens het gewestplan of een ander bestemmingsplan worden meegenomen om een ruil met landbouwgebied te vinden. Een uitzondering hierop is de bestemming woongebied en woongebied met landelijk karakter. Deze harde bestemmingen worden buiten beschouwing gelaten.

Een verkennende GIS-analyse van de bedrijventerreinen en KMO-gebieden in de voormalige gemeente Bilzen leerde dat er zich hier geen mogelijkheden lenen. Er zijn geen bedrijventerreinen die (nog) niet in gebruik zijn genomen en nog in landbouwgebruik zijn. De bestaande zones voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn vrijwel allemaal ingenomen. Er bestaat binnen de voormalige gemeente Bilzen een gekende behoefte aan bijkomende ruimte voor kleinhandel en kleine en middelgrote ondernemingen.

Naast een GIS-analyse van de bedrijventerreinen en KMO-zones werd er ook onderzocht of er minder goed gelegen woonuitbreidingsgebieden in de voormalige gemeente Bilzen voorkomen en of zij de agrarische structuur kunnen versterken wanneer zij een bestemming landbouw zouden krijgen.

Belangrijk is dat er geen intentie is om deze gebieden in de toekomst te ontwikkelen tot woongebied omdat zij o.a. geen of een onvoldoende groot kernversterkend karakter hebben. Een woonuitbreidingsgebied dat niet of nauwelijks grenst aan bebouwde ruimte en op grote afstand van de dorpskern is gelegen, wordt niet beschouwd als kernversterkend. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de ontwikkelingskansen voor het gebied op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau.

Zo zullen gebieden met een minder goede ligging ten opzichte van openbaar vervoer en belangrijke voorzieningen zoals scholen, ziekenhuis, winkels, apotheek, enz... bij voorkeur niet worden ontwikkeld.

Er wordt ook rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van de gebieden. Gebieden met een waterproblematiek zullen vandaag op basis van de watertoets een negatieve beoordeling krijgen om te bouwen. Deze gebieden worden bij voorkeur niet ontwikkeld in functie van wonen.

Ook de niet bebouwde/benutte gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen werden mee opgenomen in het locatieonderzoek. Wanneer er hier geen intentie (meer) is om de huidige bestemming te benutten, en het gebied een professioneel landbouwgebruik kent, kan herbestemming worden overwogen.

Via een trechtering werden mogelijke gebieden voor herbestemming geselecteerd, op het grondgebied van de voormalige gemeente Bilzen.

Bij voorkeur werden gebieden geselecteerd die in professioneel landbouwgebruik zijn en die een voldoende grote oppervlakte beslaan (minimaal één hectare). Daarnaast wordt erop gelet dat de gebieden niet ingesloten liggen of rondom omgeven zijn door bebouwing. Deze binnengebieden zijn meestal moeilijk te ontsluiten voor professionele landbouwmachines en loonwerkers.

Wanneer het betreffende gebied aansluiting geeft tot een groter bestaand gebied met bestemming 'agrarisch gebied', kan een mogelijke herbestemming de ruimtelijk-functionele samenhang van het landbouwgebied behoorlijk versterken en de agrarisch bestaande structuur bestendigen.

Landbouw is veruit het belangrijkste landgebruik van de nog niet gerealiseerde delen van de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen. In functie van de bebouwbaarheid van deze gronden is er wel een relevant verschil tussen professionele landbouw, uitgevoerd door actieve landbouwers in hoofdberoep, en hobbylandbouw. Landbouwgrond die door beroepslandbouwers gebruikt wordt, heeft immers een economische functie (ze draagt bij aan hun inkomen), en bovendien zijn er meestal langlopende pachtcontracten op van toepassing (9-18-27 jaar).

Mogelijke compensatiegebieden voor inname van agrarisch gebied in het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken Bilzen-Hoeselt'

Uit de analyse blijkt dat er verspreid over de voormalige gemeente Bilzen 18 woonuitbreidingsgebieden zijn gelegen. Twee van deze woonuitbreidingsgebieden blijken na onderzoek geschikt om te herbestemmen. Deze twee woonuitbreidingsgebieden zijn globaal niet gunstig bevonden om te ontwikkelen in functie van wonen en zij kunnen de agrarische structuur versterken indien zij worden bestemd als agrarisch gebied. Ze zijn volledig of gedeeltelijk in professioneel landbouwgebruik en sluiten aan bij een groter, aaneengesloten landbouwgebied.

Een derde gebied dat uit het onderzoek als geschikt gebied om te herbestemmen wordt bevonden, is een gebied met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en voldoet aan dezelfde criteria en wegingsfactoren die noodzakelijk zijn om in aanmerking te komen voor een mogelijke herbestemming naar een zachte bestemming en om mee te worden genomen in het onderzoek naar de milieueffecten.

Alle overige gebieden die in het onderzoek werden gescreend, voldeden niet in dezelfde mate aan het hierboven beschreven afwegingskader. Om die reden werd er gekozen om drie gebieden mee te nemen voor verder onderzoek in dit planningsproces.

De drie gebieden die in aanmerking komen voor compensatie in functie van landbouw worden hieronder opgesomd en meer uitgebreid beschreven. Een onderzoek naar de milieueffecten die een mogelijke bestemmingswijziging van deze gebieden kan veroorzaken, werd uitgevoerd in het Ontwerp Plan-MER. De bestemming van één van deze gebieden of een samenstelling van deze gebieden zal mogelijk wijzigen in een openruimte bestemming zoals agrarisch gebied in de loop van het verdere planningsproces. De mogelijkheid tot inspraak voor burgers en instanties over een mogelijke keuze/beslissing hierover zal eveneens in de loop van het planningsproces worden voorzien.

Meer informatie over de niet geselecteerde gebieden en over het onderzoek naar de compensatiegebieden dat werd uitgevoerd door studiebureau Creosum, is te vinden als bijlage bij de scopingnota 3. Het onderzoek naar de milieueffecten (ontwerp Plan-MER) is terug te vinden in bijlage V bij dit ontwerp GRUP.

Compensatiegebied 1: ON 15 Koestraat in Eigenbilzen

Dit is een gebied met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Het gebied ligt in de deelgemeente Eigenbilzen binnen Bilzen-Hoeselt. Het oostelijke deel van het gebied Koestraat is in professioneel landbouwgebruik als grasland en sluit in het oosten aan op een ruimer aaneengesloten landbouwgebied volgens het gewestplan dat overlapt met herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het westelijk deel van dit gebied is bebost en komt niet in aanmerking voor herbestemming naar landbouw maar wel voor een herbestemming naar bos.

De bestaande bosstructuur in Haspengouw is in hoofdzaak gekoppeld aan het rivier- en bekensysteem en cultuurhistorisch belangrijke kasteelparken. Het versterken van de multifunctionaliteit van bos, het tegengaan van versnippering en verlies van biodiversiteit en het verkrijgen van een hogere bebossingindex in bosarme streken zijn belangrijke beleidsdoelstellingen. Cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle bossen en kasteelparken worden zoveel mogelijk behouden en gebufferd zodat deze bossen hun socio-economische, ruimtelijke en ecologische functie kunnen behouden en ontwikkelen. Ecologisch en landschappelijk verantwoorde bosuitbreiding moet bijdragen tot ontsnippering en buffering van de bestaande bossen, de versterking van de habitatfunctie van bossen of een antwoord bieden op een maatschappelijke vraag naar bossen met een sociaal-recreatieve functie.



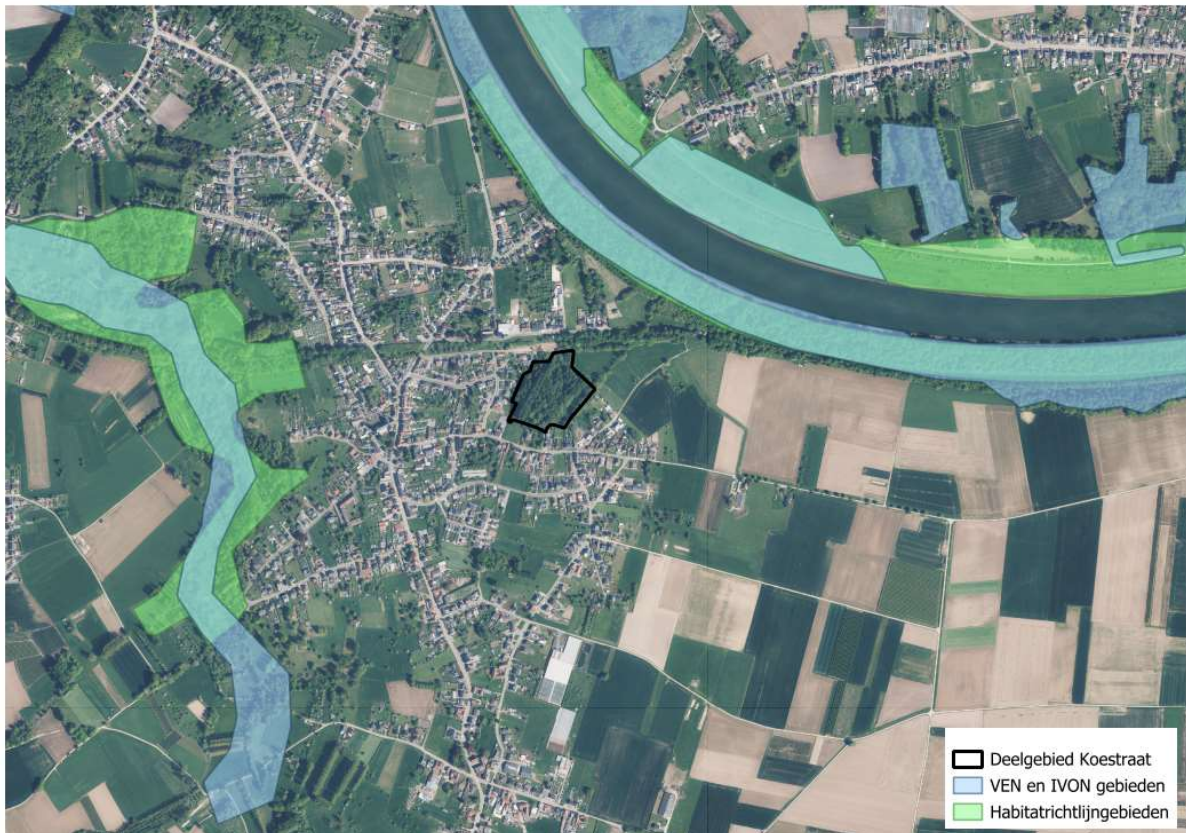
Figuur 23: Bos in deelgebied 2: Koestraat

Bosuitbreidingen en de juridische verankering van bestaande, op die plek gewenste, zonevreemde bossen moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit van een gebied, zonder de bestaande functies en activiteiten van het gebied in het gedrang te brengen én rekening houdend met de cultuurhistorische context en de kenmerken van het fysisch systeem.

Het deel van het compensatiegebied Koestraat dat reeds bebost is een bestemming bos geven, draagt bij aan de versterking van de groene corridor langsheen de oude spoorbedding tussen de bestaande bosstructuur langs het Albertkanaal enerzijds en de bosstructuur ter hoogte van de vallei van de Krombeek. De bosstructuur aan het Albertkanaal maakt deel uit van het habitatrichtlijngebied Overgang Kempen-Haspengouw. Het gebied werd daarnaast opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

De bosstructuur in de Krombeekvallei vormt de scheiding tussen Eigenbilzen en Hoelbeek, twee landelijke deelgemeenten van Bilzen-Hoeselt. Het gebied werd opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk en erkend als habitatrichtlijngebied. De Krombeekvallei is een asymmetrische vallei. De steile hellingen, grenzend aan Eigenbilzen en het vervlakt gedeelte grenzend aan de akkers van Hoelbeek, vormen met de sterk meanderende Krombeek het langgestrekte natuurgebied. Men plantte vroeger op verlaten, natte beemden populieren aan. Mettertijd verruigden deze beemden. Meidoornhagen zoomden dikwijls de hoogstamboomgaarden af. Zo werd de natuurlijke evolutie in de hand gewerkt. De Krombeekvallei heeft een zeer gevarieerde vegetatie. Er komen diverse voorjaarsbloeiërs voor met enkele zeer zeldzame planten. Bosuil, buizerd, boomvalk, boomklever en kleine bonte specht zijn er regelmatige broeders. Amfibieënpoelen zijn ingericht als educatieve poelen voor wateronderzoek. De vallei van de Krombeek en de Meersbeek is in beheer door natuurvereniging Orchis vzw.

De begroeide oude spoorbedding vormt een waardevol groen lint waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen de twee bosgebieden. Het bos aan de Koestraat vormt een bijkomende buffer ter versterking van de plaatselijke natuur.



Figuur 24: Het beboste deelgebied Koestraat versterkt de corridor ter hoogte van de oude, begroeide spoorbedding tussen twee waardevolle bosgebieden.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Bilzen is het bij verdere uitbouw van het hoofddorp Eigenbilzen van essentieel belang dat het huidige niveau van de voorzieningen (handel en diensten) geoptimaliseerd en opgekrikt wordt in functie van de ontwikkeling van een volwaardig hoofddorp dat zich zal ontwikkelen ter hoogte van de Dorpsstraat in Eigenbilzen. Voor dit gebied met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, werd geen specifieke visie uitgewerkt.

De contour van het deelgebied Koestraat, met huidige bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, werd afgestemd op de grenzen van het GRB (grootschalig referentiebestand) en particuliere tuinen werden binnen aannemelijke grenzen uitgesloten.

Deze zone met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen heeft een totale oppervlakte van ca. 5 hectare. Op 09/12/2025 werd het gemeentelijk RUP Scholencampus definitief vastgesteld. Het gedeelte van het gebied Koestraat dat in landbouwgebruik is, werd in dit gemeentelijk RUP herbestemd naar agrarisch gebied. Dit gedeelte van het gebied Koestraat wordt dan ook niet verder meegenomen in het planningsproces over het GRUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt.

Het resterende, westelijke gedeelte van het gebied Koestraat dat bos is, van ca. 3 hectare, krijgt binnen dit planningsproces als nieuwe bestemming bos.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd beslist om een aanpassing door te voeren aan de contour van deelgebied Koestraat zodat het nieuwe buitensportpark ten noorden van het deelgebied in de toekomst een mogelijkheid heeft tot uitbreiding.

Compensatiegebied 2: WUG 1 Zonhoeve in Beverst

Dit is een gebied gelegen ten zuiden van de kern Beverst in Bilzen-Hoeselt, parallel aan de Zonhoevestraat. Het woonuitbreidingsgebied grenst in het zuiden, over de volledige lengte aan een groter, aaneengesloten professioneel landbouwgebied. Dit gebied grenst aan HAG en aan landbouwgebied volgens het gewestplan.

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen. Dit zijn overstromingen als gevolg van lokaal intense neerslag. Volgens deze kaart is de zuidoostelijke zijde van het deelgebied Zonhoeve aangeduid als zone, onderhevig aan wateroverlast. Het zuidoostelijke deel van het deelgebied Zonhoeve is mede hierdoor niet geschikt voor bebouwing, een herbestemming naar agrarisch gebied betekent hier een maatschappelijke meerwaarde.

In het GRS van Bilzen wordt dit gebied opgenomen als reservegebied voor wonen. De voormalige stad Bilzen heeft in het verleden voor dit gebied een ontwerper aangesteld in het kader van de opmaak van een RUP voor de gedeeltelijke ontwikkeling van dit gebied voor wonen. De opdracht werd o.a. niet opgestart omwille van de aanwezige waterproblematiek.

De meest zuidelijke percelen in dit gebied zijn effectief in professioneel landbouwgebruik (akker en grasland). De andere percelen worden bewerkt, maar zijn niet opgenomen als professioneel landbouwgebruik of zijn in gebruik als private tuinen.

Niet alle delen van dit gebied zijn een meerwaarde om te herbestemmen naar landbouw door het privaat gebruik van de ruimte. Dit woonuitbreidingsgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 5 hectare. Een gebied met een oppervlakte van ca. 2 hectare komt in aanmerking voor herbestemming naar agrarisch gebied.

De afbakening van het deelgebied Zonhoeve, met huidige bestemming woonuitbreidingsgebied, werd afgestemd op de grenzen van het GRB (grootschalig referentiebestand) en particuliere tuinen werden binnen aannemelijke grenzen uitgesloten. De afbakening van het deelgebied Zonhoeve ligt echter niet vast en kan in de loop van het planningsproces nog worden aangepast.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd beslist om een aanpassing door te voeren aan de contour van deelgebied 3: Zonhoeve. Op deze manier kan Bilzen-Hoeselt de mogelijkheid behouden om het WUG deels te ontwikkelen in functie van wonen.

Compensatiegebied 3: WUG 19 Blondeswinning in Grote-Spouwen

Dit woonuitbreidingsgebied bevindt zich ten zuiden van de kern Grote-Spouwen in Bilzen-Hoeselt en sluit in het zuiden aan op professioneel landbouwgebied dat deel uitmaakt van het groter geheel aan landbouwgebieden, kenmerkend voor het zuiden van de gemeente Bilzen-Hoeselt.



Figuur 25: zicht op het ruimere, aaneengesloten landbouwgebied vanuit het deelgebied Blondeswinning

Het woonuitbreidingsgebied is beschermd als stads- of dorpsgezicht en kan niet meer worden ontwikkeld in functie van wonen. Ook het onbebouwde woongebied gelegen aan de weg werd opgenomen in de afbakening als dorpsgezicht. De totale mogelijk te herbestemmen oppervlakte bedraagt 3 hectare.

Dit gebied grenst aan agrarisch gebied volgens het gewestplan dat ook gelegen is in HAG. In het GRS van Bilzen wordt dit woonuitbreidingsgebied niet opgenomen in het woonprogramma.

In het onderzoek naar de milieueffecten wordt nagegaan welke effecten de bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied en van gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar agrarisch gebied met zich meebrengen.

Door het herbestemmen van één gebied of een samenstelling van gebieden naar agrarisch gebied kan de impact die de uitbreiding voor het bedrijf Vandersanden met zich meebrengt op landbouw in grote mate worden gemilderd.

De milieueffecten van een mogelijke herbestemming worden onderzocht en beoordeeld in het Ontwerp plan-MER.

Op 09/12/2025 werd het gemeentelijk RUP Scholencampus definitief vastgesteld. Het deelgebied Blondeswinning werd hierin opgenomen als compensatiegebied voor de inname van landbouwgebied en herbestemd naar agrarisch gebied. Dit deelgebied werd dan ook niet verder meegenomen in het planningsproces over het GRUP Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt.

3.3.9 Ontsluiting voor vrachtverkeer en personenverkeer

Door de ingebruikname van de uitbreidingszone kan er op het vlak van bedrijfsontsluiting en verkeersveiligheid een grote meerwaarde worden gerealiseerd.

In de situatie voordat de uitbreidingszone werd aangelegd, had vrachtverkeer voor het laden van bakstenen één inrit aan de Riemsterweg en één uitrit noordelijk aan de Rode Kruislaan. Dit zorgde regelmatig voor drukke verkeerssituaties en zelfs kleine files. Voor deze verkeerssituatie diende absoluut een oplossing gezocht te worden gezien de nabijheid van een school- en woonomgeving.

Om de verkeersveiligheid te bevorderen, werd er samen met de voormalige gemeente Bilzen een plan uitgewerkt waarbij er in de toekomst geen vrachtverkeer meer wordt ontsloten via de Riemsterweg.

