



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'

Bijlage 3: Onderzoek naar compensatiegebieden

Locatieonderzoek compensatie landbouwgebieden in het kader van de opmaak van het GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'

September 2024



COLOFON

Project | Locatieonderzoek compensatie landbouwgebieden in het kader van de opmaak van het
GRUP 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'

Project | 0093-001

Datum | september 2024

Opgemaakt door CREOSUM

INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Werkwijze	4
3.	Evaluatie van de gebieden na trechtering.....	6
3.1	3 onbebouwde gebieden die aansluiten op een professioneel landbouwgebied	6
3.1.1	ON 15 Koestraat.....	6
3.1.2	WUG 1 Zonhoeve.....	8
3.1.3	WUG 19 Blondeswinning	10
3.2	4 ingesloten gebieden	12
3.2.1	WUG 2 Asbornestraat	12
3.2.2	WUG11 Lochtstraat/Cannesberg	13
3.2.3	WUG 13 Mereweijen.....	14
3.2.4	WUG 18 Hees.....	15
4.	Conclusie	16

1. INLEIDING

Het onderzoek heeft als doelstelling om een harde bestemming te compenseren voor een landbouwbestemming in een gebied dat kan ingezet worden voor professionele landbouw. Het landbouwgebied dat wordt ingenomen door Steenfabrieken Vandersanden, bij uitbreiding van hun bedrijfssite, heeft een oppervlakte van 3,6ha. In het onderzoek zal gezocht worden naar een gelijkaardige oppervlakte om te compenseren.

2. WERKWIJZE

Via een trechtering worden mogelijke gebieden voor herbestemming geselecteerd, op het grondgebied van de gemeente Bilzen. De grens van de afbakening van het kleinstedelijke gebied wordt hierbij gerespecteerd.

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

Vervolgens worden de gebieden onderzocht op gebruik. Als ze al bebouwd en/of ingericht zijn, komen ze niet meer in aanmerking voor compensatie naar landbouw. Deze gebieden zijn immers niet bruikbaar voor landbouwdoeleinden. De onbebouwde gebieden met een harde bestemming worden vervolgens verder geëvalueerd.

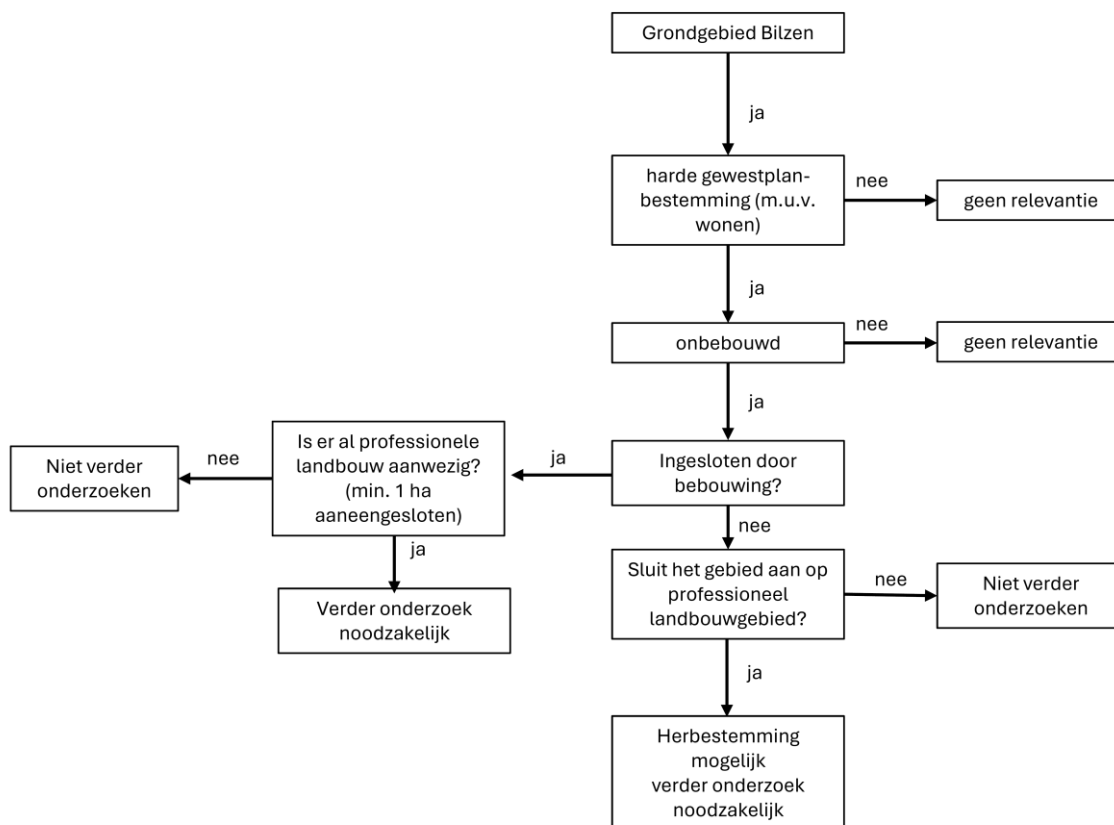
Er wordt een onderscheid gemaakt in onbebouwde gebieden, die gelegen zijn in een binnengebied en onbebouwde gebieden die gelegen zijn aansluitend aan een bestaand landbouwgebied. Binnengebieden zijn (grotendeels) rondom omgeven door gebouwen en/ of woningen. Meestal gaat het dan om een gebied met een gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. Deze gebieden zijn meestal moeilijker te ontsluiten voor grote landbouwmachines, waardoor ze in veel gevallen minder in aanmerking komen voor herbestemming naar landbouw. Verder gericht onderzoek zal hier meer duidelijkheid in brengen.

Andere onbebouwde (binnen)gebieden worden om diverse redenen niet verder onderzocht:

- Aanwezigheid van hoge natuurwaarden
- Grotendeels bebost
- Aanwezigheid van beschermde soorten (bvb; Rode Bosmier)
- Gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen en voorzien voor verdere stedelijke ontwikkeling
- Via BPA reeds herbestemd ifv van verder ontwikkeling (bvb. ifv recreatie, wonen, natuurontwikkeling, ...)

Achteraan in dit document wordt een overzicht van de onderzochte gebieden gegeven in kaart en tabelvorm.

Bijgevoegd stroomschema verduidelijkt de evaluatie:



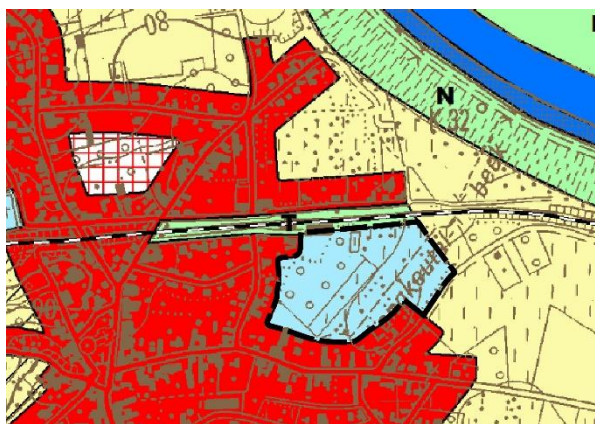
Gebieden die de meeste voorkeur hebben voor een herstemming naar landbouwgebied zijn de onbebouwde gebieden die aansluiten op een professioneel landbouwgebied, en dus bijgevolg niet (volledig) ingesloten gelegen zijn.

