



Voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Nelissen Steenfabrieken NV’

in Lanaken

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota - tekst

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

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' 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

Het Ontwerp plan-MER bevat eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' in Lanaken 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.....	4
2	Situering Nelissen Steenfabrieken NV	8
2.1	Historische situering en uitbreidingsbehoefte.....	8
2.2	Productieproces	10
2.3	Milieukwaliteitsborging.....	12
2.4	Bedrijfseconomische situering en tewerkstelling	12
2.5	Toekomststrategie met bijhorend grondgebruik.....	15
3	Plandoelstelling en planvoornemen	17
3.1	Doelstelling.....	17
3.2	Planingrepen.....	17
3.3	Alternatieven.....	39
3.4	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	41
4	Ruimtelijke beleidsplannen en structuurplannen.....	45
4.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	45
4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	47
4.3	Herbevestigd agrarisch gebied regio Haspengouw en Voeren	48
4.4	Ruimtepact 2040 (Beleidsplan ruimte Limburg)	50
4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lanaken.....	51
5	Andere relevante beleidsplannen en beslissingen	52
5.1	Planologisch attest	52
5.2	natuurherstel- en LULUCF-verordening	55
5.3	Categorisering MOW	56
6	Specifieke beoordelingen en toetsen	58
6.1	Milieueffectrapportage – milieuverklaring	58
6.2	Veiligheidsrapportage	79
7	Plangebied.....	80
7.1	Situering	80
7.2	Bestaande juridische toestand	83
7.3	Bestaande feitelijke toestand.....	101
8	Ruimtebegroting	110
9	Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie.....	110
10	Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften, een overeenkomst en op te heffen voorschriften 111	
10.1	Vertaling van een aanbeveling naar een overeenkomst.....	111
10.2	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	112
10.3	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	123
11	Bijlage: Inrichtingsstudie met plan en bijhorende profielen	124

1 Inleiding

Dit document is de toelichtingsnota bij het voorontwerp gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Nelissen Steenfabrieken NV'.

Het voorgenomen plan laat toe om het historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken in Lanaken ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De planingrepen gebeuren in overeenstemming met het planologisch attest dat het bedrijf op 15 maart 2019 verkreeg. Het goedgekeurde planologisch attest vormde de basis voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarin een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken.

Naast het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Nelissen Steenfabrieken, zal het ruimtelijk uitvoeringsplan ook de impact van de herbestemming (i.f.v. de bedrijfsuitbreiding) op landbouw milderen. Daarom wordt het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' in Lanaken herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied. Deze bestemmingswijziging zorgt er bovendien voor dat bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte vermeden wordt.

Beide deelgebieden van het GRUP liggen op het grondgebied van de gemeente Lanaken.

Historiek

Op 26 januari 2024 werd het GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV' definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering, waarna het in werking trad vanaf 8 maart 2024.

De Raad van State vernietigde dit besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' op 18 juni 2025 (Arrest 263.636 dd. 18/06/25). De voornaamste aanleiding tot het arrest was het niet gebruiken van de meest recent beschikbare informatie over de kritische drempelwaarden (KDW) voor stikstofdepositie. In de uitgevoerde berekening werden immers de waarden uit de KDW-nota van het INBO uit 2013 gebruikt, terwijl er recentere informatie beschikbaar was in een nota van het UNECE uit 2022 met bandbreedtes voor de verschillende KDW.

De kritische depositiewaarde is de hoeveelheid stikstof die een habitat maximaal kan verdragen.

Door de uitspraak van de Raad van State werd het GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV' vernietigd en werden de uitbreidingsplannen van Nelissen Steenfabrieken 'on hold' gezet.

Ondertussen werd opnieuw onderzoek naar de milieueffecten van het plan verricht en een aangepaste passende beoordeling opgesteld, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de Raad van State en gebruik wordt gemaakt van de geactualiseerde KDW. Daarnaast worden ook een aantal andere datasets geactualiseerd en wordt rekening gehouden met het decreet rond de Programmatische Aanpak Stikstof (het "stikstofdecreet").

Het planproces werd hernomen op basis van de beste wetenschappelijke kennis die voorhanden is met een aangepast en geactualiseerd Ontwerp-Plan-MER. Deze herwerkte milieubeoordeling bevat eveneens een bijgewerkte passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

Een voorontwerp-GRUP zal samen met een aangepaste en geactualiseerde scopingnota worden gepuliceerd op de website van het departement Omgeving.

Geïntegreerd proces

Voorliggend document is het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' 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 - \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/Integratie-planMER-bij-GRUPs).

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 codex. 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 milieueffectrapporten bevatten de informatie zoals voorgeschreven in de toepasselijke regelgeving, met dien verstande dat naar de informatie die overeenkomstig de bepalingen van deze codex 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 Expterisecentrum 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.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten: 1° de startnota; 2° de scopingnota; 3° het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan; 5° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor dit GRUP is een milieueffectrapport (Ontwerp plan-MER) opgesteld. Het team Omgevingseffecten maakte deel uit van het planteam en integreert de kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het Ontwerp plan-MER. Het Ontwerp plan-MER wordt in bijlage bij het GRUP gevoegd.

Inhoud van een uitvoeringsplan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat conform Art. 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan: die is opgenomen in de toelichtingsnota.
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan bestaat uit twee 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 de toelichtingsnota, bijlage IIIa.

- 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.
- Een 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 de 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, bijlage V;
 - de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets;
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport: voor dit GRUP is geen RVR vereist. De VR toets is opgenomen als bijlage VI.
 - andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten: geen.
- 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 deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, 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 meerwaarderamingsrapport, 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 gegeorefereerde plan; 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.

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 planproces. Deze toelichtingsnota bevat een eerste beoordeling van de milieueffecten. De volledige beoordeling is opgenomen als bijlage V.

De beslissing over de RVR-toets (Ruimtelijk veiligheidsrapport) is opgenomen als bijlage VI.

Samengevat bestaat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' uit volgende onderdelen:

- Bijlage I : Verordenend grafisch plan
- Bijlage II : 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

Procesnota

In functie van het geïntegreerde planproces werd een procesnota opgesteld die het volledige verloop van het planproces beschrijft. Het is een informatief document dat in de loop van het planproces werd aangevuld. Informatie over het doorlopen planningsproces is opgenomen in procesnota 6.

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

Contact en info

Vlaamse overheid

Departement Omgeving

Email: omgevingsplanning@vlaanderen.be

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel

Bezoekadres: Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, 1000 Brussel

T 02 553 11 71

www.omgevingvlaanderen.be

2 Situering Nelissen Steenfabrieken NV

2.1 Historische situering en uitbreidingsbehoefte

Nelissen Steenfabrieken NV, fabrikant van gevelstenen, bestaat 105 jaar. De hoofdzetel van het bedrijf is gevestigd in Kesselt, een kerkdorp van de gemeente Lanaken. Die locatie is geen toeval: in Kesselt is het leempakket van het uitgestrekte Lössgebied het dikst en de kwaliteit ervan is uitermate geschikt voor de productie van gevelstenen. Nelissen heeft hier samen met andere gevelsteenfabrikanten een vergund ontginningsproject voor meer dan 20 ha, onder de naam "De Leembank BV". Het bedrijf produceert een uniek, streekeigen product dat voornamelijk wordt afgezet binnen de Belgische markt en daarnaast ook naar het buitenland wordt geëxporteerd. Het is een historisch bedrijf met een internationale uitstraling.

De productie startte in 1921 op het plateau van Kesselt met een veldoven en even later een ringoven. In 1937 opende Nelissen een tweede fabriek in Tienen, maar vanaf 1982 werd alle productie opnieuw



in Kesselt gecentraliseerd. Tijdens de jaren '60 kwam er een tunneloven en -drogerij, zodat de productie niet langer seizoensgebonden is. Nadien werd het vormen van de handvormstenen geautomatiseerd met machines die de bewegingen van de steenvormers kunnen nabootsen.

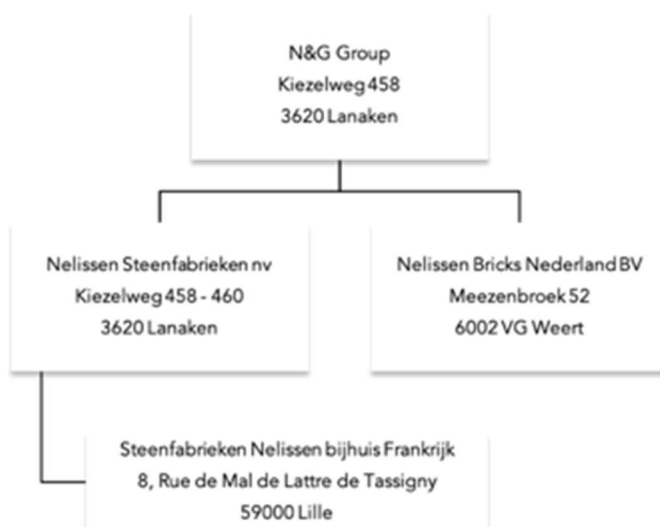
Waar de fabriek in 1988 jaarlijks 50 miljoen stenen produceerde, werd dit tijdens de volgende vijf jaar verdubbeld. Vandaag bedraagt de omzet 180 miljoen stenen in meer dan 100 kleuren en 8 maten. Nelissen is uitgegroeid tot een grote internationale speler in het

vervaardigen van handvormstenen, omwille van de ligging, de aanwezigheid van grondstoffen,

de know-how en ervaring en het gebruik van up-to-date technologie, die zorgen dat Nelissen Steenfabrieken NV blijft groeien en investeren (nieuwe oven, drogerijen, een zetmachine en een inpakinstallatie). Het bedrijf zet zich in om milieuvriendelijk en duurzaam te produceren. Nelissen tracht de impact van het bedrijf op de omgeving zo laag mogelijk te houden door het toepassen van de Beste Beschikbare Technieken (BBT). Dit wil zeggen dat het bedrijf de meest doeltreffende methoden die technisch en economisch haalbaar zijn, inzet om emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Om minder afhankelijk te zijn van de binnenlandse conjunctuur, versterkte Nelissen Steenfabrieken NV een aantal jaren geleden de verkoopstrategie richting buitenland. Hiervoor richtte het 2 bijkomende kantoren op in Rijsel (F) en in Weert (NL). Beide kantoren dienen louter om het verkoopapparaat te ondersteunen. Alle overige activiteiten gebeuren op de hoofdzetel in Lanaken (Kesselt). De belangrijkste afzetmarkten zijn België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, die samen goed zijn voor 80% van de totale omzet. Daarnaast exporteert Nelissen Steenfabrieken naar 50 landen over de hele wereld, waaronder Frankrijk, Duitsland, Noorwegen, Zweden, Japan en de regio van het Midden-Oosten.

Deze ontwikkeling richting buitenland werd ondersteund door de Vlaamse Regering met een miljoen euro transformatiesteun die het bedrijf in staat moest stellen de nodige investeringen te doen om uit te breiden en tegelijkertijd te moderniseren. In 2016 werd Nelissen Steenfabrieken NV genomineerd voor de Leeuw van de Export, een award die jaarlijks door het Vlaamse Gewest aan bedrijven gegeven wordt die uitmunten op het vlak van export. Deze transformatie is volop ingezet en de actuele ruimtelijke vragen die aanleiding geven tot voorliggend GRUP zijn in die transformatiebeweging te kaderen.



Figuur 1: Huidige structuur van de bedrijfsgroep.

Omdat de toenmalige planologische mogelijkheden de groei van het bedrijf beperkten, werd eerder in 2013 een eerste planologisch attest aangevraagd om de ruimte tussen de fabriek en de Kiezelweg te herstructureren, kwalitatief in te richten en de interne mobiliteit op de bedrijfssite te rationaliseren. De Vlaamse overheid verleende in 2015 een positief planologisch attest waarna de Vlaamse Regering het gewestelijk RUP – “Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV” goedkeurde in 2017. Dit GRUP heeft hoofdzakelijk betrekking op de uitbreiding voor kantoorgebouwen en de ontsluitingsstructuur.

De algemene bedrijfsvisie van Nelissen was ten tijde van die eerste aanvraag gericht op de overname van een bestaande productiecapaciteit in België of Nederland waardoor er toen op de eigen site nog geen duidelijke of concrete nood was aan bijkomende ruimte voor productie en/of opslag. Omdat er sindsdien geen overnames mogelijk zijn gebleken, focust het bedrijf zich nu op uitbreiding van de productiecapaciteit op haar bedrijfssite in Lanaken. Daarnaast is het bedrijf de afgelopen jaren sterk gegroeid en wil het ingrijpen om het huidige marktaandeel op nationaal en op internationaal niveau te handhaven en uit te breiden. Daardoor is er nu nood aan uitbreidingsmogelijkheden buiten wat in de ruimtelijke uitvoeringsplannen is vastgelegd, zodat een bestemmingswijziging noodzakelijk is geworden.

Nelissen Steenfabrieken NV kampt vandaag met een tekort aan plaats en productie om de groei verder te ondersteunen. Er is geen mogelijkheid tot het opbouwen van stock, alle afgewerkte producten op het tasveld zijn al verkocht. De te beperkte capaciteit van de fabriek remt verdere groei en bemoeilijkt het binnenhalen van nieuwe orders voor verkoop. Daarnaast is er geen capaciteit om zelf de diversificatie van producten uit te bouwen, zodat die nu noodgedwongen bij de concurrenten wordt aangekocht, terwijl het bedrijf de interne knowhow en financiële middelen bezit om die diversiteit zelf aan te bieden.

De aanvraag tot een tweede planologisch attest in 2018 was er op gericht om de groei en het schaalniveau van het bedrijf voor de toekomst te bestendigen. De gevraagde acties op korte en lange termijn bestaan uit een uitbreiding van de opslagplaats voor grondstoffen en afgewerkte producten enerzijds en een verhoging van de productiecapaciteit anderzijds. Zij worden gerealiseerd op ontgonnen gronden die nadien terug zijn aangevuld.

2.2 Productieproces

De belangrijkste grondstof voor de productie van de stenen is klei. Die klei wordt deels ontgonnen in de leembank achteraan op de bedrijfssite, waar Nelissen Steenfabrieken NV samen met twee andere steenfabrikanten eigenaar van is. De Leembank BV beschikte initieel over een oppervlakte van ruim 20 ha om te ontginnen, een oppervlakte waarvan het grootste gedeelte vandaag nog onontgonnen is.

De in het tweede planologisch attest gevraagde acties op korte en lange termijn zullen gebouwd worden op reeds ontgonnen en daarna aangevulde gronden.

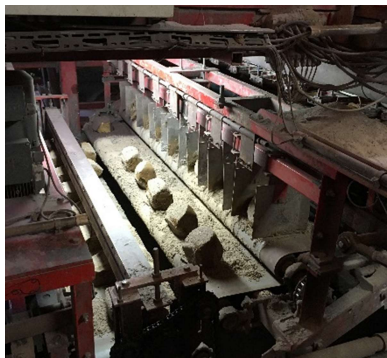
Een ander deel van de klei wordt van elders aangebracht. Een gedeelte komt uit een andere groeve in Veldwezelt die Nelissen Steenfabrieken NV via De Leembank BV deelt met andere steenfabrikanten. In deze tweede groeve wordt de leem afgegraven tot op het toekomstige peil van het nieuwe bedrijventerrein dat er gepland is.

Een derde deel van de grondstoffen wordt aangeleverd vanuit Duitsland, waar het een restproduct is bij de ontginning van bijvoorbeeld steengroeven. De herkomst van de klei verandert onder invloed van beschikbaarheid, prijs, vraag, enz... De aangevoerde grondstoffen worden in open lucht opgeslagen en in functie van de productie naar het gebouw voor de zogenaamde kleivoorbereiding gebracht, waar de klei gezuiverd wordt.



Figuur 2: Vooraan de opslag van de grondstoffen. Centraal de kleine loods waar de kleivoorbereiding gebeurt.

De voorbereide kleimassa wordt vervolgens vermengd met water tot een plastische klei. Met de mogelijkheid om in één productie 5 verschillende zanden toe te voegen kan men kleurschakeringen bekomen in de sortering. Het mengsel kan homogeen zijn van kleur, maar evengoed kleurschakeringen en zandnerven bevatten. Het mengsel wordt vervolgens verdeeld in kleinere kleiballen die na bezand te zijn met voldoende kracht in de mallen terecht komen. De machines bootsen hierbij natuurgetrouw de vroegere manuele bewegingen na van de arbeiders die de kleiballen in de mal zwieren. De overtollige klei wordt van de mal gestreken waarna de natte stenen door het omkeren van de mal tevoorschijn komen.



Figuur 3: Kleiballen worden bezand.

In droogkamers worden de natte stenen in een periode van 24 tot 48 uur in droogkamers snel maar gecontroleerd gedroogd waarna de vormelingen op ovenwagens gestapeld worden en klaar zijn voor de oven.

Het bakken van de stenen duurt 3 dagen. De temperatuur wordt in die tijd gestaag opgedreven tot ongeveer 1100°C, waarna gecontroleerd afgekoeld wordt.

De ovens zijn 100 meter lang, 7 meter breed en volledig computergestuurd. De ovens werken met de op vandaag best beschikbare technieken. Hierdoor is het mogelijk zeer hoogwaardige producten af te leveren.



Figuur 4: Rechts één van de 4 tunnelovens. Vooraan lege ovenwagens, klaar om opnieuw volgetast te worden en de oven in te gaan.

Na het bakken worden de stenen op paletten gestapeld en voorzien van een krimpfolie. De paletten worden op het tasveld gestapeld, een verhard, niet-overdekt plein, vanwaar ze de vrachtwagen in geladen worden voor transport.

De productiehallen en de loods voor de kleivoorbereiding zijn volledig gesloten. Poorten worden automatisch geopend en gesloten waardoor geluidshinder voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Het productieproces zorgt ervoor dat uiterst zuinig en verantwoord omgegaan wordt met grond- en afvalstoffen.

- Stenen die voor het bakken gebreken vertonen (barsten, zandnesten, etc.) worden in onder andere een kollergang vermalen tot een fijn granulaat van 0,8 mm korrelgrootte dat integraal opnieuw in het productieproces opgenomen wordt.
- Stenen die na het bakken gebreken vertonen worden opgeslagen en, indien de daarvoor voorziene ruimte ontoereikend wordt, op de site zelf gebroken in een breekinstallatie waarna het kan dienen als fundering voor infrastructuur en gebouwen.
- De in de ovens geproduceerde warmte wordt maximaal benut. De opbouw van de ovens zorgt daarbij dat er geen nuttige warmte verloren gaat.
- De productie van keramische producten vraagt veel water, waarvoor Nelissen Steenfabrieken NV twee waterstromen heeft. De eerste waterstroom is het zogenaamde spoelwatercircuit. Dit is een gesloten circuit dat over een zuiveringsinstallatie loopt. Het andere circuit is het productiewater voor de klei. Dit dient zuiver water te zijn zonder ontvlokkingsmiddelen om de kwaliteit van de bakstenen niet negatief te beïnvloeden. Hierbij krijgt het opvangen hemelwater prioriteit. De tekorten worden aangevuld met grondwater. De onttrekking van grondwater is beperkt (vergund debiet 29.000 m³/jaar) maar dit debiet werd tot op heden nog nooit volledig opgepompt en uit metingen blijkt dat er geen invloed is op het waterpeil.

Nelissen Steenfabrieken NV besteedt bijkomend veel aandacht aan het verantwoord afvoeren van afval. Daartoe worden soorten puin (baksteen en beton) gescheiden, bestaan aparte afvalstromen voor plastic, etc.

2.3 Milieukwaliteitsborging

Nelissen Steenfabrieken NV kwaliteit beschikt over volgende labels/certificaten, waaruit aandacht voor het milieu blijkt:

- ISO 9001 (sinds 1997) aangaande het beheersen van kwaliteit en de milieu-impact van de producten en diensten.
- ISO 14001 aangaande een ver doorgedreven milieumanagementsysteem dat in overeenstemming is met de volgende krachtlijnen: minimale overlast van geluid en stof naar de omgeving, optimaal afvalbeheer, efficiënt gebruik van energie, grondstoffen en water.
- De Europese geharmoniseerde norm NBN EN 771-1 "Voorschriften voor metselstenen - Deel 1: Metselbaksteen" dat de kenmerken vastlegt die van toepassing zijn in het kader van de CE-markering. Deze markering geeft aan dat de fabrikant garandeert dat de essentiële productkenmerken voldoen aan de verklaarde prestaties. De Europese Bouwproductenverordening (CPR) geeft aan dat een prestatieverklaring (DoP = Declaration of Performance) moet verstrekt worden.
- Het BENOR-certificaat (sinds 1990) geeft aan dat bij Nelissen Steenfabrieken NV een productiecontrole uitgevoerd wordt op basis waarvan zij via het BENOR-merk mag verklaren dat de handvormgevelstenen beantwoorden aan PTV23-002 voor gevelbaksteen. Dit certificaat geeft ook aan dat bij Nelissen Steenfabrieken NV een productiecontrole uitgevoerd wordt op basis waarvan zij via de Baustoffüberwachung BÜW mag verklaren dat de handvormgevelstenen beantwoorden aan de DIN V 105-100. Dit certificaat wordt afgeleverd door het Institut für und Überwachung von Baustoffen GmbH in Duitsland.
- Het ATG-Certificaat, behaald met het innovatieve ISO•Façade systeem, houdt in dat het bouwproduct of bouwsysteem gunstig beoordeeld werd door de afdeling Technische Goedkeuring van het WTCB wat een uitermate betrouwbare maatstaf is voor de kwaliteit.

2.4 Bedrijfseconomische situering en tewerkstelling

Nelissen Steenfabrieken NV groeide in België uit tot specialist in de productie van handvormstenen met een uitstekende reputatie op het gebied van kwaliteit en kleurschakering. Ze positioneert zich daarmee als onafhankelijk specialist in een markt die meer en meer gerund wordt door internationale consortia.

Nu er geen overnames meer mogelijk zijn, focust het bedrijf op uitbreiding van de eigen productiecapaciteit. Hiervoor creëerde de onderneming reeds de vraag door zich sterk te richten op het buitenland. Deze succesvolle nieuwe focus leidde al snel tot een toename van de export naar het buitenland, waardoor het bedrijf vandaag reeds actief is in 50 landen, en dat zowel in Europa als in Azië (Midden- en Verre Oosten). Dit kon ze doen door te investeren in de verkooporganisatie en het ontwikkelen van nieuwe formaten en kleuren. De belangrijkste afzetmarkten zijn België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, die samen goed zijn voor 80% van de totale omzet. Daarnaast exporteert Nelissen Steenfabrieken naar 50 landen over de hele wereld, waaronder Frankrijk, Duitsland, Noorwegen, Zweden, Japan en de regio van het Midden-Oosten.

Vandaag kampt de onderneming met een acuut tekort aan productiecapaciteit om de groei verder te ondersteunen. De groeiambities blijken uit de omzettoename van de laatste jaren. In 2014 steeg de omzet met 21,1%, in 2015 met 5,5% en in 2016 met 11,7%. Op 30 juni 2017 realiseerde het bedrijf een omzettoename van 12%.

Mede door de grote investeringsronde uitgevoerd in de jaren 2018-2019, waardoor de capaciteit van de fabriek werd verhoogd, is de omzet in de periode 2019-2025 doorgestegen met 60% ten opzichte van 2017. De stijgende marktvraag, ook in het buitenland, zorgt nog steeds voor een levertijd van 12 tot 16 weken. Dit is een levertijd die aantoont dat het bedrijf niet kan voldoen aan de vraag. Er wordt geen stock opgebouwd, alle producten op het tasveld zijn reeds verkocht. De te beperkte capaciteit van de fabriek remt de groei en zorgt dagelijks voor een ambigue complexiteit voor het verkoop team om orders binnen te halen.

De toename in omzet is ook duidelijk in de tewerkstelling: in 1994 stelde het bedrijf 38 mensen te werk, in 2014 was dat aantal al gestegen tot 92 arbeiders en bedienden.

Anno 2025 werken er 160 personen in het bedrijf in Kesselt, waarvan 19 die bij Nelissen vanuit andere firma's worden tewerkgesteld. Er zijn verschillende uurroosters van kracht (dag, vaste morgenpost, tweeploegensysteem, nachtploeg, andere) zodat nooit deze 160 werknemers tegelijkertijd aan het werk zijn, gemiddeld slechts de helft.

Het vervoermiddel van deze werknemers is overwegend de auto (82%), 17% komt met de fiets en 1% te voet. Openbaar vervoer wordt vandaag niet gebruikt door werknemers.

Heel wat personeel woont in de gemeente Lanaken (31%), Riemst (20%) of Bilzen-Hoeselt (15%). Ongeveer 5% woont in Nederland. Dit betekent dat twee derden van het vast personeel op minder dan 10 kilometer van het bedrijf zijn woonplaats heeft. Het bedrijf stimuleert fietsgebruik via een fietsleaseprogramma waarvan het aantal deelnemers blijft stijgen.

Na realisatie van de nieuwe productiehal zal dit voor extra tewerkstelling zorgen. De fabriek zal een capaciteit hebben van ca. 75 miljoen stenen op jaarbasis. Er zal in ploegen gewerkt worden. Er kan gerekend worden met ca. 3 miljoen stenen per werknemer. Dit betekent dat aan de productiefabriek rechtstreeks minstens 25 werknemers verbonden zijn. Rekening houdend met wat extra personeel i.k.v. vervanging, ploegleiding, administratie en dienst onderhoud kan dit worden gebracht op zo'n 35 werknemers. Tevens zal er uitbreiding dienen plaats te vinden in de kleivoorbereiding en in het verdere transport van het eindproduct (inpak en tasveld). Dit brengt het totaal op zo'n 40 extra werknemers die verbonden zijn aan de nieuwe fabriek.

Het bedrijf rekruteert (mensen) bewust lokaal en produceert (herkomst grondstoffen) om globaal te exporteren.



Figuur 5: vormingsproces van bakstenen

Het bedrijf past zich continu aan de wijzigende context en markt. Op de bedrijfssite zijn daarom reeds een aantal evoluties aan de gang.

Het nieuwe kantoorgebouw (1) in de noordoostelijke hoek van de site is gerealiseerd en is in gebruik genomen sinds december 2018. Het vroegere kantoorgebouw is gesloopt in mei 2018 (2).

In december 2017 werd een bouwvergunning aangevraagd voor een nieuwe drogerij (3), gelegen aan het vroegere kantoorgebouw. Deze drogerij is in exploitatie sinds medio 2019. Bij de bouw van deze loods bleef de bestaande schoorsteen, kenmerkend voor de omgeving, behouden.

Recent werd een nieuwe hoogspanningscabine (tussen nrs. 4 en 7) gebouwd op een locatie die past binnen de vooropgestelde toekomstvisie op lange termijn.

De appartementen (4) en de bescheiden vergaderfaciliteiten (5), alle gelegen langs de Kieselweg, blijven behouden zoals ze zijn en werden niet opgenomen in het planologisch attest.



Figuur 6: Overzicht perimeter planologisch attest (rood) en huidige bedrijfssite (groen).

Sommige stenen hebben na het bakken nog een nabehandeling nodig: door coating of het trommelen van stenen worden het karakter of de technische karakteristieken van de stenen gefinaliseerd. Dit gebeurt nu manueel, in open lucht en is zeer arbeidsintensief – te arbeidsintensief voor een op zich eenvoudig product. Ook het mixen van verschillende kleuren gebeurt manueel. Bij het mixen worden stenen met verschillende kleurtinten gemengd op een pallet zodat bij de bouw een genuanceerd geheel ontstaat. Deze nabehandelingen zijn noodzakelijk, maar ergonomisch vaak onverantwoord. Daarom is het bedrijf genoodzaakt een aanzienlijk gedeelte van deze handelingen uit te besteden aan externen die ze machinaal kunnen uitvoeren. Om deze manuele handelingen zelf te automatiseren zal Nelissen Steenfabrieken NV een multifunctionele robotlijn (6) bouwen achteraan de bestaande fabriek in een loods van ca. 2.500m². Deze robotlijn kan de meeste nabehandelingen, waaronder het coaten, trommelen en mixen van stenen, uitvoeren.

De meest geschikte locatie voor deze robotlijn is, gezien het een nabehandeling van de stenen betreft, aan het einde van de productielijn, alvorens de paletten gevormd en ingepakt worden. De gebakken stenen komen vandaag uit de ovens aan de voorkant van de bedrijfssite zodat het logisch zou zijn daar de nabehandeling te voorzien. Het plaatsgebrek vooraan de fabriek én de inplanting van de nieuw te bouwen fabriek achteraan de site, zorgen er echter voor dat, in de toekomstige constellatie van de site, een locatie tussen beide fabrieksgebouwen het meest aangewezen is. Het bouwen van de installatie kan binnen het huidig planologisch kader. Voor de bouw van deze installatie is dus geen bestemmingswijziging nodig.

Nelissen Steenfabrieken NV produceert verschillende kleurtonen aan bakstenen. Hiervoor maakt het bedrijf gebruik van verschillende zandsoorten als toeslagstof. De overkapping waar de verschillende zandsoorten gestockeerd zijn, wordt op meer dan volle capaciteit gebruikt waardoor het opslaan van bijkomende zandsoorten onmogelijk is en de diversificatie van het product een halt toegeroepen is. Om het gamma uit te breiden én om het volume van de meest gebruikte toeslagstoffen op te voeren, is de overkapping aan uitbreiding toe. Nelissen Steenfabrieken NV zal de oppervlakte verdubbelen door de bestaande overkapping te verbreden in de richting van de straat. Deze uitbreiding (7) kan binnen de bepalingen van het bestaande GRUP. Er is voor deze uitbreiding dus geen planningsinitiatief nodig.

2.5 Toekomststrategie met bijhorend grondgebruik

De huidige bedrijfssite beslaat een oppervlakte van ca. 12 ha. Het bedrijf voorziet investeringen op korte en op lange termijn, zoals beschreven in de aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest (MB 15 maart 2019). Uitbreiding van het bedrijf wordt enkel voorzien op de gronden in eigendom van Nelissen. Het bedrijf voorziet op **korte termijn** een uitbreiding te realiseren van ca. 13 ha tot een totale oppervlakte van ca. 25 ha.

Er zal worden ingezet op de voorziening van **installaties voor hernieuwbare energieopwekking**. De initiatiefnemer engageert zich ertoe 10MW aan hernieuwbare energie te produceren op termijn om op die manier het productieproces maximaal te kunnen elektrificeren waar nodig. De specifieke wijze waarop dit engagement zal worden bereikt is op heden nog niet definitief. Het staat wel reeds vast dat men voor 6 MW aan zonnepanelen zal plaatsen op het terrein en de mogelijkheden voor de plaatsing van een windturbine zullen in een verder stadium worden onderzocht.

Het is voor het bedrijf van groot belang dat de keuze die wordt gemaakt zo weinig mogelijk nadeel geeft voor de omwonenden, de omgeving, de gemeente Lanaken en omliggende gemeenten. Er moet voor een definitief scenario voldoende draagvlak zijn. Wanneer er een keuze is gemaakt, zal de benodigde omgevingsvergunning door de bevoegde overheid worden beoordeeld.

Voorts zal Nelissen de **regenwaterbuffering en -hergebruik** herstructureren door middel van de aanleg van wadi's en bufferbekkens met voldoende capaciteit om het hemelwater in op te bergen conform de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De uitbreiding bestaat daarnaast uit de realisatie van een bijkomende verharde zone voor de opslag van afgewerkte producten, het zgn. tasveld voor het stockeren van bakstenen, tot aan de Meulenweg (zuidkant), gedeeltelijk overdekt (**uitbreiding tasveld**). Om zowel de eigen als ingevoerde grondstoffen te stockeren, zal er bijkomend ruimte voor opslag van klei en leem in open lucht worden voorzien (**uitbreiding zone voor opslag grondstoffen**).

De uitbreidingen op **lange termijn** impliceren een bijkomend ruimtebeslag van ca. 6 ha wat de totale oppervlakte aan uitbreiding op ca. 19 ha brengt. Na de beoogde uitbreidingen op korte en lange termijn zal de bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken NV ongeveer 31 ha groot zijn of ruw genomen bijna drie keer zo groot als in de huidige toestand. Op lange termijn voorziet het bedrijf een verhoging van haar productiecapaciteit door een uitbreiding van de **installatie voor kleivoorbereiding**, het opzetten van een **installatie voor zandveredeling** en de bouw van een **nieuwe fabriek/productiehal**. Ook wordt de zone voor de opslag van afgewerkte producten verder uitgebreid met het gebied aan de overkant van de Meulenweg (noordkant), in open lucht (**bijkomende uitbreiding tasveld**).

Deze ingrepen maken het Nelissen mogelijk het huidige aandeel in de markt minstens te handhaven en beperkt uit te breiden. Het bedrijf heeft niet de ambitie marktleider te worden in de productie van bakstenen, maar wil haar naam als nichespeler tussen de internationale spelers versterken. De focus en specialisatie ligt daarbij op de productie van handvormstenen en andere keramische producten. De geplande uitbreidingen zullen volledig op eigen terreinen van Nelissen gebeuren, zodat er geen gronden buiten de bedrijfssite moeten worden aangekocht of op een andere wijze verworven worden.



Figuur 7: Luchtfoto met situering van bestaande bedrijfssite en geplande uitbreidingszone (links van bedrijfssite).

3 Plandoelstelling en planvoornemen

3.1 Doelstelling

De doelstelling voor de opmaak van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV in Lanaken. Gelet op de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die op de bedrijfssite van toepassing zijn, pleit een geïntegreerde aanpak in het voordeel van de leesbaarheid en transparantie van de planningssituatie ter hoogte van de site. Het doel is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van de bedrijfssite, met integratie en actualisatie van de bestaande geldende bestemmingen en toevoeging van de bestemmingswijziging omschreven in het planologisch attest van 15 maart 2019.

Het GRUP geeft uitvoering aan het planologisch attest en beoogt de creatie van een overzichtelijke, planologische situatie ter hoogte van de site in functie van de uitbreiding en het toekomstig functioneren van het bedrijf. Het bepaalt de mogelijkheden voor de invulling van de ruimtebehoefte op zowel korte als lange termijn, rekening houdend met de bestaande, geldende GRUP's en de randvoorwaarden opgelegd in het planologisch attest. De doelstellingen van het planvoornemen worden in zeer belangrijke mate bepaald door de inhoud van het planologisch attest en de planologische toestand van de ruimere omgeving.

Naast de planingrepen op basis van het planologische attest bevat het GRUP een herneming en actualisatie van de bestaande voorschriften, bepaald door de goedgekeurde GRUP's op het grondgebied:

- GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabriek NV (2017): bestemming gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen.
- GRUP Leemstreek in Zuid-Limburg (2006), deelplan 11: bestemming gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen.

De referentietoestand en de geplande toestand zal identiek zijn, met uitzondering van de planingrepen voortvloeiend uit het planologisch attest, zodat aannemelijk kan worden gemaakt dat er geen relevante wijzigingen zijn voor de bestaande GRUP's, die in overweging moeten worden genomen.

Naast het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV, wil het ruimtelijk uitvoeringsplan ook de impact van de herbestemming (i.f.v. de bedrijfsuitbreiding) op landbouw milderen. Door de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' naar bouwvrij agrarisch gebied, kunnen de huidige landbouwactiviteiten er bestendig worden. Bovendien wordt op die manier toekomstig ruimtebeslag in de open ruimte terug gedrongen.

3.2 Planingrepen

Deze planingrepen hebben toepassing op het deel van het plangebied dat werd besproken in het planologisch attest van 15 maart 2019. Voor het GRUP wordt ook de contour van de bestaande bedrijfssite in rekening genomen met als doel een planologisch leesbaar en transparant overzicht te scheppen voor de bedrijfssite en zijn beoogde uitbreiding.

3.2.1 Algemeen

Volgende ingrepen worden vooropgesteld:

- **Herstructurering regenwaterbuffering en –hergebruik:** aanleg van wadi's en bufferbekkens met voldoende capaciteit om het regenwater in te bergen,
- **Uitbreiding van de zone voor opslag van grondstoffen** (niet-overdekt),

- **Organiseren van een nieuw tasveld** voor de opslag van afgewerkte producten tot aan de zuidkant van de Meulenweg (deels overdekt). Later wordt het tasveld verder uitgebreid met het deel aan de overkant/noordkant van de Meulenweg (niet-overdekt),
- **Uitbreiden van de installatie voor kleivoorbereiding,**
- **Installatie voor zandveredeling opzetten,**
- **Bouw van een nieuwe fabriek,**
- **Installatie voor decentrale (hernieuwbare) energieopwekking:** zoals een windturbine, een uitbreiding van zonnepanelen of participatie in energievriendelijke projecten op andere locaties.

De planingrepen gebeuren in overeenstemming met het planologisch attest. Ze gebeuren op gronden die al ontgonnen en afgewerkt zijn en als nabestemming agrarisch gebied hebben. Enkel ter hoogte van de bestaande voetbalvelden is er nog een kleine zone waar er nog een beperkte hoeveelheid leem kan worden gewonnen. Nelissen stelt de sportterreinen ter beschikking van de plaatselijke voetbalclub en heeft met de sportclub afgesproken dat het bedrijf deze zone pas zal aansnijden wanneer de sportclub ervoor kiest te verhuizen naar een nieuwe locatie.

Naarmate de ontwikkeling van de planingrepen vordert, wordt de landschappelijke integratie door middel van een buffer gerealiseerd op deze planperimeter.

Om het gebied te ontsluiten en bouwrijp te maken, wordt parallel met het realiseren van de korte en lange termijndoelstellingen de ontsluitingsinfrastructuur aangelegd.

Bijkomende planingreep

Tijdens de inspraakperiode over de startnota voor dit GRUP werd herhaaldelijk gevraagd door instanties en door burgers om te onderzoeken hoe de impact van het plan op landbouwgebied en op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen dit planningsproces kan worden geminimaliseerd.

Een geïntegreerd planningsproces is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces. 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 worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als gevolg van bovenstaand onderzoek werd een bijkomende planingreep toegevoegd aan het planningsproces. Deze planingreep betreft een bestemmingswijziging van een woonuitbreidingsgebied in Lanaken naar agrarisch gebied. De bestemmingswijziging van dit woonuitbreidingsgebied gebeurt binnen het planningsproces om de impact, die de uitbreiding voor het bedrijf Nelissen op landbouw heeft, te milderen en toekomstig ruimtebeslag in de open ruimte tegen te gaan. De milieueffecten van deze herbestemming werden onderzocht in het Ontwerp plan-MER.

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.

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 regionale bedrijventerreinen en specifiek voor historisch gegroeide bedrijven bepaald. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt aan de hand van een aantal principes of afwegingscriteria.

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.

De vestiging van Nelissen Steenfabrieken NV wordt beschouwd als een bestaand regionaal bedrijf. Lanaken is een economisch knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

Hierna worden de voorgenomen acties elk afzonderlijk besproken.

Omgevingsvergunning

Het planologisch attest vormde de juridische basis om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de uitbreidingsbehoeften op korte termijn. Daarnaast werd er op basis van het planologisch attest gestart met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreidingsbehoeften op lange termijn.

Op 4 november 2019 heeft Nelissen Steenfabrieken een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend om de behoeften op korte termijn, conform het planologisch attest, te vergunnen.

Een omgevingsvergunning werd verleend aan Nelissen Steenfabrieken op 25 juni 2020 voor uitbreiding van het tasveld, extra kleiopslag en realisatie van een groen- en waterbuffer. De in 2020 vergunde ingrepen zijn inmiddels gerealiseerd op het terrein.

3.2.2 Installatie voor decentrale energieopwekking

De productie van keramische producten vergt erg veel energie. Omwille van de onzekerheid over de evolutie van de energieprijzen en de voorziene capaciteitstoename onderzoekt Nelissen Steenfabrieken NV in welke mate het hierin zelfvoorzienend kan zijn en dit zowel uit ecologische als uit economische overwegingen.

In de huidige productiefaciliteit is aardgas nog steeds de grootste energiebron. Nelissen wenst echter haar energievoorziening verder te 'vergroenen' met decentrale hernieuwbare energieopwekking.

De initiatiefnemer engageert zich ertoe 10MW aan hernieuwbare energie te produceren op termijn om op die manier het productieproces maximaal te kunnen elektrificeren waar nodig. De specifieke wijze waarop dit engagement zal worden bereikt is op heden nog niet definitief. Het staat wel reeds vast dat men voor 6 MW aan zonnepanelen zal plaatsen op het terrein en de mogelijkheden voor de plaatsing van een windturbine zullen in een verder stadium worden onderzocht.