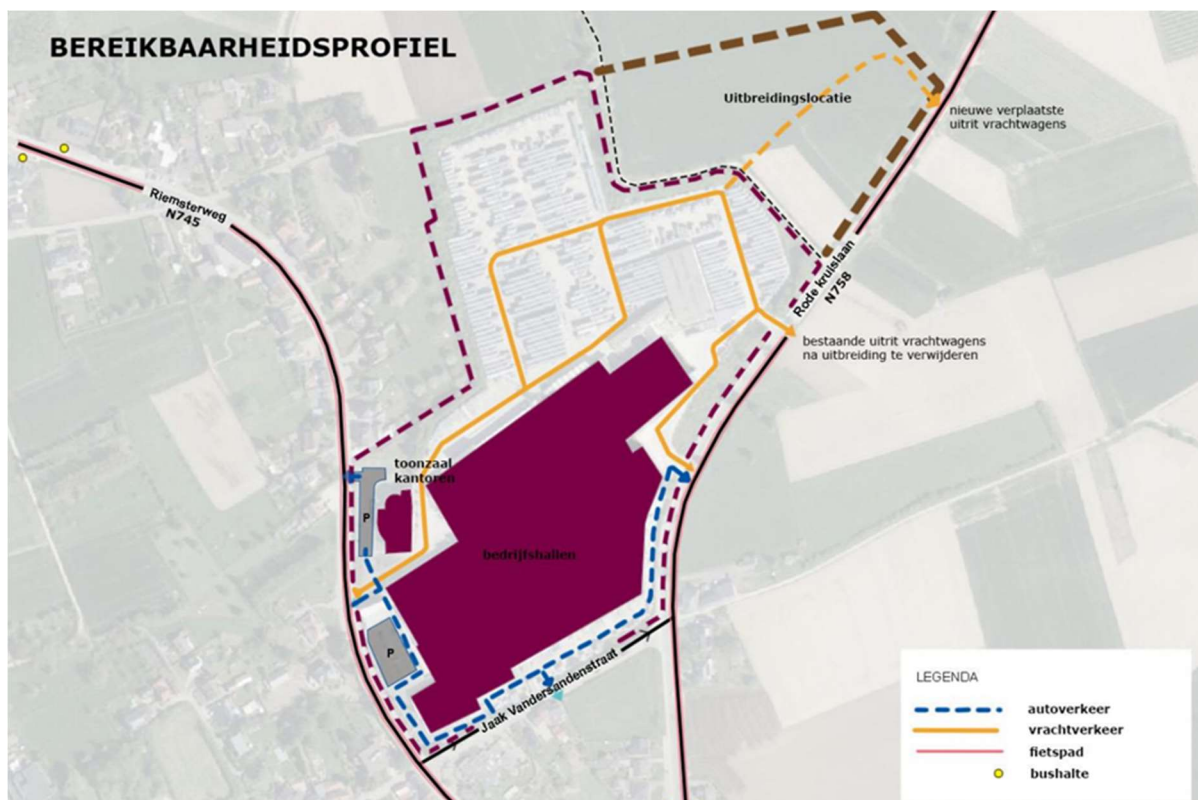
Vrachtverkeer voor het lossen van grondstoffen (klei en leem) had één inrit zuidelijk aan de Rode Kruislaan en één uitrit noordelijk aan de Rode Kruislaan. De uitrit voor vrachtwagens die bakstenen en grondstoffen vervoeren was dezelfde.

Er werd in samenspraak met de voormalige gemeente Bilzen geopteerd om in de toekomst geen vrachtverkeer meer te laten toekomen aan de Riemsterweg. Zo zal de verkeersafwikkeling van en naar de kern vlotter kunnen verlopen en wordt de schoolomgeving veiliger.

Vrachtverkeer voor het laden van bakstenen krijgt één in- en uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan. Vrachtverkeer voor het aanleveren van grondstoffen verloopt langs één inrit zuidelijk aan de Rode Kruislaan en de gemeenschappelijke uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan.

Personenwagens hebben één inrit en één uitrit aan de Riemsterweg, dit blijft behouden.

De situatie over de ontsluiting op de site werd in de omgevingsvergunning die werd verleend op 11/01/2024 aan Vandersanden in overeenstemming gebracht met de optimale eindsituatie zoals hierboven beschreven.



Figuur 26: Circulatieplan bedrijfssite Vandersanden Spouwen

De bestaande uitrit voor vrachtwagens die wordt vervangen door de ontsluiting ten noorden van de uitbreidingszone, werd inmiddels verwijderd en de buffer langs de Rode Kruislaan werd gedicht.

De ontsluiting ter hoogte van de Jaak Vandersandenstraat werd opgeheven. Deze toegang wordt enkel in zeer uitzonderlijke gevallen nog benut.

In functie van de uitbreiding werd buurtweg nr. 3 opnieuw verlegd in noordelijke richting. Hierdoor wordt de aansluiting op de Rode Kruislaan meer naar het noorden gelegd. Deze aansluiting werd (op een veilige wijze) gebundeld aangelegd met een uitrit voor het vrachtverkeer van Vandersanden.

3.3.10 Hernieuwbare energie

Vandersanden Steenfabrieken zet maximaal in op hernieuwbare energie. Hieronder wordt kort de reeds toegepaste inzet van hernieuwbare energie en eventuele toekomstige mogelijkheden hiervoor besproken. Ook in de effectenbespreking van het Plan-MER onder het hoofdstuk 'klimaatreflex' komt dit onderwerp aan bod. De volgende items worden toegelicht: zonnepanelen, WKK (warmtekrachtkoppeling), windturbine(s) en participatie in reeds bestaande projecten voor de winning van hernieuwbare energie.

3.3.10.1 Zonnepanelen

Alle hiervoor geschikte daken op de site werden reeds uitgerust met zonnepanelen. Elke uitbreiding van dakoppervlak gaat gepaard met een overeenkomstige bijkomende investering in zonnepanelen.

3.3.10.2 Warmtekrachtkoppeling (WKK)

Al meer dan 20 jaar wordt een installatie voor WKK (Warmte Kracht Koppeling) ingezet - de hiermee opgewekte stroom en warmte worden volledig benut in het productieproces.

3.3.10.3 Windturbine(s)

Op het terrein van de Vandersanden fabriek in Lanklaar (Dilsen-Stokkem) werd in 2022 een eigen windturbine in gebruik genomen. De door de windturbine opgewekte groene elektriciteit die niet verbruikt wordt op de site in Lanklaar zal (via energiedelen) als groene stroom o.a. ter beschikking worden gesteld van de fabriek in Kleine-Spouwen.

Een vergunning werd verleend in juli 2024 aan Vandersanden voor de plaatsing en uitbating van een tweede windturbine op het industrieterrein in Lanklaar (Dilsen-Stokkem). De groene stroom kan toegewezen worden aan zowel lokale als internationale fabrieken van Vandersanden. Er zal zeker een deel van de opgewekte stroom op het net geplaatst worden, waardoor wordt bijgedragen aan een breder aanbod van groene energie.

Er wordt voortgewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek over de mogelijke bouw van één of meerdere windturbine(s) in Kleine-Spouwen. Tijdens dit onderzoek (dat buiten de scope van voorliggend GRUP valt) zal de mogelijke impact van één of meerdere windturbines op de omgeving uitgebreid worden onderzocht, en worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Indien het tot een effectieve vergunningsaanvraag zou komen, zal Vandersanden, net zoals dat in Lanklaar is gebeurd, proactief & in volledige transparantie in overleg treden met de buurt en omwonenden.

Het voorgenomen GRUP hypothekeert eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het plaatsen van windturbines (die momenteel onderzocht worden in de lopende haalbaarheidsstudie) op geen enkele manier.

3.4 Alternatieven

3.4.1 Locatie

Er zijn geen locatie-alternatieven voor het planvoornemen.

De fabriek met oven van de toekomst kan niet met de gewenste capaciteit worden gerealiseerd op andere sites van Vandersanden

De volledige oppervlakte van de bestaande site van Vandersanden in Lanklaar is reeds volledig benut, rekening houdend met de nieuwe kleinere carbosteen-productielijn die op deze site als 'kleinschalig piloot-project' zal gerealiseerd worden. Gezien de site in Lanklaar reeds volledig benut is, is het zowel fysiek als economisch (afbraak bestaande operationele ovens) niet haalbaar om een nieuwe fabriek met oven van de toekomst met de beoogde capaciteit bij te bouwen op de site van Lanklaar.

De voormalige site van Limacryl aan de Siemanslaan in Dilsen-Stokkem die recent ook verworven werd door Vandersanden, heeft niet voldoende ruimte om de beoogde nieuwe fabriek met oven van de toekomst met voldoende capaciteit te kunnen realiseren. Op de Limacryl-site kan een oven van maximaal ca. 100 m gerealiseerd worden. De beoogde nieuwe productielijn van de toekomst kan bestaan uit een aaneengeschakeld proces voor de kleiopslag, kleivoorbereiding, oven, drogerij,... Enkel voor het ovengebouw is minstens een lengte van 150 m vereist, waardoor deze installatie niet op de Limacryl-site kan gerealiseerd worden.

Vandersanden zal op elk van beide bovenvernoemde sites een kleinschalige piloot-fabriek (carbosteenfabriek op de Lanklaar site en strippenfabriek op de voormalige Limacryl-site) realiseren waarbij nieuwe state-of-the-art CO₂-arme productietechnieken worden getest.

Het doel van deze pilots is om de meest geschikte techniek, uitvoeringswijze en de bijhorende dimensies te bepalen om op een beproefde en onderbouwde manier een grootschaligere state-of-the-art CO₂-arme fabriek op de site in Spouwen te bouwen. De nieuwe fabriek in Spouwen zal bijgevolg een verderzetting zijn van de duurzame pilots die reeds kleinschaliger op de overige sites zijn opgestart.

Alternatieve mogelijkheden voor de inname en verharding van open ruimte werd onderzocht maar blijken niet haalbaar en/of uitvoerbaar. Op basis van het planologisch attest werd een omgevingsvergunning verleend op 18 maart 2020. De uitbreiding gebeurt aansluitend naar het noordoosten, net ten noorden van de verlegde buurtweg. Daar kan de opslagruimte op een compacte wijze uitgebreid worden die passend is in de logistieke flow van het bedrijf (van zuid (productie) naar noord (opslag en transport)). Met deze uitbreiding wordt ook een logisch ruimtelijk geheel bekomen. Net zoals de huidige opslagruimte kan de nieuwe opslagruimte deels ingesneden worden in het landschap, waardoor de activiteiten van meet af aan uit het zicht vanuit de omgeving worden onttrokken. Een uitbreiding in die richting kan ook op een compacte wijze gebeuren doordat er nog enkel een buffer aan de noordelijke en oostelijke randen nodig is en er verder volledig kan aangesloten worden op de bestaande bedrijfssite. Hierbij kan een deel van de bestaande buffer ingenomen worden voor opslag, waardoor de ruimtebehoefte wordt ingeperkt.

Het voorgenomen plan heeft een duidelijke band met de bestaande steenbakkerij van Vandersanden in exploitatie. De bestaande steenbakkerij ligt zone-eigen in bestemmingscategorie “gebied voor verwerking van delfstoffen”.

De uitbreiding van het tasveld gebeurt optimaal op terreinen die aan het bestaande fabrieksterrein grenzen. Er zijn immers veel transportbewegingen van vorkheftrucks tussen de steenbakkerij en het opslagterrein. De voorgestelde locatie kruist geen drukke wegen.

Een buurtweg die bij de vorige uitbreiding deels al werd verlegd, moet opnieuw, over grotere lengte, worden verlegd. Overige weginfrastructuren moeten niet wijken voor de uitbreiding. Andere alternatieve locaties zijn bedrijfsmatig geen volwaardig alternatief voor de Steenbakkerij.

3.4.2 Programma

Het onderwerp van voorliggend GRUP is gebaseerd op het planvoornemen in startnota 2 en de daaropvolgende inspraakreacties. Naast de uitbreiding van het tasveld wordt de bouw van een nieuwe fabriek met oven van de toekomst en een expeditiekantoor ter hoogte van het nieuwe tasveld opgenomen. **Dit programma is gebaseerd op de gekende uitbreidingsnoden van het bedrijf Vandersanden Steenfabrieken en er worden geen programma-alternatieven in beschouwing genomen, vermits die niet zouden voldoen aan de noden van het bedrijf.**

Vandersanden Steenfabrieken heeft bijkomende opslagruimte nodig als gevolg van wijzigingen op de markt inzake woningbouw. Om de steeds grotere werven voor groepswoningbouwprojecten of appartementen te kunnen bevoorraden, worden gevelstenen, nodig voor een project, in één keer geproduceerd en tot het einde van de werken in grote stapels gestockeerd vooraleer ze naar de werf worden gebracht. Door deze wijziging in de markt heeft het bedrijf meer ruimte nodig voor opslag van afgewerkt product.

Daarnaast wordt er in de winterperiode meer geproduceerd om een stock aan te leggen voor het drukke voorjaar en de zomer. Een derde belangrijke reden om meer opslagruimte te voorzien op de site in Kleine-Spouwen is de enorme groei in het assortiment.

Alternatieve mogelijkheden voor de inname en verharding van open ruimte werden onderzocht maar blijken niet haalbaar en/of uitvoerbaar.

De mogelijkheid om het tasveld strooksgewijs te verharden met semi-doorlaatbare verhardingen werd onderzocht maar dit type verharding blijkt niet stevig genoeg om heftrucks en vrachtwagens te dragen.

Werken in verdiepingen is niet aangewezen omdat dat het landschap visueel aanzienlijk zou verstoren en niet zou overeenstemmen met de logistieke flow van het bedrijf.

Paletten met bakstenen meer dan 4 paletten hoog stapelen is niet mogelijk om veiligheidsredenen.

De enige manier om bijkomende opslagruimte te creëren is dus een ruimtelijke uitbreiding van het bestaande tasveld waarbij opnieuw rekening wordt gehouden met de maximale stapelhoogte om de ingenomen ruimte optimaal te benutten.

Een uitbreiding ter hoogte van de bedrijfssite van Vandersanden in Lanklaar is geen optie in functie van de logistieke flow van de site in Spouwen.

Uit bovenstaande bleek dat enkel voorliggend programma weerhouden werd waarbij bijkomende opslagruimte gecreëerd werd door een ruimtelijke uitbreiding van het bestaande tasveld op de site in Spouwen. De grond die hierbij zal worden ontgraven kan grotendeels ter plaatse worden verwerkt tot bakstenen; op deze wijze kan de vrijgekomen delfstof optimaal worden gevaloriseerd. De uitbreiding van het tasveld geeft geen toename van het aantal transportbewegingen omdat de opslagcapaciteit geen invloed heeft op de mobiliteit.

Daarnaast wordt er voldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe opslagruimte in het landschap en de buffering van het hemelwater dat op de nieuw aan te leggen verharde structuur terecht zal komen.

3.4.3 Inrichting

Het voorliggend plan betreft de invulling van de ruimte en clustering van de verschillende functies met aandacht voor onder andere brandveiligheid, hygiëne, mobiliteit, energie-efficiëntie etc. Daarnaast wordt bij de intekening van de gebouwen ook maximaal rekening gehouden met afschermende effecten naar geluid, stof en overige emissies, zodoende de impact van het bedrijf op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. In het voorbereidend traject voor dit GRUP werd reeds een belangrijk optimalisatieproces voor de inrichting van de site doorlopen.

Vandersanden wil inzetten op een verhoging van het ruimtelijk rendement op haar terrein. Een compacte bebouwing met oog voor zuinig ruimtegebruik.

Er wordt gestreefd naar een integratie in het landschap en een robuuste hemelwaterhuishouding.

Er zullen dan ook geen bijkomende inrichtingsalternatieven meegenomen worden. Uit het onderzoek kunnen evenwel steeds optimalisaties naar voren komen.

4 Plangebied

4.1 Situering

Het plangebied wordt weergegeven op volgende kaart opgenomen in bijlage IIIb:

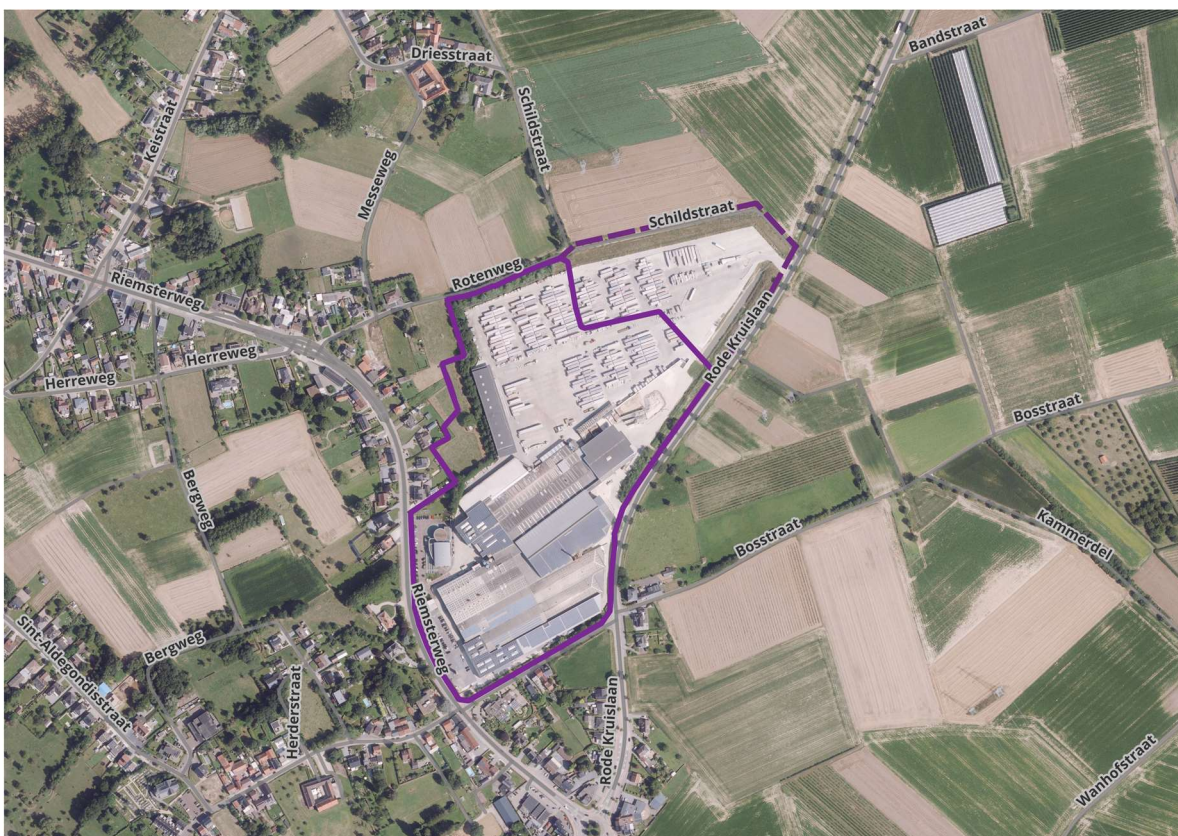
Kaart 0 - Situering plangebied

4.1.1 Deelgebied 1: Vandersanden – Kleine Spouwen

De steenbakkerij Vandersanden ligt aan de Riemsterweg in Bilzen-Hoeselt, deelgemeente Kleine-Spouwen in de provincie Limburg. Het bedrijfsterrein bestaat uit een kantoorgebouw, de steenbakkerij met twee ovengebouwen en een opslagterrein. De bestaande terreinen van de steenbakkerij in Kleine-Spouwen liggen tussen de Riemsterweg, de Jaak Vandersandenstraat, de Rode kruislaan en de landbouwwegen Rotenweg en Schildstraat. De Schildstraat werd bij een vorige uitbreiding verlegd.

De uitbreidingszone ligt ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein langs de Rode Kruislaan aan de overzijde van de Schildstraat en in het verlengde van de Rotenweg. Dit terrein was tot voor enkele jaren geleden in landbouwgebruik, meerbepaald als akkerland met een gewasrotatie (granen, bieten, gras).

In dit ruimtelijk planningsproces werd de mogelijkheid onderzocht om niet benutte, beleidsmatig ongewenste harde bestemmingen in de voormalige gemeente Bilzen om te zetten naar een openruimte-bestemming om de impact op landbouw te minimaliseren. In dit kader werden drie mogelijke compensatiegebieden aan de planperimeter toegevoegd. Afhankelijk van het verdere onderzoek zal blijken of er één gebied of een samenstelling van gebieden een herbestemming naar agrarisch gebied zal krijgen. De perimeter van het plan is indicatief en nog voor wijziging vatbaar naarmate het planningsproces vordert. Deze compensatiegebieden in functie van landbouw worden hierna besproken.



Figuur 27: Deelgebied Vandersanden (paarse streepjeslijn) + bestaande site (paarse volle lijn) op luchtfoto



Figuur 28: Deelgebied Vandersanden (paarse streepjeslijn) + bestaande site (paarse volle lijn) op topografische kaart

4.1.2 Compensatiegebieden

4.1.2.1 Deelgebied 2: Koestraat – Eigenbilzen

Het deelgebied 2: Koestraat ligt in Eigenbilzen, een deelgemeente van Bilzen-Hoeselt. Het gebied ligt ingesloten tussen de Koestraat aan oostelijke zijde, de Winkelomstraat aan zuidelijke zijde, de Eendepoelstraat aan westelijke zijde en de Schaaibosstraat aan noordelijke zijde. Vlakbij, ten noorden van het gebied, ligt het Albertkanaal. Het gebied van ca. 3 hectare groot is bebost en krijgt binnen dit planningsproces als nieuwe bestemming bos.