3. EVALUATIE VAN DE GEBIEDEN NA TRECHTERING

3.1 3 ONBEBOUWDE GEBIEDEN DIE AANSLUITEN OP EEN PROFESSIONEEL LANDBOUWGEBIED

3.1.1 ON 15 KOESTRAAT

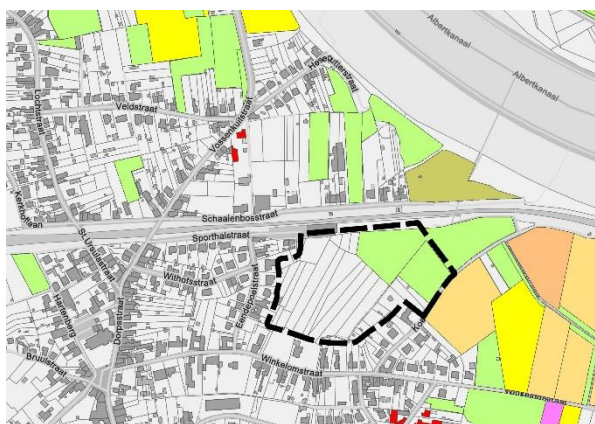
Dit is een gebied met de bestemming openbaar nut, gelegen in de deelgemeente Eigenbilzen, dat gedeeltelijk in professioneel landbouwgebruik is (grasland). Dit gebied sluit in het oosten aan op het naastliggende landbouwgebied. Het westelijk deel van dit gebied is bebost en komt niet in aanmerking voor herbestemming naar landbouw. Het oostelijk deel van dit gebied is reeds in professioneel landbouwgebruik. Volgens de pluviale kaarten is dit gebied gevoelig voor wateroverlast. Er loopt een niet geklasseerde waterloop doorheen het gebied. Dit gebied is gelegen in HAG en grenst aan landbouwgebied volgens het gewestplan.



Uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)



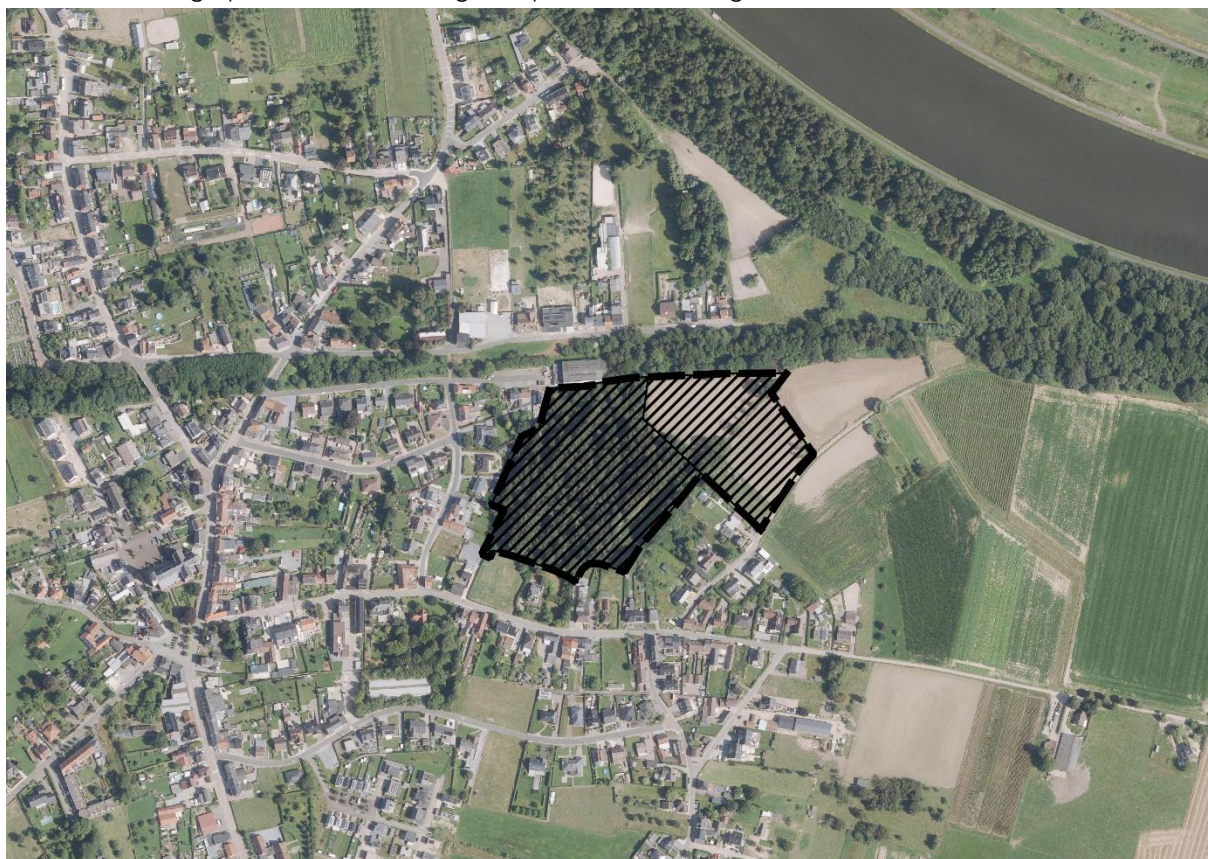
uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)

Deze zone voor openbaar nut heeft een totale oppervlakte van 5,1 ha. De mogelijk te herbestemmen oppervlakte naar landbouw bedraagt 1,5 ha. De overige delen kunnen in een zone voor openbaar nut behouden blijven of eventueel en indien gewenst, binnen deze RUP-procedure herbestemd worden naar bosgebied.

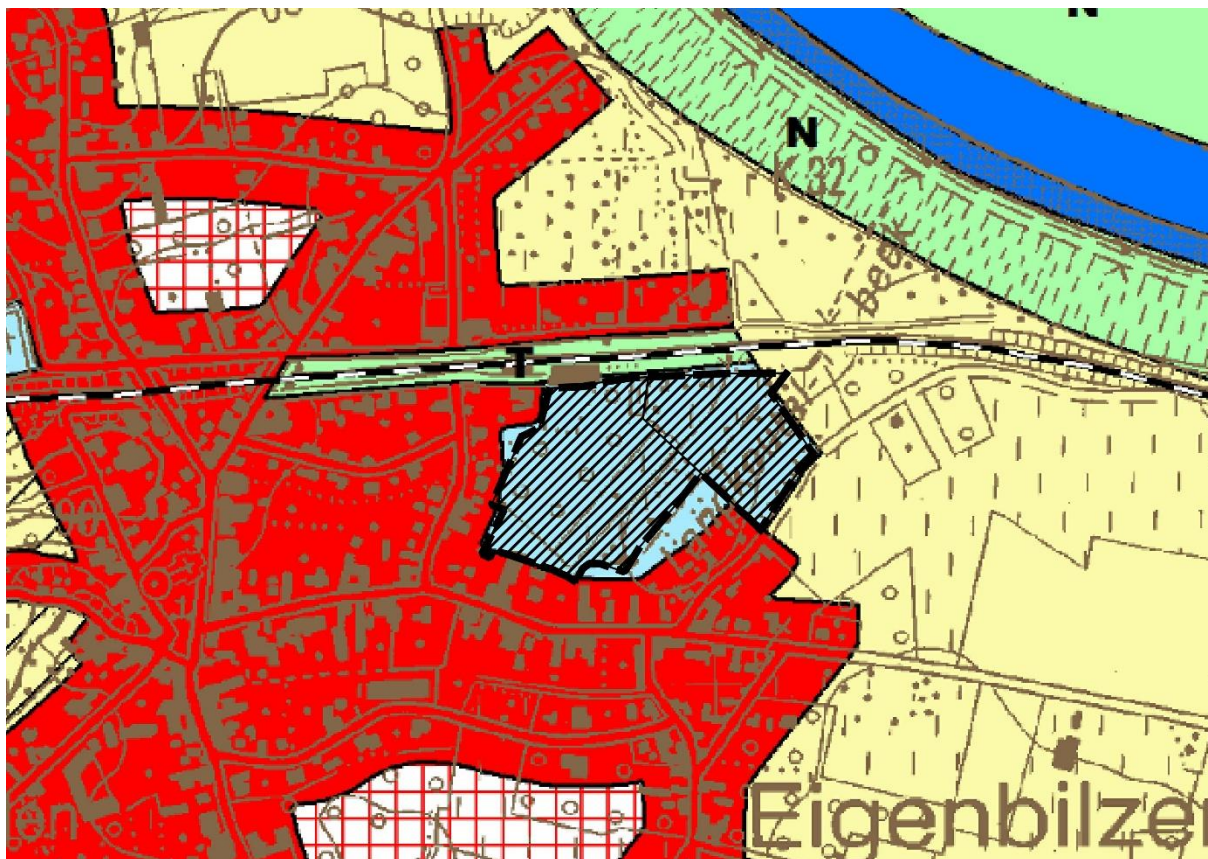
Een herbestemming van dit gebied naar landbouw is in oppervlakte niet voldoende als compensatie voor de herbestemming nodig voor de steenfabrieken Vandersanden in Kleine Spouwen. Er zal minstens een tweede gebied meegenomen moeten worden om de noodzakelijke oppervlakte te kunnen herbestemmen.