De steenfabriek heeft de afgelopen jaren reeds verschillende initiatieven in het kader van duurzaamheid en klimaatbestendigheid genomen. Sinds 2012 zet men in op fotovoltatische zonnepanelen. In 2019 volgden twee extra installaties en in 2023 werd dit opnieuw verder uitgebreid. Vandaag beschikt men over 3.054 zonnepanelen, goed voor een geïnstalleerd vermogen van 966.160 Wp. In 2023 produceerden deze zonnepanelen 558.738 kWh aan groene stroom.

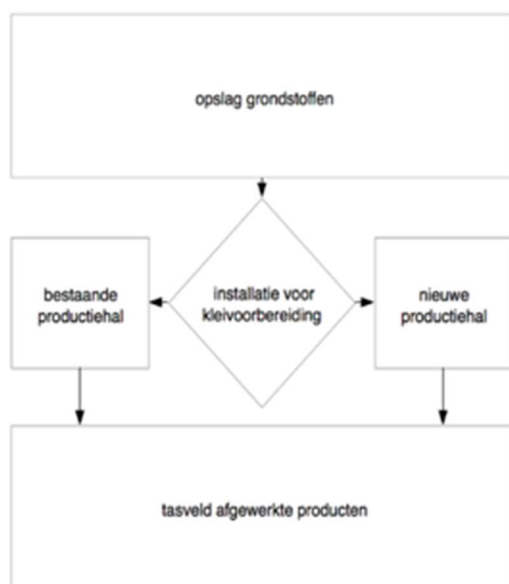
Er zijn verschillende opties die zullen onderzocht worden zoals een windturbine, een uitbreiding van zonnepanelen of participatie in energievriendelijke projecten op andere locaties. Mogelijk kunnen verschillende mogelijkheden voor de opwekking van groene energie worden gecombineerd en zo aanvullend werken.

Er is op dit moment nog geen beslissing genomen over de keuze van alternatieve, duurzame energieopwekking. Het is van groot belang dat de keuze die wordt gemaakt zo weinig mogelijk nadeel geeft voor de omwonenden, de omgeving, de gemeente Lanaken en omliggende gemeenten. Voor voorgenoemde installaties zal er steeds een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd waarbij de effecten van de installatie concreet beoordeeld zullen worden.

3.2.3 Herstructurering regenwaterbuffering en -hergebruik

De productie van keramische producten vergt naast energie ook veel water. Nelissen Steenfabrieken NV gebruikt daarom al het water dat op daken en andere verharde oppervlaktes terechtkomt. Het bedrijf springt zuinig om met water door gebruik te maken van twee waterstromen en een zuiveringsinstallatie. De eerste waterstroom is het zgn. spoelwatercircuit, een gesloten circuit dat over een zuiveringsinstallatie verloopt. Het andere circuit is het productiewater voor de klei. Dit dient zuiver water te zijn zonder ontvlokingsmiddelen omwille van de kwaliteit. Hierbij krijgt het opgevangen hemelwater prioriteit voor hergebruik in het productieproces. De tekorten worden aangevuld met grondwater.

Om het hemelwater de kans te geven om te infiltreren in de bodem en het te hergebruiken water gecontroleerd op te slaan, beschikt Nelissen over een omliggende gracht die fungeert als wadi en uitmondt in een bufferbekken. Het bedrijf maakt maximaal gebruik van hemelwater dat wordt opgevangen en zal dat in de toekomst blijven doen. Er zijn geen overschotten aan hemelwater. Het tekort aan water voor het productieproces wordt aangevuld door grondwater. Hiervoor heeft Nelissen de toelating voor het oppompen van maximaal 29.000 m³ grondwater per jaar. Benutten van dit vergunde volume bleek tot nu toe niet nodig.



Figuur 8: Gepland productieproces.

Het nieuwe tasveld en de bedrijfsgebouwen vergroten de verharde oppervlakte waardoor de volumes en debieten van het huidige systeem niet meer voldoen. Bovendien doorkruist dit het deelgebied Nelissen, zodat met de uitbreiding van de bedrijfssite het watersysteem best opnieuw geherstructureerd wordt.

Het nieuwe watersysteem zal bestaan uit wadi's en bufferbekkens en met voldoende capaciteit om het hemelwater in op te bergen conform de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Hierbij wordt rekening gehouden met de verhoogde productiecapaciteit in het toekomstscenario. Zoals gezegd, vergt het productieproces veel water en de tekorten aan hemelwater worden opgevuld met grondwater. Om de bodem niet te laten uitdrogen, wordt daarom ook rekening gehouden met voldoende mogelijkheden tot infiltratie van het hemelwater. Bij de herstructurering van het nieuwe watersysteem is het de bedoeling dat er geen hemelwater de site verlaat via de riolering. Indien dit toch niet mogelijk zou blijken, zal

er vanaf de waterbuffer een systeem met vertraagde lozing naar de riolering worden gerealiseerd.

Het bedrijf Nelissen heeft een nullozerstatuut. Dit wil zeggen dat er geen afvalwater vanuit het productieproces naar de riolering wordt afgevoerd. Nelissen wenst na de uitbreidingen dit statuut te behouden.

3.2.4 Zone voor opslag grondstoffen uitbreiden

Bij grootschalige bouw- en infrastructuurwerken worden vaak enorme hoeveelheden klei afgegraven en zijn aannemers op zoek naar locaties of grondbanken om deze af te zetten. Nelissen Steenfabrieken NV beschouwt deze klei als grondstof voor haar producten. Naast deze aangevoerde grondstof, gebruikt Nelissen ook leem en klei uit de eigen Leembankgroeves achteraan de site en uit een groeve langs de Maas op een boogscheut van de bedrijfssite.

Op het vlak van grondstofopslag moet Nelissen zich flexibel opstellen omdat het aanbod sterk fluctueert en het bedrijf opteert om de grondstof in één transportbeweging van de werf/groeve naar de fabriek te brengen, zodat er elders geen onnodige ruimte voor stockage wordt ingenomen.

Om zowel de eigen als de ingevoerde grondstoffen te stockeren heeft Nelissen Steenfabrieken NV nood aan extra ruimte voor opslag in de open lucht. De huidige oppervlakte volstaat nog, maar met de uitbreiding van de productiecapaciteit stijgt ook de nood aan bijkomende ruimte voor opslag van grondstoffen, dichtbij de bestaande ontsluitingsinfrastructuur en de toekomstige fabrieksgebouwen.

3.2.5 Nieuw tasveld organiseren volgens de groeiverwachtingen

Nelissen Steenfabrieken NV beschikt over een tasveld dat in oppervlakte niet voldoet om de productie te volgen. Quasi alle gestapelde stenen zijn reeds verkocht en het bedrijf kan geen reserve aanleggen om nieuwe orders uit te pikken. Het te beperkte tasveld zorgt er tevens voor dat Nelissen vandaag veelal last-minute produceert: een order zal pas op het laatste moment in productie gaan, zodat de stenen recht van de shrink-wrap-machine (waar de paletten ingepakt worden met een krimpfolie) op de vrachtwagens gezet worden voor export, zonder tussenin op het tasveld te staan. Dit beperkt in grote mate de flexibiliteit in productie van het bedrijf. Bijkomend zal de nieuwe fabriek de noodzaak aan ruimte voor opslag nog meer vergroten.

Uitbreidingen tasveld op korte termijn

Op korte termijn voorziet Nelissen het huidige tasveld uit te breiden verder naar het westen tot aan de Meulenweg. Het doel van de realisatie “uitbreiding tasveld” op korte termijn is het creëren van stockageruimte voor ongeveer 30 miljoen gevelstenen.

Een gedeelte hiervan wordt overdekt om de pallets verzendklaar te maken voor export. De locatie van de overkapping ligt nog niet vast, dit kan ook op het bestaande tasveld zijn, alleszins zo dicht mogelijk bij de bedrijfsgebouwen.

Een groot deel van de uitbreiding van het tasveld op korte termijn is de compensatie voor de oppervlaktes die verloren zijn gegaan tijdens de laatste investeringsronde. Meer bepaald de plaats waar momenteel een hal is gebouwd voor de realisatie van drogerij 2 alsook de parallelweg in kader van het nieuwe circulatieplan op de terreinen van Nelissen.

Anderzijds is het zo dat Nelissen over te weinig stockage mogelijkheden beschikt. De vraag naar diversiteit in formaten en kleuren nemen in een snel tempo toe. Ook de evolutie van kortere levertermijnen vraagt om extra ruimte.

De productie van gevelstenen voor grote projecten vindt in één keer plaats, om kwaliteitswaarborging te garanderen. De afhaling van deze gevelstenen gebeurt in functie van de vordering van de bouwprojecten. Bij vertragingen (bijvoorbeeld weersomstandigheden) blijven deze verkochte producten langere tijd staan bij Nelissen.

Nieuw tasveld op lange termijn

Op lange termijn wordt het tasveld verder uitgebreid met het gebied aan de overkant van de Meulenweg (niet-overdekt). Met betrekking tot de lange termijn, na realisatie van de nieuwe fabriek en de hiermee gepaard gaande productieverhoging, zal er hiervoor extra stockageruimte gerealiseerd moeten worden. De uitbreiding van het tasveld op lange termijn zal wel in twee fases gebeuren.

3.2.6 Installatie voor kleivoorbereiding uitbreiden

Vooraleer de klei voor bakstenen gemengd wordt met toeslagstoffen, moet ze eerst gezuiverd worden. Dit gebeurt tijdens de zogenaamde kleivoorbereiding. De klei wordt ontijzerd, vermalen en geplet en indien nodig vermengd met andere materialen (meestal vulkanische). De klei wordt dan vermalen tot een korrelgrootte die het homogeen mengen met toeslagstoffen mogelijk maakt.

Vandaag gebeurt deze kleivoorbereiding achteraan op de site in een halfopen loods. Hier wordt tevens de reeds gemengde klei die net voor het bakproces ongeschikt geacht werd voor productie met behulp van onder andere een kollergang vermalen tot een korrelgrootte van 0,8 mm. Na deze behandeling wordt de vermalen klei terug in productie gebracht. Hierdoor is er geen verlies van grondstof.

Om de kleivoorbereiding te automatiseren en af te stemmen op de bouw van een nieuwe fabriek wordt de installatie voor kleivoorbereiding uitgebreid. De mogelijkheden voor een gedeeltelijk ondergrondse (verdiepte) uitvoering van de installatie voor kleivoorbereiding werden onderzocht maar uit de studies bleek dit geen goede optie. De uitbreiding van de installatie voor kleivoorbereiding zal bijgevolg volledig bovengronds worden uitgevoerd.

De uitbreiding van de hal voor kleivoorbereiding zal liggen in het verlengde ten noorden van de huidige hal voor kleivoorbereiding.

3.2.7 Installatie voor zandveredeling opzetten

Gezien de sterk toenemende vraag naar nieuwe sorteringen en strakke vormgeving moet Nelissen Steenfabrieken NV zuivere groevezanden terug drogen en mengen met pigmenten. Door gebrek aan ruimte wordt de veredeling van deze zanden nu uitbesteed. Dit gebeurt zowel in binnen- en buitenland wat het aantal transportbewegingen aanzienlijk doet toenemen.

Om de transportafstanden tot een minimum te beperken, worden er op verschillende locaties in binnen- en buitenland zanden veredeld. Met de bouw van een eigen zandveredelingsinstallatie wil Nelissen de knowhow intern houden en zijn naam als zandtovenaars kracht bijzetten. De exacte locatie van deze installatie ligt nog niet vast, maar om versnippering van gebouwen te vermijden wordt alles zoveel mogelijk geclusterd.

3.2.8 Bouw van een nieuwe fabriek

Zoals hogervermeld stoot Nelissen Steenfabrieken NV bij de groei op de capaciteitslimieten van de huidige fabriek. Het is voor het bedrijf vandaag niet mogelijk om een diversiteit aan producten te produceren. Gezien de marktvraag, is Nelissen genooddacht bij concurrenten producten te kopen om die diversiteit alsnog aan te bieden. De diversiteit kan bestaan uit verschillende steenformaten en afwerkingen (bv. waterstrijk-stenen), kleuren (van antraciet over bruinrood naar lichte en lichtgrijze stenen), steenstrips etc.

Voor de steenstrips vangt Nelissen de te beperkte productieruimte op door klassiek gebakken stenen te verzagen in plaats van de steenstrips rechtstreeks te produceren. De knowhow en financiële middelen zijn evenwel aanwezig om zelf deze diversificatie te ontwikkelen.

Nelissen wil de productie verhogen middels de bouw van een nieuwe fabriek op een centrale locatie die aansluit aan de huidige bedrijfssite en rekening houdt met de productiestroom: grondstoffen binnen aan één zijde, afgewerkte producten buiten aan de andere zijde direct naar het tasveld en tenslotte rechtstreekse verbinding met de installatie voor kleivoorbereiding. Hierdoor worden de interne logistieke handelingen op de site die mogelijks stof- of lawaaihinder veroorzaken, beperkt. Isolatie krijgt speciale aandacht bij de realisatie van de bedrijfshal en bijhorende constructies om geluidshinder ook op die manier in te perken.

Bij het ontwerp van de nieuwe bedrijfshal en bijhorende faciliteiten werd ernaar gestreefd om een toekomstgerichte bedrijfsopstelling te creëren die zo weinig mogelijk hinder naar de omgeving zal veroorzaken.

Impact van de nieuwe hal en de verhoogde productiecapaciteit:

- De nieuwbouw (productiehal inclusief gebouw voor kleivoorbereiding) zal een maximale grondoppervlakte (foodprint) innemen van 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van ca. 15 meter. Dit is een aanzienlijk volume in het open landschap. De eenvoud van de volumetrie zorgt echter dat de visuele impact beperkt blijft. Er wordt omstandig omgegaan met de kleurkeuze van de constructie om integratie ervan te bevorderen.
- 38-tal nieuwe arbeidsplaatsen (een arbeider vormt vandaag gemiddeld ongeveer 2.000.000 stenen/jaar. In de nieuwe fabriek wordt de productie van 3.000.000 stenen per werknemer beoogd).
- De bouw van een nieuwe fabriek zorgt voor een verhoogde productiecapaciteit en daarmee voor bijkomende transporten (37 bijkomende vrachtwagens of 74 vrachtwagenbewegingen).

Het GRUP faciliteert o.a. de bouw van een nieuwe fabriek om de groei mee op te vangen. Concreet wordt op termijn een nieuwe steenfabriek voorzien, met een productiecapaciteit van 120.000 ton. Dit betreft een verhoging van 67% van de huidige productiecapaciteit. Deze verhoogde productiecapaciteit zal zorgen voor bijkomende transporten en voltijdse arbeidsplaatsen, wat een effect op de mobiliteit zal veroorzaken.

Nelissen voorziet in de toekomst de manier van drogen fossielvrij te voorzien, dit wil zeggen dat er voor de nieuwe drogerij geen gebruik meer zal worden gemaakt van fossiele brandstoffen. Voor het drogen van stenen in die situatie dient dan ook geen rekening meer gehouden te worden met mogelijke verbrandingsemissies.

Duurzaamheidsmaatregelen

De steenfabriek heeft de afgelopen jaren reeds verschillende initiatieven in het kader van duurzaamheid en klimaatbestendigheid genomen. Sinds 2012 zet men in op fotovoltaïsche zonnepanelen. In 2019 volgden twee extra installaties en in 2023 werd dit opnieuw verder uitgebreid. Vandaag beschikt men over 3.054 zonnepanelen, goed voor een geïnstalleerd vermogen van 966.160 Wp. In 2023 produceerden deze zonnepanelen 558.738 kWh aan groene stroom.

Verder wordt het waterverbruik zoveel als mogelijk geminimaliseerd. Regenwater dat op het terrein valt, wordt opgevangen en naar een wadi geleid. Bij hoge waterstanden pompt men dit water over naar een bufferbekken, waarna het wordt ingezet in het productieproces. Dit water wordt dan hergebruikt voor het bevochtigen van klei en voor toiletspoeling in het kantoorgebouw. Ook het spoelwater van de vormen in de fabriek wordt gereinigd en opnieuw gebruikt in een gesloten circuit.

Ook in het productieproces worden reeds een aantal duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Zo zet men bij het drogen van de bakstenen in op agendadrogen. Dit betekent dat de verschillende droogcycli van de stenen beter op elkaar worden afgestemd en de restwarmte van de ovens beter wordt benut en er dus minder gas gebruikt moet worden. De palletverpakkingen bestaan voor 50% uit gerecycleerd materiaal met een beperkte bedrukking om deze eenvoudiger te kunnen recyclen tot transparante folie.

Recent (najaar 2025) investeerde Nelissen in een batterijsysteem (BESS) om deel te nemen aan de flexibiliteitsmarkt. Hiermee biedt het bedrijf een batterij aan die zich kan aanpassen aan de vraag en aanbod van elektriciteit. Deze flexibiliteit is cruciaal voor de efficiënte en betrouwbare integratie van hernieuwbare energiebronnen (zoals wind en zon), die van nature intermitterend en minder voorspelbaar zijn dan conventionele bronnen. Ook draagt het bij aan een duurzamer en koolstofarm energiesysteem.

Maatregelen korte termijn

Het Vlaams Netwerk Van Ondernemingen (VOKA) biedt het Voka Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) aan. Met dergelijk instrument wenst men het duurzaamheidsbeleid (dat via 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen ofwel SDG's van de Verenigde Naties wordt vooropgesteld) te ondersteunen en versterken. Elke onderneming in Vlaanderen kan zich kandidaat stellen voor deelname. Steenfabriek Nelissen heeft ook aan dit initiatief deelgenomen en het Championtraject afgerond in de loop van 2025. Een belangrijk transitieproject dat in het kader van dit traject is voorgesteld door de initiatiefnemer omvat enerzijds een dematerialisatie en anderzijds het gebruik van alternatieve grondstoffen.

Dematerialisatie houdt in dat de dikte van de keramische materialen maximaal wordt verminderd maar met garantie van behoud van dezelfde functionaliteit en kwaliteit. Met nieuwe specifieke formaten van stenen (slanker en smaller) wordt bespaard op mortel en kan er meer ruimte voor isolatie worden voorzien en CO₂-uitstoot tijdens de productie en transport (mogelijk om meer stenen per vracht te vervoeren door het compacte formaat) verlaagd.

De inzet op alternatieve grondstoffen voor de bakstenen kan een gevoelige CO₂-besparing opleveren ten opzichte van het huidige Limburgs löss dat gebruikt wordt. In oktober 2024 en januari 2025 zijn reeds productietesten uitgevoerd en deze blijken succesvol volgens de initiatiefnemer. De doelstelling voor het einde van dit jaar is om 1 sortering om te zetten en eerste gevel te realiseren met de alternatieve klei. De initiatiefnemer heeft daarbij ook een vergelijking gemaakt in procesemissies tussen de bestaand en nieuwe alternatieve grondstoffen. Met het gebruik van deze alternatieve grondstoffen kan 16% van de totale CO₂-emissie worden bereikt.

Maatregelen lange termijn

De initiatiefnemer engageert zich ertoe 10 MW aan hernieuwbare energie te produceren op termijn om op die manier het productieproces maximaal te kunnen elektrificeren waar nodig. De specifieke wijze waarop dit engagement zal worden bereikt is op heden nog niet definitief. Het staat wel reeds vast dat men voor 6 MW aan zonnepanelen zal plaatsen op het terrein en de mogelijkheden voor de plaatsing van een windturbine zullen in een verder stadium worden onderzocht.

Verder stelt de initiatiefnemer volgende acties die voortkomen uit aanbevelingen voorop die allen een positieve impact zullen uitoefenen op het klimaat:

- De bestaande en nieuwe drogerij zullen worden losgekoppeld van het aardgasnet (en fossiele brandstoffen in het algemeen) en met warmtepomptechnologie worden uitgerust. De noodzakelijke elektriciteit voor deze warmtepompen zullen door de eerder vermelde geplande investeringen in hernieuwbare energie op eigen terrein worden voorzien.
- De productiecapaciteit van de nieuwe oven zal met 20% worden verlaagd tot 120.000 ton, terwijl men in het voorgaande Ontwerp plan-MER nog uitging van 150.000 ton.
- In het kader van de energietransitie wordt energie-efficiënte als een strategische prioriteit vooropgesteld door de Europese Unie. In de toekomstige situatie zal men, zoals eerder vermeld, inzetten op warmtepomptechnologie voor zowel de bestaande als geplande drogerij. De inzet op warmtepompen is een uitstekende maatregel om niet alleen de CO₂-uitstoot te verminderen, maar tegelijkertijd ook de energie-efficiënte te verhogen. In het kader van de energietransitie wordt energie-efficiënte als een strategische prioriteit vooropgesteld door de Europese Unie.

De energie-efficiënte van een elektrische warmtepomp (uitgedrukt in de Coefficient of Performance) is gemiddeld gelijk aan 4. Het rendement is daarmee dus gelijk aan 400%.

Bovenstaande acties hebben als resultaat dat de energie-efficiëntie zal verhogen en de broeikasgasuitstoot sterk zal afnemen met op termijn een volledige loskoppeling van fossiele brandstof.

Zoals eerder beschreven valt de steenfabriek onder de ETS-verplichting. Dergelijke bedrijven worden daardoor automatisch gestimuleerd om maatregelen te nemen die voor een daling van de CO₂-uitstoot zorgen. Voor elke ton uitgestoten CO₂ dient het bedrijf namelijk een emissierecht voor te leggen waaraan een vergoeding is verbonden via het marktmechanisme. Het bedrijf heeft dan ook de concrete doelstelling vooropgesteld tegen 2030 een totale CO₂-reductie te bekomen van 42% in vergelijking met 2022. Tegen 2050 moet volgens de initiatiefnemer klimaatneutraliteit (netto geen CO₂eq-uitstoot) van de fabriek de realiteit zijn.

3.2.9 Landschappelijke integratie

Het landschap waarin Nelissen Steenfabrieken NV gelegen is, is open en glooiend. De bedrijfszetel is van ver waarneembaar. Met de realisatie van de korte en lange termijn doelstellingen zal de ruimtelijke impact verder toenemen. Vooral de nieuwe fabriek en de gestapelde paletten met afgewerkte producten op het tasveld zijn beeldbepalend. De landschappelijke integratie van deze bedrijfsinstallaties is voorzien.

Omdat het omgorden met een groenscherm van hoogstammen vreemd is aan de nabije omgeving, worden solitaire hoogstammen op strategische locaties voorzien, gecombineerd met aarden wallen, grasbufferstroken, struwelen en houtkanten. In combinatie met de wadi's tussen de bufferbekkens zal deze structuur een interessant biotoop voor de omgeving opleveren met een droog-nat-gradiënt gelegen in een combinatie van kruidachtigen, struiken en hoogstammen. De voorziene wadi's en bufferbekkens kunnen nu weer binnen, dan weer buiten de landschappelijke inkleding gelegen zijn.

Het uitwerken van de landschappelijke integratie vraagt een specifiek ontwerp dat gebruik maakt van de bouwstenen aangereikt in het inrichtingsplan van 2012 (opgemaakt door de VLM in opdracht van de Leembank BV). Dit inrichtingsplan werd opgemaakt om de inrichtingsprincipes vast te leggen bij de realisatie van de nabestemming (bouwvrij agrarisch gebied) van het ontginningsgebied Lafelt. Met het hanteren van deze bouwstenen zal de buffering bijdragen tot het creëren van nestgelegenheid (bv. patrijs en geelgors) en zangposten (bv. geelgors en grauwe gors), het verhogen van het insecten- en zaadaanbod in het broedseizoen en zaden voor een goede winteroverleving.

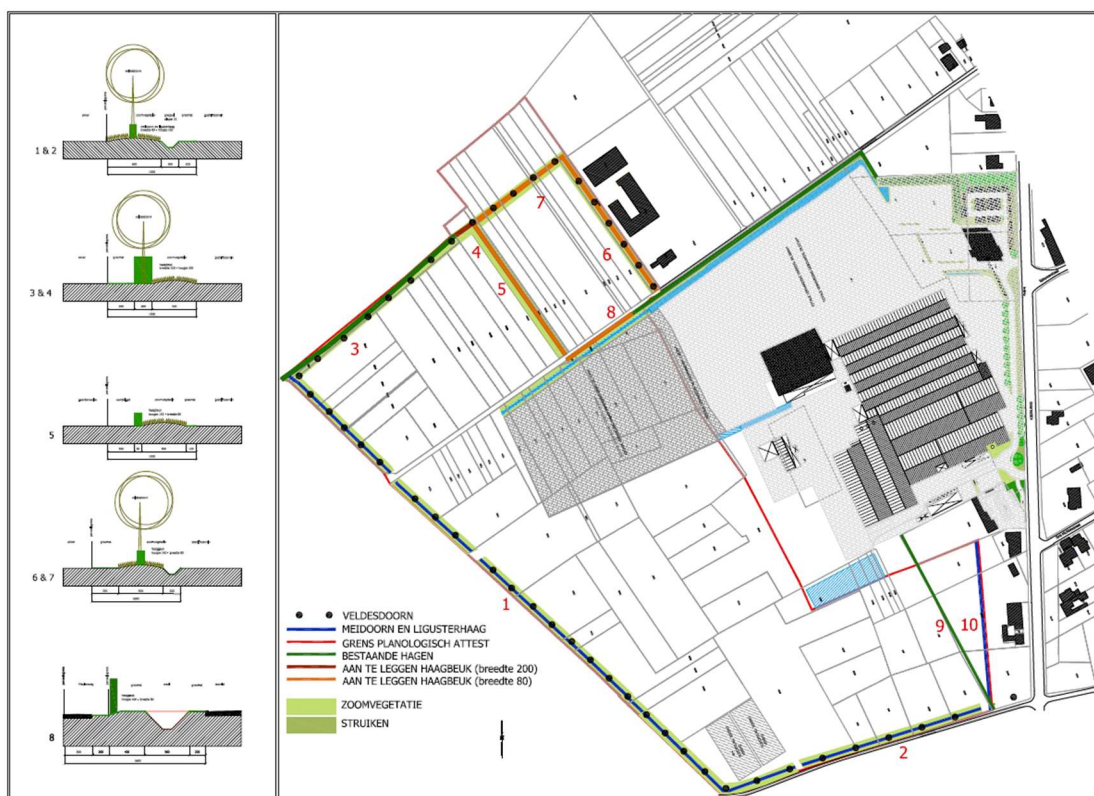
Omdat de projectzone in erosiegevoelig gebied ligt, kunnen modderstromen schade toebrengen aan bestaande en aan nieuwe constructies. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) aan de westelijke grens van het projectgebied, kan modderwateroverlast worden voorkomen.

Aan de westelijke grens van het projectgebied werd de buffer, zoals vergund in de omgevingsvergunning, reeds geprofileerd. Er werd in de buffer een walletje voorzien met als doel waterremmend op te treden.

Aan de westelijke zijde van de uitbreidingszone ligt het ontginningsgebied waarvoor een herinrichtingsplan door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) werd opgemaakt. Ook in dit plan werden maatregelen ter voorkoming van water- en modderoverlast opgenomen.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de acties op korte termijn, zoals voorzien in het planologisch attest, werd een eerste ontwerp voor een inrichtingsstudie toegevoegd. Voor de landschappelijke inrichting werd een strook van minimaal 10 meter breed (of meer in combinatie met wadi's) voorzien.

Hieronder wordt de inrichtingsstudie die werd toegevoegd bij de omgevingsvergunning, afgeleverd op 25/06/2020, weergegeven.



Figuur 9: Inrichtingsstudie, toegevoegd bij omgevingsvergunning van 25/06/2020.

De bovengetoonde ingrepen werden inmiddels uitgevoerd zoals vergund in 2020.

Uit inspraakreacties naar aanleiding van de publieke participatie over de startnota voor dit GRUP kwam de vraag om de concrete uitvoering en invulling van de buffer rond de uitbreidingszone deel te laten uitmaken van een gebiedsspecifiek, allesomvattende inrichtingsstudie. Hierbij moesten ook aspecten zoals de mogelijkheden voor biodiversiteit, erosieproblematiek, infiltratiemogelijkheden, compatibiliteit met het naastliggende landbouwgebied en landschappelijke integratie in beschouwing worden genomen. In het Ontwerp plan-MER werden, voor zover relevant, de voorgaande aspecten in de verschillende disciplines onderzocht.

Op basis van de bekomen resultaten in de verschillende disciplines van het milieueffectenonderzoek, werd er een voorstel voor landschappelijke inrichting van de buffer ter hoogte van de uitbreidingszone opgemaakt. Deze 'Inrichtingsstudie' wordt beschreven in de bijlage die bij deze toelichtingsnota gevoegd werd.

De uitvoering en invulling van de buffer werden in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP doorvertaald. Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning door Nelissen dient een geïntegreerd voorstel voor inrichtingsstudie opgenomen te worden. De bestaande inrichtingsstudie kan hiervoor als inhoudelijke basis worden genomen.

Nelissen Steenfabrieken ontgint momenteel grondstoffen uit het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' en voert deze rechtstreeks naar de eigen productiehallen waarbij zo weinig mogelijk de openbare weg wordt belast. Hiervoor worden twee tijdelijke openingen met een breedte van 10 meter in de buffer aan westelijke zijde van het terrein voorzien.

De doorgangen zijn afgestemd op de huidige en toekomstige ontginning in het gebied. De twee toegangswegen doorheen de buffer voor rechtstreekse aanvoer van leem uit het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' naar de productie-eenheid zullen na ontginning van het gebied door de exploitant worden gedicht.

Aan de zuidzijde van de uitbreidingszone, ter hoogte van de Helleweg, zal de buffer enkel tijdelijk onderbroken worden voor de plaatselijke landbouwer om op de percelen te geraken.

Wanneer de volledige uitbreiding ter hoogte van het betreffende landbouwperceel aan de Helleweg is gerealiseerd en het perceel niet meer in landbouwgebruik is, zal ook hier de buffer worden gedicht.

Quasi het gehele deelgebied Nelissen is sinds 10 juni 2024 volgens het Geoportaal Onroerend Erfgoed gelegen in een gebied geen archeologie (gebied 8787). Een bijkomende archeologienota dient bijgevolg niet te worden opgesteld voor die zones binnen dit gebied waar geen archeologie te verwachten valt. De melding van archeologische toevalsvondsten is wettelijk verplicht volgens [artikel 5.1.4](#) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Eén zone in het deelgebied Nelissen valt buiten deze onderzochte sites, namelijk een kleine zone langs de Kiezelweg. Gezien het grote archeologisch potentieel van de omgeving dient in deze zone ten gepaste tijde een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

Op twee kleine zones na werd de volledige oppervlakte van het deelgebied Nelissen in het verleden ontgonnen en weer aangevuld. Enkel op een beperkte zone ter hoogte van het voetbalveld kan in de toekomst nog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Vondsten werden in het verleden grotendeels meegenomen naar het Gallo-Romeins Museum in Tongeren waar een gedeelte wordt bewaard. Enkele vondsten worden door Nelissen zelf tentoongesteld in het kantoorgebouw. In een museum in Vroenhoven worden resten van een Duits oorlogsvliegtuig tentoongesteld die werden opgegraven op de site. Ter hoogte van de bufferzone kan er een mogelijkheid worden voorzien voor erfgoedduiding (bv. door het plaatsen van panelen met informatie over de vondsten).

Het nieuwe tasveld heeft een grote impact op de waterhuishouding: om heftruckbewegingen mogelijk te maken moet de oppervlakte immers verhard zijn. Daarbij wordt het opgevangen water bij de productie van de keramische producten gebruikt. Om verdroging van de bedrijfsgronden te vermijden, zet de onderneming in op infiltratie. Voor de uitbreiding aan de overkant van de Meulenweg worden daarom verharde oppervlakten met infiltratietechnieken zoals infiltratieputten voorzien. Eerder heeft Nelissen de mogelijkheden nagegaan om de oppervlakte ten noorden van de Meulenweg uit te voeren met een verhouding van bv. 30/70 niet verzegelde/verzegelde oppervlakte, waarbij de niet verzegelde delen in waterdoorlaatbare verhardingen aangelegd worden. Na onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om met een heftruck en lading van 5000 kg op de waterdoorlaatbare verhardingen te rijden.

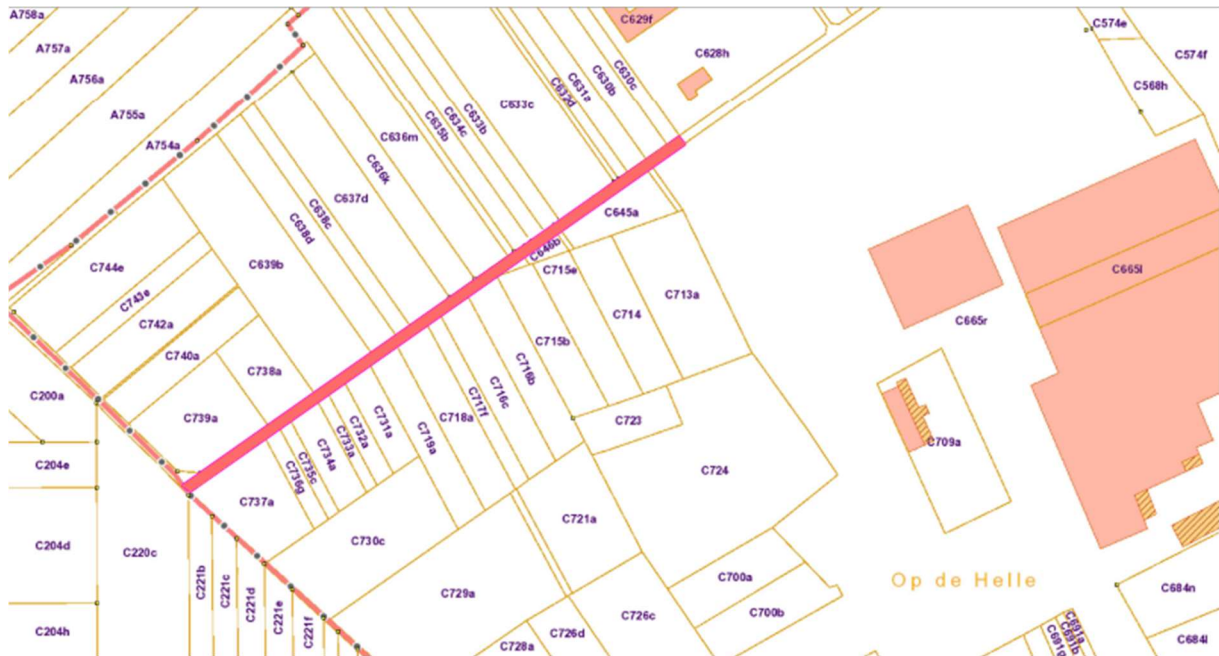
Het terrein uitvoeren op deze manier zou geen duurzame oplossing betekenen. Een nieuwe techniek die in Vlaanderen al meermaals op grote oppervlakten succesvol werd toegepast, is met grote infiltratieputten een volledig verzegeld terrein aanleggen.

Voor deze verharding wordt bovendien gebruik gemaakt van het puin van de afgebroken gebouwen op de site, in functie van een circulaire materialenkringloop.

Voor de uitbreidingszone wordt het 'principe van omkeerbaarheid' toegepast. Dit wil zeggen dat de uitbreidingszone bij een eventuele stopzetting van bedrijfsactiviteiten in het kader van 'verwerking van oppervlaktedelfstoffen' in de toekomst opnieuw de bestemming agrarisch gebied krijgt. In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP is omschreven wanneer de nabestemming van de uitbreidingszone ingaat.

Het landbouwgebruik in de uitbreidingszone ten noorden van de Meulenweg tot ingebruikname van deze zone als stapelruimte voor bakstenen door Nelissen, is eveneens in de stedenbouwkundige voorschriften van het plan opgenomen.

Omwille van praktische overwegingen en veiligheidsredenen werd in zitting van de gemeenteraad van Lanaken van 20 december 2021 overgegaan tot de definitieve vaststelling van de gedeeltelijke opheffing van de gemeenteweg Meuleweg en de goedkeuring van het bijhorend grafisch plan. Het gedeelte van de Meulenweg voorbij het paardenpension tot aan de splitsing met de Leemgroeveweg is afgeschaft en het voorste gedeelte tot aan de Kiezelweg werd behouden.



Figuur 10: In rood aangegeven: afgeschafte deel van de Meulenweg.

Vanuit de Kiezelweg blijven langsheen het paardenpension tot aan de uitbreidingszone alle landbouwpercelen bereikbaar. Het overige landbouwverkeer heeft alternatieve ontsluitingswegen zoals de Bonderstraat, Leemgroeveweg, Hesermolerweg, Winkelveld, Kesseltweg en Aan het Heeser Water ter beschikking. De mogelijkheid voor uitzonderlijk zware landbouwvoertuigen om in lussen te rijden, blijft behouden.

Het voorste gedeelte van de Meulenweg, dat blijft behouden, zal niet voor vrachtverkeer i.k.v. ontginningswerkzaamheden worden gebruikt. Enkel recreatief verkeer en verkeer in functie van landbouw zal nog gebruik maken van deze toegangsweg. Dit zal worden aangegeven door verkeersborden.

In 2023 is de uitbater van het paardenpension met pensioen gegaan en werden het paardenpension en de aanliggende gronden aangekocht door Nelissen. De faciliteiten en gronden voor paardenhouderij worden op dit ogenblik verhuurd aan een andere paardenhouder. De overige landbouwgronden zijn ter beschikking gesteld aan de landbouwer met het varkensbedrijf ten zuiden van de site Nelissen en aan een andere landbouwer uit de naastliggende deelgemeente Kesselt.

Het deel van de gemeenteweg (buurtweg) nr. 9 dat volgens de buurtwegenatlas doorheen de uitbreidingszone Nelissen loopt, is gelegen in de ruilverkaveling Veldwezelt-Vroenhoven-Vlijtingen. Dit deel van de gemeenteweg werd binnen het proces van de ruilverkaveling afgeschaft. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) bevestigde dat de akte van deze ruilverkaveling is verleden op 29/12/1969.

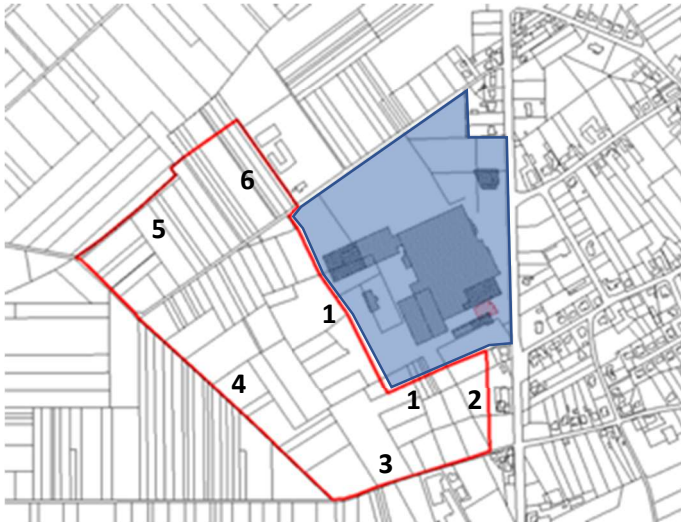
Niet de volledige buurtwegen die gelegen zijn binnen de bestaande site Nelissen werden bij het proces van de ruilverkaveling afgeschaft. De reden waarom bepaalde stukken van buurtwegen 9 en 18 niet werden afgeschaft, heeft wellicht in de eerste plaats te maken met wegdelen die binnen of buiten het ruilverkavelingsblok liggen. Een tweede reden kan de ontsluiting van bepaalde eigendommen zijn (vanuit het standpunt van de herverkaveling en dat volgens de toestand van de jaren '60). Voor de delen van buurtweg 9 en buurtweg 18 die door de bestaande site Nelissen lopen en tot nu toe niet werden afgeschaft, zal er gepaste actie worden ondernomen.

3.2.10 Perimeter planingrepen (planologisch attest)

De planingrepen, voortkomend uit het planologisch attest, vergen een bestemmingswijziging. Het deelgebied Nelissen omvat deze perimeter aangevuld met deze van het GRUP "Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabriek NV" en deelplan 11 van het GRUP "Leemstreek in Zuid-Limburg". Het doel is een uniforme, geactualiseerde bestemming toe te wijzen aan het volledige deelgebied Nelissen. In functie van plaatselijke noden en randvoorwaarden op het terrein kunnen bebouwingsmogelijkheden verder gedifferentieerd worden.