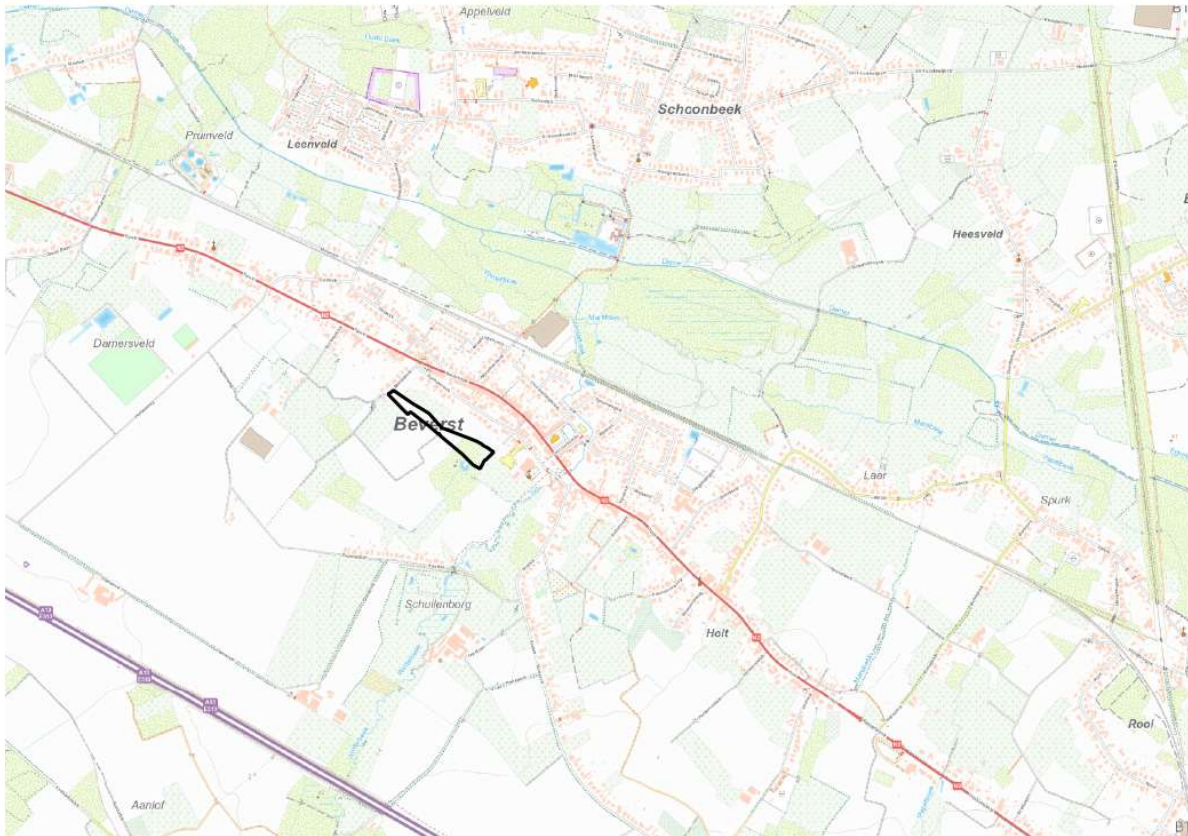
4.1.2.2 Deelgebied 3: Zonhoeve - Beverst

Compensatiegebied 2: Zonhoeve is gelegen ten zuiden van de kern Beverst te Bilzen-Hoeselt, parallel aan de Zonhoevestraat. Uiterst noordwestelijk grenst het gebied aan de Merodestraat.

Het woonuitbreidingsgebied grenst in het zuiden, over de volledige lengte aan een ruimer, professioneel landbouwgebied.



Figuur 31: Situering deelgebied Zonhoeve op luchtfoto (zwart omlijnd)



Figuur 32: Situering deelgebied Zonhoeve op topografische kaart (zwart omlijnd)

4.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage IIIb bij deze toelichtingsnota.

Kaart 2. Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en watergevoelige openruimtegebieden.

Kaart 3. Bestaande juridische toestand: andere plannen

4.2.1 Deelgebied 1: Vandersanden in Kleine-Spouwen

Juridische toestand/randvoorwaarden:

Tabel 1: Bestaande juridische toestand

Type	Beschrijving
Gewestplan(nen)	<p>Het deelgebied Vandersanden is volgens het gewestplan St-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977) gelegen in de volgende gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Agrarische gebied <p>Een wijziging van het gewestplan werd goedgekeurd op 7 september 2001. Met de wijziging werd de noordelijke uitloper van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's geschrapt en herbestemd naar agrarisch gebied. Ter compensatie werd de zone net ten noorden van de zuidelijke lob van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's herbestemd naar een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. De zone werd hierdoor compacter voorzien.</p>
Herbevestigd agrarisch gebied	<p>De huidige bedrijfssite is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De gronden waarop de uitbreiding werd gerealiseerd/wordt beoogd (het deelgebied Vandersanden), net zoals de ruime omgeving van de bedrijfssite, zijn wel gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied.</p>
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<p>De bestaande bedrijfssite Vandersanden ligt in het Gewestelijk RUP 'Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning Oppervlaktedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"', definitief vastgesteld d.d. 22 september 2006: grafisch plan 12 "zone voor de verwerking van delfstoffen Spouwen".</p> <p>Het deelgebied Vandersanden valt niet binnen de afbakening van een GRUP.</p>
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Verkavelingsvergunningen	Niet van toepassing
Planologisch attest	Planologisch attest MB 27 maart 2019
Vergunningstoestand	<p>Voor de huidige gebouwen en inrichtingen heeft Vandersanden Steenfabrieken de nodige vergunningen verkregen. Voor de exploitatie van de steenbakkerij beschikt Vandersanden over een milieuvergunning klasse 1 die afloopt in 2035.</p> <p>O.b.v. het planologisch attest werd een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding en inrichting van het tasveld op 18 maart 2020.</p> <p>Navolgende omgevingsvergunningen werden verleend op 16/02/2022 en op 11/01/2024.</p>
Atlas der buurtwegen	<p>Chemin n° 3 doorsnijdt het noordelijk deel van het gebied en raakt in het zuiden aan het gebied;</p> <p>Chemin n° 4 raakt in het noorden aan het gebied, chemin n° 12 in het oosten en chemin n° 6 in het zuiden</p> <p>De verlegging van chemin n° 3 dateert van 2008.</p>

Waterlopen bevaarbaar en niet bevaarbaar	Niet van toepassing binnen het deelgebied Vandersanden
Habitatrichtlijngebied	Op een afstand van ongeveer 2,5 km van het deelgebied Vandersanden bevinden zich de gebieden 'Jekervallei en bovenloop van de Demervallei'.
Vogelrichtlijngebied	Het meest nabije vogelrichtlijngebied "Mechelse heide en vallei van de Ziepbeek" ligt op meer dan 9 km van het bedrijfsterrein.
Gebieden van het VEN/IVON	Op een afstand van ongeveer 2,5 km bevinden zich de gebieden van 'De Bovenloop Demer en Winterbeek'. Op een afstand van 3,5 km het gebied 'Grootbos' en op een afstand van 3 km 'De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw'.
Beschermingszone waterwingebied	Het bedrijf is niet gelegen in of in de nabijheid van oppervlaktewaterwingebieden, noch grondwaterwingebieden en beschermingszones.
Polders en Wateringen	Niet van toepassing
Beschermde monument, beschermd landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht	Niet van toepassing ter hoogte van het deelgebied Vandersanden. Ten noorden ligt het beschermd dorpsgezicht "omgeving van de hoeve Driesstraat 2-3" met het beschermd monument "hoeve gedateerd 1820: woonhuis en dienstgebouw" en ten zuidwesten ligt het beschermd dorpsgezicht "omgeving van de hoeve J. Vandersandenstraat 40" met het beschermd monument 'gesloten hoeve van 1849'.
Bouwkundig erfgoed	Het beschermd dorpsgezicht "omgeving van de hoeve Driesstraat 2-3" met het beschermd monument "hoeve gedateerd 1820: woonhuis en dienstgebouw" ten noorden van het deelgebied Vandersanden en het beschermd dorpsgezicht "omgeving van de hoeve J. Vandersandenstraat 40" met het beschermd monument 'gesloten hoeve van 1849' ten zuidwesten van het deelgebied Vandersanden.

4.2.2 Compensatiegebieden

4.2.2.1 Deelgebied 2: Koestraat in Eigenbilzen

Juridische toestand/randvoorwaarden:

Tabel 2: Bestaande juridische toestand

Type	Beschrijving
Gewestplan(nen)	Het deelgebied Koestraat is volgens het gewestplan St-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977) gelegen in de bestemming: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
Herbevestigd agrarisch gebied	Het deelgebied Koestraat is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De aanliggende landbouwgronden ten oosten van het gebied zijn wel gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Op 09/12/2025 werd het gemeentelijk RUP Scholencampus definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Bilzen-Hoeselt. De percelen die in landbouwgebruik zijn aanliggend aan het deelgebied Koestraat, werden hierin opgenomen als compensatiegebied voor de inname van landbouwgebied en herbestemd naar agrarisch gebied.

Verkavelingsvergunningen	Niet van toepassing
Planologisch attest	Niet van toepassing
Vergunningstoestand	Niet van toepassing
Atlas der buurtwegen	Chemin n° 8 raakt in het oosten aan het gebied. Sentier n° 42 doorsnijdt de uiterst zuidwestelijke punt van het gebied.
Waterlopen bevaarbaar en niet bevaarbaar	Binnen het deelgebied Koestraat ligt een niet geklasseerde waterloop die in het noorden aansluit op de Langkeukelbeek. Ten oosten van het gebied loopt de Langkeukelbeek, een onbevaarbare waterloop van categorie 2.
Habitatrichtlijngebied	Op een afstand van ongeveer 150 m van het deelgebied Koestraat bevindt zich in het noorden het gebied 'Overgang Kempen-Haspengouw'. In het westen ligt dit gebied op een afstand van ongeveer 550 m.
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Gebieden van het VEN/IVON	Ten noorden op een afstand van ongeveer 150 m van het deelgebied Koestraat ligt het gebied 'Het Albertkanaal en Plateau van Caestert'. Ten noorden op ongeveer 370 m en ten westen op ongeveer 700 m van het deelgebied Koestraat ligt het gebied 'De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw'.
Beschermingszone waterwingebied	Het deelgebied Koestraat is niet gelegen in oppervlaktewaterwingebied, noch grondwaterwingebieden en beschermingszones. Noordelijk van het gebied ligt het Albertkanaal dat wel statuut heeft als beschermd gebied in functie van winning van drinkwater uit oppervlakte- en grondwater in Vlaanderen.
Polders en Wateringen	Niet van toepassing
Beschermd monument, beschermd landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht	Niet van toepassing binnen het deelgebied Koestraat. In de nabijheid van van het deelgebied Koestraat bevindt zich het beschermd monument 'Gemeentehuis Eigenbilzen en gemeenteschool (zaal Hartenberg)'
Bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing binnen het deelgebied Koestraat. In de nabijheid van het gebied zijn enkele bouwkundige erfgoedobjecten zoals een boerenburgerhuis, herenhuis met voortuin en een hoeve.

4.2.2.2 Deelgebied 3: Zonhoeve in Beverst

Juridische toestand/randvoorwaarden:

Tabel 3 Bestaande juridische toestand

Type	Beschrijving
Gewestplan(nen)	Het deelgebied Zonhoeve is volgens het gewestplan St-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977) gelegen in woonuitbreidingsgebied en voor een klein deeltje (0,08 hectare) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Door een wijziging van het gewestplan op 22 november 1995 is een strook binnen deelgebied Zonhoeve die aansluit aan het landschappelijk waardevol landbouwgebied niet meer gelegen in woonuitbreidingsgebied met overdruk infrastructuur maar wel in woonuitbreidingsgebied. Dit besluit werd gepubliceerd in het BS op 1 februari 1996.
Herbevestigd agrarisch gebied	Het deelgebied Zonhoeve is grotendeels niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, een klein deeltje (0,08 hectare) ligt wel in hag. De aanliggende landbouwgronden ten zuidwesten van het gebied zijn gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing Het Bijzonder plan van aanleg 'Centrum Beverst' grenst aan het deelgebied Zonhoeve.
Verkavelingsvergunningen	Er is een verkavelingsvergunning in het vergunningenregister (versie 2021) die refereert naar percelen binnen het deelgebied Zonhoeve. Dit is de verkavelingsvergunning met nummer 73006_2017_2038. In deze verkavelingsvergunning wordt een uitspraak gedaan over de bebouwingsmogelijkheden van de perceeldelen gelegen aan de weg en wordt de achterliggende grond (perceeldelen opgenomen in het deelgebied Zonhoeve) uitgesloten uit de verkavelingsvergunning. Hierdoor heeft deze verkavelingsvergunning geen betrekking op de perceeldelen binnen het deelgebied Zonhoeve en is er bijgevolg binnen het deelgebied Zonhoeve geen verkavelingsvergunning van kracht.
Planologisch attest	Niet van toepassing
Vergunningstoestand	Niet van toepassing
Atlas der buurtwegen	Chemin n° 11 raakt in het noordwesten aan het gebied en valt samen met de Merodestraat. Chemin n° 13 snijdt de uiterst zuidelijke punt van het gebied.
Waterlopen bevaarbaar en niet bevaarbaar	Ten zuiden van het gebied ligt de gracht Colson die aansluit op de Winterbeek ten zuidoosten van het gebied. De Winterbeek is een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Ten westen van het deelgebied Zonhoeve liggen de Diepegracht, Goatsgracht en Bosveldgracht.
Habitatrichtlijngebied	Op minder dan 300 m ligt het gebied 'Jekervallei en bovenloop van de Demervallei' en op een afstand van ongeveer 2 km bevinden zich de gebieden 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw'.
Vogelrichtlijngebied	Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied 'De Maten' ligt op een afstand van ongeveer 5 km.
Gebieden van het VEN/IVON	Ten zuiden van het deelgebied Zonhoeve liggen de gebieden 'De Bovenloop Demer en Winterbeek' op een afstand van ruim 1 km en 'Mombeek' op een afstand van ongeveer 2 km. In het noorden treffen we het gebied 'De Pomperik – Dorpsbeemden' op een afstand van ongeveer een 3-tal km.
Beschermingszone waterwingebied	Het deelgebied Zonhoeve is niet gelegen in of in de nabijheid van oppervlaktewaterwingebieden, noch grondwaterwingebieden en beschermingszones.
Polders en Wateringen	Het deelgebied Zonhoeve is gelegen binnen de actieve watering 'het Vereveld'.
Beschermd monument, beschermd landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht	Niet van toepassing binnen het deelgebied Zonhoeve. In de nabijheid van het deelgebied Zonhoeve bevindt zich het Beschermd stads- of dorpsgezicht 'Hoeven De Zon en De Maan met omgeving' en het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Kasteel van Schoonbeek met dreef en park'.
Bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing binnen het deelgebied Zonhoeve. In de nabijheid van het deelgebied Zonhoeve zijn enkele bouwkundige erfgoedobjecten zoals een hoeve in semi-gesloten vorm, een gesloten hoeve, een pastorie,...

4.3 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage IIIb bij deze toelichtingsnota.

Kaart 0. Situering plangebied

Kaart 1a. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (fluviaal)

Kaart 1b. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (pluviaal)

4.3.1 Deelgebied 1: Vandersanden in Kleine-Spouwen

Deelgebied Vandersanden en omgeving

Wat betreft de bestaande feitelijke toestand, wordt opgemerkt dat tijdens voorliggende RUP-procedure Vandersanden een omgevingsvergunning (18/03/2020) verkregen heeft op basis van het afgeleverde planologische attest (27/03/2019). Navolgende omgevingsvergunningen i.f.v. de inrichting van het terrein werden verleend op 16/02/2022 en op 11/01/2024.

De werkzaamheden voor de aanleg en afwerking van de uitbreidingszone met groen- en waterbuffer werden verspreid over de periode 2021-2024. Het verleggen van de holle weg, waarbij de taluds met streekeigen loofhout werden beplant, werd gerealiseerd. De (groen)buffer en het waterbuffersysteem werden voortschrijdend met de realisatie van het tasveld aangelegd.



Figuur 35: Aangeplante groenbuffer langs het waterbuffersysteem ter hoogte van de Rode Kruislaan

De oppervlakte van de bedrijfssite na uitbreiding, zoals ze nu is, bedraagt ca. 16 hectare. Vóór de uitbreiding was dat ca. 12 hectare.

De bedrijfssite van Vandersanden Steenfabrieken valt tweeledig te omschrijven. Bebouwing situeert zich voornamelijk in het zuiden, aansluitend aan de woonkern van Kleine-Spouwen. Opslag in open lucht gebeurt in het noorden, op de overgang met de open ruimte.

Het bedrijf profileert zich hoofdzakelijk naar de Riemsterweg. Daar bevinden zich de toonzaal en kantoorfuncties van het bedrijf. Vooraan het kantoorgebouw situeert zich een parking voor bezoekers. De parking heeft de uiterlijke kenmerken van een pleinruimte en is aangekleed met groenelementen (struiken en bomen) en een waterpartij.

Een parking voor personeel situeert zich iets ten zuiden langs de Riemsterweg. Deze parking staat in verbinding met de voornoemde parking, doch wordt er ruimtelijk van gescheiden door een gebouw dat onder meer fietsenstallingen en nutsvoorzieningen huisvest.

De beide parkings zijn toegankelijk via één inrit vanaf de Riemsterweg. De uitrit van de parking situeert zich op het meest noordelijk punt van de bedrijfssite langs de Riemsterweg.

De bedrijfsgebouwen situeren zich ten westen en ten zuiden van het voornoemde kantoorvolume.

De gebouwen bieden ruimte aan 2 productielijnen (S3 en S5), bestaande uit productiemachines, ovens en drogerijen. Daarnaast situeert zich op het terrein nog een grondstoffenmagazijn en een overdekte klei- en opslaghal. Naast de bedrijfsactiviteiten beschikt het bedrijf over opslagruimte voor afgewerkt product.

De opslagruimte situeert zich ten noorden van de bedrijfsgebouwen op de overgang met de open ruimte. De ruimte is volledig verhard met beton, is grotendeels aangelegd op één niveau en wordt gestructureerd met belijning op het beton. De opslag wordt rondom omzoomd door een brede groenbuffer, aangeplant met struiken en bomen. Plaatselijk werd de groenbuffer aangeplant op een talud. Door de helling die daar voorkomt, de verdiepte inplanting en de aanwezige groenbuffer zijn de activiteiten slechts beperkt zichtbaar vanuit de achterliggende open ruimte. De helling op het terrein is daarnaast ook sterk zichtbaar ter hoogte van de bezoekersparking. Het parkeren voor bezoekers werd hier deels verdiept aangelegd, waardoor de auto's slechts beperkt zichtbaar zijn vanaf de straat. Beeldbepalend op de bedrijfssite is de voormalige schouw van de steenbakkerij. Deze is van ver zichtbaar en heeft ontegensprekelijk een lokale erfgoedwaarde.



Figuur 36: Zicht op Vandersanden Steenfabrieken vanaf de Riemsterweg met vooraan, beeldbepalend, de voormalige schouw van de steenbakkerij.

Het tasveld blijft verlicht tot het einde van de laatste werkshift om 22:30u. Om veiligheidsredenen is het nodig het tasveld tijdens de werkuren te verlichten. Er wordt gewerkt met twee verlichtingsniveaus op de lichtmasten zodat de verlichting kan worden aangepast aan de lichtbehoefte. De personeelsparkegarage wordt permanent verlicht omdat er 24 uur per dag en 7 dagen per week personeel werkzaam is bij het bedrijf.

De straalrichting van deze lampen werd geoptimaliseerd en alle lampen werden vervangen door meer milieuvriendelijke ledlampen. Het bedrijf streeft ernaar om hinder in de richting van de Riemsterweg maximaal te beperken.

Over de uitbreidingszone lopen twee hoogspanningslijnen, parallel met elkaar:

- 380 kV 380.011-012(EK27) Zutendaal –Van Eyck / span 108-109
- 150 kV 150.151-228'EK231) Zutendaal P64 – Herderen / span 41-42



Figuur 37: De hoogspanningslijnen die over het deelgebied Vandersanden heen lopen.

De aanwezige hoogspanningsleidingen zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van dit GRUP.

Het advies van Elia (GS/N/941537) over de omgevingsvergunning die werd aangevraagd, wees erop dat het volgens de regelgeving niet toegelaten is om in een strook, zich uitstrekkend 25 m aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn, aanplantingen te doen waarvan de hoogte 3 m overschrijdt. De groenbuffer die werd gerealiseerd rondom de uitbreidingszone en de bestaande bedrijfssite werd hierop aangepast.