Visie in het GRS Bilzen: In het verder uitbouwen van het hoofddorp Eigenbilzen-Mopertingen is het van essentieel belang dat het huidige niveau van de voorzieningen (handel en diensten) geoptimaliseerd en opgekrikt wordt in functie van de uitbouw van een volwaardig hoofddorp dat zich zal ontwikkelen

ter hoogte van de N2 in Mopertingen en ter hoogte van de Dorpsstraat in Eigenbilzen. Voor dit gebied met bestemming openbaar nut, werd geen specifieke visie uitgewerkt.



Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: luchtfoto)



Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: gewestplan)

3.1.2 WUG 1 ZONHOEVE

Dit is een gebied gelegen ten zuiden van de kern Beverst, parallel aan de Zonhoevestraat. Dit gebied grenst in het zuiden, over de volledige lengte aan professioneel landbouwgebied. Enkel 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 door private tuinen.

In het GRS Bilzen wordt dit gebied aangeduid als reservegebied voor wonen.

De stad Bilzen heeft voor dit gebied een ontwerper aangesteld voor de opmaak van een RUP voor de gedeeltelijke ontwikkeling van dit gebied voor wonen. De opdracht is voorlopig on hold gezet. Er werd nog niet aan gestart. Dit gebied grenst aan HAG en landbouwgebied volgens het gewestplan.

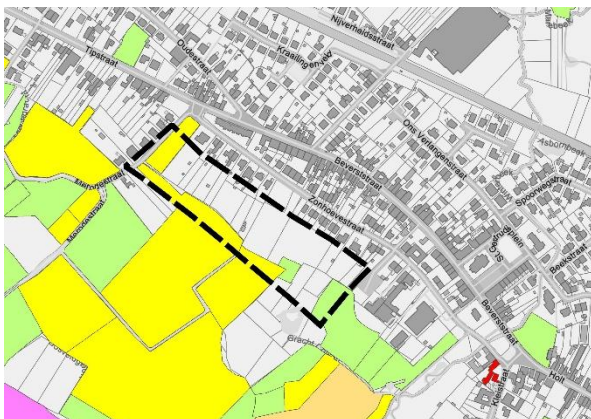
Volgens de pluviale kaarten is dit gebied in het oosten onderhevig aan wateroverlast. Het oostelijk gebied komt bijgevolg niet in aanmerking voor bebouwing en kan herbestemd worden naar agrarisch gebied. Het westelijk deel van het gebied bevat woningen in open bebouwing met diepe tuinen. Dit gebied herbestemmen heeft weinig meerwaarde voor landbouw, door het privaat gebruik van de ruimte. Dit woonuitbreidingsgebied heeft een totale oppervlakte van 4,9ha.



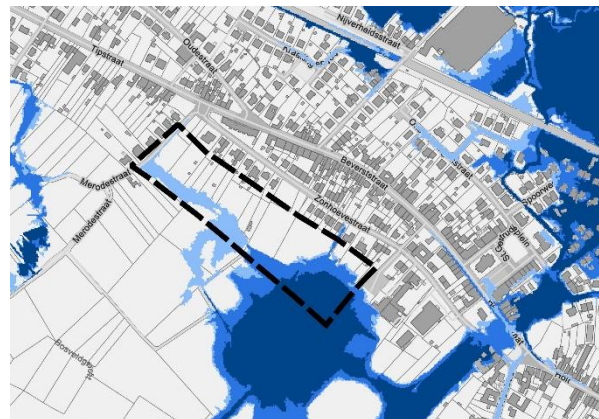
Uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)

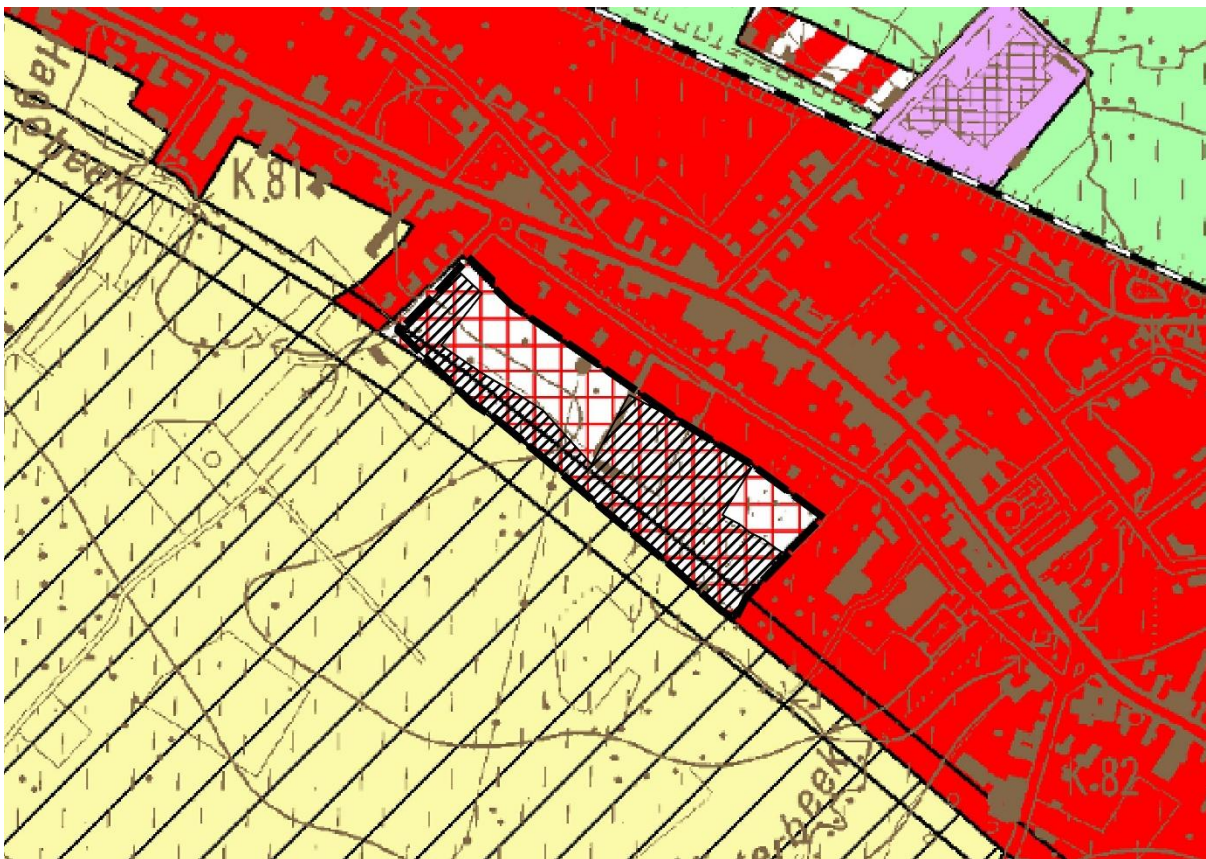


uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)

Een gebied met een oppervlakte van 3 ha komt in aanmerking voor herbestemming.



Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: luchtfoto)

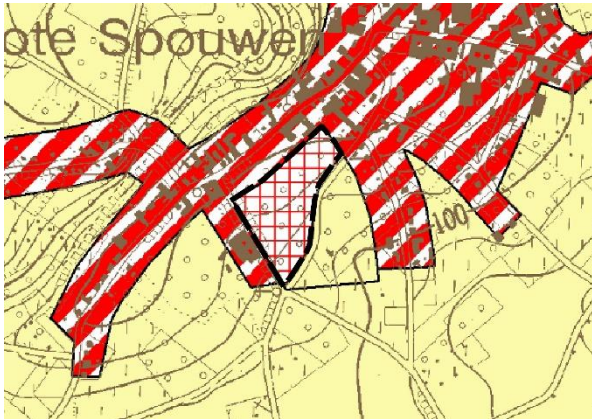


Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: gewestplan)

3.1.3 WUG 19 BLONDESWINNING

Dit woonuitbreidingsgebied bevindt zich ten zuiden van de kern Grote Spouwen 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. Dit woonuitbreidingsgebied is beschermd als dorpsgezicht en kan niet meer bebouwd worden. Het heeft een oppervlakte van 2,40 ha. Ook het onbebouwde woongebied gelegen aan de weg is hierin opgenomen. Het gaat, samen met het niet bebouwbare woongebied, over een oppervlakte van 2,5 ha. Dit gebied is gelegen in HAG en grenst aan agrarisch gebied volgens het gewestplan.

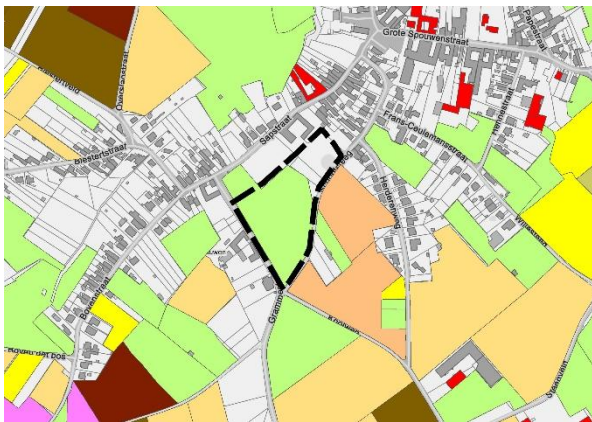
In het GRS van Bilzen wordt dit woonuitbreidingsgebied niet opgenomen in het woonprogramma.