- (1) De perimeter van de planingrepen uit het planologisch attest staat aangegeven op onderstaande figuur. Begrenzing door het bestaande, te integreren, GRUP Leem in Zuid-Limburg, met name deelplan 11. Er wordt een naadloze overgang gecreëerd waardoor de bedrijfsvoering van Nelissen onafhankelijk van de begrenzing van dit GRUP de nodige installaties kan voorzien.
- (2) De perimeter van het planologisch attest volgt de grens tussen de bestemmingen van het gewestplan kleiontginingsgebied (binnenkant) en agrarisch gebied (buitenkant). De smalle strook links van de N78 met enkele wooneenheden en voormalige vergaderlokalen van het bedrijf wordt niet mee opgenomen binnen het deelgebied Nelissen. De perimeter doorkruist hier wel het voetbalveld¹;
- (3) De perimeter volgt de Helleweg.
- (4) De westelijke grens wordt bepaald door de verbinding tussen de Helleweg en Meulenweg. Deze verbinding kwam tot stand bij een ruilverkaveling en leidt tot een clustering van de bedrijfsactiviteiten.
- (5) De noordwestelijke grens wordt bepaald door de eigendomsgrens van Nelissen. Deze begrenzing valt samen met de gemeentegrens Lanaken – Bilzen-Hoeselt.
- (6) De begrenzing houdt rekening met de aanwezigheid van het paardenpension. Dat is niet opgenomen in het deelgebied Nelissen.

¹ Nelissen staat erop de sportterreinen ter beschikking te stellen van de voetbalclub en heeft met de sportclub afgesproken dat zij deze zone pas zal aansnijden wanneer de sportclub ervoor kiest te verhuizen naar haar nieuwe locatie.



Figuur 11: Perimeter planologisch attest (rood) en perimeter huidige bedrijfssite (blauw).

3.2.11 Herbestemming woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht'

Om het bedrijf Nelissen Steenfabrieken ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aanliggend aan de bestaande bedrijfssite zal er 'agrarisches gebied' worden omgezet in 'gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen'.

Tijdens de inspraakperiode over de startnota voor dit GRUP werd voorgesteld te onderzoeken hoe de impact van het plan op landbouwgebied en op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen dit planningsproces kan worden geminimaliseerd. De scopingnota verwijst naar instanties en burgers die vragen om te onderzoeken of er locaties zijn waar mogelijkheden zijn voor compensatie.

Dit onderzoek werd in samenspraak met de gemeente Lanaken opgenomen.

Binnen dit planningsproces werd er in samenspraak met de gemeente Lanaken onderzocht op welke manier de impact van het plan op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur kan worden beperkt.

Daarnaast werd nagegaan welke potentiële, flankerende maatregelen voor landbouw een meerwaarde kunnen betekenen.

Onderzoek ter beperking van de impact op landbouw

Met de geplande bedrijfsuitbreiding herbestemt het nieuwe plan in totaal ca. 8,2 ha aansluitend bij de huidige bedrijfssite van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het gaat binnen de contour van het planologisch attest om een groot deel ten zuiden/zuidwesten van de huidige bedrijfssite.

Het kleine gedeelte links van de paardenhoeve, met name de smalle strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,8 ha) maakt als gevolg van een milderende maatregel uit het onderzoek naar de milieueffecten geen deel meer uit van het deelgebied Nelissen. Dit wordt meer concreet beschreven in Hoofdstuk 6 van deze toelichtingsnota (6.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring).

De Vlaamse overheid is steeds terughoudend in initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden en neemt, globaal over de planprocessen de nodige maatregelen voor het agrarisch gebied. Indien dit mogelijk is, gebeurt dit binnen het planproces.

De ruimtelijke mogelijkheden werden daartoe onderzocht binnen de vooropgestelde plandoelstelling in overeenstemming met het planologisch attest. Dit onderzoek maakt deel uit van deze toelichtingsnota.

Elementen die nader werden geanalyseerd 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.

Dit onderzoek werd reeds bij het aanvragen van een planologisch attest gevoerd. Nelissen Steenfabrieken is historisch gegroeid op de huidige locatie. De gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd, zijn in eigendom van Nelissen.

Het bedrijf is voor haar bevoorrading aangewezen op de klei die zij in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf ontgint en betekent een bron van lokale tewerkstelling. Door de aanwezigheid van grondstoffen in de nabijheid van de productiefaciliteit moeten er in mindere mate grondstoffen met vrachtwagens worden aangevoerd.

Het bedrijf heeft een acuut 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.

- 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 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 werd uitgevoerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van de Vlaamse overheid en maakt deel uit van het Ontwerp plan-MER waarin de beoordeling van de milieueffecten gebeurt.

- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. In dit onderzoek worden de mogelijkheden nagegaan waarmee de getroffen landbouwbedrijven kunnen worden vergoed voor hun verlies aan landbouwgrond. Eén van de mogelijkheden bestaat erin om andere gronden aan te bieden wanneer de landbouwers hun gebruikspcelen verliezen.

Alle percelen binnen de uitbreidingszone die buiten de zone van het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' vallen, behoren tot het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Het gaat om een groot deel ten zuiden/zuidwesten van de huidige bedrijfssite (8,2 ha).

Er zijn twee actieve landbouwzetels in de buurt van het deelgebied Nelissen gelegen. Beide bedrijven hebben percelen van Nelissen Steenfabrieken in gebruik voor hun bedrijfsvoering.

Nelissen Steenfabrieken heeft vanaf een vroeg stadium gecommuniceerd met de betrokken landbouwer/varkenshouder in het zuiden en met de eigenaar van het paardenpension in het noorden.

In de loop van het planningsproces werd er door Nelissen al onderzocht of het opportuun zou zijn om andere gronden aan te bieden aan beide landbouwers in plaats van de gronden gelegen in de uitbreidingszone van het bedrijf Nelissen Steenfabrieken. Indien dit een optie was, werd nagegaan welke gronden hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Ten noorden van het deelgebied Nelissen situeerde zich een paardenpension dat eigen gronden en gronden in eigendom van Nelissen als graasweide voor de paarden gebruikte. De graslanden in eigendom van Nelissen bevinden zich ten noorden van de Meulenweg, aanliggend aan de accommodatie van de paardenhouderij.

Het was niet aangewezen voor de paardenhouder in het kader van zijn typische bedrijfsvoering om andere percelen in de plaats te krijgen van de percelen, gelegen in de uitbreidingszone.

De uitbater van het paardenpension gaf aan dat wanneer hij op pensioen zou gaan, het paardenpension niet zal worden voortgezet omdat er geen opvolger is. Er werd afgesproken dat pas na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten van de huidige uitbater van het paardenpension Nelissen haar percelen in gebruik zal nemen voor de geplande bedrijfsuitbreiding.

In 2023 is de uitbater van het paardenpension met pensioen gegaan en werden het paardenpension en de aanliggende gronden aangekocht door Nelissen. De faciliteiten en gronden voor paardenhouderij worden op dit ogenblik (tijdelijk) verhuurd aan een andere paardenhouder. De overige landbouwgronden zijn ter beschikking gesteld aan de landbouwer met het varkensbedrijf ten zuiden van de site Nelissen en aan een andere landbouwer uit de naastliggende deelgemeente Kesselt.

Tussen de landbouwer ten zuiden van het deelgebied en Nelissen werden eveneens afspraken gemaakt in het kader van een continue bedrijfsvoering. De landbouwer verbouwt gewasteelten op ca. 10 hectare binnen de uitbreidingszone.

In totaal werd er volgens de landbouwgebruikspercelen binnen de geplande uitbreidingszone, die effectief in landbouwgebruik waren op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag van 2024 door deze landbouwer 2,6 hectare wintertarwe verbouwd en 7,1 hectare korrelmaïs.

De site waarop de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zal worden gerealiseerd, werd in het verleden ontgonnen. De percelen in het zuiden werden eerst opgevuld, afgewerkt en teruggegeven aan landbouw, later volgden de percelen in het noorden van de ontginningszone en de zone ten noorden van de Meulenweg. Er werd met de landbouwer afgesproken dat de site ten noorden van de Meulenweg zo lang mogelijk ter beschikking zal worden gesteld voor landbouw (wat sinds 2020 zo is) als compensatie voor het ruimteverlies beneden de Meulenweg.

Er werd tussen Nelissen en de landbouwer ten zuiden van het deelgebied afgesproken dat Nelissen zo snel als mogelijk zal trachten landbouwgrond in de omgeving te verwerven om deze aan te kunnen bieden aan de betreffende landbouwer als ruilgrond om te bewerken.

De eigenaar van het paardenpension was ook eigenaar van meerdere landbouwgronden in de ruimere omgeving. Deze werden bij stopzetting van exploitatie door de paardenhouder door Nelissen aangekocht en ter beschikking gesteld aan de varkenshouder.

Tussen Nelissen en de twee gebruikers van landbouwpercelen in de uitbreidingszone (paardenhouder in het noorden en de landbouwer in het zuiden) werden er afspraken gemaakt. Nelissen engageerde zich tot flankerende maatregelen ten opzichte van de getroffen landbouwers, heeft hierrond al concrete stappen gezet en zal in de toekomst, bij inname van de uitbreidingszone, verdere mogelijkheden voor de varkenshouder voorzien.

- Onderzoek naar de mogelijkheden voor compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Er kan op basis van het geheel van de planningsprocessen naar de meest passende oplossing voor het agrarisch gebied worden gezocht. Dit kan bijvoorbeeld door na te gaan of er mogelijkheden zijn voor herbevestiging van agrarisch gebied in een niet bevestigd gebied. Daarnaast kan er binnen het planningsproces zelf op zoek worden gegaan naar locaties waar mogelijk de agrarische structuur kan worden versterkt. Dit onderzoek werd in samenspraak met de gemeente Lanaken opgenomen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lanaken, dat door de gemeenteraad definitief werd aanvaard in 2009, stelt dat het wenselijk is dat het hoofdaandeel van de toekomstige woonontwikkelingen zich in het hoofddorp zal situeren. Het woonbeleid zal zich richten op de stimulering en ontwikkeling van denser maar meer gediversifieerd wonen, met een belangrijke opdracht in sociale huisvesting. Daarnaast moet het woonbeleid inspelen op de druk vanuit Maastricht en omgeving. De realisatie van nieuwe inbreidingsgebieden moet een prijsregulerende invloed hebben zodat wonen betaalbaar blijft voor elke inwoner van Lanaken. Lanaken stippelt haar woonbeleid uit in overeenstemming met de richtlijnen die worden uitgezet in het beleidsplan Ruimte voor de provincie Limburg. Dit 'Ruimtepact 2040' is momenteel in opmaak.

Ook in Lanaken is er een nieuw 'Beleidsplan Ruimte' in opmaak. Een onderdeel hiervan is het beleidskader wonen, hierin wordt voorzien om een evaluatie van de woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente op te nemen.

Er werd nagegaan of er binnen de gemeente Lanaken 'harde bestemmingen' zoals bedrijventerrein en/of woonuitbreidingsgebieden aanwezig zijn, die in professioneel landbouwgebruik zijn en na een bestemmingswijziging de bestaande agrarische structuur kunnen versterken en waarvan de realisatie als woongebied of bedrijventerrein niet wenselijk is.

Een verkennende GIS-analyse van de bedrijventerreinen en KMO-gebieden in Lanaken leerde dat er zich hier geen mogelijkheden toe lenen. De bedrijventerreinen die (nog) niet in gebruik zijn genomen en nog in landbouwgebruik zijn, hebben nog maar recent een bestemming watergebonden bedrijvigheid verkregen door middel van de GRUP's 'Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter', 'Albertknoop' en 'Oppervlaktedelfstoffenplan Leem in Zuid-Limburg'. Deze gebieden werden specifiek ontwikkeld voor industrie langs de waterweg. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften kan hier enkel water- en/of spoorweggebonden industrie, deze sites werden niet bestemd voor kleinschalige ondernemingen.

De bestaande zones voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn allemaal ingenomen. Er bestaat binnen Lanaken een gekende behoefte aan bijkomende ruimte voor kleinhandel en kleine en middelgrote ondernemingen. Deze behoefte zal onderwerp uitmaken van een nieuw beleidsplan dat Lanaken momenteel opmaakt.

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

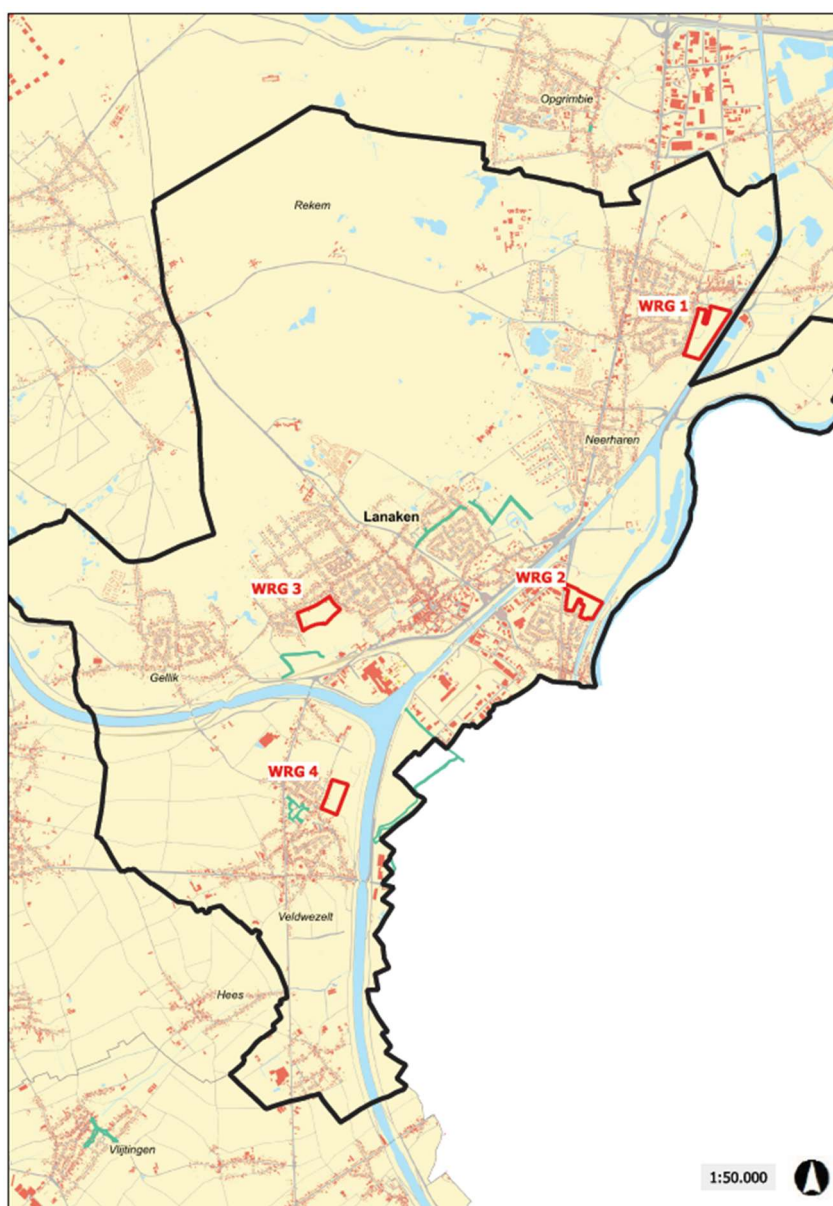
Belangrijk is dat er geen intentie is om deze gebieden in de toekomst te ontwikkelen tot woongebied omdat zij geen of een onvoldoende groot kernversterkend karakter hebben. Een woonuitbreidingsgebied dat niet of nauwelijks grenst aan bebouwde ruimte en op grote afstand van de dorpskern is gelegen, wordt 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.

Voorwaarde voor een bestemmingswijziging is dat de woonuitbreidingsgebieden die in aanmerking komen al in professioneel landbouwgebruik zijn en een voldoende grote aaneengesloten oppervlakte aan landbouwpercelen omvatten (ca. 10 ha). Wanneer het betreffende gebied aansluiting geeft tot een groter bestaand gebied met bestemming 'agrarisch gebied', kan op deze manier de ruimtelijk-functionele samenhang van het landbouwgebied behoorlijk worden versterkt.

Daarnaast heeft Lanaken zich tot doel gesteld om ruimtelijk kwalitatief meer aandacht te besteden aan de afwerking van de dorpsranden. Dit wil zeggen dat ze bij voorkeur zachter zullen worden ingebed in het Haspengouwse landschap.

In de gemeente Lanaken zijn 29 woonuitbreidingsgebieden gelegen. Vier van deze gebieden kunnen in aanmerking komen om de agrarische structuur te versterken indien zij worden bestemd als agrarisch gebied. Deze vier woonuitbreidingsgebieden zijn gebieden zonder een betekenisvol kernversterkend karakter en globaal niet goed gelegen om te ontwikkelen in functie van wonen. Ze zijn in professioneel landbouwgebruik en sluiten aan bij een groter, aaneengesloten landbouwgebied.

De vier woonuitbreidingsgebieden die mogelijk in aanmerking komen, worden hieronder opgesomd en beschreven.

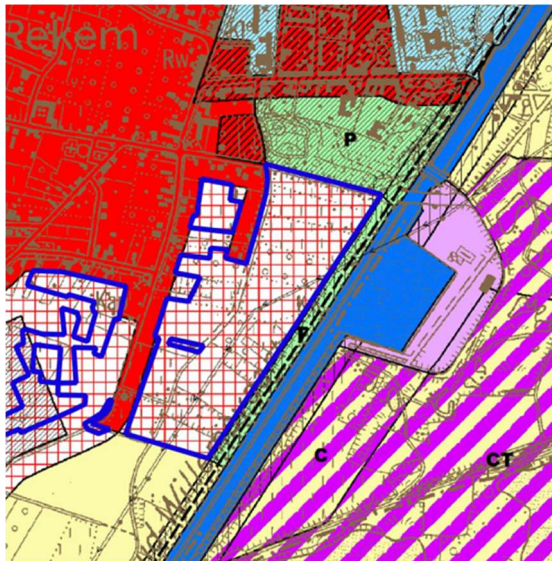


Figuur 12: Vier woonuitbreidingsgebieden in Lanaken die onderzocht werden om de agrarische structuur te versterken.

Woonuitbreidingsgebied 1: colmonterveld (volgnummer in Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS): RWU-9)

Ligging: Veldstraat - H. Thanslaan - Populierenlaan - Zuid-Willemsvaart.

Oppervlakte: ca. 15ha 61a.



Figuur 13: Woonuitbreidingsgebied 'Colmonterveld' in Lanaken.

Dit woonuitbreidingsgebied is onbebouwd. Het is een landschappelijk uitgesproken gaaf gebied. Het huidige gebruik bestaat uit akkerbouw en boomgaarden. Het gebied is doorsneden met meidoornhagen. De overwegend open bebouwing langs de Veldstraat, de H. Thanslaan en de Populierenlaan behoort tot het woongebied.

De aanwezige bebouwing langs de Colmonterstraat behoort eveneens tot het woongebied en vormt een insteek in het woonuitbreidingsgebied. Over het gebied loopt het tracé van een hoogspanningslijn. Op het gewestplan is tussen het woonuitbreidingsgebied en de reservatiestrook van de Zuid-Willemsvaart tevens het tracé van een weg voorzien (omleiding Maaseik-Lanaken).

Randvoorwaarden en realisatie:

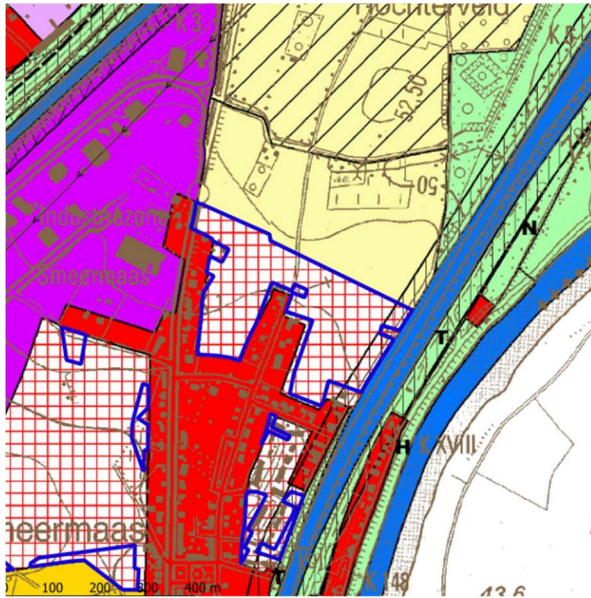
- de hoogspanningslijn als negatief element t.o.v. woningbouw,
- ligging tegen de reservatiestrook voor een nieuwe weg,
- een gaaf landschap.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gewezen op bovenstaande negatieve randvoorwaarden voor dit gebied. Deze betekenen een beperking van de afbakening die geschikt is voor woningbouw.

Woonuitbreidingsgebied 2: Ter Hocht (volgnummer in GRS: SWU-2)

Ligging: aan weerszijden van de Heirweg, tussen de Maaseikersteenweg en de Zuid-Willemsvaart.

Oppervlakte: 8ha 56a.



Figuur 14: Woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' in Lanaken.

Woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' is een open gebied dat in gebruik is als akkerland.

Het terrein helt licht af naar de noordzijde. Het verharde deel van de Heirbaan vormt een insteek waarlangs enkele residentiële woningen, evenals het "Hochterhof" en de kapel "Ter Hocht" zijn gesitueerd. Landschappelijk gezien is het een vrij gaaf gebied.

Ontsluiting kan mogelijk gebeuren via de open percelen langs de Veugenlaan of via de Heirbaan en de kanaaldijk.

Randvoorwaarden en realisatie:

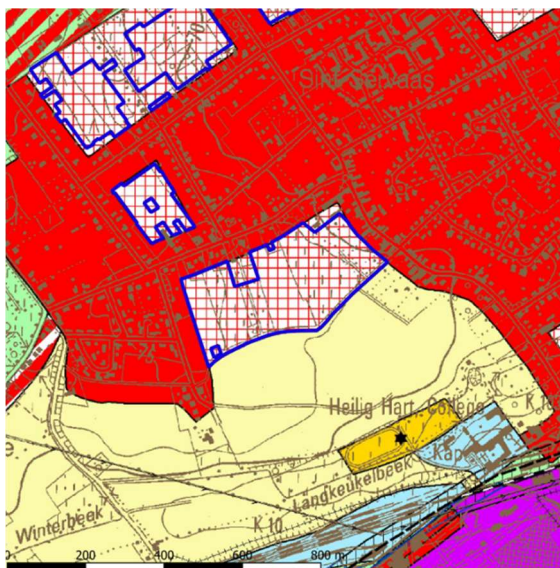
- landschappelijke kwaliteiten om als open gebied te behouden,
- de oostelijke zijde ligt in de reservatiestrook van de Zuid-Willemsvaart.

Het GRS beschrijft 'Ter Hocht' als een open gebied met landschappelijke kwaliteit.

Woonuitbreidingsgebied 3: Pastoorshoeven (volgnummer in GRS: LWU-17)

Ligging: Op de Puin - Pastoorslindestraat - Pannestraat.

Oppervlakte: ca. 10ha 82a.



Figuur 15: Woonuitbreidingsgebied 'Pastoorshoeven' in Lanaken.

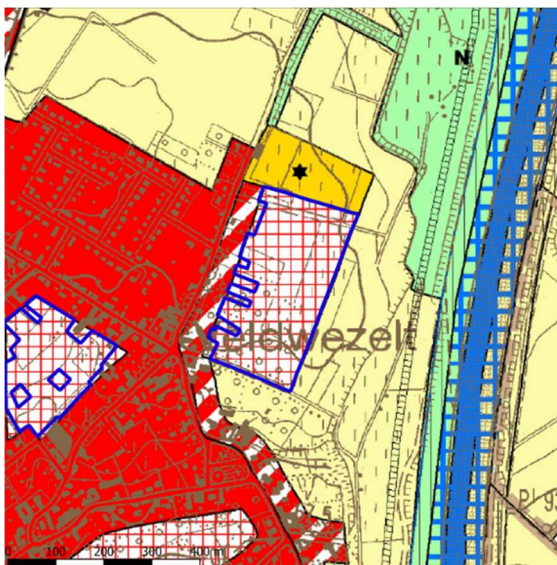
Het woonuitbreidingsgebied is in landbouwgebruik voor weide en akkers, de terreinen van een boomkwekerij en door met gaas overdekt terrein van een kwekerij van gevogelte. Een onverharde weg verbindt Op de Puin met de Pannestraat.

Het GRS beschrijft 'Pastoorshoeven' als open ruimte gebied.

Woonuitbreidingsgebied 4: Op de Kerkberg (volgnummer in GRS: VWU-3)

Ligging: ten oosten van de Winevenstraat, ten zuiden van de voetbalterreinen 'Excelsior'.

Oppervlakte: ca. 7ha 90.



Figuur 16: Woonuitbreidingsgebied 'Op de Kerkberg' in Lanaken.

Het noordelijke deel van het gebied is open en bestaat uit akkers. Het zuidelijke deel bestaat uit hoogstamboomgaard en weiden. Langs de Winevenstraat, in het woongebied, zijn eengezinswoningen aanwezig. Er is ook een bouwfirmagevestigd waarvan de gebouwen en het materialendepot gedeeltelijk in het woonuitbreidingsgebied zijn gelegen.

In het zuidelijke deel bevinden de loodsen van het aangrenzende landbouwbedrijf zich eveneens in het woonuitbreidingsgebied. Landschappelijk gezien betreft het een vrij gaaf gebied met open karakter dat aansluit bij het agrarisch gebied, eerder dan bij het woongebied. Het gebied heeft voldoende ontsluitingsmogelijkheden langs de Winevenstraat. De weg ten zuiden van het gebied heeft een smalle toegang vanaf de Winevenstraat-Lindestraat. Het landbouwbedrijf bevindt zich zowel links als rechts van deze weg.

Het gebied heeft een belangrijke landschappelijke waarde voor de omgeving. Bebouwing zou hier een aantasting van de open ruimte betekenen.

Het GRS beschrijft het gebied 'Op de Kerkberg' als een open gebied met landschappelijke kwaliteit.

Herbestemming woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' in Lanaken

Het herbestemmen van het ongunstig gelegen woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' biedt Lanaken een kans om haar profiel als woongemeente met een kwalitatieve woonomgeving te bevestigen. Daarnaast kan Lanaken op deze manier inzetten op het behoud van de kwalitatief zeer goede landbouwgronden in het Haspengouwse deel van de gemeente en in de Maasvallei tot aan Hocht. Ze vormen een onderdeel van een groter, samenhangend agrarisch gebied.

De aanwezige kleine landschapselementen (KLE) in het gebied moeten beschermd en verder ontwikkeld worden in een goede symbiose met de landbouwactiviteiten.

Een integrale bescherming van de aanwezige natuurwaarden in de ruimere buurt van het kasteelpark van Hocht is van groot belang.

De herbestemming naar bouwvrij agrarisch gebied vermijdt toekomstig ruimtebeslag. De gronden blijven gevrijwaard voor landbouw, één van de essentiële functies van de open ruimte.

In het onderzoek naar de milieueffecten wordt nagegaan welke effecten de bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied met zich meebrengt. Door het herbestemmen van woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' naar agrarisch gebied kan de impact die de uitbreiding voor het bedrijf Nelissen met zich meebrengt op landbouw in grote mate worden gemilderd.

3.3 Alternatieven

3.3.1 Locatie

In het planologisch attest is het behoud van het bedrijf op de huidige locatie grondig afgewogen en gunstig beoordeeld. Hierbij gebeurde een ruimtelijke afweging en een evaluatie van de diverse milieuaspecten. Nelissen Steenfabrieken NV is een hoofdzakelijk vergund en bestaand regionaal bedrijf. De ruimtebehoefte op zowel korte als lange termijn kan op de bestaande site, op gronden in eigendom, worden ingevuld. De rest van het deelgebied Nelissen behoudt zijn toegewezen bestemmingen, goedgekeurd tijdens de respectievelijke beoordelingen van het GRUP: deelplan 11 “Leemstreek Zuid-Limburg” en “Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabriek NV”. Deze plannen vormen de basis voor een uniforme bestemming voor het gehele deelgebied Nelissen.

Voor de uitbreiding van Nelissen Steenfabrieken worden dan ook geen alternatieve locaties meegenomen in het planproces.

Zoals toegelicht (3.2.11), werd voor de planologische compensatie (i.f.v. het milderen van de effecten op landbouw) een aantal gebieden onderzocht.

O.b.v. het uitgangspunt, dat de agrarische structuur versterkt zou moeten worden, werden er vier mogelijk te herbestemmen gebieden weerhouden.

Na een afweging van de 4 alternatieven werd het gebied Ter Hocht als het meest geschikte gebied beschouwd om de planologische compensatie waar te maken. In het woonuitbreidingsgebied Ter Hocht zijn er procentueel veel gronden in landbouwgebruik. Bovendien is de samenhang van de landbouwgebruikspcelen er groot.

Daarnaast heeft het open ruimte gebied, waar het woonuitbreidingsgebied deel van uit maakt (of op aansluit), in vergelijking met een aantal van de andere, alternatieve gebieden een belangrijkere rol te spelen als schakel/stapsteen in het versterken van de open ruimte structuur op bovenlokaal niveau.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur voor de regio Limburgse Kempen en Maasland (AGNAS)² zou dit open ruimte gebied (2.11) gevrijwaard moeten worden voor grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte met behoud en ontwikkeling van KLE's.

Het is één van de landbouwgebieden in het zuidelijk Maasland die een belangrijke open ruimte verbinding vormt tussen het Kempisch plateau en de alluviale Maasvlakte. Bij het bouwvrij houden van het (te herbestemmen) woonuitbreidingsgebied Ter Hocht is zowel de landbouwstructuur als de landschappelijke structuur gebaat.

² Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.



Figuur 17: situering woonuitbreidingsgebied Ter Hocht (ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Limburgse Kempen en Maasland)

3.3.2 Programma

Het programma dat Nelissen Steenfabrieken NV wil realiseren ligt duidelijk vast. De ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn zijn gekend vanuit de aanvraag tot planologisch attest, waaraan dit GRUP uitvoering geeft. Om die reden worden geen programma-alternatieven meegenomen.

Het concrete programma wordt omschreven in hoofdstuk 2.2 Planvoornemen.

Er worden geen alternatieve invullingen voor het deelgebied Nelissen onderzocht, behoudens de opties betreffende het opwekken van decentrale energie.

Het is de doelstelling om het bestaande ruimtegebruik, m.n. landbouw, in het tweede deelgebied (woonuitbreidingsgebied Ter Hocht) te bestendigen.

Er worden geen alternatieve invullingen voor dit deelgebied onderzocht.

3.3.3 Inrichting

Het planproces vertrekt vanuit een inrichting die werd uitgewerkt met het planologisch attest. 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 van het planologisch attest werd reeds een belangrijk optimalisatieproces voor de inrichting van de site doorlopen.

Daarbij heeft Nelissen zwaar ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement op haar terrein. Er is een compacte bebouwing met efficiënte werkhogtes voor de bedrijfsinfrastructuur uitgewerkt. Belangrijke voorwaarde bij de uitwerking van de gebouwenconfiguratie is dat deze tegelijk ook een effectieve maatregel voor het vermijden en beperken van de geluidsimpact moest zijn.

In de ontwerpfase wordt verder gestreefd naar een integratie in het landschap, waarvoor reeds een gedetailleerd en goedgekeurd voorstel voor landschappelijke inrichting werd opgesteld. Het ontwerp van de gebouwenconfiguratie houdt rekening met deze inrichtingsstudie, zodat de site aan de uitgewerkte landschapsconcepten voldoet.

Op neventrajecten werd gestreefd naar een robuuste hemelwaterhuishouding.

Er werden dan ook geen bijkomende inrichtingsalternatieven meegenomen in het onderzoek. Als is de mogelijkheid voor optimalisaties wel in aanmerking genomen.

Om bijkomend ruimtebeslag te vermijden, wordt het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' (deelgebied 2) herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied waardoor het onbebouwd karakter gevrijwaard blijft.

Een herbestemming naar agrarisch gebied zou kunnen leiden tot bijkomende bebouwing/verharding. Dit is een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling waardoor deze alternatieve inrichting niet weerhouden wordt.

3.4 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het plan legt bestemmingen vast op perceelsniveau. De reikwijdte van het plan betreft dus maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen van de bestemming van gebieden die bijdragen tot de doelstelling. De bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan vervangen voor deelgebied 1 van het plangebied de bestemming van het geldende plan van aanleg, het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor deelgebied 2 wordt de bestemming van het gewestplan vervangen.

Aan elke bestemmingszone zijn stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld. Deze voorschriften hebben o.a. betrekking op de inrichting en het beheer van de bestemmingszones.

Deelgebied 1 van het plangebied omvat de contour van het GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabriek NV' samen met dit van het GRUP 'Leemstreek in Zuid-Limburg' deelplan 11, aangevuld door het gebied afgebakend door het planologisch attest.

Het deelgebied Nelissen omvat de bestaande, bebouwde bedrijfszone met de fabrieksgebouwen, kantoren en daarnaast de verharde oppervlakte voor het tasveld, de interne circulatie en parkeerruimte.

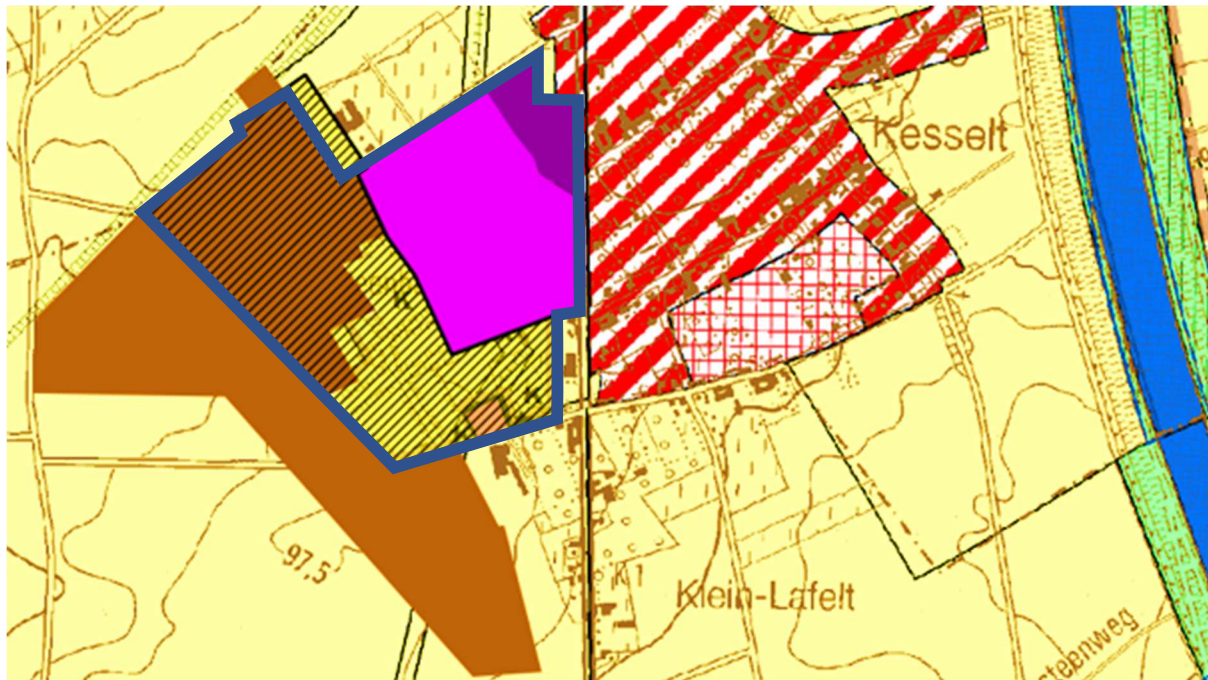
Deze paarse gebieden zijn door het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' (deelplan 11) en 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV' bestemd als gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en worden in dit ruimtelijk uitvoeringsplan uitgebreid met de perimeter, bepaald door het planologisch attest, om zo één grote zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen te vormen. De stedenbouwkundige voorschriften van de bestaande GRUP's 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV' en 'Leemstreek Zuid-limburg' deelplan 11 worden meegenomen, geactualiseerd en toegepast. De stedenbouwkundige voorschriften voor de uitbreidingszone zijn afgestemd op de acties die werden goedgekeurd in het planologisch attest in functie van de uitbreiding en het toekomstig functioneren van het bedrijf. In lijn met plaatselijke noden en randvoorwaarden op het terrein zijn de bebouwingsmogelijkheden verder gedifferentieerd.

De uitbreiding van de zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen omvat een groot deel van het onbebouwd ontginningsgebied ten zuiden, ten westen en ten noordwesten van de huidige zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen. Het merendeel van de uitbreidingszone valt binnen het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' (deelplan 3). Het overige gedeelte valt binnen het gewestplan en een beperkt gebied onder BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding'.³

³ Concreet gaat het om de twee percelen in het zuiden aan de Helleweg die als gewestplanbestemming recreatiegebied hadden, maar door dit BPA werden herbestemd als ontginningsgebied. Intussen is de herbestemming agrarisch gebied geworden, maar het BPA zelf is nooit opgeheven.

Dit zijn ontginningsgebieden met als grondkleur agrarisch gebied, met uitzondering van de smalle strook links van de paardenhoeve bovenaan dat enkel is aangeduid als agrarisch gebied en niet als ontginningsgebied.

Het volledige gedeelte van het deelgebied Nelissen dat buiten het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' valt, is overigens aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied.



Figuur 18: Situering van het deelgebied Nelissen op het gewestplan met het BPA en de vigerende GRUP's.

- Deelgebied 1: Nelissen van het GRUP Nelissen Steenfabrieken NV*
- Te herbestemmen deel van deelgebied Nelissen (perimeter planologisch attest)*
- GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3)*
- GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 11)*
- GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV*
- Gewestplan ontginningsgebied met grondkleur agrarisch gebied of agrarisch gebied*
- BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding ontginningsgebied met herbestemming agrarisch gebied*

Als gevolg van een aanbeveling uit het onderzoek naar de milieueffecten maakt de strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,8 ha) geen deel meer uit van het deelgebied Nelissen. Dit wordt meer uitgebreid beschreven in Hoofdstuk 5 van deze toelichtingsnota (5.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring).

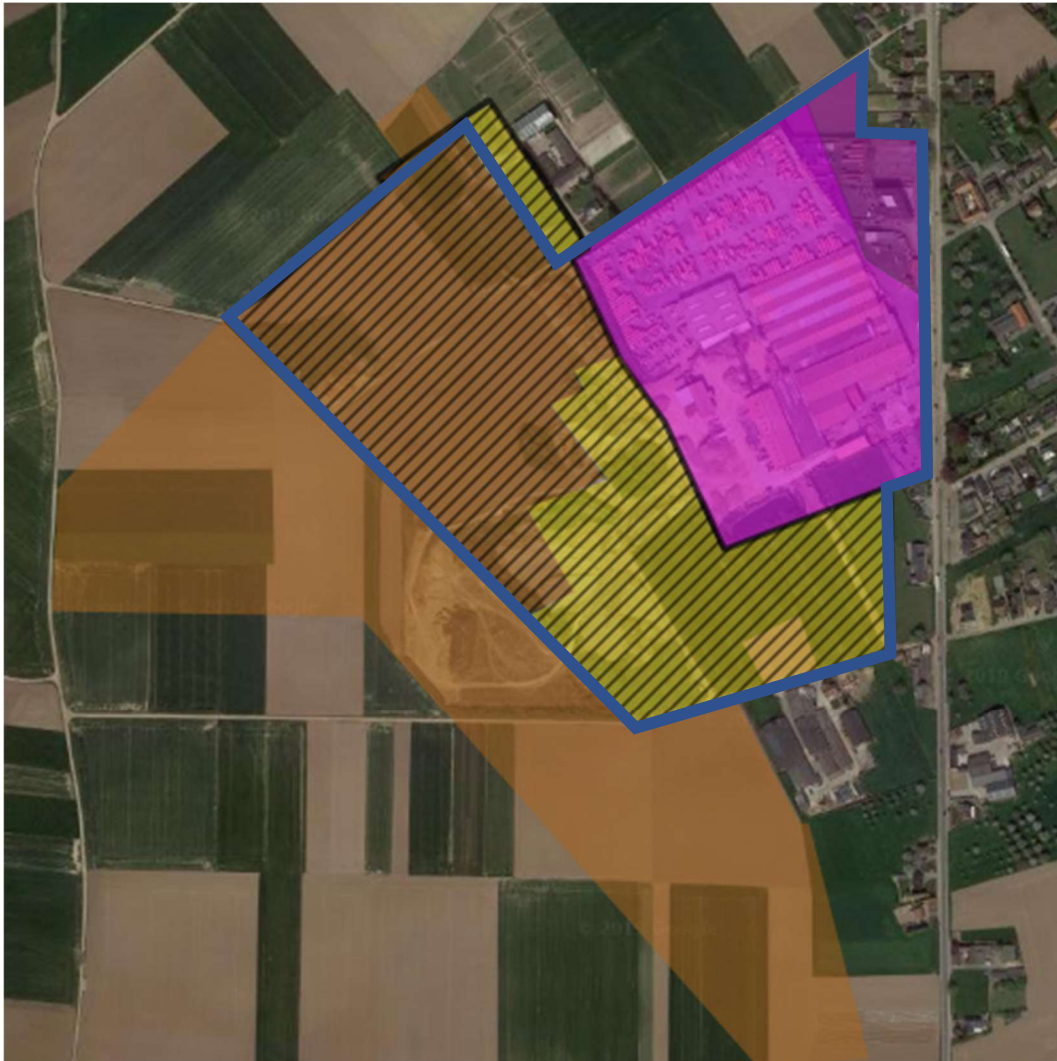
Op een zeer kleine zone na zijn alle gronden binnen het deelgebied Nelissen ontgonnen. Hier zullen de planingrepen pas gebeuren nadat ontginning heeft plaatsgevonden.