De omgeving van de bedrijfssite valt tweeledig te omschrijven. In het westen grenst de bedrijfssite aan de woonkern Kleine-Spouwen en de lintbebouwing langs de Riemsterweg. In het zuiden grenst het voornamelijk aan een woonomgeving. Het bebouwingspatroon in de directe omgeving van de bedrijfssite bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden eengezinswoningen, vaak in een open bouwvorm. De gebouwen bestaan uit 1 à 2 bouwlagen onder de kap of plat dak.

In het noorden en oosten grenst de site aan open ruimte. De gronden zijn bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan en kennen ook een landbouwgebruik. Volgens de landbouwgebruikspercelen wordt er vooral maïs en granen geteeld in de directe omgeving. Verderop zijn er ook een aantal fruitboomgaarden waarneembaar.

Het landschap kent een sterk glooiend karakter. De bedrijfssite ligt lager dan de gronden ten noorden.

De Steenbakkerij ligt aan de kruising van de Rode Kruislaan en de Riemsterweg en kent zo een goede ontsluiting voor de verschillende types weggebruikers. De Riemsterweg is voorzien van een voetpad en een verhoogd fietspad, van de rijbaan gescheiden door de afvoergoot voor het hemelwater. De Rode kruislaan is uitgerust met een aanliggend fietspad, met markeringen gescheiden van de rijweg, daarnaast ligt een grazige berm. De Schildstraat en Rotenweg vormen een geschikte verbinding voor fietsers vanuit het deelgebied Vandersanden en vanuit Spouwen of Riemst naar het gehucht Berg. Het zijn beide smalle gemeentewegen.

De steenbakkerij heeft een goede ontsluiting naar de buurgemeenten en het hogere wegennet.

Concreet is dit de N758 Rode Kruislaan, waar het nieuwe tasveld op ontsluit, en de N745 Riemsterweg, waar de hoofdtoegang tot het bedrijf zich bevindt. De N745 vormt de verbinding tussen de N700 Ring rond Bilzen en de N79 Tongeren – Maastricht. Zowel de N700 als de N79 geven uit op de E313 Antwerpen – Luik.

Anno 2024 werken er 143 personen in het bedrijf, waarvan 5 die vanuit andere firma's worden tewerkgesteld. Minstens 30% van het personeel woont in de voormalige gemeente Bilzen, de overige werknemers komen uit naburige gemeenten. Dit betekent dat een groot deel van het vast personeel op minder dan 10 km van het bedrijf zijn woonplaats heeft.

Buurtwegen/gemeentewegen

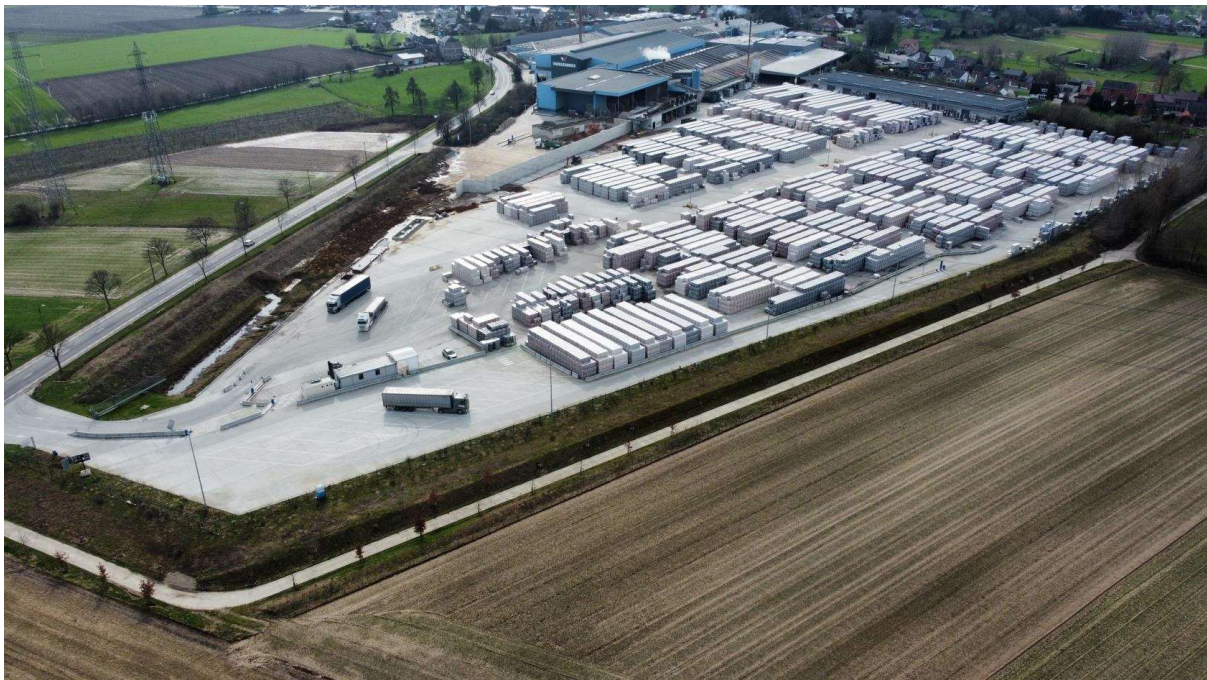
Op de kaart met de atlas van buurtwegen is het deelgebied Vandersanden omsloten door verschillende buurtwegen en 1 voetweg:

- Chemin n° 3 doorsnijdt het noordelijk deel van het gebied en raakt in het zuidoosten aan het deelgebied Vandersanden.
- Chemin n° 4 ligt op de noordelijke grens van het deelgebied Vandersanden. Op de kaart loopt deze door ten oosten van Chemin n° 3, in realiteit stopt deze weg op de kruising met Chemin n° 3.
- Chemin n° 12 grenst in het noordoosten aan het deelgebied Vandersanden.

Eén buurtweg loopt door het deelgebied Vandersanden, nl. Chemin n° 3, de landbouwweg Schildstraat. Bij een eerdere uitbreiding van de site Vandersanden in 2008 werd deze weg al eens gedeeltelijk verlegd.

Bij de plandoelstellingen in dit GRUP werd opnieuw een gedeeltelijke verlegging van buurtweg nr.3 (of de Schildstraat) opgenomen. In de periode 2021 - 2022 werd het betreffende gedeelte van de Schildstraat reeds verlegd en uitgevoerd met het profiel van een holle weg conform de verleende vergunning in 2020. De nieuwe taluds werden aangeplant met inheems, streekeigen loofhout.

Buurtwegen vallen sinds april 2019 onder het 'Decreet houdende de Gemeentewegen', waardoor er geen verschil meer is tussen gewone gemeentewegen en buurtwegen.



Figuur 38: onderaan het deelgebied Vandersanden is de gedeeltelijk verlegde buurtweg zichtbaar, gescheiden van de bedrijfssite door de aangeplante groenbuffer.

Grondwater

De steenbakkerij heeft een grondwaterwinning met een maximaal dagdebiet van 150 m³ en een maximaal jaardebiet van 20.000 m³ per jaar. Het effectieve gebruik ligt lager.

Water is nodig om het kleimengsel te bevochtigen zodat het in vorm geperst kan worden. Om grondwater te besparen gebruikt het bedrijf eerst het water van de hemelwaterbuffering in het productieproces. Het spoelwater van de mallen wordt gerecupereerd voor bevochtigen van de leem, nodig voor het vormen van de stenen of strips. Pas als de hemelwaterbuffer leeg is en geen recuperatie van het spoelwater voorradig is, gebruikt de steenbakkerij grondwater.

Afvalwater

De site van Vandersanden brengt geen bedrijfsmatig afvalwater uit zijn productieproces voort. Immers, het aangewende water in het productieproces verdampt in de droogkamers en tijdens het bakproces. Kuiswater wordt gerecupereerd en kan opnieuw aangewend worden in het productieproces. Het bedrijf beschikt over een nullozer-attest, opgemaakt door een erkend MER-deskundige oppervlaktewater.

Enkel het hemelwater dat op de tankpiste valt kan als potentieel verontreinigd hemelwater beschouwd worden. Dit potentieel verontreinigd hemelwater gaat niet naar het infiltratiebekken of ondergronds bufferbekken maar wordt opgevangen in een speciaal daartoe voorziene ondergrondse put. Deze put is aan de binnenkant voorzien van een speciale waterdichte coating zodat er geen lekkage is naar de ondergrond. Indien de put vol is wordt deze door een firma, gespecialiseerd in verwerking van afvalolie, opgehaald.

Ook het sanitair afvalwater komt in de riolering terecht. De bedrijfsgebouwen liggen in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM, wat wil zeggen dat riolering aanwezig is waarop verplicht dient aangesloten te worden.

Het tasveld is niet in een zone opgenomen, de uitbreidingszone evenmin. Het tasveld, bestaande en uitbreiding, is geen bron van sanitair of ander afvalwater.

In het ontwerp plan-MER is een waterbalans opgenomen waarin de waterstromen kwantitatief beschreven zijn.

Landschap

De steenbakkerij ligt in het zuidoosten van de gemeente Bilzen-Hoeselt. Het landschap bestaat uit een breedgolvend leemplateau dat ondiep is versneden. Het heeft een steeds weerkerende cultuurlandschappelijke structuur: akkers op leemplateau, kleine hoofddorpen (20) op de plateaurand of in de vallei, grasland en (populieren)bos in de vallei. Holle wegen en graften vormen de enige nog overgebleven kleine landschapselementen. In de diepste punten bevinden zich de zuidwestnoordoost georiënteerde droogdalen die meestal enkel bij hevige regenval oppervlaktewater afvoeren. Bos is schaars. De grote gesloten hoeven hebben een typische bouwstijl."

In Droog Haspengouw bevinden zich de leemgronden op goede waterdoorlaatbare geologische lagen van zand en krijt. Hierdoor ontstonden op dit plateau optimale voorwaarden voor de landbouw, in hoofdzaak akkerbouw, met voornamelijk de teelt van graangewassen, suikerbieten en maïs.

Het is een open landschap met grootschalige landbouw (als gevolg van ruilverkaveling) en geconcentreerde gesloten landelijke dorpen. De sites van vallei-gebonden bebouwing (o.a. monumentale kwadraathoeven) zijn ontstaan aan bronnen of langs beekjes.

Kenmerkend voor de verspreid gelegen ruimtelijk afgebakende dorpen met een overwegend agrarisch open ruimte gebied zijn de omgevende boomgaarden. Het zijn uitgesproken kern dorpen waarrond zich een zacht glooiend open landschap uitstrekt. Verlinting is er beperkt aanwezig langs sommige wegen, o.a. de Riemsterweg. Kleine-Spouwen is zo verbonden met Grote-Spouwen tot één bebouwde kern. Beide dorpen behouden hun eigenheid en identiteit omdat ze ontwikkelden rond hun respectievelijke kerken. De kern van Kleine-Spouwen waaraan de steenbakkerij grenst ligt op de zuidwestelijke flank van de heuvel waarop de steenbakkerij zich vestigde. De heuveltop ligt op ca. 120 meter.

Op mesoniveau van het landschap liggen in de dorpsrand van kleine-Spouwen boomgaarden omzoomd met perceelrandbegroeiing. Dit zorgt voor een ingesloten karakter en een afwerking van de dorpsrand naar de omliggende open ruimte. Eenmaal buiten de kern is een openfield landschap te zien. De steenbakkerij grenst aan het bebouwingslint langs de Riemsterweg (N745) in de richting van Martenslinde en het gehucht Berg. Doordat de gebouwen aan de wegzijde staan, vormen ze één aaneengesloten bebouwing; het woonlint. De oostelijke helft van het bestaande bedrijfsterrein grenst aan het open landbouwgebied. Op de grens is een groenbuffer aanwezig. Deze vertoont landschappelijk gelijkenis met de afwerking van de woningen met tuinen of boomgaarden. De groenbuffer is echter veel smaller dan de tuinen of boomgaarden op de grens van het landbouwgebied en de dorpskern of het woonlint. Door deze landschappelijke structuur is het bestaande bedrijf, mede door de ligging tegen de glooiing in het landschap en niettegenstaande de grootte ervan, niet zo zichtbaar vanuit het dorp of de omgeving.

Archeologie

Onderzoeksresultaten van de archeologische opgraving op het aanpalend terrein maken duidelijk dat er sprake is van menselijke aanwezigheid op het plateau tijdens de Romeinse periode en de late ijzertijd. Wellicht strekten de aangetroffen Romeinse nederzetting en het grafveld zich nog verder uit in noordelijke, noordwestelijke richting, en oostelijke richting en dus over het huidige onderzoeksterrein.

Dit is alleszins wat veldprospecties doen vermoeden, gezien op en in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied vonden uit de late ijzertijd en de midden-Romeinse tijd werden aangetroffen, maar ook een middeleeuws aardewerkfragment.

Cartografische bronnen tonen aan dat het terrein in de nieuwe en nieuwste tijd steeds in gebruik was als landbouwgebied tussen de kernen van Kleine Spouwen en Berg, vrij ver van bewoning. Wel liep de Schildstraat steeds in het westen van het terrein. Hoewel occasionele vondsten en het aantreffen van sporen gerelateerd aan het historisch wegtracé niet uitgesloten kunnen worden, kan het archeologisch potentieel over het algemeen toch eerder als laag worden ingeschat.

De bestaande bedrijfsterreinen en de uitbreidingszone staan ingekleurd als zone geen archeologie volgens het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit betekent dat voor aanvragen binnen de totale bedrijfszone geen archeologienota moet worden toegevoegd. Het deelgebied Vandersanden werd aangeduid als gebied geen archeologie, gewestelijk [Gebied6693](#) sinds 30-06-2021.

Watertoets

Op 1 januari 2023 is de nieuwe watertoets in voege getreden. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp Plan-MER toetsen aan de nieuwe kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal, kust).

De geactualiseerde kaarten met overstromingsgevoelige gebieden maken een onderscheid tussen overstromingen vanuit de zee als gevolg van stormopzet, pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag en fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen.

Het deelgebied Vandersanden ligt boven op een heuvel en is daardoor niet gelegen in het winterbed van een grote rivier. Op de kaarten met fluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn geen zones ingetekend als overstroombaar gebied binnen en in de ruime omgeving van het deelgebied Vandersanden.

Volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden is in het zuidoostelijke deel van het deelgebied Vandersanden een smalle strook langs de Rode Kruislaan aangeduid als mogelijk overstroombaar gebied. Reden hiervoor is afstromend hellingwater vanuit het noordwesten. Het afstromend water verzamelt zich ten zuidoosten van het deelgebied Vandersanden. Op deze locatie werd reeds een waterbekken (infiltratie en buffer) geplaatst met overloop naar het ondergrondse waterbuffersysteem van de bestaande bedrijfssite Vandersanden. De impact van hevige regenval op het zuidoostelijk gedeelte van het deelgebied Vandersanden kan hierdoor worden ingeperkt.

De uitbreidingszone helt af van het noorden naar de Rode Kruislaan. Door de lemige textuur van de bodem is de erosiegevoeligheid hier hoog.

De Pluviale en fluviale overstromingskaarten worden grafisch weergegeven op onderstaande kaarten in bijlage IIIb bij deze toelichtingsnota:

Kaart 1a. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (fluviaal)

Kaart 1b. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (pluviaal)

In de milieueffectenrapportage in bijlage V wordt per discipline uitgebreid ingegaan in de kenmerken van de bestaande toestand.

4.3.2 Compensatiegebieden

4.3.2.1 Deelgebied 2: Koestraat in Eigenbilzen

Het deelgebied Koestraat ligt in de deelgemeente Eigenbilzen binnen Bilzen-Hoeselt. Het deelgebied Koestraat ligt ten westen van de Koestraat. Aan het begin van de Koestraat, in het zuiden, staan enkele woningen. De rest van deze straat wordt omringd door landbouwgebied. In het noorden grenst het deelgebied aan een oude en inmiddels beboste spoorbedding.

Het bos is aan de westzijde dicht begroeid met veel laaghangende takken en dichte kruidlaag van netels en bramen. De boomsoorten aan de westzijde, tegen de achtertuinen van de Eendepoelstraat, zijn fijnspar, populier en spontane opslag van boswilg.

Het bos in dit deelplangebied ligt tussen twee deelgebieden van het habitatrichtlijngebied “Overgang Kempen-Haspengouw”. Ten westen ligt het deelgebied 5 dat overwegend bebost is en ten oosten het deelgebied 4, beboste kanaaltaluds van het Albertkanaal. De spoorwegzate naar Maastricht vormt een bosrijke verbinding tussen beide deelgebieden. Het aanwezige bos kan dan fungeren als een soort van stapsteen voor bosdieren.

Aanleg van een pad doorheen het bos kan schade aan de natuur veroorzaken. Zo wordt er grondoppervlakte in bosgebied ingenomen waar geen kruiden of jonge bomen kunnen kiemen en groeien. En wordt versnippering van het bos veroorzaakt waarbij het restant tussen het pad en de achtertuinen ten westen sterk wordt verstoord. Daarboven zou verlichting voor nachtdieren een belangrijke verstoring veroorzaken.

De bestaande Eendepoelstraat is uitgerust met een voetpad aan weerszijden en kent weinig verkeer. Dit is een gelijkwaardig alternatief voor de verbinding tussen school en kinderopvang en sportpark. Een ander alternatief voor de wandelaar of jogger is via Koestraat en Schaaibosstraat. Het eerste alternatief veroorzaakt geen effecten op natuur, het tweede alleen ter hoogte van de voormalige spoorwegovergang tussen Koestraat en Schaaibosstraat. Aangezien er geschikte alternatieven zijn, valt de schade die de aanleg van een pad veroorzaakt, onder de noemer van vermijdbare schade welke volgens het natuurdecreet verboden is. Het natuurdecreet laat hier niet toe schade als gevolg van aanleg en exploitatie van een bospad te veroorzaken.

De schade kan mogelijk worden geminimaliseerd door het pad op de uiterste westgrens van het deelgebied aan te leggen, vlak tegen de achtertuinen.

Het deelgebied Koestraat ligt volgens het gewestplan in de bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en grenst in het oosten aan landbouwgebied volgens het gemeentelijk RUP Scholencampus en verder volgens het gewestplan dat is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Ten noorden van het deelgebied heeft Bilzen-Hoeselt recent een buitensportpark 'Skills garden' ontwikkeld.



Figuur 39: Ter hoogte van het deelgebied Koestraat zal een bestemmingswijziging naar bos gebeuren



Figuur 40: zicht vanaf de koestraat en de landbouwpercelen naar de begroeide, oude spoorbedding in de verte.

Het deelgebied Koestraat is bebost en komt in aanmerking voor een herbestemming naar bos. Dit gebied is ongeveer 3 hectare groot. Volgens de biologische waarderingskaart (versie 2) is dit een biologisch waardevol jong loofbos. Het bos wordt in de digitale boswijzer 2018 ook aangeduid als bos.



Figuur 41: biologisch waardevol jong loofbos in het deelgebied Koestraat



Figuur 42: overgang van het bos naar het achterliggende landbouwgebied binnen het deelgebied Koestraat

Bij verfijnen van de contour van het deelgebied Koestraat werd beslist om de tuinen achter het woongebied die in de bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen liggen, niet mee op te nemen.

Volgens de pluviale gevaarkaarten is het uiterst oostelijke deel van het deelgebied Koestraat aangeduid als gebied met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen.

Op de fluviale gevaarkaarten zijn er geen zones ingetekend als overstroombaar gebied binnen het gebied en zijn ruime omgeving.

Er loopt een niet geklasseerde waterloop doorheen het gebied. Ten oosten van het gebied loopt de Langkeukelbeek, een onbevaarbare waterloop van categorie 2. Het gebied ligt in de beekvallei van de waterloop 'Langkeukelbeek'.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Bilzen is het bij verdere uitbouw van het hoofddorp Eigenbilzen van essentieel belang dat het huidige niveau van de voorzieningen (handel en diensten) geoptimaliseerd en opgekrikt wordt in functie van de ontwikkeling van een volwaardig hoofddorp dat zich zal ontwikkelen ter hoogte van de Dorpsstraat in Eigenbilzen. Voor dit gebied met bestemming gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, werd geen specifieke visie uitgewerkt.

4.3.2.2 Deelgebied 3: Zonhoeve in Beverst

Het deelgebied Zonhoeve ligt ten zuiden van de kern Beverst, een deelgemeente van Bilzen-Hoeselt. Het deelgebied Zonhoeve ligt parallel aan de Zonhoevestraat en grenst in het zuiden, over de volledige lengte aan een open, grootschalig landbouwgebied. Verspreid in de omgeving bevinden zich kleine bosstructuren en andere kleine landschapselementen.