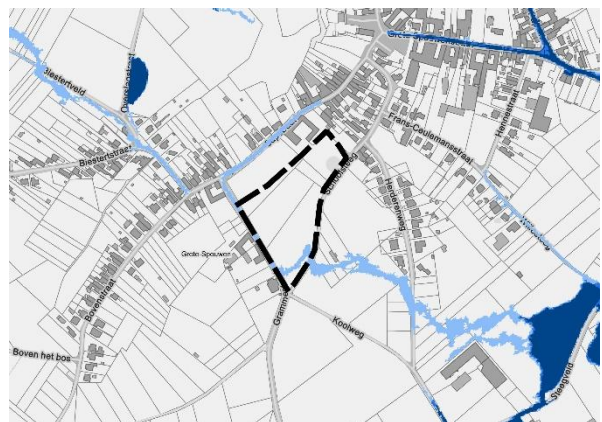
uitsnede gewestplan



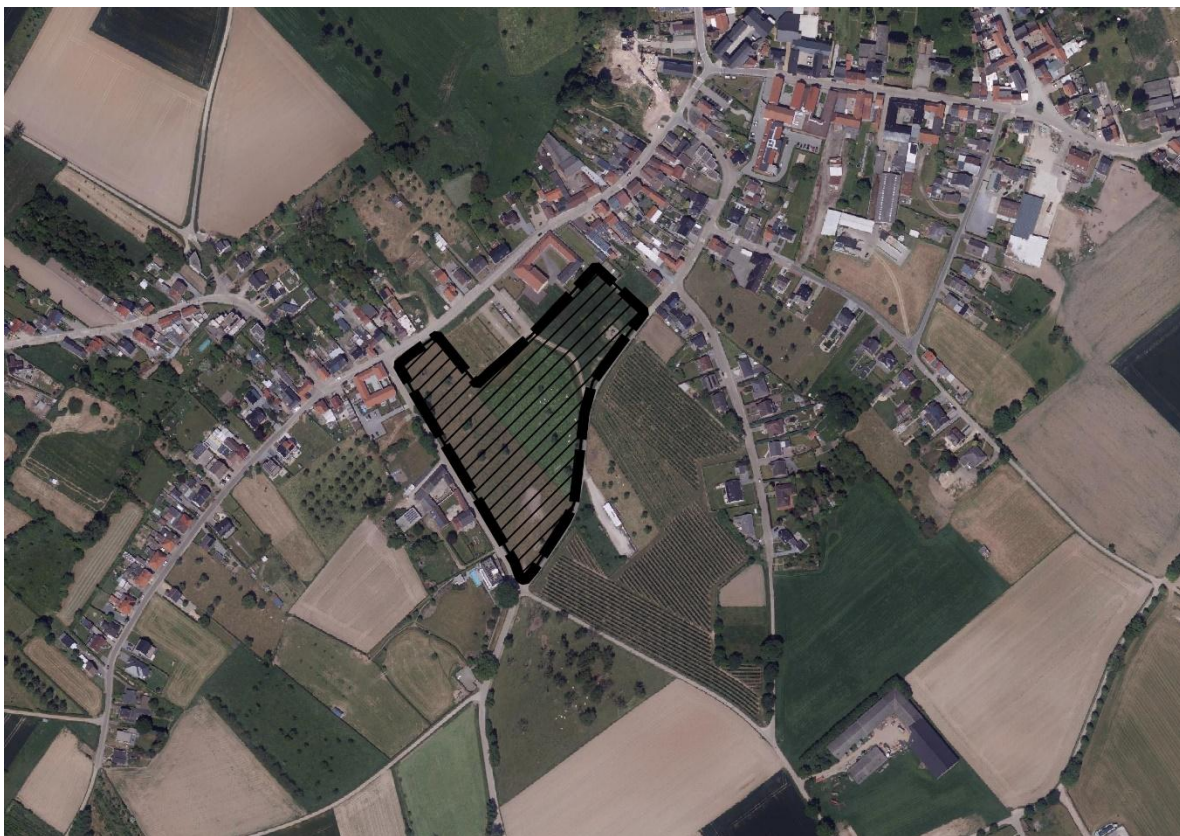
uitsnede luchtfoto



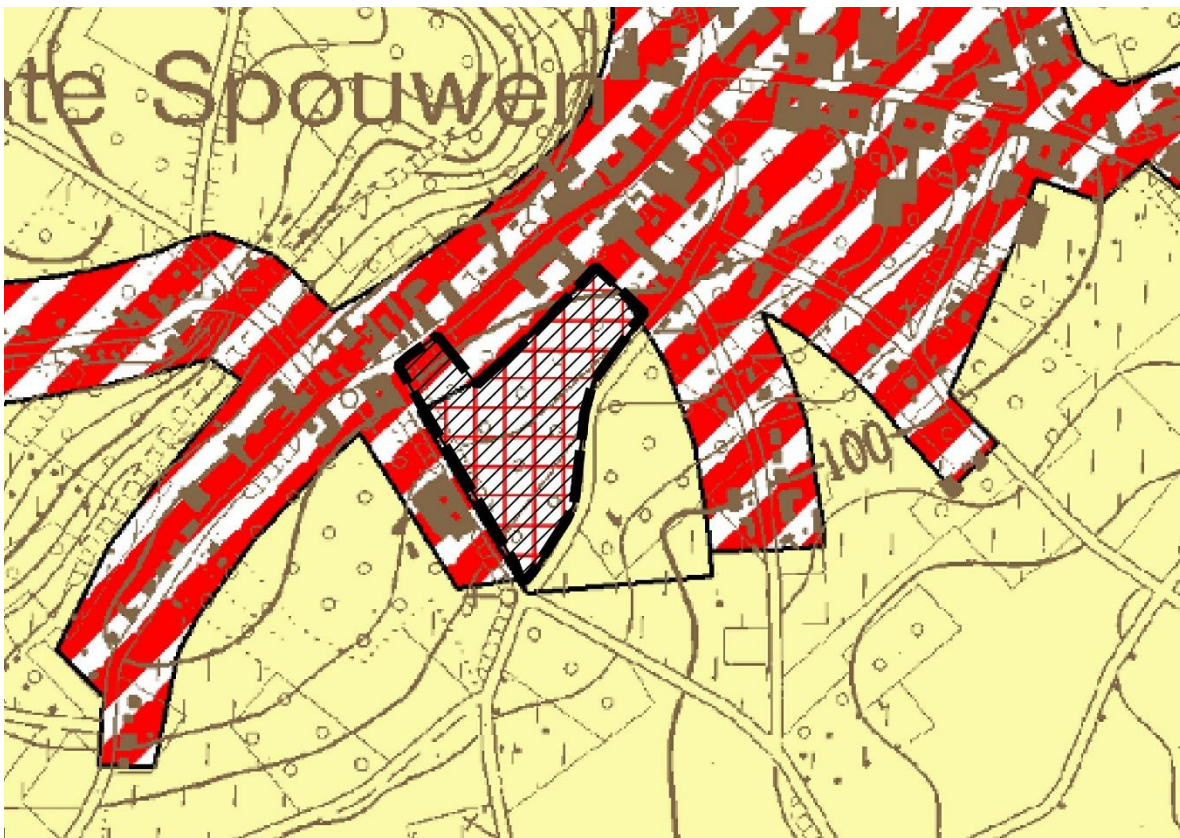
Uitsnede landbouwgebruiksparcels (2022)
(2023)



uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: luchtfoto)



Zwart gearceerde zone: mogelijk te herbestemmen naar agrarisch gebied (ondergrond: gewestplan)

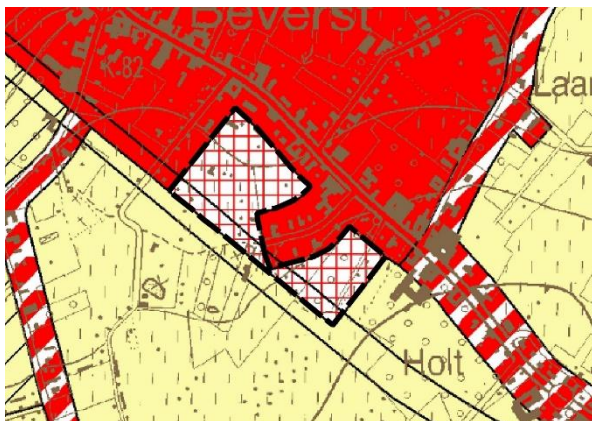
3.2 4 INGESLOTEN GEBIEDEN

Wat de binnengebieden betreft, wordt nagegaan of er reeds professionele landbouw aanwezig is (volgens de landbouwgebruikskarten). Dit geeft immers aan wat de relevantie is van een herbestemming naar landbouw. Als er nog geen professionele landbouw aanwezig is, wordt niet uitgegaan van een herbestemming naar landbouw. Uit het onderzoek komen 4 binnengebieden in Bilzen in aanmerking voor verder onderzoek naar herbestemming naar landbouw.

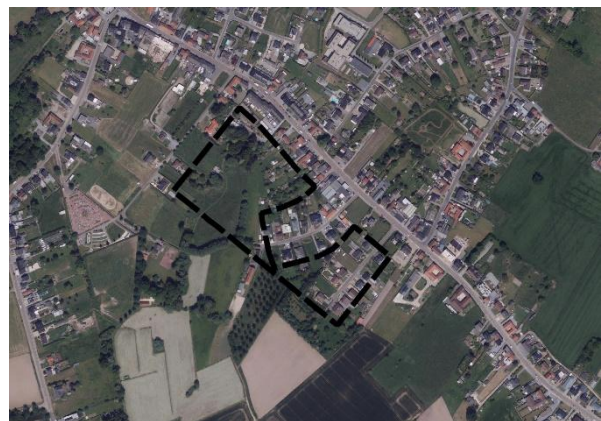
3.2.1 WUG 2 ASBORNESTRAAT

Dit gebied ligt ten zuiden van de kern Beverst en is 3/4 ingesloten door bebouwing. Aan de zuidzijde grenst dit gebied aan professioneel landbouwgebied (grasland). De percelen die in professioneel landbouwgebruik zijn, worden allemaal gebruikt voor grasland. Het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van 4,9ha. Dit gebied grenst aan HAG en agrarisch gebied volgens het gewestplan. De ontsluiting van dit gebied gebeurt via smalle wegjes, die beeldbepalend zijn voor de omgeving. Slechts een deel van dit gebied komt in aanmerking voor herbestemming naar landbouw. Andere delen bevatten diepe tuinen bij woningen. Deze zullen, ook bij een herbestemming, in privaat gebruik blijven. Door slechts een deel van dit gebied te herbestemmen, blijft er een onduidelijke situatie met achterliggend woonuitbreidingsgebied bestaan.

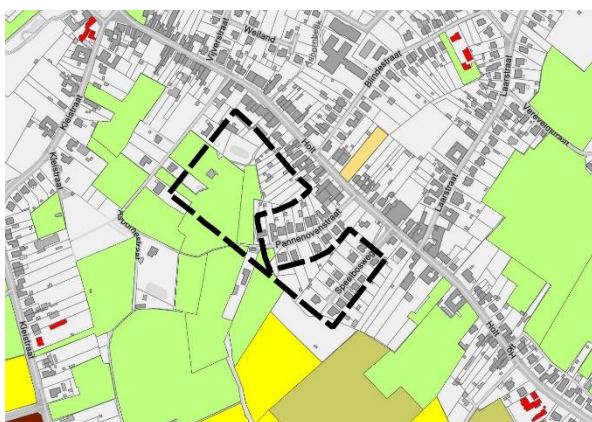
In het GRS Bilzen werd dit gebied opgenomen als reservegebied voor wonen.