Uiteindelijk wordt de uitbreidingszone één groot verlengde van de huidige bedrijfssite met daarop alle gebouwen, installaties, opslagzones, infrastructuur etc. nodig voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen.

Het nieuwe GRUP voor Nelissen Steenfabrieken NV geeft het gehele deelgebied Nelissen een uniforme bestemming. Dit omvat de bestaande bedrijfssite en de voorziene uitbreiding. De inrichting en beheer voor de bedrijfssite worden bepaald door middel van een verordend grafisch plan en een bijhorende set verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

De reikwijdte van het planologisch attest werd uitgebreid naar de contouren van voorliggend GRUP. De voorschriften van dit GRUP werden opgemaakt voor het hele deelgebied Nelissen. De aaneengesloten zone heeft als bestemming 'gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen' gekregen.

De bebouwingsmogelijkheden zijn bestendigd en/of vastgelegd voor alle percelen die binnen het deelgebied 1: Nelissen vallen van het nieuwe GRUP, genaamd 'Nelissen Steenfabrieken NV'.



Figuur 19: Situering, afbakening van het deelgebied Nelissen (blauw) op de luchtfoto met de contouren van het gewestplan/BPA/GRUP's.

Het 'ontginningsgebied' ten westen van het deelgebied Nelissen dat deel uitmaakt van deelplan 3 uit het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg' en de leidingstraat ten noorden van het deelgebied Nelissen, ook opgenomen in voorgenoemd GRUP werden niet opgenomen omdat dit geen meerwaarde biedt voor de opmaak van dit plan. Deze gebieden blijven hun bestemming ongewijzigd behouden zoals beschreven in het GRUP 'Leem in Zuid-Limburg'.

Het deelgebied Nelissen werd volgens het initiële gewestplan doorkruist door een leidingstraat. De verbinding van Oupeye naar Lanaken is een hoofdtransportleiding voor Vlaanderen. Op 27/04/1999 is (een deel van) het bestaande tracé geschrapt en werd een nieuw tracé aangeduid via een wijziging van het gewestplan. De nieuw ontworpen leiding (Distrigas + Air Liquide) bevindt zich plaatselijk aan de noordelijke rand van het ontginningsgebied volgens het GRUP van 2006 en overlapt niet met het deelgebied Nelissen.

4 Ruimtelijke beleidsplannen en structuurplannen

4.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

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 wordt 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.

4.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het GRUP wordt opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat stelt dat Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar moet afstemmen, wil het ook op lange termijn concurrentieel blijven. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook individuele bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd (Informatief deel, blz. 78).

In het richtinggevend gedeelte bepaalt het RSV in verband met bedrijventerreinen (voor historisch gegroeide bedrijven) en voor regionale bedrijven als volgt (blz. 334):

“Een ‘bestaand regionaal bedrijf’ is gelegen in een gemeente die deel uitmaakt van de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaaleconomische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principieel standpunt in te nemen.”

De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaamse Gewest, in overleg met de gemeente en provincie omdat werd vastgesteld dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen in het toepassingsgebied van bestemmingsvoorschriften die opgenomen zijn in een gewestelijk RUP. Het Vlaamse Gewest is tevens aangewezen als plannende overheid omdat de aanvraag een herbestemming beoogt naar ontginningsgebied of het behoud, de uitbreiding of de vestiging beoogt van een verwerkingseenheid voor delfstoffen.⁴

Voor wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een bestaand regionaal bedrijf ofwel liggen in industrie- of KMO-gebied en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd liggen. Nelissen Steenfabrieken NV behoort tot die eerste categorie.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2003, artikel 5, §1, 1°, a) en §, §1, 1°, a).

De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van de volgende principes uit het RSV (blz. 335):

- *“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.

De vestiging van Nelissen Steenfabrieken NV wordt beschouwd als een bestaand regionaal bedrijf. Lanaken is een economisch knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

4.3 Herbevestigd agrarisch gebied regio Haspengouw en Voeren

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. De Vlaamse overheid werkte hiertoe een visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft in hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke RUP's, die de bestemmingen op perceelniveau vastleggen.

Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken GRUP's. Voor landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de Vlaamse Regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Voor de regio Haspengouw Voeren gebeurde deze herbevestiging in 2005 samen met de goedkeuring van een operationeel uitvoeringsprogramma.

Een deel van de site van Nelissen Steenfabrieken NV behoort tot dit herbevestigd agrarisch gebied (HAG) dat is opgenomen in “gebied 4C. Plateau van Millen, Riemst en Veldwezelt met Albertkanaal” in de deelruimte Droog Haspengouw. Voor dit deelgebied zijn mogelijke acties opgenomen, zoals in de tabel hieronder staan weergegeven, maar deze werden tot nu toe nog niet uitgerold.

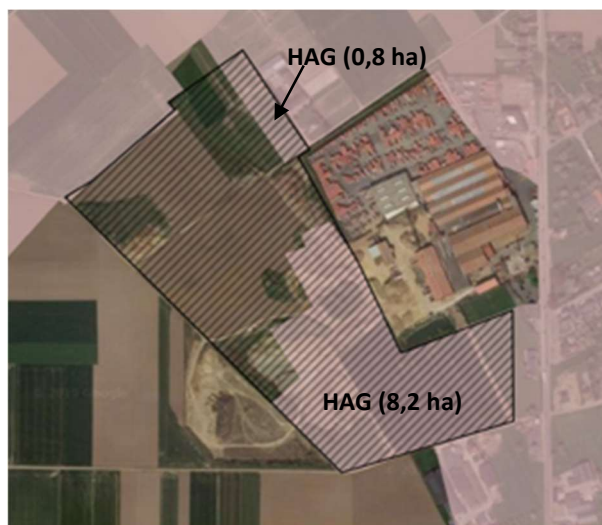
Tabel 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Haspengouw en Voeren. Programma van uitvoering (2005, p. 43).

GEBIED C4. PLATEAU VAN MILLEN, RIEMST EN VELDWEZELT MET ALBERTKANAAL			
Ruimtebalans 1994-2005		1.1.1994	1.1.2005
	Landbouw	7226 ha	7054 ha
	Bos	0 ha	23 ha
	Overig groen	61 ha	54 ha
	Natuur en reservaat	207 ha	288 ha
	Grote eenheden natuur (in overdruk)	0 ha	240 ha
	Grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk)	0 ha	3 ha
Mogelijke acties op Vlaams niveau op korte termijn op te starten	- Bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de aaneengesloten landbouwgebieden (18.7). Opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor agrarische gebieden kan nodig of nuttig zijn voor specifieke onderdelen, o.a. voor: - omzetten van niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden naar agrarisch gebied in Herderen en Veldwezelt na afweging t.a.v. de gemeentelijke woonbehoefte; - omzetten van niet gerealiseerde KMO-zones naar agrarisch gebied in Millen en Riemst na afweging t.a.v. de gemeentelijke behoefte aan lokale bedrijventerreinen. - het differentiëren van grote aaneengesloten landbouwplateaus rond Millen, Val-Meer, Zichen-Zussen-Bolder, Riemst, Heukelom, Herderen, Genoelselderen, Membruggen, Kleine-Spouwen, Vlijtingen, Rosmeer, Hees, Lafelt, Kesselt en Veldwezelt als bouwvrij agrarisch gebied; - het differentiëren van bermen van Albertkanaal (met inbegrip van de vallei van Heeswater ter hoogte van Kesseltse Kip) tussen Veldwezelt en Vroenhoven als agrarisch gebied met natuurverweving; - aanduiden van bouwvrije agrarische gebieden in risicozones voor overstroming en waterbergingsgebieden; - Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plateau van Caestert (24.3) en de Tiendenberg (24.2) in functie van het realiseren van aaneengesloten grote eenheden natuur en het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones.		

De bovenstaande ruimtelijke visie ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de HAG blijft onverkort van kracht. Het operationeel uitvoeringsprogramma voorziet echter geen acties voor de HAG in het huidige deelgebied Nelissen. Alle percelen die buiten de zone van het GRUP Leem in Zuid-Limburg vallen, behoren tot het HAG. Het gaat binnen de contour van het planologisch attest om een groot deel ten zuiden/zuidwesten van de huidige bedrijfssite (8,2 ha) en een klein gedeelte links van de paardenhoeve, met name de smalle strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,8 ha). Als gevolg van een milderende maatregel uit het onderzoek naar de milieueffecten maakt deze strook echter geen deel meer uit van het deelgebied Nelissen. Dit wordt meer concreet beschreven in Hoofdstuk 5 van deze toelichtingsnota (5.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring).



Omliggend HAG op perceelniveau.



HAG t.o.v. perimeter planologisch attest (gearceerd).

Figuur 20: Positie van Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

Voorliggend GRUP heeft als belangrijkste doel de bestemmingswijziging binnen de perimeter van het planologisch attest, maar is ook afgestemd op de uitvoering van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het RSV voor de buitenregio Haspengouw – Voeren werd uitgewerkt. Met de geplande bedrijfsuitbreiding zal het nieuwe plan in totaal ca. 8,2 ha aansluitend bij de huidige bedrijfssite van het HAG herbestemmen (actie 40: Landbouwgebieden tussen Eigenbilzen, Veldwezelt, Kanne, Sluizen, Genoelselderen en Rijkhoven).

Volgend concept uit de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos is relevant voor het deelgebied Nelissen:

1. Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw op de leemplateaus van Droog Haspengouw (concept 18.7: Land- en tuinbouwgebied van Millen, Riemst en Veldwezelt, blz. 17).

De gronden waarop deze uitbreiding betrekking heeft, zijn dus 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 ten aanzien van 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 RSV-taakstelling inzake 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 echter steeds terughoudend in initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden en neemt, globaal over de planprocessen de nodige maatregelen voor het agrarisch gebied. Indien dit mogelijk is vanuit de globale gewenste structuur voor Vlaanderen gebeurt dit binnen het planproces. De ruimtelijke mogelijkheden worden daartoe onderzocht binnen de vooropgestelde plandoelstelling in overeenstemming met het planologisch attest. Dit onderzoek maakt deel uit van deze toelichtingsnota.

Zoals toegelicht in de afweging van de alternatieven voor de planologische compensatie draagt de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Ter Hocht ook bij aan de gewenste ruimtelijke structuur voor de buitengebiedregio Limburgse Kempen en Maasland. Het woonuitbreidingsgebied sluit aan bij een landbouwgebied (2.11 Van Neerharen tot Smeermaas) dat volgens de goedgekeurde ruimtelijke visie 'ge vrijwaard moet blijven voor grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte met behoud en ontwikkeling van KLE's, bosfragmenten'. Ondanks dat de landbouwgebieden in het zuidelijk Maasland versnipperd zijn door (o.a.) uitdijende woonkernen, zijn de grondgebonden (landbouw)activiteiten wel structuurbepalend voor grote delen van het buitengebied. In deze gebieden staat het behoud van de landbouwfunctie voorop. Door het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied wordt vermeden dat het woonweefsel verder uitdijt. Het onbebouwd karakter van het open ruimtegebied, dat op bovenlokaal niveau fungeert als schakel tussen het Kempisch plateau en de alluviale Maasvlakte, wordt dankzij de herbestemming niet verder aangetast door een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

4.4 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. De provincie wil de troeven van Limburg versterken en uitspelen. Dit Limburgs DNA is erg specifiek en een ruimtelijke visie en beleid op maat van Limburg is dus nodig. Het Ruimtepact 2040 werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 21 februari 2024 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 14 april 2024.

De visie uitgeschreven in het beleidskader Economische ruimte is dat de provincie de economische groei willen faciliteren door een ruimteshift. De ruimteshift voor bedrijvigheid wordt op 3 sporen toegepast. Bedrijvigheid wordt gefaciliteerd door het efficiënter benutten van bestaande ruimte, het verweven van niet-hinderlijke bedrijven binnen stads- en dorpscentra en het verschuiven van het juridisch aanbod.

De provincie streeft een hoger ruimtelijk en economisch rendement na met een afstemming van het aanbod op de vraag. 90 % - 100 % van de hoeveelheid aan bestaande planologisch bestemde ruimte voor bedrijvigheid wordt behouden om het groeipotentieel binnen de provincie op te vangen. Goed gelegen plekken voor ontwikkeling worden bepaald op basis van verschillende economische en ruimtelijke factoren. De provincie voert, samen met de andere overheden, een actief beleid om slecht gelegen terreinen te herbestemmen naar open ruimte, waardoor er een contingent ontstaat voor ontwikkeling op gewenste locaties.

4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lanaken

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Lanaken werd op 9 juli 2009 door de deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd.

Dit stelt dat de zones voor kleiontginning en de kleiontginningsreservegebieden, met de bijhorende steenfabrieken specifiek is voor Veldwezelt en Kesselt. Het aansnijden van de reservegebieden is reeds gebeurd. Al deze locaties zijn opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning oppervlakedelfstoffenzone "Leem in Zuid-Limburg"' (vanaf hier: GRUP Leem in Zuid-Limburg). Op deze manier verkregen de steenfabrieken rechtszekerheid en werden ook de nieuwe ontginningsgebieden bestemd (blz. 103).

Het deelgebied Nelissen van het voorliggende GRUP "Nelissen Steenfabrieken NV" behoort tot de deelruimte 'landbouwgebied Droog-Haspengouw'. Gezien de ligging van de steenfabriek aansluitend bij de kleine woonkern Kesselt, worden ook hierover ruimtelijke opties ingeschreven. Belangrijk hierbij is dat de bedrijvigheid (bedoeld hier is de steenfabriek en het bijbehorende ontginningsgebied) beter wordt geïntegreerd in het open landschap. *"De steenfabriek moet naar beeldkwaliteit een buffer krijgen naar de open ruimte toe. Ze moet dan ook verder van een duidelijke afbakening en begrenzing naar het landschap voorzien worden"* (blz. 130). In diezelfde optiek wordt ten aanzien van het dorp Kesselt, direct aangrenzend aan het bedrijf (overzijde N78 Kieselweg), gesteld dat het dorp als Haspengouws kern dorp moet herkenbaar blijven in de omliggende open ruimte.

Verder geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan dat de aanwezigheid van de steenfabriek een belangrijke invloed heeft op de werkgelegenheid in de streek en dat er over het algemeen weinig hinder ondervonden wordt van de bedrijvigheden afkomstig van de bedrijven die zijn geconcentreerd in de daartoe voorziene zones. Er blijkt een trend naar grotere tolerantie tegenover verwevenheid van bedrijvigheid in de buurt van of in woongebieden.

Lanaken 2040 - Beleidsplan ruimte Lanaken

Op 21 december 2020 besliste de gemeenteraad van Lanaken om een 'Beleidsplan Ruimte Lanaken' op te maken dat het gemeentelijk structuurplan volledig zal vervangen. Momenteel is het beleidsplan ruimte Lanaken in opmaak.

Dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan beschrijft het ruimtelijk toekomstbeeld van de gemeente Lanaken. Het bestaat uit een strategische visie en uit één of meer beleidskaders die samen het kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling bepalen.

Allereerst werd een conceptnota opgemaakt waarin de grote krachtlijnen voor Lanaken 2040 werden uitgezet.

Een strategische visienota 'Lanaken 2040', is onderdeel van het beleidsplan ruimte Lanaken en bevat de lange termijnvisie voor het ruimtelijk beleid van Lanaken. De strategische visienota 'Lanaken 2040' formuleert ambities voor de open ruimte, het groenblauw netwerk, de dorpen, toerisme en recreatie, mobiliteit en de economische activiteiten.

Lanaken heeft voorlopig gekozen om tezamen met een strategische visie één beleidskader op te maken. Het beleidskader 'wonen' geeft het gewenst toekomstbeeld weer voor het wonen in de verschillende dorpen van Lanaken. In de toekomst kan de opmaak van bijkomende beleidskaders, zoals 'open ruimte', 'recreatie en toerisme', nodig zijn.

5 Andere relevante beleidsplannen en beslissingen

5.1 Planologisch attest

Op 15 maart 2019 leverde de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw een voorwaardelijk positief planologisch attest af aan Nelissen Steenfabrieken NV. De bevoegde minister beoordeelde de vraag tot bestendiging en uitbreiding op lange en korte termijn als aanvaardbaar mits enkele duidelijke voorwaarden met betrekking tot:

- De opvang van hemelwater (naleving van het advies betreffende de watertoets).
- De maximale beperking van ruimte-inname en van verharding.
- De opmaak van een inrichtingsstudie over landschappelijke inrichting.
- De maximale beperking van de impact op landbouw (herbevestigd agrarisch gebied).

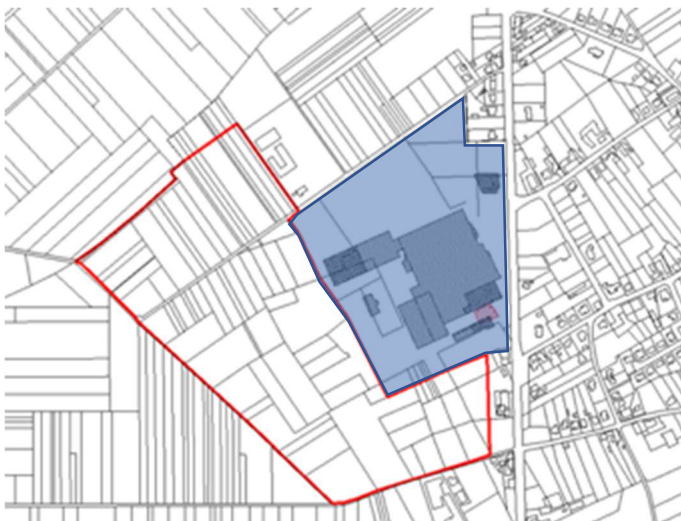
Een planologisch attest vormde de juridische basis om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de uitbreidingsbehoeften op korte termijn.

Daarnaast werd er op basis van het planologisch attest gestart met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreidingsbehoeften op lange termijn.

Op 4 november 2019 heeft Nelissen Steenfabrieken een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend om de behoeften op korte termijn, conform het planologisch attest, te vergunnen.

Een omgevingsvergunning werd verleend aan Nelissen Steenfabrieken op 25 juni 2020 voor uitbreiding van het tasveld, extra kleiopslag en realisatie van een groen- en waterbuffer. Deze ingrepen werden inmiddels gerealiseerd zoals vergund in 2020.

Met de goedkeuring van een startnota op 30/10/2020 lanceerde de Vlaamse overheid de opmaak van het GRUP voor de ontwikkelingen van het bedrijf op lange termijn.



Figuur 21: Perimeter planologisch attest (rood) en huidige bedrijfssite (blauw).

Het planologisch attest van 15 maart 2019 was een belangrijke voorbereidende stap in het gevoerde planproces. Hierin werden de planologische keuzes met betrekking tot de bestemmingswijziging voor de bedrijfssite van Nelissen en de beslissing om een GRUP op te stellen gemotiveerd. Hierover maakte het planologisch attest de volgende afweging:

“Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

Nelissen Steenfabrieken NV is historisch gegroeid op de huidige locatie. Het bedrijf is voor haar bevoorrading onder andere aangewezen op de klei die zij in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf ontgint en betekent een bron van lokale tewerkstelling.

De bestaande bedrijfsconfiguratie, hoofdzakelijk vergund zowel inzake gebouwen als verdere perceelinrichting, blijft conform de momenteel geldende, verordenende bepalingen van het GRUP ‘Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning Oppervlakedelfstoffenzone “Leem in Zuid-Limburg”’, definitief vastgesteld d.d. 22 september 2006 en het GRUP ‘Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV’ van 13 januari 2017. Voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie zijn de adviezen gunstig.

Het bedrijf kan in zijn huidige vorm bestendig blijven op de gegeven locatie.”

“Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Deze ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de huidige bedrijfssite van ca. 12 hectare met een oppervlakte van 13,48 hectare tot een totaal van 25,24 hectare. De uitbreiding laat toe de productiecapaciteit uit te breiden en de bedrijfsgroei op de huidige locatie te realiseren. Dergelijke productie-uitbreiding is, rekening houdend met functionaliteit en veiligheid niet meer mogelijk met louter efficiëntiewinsten binnen de huidige oppervlakte.

Gezien het acuut tekort aan opslagruimte en het feit dat de vestiging in Lanaken de enige vestiging is, zullen de activiteiten de eerstvolgende jaren zeker worden voortgezet, worden uitgebreid en zal de ruimte voor opslag permanent nodig blijven.

Om transporten in functie van opslag te kunnen beperken, wordt gezocht naar ruimte aansluitend aan de bestaande bedrijfssite. Hier gebeurt de productie van de bakstenen en van hieruit kan het afgewerkt product, meteen na opslag, rechtstreeks naar de eindbestemming worden vervoerd.

Als gevolg van de uitbreidingen op korte termijn, het vergroten van de opslagruimte voor grondstoffen en eindproduct, zullen er volgens de aanvrager geen extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. De inname van de voorgestelde projectzone op eerder ontgonnen en weer aangevulde gronden impliceert de meest logische invulling, grenzend aan de huidige bedrijfszone die aansluit aan de inrichting en verkeerscirculatie op de bestaande site en op de naastliggende hoofdontsluitingsweg.

De aanvrager wenst op korte termijn de oprichting van twee windturbines te voorzien in het kader van eigen energievoorziening. Een kader voor de optimale inplanting van grootschalige windturbines is opgenomen in de omzendbrief RO/2014/02. Het opzet moet steeds de beste planmatige invulling van windturbines in een gebied zijn, o.a. in functie van de kwetsbaarheid en de draagkracht van het gebied. Het is niet aangewezen om verschillende individuele turbines verspreid in te planten. Door windturbines zoveel als mogelijk te bundelen, wordt het behoud van de open ruimte gegarandeerd. Vanaf drie windmolens spreekt men van een cluster. Men dient te streven naar een ruimtelijke concentratie van grootschalige windturbines in zeehavengebieden, industriegebieden of in de nabijheid van markant in het landschap voorkomende infrastructuur zoals wegen, spoorwegen, rivieren, kanalen, hoogspanningsleidingen, ...

Daarnaast mag er geen impact zijn op het wooncomfort in de omgeving door geluidshinder, visuele hinder, slagschaduw, lichtbebakening, enz....

De toetsing aan de toepasselijke afwegingselementen voor de inplanting van windturbines op de bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken NV zal gebeuren in het kader van het toekomstige planningsinitiatief of in de relevante omgevingsvergunningsaanvraag.

Een groot gedeelte van de gronden waarop de uitbreiding op korte termijn wordt voorzien, is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en kent een effectief landbouwgebruik. Het bedrijf heeft in de omgeving van deze bedrijfssite geen gronden in reserve en kan dus geen geschikte planologische ruil voorstellen.

Gezien de uitbreidingszone aan oostelijke zijde is gelegen aansluitend aan de bestaande bedrijfssite en aan westelijke zijde grenst aan ontginningsgebied in exploitatie, wordt er een minimale aantasting van de aaneengesloten landbouwstructuur veroorzaakt.

Een landschapsintegratieplan voor de volledige bedrijfssite dient te worden vormgegeven op korte termijn. De landschappelijke inkleding voor de volledige bedrijfssite conform dit plan zal worden opgestart gelijktijdig met de uitbreidingen op korte termijn. Het landschapsintegratieplan moet door de aanvrager van dit planologisch attest bij de eerstvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning worden gevoegd.

De uitbreiding op korte termijn is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar mits de aanvraag voor een omgevingsvergunning een aanpak omvat om het ruimtegebruik verder te optimaliseren en verharding zoveel als mogelijk te beperken.”

“Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

Na de ontwikkelingen op korte termijn beslaat de totale bedrijfssite een oppervlakte van ongeveer 25 hectare.

De uitbreidingen op lange termijn impliceren een bijkomend ruimtebeslag van 6 hectare wat de totale oppervlakte aan uitbreiding op 19,28 hectare brengt. Na de beoogde uitbreidingen op korte en lange termijn zal de totale bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken NV ruim 30 hectare bedragen.

De uitbreiding van het bedrijf met een productiehal en aanhorigheden is noodzakelijk omwille van een acuut tekort aan productiecapaciteit om de bedrijfsgroei verder te ondersteunen. Daarnaast is er geen capaciteit om zelf de diversificatie van producten uit te bouwen die nu noodgedwongen bij concurrenten moeten worden aangekocht. Na de bouw van de productiehal kan het tweede deel van de uitbreiding voor opslagruimte voor afgewerkt product worden gerealiseerd. Het betreft hier het tasveld ten noorden van de Meulenweg waar zal worden voorzien in infiltratiemogelijkheden waarbij er gebruik wordt gemaakt van waterdoorlaatbare verhardingen.

Indien de inplanting van windturbines op korte termijn niet mogelijk blijkt, opteert de aanvrager als alternatief voor een installatie met warmtekrachtkoppeling. Een systeem met WKK zal pas gerealiseerd worden in combinatie met de bouw van de nieuwe fabriek op lange termijn.

De landschappelijke inkleding voor de volledige bedrijfssite conform een landschapsintegratieplan zal worden opgestart gelijktijdig met de uitbreidingen op korte termijn en dient vervolgens voortschrijdend te worden uitgevoerd, gelijktijdig met de uitbreidingen op korte en op lange termijn.

Vier percelen in het uiterste noordoosten van de projectzone, waarop de uitbreiding op lange termijn wordt voorzien, is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en kent een effectief landbouwgebruik.

De uitbreiding op lange termijn is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden maximaal maatregelen uitgewerkt om bijkomende ruimte-inname en verharding zoveel als mogelijk te beperken.”

De stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP zijn maximaal afgestemd op de acties die werden goedgekeurd in dit planologisch attest.

5.2 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.

Als het deelgebied Ter Hocht een bestemmingswijziging ondergaat in de loop van dit planningsproces, draagt voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan bij aan de realisatie van de doelstellingen van de EU LULUCF- verordening door:

- het deelgebied Ter Hocht in Smeermaas een bestemming bouwvrij 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.

5.3 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 wegcategorisering goedgekeurd door het Vlaams Parlement. De bestaande wegcategorisering 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 wegcategorisering. Met deze beslissing wordt het ontwerp van hoofdwegennet in Vlaanderen binnen de nieuwe wegcategorisering 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.

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 wegennet worden binnen de interlokale mazen, waar nodig gebiedsgericht en gecoördineerde vrachtmilderende en vrachtwerende maatregelen getroffen om doorgaand sluiptverkeer te weren uit woon- en schoolomgevingen.

Situatie deelgebied Nelissen

De wegcategorisering bepaalt de functie van de weg en wordt per beleidsniveau vastgelegd. Via de selectie van een weg wordt een categorie toegekend aan een wegsegment. De categorie verwijst naar het functioneren van de weg in het (theoretische) model van de wegcategorisering.

Zowel de N2 als de N79 worden in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (2012) aangeduid als secundaire weg type II (ontsluitend). De N78 tussen deze twee gewestwegen werd niet door de provincie geselecteerd en is daarom een lokale weg type I (verbindend), volgens het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Lanaken (2016).

Op 7 oktober 2020 zijn 6 nieuwe wegcategorieën en algemene principes goedgekeurd door het Vlaams parlement om de oude verdeling te vervangen.

De nieuwe wegcategorisering werd vastgelegd in het regionaal mobiliteitsplan Limburg (november 2023). Hierin werd de zowel de N78 als de N2 en de N79 (deels) aangeduid als regionale weg.

De N78 werd tevens geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. De aanleg van vrijliggende fietspaden langs de N78 is in het gemeentelijk mobiliteitsplan (2016) aangeduid als een actie met hoge prioriteit, maar is voorlopig niet opgenomen in het investeringsprogramma van AWW.

De nieuwe wegcategorisering voor de bovenlokale wegen zou vanaf 1 juli 2025 de wegcategorisering uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal structuurplan Limburg vervangen, maar het Besluit van de Vlaamse Regering waarin deze datum is opgenomen, is nog niet in het Belgisch Staatsblad verschenen. Voorlopig blijft dus de oude wegcategorisering van kracht.

6 Specifieke beoordelingen en toetsen

6.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring

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 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 worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Milieueffectrapportage (kortweg MER) is een juridisch-administratieve procedure waarbij, voordat een activiteit of ingreep plaatsvindt, de milieugevolgen worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd. Via het milieuonderzoek wordt getracht om de voor het milieu mogelijk negatieve effecten in een vroeg stadium van de besluitvorming te kennen, zodat ze kunnen worden voorkomen of gemilderd. Op die wijze kan een voorgenomen plan, zoals dit ruimtelijk uitvoeringsplan, tijdens het proces worden bijgestuurd. Het milieueffectrapport vormt een belangrijk instrument in de besluitvorming. Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal rekening gehouden worden met de effectbeoordeling en in voorkomend geval de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen.

De procedure en de termijnen voor de opmaak van de effectbeoordelingen zijn geregeld in hoofdstuk II Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van de 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 bovengenoemde decreet voor de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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

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 Expterisecentrum 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.

De milieueffectrapportage gebeurt geïntegreerd in de opmaak van het GRUP. Dat gebeurt in verschillende fases:

1. In de startnota die de Vlaamse Regering (BVR 30/10/2020) heeft goedgekeurd was de aanmelding van het plan-MER mee opgenomen. Dit geldt als officiële melding van de initiatiefnemer, met het voornemen om een plan-MER op te stellen, aan team Omgevingseffecten. Het omvat een beschrijving van het project, beschrijving van de te onderzoeken effecten, voorstel van het team van erkende deskundigen en een beschrijving van het procesverloop en de methodologie. De aanmelding werd gedaan met verzoek tot “scopingsadvies”.
2. Tijdens de raadpleging van de bevolking van 24 november 2020 tot en met 22 januari 2021 werden opmerkingen geformuleerd over het onderdeel milieubeoordeling en het voorgenomen plan.
Vanuit het Departement Omgeving werden adviesinstanties aangeschreven voor advies m.b.t. de aanmelding van het plan-MER. Deze worden gebundeld en aangevuld met advies van team Omgevingseffecten over de aanpak en uitwerking van het plan-MER, dit is het zogenoemde “scopingsadvies”.
3. Na de raadpleging van de bevolking werd een scopingnota opgemaakt waarin aangegeven werd op welke manier de milieubeoordeling zal gebeuren (reikwijdte en aanpak).
4. In bijlage V bij deze toelichtingsnota is de milieubeoordeling (Ontwerp plan-MER) opgenomen. De resultaten van deze beoordeling zijn verwerkt in de toelichtingsnota.
5. In het verdere procesverloop werden bijkomende elementen over milieubeoordeling meegenomen. De voorliggende milieubeoordeling werd met andere woorden nog aangevuld o.b.v. ontvangen inspraakreacties en overlegmomenten die tijdens het openbaar onderzoek werden uitgebracht, resulterend in bijgevoegd plan-MER.
6. Het team omgevingseffecten oordeelde op 7 december 2023 dat het plan-MER beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten.
7. Op 26 januari 2024 werd het GRUP ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering, waarna het in werking trad vanaf 8 maart 2024.
De Raad van State vernietigde dit besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ op 18 juni 2025 (Arrest 263.636 dd. 18/06/25). De voornaamste aanleiding tot het arrest was het gebruik van verouderde gegevens voor de ‘kritische depositiewaarde’ (KDW) in de milieubeoordeling.
8. In het verdere procesverloop werden de meest recente wetenschappelijke kennis en geactualiseerde elementen in de milieubeoordeling meegenomen, resulterend in voorliggend Ontwerp plan-MER.

Hieronder wordt een synthese gegeven van de milieubeoordeling en een overzicht gegeven van eventuele milderende maatregelen en postmonitoring of leemten in de kennis indien relevant. Voor de gedetailleerde bespreking van de effecten, methodologie, zie het Ontwerp plan-MER in bijlage V.

6.1.1 Synthese effectbespreking

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

Op 26 januari 2024 werd het GRUP ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering, waarna het in werking trad vanaf 8 maart 2024.

De Raad van State vernietigde dit besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' op 18 juni 2025 (Arrest 263.636 dd. 18/06/25). De voornaamste aanleiding tot het arrest was het gebruik van verouderde gegevens voor de 'kritische depositiewaarde' (KDW) in de milieubeoordeling. Er werd gesteld dat er nieuwe waarden uit een UNECE-rapport van 2022 beschikbaar waren.

De kritische depositiewaarde is de hoeveelheid stikstof die een habitat maximaal kan verdragen.

Door de uitspraak van de Raad van State werd het GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV' vernietigd en werden de uitbreidingsplannen van Nelissen Steenfabrieken 'on hold' gezet.

Ondertussen werd uitgebreid onderzoek verricht en werd het planproces hernomen op basis van de beste wetenschappelijke kennis die voorhanden is met een aangepast en geactualiseerd Ontwerp-Plan-MER. Deze herwerkte milieubeoordeling bevat eveneens een bijgewerkte passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

Een voorontwerp-GRUP wordt samen met een aangepaste en geactualiseerde scopingnota gepubliceerd op de website van het departement Omgeving.

Bij de aanpassing van de milieubeoordeling werd gebruik gemaakt van geactualiseerde data en van informatie verkregen uit voortschrijdend inzicht. Zo is er bijvoorbeeld ondertussen beslist dat de nieuwe drogerij voor bakstenen niet meer zal werken op basis van fossiele brandstoffen en volledig emissievrij zal zijn. Deze aanname wijzigt de resultaten in de milieubeoordeling. Ook de beoordeling op basis van de meest recente wetenschappelijke kennis heeft invloed op de resultaten in de milieubeoordeling.

Er worden in de aangepaste milieubeoordeling aanbevelingen geformuleerd om de impact op de omgeving te beperken. Deze aanbevelingen worden maximaal doorvertaald naar stedenbouwkundige voorschriften.

In de milieubeoordeling in bijlage V wordt telkens aangegeven wanneer er met aangepaste data ten opzichte van de vorige milieubeoordeling uit 2023 wordt gewerkt.

Discipline Geluid en trillingen

Op basis van immissie- en emissiemetingen werd een beeld van het omgevingsgeluid en specifieke geluid van de inrichting gegeven.

Omdat de geluidsimmissie van de bestaande, vergunde situatie in 2023 op diverse plaatsen de geldende geluidsnormen niet kon respecteren, werd er in de actuele situatie op sommige punten een eindscore van -3 bekomen. Nelissen NV voorzag een actieplan met timing om deze situatie recht te zetten. Dit actieplan is te raadplegen in bijlage 3G bij het Ontwerp plan-MER.

Een bijkomende geluidsstudie werd in november 2025 uitgevoerd en als extra bijlage (bijlage G6) toegevoegd aan het plan-MER. Dit is een update van de broninventaris en het geluidsmodel ter bepaling van het mogelijke effect van de uitbreiding van de inrichting in Kesselt. Inmiddels werden verschillende geluidsbronnen gesaneerd door het bedrijf sinds de geluidsmetingen die in 2021 werden uitgevoerd in het kader van het Plan-MER uit 2023.

Het doel van deze studie was om na te gaan in hoeverre de geluidsuitstraling van de geluidsbronnen van de inrichting conform is aan de bepalingen van het VLAREM. Opnieuw werd gebruik gemaakt van dezelfde beoordelingspunten als doorheen voorliggende MER-discipline om het specifieke geluidsniveau te berekenen. Wanneer men het berekende continu geluidsniveau van Nelissen toetst wat betreft de geplande situatie aan de richt/grenswaarden, stelt men vast dat er zich geen probleem stelt met betrekking tot het respecteren van de vigerende geluidsnormen.

Voor de activiteiten die verantwoordelijk zijn voor de productie van fluctuerend geluid op de site van Nelissen stelt er zich eveneens geen probleem met betrekking tot het respecteren van de vigerende geluidsnormen.

De richtwaarde voor bestaande geluidsbronnen blijft op alle beoordelingspunten gerespecteerd en bijdrage van aan het heersende geluidsimmissieniveau is verwaarloosbaar.

De geluidsbronnen die gerelateerd zijn aan de realisatie van de geplande situatie zorgen veelal voor een verwaarloosbare bijdrage aan de geluidsimmissie van het bedrijf.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

Van de bestemmingswijziging Ter Hocht wordt geen aantoonbare impact verwacht op het vlak van geluid en trillingen.

Milderende maatregelen

In november 2025 is een update uitgevoerd van het geluidsmodel. Volgende geluidsbronnen werden gesaneerd sinds de geluidsmetingen die in 2021 werden uitgevoerd i.k.v. het Plan-MER: Transportband, zeef en stofafzuiging Aberson pers. Het doel van deze studie was om na te gaan in hoeverre de geluidsuitstraling van de geluidsbronnen van de inrichting conform is aan de bepalingen van het VLAREM.

De richtwaarde voor bestaande geluidsbronnen blijft op alle beoordelingspunten gerespecteerd en bijdrage aan het heersende geluidsimmissieniveau is verwaarloosbaar.

Wanneer men het berekende continu geluidsniveau van Nelissen toetst wat betreft de geplande situatie aan de richt/grenswaarden, stelt men vast dat er zich geen probleem stelt met betrekking tot het respecteren van de vigerende geluidsnormen.

Er worden geen milderende maatregelen voorzien.

Aanbeveling

Het totale specifieke geluidsniveau van de geluidsproducerende installaties in de geplande situatie wordt geacht te voldoen aan de heersende wetgeving voor geluid in openlucht conform titel II van het VlareM. Het wordt sterk aanbevolen om, wanneer de exacte inplanting en karakteristieken van de geplande geluidsbronnen bekend zijn, met behulp van een geluidsstudie overschrijdingen en klachten uit te sluiten.

Discipline Lucht

De huidige emissies worden vooral veroorzaakt door de geleide verbrandingsemissies van vnl. de oven, in veel mindere mate van de drogingen (geleide emissies), en de diffuse emissies te wijten aan (intern) transport en diffuse stofemissies. Deze laatste zijn nauwelijks te begroten en kunnen in principe enkel in de onmiddellijke omgeving voor een impact zorgen.

De door het bedrijf gerapporteerde emissies, van de oven, welke periodiek gemeten worden, voldoen ruimschoots aan de sectorale emissiegrenswaarden.

Ten aanzien van de productie-uitbreiding en aanverwante activiteiten zijn de parameters (fijn) stof en NO_x de bepalende factoren om de impact van het plan te beoordelen, dit zowel ten aanzien van de bakoven als ten aanzien van het extra transport. Net zoals voor de bestaande situatie worden, in de geplande situatie, de emissie van NO_x en gasvormige fluoriden als meest relevante emissies beschouwd. Als de impact voor deze stoffen aanvaardbaar is zal de impact ook voor de andere stoffen aanvaardbaar zijn.

Een relevante productie-uitbreiding is enkel mogelijk door het voorzien van nieuwe installaties. Er wordt uitgegaan van de emissiegrenswaarden voor nieuwe installaties zoals vastgelegd in VLAREM II. Voor details over de emissieprognose wordt verwezen naar de recent door VITO in 2025 opgemaakte Nota (zie bijlage Lx1). In deze studie werd ook een situatie met mildering of reductie ten aanzien van zowel emissies als van de overdracht opgenomen.

De jaargemiddelde concentraties in de geplande situatie voldoen ruimschoots aan de strengere grenswaarden die in 2030 van kracht worden. De hoogste relatieve jaargemiddelde impact die berekend wordt inzake NO₂ en SO₂ bedraagt respectievelijk 8,4 en 5,0%. Deze hoogste SO₂-impact treedt enkel zeer lokaal op t.h.v. de impactbronnen zelf. De NO₂-impact is verder ruimtelijk gespreid. Deze relatieve totale impact wordt cfr. het beoordelingskader beoordeeld met een impactscore -2. Hieraan is ook onderzoek naar mildering gekoppeld.

Inzake PM wordt door gebruik van aardgas, en het niet rechtstreeks gebruiken van een brandstof bij de droger, reeds een beperking/minimalisatie van de brandstofgerelateerde PM-emissie bekomen. M.b.t. de impact van ovens kan ervan uit gegaan worden dat de betere ruimtelijke spreiding van de emissies via twee emissiepunten zal leiden tot een lagere impact dan de impact zoals bij de beoordeling op basis van de aannames in 2022 naar voor is gekomen.