Figuur 43: zicht op het deelgebied Zonhoeve met achterliggend open, grootschalig landbouwgebied

Het deelgebied Zonhoeve ligt in woonuitbreidingsgebied en grenst aan landbouwgebied volgens het gewestplan. Het landbouwgebied werd ook herbevestigd (HAG). De meeste percelen in dit gebied zijn effectief in professioneel landbouwgebruik (akker en grasland).

Niet alle delen van dit woonuitbreidingsgebied zijn een meerwaarde om te herbestemmen naar landbouw door het privaat gebruik van de ruimte. Het deelgebied Zonhoeve heeft een oppervlakte van 2 hectare die in aanmerking komt voor herbestemming naar agrarisch gebied.

Bij het afbakenen van de contour van het deelgebied Zonhoeve werd beslist om de tuinen achter het woongebied die in de bestemming woonuitbreidingsgebied liggen, niet mee op te nemen.

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen. Dit zijn overstromingen als gevolg van lokaal intense neerslag. Volgens deze kaart is vooral de zuidoostelijke zijde van het woonuitbreidingsgebied aangeduid als zone, onderhevig aan wateroverlast. Dit deel is mede hierdoor niet geschikt voor bebouwing, een herbestemming naar agrarisch gebied betekent hier een maatschappelijke meerwaarde.



Figuur 44: foto van het zuidoostelijke deel van het deelgebied Zonhoeve

In het GRS van Bilzen wordt dit gebied opgenomen als reservegebied voor wonen. De voormalige stad Bilzen heeft in het verleden voor dit gebied een ontwerper aangesteld in het kader van de opmaak van een RUP voor de gedeeltelijke ontwikkeling van dit gebied voor wonen. De opdracht werd o.a. niet opgestart omwille van de aanwezige waterproblematiek.

5 Specifieke beoordelingen en toetsen

5.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring

In overeenstemming met het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) werd een Ontwerp plan-MER opgemaakt. Het ontwerp-plan-MER is opgenomen als afzonderlijke bijlage V bij dit Ontwerp GRUP.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan het resultaat is van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, het zogenaamde “geïntegreerde planningsproces”. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens zijn verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aanpak milieubeoordeling

In het Ontwerp plan-MER zijn de milieueffecten van het planvoornemen en de mogelijkheden voor compensatie in functie van landbouw onderzocht zoals aangegeven in scopingnota 3. Daarbij werden de effecten op het vlak van mobiliteit; lucht; geluid; bodem & grondwater; water: oppervlakte en afvalwater; biodiversiteit; landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie; mens - ruimtelijke aspecten onderzocht. Onder het hoofdstuk ‘klimaatreflex’ worden de aspecten met betrekking tot klimaat en klimaatverandering besproken. Het Ontwerp Plan-MER is opgenomen als bijlage V bij dit Ontwerp GRUP. Hieronder wordt een synthese gegeven van de milieubeoordeling en een overzicht van geformuleerde milderende maatregelen. Voor de gedetailleerde bespreking van de effecten, methodologie, zie Ontwerp Plan-MER in bijlage V.

5.1.1 Synthese effectbespreking

Hieronder wordt per discipline de samengevatte conclusie van de bespreking van de milieueffecten weergegeven. Voor een volledige omschrijving en toelichting wordt verwezen naar het Ontwerp plan-MER dat toegevoegd is als bijlage V bij het ontwerp-GRUP.

Waar relevant worden voor de verschillende deelgebieden in het plan-MER twee referentiesituaties behandeld, namelijk de planologische situatie en de feitelijke situatie. Zo is voor het deelgebied Vandersanden de vergunning, bekomen op 18/03/2020 na het planologisch attest, reeds uitgevoerd. Hierdoor stemt de planologische bestemming niet meer overeen met de feitelijke situatie. Ook bij het deelgebied Zonhoeve worden percelen voor professioneel landbouwgebruik toegepast, terwijl deze een andere dan agrarische bestemming hebben.

Bodem- en grondwater

Deelgebied Vandersanden

Voor het deelgebied Vandersanden wordt het effect t.o.v. de planologische referentiesituatie met betrekking tot profiel- en structuurwijziging als beperkt negatief beoordeeld. Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie wordt een neutraal effect waargenomen.

Effecten met betrekking tot bodemgebruik en erosie worden als beperkt positief beoordeeld ten opzichte van de planologische referentiesituatie. Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie wordt er een neutraal effect waargenomen.

Rekening houdend met de verminderde infiltratie door de bijkomende verharding binnen het deelgebied, en het feit dat voldoende ruimte voorzien wordt voor hemelwatervoorzieningen waarbij een aanzienlijk deel hergebruikt wordt in het productieproces, wordt het effect op bodemvochtregime als neutraal beoordeeld.

Effecten op grondwaterkwetsbaarheid en bodem- en grondwaterkwaliteit worden als neutraal beoordeeld.

Compensatiegebieden

Door het bestendigen van het landbouwgebruik blijft de erosiegevoeligheid ter hoogte van de compensatiegebieden gelijk. Dit wordt beoordeeld als verwaarloosbaar tot beperkt negatief.

Effecten op het bodemgebruik, bodemverdichting, profiel- en structuurwijziging, bodemvochtregime, grondwaterkwetsbaarheid en bodem- en grondwaterkwaliteit worden als neutraal beoordeeld.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline bodem en grondwater worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

Watertoets

Wat betreft overstromingsgevoeligheid werd het wijzigingsbesluit voor de nieuwe watertoets goedgekeurd op 25 november 2022. Dit is op 1 januari 2023 in werking getreden.

Een omzendbrief hierover werd gepubliceerd met kenmerk OMG/2022/1 op 16 december 2022 die eveneens in voege is getreden op 1 januari 2023.

In kader van de nieuwe watertoetskaarten werden in Vlaanderen 3 types overstromingen gemodelleerd, namelijk:

- Kustoverstroming (hier niet relevant): overstromingen die te verwachten zijn als gevolg van stormopzet en vooral gesitueerd zijn in de kusten/poldergebieden van West-Vlaanderen.
- Fluviale overstromingen: overstromingen van de grotere waterlopen en valleigebieden in de meeste gevallen veroorzaakt door langdurige neerslag in de winter over zeer uitgestrekte gebieden.
- Pluviale overstromingen: overstromingen die het gevolg zijn van lokale intense neerslag. Dit zijn meer de wolkbreukscenario's die voor lokale overstromingen zorgen met als gevolg water op straat, modderstromen, ...

Telkens werden drie verschillende kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen) gemodelleerd:

- Grote kans van voorkomen $\approx 10\%$ jaarlijkse overschrijdingskans (T10),
- Middelgrote kans $\approx 1\%$ jaarlijkse overschrijdingskans (T100),
- Kleine kans $\approx 0.1\%$ jaarlijkse overschrijdingskans (T1000).

De kans op overstroming wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij dit Ontwerp GRUP. Deze kaarten geven de fluviale en pluviale overstromingsgevoelige gebieden weer.

Deelgebied Vandersanden

Uit de kaarten blijkt dat er geen fluviaal overstromingsrisico van toepassing is ter hoogte van het deelgebied Vandersanden.

Op basis van de pluviale overstromingskaart wordt in de zuidoostelijke hoek een zone met middelgrote kans op overstromingen (T100, huidig klimaat) een overstromingsrisico gekarteerd. Binnen deze zone bevindt zich geen verharding.

Omdat er volgens de pluviale overstromingskaart langs de zuidoostelijke grens van het uitbreidingsgebied overstromingsrisico's gekarteerd zijn, werd hiermee rekening gehouden bij de uitwerking van het voorgenomen plan. Zo werden o.a. volgende elementen in rekening gebracht:

- Het waterbergingsvolume binnen het deelgebied neemt niet af bij de realisatie van het voorgenomen planinitiatief. Dit gebeurt door de aanleg van het ruime infiltratiebekken tussen het nieuwe tasveld en de Rode Kruislaan. Dit infiltratiebekken heeft een volume van 1.515 m³ en zorgt voor een aanzienlijk buffering van hemelwater bij overvloedige neerslag.
- Door het voorziene cascadesysteem zal na hevige regenval het open bufferbekken als eerste vollopen, waarna dit kan overlopen in het ondergrondse hemelwaterbekken op de bestaande site. Als laatste stap kan overtollig water via een knijp vertraagd wegstromen en overlopen naar de riolering.
- Het bufferen en infiltreren van hemelwater wordt volledig binnen het eigen deelgebied Vandersanden afgehandeld; er zullen bijgevolg geen effecten van afstromend hemelwater afgewenteld worden naar percelen buiten het deelgebied.
- De nieuw aangelegde buffer met gracht langs de rand van de Schildstraat zorgt voor de opvang van afstromend hemelwater afkomstig van de hoger gelegen noordelijke landbouwgebieden. Door deze geleidelijk en vertraagd af te leiden naar de gracht in de Rode Kruislaan, zal minder afstromend water zich concentreren in het kleine, lagergelegen gebied waar de Schildstraat samenkomt met de Rode Kruislaan.

Door ruim voldoende buffering te voorzien, is voor het grootste deel van het jaar steeds hemelwater ter beschikking om in het productieproces van het bedrijf te gebruiken. Tegelijk zorgt een grote buffering voor voldoende opvang van hemelwater tijdens periodes van overvloedige neerslag, waardoor hemelwater niet afgewenteld wordt op naburige percelen. Het effect van het plan op de pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid wordt binnen het onderzoek naar milieueffecten als neutraal (0) beoordeeld.

Compensatiegebieden

Voor de compensatiegebieden zijn geen fluviale overstromingsgevoelige gebieden van toepassing.

Wat betreft de pluviale overstromingsgevoelige gebieden:

- Deelgebied Koestraat: Langs de oostelijke helft een smalle zone met kleine kans op overstromingen. Over het algemeen is dit bos niet overstromingsgevoelig.
- Deelgebied Zonhoeve: in de zuidoostelijke hoek bevindt zich een zone met middelgrote kans op overstromingen (T100, huidig klimaat).

Gezien bij de verschillende compensatiegebieden het feitelijk gebruik van de bodem niet zal veranderen en geen ingrepen zijn voorzien, zal geen verschil optreden tussen de feitelijke situatie en de beoogde toekomstige situatie. Ook buiten de plancontour van de compensatiegebieden zal geen verandering optreden.

Planologisch gezien betreffen de compensatiegebieden Zonhoeve en Koestraat in de huidige situatie harde bestemmingen, namelijk woonuitbreidingsgebied of gebied voor openbare nutsvoorziening. Deelgebied Zonhoeve is volgens de pluviale overstromingskaart voor een aanzienlijk deel gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Ook een beperkt oostelijk deel van deelgebied Koestraat is gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Vanuit de discipline water wordt het herbestemmen van een harde bestemming naar een openruimte bestemming ter hoogte van overstromingsgevoelig gebied gunstig gepercipieerd.

Het effect m.b.t. overstromingsgevoeligheid wordt dan ook als beperkt positief (+1) beoordeeld voor deelgebieden Koestraat en Zonhoeve.

Water: Oppervlaktewater en Afvalwater

Deelgebied Vandersanden

Er worden voldoende hemelwatervoorzieningen gerealiseerd ter hoogte van deelgebied Vandersanden zodat ruimschoots voldaan wordt aan de vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) Hemelwater van 02/10/2023. Door de aard van het plan is het echter onvermijdelijk dat er een aanzienlijke oppervlakte bijkomend wordt verhard. Hierdoor wordt het effect met betrekking tot oppervlaktewaterkwantiteit als beperkt negatief (-1) beoordeeld ten opzichte van de planologische referentiesituatie. Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie wordt een neutraal (0) effect waargenomen.

Het effect van het plan op de overstromingsgevoeligheid, oppervlaktewaterkwaliteit en op afvalwater wordt als neutraal (0) beoordeeld.

Compensatiegebieden

Bij de compensatiegebieden houdt het voorgenomen planinitiatief in dat de bestaande situatie bestendig wordt. Er treden geen wijzigingen op met betrekking tot oppervlaktewaterkwantiteit, overstromingsgevoeligheid, oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwater. Het effect wordt als neutraal tot beperkt positief beoordeeld.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline oppervlaktewater worden geen milderende maatregelen nodig geacht.

Mens – mobiliteit

De uitbreiding van de stapelruimte en bouw van een nieuwe fabriek voor bakstenen brengen geen productieverhoging met zich mee. Er wordt ook geen bijkomende tewerkstelling verwacht.

Bijgevolg worden ook geen bijkomende mobiliteitseffecten verwacht en komt de toekomstige situatie overeen met de huidige situatie.

Deelgebied Vandersanden

Ten opzichte van de verkeersdoorstroming is er een neutraal effect, ten opzichte van verkeersveiligheid wordt er een positief effect waargenomen. Dit geldt voor zowel de planologische als de feitelijke referentiesituatie.

Compensatiegebieden

De impact m.b.t. verkeersdoorstroming ten opzichte van de planologische referentiesituatie is positief omdat door een herbestemming de gebieden niet ontwikkeld kunnen worden voor openbaar nut (deelgebied Koestraat) of deels voor wonen (deelgebied Zonhoeve). Dit impliceert dat er geen of minder bijkomende verkeersbewegingen zullen ontstaan. Naar verkeersveiligheid wordt er voor alle twee de gebieden een neutraal effect waargenomen.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline Mens – mobiliteit worden er geen milderende maatregelen voorgesteld.

Geluid

Deelgebied Vandersanden

Met betrekking tot '**continue geluid**' wordt ter hoogte van drie meetpunten in de onmiddellijke omgeving van de fabriek een overschrijding van de geldende geluidsnormen waargenomen die titel II van het Vlareem hanteert voor 'nieuwe' geluidsbronnen. Voor de 'bestaande' geluidsbronnen (gerealiseerd vóór 01/01/1993) stelt er zich geen probleem met betrekking tot het respecteren van de richtwaarden voor het specifieke geluidsniveau.

Voor het merendeel van de activiteiten die verantwoordelijk zijn voor de productie van **fluctuerend/incidenteel geluid** op de site van Vandersanden stelt er zich geen probleem om de geluidsnormen te respecteren. Echter wanneer men activiteiten uitvoert die gerelateerd zijn aan de verpakking (B13 & B16) is het niet mogelijk om de strengste grenswaarde voor nieuwe inrichtingen te respecteren ter hoogte van de meest nabijgelegen bewoonde vertrekken aan de Riemsterweg.

Voor het specifieke geluidsniveau afkomstig van het **vrachtverkeer op de site** en van transport op de openbare weg (wegverkeerslawaaï) stelt zich geen probleem met betrekking tot het respecteren van de normen.

Omdat de geluidsimmissie van de bestaande, vergunde situatie op diverse plaatsen de geldende geluidsnormen niet kan respecteren, bekomen we in de actuele situatie op verschillende punten een aanzienlijk negatieve eindscore (-3).

Een geluidssaneringsplan werd opgemaakt met enerzijds saneringsmaatregelen mét een concrete timing om deze situatie zo snel mogelijk recht te zetten en anderzijds postmonitoring in de vorm van geluidsstudies. Dit geluidssaneringsplan is te raadplegen als bijlage 5, toegevoegd aan het Ontwerp Plan-MER en moet worden doorgevoerd.

Het toepassen van de saneringsmaatregelen geluid zullen de eindscores van de drie meetpunten in de onmiddellijke omgeving van de fabriek reduceren tot een beperkt negatieve waarde (-1).

Na doorvoering van de saneringsmaatregelen blijven de wettelijke normen gerespecteerd en wordt voldaan aan de bepalingen conform Vlareem II.

De postmonitoringsmaatregelen in het kader van geluidsbeheersing die moeten worden uitgevoerd, staan eveneens beschreven in het geluidssaneringsplan.

Deze maatregelen omvatten het uitvoeren van onderstaande, opeenvolgende geluidsstudies:

1. Nastudie na implementatie saneringsplan bestaande fabriek: Geluidsstudie na doorvoering van de voorgenomen saneringsmaatregelen uit het saneringsplan om te checken of het specifieke geluidsniveau van Vandersanden op alle beoordelingspunten voldoet aan de vigerende geluidsnormen;
2. Preventieve geluidsstudie na concretisering plannen nieuwe oven: Van zodra de exacte inplanting en karakteristieken van de nieuwe oven gekend zijn (na de zogenaamde 'design freeze'), dient een nieuwe geluidsstudie uitgevoerd te worden om te checken of het voorgestelde ontwerp niet leidt tot een ophoging van geluid ter hoogte van de meest kritische bewoning rondom het bedrijf.
3. Nastudie na realisatie van de nieuwe oven: Na realisatie van de nieuwe oven dient een geluidsstudie opgemaakt te worden om te checken of de nieuwe oven (inclusief projectgeïntegreerde, geluidsreducerende maatregelen) in praktijkomstandigheden voldoen aan de vigerende wetgeving voor geluid.

Deze postmonitoringsmaatregelen zorgen ervoor dat het specifieke geluid afkomstig van de cumulatie van geluidsbronnen van het bedrijf zowel theoretisch als in praktijkomstandigheden tot een aanvaardbaar niveau wordt gebracht, zodat binnen het studiegebied voldaan wordt aan de vigerende wetgeving voor geluid.

Compensatiegebieden

Een bestemmingswijziging van gebied voor openbaar nut naar bos of woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied oefent geen invloed uit op het hier heersende geluidsklimaat.

Milderende maatregelen

Als milderende maatregel vanuit de discipline geluid wordt opgenomen dat het geluidssaneringsplan met enerzijds saneringsmaatregelen en anderzijds postmonitoringsmaatregelen in de vorm van geluidsstudies moet worden doorgevoerd.

Lucht

Deelgebied Vandersanden

De effecten door wijzigingen in verkeersintensiteit, bedrijvigheid, stofemissies en ten gevolge van stikstofdepositie zijn neutraal.

Door middel van de online impactscoretool wordt de impactscore van een project berekend. De impactscore is de procentuele bijdrage van de stikstofdepositie t.g.v. een exploitatie aan de meest kritische depositiewaarde (KDW) van habitats en zoekzones in de speciale beschermingszones aangewezen in uitvoering van de Habitatrichtlijn (SBZ-H).

De impactscore berekent enkel de stikstofdepositiebijdrage t.h.v. SBZ (niet in VEN-gebied), en dit voor de cumulatieve stikstofbijdrage van de ovens en de verkeersgeneratie.

De Impactscore voor de verschillende emissiebronnen tijdens de exploitatiefase bedraagt:

- Vermesting: 0,142 %
- Verzuring: 0,142 %
- Impactscore (vermesting/verzuring) voor Nederland: 0,015 %

De Impactscore t.h.v. SBZ blijft bijgevolg ruimschoots onder de drempelwaarde van 1 % van de KDW zoals voor verkeersgenererende projecten opgenomen in het stikstofdecreet. Het effect wordt als verwaarloosbaar (0) beoordeeld. Het rapport van de Impactscore kan teruggevonden worden in Bijlage 2 bij het Ontwerp Plan-MER. Hierbij werd rekening gehouden met de VL0PS25 (meteojaar 2017, emissie 2023) en de geüpdatete KDW-waarden bij de update van de Impactscoretool d.d. 04/07/2025.

De impactscoreberekening is hier < 1% zodat voldaan wordt aan de modaliteiten van het stikstofdecreet. Er moet bijgevolg geen passende beoordeling worden opgemaakt.

Compensatiegebieden

Er treden geen effecten op ten gevolge van bedrijvigheid, stofemissies en/of wijziging in verkeersintensiteiten ter hoogte van de compensatiegebieden. Het effect wordt als neutraal beoordeeld.

Milderende maatregelen

Vanuit de discipline lucht worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

Bij het toepassen van de momenteel van toepassing zijnde milieukwaliteitsnormen ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$), wordt een beperkt negatief (-1) effect bekomen voor NOx. Enkel bij toepassen van de nieuwe EU-richtlijnen die pas in 2030 van kracht gaan, wordt een negatief (-2) effect bekomen. Hiervoor gebeurde onderzoek naar de nood tot milderende maatregelen (zie paragraaf 7.5.5. van het Ontwerp Plan-MER) en werd geoordeeld dat er geen milderende maatregelen van toepassing zijn voor de beperking van de emissie van NOx.

Gezien het planniveau van voorliggend Ontwerp Plan-MER, de onzekerheid rond de exacte emissiewaarden van de toekomstige oven en het feit dat de luchtkwaliteitsnormen waarmee beoordeeld wordt pas in 2030 in voege treden, zullen voorgenoemde elementen op projectniveau meer gedetailleerd kunnen uitgewerkt worden.