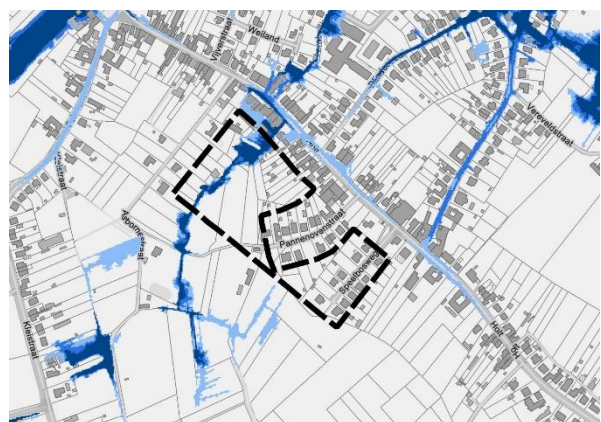
uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)
(2023)

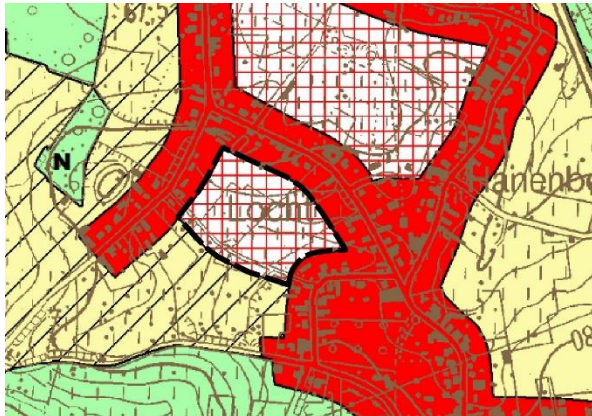


uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

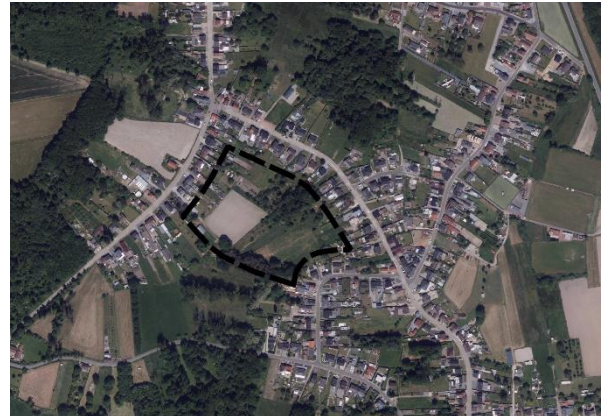
3.2.2 WUG11 LOCHTSTRAAT/CANNESBERG

Dit woonuitbreidingsgebied ligt ingesloten door woningen met diepe tuinen in Eigenbilzen. In het gebied bevindt zich één perceel in professioneel landbouwgebruik, met een oppervlakte van 60 are. Dit perceel is bereikbaar via de Cannesberg, een smalle veldweg. De overige percelen zijn grotendeels bebost. Dit gebied ligt niet in HAG en grenst er ook niet aan. Het gebied grenst enkel in het zuiden aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het volledige gebied heeft een oppervlakte van 3,9ha.

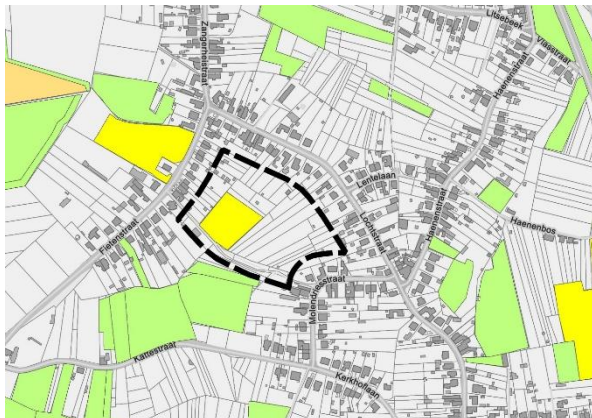
In het GRS Bilzen werd dit gebied opgenomen als reservegebied voor wonen.



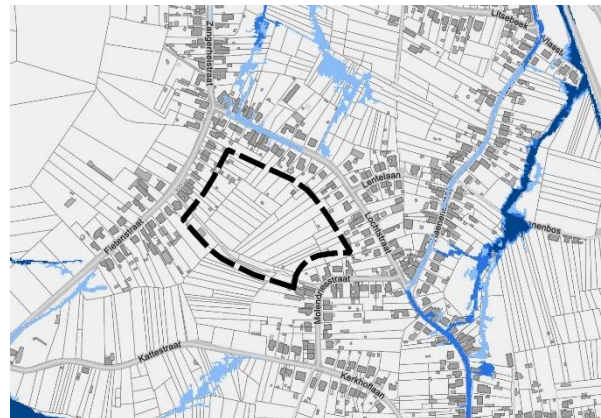
uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)
(2023)



uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

3.2.3 WUG 13 MEREWIJEN

Dit woonuitbreidingsgebied (volgens het oorspronkelijk gewestplan) en gelegen in Eigenbilzen, werd in 2011 herbestemd naar wonen via een gemeentelijk RUP. Enkele delen ervan werden reeds bebouwd, maar omwille van de aanwezige waterproblematiek wordt het steeds moeilijk om het gebied verder te bebouwen. Er is momenteel gedeeltelijk professioneel landbouwgebruik aanwezig in het gebied, onder de vorm van grasland. De ontsluiting van dit binnengebied gebeurt via nog onbebouwde percelen aan uitgeruste weg of via woonstraten. Dit gebied ligt niet in HAG en grenst er ook niet aan. Aan de oostzijde, achter het bebouwingslint aan de Grote Mereweg, ligt een HAG en agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het gebied heeft een oppervlakte van 5,6ha. Door de aanwezigheid van diepe private tuinen, komt slechts een gedeelte van het gebied in aanmerking voor herbestemming naar landbouwgebied. Dit maakt dat nog steeds delen van het woongebied behouden blijven, hoewel ze niet bebouwd kunnen worden. Mogelijk leidt dit tot een onduidelijke situatie voor de eigenaars.

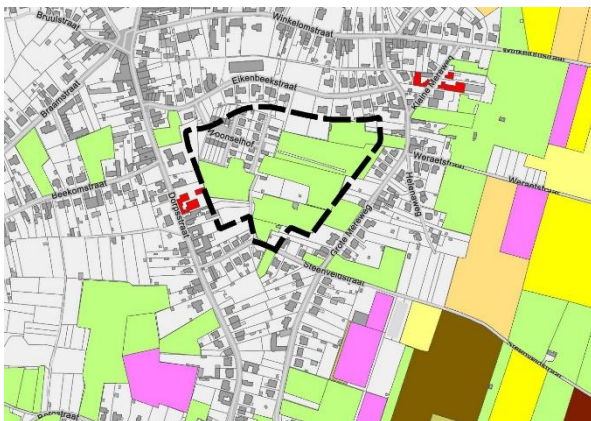
In het GRS Bilzen werd dit gebied opgenomen als reservegebied voor wonen. Door de goedkeuring van het RUP werd het westelijk deel reeds herbestemd naar wonen, in uitvoering van het GRS.