De impact van PM, benzeen,....., in deze beoordeelde situatie, kan rekening houdend met de grens- en toetswaarden 2030, als verwaarloosbaar beschouwd worden.

Het plan leidt ook niet tot overschrijdingen van noch de jaargemiddelde grenswaarden, noch de grenswaarden uitgedrukt als hogere percentielwaarden (op uur of dagbasis).

Rekening houdend met een betere spreiding van de emissies zoals oorspronkelijk beoordeeld, kan de jaargemiddelde impact van alle andere parameters dan NO₂ en SO₂ als verwaarloosbaar beoordeeld worden, zelfs t.o.v. de strengere EU-grenswaarden die vanaf 2030 van kracht worden.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

Van de bestemmingswijziging Ter Hochterveld wordt geen aantoonbare impact verwacht.

Milderende maatregelen

Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk, noch om te kunnen voldoen aan de huidige noch aan de aangescherpte grenswaarden van 2030. Er vindt namelijk geen overschrijding plaats van grenswaarden. Als er geen overschrijdingen zijn is er bijgevolg geen enkele wettelijke noodzaak om mildering te moeten uitvoeren. Er is dus geen mildering verplicht om te kunnen voldoen aan de toekomstige wettelijk vastgelegde normen.

Op basis van de berekende relatieve impact daarentegen zou er volgens het significantiekader lucht wel onderzoek naar mogelijke mildering van toepassing zijn bij een eventuele vergunningsaanvraag voor het beschouwde project gebaseerd op de gehanteerde aannames. Hierop werd in deze milieubeoordeling reeds een voorafname gedaan met een 'doorkijk naar projectniveau'.

Doorkijk naar projectniveau

In het kader van onderzoek naar de N-impact werd door VITO ook een situatie met een aantal maatregelen (zie ook bijlage 3) bekeken en beoordeeld naar impact op de depositie. Hierbij werd zowel ingezet op een verlaging van de emissies als op een betere dispersie. Het staat reeds in dit stadium vast dat de steenfabriek deze maatregelen maximaal zal implementeren. In wat volgt, worden de aangehaalde mogelijkheden inzake dergelijke aanbevelingen beoordeeld op het vlak van impact op de luchtkwaliteit, op basis van impactberekeningen.

De in deze beoordeling concreet meegenomen maatregelen van deze VITO-studie zijn:

- Schouwverhoging van de bestaande en nieuwe oven van 30m naar 50m;
- Naast het fossielvrij drogen voor de geplande uitbreiding wordt ook de bestaande droging fossielvrij voorzien;
- Beperking van de totale doorzet op de nieuwe oven;
- Beperking van de NO_x-emissies van de nieuwe bakoven.

Voor details over deze maatregelen wordt verwezen naar de nota van VITO (zie bijlage LX1).

Bovenstaande acties leiden tot een afname van de impact van alle emissies van de nieuwe bakoven door de hogere schouw. Inzake NO₂ en SO₂ is er een bijkomende afname door de emissie-reducerende maatregelen. Inzake SO₂ valt de impact op projectbasis terug van negatief tot verwaarloosbaar.

Discipline Oppervlaktewater

In vergelijking met de actuele situatie worden er geen significante wijzigingen voorzien ten aanzien van de aard en samenstelling van de waterstromen. De hoeveelheden van de verschillende waterstromen zullen uiteraard wel verschillen vertonen.

In de nieuwe situatie op lange termijn kan uit gegaan worden van een zeer relevante wijziging inzake verhardingen/daken/opvang en hergebruik hemelwater.

Het nieuwe tasveld zal, gelet op de historiek (groeve), voorzien worden van een stevige (ondoordringbare) verharding. Hierbij zullen ondergronds de nodige infiltratieputten aangelegd worden zodat plaatselijke infiltratie toch mogelijk is.

- Opslag grondstoffen en tasveld (verharding): 3.500 m²/ 3,5 ha,
- Nieuwe fabriek (gebouw): 3,6 ha,
- Zandhal: 2.300 m² met naastliggend 1.800 m² verharding,
- Wegenis (verharding): 5.000 m² + 5.700 m².

Er komt 12.500 m³ open opvangbekken extra in de nieuwe situatie.

Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

Sanitair water wordt op riool geloosd. Het geloosd debiet zal à rato van de evolutie van het aantal werknemers wijzigen. Deze wijziging kan sowieso als beperkt beoordeeld worden en leidt niet tot een aantoonbare wijziging qua impact.

Hemelwater wordt grotendeels opgevangen en hergebruikt, infiltreert deels in de bodem en wordt deels geloosd op riolering. Sinds een tiental jaar wordt hemelwater gebruikt in het productieproces ten einde het verbruik aan grondwater te beperken. In 2024 werd 5.364 m³ hemelwater ingezet in het productieproces.

Omwille van de relatief beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem (< 20 mm/uur) dient wel met een mogelijke vertraagde afvoer van hemelwater rekening gehouden te worden. Mits het voorzien van een voldoende buffercapaciteit kan ervoor gezorgd worden dat een zeer aanzienlijk deel van mogelijks afstroombare deeltjes voorafgaand aan de lozing kunnen bezinken. De impact van de vertraagde lozing kan dan ook als hooguit beperkt beschouwd worden.

In de geplande situatie is er, net zoals in de actuele situatie, enkel inzake afstromend hemelwater sprake van een negatief effect dat door de planmatig voorziene maatregelen aanzienlijk gemilderd wordt, waardoor er sprake kan zijn van hooguit een beperkte impact:

- Waterbuffer;
- Waterremmende voorzieningen aan de westelijke grens (houtwal, houtkant of dijkje);
- Indien nodig een toekomstige noodoverloop naar de riolering.

In de geplande situatie dient rekening gehouden te worden met noodzakelijke wijzigingen inzake opvang, buffering en hergebruik van hemelwater. Dit omwille van de aanzienlijke nieuwe verhardingen, welke mogelijk gemaakt worden door het in voege gaan van voorliggende GRUP en uitbreiding van het bedrijf.

Door de geplande maatregelen van de initiatiefnemer kan de impact aanzienlijk beperkt worden. Inzake sanitair water wordt geen relevante wijziging verwacht. M.b.t. bedrijfsafvalwater blijft de situatie ongewijzigd gezien er geen lozing voorzien wordt door integraal hergebruik van afvalwaterstromen.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

T.o.v. de actuele situatie zou de effectieve invulling van het woonuitbreidingsgebied aanleiding geven tot:

- Enerzijds het wegvallen van mogelijke diffuse lozingen te wijten aan de landbouwexploitatie,
- Anderzijds extra lozingen huishoudelijk afvalwater en opvang/infiltratie hemelwater te wijten aan gebouwverwarming.

De oppervlakte van het beschouwde gebied is evenwel beperkt, en de wettelijk opgelegde verplichtingen zijn dermate dat de realisatie van het woonuitbreidingsgebied geen aanleiding zal geven tot een aantoonbare wijziging inzake kwaliteit van het oppervlaktewater.

De impact van een effectieve realisatie van een woonuitbreidingsgebied op de oppervlakte in het gebied Ter Hocht is dan ook als verwaarloosbaar te aanzien.

Gezien de geplande situatie exploitatie door landbouw voorziet, wordt er geen wijziging verwacht ten opzichte van de bestaande situatie.

Milderende maatregelen

Er zijn geen significant negatieve effecten en er worden bijgevolg geen milderende maatregelen opgelegd.

Postmonitoring

Opvolgen van de efficiëntie van hemelwateropvang, infiltratie en reiniging van buffers en infiltratievoorzieningen is aangewezen.

Discipline Bodem- en grondwater

Bodem

Bodemgeschiktheid en -gebruik

De voorziene uitbreidingen van de productie zullen gebeuren in het voormalige ontginningsgebied, op reeds ontgonnen en aangevulde zones. De agrarische functie verdwijnt er, wat vanuit landbouwkundig oogpunt als een negatief effect wordt ingeschat (ruimteverlies).

De zone voor opslag van grondstoffen wordt uitgebreid.

De mate waarin wijziging van bodemgebruik en bodemgeschiktheid zal optreden, zal afhankelijk zijn van de keuze van de decentrale energieopwekking.

Bodemvochtregime

Er moet voor deze werken geen effect op het bodemvochtregime verwacht worden. Natuurlijk moet de regelgeving inzake het grondverzet gevolgd worden. Bemaling is niet te verwachten.

Zowel voor de uitbreiding van de opslagplaatsen voor grondstoffen als voor de uitbreiding van het tasveld zal een toename zijn van verharding. Het hemelwater wordt echter volledig opgevangen en deze opvang zal nog verbeterd worden door de uitbreiding met wadi's die in verbinding staan met bufferbekkens waaruit water voor de procesvoering zal worden gehaald. De opvang en hergebruik van het hemelwater zal in de toekomst toenemen.

Het bodemvochtregime zal hierdoor negatief beïnvloed worden, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van het oppompen van grondwater. Er wordt geen uitbreiding gevraagd voor de grondwatervergunning.

Anderzijds wordt een negatief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit vermeden.

Bodemkwaliteit

Sinds vele jaren zijn er geen calamiteiten gemeld op het terrein. Waar er risico's zijn op lekken of morsen worden de nodige technische constructies voorzien zoals vloestofdichte vloeren, dubbelwandige tanks of lekbakvoorzieningen.

Bij accidenteel lekken of morsen wordt gebruik gemaakt van absorptiemateriaal. Indien er calamiteiten zouden optreden die de bodemhygiëne kunnen aantasten, zullen zo snel als mogelijk de nodige acties ondernomen worden om deze aantasting te voorkomen. Hiervoor gelden de bepalingen van het Bodemdecreet en het VLAREBO.

Grondwater

Er wordt geen uitbreiding gevraagd voor de grondwatervergunning. Het grondwaterverbruik door Nelissen Steenfabrieken NV zal in de toekomst relatief beperkt blijven omdat een uitbreiding van de oppervlakte voor opvang van regenwater wordt voorzien. Het oppompen blijft steeds beperkt in tijd en heeft een zeer geringe invloed op het grondwaterpeil. Bij het stopzetten van het pompen wordt het oorspronkelijk grondwaterpeil binnen 15 minuten bereikt. In jaren met een gemiddelde regenval wordt dit vergund jaardebiet nooit volledig gebruikt.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

De herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Ter Hocht naar agrarisch gebied verandert niets aan de huidige toestand voor bodem en grondwater. Het gebied wordt op dit ogenblik gebruikt als landbouwgebied met teelten als wintertarwe, aardappelen, mais en grasland. Het behoort eveneens tot het overgangsgebied (Zandleemstreek) tussen de Kempen en de Haspengouwse leemstreek.

De kenmerken van de bodems wijken niet af van de bodems die in het projectgebied een andere bestemming zullen krijgen. Het zijn droge leemgronden met textuur B horizont. Er komt een kleine strook voor met een droge leembodem zonder profiel. Het grondwater is freatisch met een opeenvolging van Aquifersystemen waarbij het Krijt Aquifersysteem het belangrijkste is (totale dikte Aquifersysteem ca. 180 m). Het grondwaterpeil ligt op een diepte van meer dan 20 m beneden het maaiveld. Voor de discipline bodem en grondwater is als beoordeling het milieueffect verwaarloosbaar.

Milderende maatregelen

Er zijn geen significant negatieve effecten en er worden bijgevolg geen milderende maatregelen opgelegd.

Watertoets

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

Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

In het deelgebied 1, Nelissen Steenfabrieken, situeren zich beperkte zones die zijn aangeduid als pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Fluviale overstromingsgevoelige gebieden komen niet voor in het deelgebied en ook niet in de omgeving van het deelgebied.

In het kader van het GRUP 'Leem in Zuid Limburg' uit 2006 werd ten noorden van de bestaande bedrijfssite een bufferstrook met een breedte van 10 m aangelegd. Deze groenbuffer omvat een gracht die fungeert als wadi. De wadi mondt uit in een bufferbekken en wordt op regelmatige basis onderhouden (zie inrichtingsstudie). Op de kaart met pluviale overstromingsgevoelige gebieden is duidelijk zichtbaar dat de wadi en waterafvoerkanalen dienst doen bij hevige regenval.

De uitbreidingszone werd ontgonnen en recent weer opgevuld met extern aangevoerde bodem. Na afwerking van een 'nieuwe bodem' zal die vaak een ongelijkmatige zetting ondergaan (vorming van microreliëf). Hierbij kan de zetting meerdere jaren in beslag nemen. Oneffenheden die ontstaan zijn door de natuurlijke zetting van de aangevoerde opvulgrond dienen opnieuw weggewerkt te worden. De depressie die zich heeft gevormd aan de westelijke zijde van de uitbreidingszone is een gevolg van ongelijkmatige zetting en zal worden geredimeerd.

Aan de westelijke zijde van de uitbreidingszone werd reeds een ecologisch ingerichte bufferstrook met een breedte van 15 m met een waterremmend walletje en een wadi aangelegd zoals voorzien in het voorstel voor landschappelijke inrichting. Ten westen van de uitbreidingszone ligt het actieve ontginningsgebied waarvoor eveneens een herinrichtingsplan werd opgemaakt. Ook in dit plan werden maatregelen ter voorkoming van water- en modderoverlast opgenomen.

De zone rondom de productiesite zal voor een aanzienlijk deel ook verhard zijn. Voor het omgevende gebied moet er rekening worden gehouden met mogelijke, periodieke afstroming van hemelwater. Afstromend hemelwater kan significante hoeveelheden bodemdeeltjes mee afvoeren, die verder stroomafwaarts kunnen bezinken en voor problemen zorgen.

Om mogelijke problemen tegen te gaan, worden naast de reeds uitgevoerde maatregelen op de bestaande bedrijfssite, tal van maatregelen ter hoogte van de uitbreidingszone ingepland en er werden ook al maatregelen in uitvoering gebracht.

Dit betreft onder andere het voorzien van een voldoende ruime waterbuffer, de aanleg van wadi's, het aanplanten van groenvoorzieningen en de aanleg van waterremmende voorzieningen. Er worden momenteel nog bijkomende mogelijkheden onderzocht om infiltratie ter hoogte van de uitbreidingszone te bevorderen.

Maatregelen en acties die worden genomen of reeds werden uitgevoerd conform het wateradvies i.v.m. de watertoets zijn de volgende:

- Uitvoeren van een open waterbuffersysteem om water te laten infiltreren in de bodem en het te hergebruiken water gecontroleerd op te slaan.
- De bufferzone van de uitbreidingszone werd aan noordelijke en westelijke zijde voorzien van een wadi waarin het water kan bezinken en worden afgevoerd naar een open waterbuffer.

- Waterremmende voorzieningen zijn (houtwal, houtkant of dijkje) vereist, aan de westelijke grens van het projectgebied, om modderwateroverlast door colluviale overstromingen te voorkomen. Er werd in de bufferzone een walletje voorzien met als doel waterremmend op te treden.
- Aangezien de plaatselijke infiltratiecapaciteit beperkt is ($< 20 \text{ mm/h}$) is het verantwoord over te gaan naar buffering met vertraagde afvoer.
- Momenteel heeft het bedrijf geen overloop op het rioleringsstelsel. Indien het bedrijf in de toekomst wel de intentie zou hebben om een noodoverloop te voorzien, zal deze worden uitgevoerd zoals aangegeven in de principeschets die werd opgenomen in het wateradvies i.v.m. de watertoets.

In de geplande situatie is er, net zoals in de actuele situatie, enkel inzake afstromend hemelwater sprake van een negatief effect dat door de planmatig voorziene maatregelen aanzienlijk gemilderd wordt, waardoor er sprake kan zijn van hooguit een beperkte impact.

Bij de realisatie van extra verharding in het deelgebied Nelissen na een eventuele bestemmingswijziging wordt geen relevante impact verwacht mits het voldoen op projectniveau aan de ter zake geldende wettelijke bepalingen.

Deelgebied 2: Ter Hocht

Er komen geen fluviale en/of pluviale overstromingsgevoelige gebieden voor binnen de contour van deelgebied 2, Ter Hocht. Ten oosten van deelgebied Ter Hocht is er langs de Maas een zone aangeduid als fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Pluviale overstromingsgevoelige gebieden komen voor langs de Langkeukelbeek (op ca. 200 m noordelijk van het deelgebied) en in de buurt van sterk verharde zones.

Gezien de geplande situatie exploitatie door landbouw voorziet, wordt er geen wijziging verwacht ten opzichte van de bestaande situatie bij een bestemmingswijziging van het gebied Ter Hocht. De huidige situatie op het terrein met betrekking tot infiltratie blijft behouden.

Er worden positieve effecten verwacht van herbestemmingen die bijkomende verharding vermijden (zoals een herbestemming naar bouwvrij agrarisch gebied). De te herbestemmen oppervlakte is hier van bescheiden omvang.

Discipline Biodiversiteit

De huidige bedrijfssite is 12 ha groot. De realisatie van het plan betekent een mogelijke uitbreiding van het bedrijf met 19 ha.

De gronden met nieuwe bestemming werden reeds grotendeels ontgonnen en afgewerkt. Ondertussen vervullen ze de nabestemming agrarisch gebied.

Conform de biologische waarderingskaart zijn op een meidoornhaag na, in de huidige situatie geen 'zeer waardevolle biotopen' in het deelgebied Nelissen aanwezig.

In het recente verleden werd de rugstreeppad (*Bufo calamita*) op verschillende locaties in de omgeving van het deelgebied Nelissen vastgesteld. Ook in het bufferbekken van Nelissen Steenfabrieken werd de soort in het verleden vastgesteld.

Biotoopverlies

Door de realisatie van het plan zullen enkele kleine landschapselementen verdwijnen zoals de meidoornhaag ter hoogte van het voetbalveld en de haagbeukenrij ter hoogte van het nieuwe tasveld. Deze landschapselementen worden vervangen door een bufferzone rondom het nieuwe bedrijfsterrein. Het huidige wachtbekken blijft behouden.

Het effect van biotoopverlies wordt beoordeeld als beperkt negatief. Het overgrote deel van het deelgebied Nelissen is in de huidige situatie biologisch minder waardevol. Deze toestand wordt in de geplande situatie behouden. Het braakliggende gedeelten zullen verdwijnen, waardoor ook de spontaan ontwikkelde vegetatie zal verdwijnen.

De bufferzone aan de westzijde van het deelgebied Nelissen wordt ingericht als habitat voor akkervogels. Deze inrichting wordt aanzien als positief. Daarnaast worden binnen het deelgebied Nelissen vier locaties voorzien als voortplantingsplaatsen voor de rugstreeppad. Ook deze maatregel wordt beoordeeld als positief.

Globaal wordt het effect van biotoopverlies en biotoopwinst beoordeeld als positief.

Netwerkeffecten

In de toekomstige situatie zal deze toestand niet fundamenteel wijzigen. De inrichting van zones voor akkervogels en de rugstreeppad zullen de situatie niet wijzigen. Er worden immers geen bijkomende infrastructuren aangelegd die een migratie van deze soorten bijkomend zullen bemoeilijken. Eveneens zullen geen waardevolle lijnvormige structuren verdwijnen.

De netwerkeffecten op het leefgebied van plant- en diersoorten wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

Effecten op de waterhuishouding

Het bedrijf beschikt over een nullozingsattest en verwacht dat dit in de toekomst zo zal blijven.

Verstoring

In de geplande situatie zal in het overgrote deel van ecologische bufferzone het geluidsniveau kleiner zijn dan 40 dB(A). In een kleine zone centraal zal het geluidsniveau 40-45 dB(A) bedragen. Aangezien 50 dB(A) aanzien wordt als grens voor verstoring van vogels in het algemeen, kunnen we stellen dat in de ecologische zone geen significante effecten t.a.v. geluidsverstoring te verwachten valt. De rugstreeppad is in principe weinig gevoelig voor geluidsverstoring.

Verontreiniging

Bij calamiteiten moet zo vlug mogelijk en efficiënt worden opgetreden. Vermeden moet worden dat een eventuele verontreiniging in de omgeving wordt verspreid.

Vermestende en verzurende deposities

De belangrijkste luchtverontreinigende stoffen die bijdragen aan de eutrofiërende depositie hebben betrekking op NO₂ en NH₃. Ammoniak wordt door Nelissen Steenfabrieken niet geëmitteerd.

De bijdrage van Nelissen Steenfabrieken aan de eutrofiërende depositie werd berekend door de discipline Lucht. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de best beschikbare wetenschappelijke kennis.

Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets (onderdeel van het Ontwerp Plan-MER).

In de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets wordt de impact berekend van directe en indirecte emissies op vermeting en verzuring. Het is belangrijk om te duiden dat de realisatie van het GRUP niet voor deposities zal zorgen, maar dat deze kunnen voortkomen uit de projecten die gerealiseerd kunnen worden na goedkeuring ervan. In de plan-fase kan wel een verkennend onderzoek gebeuren, zodat de randvoorwaarden voor verdere invulling van de site kunnen gedefinieerd worden.

Aan de hand van de specifieke kenmerken en effecten van het voorliggend plan en de specifieke milieukekenmerken en -omstandigheden van de omliggende SBZ's en VEN-gebieden wordt in de afzonderlijke nota 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets', onderzocht of een aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken SBZ's door de projectspecifieke uitstoot van verzurende en vermestende stoffen met zekerheid kan worden uitgesloten.

Hierbij komt men tot de volgende conclusie:

De depositieverhoging door het plan kan geen betekenisvolle effecten voor de natuurlijke kenmerken van de SBZ veroorzaken en het realiseren van de natuurdoelstellingen van de beschermde natuurgebieden zal niet in het gedrang komen. Het voorgenomen plan heeft geen significante impact op de centrale factoren van het functioneren van de SBZ als ecosysteem.

Er wordt geoordeeld dat er geen risico is op betekenisvolle aantasting op de beschermde natuurwaarden in de nabijgelegen speciale beschermingszones in Vlaanderen en Nederland.

Grensoverschrijdende effecten

Het deelgebied Nelissen is gelegen te Lanaken, op beperkte afstand van de grens met Nederland. Aan de overkant van de grens zijn vooral woonzones van de stad Maastricht gelegen. De Natura2000-gebieden: Sint-Pietersberg en Jekerdal ten zuiden van Maastricht en de Grensmaas ten noorden worden meegenomen in de passende beoordeling zodat ook voor deze habitattypes de effecten werden ingeschat:

- Ter hoogte van het Nederlandse Habitatrichtlijngebied 'Sint Pietersberg en Jekerdal' wordt op de grens een vermestende depositie berekend van maximaal 0,017 kg N/ha.jaar en een verzurende depositie van maximaal 1,75 ZEQ/ha.jaar. Dit zijn heel lage waardes die het realiseren van de vooropgestelde instandhoudingsdoelstellingen (oppervlakte doelen en kwaliteitsdoelen) niet in het gedrag brengen.
- Ter hoogte van het Habitatrichtlijngebied 'Grensmaas' wordt op de grens een vermestende depositie berekend van maximaal 0,020 kg N/ha.jaar en een verzurende depositie van maximaal 2,43 ZEQ/ha.jaar. De aangewezen en tot doel gestelde habitattypes H3260, H3270 en H6430 zijn niet stikstofgevoelig. H910EA (vochtige alluviale bossen – heeft na herziening van 2023 ook een KDW van 34 kgN/ha/jaar. Alle aangewezen habitattypes worden dus als minder/niet stikstofgevoelig beschouwd.

Uit de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, terug te vinden in bijlage van het MER, wordt verwacht dat de impact op de Nederlandse gebieden niet significant zal zijn voor vermestende en verzurende deposities.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

De realisatie van het plan zal oppervlakteverlies van bestemmingen (landbouw) tot gevolg hebben. Dit oppervlakteverlies zal in het gebied Hochterveld gecompenseerd worden.

De bestemming van dit gebied is momenteel woonuitbreidingsgebied en zal omgezet worden tot de bestemming agrarisch gebied.

Op de Biologische Waarderingskaart (BWK) is te zien dat dit gebied momenteel reeds landbouwgebied is. De juridische wijziging naar agrarisch gebied zal fysiek geen wijzigingen tot gevolg hebben. Ook de ecologische status van het gebied "akkers op lemige bodems" (BWK: bl) zal in de toekomst behouden blijven.

Milderende maatregelen

Voor de discipline biodiversiteit zijn geen milderende maatregelen nodig. De impact van de geplande activiteiten op het natuurlijk milieu is vrijwel verwaarloosbaar. Positieve elementen zijn bijkomend de aanleg van een bufferzone als ecologische zone voor akkervogels en de inrichting van een viertal locaties als voortplantingsplaats voor de rugstreeppad.

Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

De onderscheiden effectgroepen voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie hebben betrekking op:

- Structuur- en relatiewijzigingen;
- Wijzigingen van de erfgoedwaarde;
- Wijzigingen van de perceptieve kenmerken

Door de voorziene ingrepen mogelijk gemaakt door voorliggend GRUP zal het landschap in het deelgebied Nelissen wijzigen.

Structuur- en relatiewijzigingen

Het landbouwkarakter zal vervangen worden door een industrieel karakter. Waardevolle landschapselementen zijn in het deelgebied Nelissen niet aanwezig. Het reliëf in het deelgebied Nelissen zal licht aangepast worden (nivelleringen). Belangrijke geomorfologische structuren en kleine landschapselementen (op enkele houtkanten na) zijn niet aanwezig.

De uitbreiding van de site zal in het studiegebied buiten het deelgebied Nelissen geen betekenisvolle schade berokkenen aan de landschappelijke structuren. Landschappelijke microstructuren zijn er vrijwel niet aanwezig en reeds verstoord door het huidige landgebruik.

Het effect structuur- en relatiewijzigingen wordt als verwaarloosbaar (0) beoordeeld.

Wijzigen van de erfgoedwaarden

Op de site zijn geen belangrijke erfgoedwaarden aanwezig. De site grenst aan het beschermd landschap 'Omgeving van het Iers Kruis op de Keiberg te Lafelt'. Binnen het studiegebied is dit beschermd landschap voornamelijk als intensief landbouwgebied in gebruik.

De site Nelissen Steenfabrieken zal geen significant negatieve invloed op dit erfgoedgebied uitoefenen. De effecten op erfgoedwaarden wordt als verwaarloosbaar (0) beoordeeld.

Archeologisch erfgoed

In het grootste deel van het toekomstig bedrijfsterrein zal geen archeologisch erfgoed meer aanwezig zijn. Het gebied werd voor leemwinning immers reeds afgegraven en opgevuld, waardoor archeologisch potentieel niet meer aanwezig is.

Voor deze zone werd reeds archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Eén zone in het deelgebied Nelissen valt buiten deze onderzochte sites, namelijk een kleine zone langs de Kiezelweg. Gezien het grote archeologisch potentieel van de omgeving dient in dit deelgebied ten gepaste tijde een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

Wijzigen van perceptieve kenmerken

Door het golvend karakter van het landschap zal de site vanuit de meeste zichtlocaties slechts gedeeltelijk zichtbaar zijn (vooral schoorsteen). De gehuchten Lafelt, Vlijtingen en Hees liggen op enige afstand van de site waardoor het horizonbeslag relatief gering zal zijn. Het effect van de wijziging van de perceptieve kenmerken wordt als beperkt negatief (-1) beoordeeld.

Landschappelijke inpassing

Voor buffering van het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV met de omgeving werd in 2019 een voorstel voor landschappelijke inrichting opgesteld. Op basis van de resultaten, bekomen uit het milieueffectenonderzoek, werd een inrichtingsstudie voor de buffer ter hoogte van de uitbreidingszone opgemaakt. De uitvoering en invulling van de buffer werden in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP vertaald.

De inrichtingsstudie met plan en profielen is toegevoegd als bijlage bij deze toelichtingsnota.

Rondom de site zal een bufferzone worden aangelegd. De voorzijde van het terrein wordt ingericht als een tuin. Een esthetische invulling, veiligheid voor het verkeer zijn belangrijke elementen. Plaatselijk is een haag voorzien van ca. 6 m hoog die belangrijke delen van de installaties voor voorbijgangers en de inwoners van Kesselt aan het gezicht zal onttrekken. Aan de noord- en zuidzijde wordt een bufferzone aangelegd in de vorm van een houtkant met inheemse bomen. Hier wordt een buffer van 10 m voorzien met een visueel afschermdende functie naar de omliggende bewoning. Aan de westzijde wordt een bufferzone voor akkervogels voorzien. In deze zone worden geen hoog opgaande elementen voorzien. Akkervogels vereisen immers een open landschap zonder of met weinig bomen. De bufferzone wordt zo opgebouwd dat aan zoveel mogelijk behoeften van akkervogels tegemoet wordt gekomen. Het areaal van deze bufferzone bedraagt ca. 1,5 ha.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

De realisatie van het plan zal oppervlakteverlies van bestemmingen (landbouw) tot gevolg hebben. Dit oppervlakteverlies zal in het gebied Hochterveld gecompenseerd worden. De bestemming van dit gebied is momenteel woonuitbreidingsgebied en zal omgezet worden tot de bestemming agrarisch gebied. In de omgeving van het gebied is momenteel reeds bebouwing aanwezig. Door de bestemmingswijziging zullen er in de toekomst geen bijkomende woningen gerealiseerd worden waardoor de bestaande openheid van het landschap behouden blijft. Aanwezige landschapselementen zullen niet aangetast worden.

Milderende maatregelen

Voor landschap, beschermd erfgoed en archeologie worden geen significant negatieve effecten verwacht. Milderende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Discipline Mens – mobiliteit

Naast de grotere zone voor opslag, faciliteert het GRUP de bouw van een nieuwe fabriek, voorzien om de groei mee op te vangen. Concreet wordt op termijn een nieuwe oven voorzien, met een productiecapaciteit van 120.000 ton.

Dit betreft een verhoging van 67% van de huidige productiecapaciteit. Deze verhoogde productiecapaciteit zal zorgen voor bijkomende transporten en voltijdse arbeidsplaatsen, wat een effect op de mobiliteit zal veroorzaken (37 bijkomende vrachtwagens of 74 vrachtwagenbewegingen en 38 bijkomende arbeidsplaatsen).

De volgende effectgroepen worden beoordeeld:

- Bereikbaarheid;
- Verkeersleefbaarheid;
- Verkeersveiligheid.

Bereikbaarheid

Op basis van de inschattingen op het hoogste piek uur, wordt er geconcludeerd dat dit slechts een verwaarloosbaar effect op de N78 zal veroorzaken. Dit geldt uiteraard ook voor de kruispunten van de N78 met de N2 en de N79.

De toename van gemotoriseerd op lange termijn op de N78 moet als verwaarloosbaar beschouwd worden. Dit geldt uiteraard ook voor de kruispunten van de N78 met de N2 en de N79.

Nelissen beschikt vandaag over 62 parkeerplaatsen voor wagens en 65 overdekte fietsenstallingen. Zowel voor wagens als voor fietsen is dit vandaag ruimschoots voldoende. Er wordt wel nog een uitbreiding van de werknemersparking voorzien ter hoogte van het bestaande voetbalveld tot ca. 95 plaatsen. Dit zal de parkeerbehoefte op lange termijn opvangen.

Verkeersleefbaarheid en -veiligheid

De bijkomende transporten zullen nauwelijks of geen hinder op het naastgelegen woongebied van Kesselt veroorzaken en evenmin andere mogelijke hindergevoelige gebieden in de omgeving. Hoewel de N78 nog niet beschikt over veilige fietspaden, is het conflict met fietsers minimaal, o.a. door de goede zichtbaarheid bij zowel de in- als de uitrit. Gelet op het feit dat langs de N78 op die plaats bijna geen bewoning voorkomt, zijn er ook geen conflicten met voetgangers. De impact van bijkomende transporten op de plaatselijke verkeersveiligheid is verwaarloosbaar.

Wel blijkt in de praktijk dat richting Duitsland veel vrachtverkeer de route via Maastricht en specifiek de N79 Maastrichterweg- N728 Tongerseweg neemt, dwars doorheen bebouwd gebied. Dit leidt tot klachten van de bewoners in de gemeente Maastricht.

Er wordt voorgesteld dat het bedrijf met haar leveranciers uit Duitsland en Nederland afspraken maakt om niet meer via de N79 Maastrichterweg- N728 Tongerseweg richting de A2 in Nederland te rijden.

Bestemmingswijziging Ter Hocht

Op het vlak van mobiliteit heeft deze herbestemming ten opzichte van de feitelijke situatie geen effect. Er verandert immers niets. Ten aanzien van de planologische referentiesituatie is de impact positief, gezien door de herbestemming het gebied niet zal kunnen ontwikkeld worden voor wonen, wat impliceert dat er geen bijkomend verkeersbewegingen zullen ontstaan.

Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd voor de discipline Mens – Mobiliteit.

Discipline Mens – ruimtelijke aspecten

Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context

Het gewestelijk RUP zorgt voor bijkomende bebouwingsmogelijkheden en opslagruimte voor het bedrijf Nelissen overwegend op gronden die al werden gebruikt voor leemontginning.

Bebouwing wordt aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen voorzien. Daarom kan op macroschaal worden beoordeeld dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke context.

Ruimtegebruik en gebruikskwaliteit

Het voorliggend GRUP heeft vooral een impact op de functie landbouw. Binnen het deelgebied Nelissen is nog ca. 10 ha in landbouwgebruik, waarvan 9 ha in herbevestigd agrarisch gebied. Dit landbouwgebruik zal dus op termijn verloren gaan en krijgt daarom in eerste instantie een aanzienlijk negatief effect (-3).

Het plan omvat een oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied dat in Lanaken ter compensatie bestemd zal worden naar agrarisch gebied. Deze mildering tempert het effect tot beperkt negatief (-1).

Langs de N78 naast het voetbalterrein is er ook nog een appartementsgebouw en een kleine vergaderruimte waarvan de gebruikskwaliteit mogelijk zal dalen. Er moet dan overwogen worden om deze smalle strook eveneens op te nemen in het deelgebied Nelissen als bedrijfsterrein (eventueel als nabestemming).

Ruimtebeleving

De huidige bedrijfsgebouwen zijn visueel zeer dominant aanwezig en bepalend voor de belevingswaarde van het gebied. Een uitbreiding met bedrijfsgebouwen en opslagruimte moet daarom zeer sterk landschappelijk worden ingekleed. Dit gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie (zie bijlage).

Bestemmingswijziging Ter Hocht

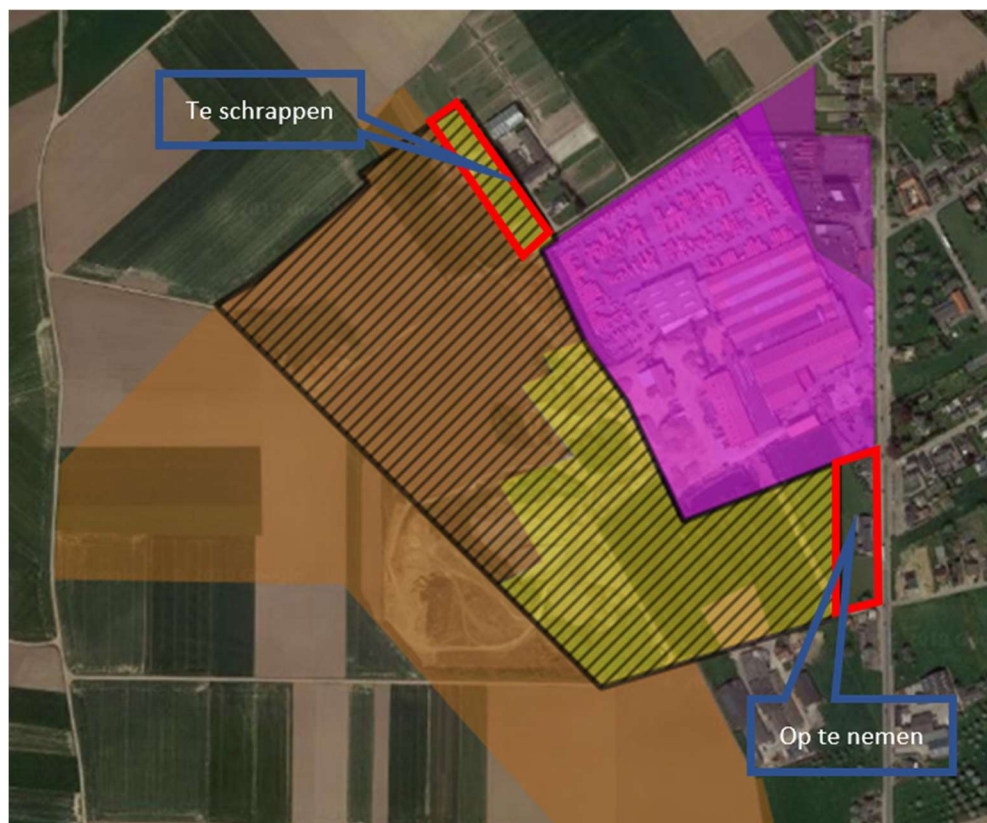
De herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Ter Hocht in de deelgemeente Smeermaas naar agrarisch gebied heeft op het vlak van de discipline mens-ruimtelijke aspecten verschillende effecten:

- Ten aanzien van de functie landbouw heeft deze herbestemming t.o.v. de feitelijke situatie geen effect. Er verandert immers niets voor de gebruikers van deze landbouwgronden.
- Ten aanzien van de planologische referentiesituatie is de impact positief, gezien door de herbestemming het gebied niet zal kunnen ontwikkeld worden voor wonen, wat impliceert dat de landbouw ook in de toekomst zal kunnen gebruik maken van deze gronden.
- De herbestemming heeft als gevolg dat potentieel woongebied verloren gaat. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is dit gebied opgenomen als reservegebied, aangezien de gemeente Lanaken nog over voldoende bouwpercelen en andere ruimtelijk beter gelegen bouwgronden beschikt. De impact voor het wonen is bijgevolg ook zeer beperkt.

Milderende maatregelen

Gezien de effectenbeoordeling zijn milderende maatregelen niet noodzakelijk. De volgende aanbevelingen worden geformuleerd:

1. Uitsluiten van minstens een deel van de directe bedrijfsweide (huiskavel) langs de Meulenweg uit het deelgebied Nelissen: deze milderende maatregel kreeg zijn vertaling in het GRUP door deze percelen uit het plan te laten.
2. Opnemen van de strook met woningen en rest voetbalterrein langs de N78 in het deelgebied Nelissen (nabestemming bedrijvigheid).



Figuur 22: Aanbevelingen uit Ontwerp plan-MER.

Bovengenoemde aanbevelingen werden op onderstaande wijze reeds behandeld in het eerder doorlopen planningsproces:

1. Binnen een geïntegreerd planningsproces is het mogelijk om maatregelen en/of aanbevelingen meteen te verwerken in het plan. Het deelgebied Nelissen werd in deze fase van het proces aangepast. Het kleine gedeelte links van de paardenhoeve, met name de smalle strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,78 ha) zal geen deel meer uitmaken van het deelgebied Nelissen als gevolg van bovenstaande aanbeveling.
2. De strook met woningen en stukje van het voetbalterrein langs de N78 wordt niet opgenomen in het deelgebied Nelissen. Binnen deze zone bevinden zich wooneenheden. Het creëren van woongebied is geen doelstelling van dit plan.

Nevendisciplines

Nevendiscipline Mens-gezondheid

De gezondheidseffecten ten gevolge van de toekomstige uitbreiding worden als beperkt negatief beoordeeld. Ook in de geplande toestand zal voor quasi alle onderzochte locaties worden voldaan aan de strenge GAW van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die bovendien niet wettelijk bindend is. Deze concentraties zullen, onafhankelijk van het project, hoogstwaarschijnlijk ook verder afnemen de komende jaren. Zoals hieronder weergegeven, inventariseert de VMM sinds begin deze eeuw de jaargemiddelde concentratie aan stikstofdioxide per typegebied. Voor alle locaties is een duidelijk neerwaartse trend waarneembaar. Een vergroening en elektrificatie van het wagenpark alsook de elektrificatie van industriële processen en verwarming zullen de opgemeten en gemodelleerde waarden op termijn verder naar beneden brengen. Met de voorziening van de infrastructuur voor elektrisch laden en de eerder besproken maatregelen met betrekking tot het productieproces faciliteert de initiatiefnemer deze vergroening.

Het is bovendien belangrijk te vermelden dat de realisatie van het GRUP an sich niet voor concentratietoenames van bovenvermelde parameters zorgt, maar dat deze voort kunnen komen uit de projecten die gerealiseerd kunnen worden na goedkeuring van dit plan. In een latere projectfase dient dan ook een nieuw gedetailleerd milieuonderzoek te gebeuren in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Er zijn geen maatregelen vereist.