Biodiversiteit

Deelgebied Vandersanden

Bij vergelijking tussen de toenames en afnames blijkt dat er netto een toename is van 0,79 ha met biologische waarden, hetzij holle weg (in ontwikkeling) hetzij waterbuffer en uitbreiding groenbuffer. Vergeleken met de totale oppervlakte van de uitbreidingszone is dat een belangrijke toename. Getoetst aan de feitelijke referentie is het effect van de uitbreidingszone conform het beoordelingskader een positief effect, score +2. Getoetst aan de planologische referentie veroorzaakt de uitbreiding van Vandersanden geen of een verwaarloosbaar direct effect op de natuur door ruimte inname, score 0.

Omdat rond industriegebied bufferzones verplicht zijn, mildert het plan zelf al het effect van geluid op de omgeving. Tussen het tasveld en de landbouwweg is een grondwal aanwezig, hierdoor wordt niet verwacht dat ter hoogte van de holle weg en het landbouwgebied belangrijke geluidshinder zal zijn. Omdat het voorgenomen plan een ruimte voorziet waar een waterbuffering aangelegd kan worden, met afmetingen conform de actuele versie van de hemelwaterverordening, is dit effect op wijzigingen in de waterhuishouding in het slechtste geval beperkt negatief.

De geplande nieuwe oven in de lange termijn uitbreiding heeft volgens de discipline geluid geen effect wanneer het brongeluid ervan 90 dB(A) bedraagt. De beoordeling daarvan gebeurde ter hoogte van woningen. Op de biodiversiteit worden dan ook geen effecten verwacht.

Er is geen wijziging in het effect van lichthinder op de gevoelige soorten die gebruik maken van de holle weg (door verlegging ervan). Het effect is neutraal.

Er is geen passende beoordeling nodig. Het plan zal geen effecten hebben op gebieden van de habitat- en vogelrichtlijn. De impactscoreberekening is $< 1\%$ (zie discipline lucht) zodat voldaan wordt aan de modaliteiten van het stikstofdecreet.

Compensatiegebieden

Voor de twee compensatiegebieden wordt er een positief effect vastgesteld met betrekking tot directe winst van vegetaties en leefgebied voor soorten.

Omdat in gebied voor openbaar nut geluidsemissies opmerkelijk hoger kunnen liggen dan in bos, is het effect van een bestemmingswijziging in het deelgebied Koestraat positief. Voor het deelgebied Zonhoeve geldt dat omdat zowel in woongebied als landbouwgebied geluidsemissies beperkt zijn, het effect als neutraal wordt beoordeeld.

Het effect op de waterhuishouding wordt ook positief beoordeeld in de twee deelgebieden omdat extra verharding wordt verhinderd.

Een bestemmingswijziging ter hoogte van beide deelgebieden zou vermestende en verzurende emissies voorkomen die zouden ontstaan bij ontwikkeling van deze zones voor een openbaar nut. Voor de deelgebieden Koestraat en Zonhoeve is er bij een bestemmingswijziging een positief effect met betrekking tot lichthinder.

Milderende maatregelen

Er zijn geen milderende maatregelen vereist.

Mens – ruimtelijke aspecten

Deelgebied Vandersanden

Door het uitbreidingsgebied Vandersanden verliest landbouw een gebruiksoppervlakte van ca. 4 ha die was aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (-1, beperkt negatief effect). Door via de planeigen maatregel het verlies aan HAG te compenseren door herbestemming van een compensatiegebied, wordt het effect met betrekking tot ruimtegebruik en gebruikskwaliteit getemperd.

Het GRUP maakt o.a. de bouw van een nieuwe fabriek met ‘oven van de toekomst’ mogelijk, en een nieuw expeditiekantoor nabij de nieuwe in- en uitrit langs de Rode Kruisstraat. Op die manier blijven de toekomstplannen van het bedrijf Vandersanden gegarandeerd (+2, positief effect).

Het RUP bevestigt ook de 3 m brede bufferstrook in het landbouwgebied aan de overzijde van de verlegde Schildstraat om erosie te voorkomen. Dit is een positieve ingreep voor landbouw.

De brede groenbuffer van de uitbreidingszone zorgt ervoor dat de beleving van het landbouwgebied rondom weinig verandert, alhoewel het bedrijventerrein planologisch uitbreidt. De verlegging van de Schildstraat als holle weg, uitsluitend te gebruiken door landbouwvoertuigen, fietsers en wandelaars doet ook vrij natuurlijk aan. Het effect ten opzichte van ruimtebeleving is neutraal.

Compensatiegebieden

De functionele wisselwerking tussen de twee compensatiegebieden en hun ruimere omgeving zal bij een herbestemming positieve tot zeer positieve effecten genereren.

Het deelgebied Koestraat in Eigenbilzen is bebost. Het verlies aan ruimte voor openbaar nut is beperkt, gezien er vandaag geen concrete invulling op tafel ligt.

Bij deelgebied Zonhoeve in Beverst zou een herbestemming naar agrarisch gebied juridische zekerheid geven aan de professionele gebruikers ervan (+2, positief effect). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bilzen wordt dit gebied planologisch aangeduid als reservegebied voor wonen. Op basis van de feitelijke referentiesituatie bestaat de helft van het gebied uit overstromingsgebied (zie hoofdstuk 7.2.2.2) waardoor in de feitelijke situatie het gebied minder geschikt is als woonuitbreidingsgebied.

De huidige belevingswaarde ter hoogte van de twee compensatiegebieden blijft na een herbestemming behouden.

Milderende maatregelen

Er worden vanuit de discipline Mens – Ruimtelijke aspecten geen milderende maatregelen voorgesteld.

Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie

Deelgebied Vandersanden

Gezien er geen waardevol erfgoed voorkomt op de uitbreidingszone Vandersanden is er geen effect op erfgoedwaarden.

Het planvoornemen veroorzaakt geen belangrijk verlies of aantasting van waardevolle landschapselementen en –structuren door ruimtebeslag en verbreking of wijziging van landschapsecologische relaties.

Compensatiegebieden

De impact van een bestemmingswijziging in de twee compensatiegebieden is zeer positief omdat er hierdoor niet zal kunnen worden ontwikkeld voor openbaar nut en/of wonen. Dit impliceert dat de huidige landschapsstructuur blijft bestaan.

Omdat er geen erfgoedwaarden voorkomen in deelgebied Koestraat en deelgebied Zonhoeve zijn er hier geen effecten te verwachten.

Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

Klimaatreflex

In grote lijnen betreffen de voornaamste gevolgen van klimaatverandering: verhoogde temperaturen, langere periodes van droogte en kortstondige regenbuien met hogere intensiteiten. Klimaatverandering kan een invloed hebben op het voorgenomen plan en omgekeerd kan ook de invulling van het voorgenomen plan (de menselijke activiteiten) een bijdrage leveren aan de klimaatverandering.

Het voorgenomen plan past reeds onderstaande maatregelen toe om enerzijds de bijdrage van het voorgenomen plan op klimaatverandering te beperken en anderzijds om het plan op zich meer klimaatrobust uit te voeren:

- Bij het plan zelf worden maatregelen voorzien voor hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van het hemelwater. De inrichting van het deelgebied Vandersanden voorziet in een duurzame waterhuishouding van het terrein.
- Het bufferen en infiltreren van hemelwater zal volledig binnen het deelgebied Vandersanden gebeuren, er zullen bijgevolg geen effecten van afstromend hemelwater afgewenteld worden naar zones buiten het deelgebied.
- Groenzones en kleinschalige landschapselementen zorgen voor biologisch waardevolle elementen en een koelend effect. Het deelgebied Vandersanden voorziet in een holle weg met een beplante anti-erosiestrook van 3m breed.
- Energieverbruik en uitstoot van CO₂ kan worden beperkt door gebruik van energiezuinige technieken als energie-efficiënte ventilatie, verlichting, verwarming en isolatie. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een emissiearme oven-van-de-toekomst.
- Inzake de verkeersemisies kan (algemeen) een bijdrage aan de klimaatdoelstellingen worden geleverd door in te zetten op duurzame mobiliteit en optimalisering van het transport.
- Het voorzien van voldoende laadpalen op de bestaande parkings om het gebruik van elektrische auto's van werknemers en bezoekers te faciliteren en aan te moedigen.

Milderende maatregelen

Wat betreft de klimaatreflex worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

Externe veiligheid in MER

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plan zelf voorziet geen Seveso-inrichtingen. Het plangebied bevindt zich ook niet binnen een consultatiezone van een Sevesobedrijf.

Grensoverschrijdenden effecten

Het deelgebied Vandersanden bevindt zich in de gemeente Bilzen-Hoeselt. De meest nabije landsgrens (Nederland) bevindt op ca. 5,8 km ten oosten van het deelgebied Vandersanden.

Rekening houdend met de aard van het voorgenomen gewestelijk RUP, de afstanden tot de grenzen en de in de effectenbespreking onderzochte impact, worden potentiële grensoverschrijdende effecten als niet-betekenisvol beoordeeld.

5.1.2 Milderende maatregelen overzicht

In onderstaande tabel wordt de discipline weergegeven waarbinnen een milderende maatregel werd geformuleerd en hoe er zal worden omgegaan met een doorvertaling in het GRUP.

Tabel 5: Milderende Maatregel en vertaling in voorliggend GRUP

Milderende maatregel	Vertaling in voorliggend GRUP
<i>Geluid en trillingen</i>	
Als milderende maatregel vanuit de discipline geluid wordt opgenomen dat het geluidssaneringsplan met enerzijds saneringsmaatregelen en anderzijds postmonitoringsmaatregelen in de vorm van geluidsstudies moet worden doorgevoerd.	<p>Hiertoe wordt een bindende overeenkomst conform artikel 2.2.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tussen Vandersanden Steenfabrieken en de Vlaamse Regering opgenomen bij voorliggend GRUP.</p> <p>Het geluidssaneringsplan is te raadplegen als bijlage 5, toegevoegd aan het Ontwerp Plan-MER.</p> <p>De geluidsstudies zullen na bezorging aan het Departement Omgeving worden gepubliceerd op het uitwisselingsplatform voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>

5.2 Veiligheidsrapportage

Ruimtelijke veiligheidsrapportage is een rapportagevorm die betrekking heeft op een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Een ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een bestemmingswijziging van één of meerdere gebieden. De planologische bestemming legt vast welke ruimtelijke ontwikkelingen er in een gebied mogelijk zijn.

Ontwikkelingen in de buurt van Seveso-inrichtingen of ontwikkelingen waarbij Seveso-inrichtingen betrokken zijn, kunnen een invloed hebben op de risico's van zware ongevallen. De ruimtelijke veiligheidsrapportage ziet erop toe dat ruimtelijke ontwikkelingen de preventie van zware ongevallen of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang brengen.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage kan leiden tot het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op basis van de elementen uit de startnota besliste het Team Omgevingseffecten op 16 april 2021 reeds dat er géén ruimtelijk veiligheidsrapport gemaakt moet worden (Kenmerk RVR-AV-1394) voor het deelgebied Vandersanden. Dit deelgebied is niet binnen de consultatiezone van Seveso-inrichtingen gelegen en het plan voorziet géén nieuwe inplantingen van Seveso-inrichtingen.

Het Team Omgevingseffecten besliste op 13 februari 2025 dat er géén ruimtelijk veiligheidsrapport gemaakt moet worden (Kenmerk RVR-AV-3453) met betrekking tot alle deelgebieden, opgenomen in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het GRUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt. Het advies van team Externe Veiligheid van het Departement Omgeving is opgenomen als bijlage VII bij dit Ontwerp GRUP.

6 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt weergegeven in volgende tabel. De ruimtebegroting geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingswijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridisch bindende waarde: ze worden ter informatie toegevoegd. De oppervlaktes in deze tabel werden afgerond op een hectare.

Naast het deelgebied 1: Vandersanden zullen deelgebied 2: Koestraat en deelgebied 3: Zonhoeve een bestemmingswijziging ondergaan.

Tabel 7: Ruimtebegroting totale plangebied

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Ontginning en Waterwinning (gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen)	0 ha	4 ha	+4 ha
Landbouw	4 ha	2 ha	-2 ha
Bos	0 ha	3 ha	+3 ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	3 ha	0 ha	-3 ha
Wonen (woonuitbreidingsgebied)	2 ha	0 ha	-2 ha

7 Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Bij planschade wordt voorzien in financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevat van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in bijlage IV bij dit Ontwerp GRUP. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

In dit GRUP wordt voor het deelgebied 1: Vandersanden geen bestemmingswijziging doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie. Voor dit gebied werd een omkeerbaarheid in de stedenbouwkundige voorschriften ingeschreven. Dit wil zeggen dat deze zone bij een eventuele stopzetting van bedrijfsactiviteiten in het kader van verwerking van oppervlakedelfstoffen opnieuw de bestemming agrarisch gebied krijgt.

Voor het deelgebied 2: Koestraat en het deelgebied 3: Zonhoeve wordt er mogelijk een bestemmingswijziging doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

Het register (tekst en plannen) is als bijlage IV bij dit GRUP terug te vinden.

8 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften, een overeenkomst en op te heffen voorschriften

8.1 Vertaling van geluidssaneringsplan naar een overeenkomst

Bij het onderzoek naar de milieueffecten werd een geluidssaneringsplan opgemaakt met enerzijds geluids-reducerende maatregelen en anderzijds postmonitoringsmaatregelen in de vorm van geluidsstudies. De maatregelen beschreven in dit plan 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 bevoegde overheid, hier de Vlaamse Regering, opgemaakt en als bijlage VII opgenomen bij voorliggend Ontwerp GRUP.

Het geluidssaneringsplan uit het milieueffectenonderzoek omvat geluids-reducerende maatregelen en postmonitoringsmaatregelen. Het toepassen van de geluids-reducerende maatregelen zullen het geluidsniveau in de onmiddellijke omgeving van de fabriek reduceren tot een aanvaardbare waarde.

De postmonitoringsmaatregelen houden in:

1. Na-studie na implementatie van het saneringsplan met betrekking tot de bestaande fabriek: geluidsstudie na doorvoering van de voorgenomen saneringsmaatregelen uit het saneringsplan om te checken of het specifieke geluidsniveau van Vandersanden op alle beoordelingspunten voldoet aan de vigerende geluidsnormen,
2. Preventieve geluidsstudie na concretisering van de plannen over de nieuwe fabriek: van zodra de exacte inplanting en karakteristieken van de nieuwe fabriek op projectniveau gekend zijn (na de zogenaamde 'design freeze'), dient een nieuwe geluidsstudie uitgevoerd te worden om te checken of het voorgestelde ontwerp niet leidt tot een ophoging van geluid ter hoogte van de meest kritische bewoning rondom het bedrijf.
3. Na-studie na realisatie van de nieuwe fabriek: na realisatie van de nieuwe fabriek dient een geluidsstudie opgemaakt te worden om te checken of de nieuwe fabriek (inclusief project-geïntegreerde, geluids-reducerende maatregelen) in praktijkomstandigheden voldoen aan de vigerende wetgeving voor geluid.

Deze postmonitoringsmaatregelen zorgen ervoor dat het specifieke geluid afkomstig van de cumulatie van geluidsbronnen van het bedrijf zowel theoretisch als in praktijkomstandigheden tot een aanvaardbaar niveau wordt gebracht, zodat binnen het studiegebied voldaan wordt aan de vigerende wetgeving voor geluid.

Bovengenoemde geluidsstudies zullen, wanneer zij worden gefinaliseerd, worden aangeleverd aan het Departement Omgeving zodat zij kunnen worden gepubliceerd op het uitwisselingsplatform voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op deze manier worden de resultaten publiek ontsloten en de inspanningen van het bedrijf Vandersanden kenbaar gemaakt.

8.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, de visie en het ruimtelijk concept voor het gebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze stap wordt in een tabel samengevat weergegeven ("Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling"):

- de titel van het stedenbouwkundig voorschrift;
- in de eerste kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt voor de eerder beschreven inhoudelijke elementen die een verordenende vertaling vereisen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de typevoorschriften zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 11/04/2008. De tabel geeft de samenhang weer tussen het toekomstbeeld van het gebied, het verordenende gedeelte (plan en stedenbouwkundig voorschrift) en zonodig de relatie met vroegere plannen en voorschriften. Op die manier is het bij de interpretatie van stedenbouwkundige voorschriften steeds duidelijk wat de ontwerper ermee heeft bedoeld;
- de tweede kolom geeft samenvattend weer welke ruimtelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het gebied. Deze bevatten verwijzingen naar het afbakeningsproces, de visie en het ruimtelijk concept én ook aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen relevant bij de invulling van het gebied. De verordenende delen van het GRUP (het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften) bevatten alle rechs vereiste elementen, maar zonder het plan al te gedetailleerd te maken. Op die manier verzekeren we dat het plan ook aan de toekomstige vereisten zal tegemoetkomen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div></div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Ontginning en Waterwinning' en de subcategorie 'gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen'.</i></p> <p>Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen</p> <p>1.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlakedelfstoffen verwerken. Ook secundaire grondstoffen die aanvullend naast oppervlakedelfstoffen worden ingezet in het productieproces, mogen worden verwerkt.</p> <p>Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p>	<p>Artikel 1 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Het gebied is bestemd voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het gebruik van secundaire materialen (reststromen en/of gerecyclede grondstoffen) zal aan belang winnen naast het gebruik van oppervlakedelfstoffen. Hierdoor krijgen deze reststromen een tweede leven, kan de milieu-impact van de productie (CO2) worden gereduceerd en kan energie worden bespaard. Ook secundaire grondstoffen die aanvullend naast oppervlakedelfstoffen kunnen worden ingezet in het productieproces, mogen binnen deze bestemming worden verwerkt.