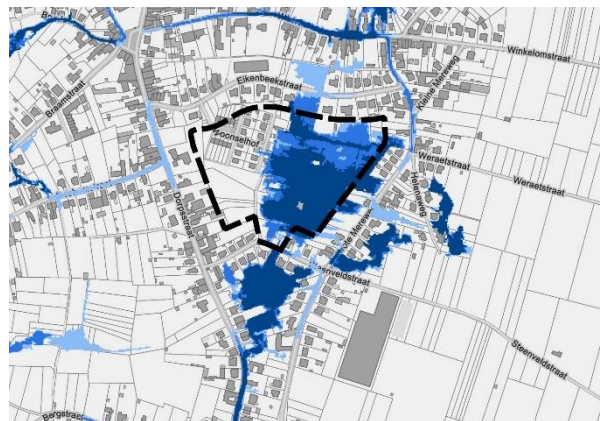
uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)
(2023)

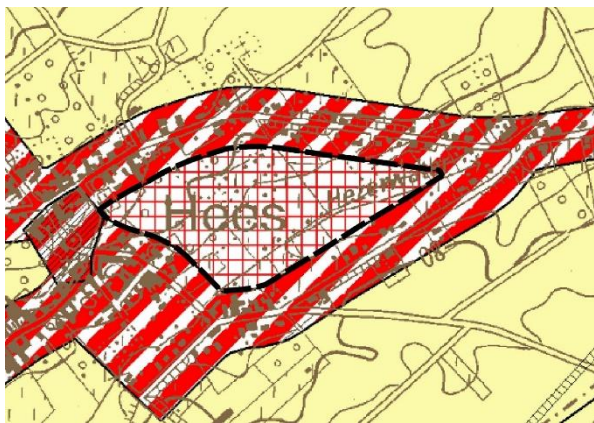


uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

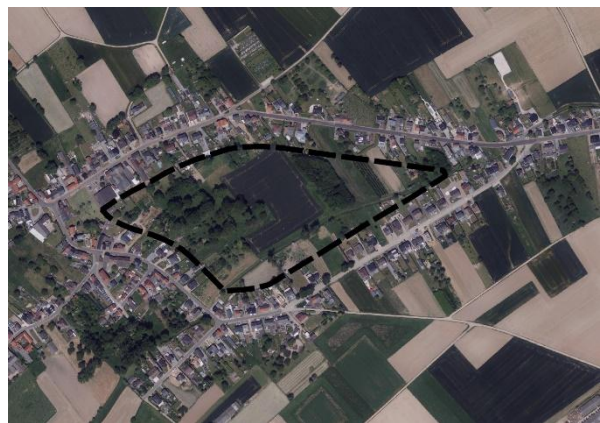
3.2.4 WUG 18 HEES

Dit onbebouwd woonuitbreidingsgebied ligt centraal in de kern Hees. Het is gedeeltelijk in professioneel landbouwgebruik met een oppervlakte van ca. 2,3ha. De overige delen zijn bebost of in gebruik voor hobbylandbouw of diepe tuinen. In het zuidelijk deel van dit gebied bevindt zich de vallei van de Heeswaterbeek, een waterloop van 2^{de} categorie. Delen van dit gebied, ter hoogte van de waterloop bevinden zich in pluviale kaarten en zijn bijgevolg onderhevig aan wateroverlast. Dit gebied bevindt zich, net als de hele kern van Hees, in HAG, maar grenst niet rechtstreeks aan agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het gebied heeft een oppervlakte van 8,6ha. Slechts een gedeelte van dit gebied komt in aanmerking voor herbestemming naar landbouw. Voor de overige delen zal de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied van toepassing blijven.

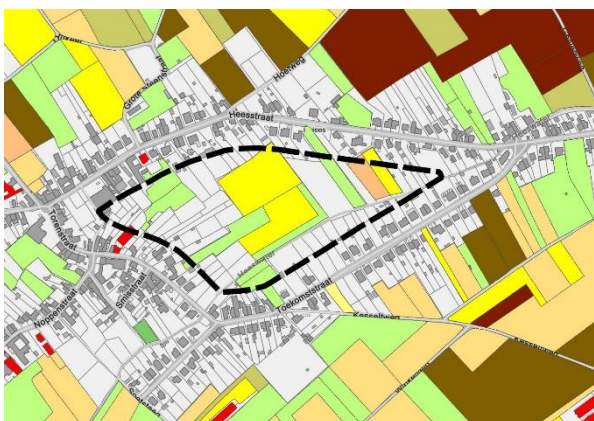
In het GRS Bilzen werd dit gebied opgenomen als reservegebied met vermelding van het realiseren van een lokale recreatielob en voorbeeldproject. Dit betrof echter slechts een klein deel van het woonuitbreidingsgebied. In 2017 werd het RUP Hees opgesteld voor een beperkte zone van dit woonuitbreidingsgebied.



uitsnede gewestplan



uitsnede luchtfoto



Uitsnede landbouwgebruikspcelen (2022)
(2023)

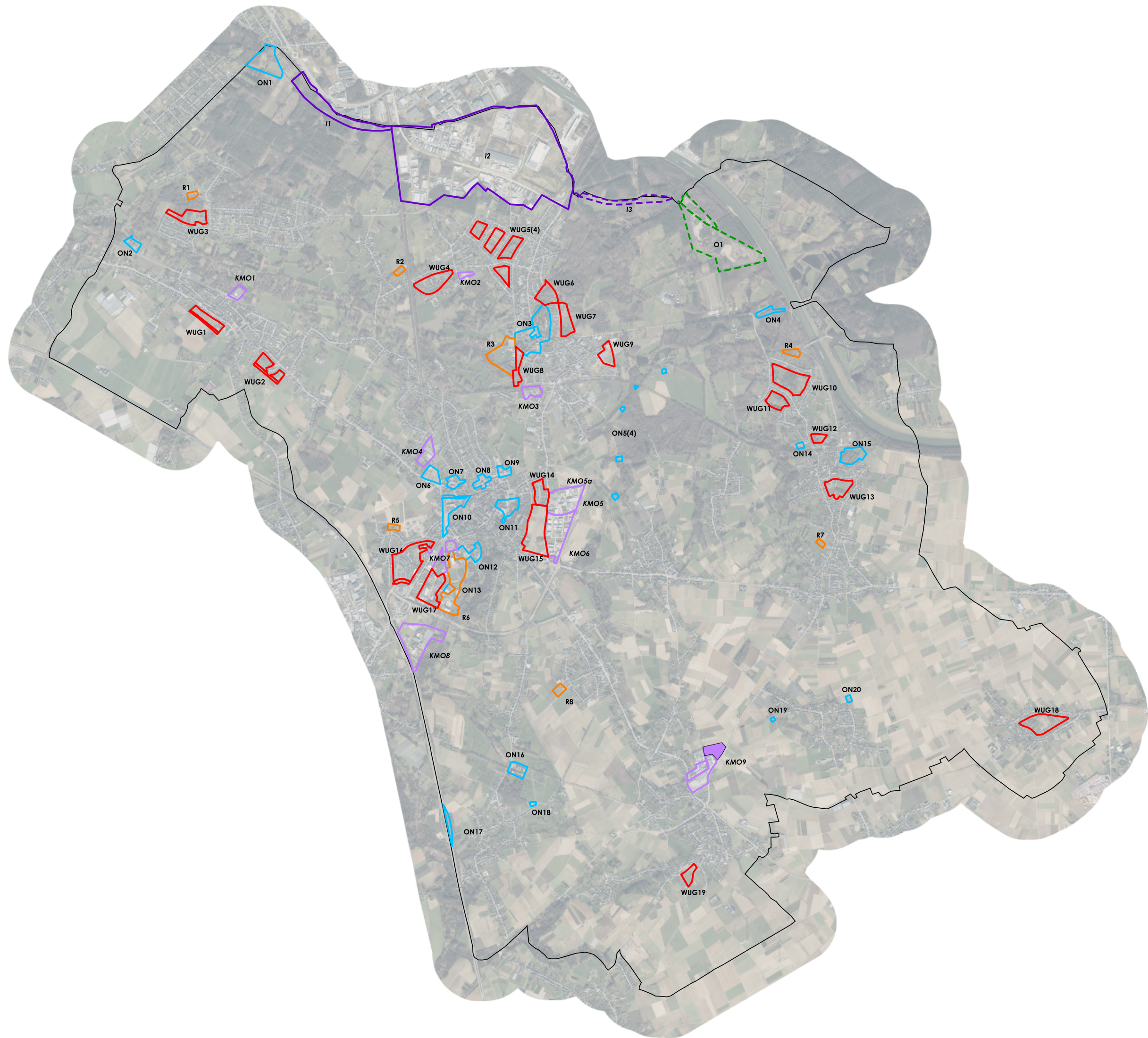


uitsnede overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

4. CONCLUSIE

In het kader van dit onderzoek worden 3 onbebouwde gebieden die aansluiten op het landbouwgebied geëvalueerd voor mogelijke compensatie met een landbouwbestemming.