Nevendiscipline Klimaat-energie

In de klimaatreflex werd onderzocht of het project door de uitstoot van broeikasgassen bijdraagt tot de globale klimaatverandering (klimaatmitigatie) enerzijds en of het voldoende robuust is om weerstand te bieden aan de te verwachten gevolgen van deze klimaatverandering (klimaatadaptatie) anderzijds.

Ten opzichte van de referentiesituatie is er een beperkte toename van de broeikasgasemissies ten gevolge van verkeersbewegingen. Op projectniveau, in een volgende fase, wordt aangeraden verdere inspanningen te leveren in het voordeel van de modal shift. Het project zal immers een beperkte bijdrage leveren aan de klimaatopwarming ten gevolge van de te verwachten verkeersgeneratie.

De grootste bijdrage in de broeikasgasemissies van de steenfabriek worden echter in het productieproces veroorzaakt. De initiatiefnemer heeft reeds verschillende acties genomen om de klimaatimpact te verkleinen en duurzaamheid van de steenfabriek te verhogen. Gezien het bedrijf onder de ETS-verplichting valt, wordt het ook verder gestimuleerd om in de (nabije) toekomst te blijven inzetten op emissiereducties en verhoging van de duurzaamheid in het algemeen. Het bedrijf heeft dan ook de concrete doelstelling vooropgesteld tegen 2030 een totale CO₂-reductie te bekomen van 42% in vergelijking met 2022. Tegen 2050 moet volgens de initiatiefnemer klimaatneutraliteit van de fabriek de realiteit zijn.

Ook op vlak van klimaatadaptatie zijn reeds een aantal acties genomen door de initiatiefnemer en met de voorziening van onder meer bijkomende infiltratie- en bufferingsvoorzieningen en een groenbuffer en dergelijke bij de toekomstige uitbreiding zal dit ook in de (nabije) toekomst zo zijn.

Gezien er geen aanzienlijke effecten worden verwacht op vlak van klimaat en energie, zijn milderende maatregelen niet noodzakelijk. Er worden daarom in bijlage 3 bij het Ontwerp plan-MER uitsluitend enkele aanbevelingen meegegeven specifiek voor de bedrijfswerking (hebben dus geen betrekking tot de bestemmingswijziging in dit GRUP zelf) die kunnen worden meegenomen bij de toekomstige uitbreiding.

Nevendiscipline Licht en straling

Het strooilicht van de openbare wegen vormt de voornaamste lichtbron en overheerst de omgeving gedurende de nachtperiode. De uitbreiding gebeurt van zuid (tot de Helleweg), naar west (tot de Leemgroeveweg), naar noord (tot de Meulenweg en voorbij). Langs al deze kanten wordt het deelgebied Nelissen omringd door open field akkerlandschap. De oostelijke zijde van de bedrijfssite aan de N78 blijft ongewijzigd. Aan deze kant is het woongebied van Kesselt gelegen.

Tijdens de nacht- en avondperiode wordt het bedrijfsterrein enkel waar nodig, omwille van veiligheidsredenen, verlicht.

De oude (niet meer in gebruik zijnde) schouw, die een belangrijke historische en emotionele waarde heeft voor de fabriek, wordt 's avonds van de voet opwaarts verlicht. Het strooilicht hiervan is echter heel beperkt in verhouding met het strooilicht van de straatverlichting.

Bijkomende lichtbronnen zullen steeds neerwaarts gericht zijn. De bijdrage van Nelissen aan het huidige strooilicht zal verwaarloosbaar zijn en de lichthinder voor omwonenden ook, vergelijkbaar met de huidige situatie. Onnodig gebruik van licht zal worden vermeden.

Er zijn geen significant negatieve effecten die voortkomen uit de disciplines Mens – gezondheid, klimaat en energie en licht en straling. Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Grensoverschrijdenden effecten (algemeen)

De gemeente Lanaken grenst oostelijk aan Nederland. Het deelgebied Nelissen bevindt zich op ca. 1 kilometer van de grens met Nederland.

Binnen dit Ontwerp plan-MER zijn er bij de discipline biodiversiteit mogelijk grensoverschrijdende effecten te verwachten, samen met de discipline lucht.

Wat betreft de discipline lucht, is in het voorgaand project-MER voor de fabriekssite Nelissen de grensoverschrijdende impact van de op dat ogenblik optredende emissies als verwaarloosbaar beoordeeld. Rekening houdend met de aanzienlijk hogere emissies inzake NOx en fluoriden kan momenteel uitgegaan worden van een impact die ten hoogste beperkt zal zijn.

Bij de beoogde uitbreiding, met een eventuele realisatie van een nieuwe bakoven, wordt een toename van het grensoverschrijdend effect verwacht in vergelijking met het effect in de actuele situatie, tenzij de schouw van de oven (en mogelijks drogers) relevant hoger wordt dan de thans voorziene schouwhoogte, en/of de emissies beperkt worden zoals voorzien in de passage over 'doorkijk naar projectniveau'. Bij dat uitgewerkte voorstel is er ter hoogte van de Nederlandse grens louter sprake van een beperkte impact inzake NO2, beoordeeld ten opzichte van de strengere EU-2030 grenswaarden.

Uit de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, terug te vinden in bijlage van het MER, wordt verwacht dat de impact op de Nederlandse gebieden niet significant zal zijn voor vermestende en verzurende deposities.

Uit onderzoek m.b.t. de discipline Mens-mobiliteit blijkt dat in de praktijk veel vrachtverkeer richting Duitsland de route via Maastricht en specifiek de N79 Maastrichterweg- N728 Tongerseweg neemt, dwars doorheen bebouwd gebied. Dit leidt tot klachten van de bewoners in de gemeente Maastricht. Er wordt voorgesteld dat het bedrijf Nelissen met haar leveranciers uit Duitsland en Nederland afspraken maakt om niet meer via de N79 Maastrichterweg- N728 Tongerseweg richting de A2 in Nederland te rijden.

Van de bestemmingswijziging die zal plaatsvinden ter hoogte van het deelgebied Ter Hocht wordt geen grensoverschrijdende impact verwacht.

6.1.2 Milderende maatregelen overzicht

In de milieubeoordeling bij dit plan worden geen milderende maatregelen geformuleerd. Er worden wel aanbevelingen en postmonitoring voorgesteld. In onderstaande tabel worden de voorgestelde aanbevelingen en postmonitoring opgesomd en wordt aangegeven hoe deze worden vertaald in het GRUP.

Tabel 2: Wijze van vertaling van aanbevelingen en postmonitoring in voorliggend GRUP

Aanbevelingen/postmonitoring	Vertaling in voorliggend GRUP
Geluid en trillingen	
<u>Aanbeveling:</u> Het wordt sterk aanbevolen om, wanneer de exacte inplanting en karakteristieken van de geplande geluidsbronnen bekend zijn, met behulp van een geluidstudie overschrijdingen en klachten uit te sluiten.	Om deze aanbeveling door te vertalen wordt een bindende overeenkomst conform artikel 2.2.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tussen Nelissen Steenfabrieken en de Vlaamse Regering opgenomen bij voorliggend GRUP. De maatregel omvat het uitvoeren van een geluidsstudie om het geluidsvermogeniveau van de nieuwe fabriek te onderzoeken wanneer de exacte inplanting en karakteristieken van de geplande geluidsbronnen bekend zijn. Als uit de geluidsberekeningen blijkt dat er een overschrijding kan plaatsvinden, moet er in dat stadium worden gezocht naar een passende oplossing zodat kan worden voldaan aan de geluidsnormen. De geluidsstudie zal na bezorging aan het Departement Omgeving worden gepubliceerd op het uitwisselingsplatform voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.
Oppervlaktewater	
<u>Postmonitoring:</u> Opvolgen van de efficiëntie van hemelwateropvang, infiltratie en reiniging van buffers en infiltratievoorzieningen is aangewezen.	In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP werd opgenomen: “voor het onderhoud van de ecologische zone, buffers en infiltratievoorzieningen wordt een beheerplan met locatie, aard van werkzaamheden en tijdstip opgesteld. In dit beheerplan wordt ook het onderhoud van de poelen voor rugstreeppad opgenomen. Het beheerplan wordt bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning gevoegd”.
Mens – ruimtelijke aspecten	
<u>Aanbeveling:</u> Uitsluiten van minstens een deel van de directe bedrijfsweide langsheen de Meulenweg uit het deelgebied Nelissen (reden huiskavel landbouwbedrijf).	De strook naast het landbouwbedrijf met perceelnummers 630c, 630b, 631a, 632d en 633d werd uit de afbakening van deelgebied 1 van het deelgebied Nelissen weggelaten.
<u>Aanbeveling:</u> Opnemen van de strook met woningen en stukje voetbalterrein langsheen de N78 in het deelgebied Nelissen (nabestemming bedrijvigheid).	Deze aanbeveling krijgt geen doorvertaling in het GRUP omdat het aanduiden of inrichten van woongebied niet tot de doelstellingen van het voorliggend plan behoort en omdat de VCRO reeds voorziet in een wettelijk kader voor zonevreemde woningen.

6.1.3 Geïntegreerd milieueffectenonderzoek – wijzigingen aan MER doorheen planningsproces

Zoals reeds verduidelijkt, gebeurt de milieueffectenrapportage geïntegreerd in de opmaak van het GRUP. In verschillende fases van het planningsproces werd het Ontwerp plan-MER bijgestuurd o.b.v. ontvangen inspraakreacties, besprekingen binnen het plan-team en wijzigende regelgeving.

Tijdens de opmaak van het GRUP werd geoordeeld dat het onderzoek naar vermestende en verzurende effecten van stikstofdepositie uitgebreider moest gevoerd worden. Niet alleen voor mogelijke effecten op nabij gelegen Vlaamse, maar ook Nederlandse Natura 2000-gebieden.

Dit resulteerde in de opmaak van een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, die nog verder aangevuld werden na het openbaar onderzoek.

Op 6 december 2023 heeft het Agentschap voor Natuur en Bos de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets goedgekeurd.

Op 26 januari 2024 werd het GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV' definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering, waarna het in werking trad vanaf 8 maart 2024.

De Raad van State vernietigde dit besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' op 18 juni 2025 (Arrest 263.636 dd. 18/06/25). De voornaamste aanleiding tot het arrest was het gebruik van verouderde gegevens voor de 'kritische depositiewaarde' (KDW) in de milieubeoordeling.

In het verdere procesverloop werden de meest recente wetenschappelijke kennis en geactualiseerde elementen in de milieubeoordeling meegenomen, resulterend in voorliggend Ontwerp plan-MER.

6.2 Veiligheidsrapportage

Ter uitvoering van artikel 13 van de Seveso III-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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.

Een RVR-toets werd uitgevoerd op 28/04/2026 over de noodzaak om dit GRUP al dan niet voor te leggen aan het Team Externe Veiligheid (met het oog op het al dan niet opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport).

Er werd geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

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 over de VR-toets is opgenomen als bijlage VI bij dit GRUP.

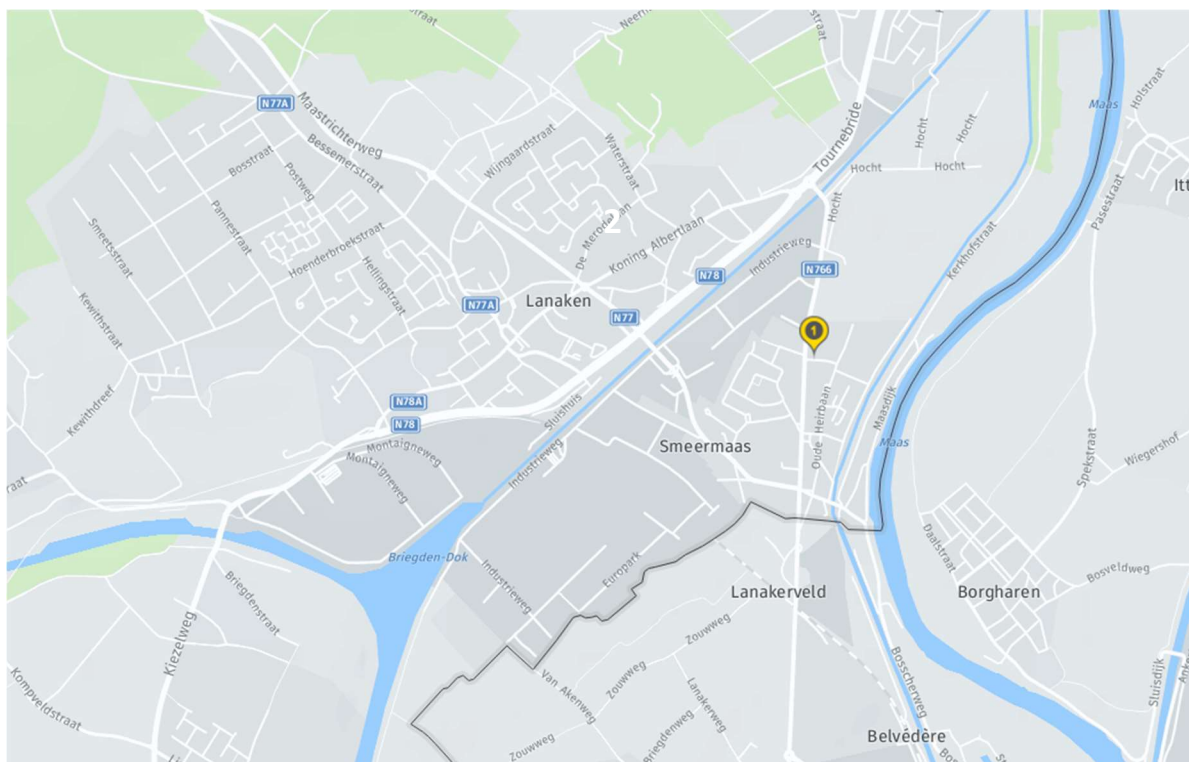


Figuur 24: Situering van deelgebied 1 en omgeving op macroniveau luchtfoto.

7.1.2 Deelgebied 2: Ter Hocht

Het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' is gelegen ter hoogte van de oostelijke grens van de gemeente Lanaken met de Nederlandse provincie Limburg.

Het gebied bevindt zich ten noordoosten van de woonkern Smeermaas en ligt net zoals Smeermaas in de zone tussen de Zuid-Willemsvaart in het oosten en het verbindingskanaal Briegden-Neerharen in het westen. Noordoostelijk van Smeermaas is de kern van Lanaken gelegen.



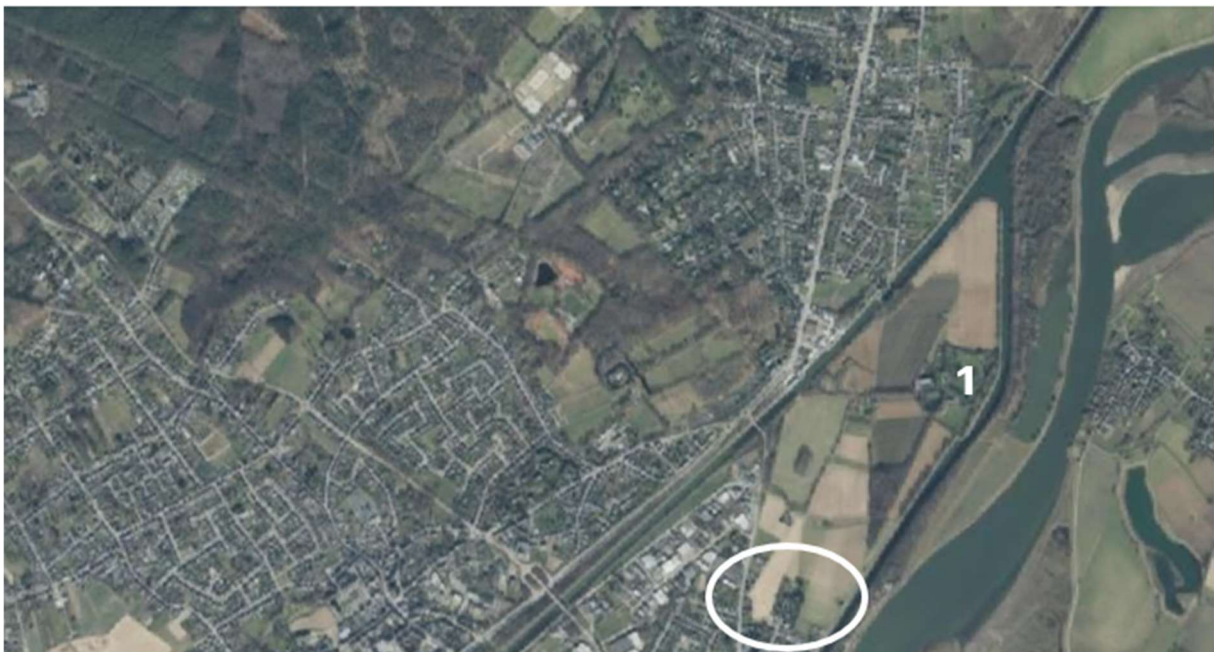
Figuur 25: Situering van deelgebied 2 en omgeving op macroniveau wegenkaart.

Smeermaas wordt beschouwd als een 'doorsneden' kern met enerzijds relictten van een Maas (of Haspengouws) dorp, de Zuid-Willemsvaart, het Kruispunt N78/N77 en veel kenmerken van suburbanisme met woonwijken, ambachtelijke zones en veel verkeer vanuit België en Nederland.

Smeermaas blijft een verblijfsgebied waarin wordt gefocust op de herwaardering van de historische elementen en markante elementen zoals de oude heirbaan, de flanken van de Maas en de Zuid-Willemsvaart. Daarnaast worden er maatregelen genomen om de leefbaarheid te verbeteren. Het gebied moet ruimtelijk functioneel en structureel inpasbaar blijven binnen een ruimer weefsel.

Het woonuitbreidingsgebied 'Ter Hocht' maakt deel uit van een open gebied met landschappelijke kwaliteit dat momenteel in gebruik is als akkerland. Het terrein helt licht af naar de noordzijde. Het woonuitbreidingsgebied, in agrarisch gebruik, maakt deel uit van een groter, aaneengesloten agrarisch gebied van bijna 100 hectare groot. Het gebied bestaat voornamelijk uit akkers waarop maïs, wintergerst en aardappels worden verbouwd maar ook een behoorlijke areaal wordt opgevuld met laagstam productieboomgaarden. De oppervlakte aan grasland binnen het landbouwgebied is eerder beperkt.

Het verharde deel van de Heirbaan vormt een insteek waarlangs enkele residentiële woningen, evenals het "Hochterhof" en de kapel "Ter Hocht" zijn gesitueerd. Landschappelijk gezien is het een vrij gaaf gebied.



Figuur 26: Situering van deelgebied 2 en omgeving op macroniveau luchtfoto.

Het kasteel van Hocht (nummer 1 op bovenstaande luchtfoto) en Hochterbampd zijn - enigszins geïsoleerd - gelegen nabij de Maas, die de oostelijke grens van de gemeente Lanaken vormt en tevens de grens met Nederland. Begin 19de eeuw werd hier parallel met de Maas de Zuid-Willemsvaart getrokken. In de jaren 1930 volgde de aanleg van het Verbindingskanaal Briegden-Neerharen. Bomenrijen langs de jaagpaden accentueren beide kanalen in het landschap.

Het kasteel van Hocht is in oorsprong een abdij, eind 12de eeuw gesticht door de heren van Pietersheim. De vanaf het poortgebouw oost-west verlopende dreef verbond de voormalige abdij met het westelijke kasteel en gehucht Pietersheim. Op de kruising met de weg naar Neerharen staat de vroegere portierswoning. Door de aanleg van het Verbindingskanaal werd het goed echter afgesneden van zijn natuurlijk centrum.

De omgeving van de abdij-, nu kasteelsite wordt ingenomen door akkers, boomgaarden en enkele weiden, hier en daar afgelijnd door bomengordels. Het van oudsher bebouwde akkerland wordt er aangeduid door het toponiem Hochterveld. De horizon wordt begrensd door de begroeiing langs de kanalen. Aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart ligt de uiterwaard Hochterbampd, te bereiken langs de brug in Neerharen. De hoge kanaaldijk fungeert hier als winterdijk en is tevens ingericht als fietspad, vrij van gemotoriseerd verkeer. De naam verwijst naar de beemden (vochtige weilanden) van het voormalige Hocht. Vanuit de abdij voerde het Hocht Wegelke naar de Maas. Delen van het gebied zijn laag gelegen zodat ze regelmatig overstromen bij hoogwater van de Maas. De hele omgeving is attractief voor zachte recreatie zodat er verschillende fiets- en wandelroutes zijn uitgestippeld.

7.2 Bestaande juridische toestand

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

Voor deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

- Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en watergevoelige openruimtegebieden
- Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

Voor deelgebied 2: Ter Hocht

- Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en watergevoelige openruimtegebieden
- Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.2.1 Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

Tabel 3: Bestaande juridische toestand.

Type	Beschrijving
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01.09.1980) (overlapt deels) GRUP Leem in Zuid-Limburg (BVR 22.09.2006) (deelplan 3) GRUP Leem in Zuid-Limburg (BVR 22.09.2006) (deelplan 11) GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV (BVR 13.01.2017)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke verkavelingen, plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding (MB 22.06.1994) (overlapt deels) Opgeheven: BPA Kesselt Industriezone (KB 13.06.1976) en BPA Kesselt Industriezone, wijziging en uitbreiding 2 (MB 18.08.2003) In het deelgebied Nelissen zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen.
Beschermde dorpsgezichten, monumenten, landschappen, ankerplaatsen	Aangrenzend: Omgeving van het Iers Kruis op de Keiberg te Lafelt (ankerplaats)

Type	Beschrijving
Gebieden van het VEN en IVON	Geen
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten, bosreservaten	Geen
Recht van voorkoop	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Trage wegen, gewestwegen, spoorwegen	N78 (de Kiezelweg)
Bevaarbare waterlopen	Albertkanaal op ca. 850 m
Onbevaarbare waterlopen	<u>Categorie 0</u> : geen; <u>Categorie 1</u> : geen; <u>Categorie 2</u> : Heeswater (op 750 m noordelijk van het deelgebied Nelissen); <u>categorie 3</u> : geen.

7.2.1.1 *Relevante bestemmingsplannen en RUP's*

De huidige bedrijfssite ligt binnen de contouren van het GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3 en 11) en het GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV. Een uitbreiding van de bedrijfssite binnen het huidig wetgevend kader is niet meer mogelijk. Dit gebied is nu al volledig ingenomen door de bedrijfsactiviteiten en dus ontoereikend zowel om de huidige activiteiten op een efficiënte manier uit te oefenen als om geplande bedrijfsuitbreiding op te verwezenlijken in functie van de groei.

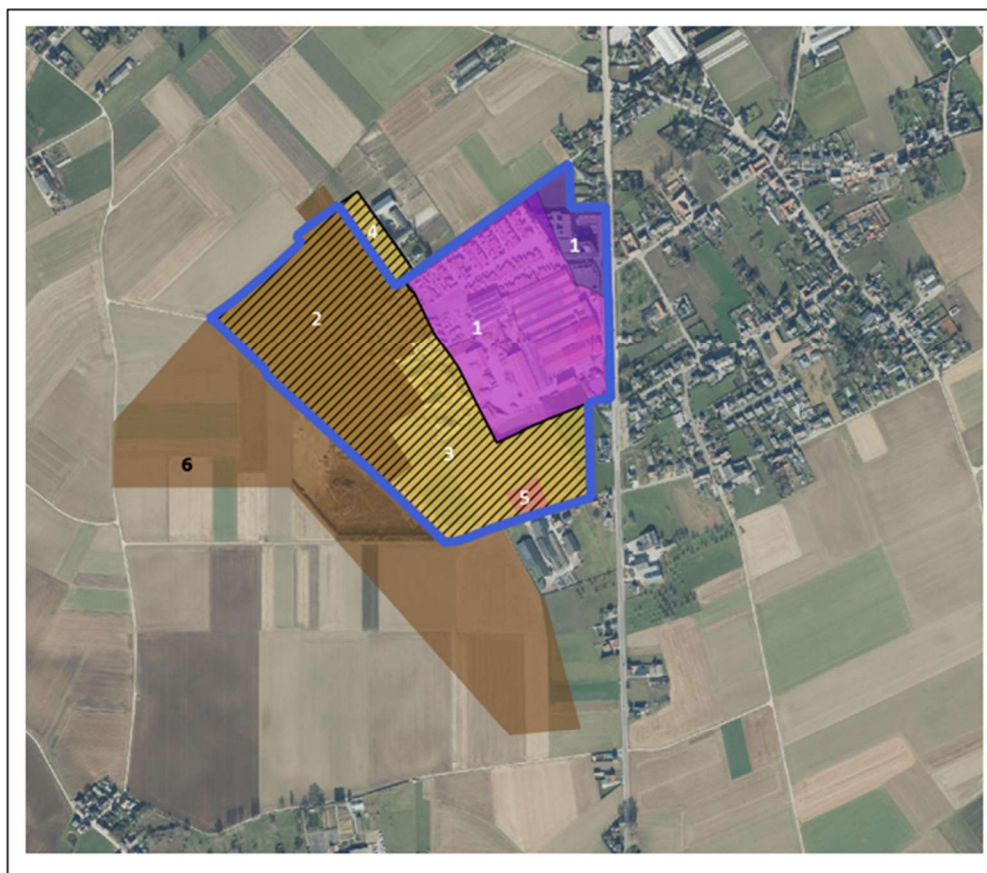
Het nieuwe GRUP zal het ontginningsgebied naast de site gedeeltelijk herbestemmen, op onderstaande figuur aangeduid met 2, 3 en 5. Dit gedeelte van het deelgebied Nelissen valt nu nog onder de bestemmingen van het GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3) en het gewestplan/BPA.

Het grootste gedeelte hiervan is reeds ontgonnen, zodat de nabestemming agrarisch gebied is verworven. Als gevolg van de planwijziging zal dit gebied worden bestemd als gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen. De perimeter van het planologisch attest vormt dan een aansluitend geheel met de huidige bedrijfssite.

Het gehele deelgebied Nelissen zal één geactualiseerde bestemming krijgen, met in acht name van de bestaande goedgekeurde gewestelijke uitvoeringsplannen:

1. GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 11)
2. GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV

Als gevolg van een milderende maatregel uit het onderzoek naar de milieueffecten maakt de strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,78 ha) geen deel meer uit van het deelgebied Nelissen. Dit wordt meer uitgebreid beschreven in Hoofdstuk 6 van deze toelichtingsnota (6.1 Milieueffectrapportage – milieuverklaring).



-  *Perimeter planologisch attest*
-  *GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 11)*
-  *GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV*
-  *GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3)*
-  *Gewestplan ontginningsgebied met grondkleur agrarisch gebied of agrarisch gebied*
-  *BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding ontginningsgebied met herbestemming agrarisch gebied*
-  *Plangebied van het op te maken GRUP Nelissen Steenfabrieken NV*

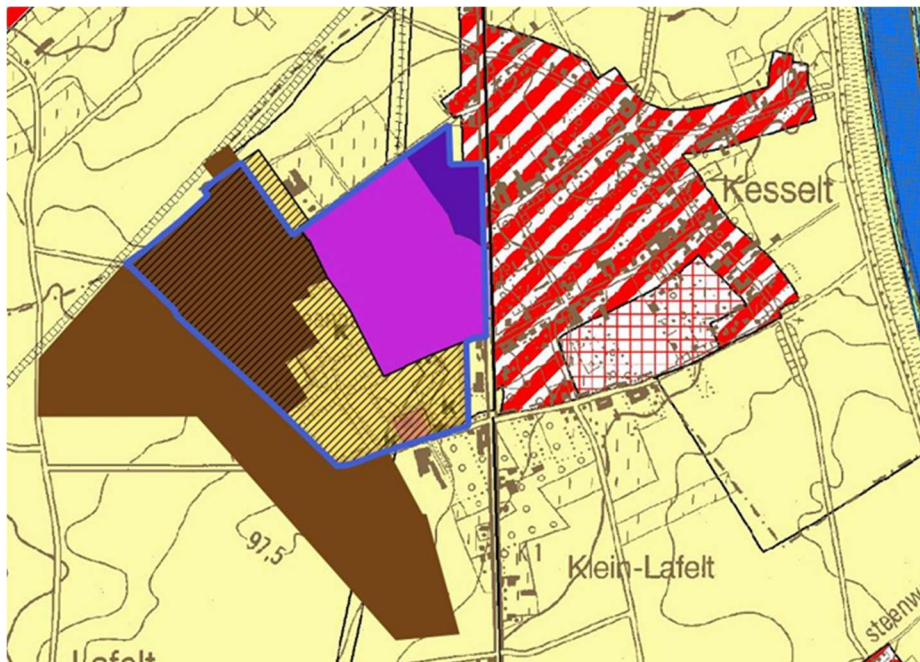
() te herbestemmen door nieuwe GRUP Nelissen Steenfabrieken NV*

- 1 Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen
- 2 Ontginningsgebied 'Kesselt' en 'Lafelt Zuid' met voor- en nabestemming bouwvrij agrarisch gebied*
- 3 Kleiontginningsgebied met als grondkleur agrarisch gebied*
- 4 Agrarisch gebied
- 5 Zone voor leemafgraving als industriële grondstof met agrarische herbestemming*
- 6 Kleiontginningsgebied met als grondkleur agrarisch gebied

Figuur 27 Grafische weergave van de bestaande juridische toestand op de luchtfoto

7.2.1.2 **Overzicht van het deelgebied Nelissen in functie van de relevante bestemmingsplannen en RUP's**

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de huidige planologische toestand ter hoogte van het deelgebied Nelissen. Hierin zijn alle relevante bestemmingsplannen en RUP's voor het deelgebied opgenomen. Het deelgebied overlapt met het GRUP historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabriek NV, deelplan 3 en deelplan 11 van het GRUP Leem in Zuid-Limburg, het gewestplan en BPA Industriezone Kesselt. Verdere informatie over de relevante bestemmingsplannen en RUP's wordt gegeven in de volgende paragrafen.



-  Deelgebied 1: Nelissen van het GRUP Nelissen Steenfabriek NV
-  Perimeter van het planologisch attest
-  GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3)
-  GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 11)
-  GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV
-  Gewestplan ontginningsgebied met grondkleur agrarisch gebied of agrarisch gebied
-  BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding ontginningsgebied met herbestemming agrarisch gebied

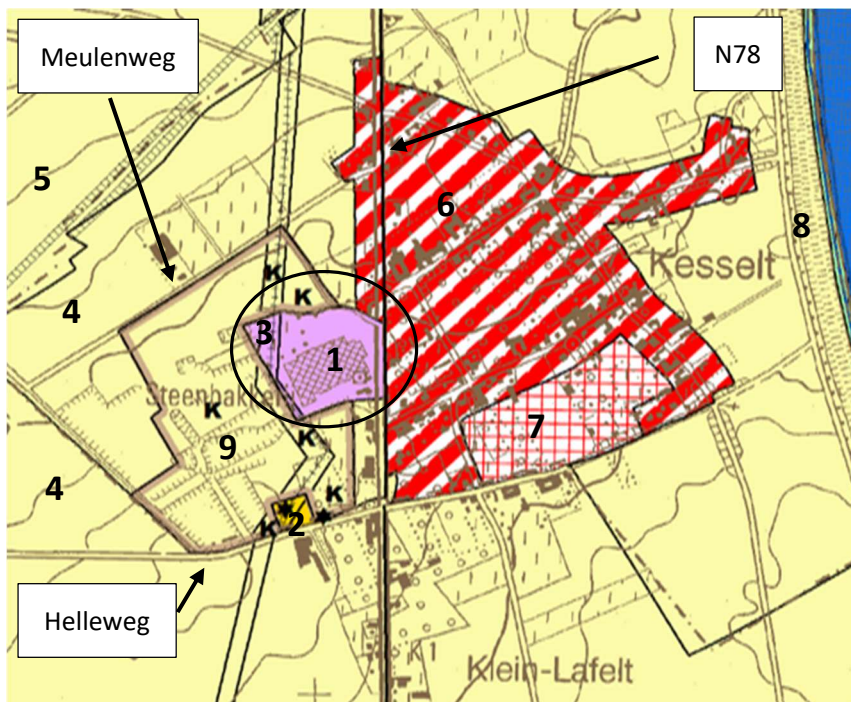
Figuur 28: Situering van het deelgebied Nelissen op het gewestplan met het BPA en de vigerende GRUP's.

7.2.1.3 **Gewestplan Limburgs Maasland**

De bedrijfssite is volgens het gewestplan Limburgs Maasland (KB 1 september 1980) gesitueerd in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (1). Het gedeelte onmiddellijk ten westen is bestemd als kleiontginningsgebied met grondkleur agrarisch gebied (K). In het zuiden zijn twee percelen aan de Helleweg ingekleurd als recreatiegebied (2). Met een gewestplanwijziging in 2000 werd overheen de site een zone aangegeven voor 'aardgasleiding en Telenet' (3).

Ten westen en noordwesten van Nelissen Steenfabrieken NV wordt het kleiontginningsgebied omsloten door agrarisch gebied (4). De noordwestelijke punt van de bedrijfssite zal na de uitbreiding op lange termijn raken aan de overdruk 'bestaande leidingstraten' (5). Onmiddellijk ten oosten van het bedrijf (overzijde N78) ligt woongebied met landelijk karakter (6). In het zuiden hiervan ligt een inham met woonuitbreidingsgebied (7). Op ca. 857 m ten oosten van het bedrijf is het Albertkanaal gelegen dat op het gewestplan ingetekend staat als bestaande waterweg, met langsheen beide oevers een smalle strook natuurgebied (8).

Het gewestplan kwalificeert het eigenlijke gebied Nelissen als ontginningsgebied met grondkleur agrarisch gebied (9).



Figuur 29: Situering van de huidige bedrijfssite op het gewestplan (omcirkeld).



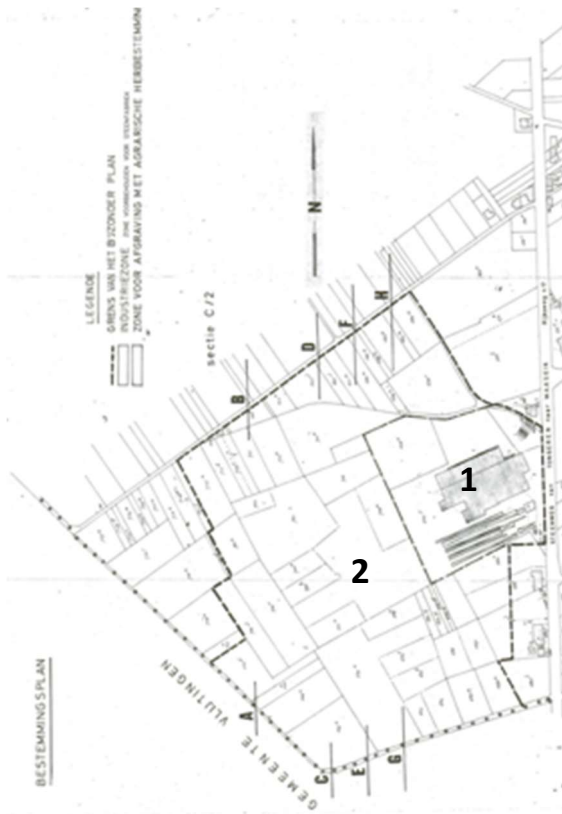
Het tasveld (stockageplaats voor bakstenen) is ondertussen uitgebreid naar de oorspronkelijke kleiontginningszone in noordwestelijke richting tot tegen de Meulenweg. Dit was mogelijk omdat de bedrijfssite en het ontginningsgebied errond later voor een groot deel herbestemd is door BPA's en GRUP's. De bedrijfssite en de perimeter van het planologisch attest valt onder de bestemmingen van deze GRUP's, maar voor sommige gebieden is het gewestplan/BPA nog toepasselijk. Deze plannen en hun relevante voorschriften komen in wat volgt aan bod.

7.2.1.4 Bijzondere plannen van aanleg

Voor de bedrijfssite van Nelissen en de groeve zijn er in het verleden drie BPA's opgemaakt. Het eerste 'BPA Kesselt Industriezone' (KB 30 juni 1976) voorzag twee zones ten behoeve van de steenfabriek:

- Zone voor industrie – op onderstaande figuur aangeduid als: (1)
Zone voorbehouden voor de toenmalige gebouwen van de steenfabriek. Uitbreiding van deze gebouwen of stapelplaatsen in functie van de bestaande bedrijfsactiviteiten was toegelaten.
- Zone voor afgraving met agrarische herbestemming – op onderstaande figuur aangeduid als: (2)

Figuur 30: Zone voorzien voor ontginning van de kleigroeve en die na exploitatie landbouwgebied wordt.



Grafisch plan BPA Kesselt Industriezone en hetzelfde plangebied op de actuele luchtfoto.



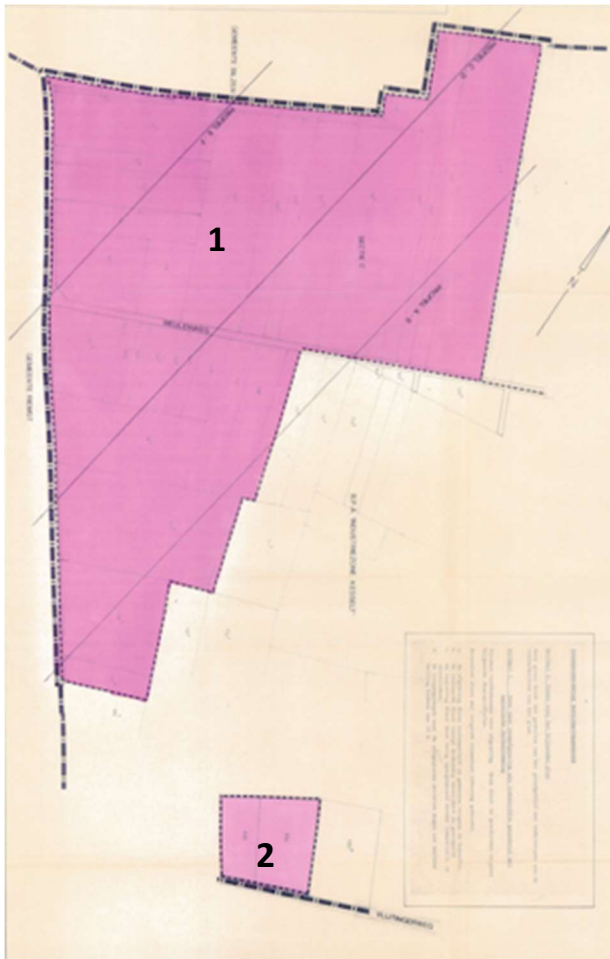
Nelissen steenfabrieken NV is hier al gevestigd sedert 1921. Het BPA Kesselt Industriezone dateert van 1976 en dus van vóór het gewestplan Limburgs Maasland (1980). Het gewestplan volgt dit BPA om het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's mee af te bakenen (1) en het kleiontginninggebied met als grondkleur agrarisch gebied ernaast (2).

Het gewestplan herbestemt wel twee percelen in het zuiden van dit ontginningsgebied als recreatiegebied, maar dat is de enige afwijking (zie hoger). Merk op dat de site destijds nog maar half zo groot was als nu.

Figuur 31: Luchtfoto van de bedrijfssite anno 1979.

Sinds het gewestplan werd met een tweede BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding' (MB 22 juni 1994) de afgravingszone verder uitgebreid tot aan de Leemgroeveweg in het westen en de overkant van de Meulenweg in het noordwesten (agrarisch gebied cf. gewestplan, inclusief de twee percelen in het zuiden aan de Helleweg (recreatiegebied cf. gewestplan). Deze gebieden werden herbestemd als zone voor leemafraving als industriële grondstof met agrarische herbestemming. Belangrijk hierbij is dat:

- De afgravingszone later is herbestemd door een GRUP (zie verder) – hieronder aangeduid als: (1). De uitbreiding is voor dit deelgebied dus niet meer van toepassing.
- Voor de twee percelen in het zuiden is de bestemming nooit gewijzigd – op de figuur hieronder aangeduid als: (2). De gronden zijn inmiddels geëxploiteerd zodat de herbestemming agrarisch gebied er tot op vandaag nog van toepassing is.



Figuur 32: Grafisch plan BPA Industriezone Kesselt Uitbreiding (boven) en hetzelfde plangebied op de actuele luchtfoto (rechts).

Een derde en laatste BPA 'Kesselt Industriezone, uitbreiding en wijziging 2' (MB 18 augustus 2003) had betrekking op de eigenlijke bedrijfssite in plaats van het ontginningsgebied ernaast. Het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (cf. gewestplan) werd vergroot ten behoeve van extra ruimte voor opslag van afgewerkte producten. Het betrof slechts een beperkte uitbreiding en omdat ook dit gebied door een later GRUP is herbestemd (zie verder), wordt het buiten beschouwing gelaten.