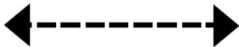
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>1.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen</p> <p>De volgende handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, - De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces. <p>Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen en constructies moeten kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd worden in de omgeving. - Nieuwbouw moet worden beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> 1. Een expeditiekantoor ter hoogte van de in- en uitrit aan de Rode Kruislaan. De totale grondoppervlakte (footprint) van het expeditiekantoor bedraagt maximaal 200 m² met een maximale bouwhoogte van 7 meter. 2. Een fabriek aansluitend aan bestaande bedrijfsgebouwen. De fabriek mag maximaal een zone van 200 m² binnen de afbakening van het deelgebied Vandersanden innemen met een maximale bouwhoogte van 15 meter. - De bedrijfszone wordt landschappelijk ingekleed door de aanleg van een buffer met een breedte van minimaal 15 meter. - Naast de buffer, evenwijdig aan de Rode Kruislaan wordt een open waterbuffersysteem gerealiseerd. De waterbuffer wordt op natuurlijke wijze aangelegd, is blootgesteld aan de lucht en dus niet overdekt en is voldoende groot gedimensioneerd om al het hemelwater van de uitbreidingszone op te vangen. Het waterbuffersysteem dient enerzijds als bufferbekken in functie van hergebruik en anderzijds als infiltratiebekken waarbij regenwater in de bodem kan infiltreren. - Tussen de Schildstraat en het noordelijk gelegen perceel 310B wordt een buffer tegen erosie voorzien. Vanaf de noordelijke insteek van het talud op hoogte van het maaiveld wordt een strook van minimaal 3 meter breed als buffer tegen erosie ingericht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces verwerken (hoofdfunctie). Kantoren en toonzalen zijn alleen toegelaten met het oog op de eigen bedrijfsactiviteiten. Kleinhandel is niet toegelaten. - Alle handelingen (steenbakkerij, loodsen, verharde oppervlakten) voor de tijdelijke opslag en verwerking van oppervlakedelfstoffen uit groeven en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces zijn mogelijk. - Alle handelingen voor de tijdelijke opslag van en groothandel in hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, zijn mogelijk. - Andere functies zijn niet toegelaten. - Bij de inrichting van het gebied moet aandacht besteed worden aan hoe de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de verwerkende installaties op de omgeving geminimaliseerd kan worden. <p>Toelichting over de randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe gebouwen in functie van productie (productiehal, hal voor kleivoorbereiding...) worden verondersteld aan te sluiten bij de bestaande gebouwen van de steenbakkerij. - De bedrijfszone zal worden afgeschermd van het omringende landschap door een buffer. Deze buffer is gelegen binnen het deelgebied Vandersanden. De invulling en uitvoering van de buffer worden beschreven in Artikel 3. - Een steenbakkerij met aanhorigheden kan emissies veroorzaken naar lucht, water en land. Permanente verfijning en bijsturing van de gebruikte technieken en procédés leiden tot een aanhoudende vermindering van de impact ervan op mens en milieu. Dit gaat o.a. over oplossingen om emissies ten gevolge van productie en transport te reduceren, het energieverbruik te verminderen, de afvalwaterlozing tot nul te herleiden en het ontwerp van verpakkingen te optimaliseren. - De inrichting van een gebied volgens de principes "maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik" draagt bij tot het verminderen van specifieke klimaatgevoeligheden zoals o.a. hittestress en overstromingsrisico's. - De waterbuffer wordt aansluitend aan de buffer evenwijdig aan de Rode Kruislaan ingeplant, en wordt op een natuurlijke wijze aangelegd zodanig dat deze een landschappelijke meerwaarde kan opleveren.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze strook is voorzien van een afwateringsgracht en wordt beplant met streekeigen loofhout.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende verharde oppervlakte moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. De contouren van het deelgebied Vandersanden - de buffer, zone voor het waterbuffersysteem, de buffer tegen erosie en de taluds van de holle weg - blijven onverhard. De buffer wordt enkel onderbroken over een lengte van maximaal 12 meter ter hoogte van de ontsluiting voor vrachtverkeer helemaal in het noorden van het deelgebied Vandersanden. - Bij de inrichting wordt uitgegaan van de principes 'maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik'. <p>Mobiliteitseffectenstudie</p> <p>Ter hoogte van het deelgebied Vandersanden wordt de impact van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer, op de nabije omgeving maximaal beperkt.</p> <p>In een mobiliteitseffectenstudie, opgenomen bij elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwe bedrijfsgebouwen, uitbreidingen van gebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte, inrichtingswerken en/of opslag- en overslaginstallaties, wordt aangetoond welke maatregelen de aanvrager voorziet om de mobiliteitsimpact te beperken.</p> <p>Welk type van mobiliteitseffectenstudie (mobiliteitstoets of mobiliteitsstudie/MOBER) wordt opgemaakt, is afhankelijk van het soort project, de omvang van het project en de specifieke ligging.</p> <p>1.3 Bepalingen over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de oprichting van windturbines op efficiënt bodemgebruik, de optimale ontsluitingsinfrastructuur of de eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) moeten in de lokalisatienota beschreven en geëvalueerd worden.</p>	<p>Dit waterbuffersysteem heeft twee functies: Het dient enerzijds als bufferbekken en anderzijds als infiltratiebekken waarbij regenwater in de bodem kan infiltreren.</p> <p>Omdat een goede ontsluiting van dit gebied en de ontsluiting en mobiliteit als geheel essentieel is, is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat elke aanvraag voor een omgevingsvergunning onder meer getoetst moet worden aan de impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid. Het is belangrijk dat elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte de nodige informatie hierover bevat.</p> <p>Toelichting over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de meest recente omzendbrief over het afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines (OMG/2024/1).</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Aanduiding in overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 2. Ontsluiting</p> <p>2.1 Bepalingen over de ontsluiting</p> <p>De ontsluiting voor vrachtverkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingsweg uitsluitend ter hoogte van de Rode Kruislaan (N758).</p> <p>Vrachtverkeer voor het laden van bakstenen heeft één in- en uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan. Deze ontsluiting geeft vanaf de Rode Kruislaan toegang tot de productiehallen en de stapelplaatsen voor bakstenen. De ontsluiting heeft een maximale breedte van 12 meter.</p> <p>Het vrachtverkeer voor het aanleveren van grondstoffen verloopt langs één inrit die zich bevindt ten zuiden van het deelgebied Vandersanden aan de Rode Kruislaan en de gemeenschappelijke uitrit met het overige vrachtverkeer uiterst noordelijk ter hoogte van het deelgebied Vandersanden aan de Rode Kruislaan.</p> <p>De ontsluiting voor vrachtverkeer staat op het grafisch plan aangegeven met symbolen voor ontsluiting.</p> <p>Aanpassingen aan de ontsluiting en het verharderen ervan is toegelaten.</p> <p>Bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegestaan. Enkel voor hulpdiensten kan er een bijkomende ontsluiting worden voorzien.</p> <p>De Schildstraat wordt niet gebruikt voor bedrijfsontsluiting. Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.</p>	<p>Artikel 2 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>In samenspraak met de gemeente Bilzen-Hoeselt werd beslist om geen vrachtverkeer meer te laten toekomen aan de Riemsterweg. Zo zal de verkeersafwikkeling van en naar de kern vlotter kunnen verlopen en wordt de schoolomgeving in Kleine-Spouwen veiliger.</p> <p>Vrachtverkeer voor het laden van bakstenen krijgt één in- en uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan. Vrachtverkeer voor het aanleveren van grondstoffen verloopt langs één inrit zuidelijk aan de Rode Kruislaan en de gemeenschappelijke uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan.</p> <p>Personenwagens hebben één inrit en één uitrit aan de Riemsterweg, dit blijft behouden.</p> <p>De uitrit voor vrachtwagens die werd vervangen door de nieuwe ontsluiting ten noorden van de uitbreidingszone was niet meer nodig en werd verwijderd. De buffer werd gedicht.</p> <p>De buurtweg nr. 3 of gemeenteweg (Schildstraat) werd in noordelijke richting opgeschoven en opnieuw rond de groenbuffer van de bedrijfssite gelegd. De nieuwe weg vindt aan westelijke zijde onveranderd aansluiting op de bestaande buurtwegen en aan oostelijke zijde wordt er meer naar het noorden aangesloten op de Rode Kruislaan.</p> <p>Op die manier wordt er binnen het netwerk van buurtwegen opnieuw een logische aansluiting gecreëerd.</p> <p>De aansluiting van de gemeenteweg Schildstraat met de Rode Kruislaan en de ontsluiting vanaf het deelgebied Vandersanden met de Rode Kruislaan worden van elkaar gescheiden door een groene buffer van 15 meter breed.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Aanduiding in overdruk - vlakvormig</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 3. buffer</p> <p>3.1 Bepalingen over de overdruk</p> <p>Deze overdruk wordt voorzien voor een buffer die de bedrijfszone scheidt van de aangrenzende zones. Deze buffer voldoet aan de voorwaarden over landschappelijke inpassing, ecologische invulling, visuele afscherming, geluidsafscherming, afstand en beheersing van hinder.</p> <p>3.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Een lokale onderbreking van de buffer is enkel toegestaan om redenen van brandveiligheid of als toegangsweg in functie van fietsers en voetgangers.</p> <p>Ook de uitvoering van waterbeheersingswerken zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Uitvoering en invulling buffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buffer heeft een breedte van minimaal 15 meter. De buffer vangt aan: <ol style="list-style-type: none"> 1. op de grens van het deelgebied Vandersanden evenwijdig met de Rode Kruislaan, dit komt overeen met de rooilijn van de weg. 2. langs perceel 310B, waar de Schildstraat een holle weg is vanaf de zuidelijke insteek van het talud van de holle weg in de richting van de bedrijfssite. Dit komt overeen met de zuidelijke rooilijn van de Schildstraat. 3. Langs perceel 309A waar de Schildstraat geen holle weg is, op een afstand van 1 meter vanaf de grens van de weg in de richting van de bedrijfssite. Dit komt overeen met de rooilijn van de Schildstraat. - De aanplant van de buffer moet gebeuren met inheemse, standplaatsgeschikte soorten. 	<p>Artikel 3 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Toelichting over uitvoering en invulling van de buffer</p> <p>De uitbreiding van de bedrijfssite Vandersanden omvat ook de plaatselijke verlegging en uitbreiding van de bestaande landschapsbuffer. Het gedeelte van de buffer waar de uitbreiding overheen komt, werd reeds vervangen door een landschapsbuffer met een breedte van minimaal 15 meter rondom de uitbreidingszone. De buffer werd binnen de perimeter van het deelgebied gerealiseerd. De landschapsbuffer werd continu doorgetrokken over de volledige lengte en breedte (met uitzondering ter hoogte van de nieuwe ontsluiting in het noordoosten waar een beperkte opening werd gelaten). Het doel is dat de bedrijfsactiviteiten zich ook naar de toekomst toe op een kwalitatieve wijze blijven inpassen en er een verantwoorde aansluiting wordt gevormd op de aanliggende open ruimte.</p> <p>De buffer met een breedte van minimaal 15 meter vangt steeds aan vanaf de rooilijn van de weg. Een plan en bijhorend profielenplan van de buffer zullen steeds worden opgenomen in de inrichtingsstudie van het deelgebied Vandersanden. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen.</p> <p>Een rooilijn is de door de overheid (gewest, gemeente, ...) vastgelegde gewenste grens tussen het openbaar domein (de weg) en de aangrenzende private gronden. Het rooilijnplan van de Schildstraat en het plan met profielenplan van de buffer worden opnieuw als additionele bijlagen bij dit GRUP gevoegd.</p> <p>Vandersanden voorziet om de buffer in het deelgebied Vandersanden meervoudig aan te wenden door deze in te zetten voor natuurversterking. Er wordt onder andere gedacht aan bijenhôtels, mussenlofts...</p> <p>De karakteristieken van de achterliggende holle weg werden bij de aanleg van de nieuwe weg meegenomen zodat ook deze een meerwaarde kan betekenen voor de natuur en de omgeving.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - De buffer ligt steeds binnen het deelgebied Vandersanden en omzoomt het nieuwe deel van de bedrijfssite. De buffer wordt enkel onderbroken over een lengte van 12 meter ter hoogte van de ontsluiting voor vrachtverkeer helemaal in het noorden van het deelgebied Vandersanden. - De buffer moet worden aangelegd ten laatste in het plantseizoen dat volgt op het bekomen van een omgevingsvergunning voor de handelingen zoals opgenomen in artikel 1. <p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelgebied Vandersanden wordt een inrichtingsstudie met onder andere informatie over de buffer, het waterbuffersysteem en de anti-erosie strook gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document met plan en profielen voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Specifiek gaat de inrichtingsstudie in</p> <ul style="list-style-type: none"> - op de wijze waarop het gebied ontsloten wordt - op de inplanting en vormgeving van de buffer - op het waterbuffersysteem met infiltratievoorzieningen - op de inplanting van bedrijfseigen structuren binnen het deelgebied (fabriek, opslag- en overslag, stapelplaatsen, ...) - op het beheer van de buffer, waterbuffersysteem en anti-erosie strook met gracht <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt mee overgemaakt aan de adviesverlenende instanties zoals de procedure voor de behandeling van aanvragen dit aangeeft. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die betrekking heeft op het deelgebied Vandersanden kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De bestaande inrichtingsstudie kan als voorbeeld dienen.</p>	<p>Voor realisatie van vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen dienen de veiligheidsvoorschriften zoals voorgeschreven in het advies van Elia te worden opgevolgd: Bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden. Het type beplanting in de groenbuffer, opgenomen in de inrichtingsstudie, werd gekozen op basis van het advies van Elia.</p> <p>Inrichtingsstudie</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Een inrichtingsstudie verduidelijkt hoe de omgevingsvergunningsaanvraag past in een globale landschapsvisie.</p> <p>Om tot een gebiedsspecifieke inrichtingsvisie te komen, dienen aspecten zoals biodiversiteit, erosieproblematiek, infiltratiemogelijkheden, compatibiliteit met het naastliggende landbouwgebied en landschappelijke integratie in rekening gebracht te worden. Een inrichtingsplan werd opgemaakt voor de buffer die rondom het deelgebied Vandersanden werd gerealiseerd. Hierin staan de concrete invulling en uitvoering van de buffer beschreven. De buffer situeert zich steeds binnen de afbakening van het deelgebied Vandersanden.</p> <p>Voor realisatie van vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen dienen de veiligheidsvoorschriften zoals voorgeschreven in het advies van Elia te worden opgevolgd: bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden. Het type beplanting in de groenbuffer, opgenomen in de inrichtingsstudie, werd gekozen op basis van het advies van Elia.</p> <p>Doorgangen in de buffer</p> <p>Een buffer behoort tot de bedrijfssite en moet een overgang vormen tussen de zone voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen en de aangrenzende bestemmingen. Wat kan toegelaten worden in een buffer, is beperkt. In dit gebiedsspecifieke geval is het belangrijk om te duiden dat toegangswegen enkel kunnen worden toegelaten voor zover ze expliciet aangewezen zijn in het RUP.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Aanduiding in overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 4. Verbinding voor langzaam verkeer</p> <p>4.1 Bepalingen over de verbinding voor langzaam verkeer</p> <p>Om functionele relaties te leggen, wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Het gaat concreet over de verlegde Schildstraat binnen deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>De verlegde Schildstraat binnen deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Tussen de Rode Kruislaan en het achterliggende gebied en/of het gehucht Berg wordt een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd.</p> <p>De gemeenteweg Schildstraat vindt aan westelijke zijde onveranderd aansluiting op de bestaande gemeentewegen en aan oostelijke zijde wordt er aangesloten op de Rode Kruislaan.</p> <p>De verlegde Schildstraat valt volledig binnen het deelgebied Vandersanden. De nieuwe weg ten noorden van de bufferzone rond de bedrijfssite Vandersanden heeft het profiel van een holle weg langsheen perceel 310B. De Schildstraat heeft een verhard rijvlak van 3 meter breed en aan beide zijden van de weg blijft een vlakke, onverharde ruimte van 1 meter vrij zodat ook bredere landbouwvoertuigen probleemloos kunnen passeren. De taluds van de holle weg worden met streekeigen loofhout geplant.</p>	<p>Artikel 4 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Toelichting over verbinding voor langzaam verkeer</p> <p>Een verbinding voor langzaam verkeer moet, in zoverre dit technisch mogelijk is en zonder het functioneren en de veiligheid in het gedrang te brengen, steeds compact, aantrekkelijk, flexibel en adaptief worden ontworpen in functie van het duurzaam ruimtegebruik en de klimaatadaptatie en -mitigatie.</p> <p>Bij het ontwerpen van een verbinding voor langzaam verkeer dient steeds maximaal gestreefd te worden naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zoveel mogelijk beperken van de ruimte-inname voor de verbinding, - het inrichten van de verbinding zodat deze aangepast is aan zijn omgeving, uitgaat van de karakteristieken van het omliggende landschap, opgebouwd is met gepaste materialen, aantrekkelijke uitzichten oplevert en het erfgoed in de omgeving waardeert. <p>De verlegde Schildstraat binnen deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Door de bedrijfsuitbreiding werd de Schildstraat in noordelijke richting opgeschoven en opnieuw rond de buffer van de bedrijfssite aangelegd. De verlegde gemeenteweg valt volledig binnen het deelgebied Vandersanden, in perceel 38C.</p> <p>De karakteristieken van een holle weg worden bij de aanleg van de nieuwe weg meegenomen zodat ook deze een meerwaarde kan betekenen voor de natuur en de omgeving. De beplanting wordt voorzien met gelijkaardige streekeigen soorten dan in het originele wegprofiel.</p> <p>Er zal rekening worden gehouden met een optimale soortenkeuze in het kader van naastliggende landbouwactiviteiten.</p> <p>De buurtweg of gemeenteweg vindt aan westelijke zijde onveranderd aansluiting op de omliggende, bestaande buurtwegen en aan oostelijke zijde wordt er aangesloten op de Rode Kruislaan. Op die manier blijft er binnen het netwerk van gemeentewegen een logische aansluiting gecreëerd.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Tussen de Schildstraat en het noordelijk gelegen perceel 310B wordt een buffer tegen erosie voorzien. Vanaf de noordelijke insteek van het talud op hoogte van het maaiveld wordt een strook van minimaal 3 meter breed als buffer tegen erosie ingericht. Deze strook is voorzien van een afwateringsgracht en wordt beplant met streekeigen loofhout.</p> <p>Water wordt maximaal opgehouden in de afwateringsgracht zodat afstromend hemelwater binnen deze gracht vertraagd en gebufferd wordt. Hiervoor worden de nodige ingrepen voorzien.</p>	<p>De Schildstraat werd reeds verlegd en overgedragen aan de gemeente Bilzen-Hoeselt.</p> <p>Over de volledige lengte (240 meter) van het aanpalende landbouwperceel 310B werd een strook tegen erosie van 3 meter met gracht gerealiseerd. Deze beplante strook met gracht heeft als functie water op te vangen zodat dit niet van de hellingen van de nieuwe holle weg kan stromen en zo erosie en modderoverlast kan worden voorkomen. De 3 meter brede strook werd aangeplant met bomen en struiken, geselecteerd door de plaatselijke afdeling van natuurpunt.</p> <p>Afstromend hellingwater dient maximaal te worden opgehouden in de gracht die grenst aan landbouwperceel 310B zodat het water op eigen terrein vertraagd en gebufferd wordt. Als er hellingwater verzamelt en stagneert ten noorden van deelgebied Vandersanden en de Rode Kruislaan, kunnen waterremmende ingrepen zoals het plaatsen van één of meerdere stuwen hiervoor een oplossing bieden.</p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 5. Bestaande hoogspanningsleiding</p> <p>5.1 Bepalingen over de hoogspanningsleiding</p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Artikel 5 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>De bestaande hoogspanningsleidingen zoals aangegeven op het gewestplan worden overgenomen op het grafisch plan van dit GRUP.</p> <p>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p style="text-align: center;">AG</p> <p><i>Aanduiding in overdruk - vlakvormig</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i></p> <p><i>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming heeft dit gebied als bestemming 'agrarisch gebied'.</i></p> <p>Artikel 6. Nabestemming agrarisch gebied</p> <p>6.1 Nabestemming</p> <p>Vanaf de beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlakedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw. De nabestemming 'agrarisch gebied' treedt in werking.</p> <p>De beëindiging van de activiteiten wordt gedefiniëerd als een definitieve stopzetting van de hoofdactiviteit (verwerking van oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces) van het bedrijf. De site kan uitgezonderd voor landbouwdoeleinden, niet deels of volledig in gebruik worden genomen voor andere bedrijfsmatige doeleinden.</p> <p>Zodra de nabestemming agrarisch gebied in werking treedt, wordt de buffer, zoals beschreven in Artikel 3, opgeheven. Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt conform de regelgeving en volgens de code van goede natuurpraktijk.</p> <p>6.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen</p> <p>Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelgebied Vandersanden moet worden nagegaan of de activiteiten met betrekking tot verwerking van oppervlakedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces hier nog actueel zijn. Bij stopzetting van deze activiteiten moeten de percelen ter hoogte van het deelgebied Vandersanden in een staat gebracht worden die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming.</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de nabestemming 'agrarisch gebied' zijn toegelaten (bijvoorbeeld afbraak van gebouwen, ontharden van oppervlaktes,...).</p> <p>Na verwijderen van gebouwen en verhardingen moeten de percelen kwaliteitsvol heraangelegd worden in functie van professionele landbouw.</p>	<p>Artikel 6 gaat over deelgebied 1: Vandersanden</p> <p>Toelichting over de nabestemming</p> <p>De bedrijfsuitbreiding in functie van de verwerking van oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces van bakstenen is te verantwoorden. Voor ander ondernemerschap is deze bedrijfssite niet gunstig gesitueerd. Om deze reden wordt er een 'omkeerbaarheid' in de voorschriften ingeschreven. Wanneer de bedrijfsactiviteiten in de toekomst worden stopgezet en er geen oppervlakedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces meer worden verwerkt op de uitbreidingszone, krijgt deelgebied Vandersanden opnieuw de bestemming agrarisch gebied.</p> <p>Na verwijderen van gebouwen en verhardingen moeten de percelen kwaliteitsvol heraangelegd worden in functie van professionele landbouw. De bestaande code van goede praktijk voor de kwaliteitsvolle heraanleg van een ontginning in functie van landbouw kan hiervoor als een leidraad worden gebruikt.</p> <p>Toelichting over de landbouwactiviteiten</p> <p>Onder beroepslandbouw wordt het kweken van planten, vee of nutsdieren voor de markt begrepen in hoofd- of nevenberoep door agrarische bedrijven.</p> <p>Nutsdieren zijn dieren die gekweekt worden voor de producten die ze opleveren. In het landbouwgebied bestemd voor de beroepslandbouw kunnen enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en andere constructies in functie van de beroepslandbouw toegelaten worden. Onder beroepslandbouw worden enkel agrarische bedrijven in hoofd- of nevenberoep begrepen.</p> <p>Agrarische bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit.</p> <p>Wanneer deze landbouwactiviteit niet-beroepsmatig uitgeoefend wordt, gaat het niet om beroepslandbouw maar om een vorm van recreatie of vrijetijdsbesteding.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Vanaf het moment dat de nabestemming in werking treedt, is het gebied bestemd voor de grondgebonden beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouw verwante bedrijven kan toegelaten worden.</p> <p>Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.</p> <p>Deze aan de landbouw verwante bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p>	<p>Het oprichten van gebouwen en constructies voor niet-beroepsmatige agrarische activiteiten is niet toegelaten, behoudens decretaal bepaalde uitzonderingen voor zonevreemde constructies.</p> <p>Volgende activiteiten zijn géén landbouwactiviteiten, ongeacht het beroepsmatig karakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kweken van andere dan nutsdieren zoals gezelschapsdieren of laboratoriumdieren; - het louter houden van dieren. <p>Op een agrarisch bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit toegelaten worden op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn verkoop van hoeveproducten, bewerken van eigen producten, eigen mestverwerking, hoevetoerisme.</p> <p>Bij beroepslandbouw zijn ook toegelaten zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige handelingen om erosie te vermijden of te bestrijden...</p> <p>Ten aanzien van de bestaande zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikels 4.4.10 tot 4.4.22. Het agrarisch gebied is géén ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2 van de VCRO.</p> <p>Toelichting over de aan landbouw verwante bedrijven</p> <p>Aan de landbouw verwante bedrijven zoals toeleverende en verwerkende bedrijven of kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen verdelen moeten in principe opgericht worden op bedrijventerreinen.</p> <p>Het oprichten van nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven wordt niet toegelaten in het agrarisch gebied. Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen enkel toegelaten als ze zich vestigen in bestaande vergunde of vergund geachte constructie (bv. als reconversie van een voormalige landbouwbedrijfssite) én op voorwaarde dat ze een rechtstreekse en exclusieve relatie hebben met de landbouwbedrijven in het gebied door afname of toelevering van producten of diensten.</p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouwverwante bedrijven geldt dat verbouwen, uitbreiden en herbouw toegelaten kan worden.</p> <p>Onder aan deze aan de landbouw verwante bedrijven vallen o.a. landbouwloonwerkbedrijven, inpak-, conditionerings-, opslagbedrijven van landbouwproducten, koelplaatsen, silo's en drooginstallaties, schoolhoeves, praktijkcentra voor landbouwonderzoek, centra voor kunstmatige inseminatie, veeartsenijkundige klinieken met stallen, herstelplaatsen voor landbouwmachines...</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>6.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging; - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; - het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie; - het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten; - zijn toegelaten voor zover gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw. <p>De handelingen benoemd in dit artikel kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p>Toelichting over waterbeheer en groene infrastructuur</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als “voor bebouwing bestemd” beschouwd moeten worden.</p> <p>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot “milieuvriendelijke” oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</p> <p>Onder kleine landschapselementen worden natuurlijke elementen in het landschap verstaan zoals bomenrijen, holle wegen, taluds, bronnen, poelen. Deze elementen kunnen deel uitmaken van de groenblauwe dooradering van de open ruimte en leveren ecosysteemdiensten aan het gebied. Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt volgens de code van goede natuurpraktijk (Omzendbrief LNW/98/01 van 10 november 1998).</p> <p>Onder beschermde diersoorten die aan het agrarisch gebruik gebonden zijn worden soorten bedoeld die landbouwgebieden gebruiken als voortplantings-, rust- of foerageerplaats (zoals bv. hamster, grauwe kiekendief, bepaalde weide- en akkervogels...).</p>
<p>6.4 Bepalingen over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten moeten in een lokalisatienota worden beschreven en geëvalueerd.</p>	<p>Toelichting over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de meest recente omzendbrief over het afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines (OMG/2024/1).</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="220 297 475 436" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'bos'.</i></p> <p>Artikel 7. Bos</p> <p>7.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.</p> <p>7.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bos is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bos niet overschreden wordt.</p> <p>7.3 Bepalingen over waterbeheer</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen, <p>zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.</p> <p>De handelingen benoemd in dit artikel kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p>Artikel 7 gaat over deelgebied 2: Koestraat</p> <p>Toelichting over bos</p> <p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bosfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bos is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet.</p> <p>Het gaat bijvoorbeeld om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkamperen... <p>De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.</p> <p>Ten noorden van het deelgebied Koestraat wordt door Bilzen-Hoeselt een buitensportpark "Skills Garden" aangelegd. Dit is een buitensportzone en ontmoetingsplek voor alle leeftijden.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In aanvulling hierop kan een beperkte oppervlakte als speelzone in het bos worden aangeduid en gebruikt. Dit is een bepaald gedeelte in het bos dat permanent of gedurende een vaste periode toegankelijk is voor kinderen jonger dan 18 jaar en hun begeleiders en voor jeugdwerk. Een speelzone ligt op een goed bereikbare plaats in het bos. Ook moet een speelzone voldoende bereikbaar en toegankelijk zijn voor onderhoud en in geval van noodsituaties.</p> <p>Traditionele speeltuigen (schommels, glijbanen,...) horen hier niet thuis. Wel kan de speelzone aantrekkelijker gemaakt worden door een aantal beperkte ingrepen, zoals het voorzien van takkenhopen en het laten liggen van omgezaagde stammen. Om het boscysteem niet al te zwaar te belasten, wordt de speelzone in het bos begrensd.</p> <p>Ten aanzien van de bestaande zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikels 4.4.10 tot 4.4.22. Het bos is een ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2 van de VCRO.</p> <p>Toelichting over het waterbeheer</p> <p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>De functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren.</p> <p>De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.</p> <p>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</p>
<div data-bbox="220 647 497 797" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' en de subcategorie van gebiedsaanduiding 'agrarisch gebied'.</i></p> <p>Artikel 8. Agrarisch gebied</p> <p>8.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>8.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouw verwante bedrijven kan toegelaten worden.</p> <p>Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.</p> <p>Deze aan de landbouw verwante bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p>	<p>Artikel 8 gaat over deelgebied 3: Zonhoeve</p> <p>Toelichting over de landbouwactiviteiten</p> <p>Onder beroepslandbouw wordt het kweken van planten, vee of nutsdieren voor de markt begrepen in hoofd- of nevenberoep door agrarische bedrijven. Nutsdieren zijn dieren die gekweekt worden voor de producten die ze opleveren.</p> <p>In het landbouwgebied bestemd voor de beroepslandbouw kunnen enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en andere constructies in functie van de beroepslandbouw toegelaten worden. Onder beroepslandbouw worden enkel agrarische bedrijven in hoofd- of nevenberoep begrepen.</p> <p>Agrarische bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Wanneer deze landbouwactiviteit niet-beroepsmatig uitgeoefend wordt, gaat het niet om beroepslandbouw maar om een vorm van recreatie of vrijetijdsbesteding. Het oprichten van gebouwen en constructies voor niet-beroepsmatige agrarische activiteiten is niet toegelaten, behoudens decretaal bepaalde uitzonderingen voor zonevreemde constructies.</p> <p>Volgende activiteiten zijn géén landbouwactiviteiten, ongeacht het beroepsmatig karakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kweken van andere dan nutsdieren zoals gezelschapsdieren of laboratoriumdieren; - het louter houden van dieren.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op een agrarisch bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit toegelaten worden op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn verkoop van hoeveproducten, bewerken van eigen producten, eigen mestverwerking, hoevetoerisme.</p> <p>Bij beroepslandbouw zijn ook toegelaten zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige handelingen om erosie te vermijden of te bestrijden...</p> <p>Ten aanzien van de bestaande zonevrije woningen en constructies gelden de basisrechten voor zonevrije constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikels 4.4.10 tot 4.4.22.</p> <p>Het agrarisch gebied is géén ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2 van de VCRO.</p> <p>Voor professionele landbouwers dient in de toekomst steeds toegang tot de landbouwpercelen gewaarborgd te worden via de Zonhoevestraat. Deze toegang voorziet men best voldoende breed zodat ook bredere landbouwvoertuigen probleemloos kunnen passeren.</p> <p>Toelichting over de aan landbouw verwante bedrijven</p> <p>Aan de landbouw verwante bedrijven zoals toeleverende en verwerkende bedrijven of kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen verdelen moeten in principe opgericht worden op bedrijventerreinen.</p> <p>Het oprichten van nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven wordt niet toegelaten in het agrarisch gebied.</p> <p>Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen enkel toegelaten als ze zich vestigen in bestaande vergunde of vergund geachte constructie (bv. als reconversie van een voormalige landbouwbedrijfssite) én op voorwaarde dat ze een rechtstreekse en exclusieve relatie hebben met de landbouwbedrijven in het gebied door afname of toelevering van producten of diensten.</p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouwverwante bedrijven geldt dat verbouwen, uitbreiden en herbouw toegelaten kan worden.</p> <p>Onder aan deze aan de landbouw verwante bedrijven vallen o.a. landbouwloonwerkbedrijven, inpak-, conditionerings-, opslagbedrijven van landbouwproducten, koelplaatsen, silo's en drooginstallaties, schoolhoeves, praktijkcentra voor landbouwonderzoek, centra voor kunstmatige inseminatie, veeartsenijkundige klinieken met stallen, herstelplaatsen voor landbouwmachines...</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>8.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien; - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie; - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging; - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; - het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie; - het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten; <p>zijn toegelaten voor zover gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.</p> <p>De handelingen benoemd in dit artikel kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p>Toelichting over waterbeheer en groene infrastructuur</p> <p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen...</p> <p>De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren.</p> <p>De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen voor handelingen.</p> <p>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://omgeving.vlaanderen.be/vademecums-leidraden-en-studiesnatuurtechniek).</p> <p>Onder kleine landschapselementen worden natuurlijke elementen in het landschap verstaan zoals bomenrijen, holle wegen, taluds, bronnen, poelen. Deze elementen kunnen deel uitmaken van de groenblauwe dooradering van de open ruimte en leveren ecosysteemdiensten aan het gebied.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>8.4 Bepalingen over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten moeten in een lokalisatienota worden beschreven en geëvalueerd.</p>	<p>Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt bij voorkeur volgens de code van goede natuurpraktijk (Omzendbrief LNW/98/01 van 10 november 1998).</p> <p>Onder beschermde diersoorten die aan het agrarisch gebruik gebonden zijn worden soorten bedoeld die landbouwgebieden gebruiken als voortplantings-, rust- of foerageerplaats (zoals bv. hamster, grauwe kiekendief, bepaalde weide- en akkervogels...).</p> <p>Toelichting over installaties voor de productie van hernieuwbare energie</p> <p>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de meest recente omzendbrief over het afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines (OMG/2024/1).</p>