Voor deze 4 onderzochte binnengebieden kan geconcludeerd worden dat een herbestemming eventueel mogelijk is, maar dat de gebieden best in totaliteit bekeken moeten worden op basis van een gemeentelijke ruimtelijke visie.



		bestemming GWP	gebruik (volgens ortho)	bebouwd (b) / onbebouwd (o)	opmerkingen / aandachtspunten	sluit het aan op een gebied met professionele landbouw in agrarisch gebied (gwp)?	ingesloten gebied door woningen of groene bestemming?	is er al professionele landbouw aanwezig?
I	1	industrie	open ruimte	o	bebost / Kaatsbeekvallei (signaalgebied) / enkel herbestemming naar bos/natuur mogelijk			
	2	industrie	industrie	b	delen nog onbebouwd, maar komen in aanmerking om te bebouwen (onderdeel van Genk-Zuid)			
	3	reservegebied voor industrie	open ruimte	o	volledig ingesloten door natuurgebied/parkgebied / gelegen in GRUP Munterbos			
KMO	1	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijf	b				
	2	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijf	b				
	3	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijf (grotendeels)	b				
	4	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijf	b				
	5	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijventerrein	b				
	5a	ambachtelijke zone	Spelver 3	b				
	6	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijventerrein	b				
	7	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijventerrein	b				
	8	ambachtelijke zone +Eickaert	bebouwd / bedrijventerrein	b				
	9	ambachtelijke zone	bebouwd / bedrijventerrein	b				
ON	1	openbaar nut	voetbalterreinen / bos / ? Grenst aan diepenbeek		omgeven door groen (ook op het gewestplan)			
	2	openbaar nut	RWZI	b				
	3	openbaar nut	psychiatrisch centrum	b				
	4	openbaar nut	gedeeltelijk waterzuiveringsstation / overige delen bebost	b / o	omgeven door parkgebied volgens het gewestplan			
	5	openbaar nut	waterwingebieden					
	6	openbaar nut	begraafplaats	b				
	7	openbaar nut	school	b				
	8	openbaar nut	school - rup in opmaak voor herbestemming naar wonen	b				
	9	openbaar nut	bebouwd (stadsdiensten, politie en school	b				
	10	openbaar nut	WZC, station	b				
	11	openbaar nut	bebouwd en stadspark	b				
	12	openbaar nut	bebouwd	b				
	13	openbaar nut	bebouwd	b				
	14	openbaar nut	begraafplaats	b				
	15	openbaar nut	onbebouwd	o		ja	nee	ja
	16	openbaar nut	Alden Biesen / bebouwd	b				
	17	openbaar nut	parking / bebost - langs E313	b				
	18	openbaar nut	begraafplaats	b				
	19	openbaar nut	in gebruik	b				
	20	openbaar nut	begraafplaats	b				
WUG	1	WUG	onbebouwd	o	gelegen aan de rand, terhoogte van het centrum van Beverst	ja	enkel aan de noordzijde	ja
	2	WUG	2/3 bebouwd + weiland	o/b		ja	ja	ja
	3	WUG	grotendeels onbebouwd - weiland - bos	o	rode bosmier			
	4	WUG	90% bebouwd	b				
	5	WUG	ingesloten binnengebieden - grotendeels onbebouwd - slecht ontsloten					
	6	WUG	40% bebouwd - overig= voornamelijk bos					
	7	WUG	randen bebouwd - overige delen bebost en akker (aaneengesloten met natuurgebied ernaast)					
	8	WUG	deels in gebruik door psychiatrisch ziekenhuis - ander deel: diepe tuinen en hobbyweiden					

		bestemming GWP	gebruik (volgens ortho)	bebouwd (b) / onbebouwd (o)	opmerkingen / aandachtspunten	sluit het aan op een gebied met professionele landbouw in agrarisch gebied (gwp)?	ingesloten gebied door woningen of groene bestemming?	is er al professionele landbouw aanwezig?
		9 WUG	bebouwd - bedrijf	b				
		10 WUG	grotendeels onbebouwd - weiland - bos / deels in gebruik door tuinen en hobby - ingesloten gebied		groot ingesloten gebied / minstens 50% bebost			
		11 WUG	grotendeels onbebouwd - weiland - bos / deels in gebruik door tuinen en hobby - aansluitend aan naastgelegen landbouwgebied	o/b	gebied wordt ontsloten door de Cannesberg, een smalle veldweg,	ja, maar slechts beperkt in gebruik door professionele landbouw. Gebied is nogal versnipperd op vlak van gebruik. Perceel enkel bereikbaar via vrij smalle wegen	ja	ja, beperkt
		12 WUG	grotendeels in gebruik door activiteiten	b				
		13 WUG	30% in gebruik door woningen - overige delen onbebouwd weiland - akker - private tuinen / door woongebied ingesloten gebied	o/b	groot ingesloten gebied, bereikbaar via nog enkele niet bebouwde kavels en Woonsethof in het zuiden van het gebied - de stad Bilzen herbestemde dit woongebied een tiental jaar geleden naar woongebied	nee	ja	ja
		14 WUG	volledig bebouwd	b				
		15 WUG	grotendeels niet bebouwd, ingesloten door harde functies	o	gelegen binnen afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen - versterking van het stedelijk woonweefsel			
		16 WUG	volledig bebouwd	b				
		17 WUG	volledig bebouwd	b				
		18 WUG	akkers - hobbylandbouw - diepe tuinen - ingesloten gebied	o	er loopt een beekvallei door het	nee	ja	ja
		19 WUG	grotendeels onbebouwd	o	beschermd als dorpsgezicht tot aan de straat (deel woongebied ook)	ja	nee	ja
R		1 dagrecreatie	voetbalveld - onderdeel van een grotere sportinfrastructuur	b				
		2 dagrecreatie	voetbalveld - gedeeltelijk akker (aansluitend aan agrarisch gebied)	o/b	BPA recreatie, Zal voor jeugdinfrastructuur gebruikt worden			
		3 dagrecreatie	voetbal en sportinfrastructuur - zuidelijk stukje: akker, aansluitend aan landbouwgebied	o/b	grotendeels bebost, slechts 1 ingesloten perceeltje is in landbouwgebruik			
		4 recreatie	onbebouwd - volledig bebost en maakt deel uit van omliggende bossen (gwp: parkgebied)	o				
		5 recreatie	gedeeltelijk onbebouwd - groen bij woonontwikkeling? - aansluitend	o/b	gelegen in KSG Bilzen - versterking van het stedelijk woonweefsel			
		6 dagrecreatie	volledig in gebruik	b				
		7 dagrecreatie	in gebruik als weiland - aansluitend bij naastliggend agrarisch gebied	o	BPA opgemaakt ivm natuurontwikkeling			
		8 dagrecreatie	volledig in gebruik door voetbal	b				
O		1 opspuitingsgebied	bebost / nabestemming natuur	o				