Enkel de herbestemming agrarisch gebied van de twee percelen in het zuiden (op de figuur hierboven aangeduid als: (2)), zoals beschreven door het tweede BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding' (MB 22 juni 1994) is vandaag nog van toepassing.

7.2.1.5 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken NV en het grootste gedeelte van de groeve rondom valt onder de toepassing van twee gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

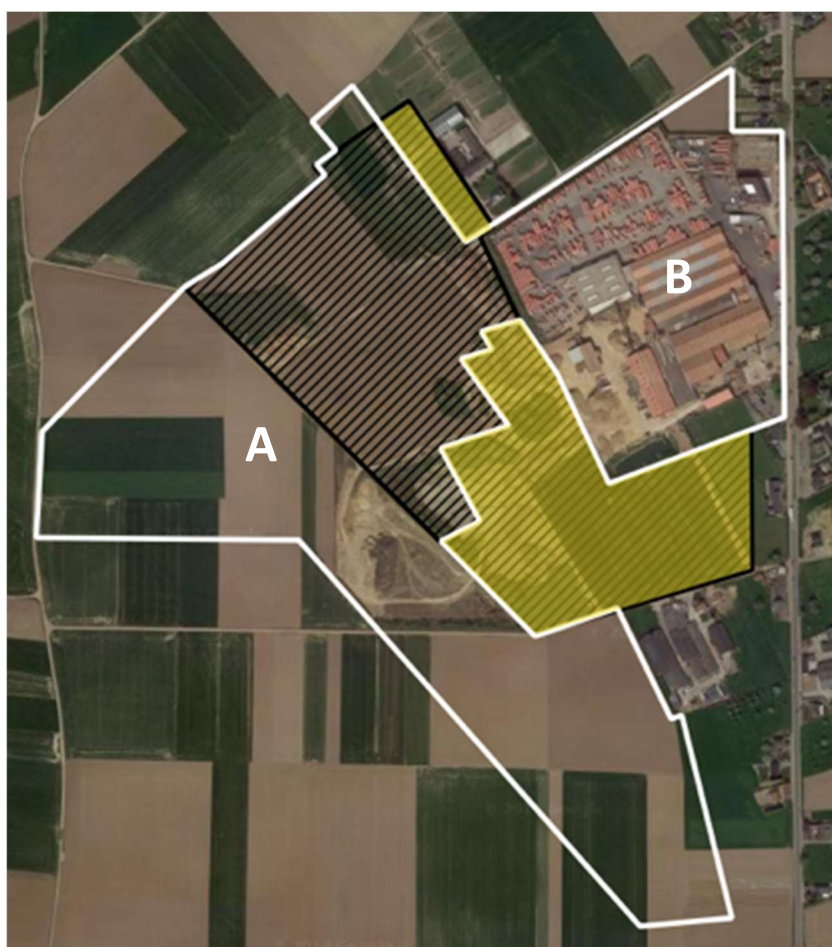
Deze GRUP's geven de actuele toestand op vandaag weer en delen het gebied op in twee delen:

- A. Onbebouwd ontginningsgebied, waarvan het grootste gedeelte afgewerkt of nog in exploitatie is en daarnaast nog niet aangesneden reserves ontginningsgebied.
- B. Bebouwde zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen ernaast met de huidige fabrieksgebouwen, kantoren en daarnaast verharde oppervlakte voor het tasveld, de interne circulatie en parkeerruimte;

Het gaat om de volgende twee GRUP's:

- GRUP Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning – Oppervlakedelfstofzone “Leem in Zuid-Limburg” (afgekort als: GRUP Leem in Zuid-Limburg) (KB 22 september 2006);
- GRUP Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV (KB 13 januari 2017).

Deze GRUP's komen hierna aan bod. Waar zij niet van toepassing zijn, moet voor het huidig deelgebied Nelissen rekening gehouden worden met de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan (smalle gele strook bovenaan), dan wel ontginningsgebied met als nabestemming agrarisch gebied op grond van het gewestplan of het BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding' (het overige gele gebied onderaan).



De witte lijn duidt het gebied aan dat bestemd is in de twee GRUP's met links het onbebouwde ontginningsgebied (A) en rechts de bebouwde bedrijfszone (B)

De zone waarvoor het planologisch attest werd goedgekeurd, is de zwart gearceerde zone.

De twee gele zones worden niet bestemd door de bovengenoemde GRUP's, maar door het gewestplan/BPA.

Figuur 33: Zone's gewestplan, BPA en RUP's.

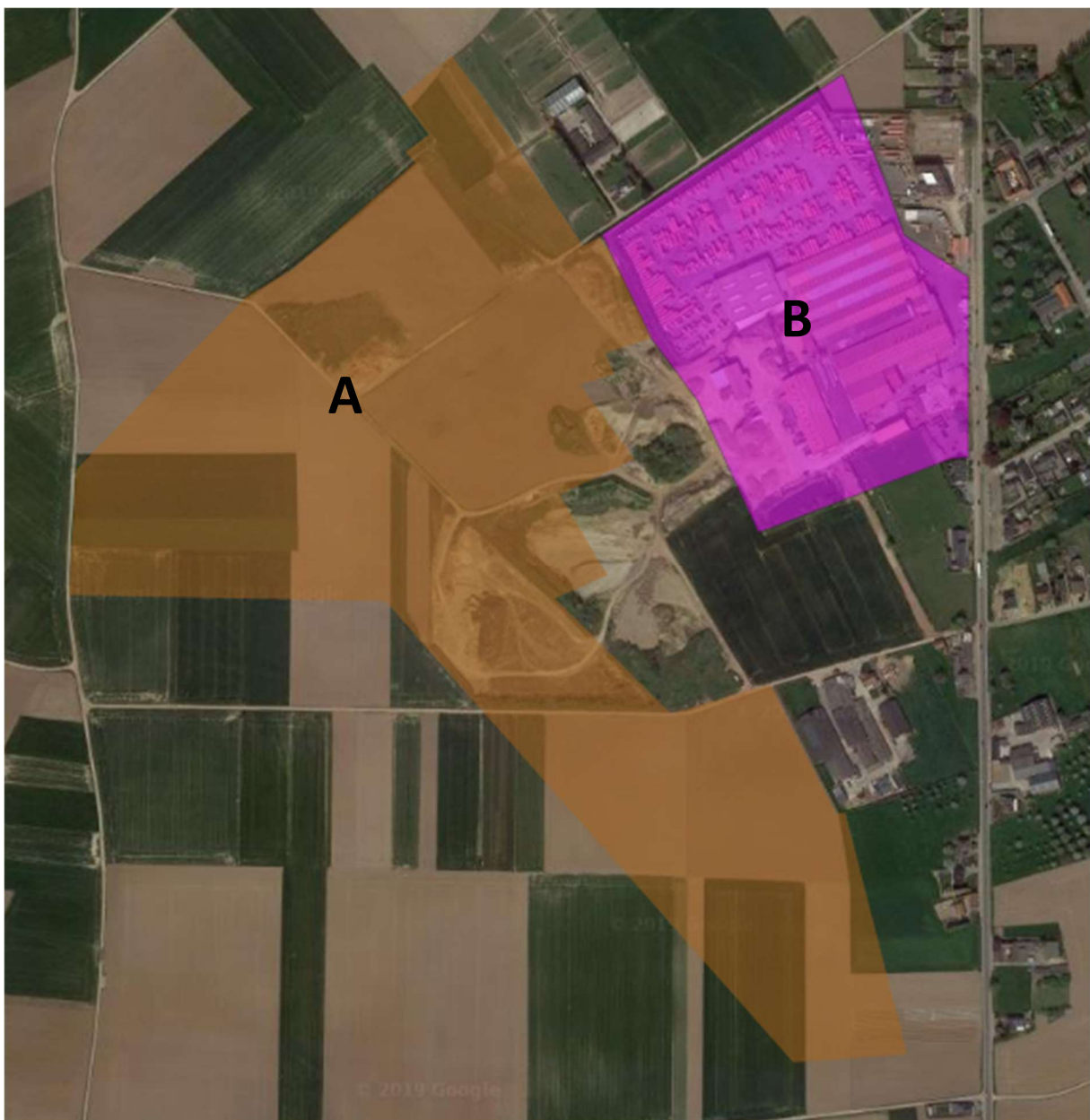
GRUP Oppervlakedelfstoffenzone “Leem in Zuid-Limburg”

In de Vlaamse bodem komen klei, leem, zand, wit zand en grind voor die alle basisgrondstoffen zijn voor het vervaardigen van bakstenen, dakpannen, glas, beton en mortel. Daardoor hebben de zones waar deze grondstoffen voorkomen een groot maatschappelijk en economisch belang.

Om de grondstofvoorziening veilig te stellen voor ontginning maakte het Vlaamse Gewest het GRUP ‘Leem in Zuid-Limburg’ op dat tevens rechtszekerheid bood aan de economische sectoren die nood hebben aan betaalbare en voldoende kwalitatief geschikte grondstoffen.

Dit GRUP (KB 22 juni 2006) is van kracht sinds 27 oktober 2006. Het GRUP omvat gebieden in Hasselt, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Bilzen-Hoeselt, Hoeselt, Lanaken en Riemst. De leemgroeve in Kesselt en de bedrijfssite van Nelissen vallen onder twee deelplannen, namelijk:

- (A) Ontginningsgebied Kesselt (deelplan 3);
- (B) Zone voor verwerking van delfstoffen Kesselt (deelplan 11).



Figuur 34: GRUP Leem in Zuid-Limburg deelplan 3 (A) en deelplan 11 (B).

A. Ontginningsgebied Kesselt (Deelplan 3)

1. Grafisch plan en luchtfoto



Figuur 35: Grafisch plan en luchtfoto deelplan 3 (A) GRUP Leem in Zuid-Limburg.

2. Relevante stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 5.

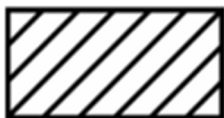
Ontginningsgebied 'Kesselt' en 'Lafelt Zuid' met voor- en nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

5.1. Bestemming ontginning leem

Het gebied is bestemd voor de ontginning van leem.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het winnen van leem zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft.

In zover noodzakelijk voor de ontginning van leem en/of de kwalitatieve inrichting in functie van de nabestemming van het gebied, is het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse transportleidingen eveneens toegelaten.



Aanduiding in overdruk

Het gebied ten zuiden van de Helleweg, aangeduid met deze overdruk kan slechts aangesneden worden voor het winnen van leem nadat de optimale hoeveelheden leem gewonnen werden in de overige delen van het gebied zonder overdruk ten noorden van de Helleweg én nadat de optimale hoeveelheden leem gewonnen werden in de ontginningsgebieden "Grenspaal 93 en grenspaal 96" en "Grenspaal 84".⁵

⁵ Grenspaal 93-96 en Grenspaal 84 zijn respectievelijk deelgebieden 1 en 2 van het GRUP.

5.2. Inrichting

Bij het ontginnen moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving geminimaliseerd worden.

Volgende randvoorwaarden worden opgelegd aan de ontginningsactiviteit:

- *bij een afwerking op verlaagd niveau dient minstens 1,5 meter leem onontgonnen te blijven;*
- *de plaatselijke teelaarde dient opnieuw aangebracht te worden;*
- *de afstand tot de bestaande vergunde woningen dient minimaal 15 meter te bedragen.*

De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor ontginning bevat de nodige informatie over hoe de ontwikkeling gefaseerd wordt, hoe de eindafwerking in functie van de nabestemming zal gebeuren, over de impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid en over de toepassing van de inrichtingsbepalingen.

5.3. Voorbestemming bouwvrij agrarisch gebied

Tot op het ogenblik van ontginning is het gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het aanplanten van hoogstamboomgaarden en bossen.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de voorbestemming en de latere ontginning niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;*
- *het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;*
- *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.*

5.4. Nabestemming agrarisch gebied

Na ontginning is het gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied voor de landbouw. Natuurbehoud en landschapzorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;*
- *de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;*
- *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;*
- *het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.*



Artikel 6.

Bestaande leidingstraten (aanduiding in overdruk)

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

B. Ontginningsgebied Kesselt (Deelplan 11)

1. Grafisch plan en luchtfoto



Figuur 36: Grafisch plan en luchtfoto deelplan 11 (B) GRUP Leem in Zuid-Limburg.

2. Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 16.

Gebied voor verwerking van oppervlakedelfstoffen 'Kesselt'

16.1. Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlakedelfstoffen verwerken.

Beperkte vloeroppervlakten voor kantoren en voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- *de tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen en substitutiegroendstoffen;*
- *de tijdelijke opslag van en groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voorkomen uit de oppervlakedelfstoffen en substitutiegroendstoffen;*
- *leemontginning voorafgaandelijk aan de inrichting als zone voor verwerking van oppervlakedelfstoffen en substitutiegroendstoffen.*

16.2. *Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor verwerking van oppervlakedelfstoffen op de omgeving geminimaliseerd worden.*

Volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- *De gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in de omgeving;*
- *Tussen bestaande woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden zodanig dat de hinder minimaal is;*
- *De stapelplaatsen dienen landschappelijk ingekleed te worden, door aanleg van een minimaal 10 meter brede groenbuffer.*

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning bevat de nodige informatie over de impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid, over hoe het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk wordt behouden en hoe het overstromingsrisico beperkt worden en over de toepassing van de inrichtingsbepalingen."

GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV

In 2013 vroeg Nelissen Steenfabrieken NV een planologisch attest aan om in de noordoostelijke zone een nieuw kantoorgebouw met parking te bouwen en de interne mobiliteit tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg te herorganiseren. Op 3 maart 2015 leverde de minister bevoegd voor Omgeving een positief planologisch attest af.

Naar aanleiding van dit planologisch attest werd voor een gedeelte van de bedrijfssite het GRUP 'Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV' goedgekeurd (KB 13 januari 2017) dat sinds 24 februari 2017 van kracht is. Concreet werd het gebied voor verwerking van delfstoffen (bedrijfssite) verder uitgebreid in het noorden met enkele percelen in de hoek tussen de Meulenweg en de N78. Het GRUP neemt hierbij een gedeelte van het herbevestigd agrarisch gebied in.

1. Grafisch plan en luchtfoto



Figuur 37: Grafisch plan en luchtfoto plangebied GRUP Historische gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV.

2. Relevante stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1.

Gebied voor verwerking van oppervlakedelfstoffen

Art. 1.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlakedelfstoffen verwerken.

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.

De volgende handelingen zijn toegelaten:

- *De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen, afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen;*
- *De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlakedelfstoffen;*
- *Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen voorafgaat.*

Kleinhandel is niet toegelaten.

Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- *De gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in de omgeving;*
- *De stapelplaatsen dienen landschappelijk ingekleed te worden door aanleg van een minimaal 10 m brede groenbuffer;*
- *Tussen bestaande woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van de hinder. Ten aanzien van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijventerrein dient voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard te worden die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw.*

Een aanvraag voor het bekomen van een vergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte moet een bedrijfsvervoerplan omvatten. Het bedrijfsvervoerplan is gericht op het zo veel als mogelijk beperken van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en van de impact van het verkeer op de nabije omgeving.

Art. 1.2 Ontsluiting

Het is toegelaten een nieuwe inrit aan te leggen van de Kiezelweg naar het bedrijfsterrein en de parkeerplaatsen. De inrit heeft een maximale breedte van vijf meter.

Bijkomende ontsluitingen voor vrachtverkeer op andere locaties of via andere wegen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een tweede toegang die uitsluitend toegankelijk is voor hulpdiensten.

Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.

Art. 1.3 Buffer

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van hinder.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of de uitvoering van waterbeheersingswerken. Toegangswegen doorheen de buffer in functie van de ontsluiting van het terrein zijn niet toegelaten.

Gebiedsspecifiek wordt vastgelegd dat:

- *de buffer ten aanzien van de woonkavels afgezien van hun functie geen te nadelige impact mag hebben op de bezonning van deze kavels;*
- *de buffer voorzien is van een wadi aangesloten op de wadi in de bestaande buffering op de noordgrens van het terrein en deel uitmaakt van waterbeheersing in verbinding met het bufferbekken op het bedrijfsterrein."*

3. Relatie met het GRUP Leem in Zuid-Limburg

Het GRUP Leem in Zuid-Limburg diende om de grondstofvoorziening voor de steenbakkerijen in de streek veilig te stellen. Voor de locatie van de steenfabriek werden binnen dit GRUP twee deelplannen opgenomen: enerzijds een grafisch plan voor 'ontginningsgebied Kesselt' (deelplan 3) en anderzijds een plan voor 'zone voor verwerking van delfstoffen Kesselt' (deelplan 11) (zie hoger). Dit laatste plan interfereert deels met het recentere GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV.

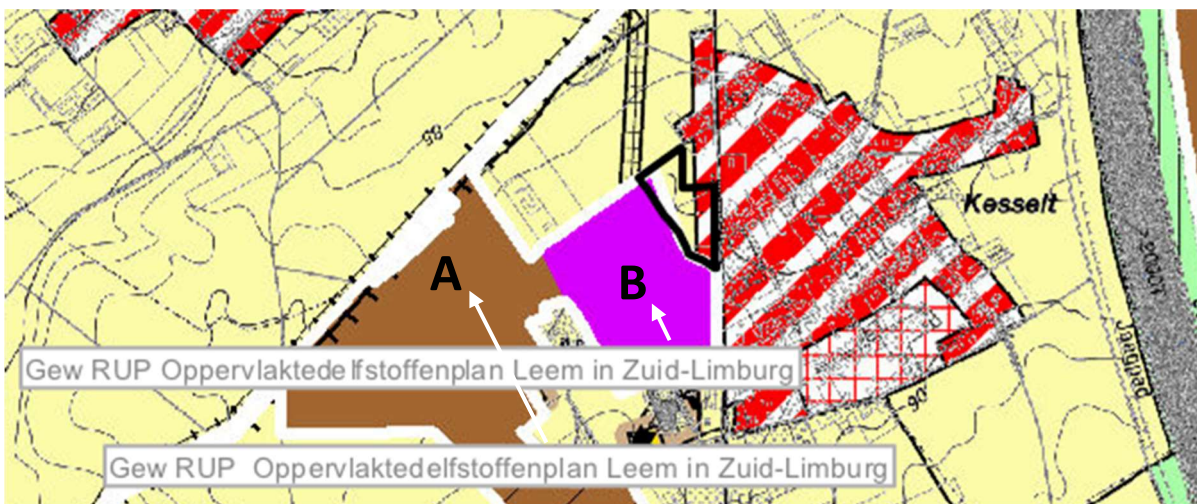
Dit laatste GRUP werd afgestemd op deelplan 11 van het GRUP Leem in Zuid-Limburg en vormt in feite een uitbreiding van de zone voor verwerking van delfstoffen.



GRUP Leem in Zuid-Limburg – grafisch deelplan 11.



GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV – grafisch plan.



Figuur 38: Plangebied GRUP Historisch gegroeid bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV ten opzichte van het GRUP Leem in Zuid-Limburg (deelplan 3 (A) en deelplan 11 (B)) en het gewestplan Limburgs Maasland.

7.2.2 Deelgebied 2: Ter Hocht

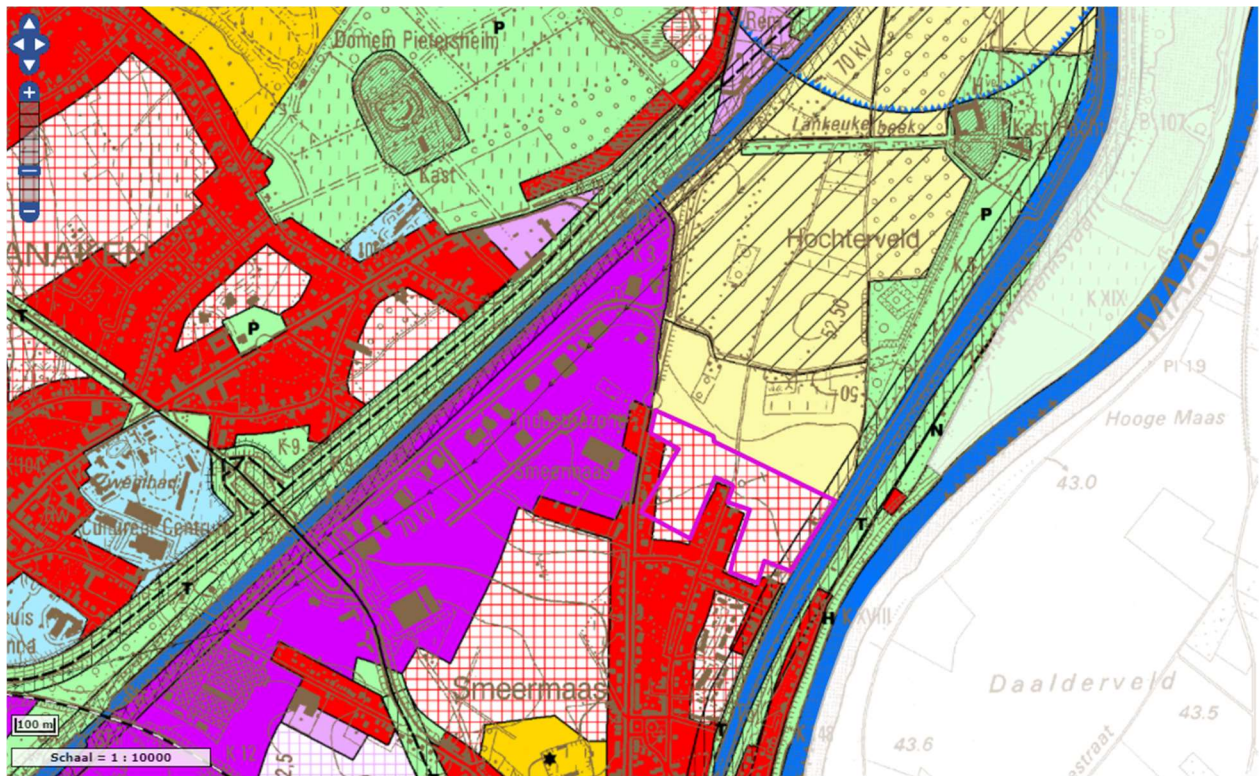
Tabel 4: Bestaande juridische toestand.

Type	Beschrijving
Gewestplan	Gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01.09.1980)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke verkavelingen, plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen In het vergunningenregister (versie 2021) zijn weigeringen te vinden die refereren naar twee percelen binnen het deelgebied Ter Hocht. De bevoegde instanties hebben zich in het verleden negatief uitgesproken over bebouwingsmogelijkheden op percelen binnen het deelgebied Ter Hocht. Er is bijgevolg geen verkavelingsvergunning van kracht.
Beschermde dorpsgezichten, monumenten, landschappen, ankerplaatsen	Aangrenzend: Omgeving van het Kasteel van Hocht en Hochterbampd (beschermd monument, beschermd cultuurhistorisch landschap)
Gebieden van het VEN en IVON	Geen
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten, bosreservaten	Geen
Recht van voorkoop	De Vlaamse Waterweg
Beschermingszones grondwaterwinning	Aangrenzend: Zuid-Willemsvaart als beschermd gebied i.f.v. winning drinkwater uit oppervlakte- en grondwater (KRLW)
Trage wegen, gewestwegen, spoorwegen	(N766) Maaseikersteenweg ten westen en Veugenlaan en Kersenweidestraat ten zuiden van het gebied. Het gebied wordt doormidden gesneden door de Oude Heirbaan die overgaat in een onverhard pad.
Bevaarbare waterlopen	Het deelgebied 2, Ter Hocht, bevindt zich in de zone tussen de Zuid-Willemsvaart in het oosten en het kanaal Briegden-Neerharen in het westen. De afstand van het deelgebied 2 tot de Zuid-Willemsvaart bedraagt amper ca. 25 meter. De Maas ligt ten oosten van de Zuid-Willemsvaart op een afstand van ca. 190 meter van deelgebied 2.
Onbevaarbare waterlopen	<u>Categorie 0:</u> geen <u>Categorie 1:</u> geen <u>Categorie 2:</u> Langkeukelbeek (op ca. 200 meter noordelijk van het deelgebied 2) <u>categorie 3:</u> geen

7.2.2.1 Gewestplan Limburgs Maasland

Het deelgebied 2, 'Ter Hocht', is volgens het gewestplan Limburgs Maasland (KB 1 september 1980) gelegen in woonuitbreidingsgebied. Aan oostelijke zijde van het woonuitbreidingsgebied, naast de Zuid-Willemsvaart, is er een reservatiestrook aanliggend aan de waterweg voorzien. Meteen zuidelijk liggen uitlopers van een woongebied die in het westen grenzen aan het industriegebied 'Smeermaas'. In het oosten grenst het gebied 'Ter Hocht' aan de Zuid-Willemsvaart en in het noordoosten aan een ruimer aaneengesloten agrarisch gebied.

Noordoostelijk van het deelgebied 2, Ter Hocht, zijn de Maas en waardevol natuurgebied tussen de Zuid-Willemsvaart en de Maas gelegen.



Figuur 39: Situering van deelgebied 2, Ter Hocht, op het gewestplan (roze contour).

7.2.2.2 In de nabijheid van deelgebied 2, 'Ter Hocht'

Deelgebied 2 is niet gevat door een bijzonder plan van aanleg en is niet gelegen binnen de contour van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In de nabijheid van deelgebied 2 situeren zich wel uitvoeringsplannen, deze worden hieronder opgesomd.

- Bijzonder plan van aanleg 'Smeermaas wijzigingsplan 1' (KB: 24.10.1980) betreft de inrichting van de woonzone kern Smeermaas.
- Bijzonder plan van aanleg 'Smeermaas wijzigingsplan 3' (MB: 10.10.1990) over de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied ten westen van de kern.
- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Industriezone Smeermaas – wijzigingsplan 2' Besluit van de Gemeenteraad dd. 26/02/2018

Dit bedrijventerrein omschrijft de bedrijvige zones ten noorden van de spoorlijn, tussen het kanaal en Smeermaas. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de rotondes op de N78 en via de oprit vanaf N77 langs het kanaal. Er wordt een opdeling voorzien voor zones waar enkel ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten en zones waar naast ambachtelijke bedrijven ook kleinhandel toegelaten is.



Figuur 40: Situering van deelgebied 2, Ter Hocht, met nabijgelegen uitvoeringsplannen.

7.3 Bestaande feitelijke toestand

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

Voor deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

Kaart 0. Situering plangebied

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

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

Voor deelgebied 2: Ter Hocht

Kaart 0. Situering plangebied

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

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

7.3.1 Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

7.3.1.1 Mesoniveau

De site van Nelissen Steenfabrieken NV wordt aan drie zijden omgeven door open field akkerlandschap met de Meulenweg aan de noord- tot noordwestelijke zijde (1), de Leengroeveweg aan de west- tot zuidwestelijke zijde (2) en de Helleweg aan de zuidzijde (3). In het oosten wordt de site begrensd door de N78 (Kiezelweg) en de woonkern van Kesselt aan de overkant (4).



Figuur 41: Bestaande feitelijke toestand.



Zicht van boven de gronden ten zuidwesten van de site in de richting van Kesselt (5). In de verte, achter de groene gordel langs het Albertkanaal, de stedelijke agglomeratie Maastricht. Hierop is te zien dat de bedrijfsgebouwen geclusterd op de site staan en omgeven worden door een ruimte voor opslag van grondstoffen (7) en een ruimte voor opslag van afgewerkte producten (8).



Zicht van boven de woonkern van Kesselt in de zuidwestelijke richting (6). Onderaan ligt de N78 (de Kiezelweg) die Lanaken (rechts) met Riemst (links) verbindt. Ondertussen zijn de twee weilanden tussen de bedrijfssite en de woningen onderaan op de foto ingenomen door het nieuwe kantoorgebouw en het tasveld (9).

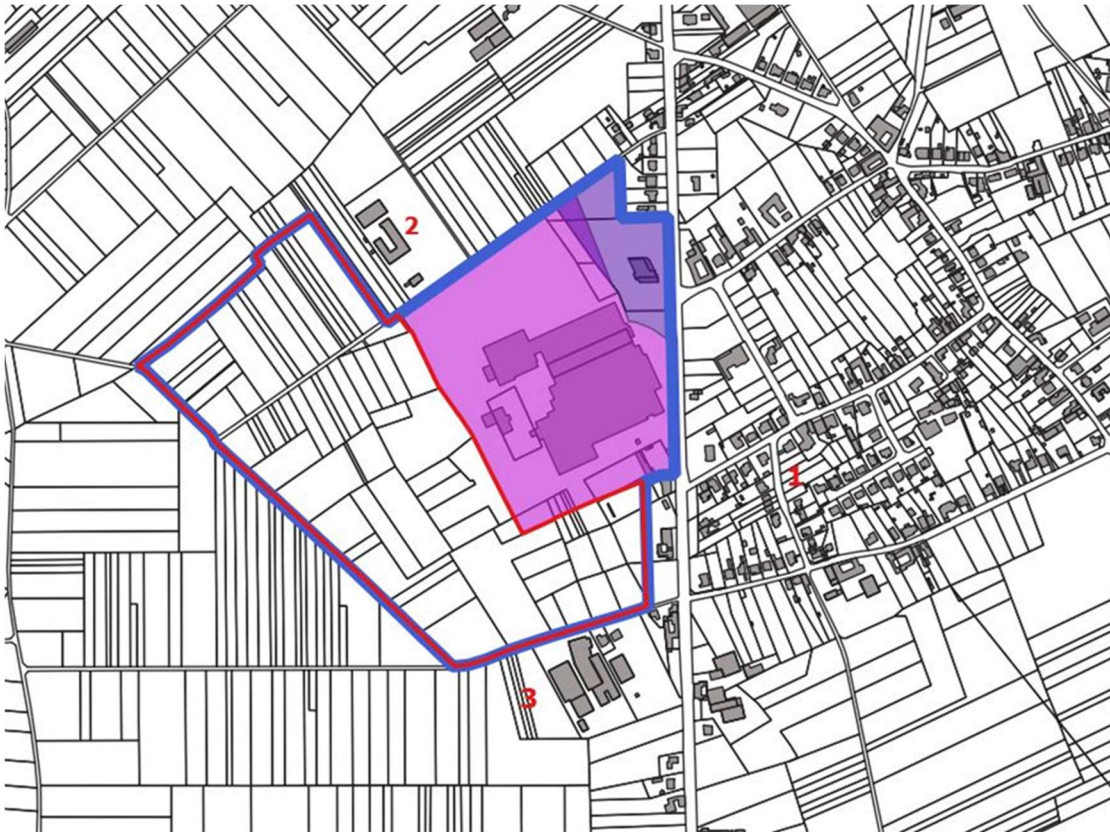


Begin 2019 realiseerde het bedrijf nieuw kantoor en showroom als blikvanger aan de Kiezelweg in Kesselt (9).

De luchtfoto en het kadasterplan tonen de korrel van de bebouwing in de omgeving van de site: overwegend vrijstaande eengezinswoningen – 1 per kavel (1). In het noordwesten en zuiden liggen grotere gebouwen, beide actief in de (hobby-)landbouw. Ten noorden ligt een paardenpension (2) en in het zuiden een actief landbouwbedrijf (3).



Figuur 42: Situering van het deelgebied Nelissen op mesoniveau luchtfoto.



Figuur 43: Situering van het deelgebied Nelissen (blauwe contour) met daarbinnen de perimeter van de uitbreidingszone (rood) en de bestaande bedrijfszone (paars) op mesoniveau GRB-kaart.

Het bedrijf dat al sinds 1921 een landmark is (met als symbool de historische schoorsteen) zal ook na uitbreiding één samenhangend geheel vormen met aan drie zijden open field akkerlandschap.

7.3.1.1 *Microniveau*

De bedrijfssite van Nelissen Steenfabrieken NV heeft een oppervlakte van ca. 12 ha. Dit gebied is volledig ingenomen door de huidige bedrijfsactiviteiten, zodat uitbreiden hier niet meer mogelijk is.

Het bebouwde gedeelte hiervan bedraagt ca. 2,6 ha en bestaat uit de eigenlijke productie-eenheid (1) en het vrijstaand kantoorgebouw met showroom en parking (2). Daarnaast is er het tasveld van ruim 3 ha (3) en de zone voor opslag van grondstoffen van ruim 2 ha (4).

De tussenruimtes zijn bedoeld voor parking en verkeerscirculatie.



Figuur 44: Huidige bedrijfssite Nelissen Steenfabrieken NV aangeduid op de luchtfoto.

Aan noordelijke zijde van de bestaande bedrijfszone situeert zich de bestaande buffer van minstens 10 m breed. In de buffer bevindt zich een groenscherm en een wadi die op regelmatige basis wordt geschoond (zie onderstaande afbeelding). Daarna kan de buffer opnieuw spontaan begroeien.



Figuur 45: Buffer van 10 m breed met wadi, net geschoond, aan noordelijke zijde van het bedrijf.

De aangrenzende zone, voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten met een oppervlakte van ca. 19 ha, vormt samen met de bestaande bedrijfssite het deelgebied Nelissen. Deze zone bestaat bijna volledig uit ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied. Na uitbreiding zal de site ruim 30 ha groot zijn.



Figuur 46: Uitbreidingszone van de bestaande bedrijfssite. De witte stippellijn is de grens tussen het meest recent ontgonnen ontginningsgebied (1) en de gronden opnieuw in landbouwgebruik na ontginning (2 en 3).

In de uitbreidingszone voor de bedrijfsactiviteiten waren tot voor kort nog enkele zones in exploitatie (1). Inmiddels zijn ook deze zones ontgonnen, weer opgevuld en werd het eindreliëf gerealiseerd. In het gebied aan de noord- en zuidkant van de Meulenweg (2) en het gebied in het zuiden (3) werden reeds opnieuw akkers en weilanden aangelegd. De uiterst zuidoostelijke punt van de perimeter van de uitbreidingszone overlapt deels met een voetbalveld (5).

Voor wat het ontginningsgebied betreft, gebeuren de uitbreidingen op ontgonnen en reeds aangevulde gronden. De agrarische functie zal hier verdwijnen. Concreet gaat het om toepassingen zoals weiland en het telen van maïs.

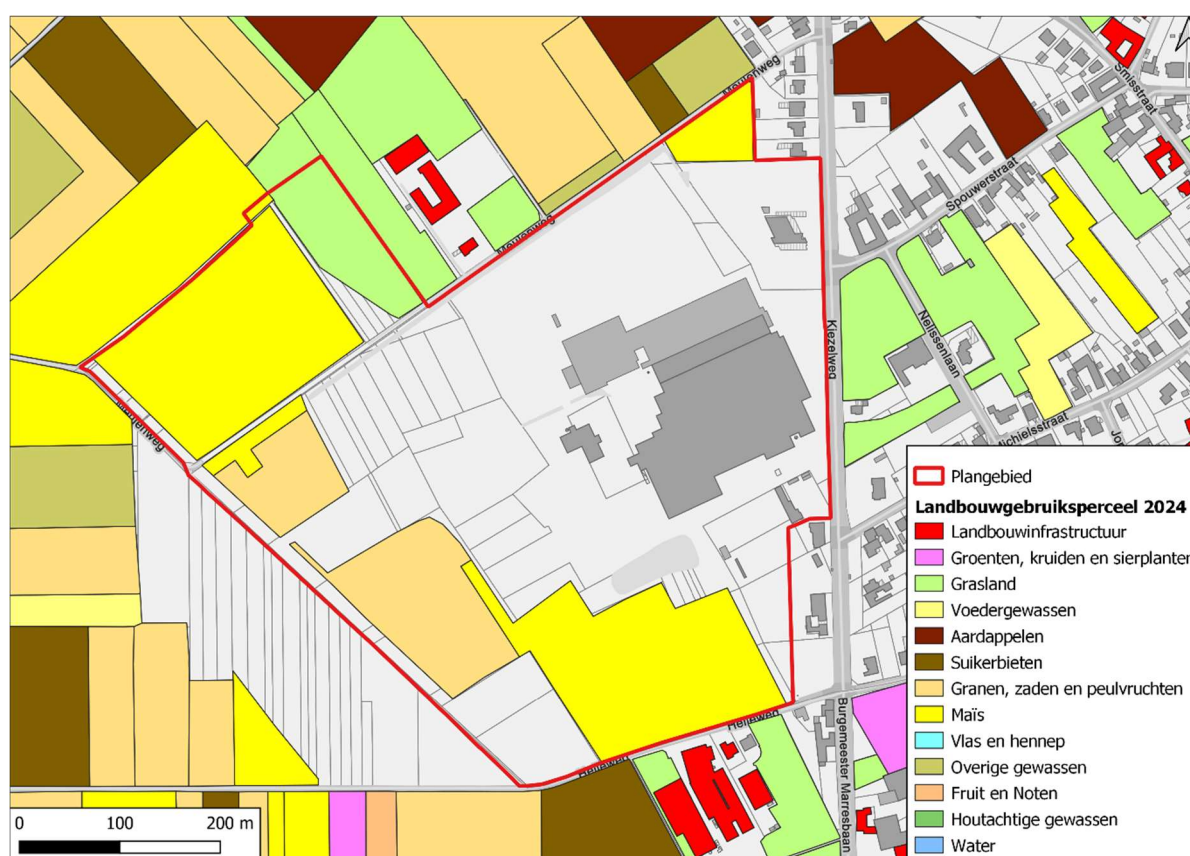
Alle gronden die ingenomen worden voor de bedrijfsuitbreiding zijn in eigendom van Nelissen Steenfabrieken NV.

Het planologisch attest vormde een kader voor de aanvraag van een omgevingsvergunning die werd verleend aan Nelissen Steenfabrieken op 25 juni 2020 voor uitbreiding van het tasveld, extra kleiopslag en realisatie van een groen- en waterbuffer. Kortom voor de activiteiten die in het planologisch attest werden goedgekeurd voor realisatie binnen korte termijn. Deze ingrepen werden inmiddels gerealiseerd zoals vergund in 2020.

Een omgevingsvergunningsaanvraag voor één grote windturbine ter hoogte van de uitbreidingszone werd ingediend op 27 mei 2020. Het dossier werd door de exploitant ingetrokken op 18 augustus 2020 omdat er uit het openbaar onderzoek niet voldoende draagvlak bleek.

Landbouwgebruikspercelen

Onderstaande kaart toont de landbouwgebruikspercelen binnen het deelgebied Nelissen die effectief in landbouwgebruik waren op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag van 2024. De gegevens zijn afkomstig van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en zijn beschikbaar via Geopunt.



Figuur 47: Landbouwgebruikspercelen in 2024 binnen het deelgebied Nelissen

Voor wat betreft het bestaande landbouwgebruik binnen het deelgebied Nelissen zijn er dus verschillende deelgebieden te onderscheiden:

1. Geel ingekleurde percelen voor korrelmaïs (7,1 ha),
2. Oker ingekleurde percelen voor wintertarwe (2,6 ha),
3. Groen ingekleurde percelen met grasland (0,99 ha).

Bijgevolg kent het te herbestemmen gebied een totale oppervlakte aan landbouwgebruik van ca. 10,7 ha, waarvan het grootste gedeelte dient voor gewasteelt.