8.3 Op te heffen voorschriften

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de bestemmingsgebieden (niet de overdrukken) die **opgenomen** zijn in voorliggend grafisch plan de stedenbouwkundige voorschriften van de volgende plannen opgeheven:

Deelgebied 1: Vandersanden

Gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (K.B. 5 april 1977 en wijziging 7 september 2001):

- agrarisch gebied

In het deelgebied Vandersanden zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

Om uitvoering te kunnen geven aan de vergunning voor uitbreiding van het tasveld die werd verkregen door Vandersanden in navolging van het planologisch attest, werd in zitting van de gemeenteraad van Bilzen van 04 februari 2020 de afschaffing van een gedeelte van buurtweg nr. 3 (Schildstraat) en de definitieve aanvaarding van de rooilijn van een gedeelte van buurtweg nr. 3 (Schildstraat) definitief vastgesteld. De verlegging van de Schildstraat (gemeenteweg) valt volledig binnen het deelgebied Vandersanden (in perceel 38c) en in eigendom van Vandersanden. De weg werd overgedragen aan de gemeente Bilzen.

De bestaande hoogspanningsleidingen zoals aangegeven op het gewestplan worden in voorliggend GRUP ter hoogte van het deelgebied Vandersanden overgenomen op het grafisch plan.

Overige deelgebieden

Naast het deelgebied Vandersanden zullen twee overige deelgebieden een bestemmingswijziging ondergaan.

Deelgebied 2: Koestraat in Eigenbilzen

Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977):

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

In het deelgebied Koestraat zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

Deelgebied 3: Zonhoeve in Beverst

Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (K.B. 5 april 1977):

- woonuitbreidingsgebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied (0,08 hectare)

Door een wijziging van het gewestplan op 22 november 1995 is een strook binnen deelgebied Zonhoeve die aansluit aan het landschappelijk waardevol landbouwgebied niet meer gelegen in woonuitbreidingsgebied met overdruk infrastructuur maar wel in woonuitbreidingsgebied. Dit besluit werd gepubliceerd in het BS op 1 februari 1996. Gezien de reservatiestrook voor infrastructuur werd afgeschaft, wordt er in dit planningsproces geen rekening mee gehouden.

Er is een verkavelingsvergunning in het vergunningenregister (versie 2021) die refereert naar percelen binnen het deelgebied Zonhoeve. Dit is de verkavelingsvergunning met nummer 73006_2017_2038. In deze verkavelingsvergunning wordt een uitspraak gedaan over de bebouwingsmogelijkheden van de perceeldelen gelegen aan de weg en wordt de achterliggende grond (perceeldelen opgenomen in het deelgebied Zonhoeve) uitgesloten uit de verkavelingsvergunning. Hierdoor heeft deze verkavelingsvergunning geen betrekking op de perceeldelen binnen het deelgebied Zonhoeve en is er bijgevolg binnen het deelgebied Zonhoeve geen verkavelingsvergunning van kracht. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

9 Bijlagen

1. Plan met profielen inrichtingsstudie deelgebied Vandersanden
2. Rooilijnplan deelgebied Vandersanden



LEGENDE WEGENIS

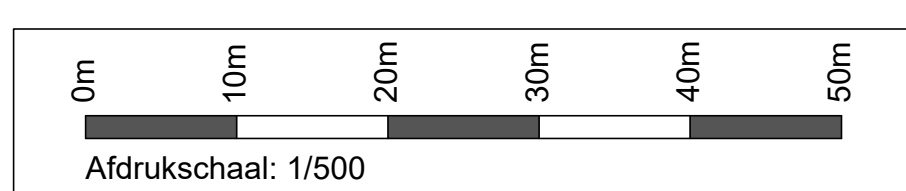
- Beton verharding
- Beton verharding - Hemelwater infiltreren op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem (verordening hemelwater is niet van toepassing)
- Quercus robur - Zomereik - plantmaat 18/20
- groenbuffer uit bosplantsoen - driehoekverband in groepjes van 3-5st - plantafstand 1m
- 1 Corylus avellana - Hazelaar - 25%
- 2 Ligustrum vulgare - Liguster - 25%
- 3 Quercus robur - Zomereik - 20%
- 4 Carpinus betulus - Haagbeuk - 20%
- 5 Acer pseudoplatanus - Eikdorn - 20%
- groenbuffer uit bosplantsoen - driehoekverband in groepjes van 3-5st - plantafstand 1m
- 1 Corylus avellana - Hazelaar - 25%
- 2 Ligustrum vulgare - Liguster - 25%
- 3 Cornus sanguinea - Rode kornoelje - 25%
- 4 Rosa canina - Hondsdor - 25%
- Inzaaien gras
- 48.10 Ontworpen hoogte
- Aanduiding modelwaarsproef
- LP E (wart) Aanduiding lengteprofiel
- Talud bovenkant
- Talud onderkant

LEGENDE RIOLERING

- RWA - leiding
- Maximale waterpeil infiltratiebekken

NOTA TER AANDACHT VAN DE UITVOERERS VAN DE WERKEN IN DE NAHLIJD VAN DE OP-ONDERHANG PLAN GETEKENDE ONDERGRONDSE LEIDINGEN

Onderhavig plan geeft de ligging van de nutsleidingen als aanwijzing en zonder waarborg van nauwkeurigheid. De aanwezigheid van de afkappingen voor huissluitingen zijn meestal niet getoond ten opzichte van de hoofdleiding. Bijgevoegde tekening van de aansluitingen door onderhavig plan verzekert, de aanneemer aansprakelijkheid van zijn gebruikelijke aansprakelijkheid voor ontbreken of beschadigingen die voortvloeien uit de door hem uitgevoerde werken zouden kunnen voortvloeien.



Provincie Limburg
Stad Bilzen

bilzen
biesonder boeiend

Vandersanden Spouwen
WEGENIS

Bilzen 10 afd. Kleine-Spouwen, Sect B
Nrs. 20c, 23c, 24c, 38c, 39b, 53c, 178p, 798a, 798b en O.D.

GEZIEN OM GEVOEGD TE WORDEN
BU ONS BESLUIT VAN HEDEN

DE ALGEMEEN DIRECTEUR
KRISTEN SCHOofs

DE BURGEMEESTER
JOHAN SAUWENS

Riensterweg 117, B-3742 Bilzen
T. 089/51.53.43 E. 089/51.53.44
website: www.geotec.be
e-mail: info@geotec.be

Geotec
INFRA-STRUCTUURONTWERP EN RIOLERING

ing. Peter Gijzen
zaakvoerder

NOED	AMID	DATA
01	Ontwerp	16/01/2019
02	Ontwerp	23/04/2019
03	Ontwerp	19/07/2019
04	Aanpassing project nieuwe weg van POC	05/12/2019
05	Aanpassing project nieuwe weg van POC	06/01/2020
06	Uitwerking project fase 1	16/06/2020
07	Aanpassing fase 1	24/06/2020
08	Uitwerking fase 1	21/08/2020

Format: 841 x 1201
Gek.: J.V. 4R

Plaats: 1/500

Dossier: GT-190020-63

Provincie Limburg
Stad Bilzen
10° afdeling Kleine - Spouwen, Sectie B

Wijziging aan Atlas der Buurtwegen
Afschaffing/Verlegging deel sentier nr. 3
ROOILIJNPLAN

Het College van Burgemeester en Schepenen van Bilzen bevestigt het onderhavig plan ten gunste van de gemeentelijke ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot

namens het gemeentecollege

de Algemeen Directeur

de Burgemeester

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van Bilzen in zitting van

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Bilzen in zitting van

de Algemeen Directeur

de Voorzitter

de Algemeen Directeur

de Voorzitter

De afdrachtgever aanvaardt de bestendige deputatie van de provincie Limburg in datum onder nummer

Geotec

Geotec is vernoemd door de afdrachtgever, hetgeen niet betekent dat Geotec aansprakelijk is voor de inhoud van het plan. Geotec aanvaardt de aansprakelijkheid voor de inhoud van het plan.

Plan: GT-190020_ABW

Schaal: 1/500

Dossier: GT-190020

AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

NO	NO	NO	NO
01	verlegging deel voetweg nr. 3	2001/2019	

Van: Gemeenteraad van Bilzen

Gef. : JK

LEGENDIE

muur

gebouw

weg

afsluiting metaal

afsluiting hout

afsluiting betonplaat

afsluiting beton gaskleed

afsluiting beton priekleed

afsluiting gaskleed

afsluiting priekleed

haag

permeabel

pijl

bestaande steen

bestaande steen

polygoonpunt

hoogtepunt

doppel gebouw

verlichtingspaal

verkeersbord

bushalte

vlaggemast

monolietpaaltje

monolietpaal

lootboom hoog

lootboom laag

fruitboom hoog

fruitboom laag

naaldboom hoog

naaldboom laag

struik

kassien

betonstraalstroom

betonverharding

afsluitverharding

dolomiet

betonlag

betonlag

hydraulisch

medische water

merken gas

merken elektrisch

elektrische kast

elektrische kast

straatkant

onderzoekschouw

Nr	X	Y
1	233475.90	171060.29
2	233481.39	171058.60
3	233490.63	171000.47
4	233498.03	170966.61
5	233499.12	170963.39
6	233594.97	170984.67
7	233659.02	170913.04
8	233664.36	170920.56
9	233598.17	170994.60
10	233506.55	170974.26
11	233501.46	171001.96
12	233490.41	171065.11
13	233488.85	171073.99
14	233718.07	171126.02
15	233763.26	171075.92
16	233756.66	171067.56
17	233714.92	171116.07

ONTWORPEN ROOILIJN
TE VERLEGGEN DEEL SENTIER NR. 3
12-13-14-15-16-17-12: 2691 m²

AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
AF TE SCHAFFEN DEEL VOETWEG NR. 3
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1: 2756 m²

TE BEHOUDEN ROOILIJN
TE BEHOUDEN DEEL
CHEMIN NR. 3 en CHEMIN NR. 4

REEDS AFGESCHAFT DEEL BUURTWEG NR. 3
BIJ BESLISSING DEPUTATIE 2008-01-31

S:\03. INFRASTRUCTUUR\ONTWERPEN\GT-190020-61 VANDERSANDEN Spouwen\01. BT\06. AFSCHAF BUURTWEG\GT-190020_ABW.dwg, 10/07/2019 13:57:09, DWG To PDF.pc3