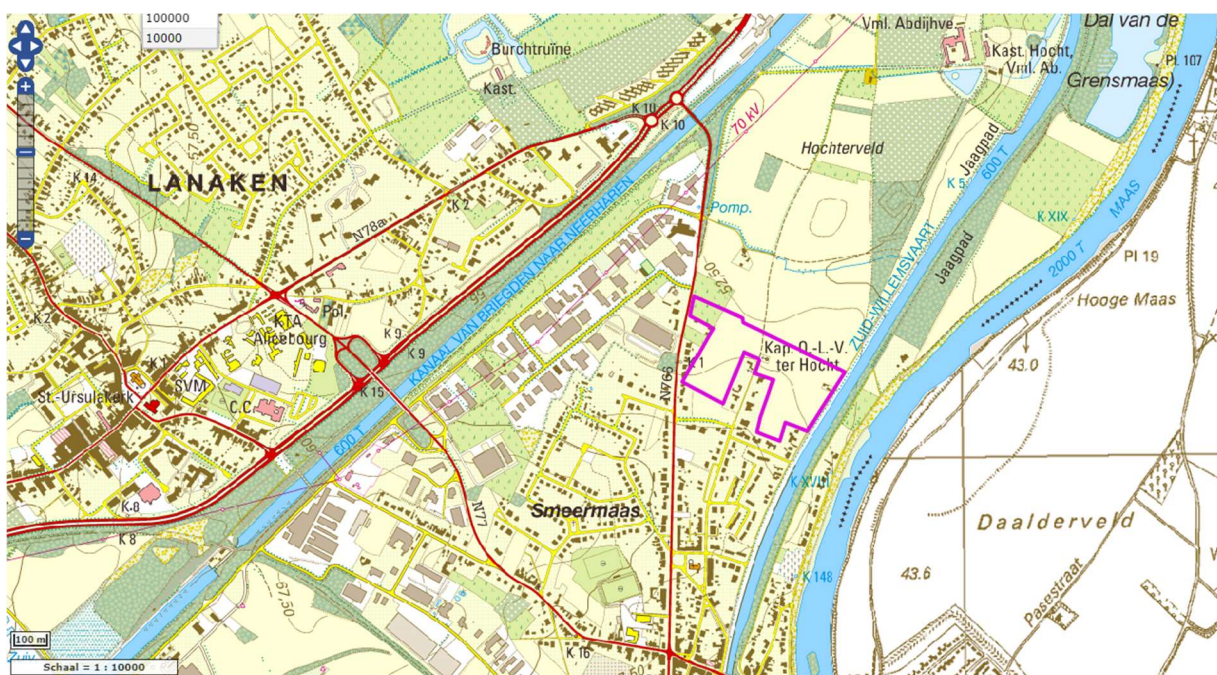
7.3.2 Deelgebied 2: Ter Hocht

7.3.2.1 Mesoniveau

Het deelgebied 2, 'Ter Hocht', grenst aan oostelijke zijde aan de Zuid-Willemsvaart. Een smalle strook natuurgebied scheidt de Zuid-Willemsvaart van de Maas. Ten oosten van de Maas begeven we ons op Nederlands grondgebied. In het noordoosten grenst deelgebied 2 aan het ruimere, aaneengesloten landbouwgebied 'Hochterveld', zichtbaar op onderstaande topografische kaart.

Aan zuidwestelijke zijde van deelgebied Ter Hocht situeert zich de kern van Smeermaas (Lanaken) die aan westelijke en noordwestelijke zijde geflankeerd wordt door bedrijventerrein.

Naast het bedrijventerrein ligt het kanaal van Briegden naar Neerharen en nog meer in noordwestelijke richting sluiten vervolgens de Europalaan (N78), de Koning Albertlaan (N78a) en de grotere woonkern van deelgemeente Lanaken aan.



Figuur 48: Situering deelgebied 2, Ter Hocht, op topografische kaart.



Figuur 49: Situering deelgebied 2: Ter Hocht op luchtfoto.

Bepalend voor het ruimere gebied ten noordoosten van het deelgebied 'Ter Hocht' zijn de natuur-, groen- en landbouwgebieden. Het is een beschermd gebied: de Hochter Bampd als natuurgebied, het Hochterveld met zijn abdij als landschapskentekening.

Hocht is het meest zuidelijk gelegen deel van het Grensmaasgebied. Enerzijds ligt het afgesloten van de gemeente door de ligging van het verbindingskanaal Briegden en anderzijds wordt het door de doorgang van de Zuid-Willemsvaart in twee gebieden ingedeeld.

Hochterveld is het hoger gelegen agrarisch gebied met vooral akkerbouw en fruitteelt, dat ingesloten ligt tussen de beide kanalen. Centraal in het gebied ligt het kasteel "Hocht" met het daarbij horend park. Belangrijk zijn hier de bomenrijen langs de kanalen en over het gebied. Hochter Bampd behoort tot het overstromingsgebied van de Maas. Een vroegere grindwinning liet een erg verscheiden gebied achter met erin een grote plas. Het terrein werd na de ontginning aan zichzelf overgelaten waardoor de natuur het gebied heeft heroverd. Op dit moment wordt het gebied grotendeels beheerd door extensieve begrazing. Omwille van de spontane groei van bossen en de vele verschillende plantensoorten die er worden aangetroffen heeft dit gebied een belangrijke natuurwaarde.

De gemeente Lanaken is rijk aan beschermde monumenten en landschappen. Het kasteel van Hocht: neerhof, park, dreven en omliggende weilanden en boomgaarden werden aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap. Op onderstaande kaart is dit beschermd landschap aangegeven. Het deelgebied 2, Ter Hocht, ligt niet binnen deze perimeter.



Figuur 50: Situering deelgebied 2 (rode contour) t.o.v. beschermd cultuurhistorisch landschap.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lanaken werd opgenomen dat het aansluitend landbouwgebied ten noorden van de Zuid-Willemsvaart en gelegen in de Maasvallei een verlenging zou moeten worden van het landschapsbeeld rond Hochter Bampd en Hochterveld. Dat betekent dat de belevingswaarde moet opgekrikt worden en dat het gebied comfortabel moet ontsloten worden langs en over de Zuid-Willemsvaart voor voetgangers en fietsers. Het gebied moet een aaneengesloten open ruimte gebied vormen langsheen de Maas en langs de oostelijke rand van het dichtbebouwd stedelijk netwerkgebied. De ontwikkeling van het gebied kadert in een groter project rond toerisme in de Maasvallei. De inrichting van het gebied op Lanakens grondgebied moet de binding verhelderen en herstellen tussen Pietersem/Hocht en Oud-Rekem, drie markante historische sites in de Maasvallei.

De Heirbaan en de kanalen (met de sluis) moeten opgewaardeerd worden als dragers voor zacht recreatief gebruik. Het gebied kan landschappelijk versterkt en verrijkt worden.

In dit gebied komen vele grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang voor. Zij worden maximaal behouden.

Stimulerende maatregelen worden genomen voor een betere ruimtelijke buffering ter hoogte van kwetsbare gebieden d.m.v. KLE's, inrichtingsprincipes en beheersplannen.

7.3.2.2 *Microniveau*

Het deelgebied 2, Ter Hocht, ligt ingesloten tussen de Maaseikersteenweg aan westelijke zijde en de Veugdenlaan en Kersenweidestraat aan zuidelijke zijde. De woningen en tuinen aan de Maaseikersteenweg en Kersenweidestraat grenzen aan het gebied. Het gebied wordt ingesneden door de Heirbaan. Een gedeelte van de Heirbaan is verhard en gaat over in een onverhard pad in de richting van de straat Hocht. Ter hoogte van een gedeelte van het verharde deel van de Heirbaan situeren zich ook vrijstaande, residentiële woningen met tuinen.

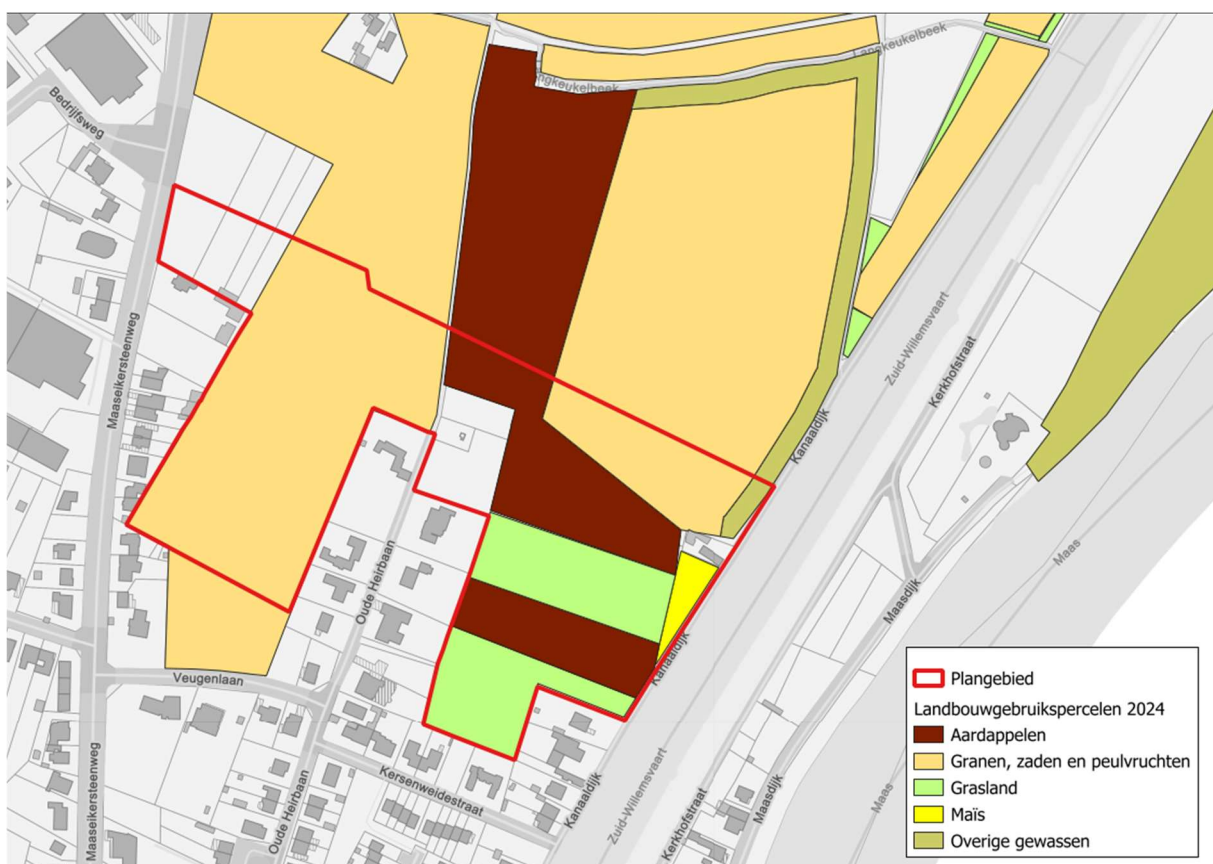
De Zuid-Willemsvaart bevindt zich meteen aan de oostelijke zijde van het gebied. Een strook in het oosten van het deelgebied 2 is dan ook volgens het gewestplan benoemd als reservatiestrook voor de Zuid-Willemsvaart.

De noordoostelijke kant van het deelgebied 2 grenst aan een open gebied dat deel uitmaakt van een ruimer, aaneengesloten landbouwgebied van bijna 100 hectare groot dat voornamelijk in gebruik is als akkerland. Het terrein helt licht af naar de noordzijde. Het is een landschappelijk gaaf, open en waardevol gebied.

Het ruimere landbouwgebied bestaat voornamelijk uit akkers waarop maïs, wintergerst en aardappels worden verbouwd maar ook een behoorlijk areaal wordt opgevuld met laagstam productieboomgaarden. De oppervlakte aan grasland binnen het landbouwgebied is zeer beperkt.

Landbouwgebruikspercelen

Onderstaande kaart toont de landbouwgebruikspercelen binnen het deelgebied Ter Hocht die effectief in landbouwgebruik waren op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag van 2024. De gegevens zijn afkomstig van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en zijn beschikbaar via Geopunt.



Figuur 51: Landbouwgebruikspercelen in 2024 t.o.v. van deelgebied Ter Hocht.

Voor wat betreft het bestaande landbouwgebruik binnen het deelgebied Ter Hocht zijn er dus verschillende deelgebieden te onderscheiden:

1. Geel ingekleurde percelen voor maïs (0,13 ha),
2. Oker ingekleurde percelen voor wintertarwe (3,88 ha),
3. Licht groen ingekleurde percelen met grasland (1,42 ha),
4. Groen ingekleurde percelen met overige gewassen (0,07 ha)
5. Donkerbruin ingekleurde percelen met aardappelen (1,70 ha)

Bijgevolg kent het te herbestemmen gebied een totale oppervlakte aan landbouwgebruik van ca. 7,26 hectare, waarvan het grootste gedeelte dient voor gewasteelt.

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande tabel.

Onderstaande tabel geeft de impact weer op het totale plangebied en dus op beide deelgebieden: deelgebied 1 (Nelissen Steenfabrieken) en deelgebied 2 (Ter Hocht).

Tabel 5: Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 39 ha

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Landbouw (agrarisch gebied)	0 ha	8 ha	+ 8 ha
Ontginning en Waterwinning (Ontginningsgebied met nabestemming landbouw)	19 ha	0 ha	- 19 ha
Ontginning en Waterwinning (Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen)	12 ha	31 ha	+ 19 ha
Wonen (woonuitbreidingsgebied)	8 ha	0 ha	- 8 ha
Wonen (woongebied)	0,1 ha	0 ha	- 0,1 ha
Totaal	39 ha	39 ha	0 ha

9 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 deze toelichtingsnota. 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 Nelissen 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 oppervlaktedelfstoffen opnieuw de bestemming agrarisch gebied krijgt.

Voor het deelgebied Ter Hocht wordt er een bestemmingswijziging doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

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

10 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften, een overeenkomst en op te heffen voorschriften

10.1 Vertaling van een aanbeveling naar een overeenkomst

Bij het onderzoek naar de milieueffecten werd bij de discipline geluid een aanbeveling geformuleerd in de vorm van een geluidsstudie. Om tegemoet te komen aan deze aanbeveling wordt een bindende overeenkomst zoals vermeld in artikel 2.2.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tussen Nelissen Steenfabrieken en de bevoegde overheid, de Vlaamse Regering, opgemaakt die zal worden opgenomen als bijlage vanaf het Ontwerp van dit GRUP.

Bovengenoemde aanbeveling uit het milieueffectenonderzoek geeft aan dat het sterk aanbevolen wordt om, wanneer de exacte inplanting en karakteristieken van de geplande geluidsbronnen bekend zijn, met behulp van een geluidstudie overschrijdingen en klachten uit te sluiten.

Het totale, specifieke geluidsniveau van de geluidsproducerende installaties in de geplande situatie moet voldoen aan de heersende wetgeving voor geluid in openlucht conform titel II van het Vlarem.

De aanbeveling omvat het uitvoeren van een geluidsstudie om het geluidsvermogeniveau van de nieuwe fabriek te onderzoeken wanneer de exacte inplanting en karakteristieken van de geplande geluidsbronnen gekend zijn. Als uit de geluidsberekeningen blijkt dat er een overschrijding kan plaatsvinden, moet er in dat stadium worden gezocht naar een passende oplossing zodat kan worden voldaan aan de geluidsnormen.

Deze aanbeveling zorgt ervoor dat het specifieke geluid afkomstig van de cumulatie van geluidsbronnen van het bedrijf tot een aanvaardbaar niveau wordt gebracht, zodat binnen het studiegebied kan worden voldaan aan de geldende wetgeving voor geluid.

Bovengenoemde geluidsstudie zal, wanneer zij wordt gefinaliseerd, worden aangeleverd aan het Departement Omgeving zodat zij kan worden gepubliceerd op het uitwisselingsplatform voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op deze manier worden de inspanningen van het bedrijf Nelissen Steenfabrieken en de resultaten publiek ontsloten en kenbaar gemaakt.

10.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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 en weergegeven ("Vertaling naar 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 type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.
De tabel geeft de samenhang weer tussen het toekomstbeeld van het gebied, het verordenende gedeelte (plan en stedenbouwkundig voorschrift) en 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 selectie van de elementen die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften is bewust beperkt gehouden om er in de toekomst voldoende flexibel mee te kunnen omgaan. Het is immers altijd mogelijk dat bij een verdere uitwerking andere technische oplossingen nodig zijn. Enkel die elementen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van het doel worden verordenend vastgelegd.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Ontginning en Waterwinning' en de subcategorie 'gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen'</i> Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen 1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlaktedelfstoffen verwerken. Ook secundaire grondstoffen die aanvullend naast oppervlaktedelfstoffen worden ingezet in het productieproces, mogen worden verwerkt. 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. 1.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen De volgende handelingen zijn toegelaten: - De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlaktedelfstoffen 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 de oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces. - Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces voorafgaat. Kleinhandel is niet toegelaten. - Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.	Artikel 1. gaat over deelgebied 1: Nelissen Het gebied is bestemd voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen: - Het gebruik van secundaire materialen (reststromen en/of gerecycleerde grondstoffen) zal aan belang winnen naast het gebruik van oppervlaktedelfstoffen. 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 oppervlaktedelfstoffen kunnen worden ingezet in het productieproces, mogen binnen deze bestemming worden verwerkt. - Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen 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 (steenfabriek, loodsen, verharde oppervlakten) voor de tijdelijke opslag en verwerking van oppervlaktedelfstoffen uit groeven en van 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 oppervlaktedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces zijn mogelijk. - Andere functies zijn niet toegelaten. - Voorafgaandelijk aan de inrichting van deze zone voor de verwerking van delfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces is ontginning toegestaan als bij een eventuele heropvulling voldoende stabiliteit wordt gegarandeerd met het oog op de latere industriële bebouwing en activiteit. - Bij de inrichting van het gebied moet aandacht besteed worden aan hoe de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de delfstofverwerkende installatie op de omgeving geminimaliseerd kan worden.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De volgende randvoorwaarden worden opgelegd: - Tot de feitelijke ingebruikname van het gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, blijven per perceel alle handelingen mogelijk die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen, gelijkaardige constructies en de uitvoering van verhardingen. - Gebouwen en constructies worden kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd in de omgeving. - Nieuwbouw ter hoogte van van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, heeft een aaneengesloten maximale grondoppervlakte (foodprint) van 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van 15 meter. - De nieuwe fabriek maakt gebruik van emissiearme productietechnieken met als doel de energieprestatie te verbeteren en luchtmissies te verminderen. - Daken worden maximaal ingezet voor installaties voor het opwekken, transporteren en/of opslaan van hernieuwbare energie en/of voor opvang van regenwater. - Ten opzichte van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijfszone wordt voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw. - De bedrijfszone wordt landschappelijk ingekleed door aanleg van een buffer. In Artikel 3 worden de invulling en uitvoering van de buffer beschreven. - Verhardingen ten noorden van de Meulenweg worden aangelegd zodanig dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem. - Bij de inrichting van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt uitgegaan van de principes 'maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik'. Hierbij wordt verharding zo veel mogelijk beperkt. Mobiliteitseffectenstudie Ter hoogte van het deelgebied Nelissen wordt de impact van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer, op de nabije omgeving maximaal beperkt. 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. 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.	De volgende randvoorwaarden worden opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften: - Het bestaande landbouwgebruik moet mogelijk blijven tot het moment dat de percelen hun nieuwe bestemming krijgen. - Gebouwen en constructies moeten kwaliteitsvol worden afgewerkt en geïntegreerd in de omgeving. Zo dienen nieuwe gebouwen (productiehal, hal voor kleivoorbereiding...) aan te sluiten bij de bestaande gebouwen van de steenfabriek. - Nieuwbouw ter hoogte van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, heeft een aaneengesloten maximale grondoppervlakte (foodprint) van 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Hiermee wordt het grondoppervlak dat een gebouw inneemt bedoeld, het omvat de fysieke ruimte die de constructie op de grond beslaat. - Binnen de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, kan voor de bouw van een nieuwe productiehal en het gebouw voor kleivoorbereiding samen maximaal een totale grondoppervlakte (foodprint) van 33.500 m² worden ingenomen. Er wordt hierbij een maximale bouwhoogte van 15 meter gerespecteerd. De gebouwen worden aaneensluitend gerealiseerd. - De bedrijfszone wordt afgeschermd van het omringende landschap door een buffer, gelegen binnen het deelgebied Nelissen. De invulling en uitvoering van de buffer wordt beschreven in Artikel 3. - 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 (hittestress, overstromingsrisico, ...). 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.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
1.3 Bepalingen over installaties voor de productie van hernieuwbare energie 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. 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.	Toelichting over installaties voor de productie van hernieuwbare energie 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).
 <i>Aanduiding in overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i> Artikel 2. Ontsluiting Bepalingen over de ontsluiting De ontsluiting voor personenverkeer en vrachtverkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen uitsluitend ter hoogte van de Kiezelweg (N78). De ontsluiting bestaat enerzijds uit een noordelijke ontsluitingsweg die toegang geeft vanaf de Kiezelweg tot de parkeergelegenheid voor personenwagens, de productiehallen, de stapelplaatsen voor bakstenen en het achterliggende gebied. En anderzijds uit een ontsluitingsweg, meer zuidelijk gelegen die via een interne parallelweg (met de Kiezelweg) een uitgang voor personenverkeer en vrachtverkeer ter hoogte van de Kiezelweg biedt. Aanpassingen aan de toegangswegen en het verharderen ervan is toegelaten. De inrit en de uitrit hebben elk een maximale breedte van 10 meter. Bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op andere aansluitingspunten met de Kiezelweg of via andere wegen zijn niet toegestaan. Enkel voor hulpdiensten kan er een bijkomende ontsluiting worden voorzien. De Meulenweg en de Helleweg worden niet gebruikt voor bedrijfsontsluiting. Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.	Artikel 2. gaat over deelgebied 1: Nelissen In de stedenbouwkundige voorschriften is de ontsluiting van het bedrijf vastgelegd: personenverkeer en vrachtverkeer dat grondstoffen komt leveren en afgewerkt product komt laden, maken gebruik van de noordelijk gelegen toegangsweg vanaf de Kiezelweg naar de bedrijfszone. De zuidelijk gelegen ontsluitingsweg is de enige uitrit vanaf de bedrijfszone naar de Kiezelweg voor al het uitgaand verkeer. Nabijgelegen andere wegen zijn de Meulenweg ten noorden van de bedrijfszone en de Helleweg in het zuiden. Het achterste gedeelte van de Meulenweg snijdt dwars doorheen de zone waarop Artikel 4 van toepassing is. Omwille van praktische overwegingen en veiligheidsredenen werd in zitting van de gemeenteraad van Lanaken van 20 december 2021 overgegaan tot de definitieve vaststelling van de gedeeltelijke opheffing van de gemeenteweg Meulenweg en de goedkeuring van het bijhorend grafisch plan. Het gedeelte van de Meulenweg voorbij het paardenpension tot aan de splitsing met de Leemgroeveweg is afgeschaft en het voorste gedeelte tot aan de Kiezelweg werd behouden. Vanuit de Kiezelweg, langsheen het paardenpension tot aan de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, blijven alle landbouwpercelen bereikbaar voor verkeer in functie van landbouwactiviteiten en voor recreatief verkeer.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <i>Aanduiding in overdruk - vlakvormig</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i> Artikel 3. buffer 3.1 Bepalingen over de overdruk 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. 3.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen in de buffer 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. Om het terrein optimaal te ontsluiten, zijn omschreven, tijdelijke doorgangen in functie van ontginning en landbouw door de buffer toegelaten. Ook de uitvoering van waterbeheersingswerken zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. <u>Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich niet binnen de zone bevindt waarop Artikel 4 van toepassing is:</u> Uitvoering en invulling buffer - De buffer heeft een breedte van minimaal 10 meter. - De buffer aan de zuidkant van deze zone, ter hoogte van de percelen 684N en 684S, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet functioneren als afscherming voor bewoning. De buffer dient hier geen breedte te hebben van 10 meter maar wordt uitgevoerd onder de vorm van een volle haag met een hoogte van enkele meter. - De buffer mag ten aanzien van woonkavels, afgezien van hun functie, geen nadelige impact hebben op de bezonning van deze kavels. Waterbuffering en infiltratie De noordelijke buffer die parallel loopt met de Meulenweg en het gedeelte van de buffer dat doorloopt achter de huiskavels is voorzien van een wadi, een brede, groene greppel, waarin het opgevangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.	Artikel 3. gaat over deelgebied 1: Nelissen <u>Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich niet binnen de zone bevindt waarop Artikel 4 van toepassing is:</u> Uitvoering en invulling buffer - De bufferzone ter hoogte van de percelen 684N en 684P, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet voornamelijk een afscherming vormen voor bewoning op vlak van visuele hinder. In het Plan-MER werd geadviseerd om hier een haag van enkele meter hoog te realiseren om te voorkomen dat het nog aan te leggen parkeerterrein op de bedrijfszone van Nelissen hinder zal voortbrengen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het gedeelte van de buffer binnen perceel 574f wordt gevormd door een dicht begroeide bosstrook. Hier wordt geen wadi voorzien. De naastliggende parking voor personenwagens is uitgerust met infiltratiestroken. <u>Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich binnen de zone bevindt waarop Artikel 4 van toepassing is:</u> Uitvoering en invulling buffer - De breedte van de buffer is minimaal 10 meter breed. Ter hoogte van de westelijke zijde van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is en een stukje aansluitend aan de zuidelijke zijde van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt de buffer als ecologische zone ingericht. Op die locatie is de breedte van de buffer minimaal 15 meter breed. - Om toegang voor de brandweer te voorzien, wordt aan de zone voor de nieuwe fabriek de grasmat over een breedte van 5 meter vervangen door grasdallen of grastegels. Landschappelijke inrichting De concrete invulling en uitvoering van de buffer binnen de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt weergegeven in een geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting. Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelgebied Nelissen wordt een voorstel voor landschappelijke inrichting met terreinprofielen of kortweg inrichtingsstudie gevoegd. Dit is een informatief document 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. Specifiek gaat de inrichtingsstudie in: - 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 beheerplan met aard van de werkzaamheden en tijdstip voor de buffer, het waterbuffersysteem en de infiltratievoorzieningen. In dit beheerplan wordt ook het onderhoud van de poelen voor rugstreeppad opgenomen. Het voorstel voor landschappelijke inrichting 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.	<u>In de stedenbouwkundig voorschriften worden voorwaarden vastgelegd voor de buffer die zich binnen de zone bevindt waarop Artikel 4 van toepassing is:</u> Uitvoering en invulling buffer - Een buffer van minimaal 10 meter breed geeft hier een landschappelijke en ruimtelijke integratie van het bedrijf in zijn omgeving. Ter hoogte van de westelijke zijde van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is en een stukje aansluitend aan de zuidelijke zijde waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt de ecologische structuur versterkt door een buffer met een breedte van minimaal 15 meter aan te houden. - Voorafgaand aan de ontginning van de site werd archeologisch onderzoek uitgevoerd. Vondsten werden in het verleden overgebracht naar het Gallo-Romeins Museum in Tongeren. Ter hoogte van de bufferzone kan er een mogelijkheid worden voorzien voor erfgoedduiding (bv. door het plaatsen van panelen met informatie over de vondsten). Toelichting bij de bepalingen over landschappelijke inrichting Om tot een gebiedsspecifieke inrichtingsstudie te komen, werden aspecten zoals biodiversiteit, erosieproblematiek, infiltratiemogelijkheden, compatibiliteit met het naastliggende landbouwgebied en landschappelijke integratie onderzocht in de milieubeoordeling. Op basis van de resultaten werd een inrichtingsstudie opgemaakt voor de zone waarop Artikel 4 van toepassing is. Hierin staan de concrete invulling en uitvoering van de buffer beschreven. De buffer situeert zich steeds binnen de perimeter van het deelgebied Nelissen. Omdat het omgorden met een dicht groenscherm van hoge bomen vreemd is aan de nabije omgeving, worden solitaire hoogstambomen op strategische locaties voorzien, gecombineerd met beperkte bomenrijen, aarden wallen, grasbufferstroken, struwelen en houtkanten. In combinatie met de greppels die deel uitmaken van het waterbuffersysteem zal deze structuur een interessante biotoop voor de omgeving opleveren. De inrichtingsstudie die gevoegd werd bij de omgevingsvergunning van 25/06/2020 is opgenomen als bijlage bij deze toelichtingsnota en kan de basis vormen voor het uitwerken van een geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting.

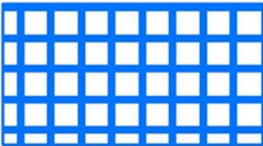
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Aan alle elementen in het geïntegreerd voorstel voor landschappelijk inrichting wordt hierbij een concrete timing voor realisatie gekoppeld. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die betrekking heeft op het deelgebied Nelissen kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De bestaande inrichtingsstudie kan als voorbeeld dienen. Tijdelijke doorgangen in de buffer Tijdelijke doorgangen door de buffer in functie van ontsluiting van het terrein zijn enkel toegelaten zoals hieronder aangegeven: - Aan de westzijde van het deelgebied Nelissen, ter hoogte van het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' en gescheiden door het verlengde van de Leemgroeieweg, worden voor de aanvoer van grondstoffen tijdelijk twee doorgangen met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Na afloop van ontginning van het ontginningsgebied 'Leembank' worden de doorgangen in de buffer gedicht. - Aan de zuidzijde van het deelgebied Nelissen, ter hoogte van de Helleweg, wordt tijdelijk één doorgang voor landbouwdoeleinden met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Wanneer de bedrijfsuitbreiding ter hoogte van de landbouwpercelen aan de Helleweg is gerealiseerd, wordt deze doorgang in de buffer gedicht. Waterbeheersing, waterbuffering en infiltratie Aan de westelijke grens van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt de buffer voorzien van een walletje dat waterremmend zal optreden. De buffer is, uitgezonderd de zones waar een houtkant zal worden gerealiseerd volgens het geïntegreerd voorstel voor landschappelijk inrichting, voorzien van een greppel waarin het opvangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.	Toelichting bij de tijdelijke doorgangen in de buffer 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 vast te leggen dat toegangswegen enkel kunnen worden toegelaten voor zover ze expliciet bepaald zijn in het GRUP. Nelissen Steenfabrieken haalt grondstoffen uit het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' en voert deze rechtstreeks naar de verwerkingseenheid van Nelissen (om zo weinig mogelijk de openbare weg te belasten). Hiervoor worden tijdelijk twee openingen met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer aan westelijke zijde van het terrein voorzien. De positie van de doorgangen is afgestemd op de huidige en toekomstige ontginning in het gebied. Na afloop van ontginning van het gebied 'Leembank' worden de doorgangen in de buffer gedicht. Aan de zuidzijde van het deelgebied Nelissen, ter hoogte van de Helleweg, wordt de buffer tijdelijk onderbroken voor één ontsluiting. Deze doorgang laat de plaatselijke landbouwer toe om op de percelen te geraken. Bij realisatie van de bedrijfsuitbreiding ter hoogte van de betreffende landbouwpercelen aan de Helleweg moet ook hier de doorgang in de buffer worden gedicht. Waterbeheersing, waterbuffering en infiltratie Omdat de projectzone in erosiegevoelig gebied ligt, kunnen modderstromen schade toebrengen aan bestaande en aan nieuwe constructies. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) aan de westelijke grens van het projectgebied, kan modderwateroverlast worden voorkomen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<i>Aanduiding in overdruk - vlakvormig</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i> <i>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming heeft dit gebied als bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'.</i> Artikel 4. Nabestemming bouwvrij agrarisch gebied 4.1 Nabestemming Vanaf de beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlaktedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw. De nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' treedt in werking. De beëindiging van de activiteiten wordt gedefinieerd als een definitieve stopzetting van de hoofdactiviteit (verwerking van oppervlaktedelfstoffen en van 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. Zodra de nabestemming bouwvrij agrarisch gebied in werking treedt, wordt de buffer, zoals beschreven in Artikel 3, opgeheven. Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt volgens de regelgeving en de code van goede natuurpraktijk. 4.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelgebied Nelissen wordt nagegaan of de activiteiten met betrekking tot verwerking van oppervlaktedelfstoffen en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces hier nog actueel zijn. Bij stopzetting van deze activiteiten worden de percelen ter hoogte van het deelgebied Nelissen in een staat gebracht die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming. Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' zijn toegelaten (bijvoorbeeld afbraak van gebouwen, ontharden van oppervlaktes,...). Na verwijderen van gebouwen en verhardingen worden de percelen kwaliteitsvol heraangelegd in functie van professionele, grondgebonden landbouw.	Artikel 4. gaat over deelgebied 1: Nelissen Toelichting over de nabestemming De bedrijfsuitbreiding in functie van de verwerking van oppervlaktedelfstoffen is te verantwoorden gezien de aanwezigheid van de delfstof leem in de nabije omgeving. Voor ander ondernemerschap is deze bedrijfssite niet optimaal gesitueerd. Wanneer de bedrijfsactiviteiten in de toekomst worden stopgezet en er geen oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces meer worden verwerkt op de site, krijgt de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'. Na verwijderen van gebouwen en verhardingen worden de percelen kwaliteitsvol heraangelegd 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. Toelichting over de landbouwactiviteiten Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of veeteelt voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied. Een aantal constructies zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied (art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010). Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastictunnels, roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren... Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Vanaf het moment dat de nabestemming in werking treedt, zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten, behalve het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen. 4.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - 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 droogte; - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren 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. De in artikel 4.1 t.e.m. 4.2 genoemde handelingen 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.	Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden. Toelichting over waterbeheer en groene infrastructuur In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. 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... Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren 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 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. De door de Vlaamse Regering vastgestelde waterbeheerplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen voor handelingen. 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). Onder kleine landschapselementen worden natuurlijke elementen in het landschap verstaan zoals bomenrijen, holle wegen, taluds, bronnen, poelen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	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 bij voorkeur volgens de code van goede natuurpraktijk (Omzendbrief LNW/98/01 van 10 november 1998). 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...).
 <i>Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' en de subcategorie van gebiedsaanduiding 'bouwvrij agrarisch gebied': in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat de oprichting van gebouwen er niet is toegelaten'.</i> Artikel 5. Bouwvrij agrarisch gebied 5.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. 5.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten behalve het oprichten van gebouwen, en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen. 5.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - 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;	Artikel 5. gaat over deelgebied 2: Ter Hocht Toelichting over de landbouwactiviteiten Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of veeteelt voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied. Een aantal constructies zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied (art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010). Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastictunnels, roterend luchtmengetoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren... Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies. Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden. Toelichting over waterbeheer en groene infrastructuur In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- 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 droogte; - 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 daarbij de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast. De in artikel 5.1 tot 5.2 genoemde handelingen 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.	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... Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden... 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 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. De door de Vlaamse Regering vastgestelde waterbeheerplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen voor handelingen. 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). 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 ecosystemendiensten aan het gebied. Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt bij voorkeur volgens de code van goede natuurpraktijk (Omzendbrief LNW/98/01 van 10 november 1998). 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...).

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <i>Aanduiding in overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.</i> Artikel 6. Reservatiedienstbaarheidsgebieden voor waterwegen De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.	Artikel 6. gaat over deelgebied 2: Ter Hocht

10.3 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in het verordenende grafische plan de stedenbouwkundige voorschriften van de volgende plannen opgeheven:

Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

Gewestplan Limburgs Maasland (KB 1.09.1980):

- Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied

BPA 'Industriezone Kesselt Uitbreiding' (1994):

- Uitbreiding ontginningsgebied met herbestemming agrarisch gebied

GRUP Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning – Oppervlaktedelfstofzone "Leem in Zuid-Limburg" (afgekort als: GRUP Leem in Zuid-Limburg) (KB 22 september 2006).

Voor een gedeelte van deelplan 3 worden de bepalingen van dit gewestelijk RUP opgeheven en vervangen door de bepalingen van voorliggend GRUP 'Nelissen Steenfabrieken NV'.

- Ontginningsgebied met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

De bestaande, geldende voorschriften voor de zones die reeds eerder een bestemming als 'gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen' hebben gekregen conform deelplan 11 uit het GRUP Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning – Oppervlaktedelfstofzone "Leem in Zuid-Limburg" (afgekort als: GRUP Leem in Zuid-Limburg) (KB 22 september 2006) en de zone van het GRUP Historisch gegroeid bedrijf Steenfabrieken Nelissen NV (KB 13 januari 2017), zullen worden geïntegreerd en geactualiseerd. De contouren van deze zones werden meegenomen in dit GRUP om de leesbaarheid en transparantie van de planningssituatie ter hoogte van de site te bevorderen.

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

Uiterst noordelijk van de bedrijfssite vangt vanaf de Kiezelweg de Meulenweg aan die toegang geeft tot de Leemgroeeweg en de landbouwpercelen aanliggend aan de Meulenweg. Omwille van praktische overwegingen en veiligheidsredenen werd in zitting van de gemeenteraad van Lanaken van 20 december 2021 overgegaan tot de definitieve vaststelling van de gedeeltelijke opheffing van de gemeenteweg Meuleweg en de goedkeuring van het bijhorend grafisch plan. Het gedeelte van de Meulenweg voorbij het paardenpension tot aan de splitsing met de Leemgroeeweg is afgeschaft en het voorste gedeelte tot aan de Kiezelweg werd behouden.

Deelgebied 2: Ter Hocht

Gewestplan Limburgs Maasland (KB 1.09.1980):

- Woonuitbreidingsgebieden
- Woongebied

In het vergunningenregister (versie 2021) zijn weigeringen te vinden die refereren naar percelen binnen het deelgebied Ter Hocht:

- 73042_2008_602
- 73042_2008_603 (1)
- 73042_2008_603 (2)

De bevoegde instanties hebben zich in het verleden negatief uitgesproken over bebouwingsmogelijkheden op (delen van) percelen binnen het deelgebied Ter Hocht.

Er is bijgevolg geen verkavelingsvergunning van kracht en er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

11 Bijlage: Inrichtingsstudie met plan en bijhorende profielen

Beschrijving Inrichtingsstudie

Voor de buffering van het bedrijf Nelissen Steenfabrieken NV met de omgeving werd in 2019 een voorstel voor landschappelijke inrichting opgesteld. Op basis van de resultaten, bekomen uit het milieueffectenonderzoek, werd een inrichtingsstudie voor de buffer ter hoogte van de uitbreidingszone opgemaakt. De uitvoering en invulling van de buffer werden in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP vertaald.

De voorziene uitbreidingen van het bedrijf zullen in de tijd gespreid worden. De landschapsinkleding zal geleidelijk gebeuren samen met de verdere ontwikkeling en ingebruikname van het terrein. Op korte termijn zullen de landbouwactiviteiten op het bedrijfsterrein aanwezig blijven. Op langere termijn zullen vooral de nieuwe productiehal, de leemopslagplaatsen en de tasvelden het landschapsbeeld bepalen.

De bedrijfssite wordt aan drie zijden door een glooiend, open akkerlandschap omgeven. Aan de oostzijde is op korte afstand de woonwijk Kesselt gelegen.

De uitbreiding van het bedrijf zal mogelijk een impact op de omliggende bewoners hebben. De belangrijkste woningen in de omgeving betreffen:

- Woonwijk ten oosten van het bedrijf met vrijstaande woningen (Kesselt);
- Een landbouwbedrijf in het noordoosten van de site met een paardenpension;
- Een actieve landbouwzetel ten zuiden van de steenfabriek.

Het toekomstige bedrijf zal vanuit de omliggende gehuchten Lafelt, Vlijtingen en Hees gedeeltelijk zichtbaar zijn. De zichtbaarheid wordt hier beperkt door het golvend karakter van het landschap.

De afstand van het bedrijf tot Lafelt bedraagt ongeveer 0,8 kilometer. Lafelt ligt op een hoogte van ca. +92 meter TAW. Tussen het bedrijf en Lafelt bevindt zich een hoogte-eiland van +97,5 meter TAW. De bedrijfssite zal hierdoor voor veel inwoners niet of slechts gedeeltelijk zichtbaar zijn.

De huizen aan de zuidzijde van Hees liggen op ongeveer 0,6 kilometer van de bedrijfssite. Hees is op een hoogte van ca. +75 meter TAW gelegen. Het bedrijf is op een hoogte van ca. +90 meter TAW gelegen. Tussen het bedrijf en de bedrijfssite is de hoogte + 85 meter TAW. Het reliëf loopt dus licht op in de richting van het bedrijf. Het bedrijf zal hierdoor voor de bewoners aan de zuidzijde van Hees (gedeeltelijk) zichtbaar zijn.

Vlijtingen ligt op een grotere afstand (1,4 kilometer) van de bedrijfssite, op een hoogte van ca. +80 meter TAW. Tussen het bedrijf en Vlijtingen is een hoogtelijn van +90 meter TAW gelegen. Hierdoor zal het bedrijf slechts gedeeltelijk zichtbaar zijn. Door de grotere afstand is het horizonbeslag relatief klein.

Uit bovenstaande gegevens is af te leiden dat vooral de noordkant van de bedrijfssite moet gebufferd worden ten opzichte van woningen in de Toekomststraat te Hees.

Voor de landschappelijke inkleding voorziet Nelissen Steenfabrieken bufferstroken van 10 tot 15 meter breed binnen de perimeter van de bedrijfssite. De belangrijkste functies van deze bufferzone zijn:

- Landschappelijke en ruimtelijke integratie van de site in de omgeving,
- Vermijden van overlast (geluidsoverlast, visuele hinder, erosie),
- Bevorderen van de biodiversiteit.

In 2012 stelde de VLM in opdracht van Leembank BV een inrichtingsplan voor de leemontginning van Lafelt op. De VLM stelde in dit rapport voor om aan de westzijde van het bedrijf een ecologische invulling in de vorm van een akkerrandbeheer aan te leggen. Voor het natuurbehoudsaspect werd expliciet gewezen op het potentieel belang van het gebied voor hamster en akkervogels (o.a. geelgors, grauwe gors, patrijs, gele kwikstaart,...). Deze soorten vereisen in hoofdzaak een open (graan)landschap met veel microstructuren (perceelsranden, overhoekjes, onverharde wegen e.d.).

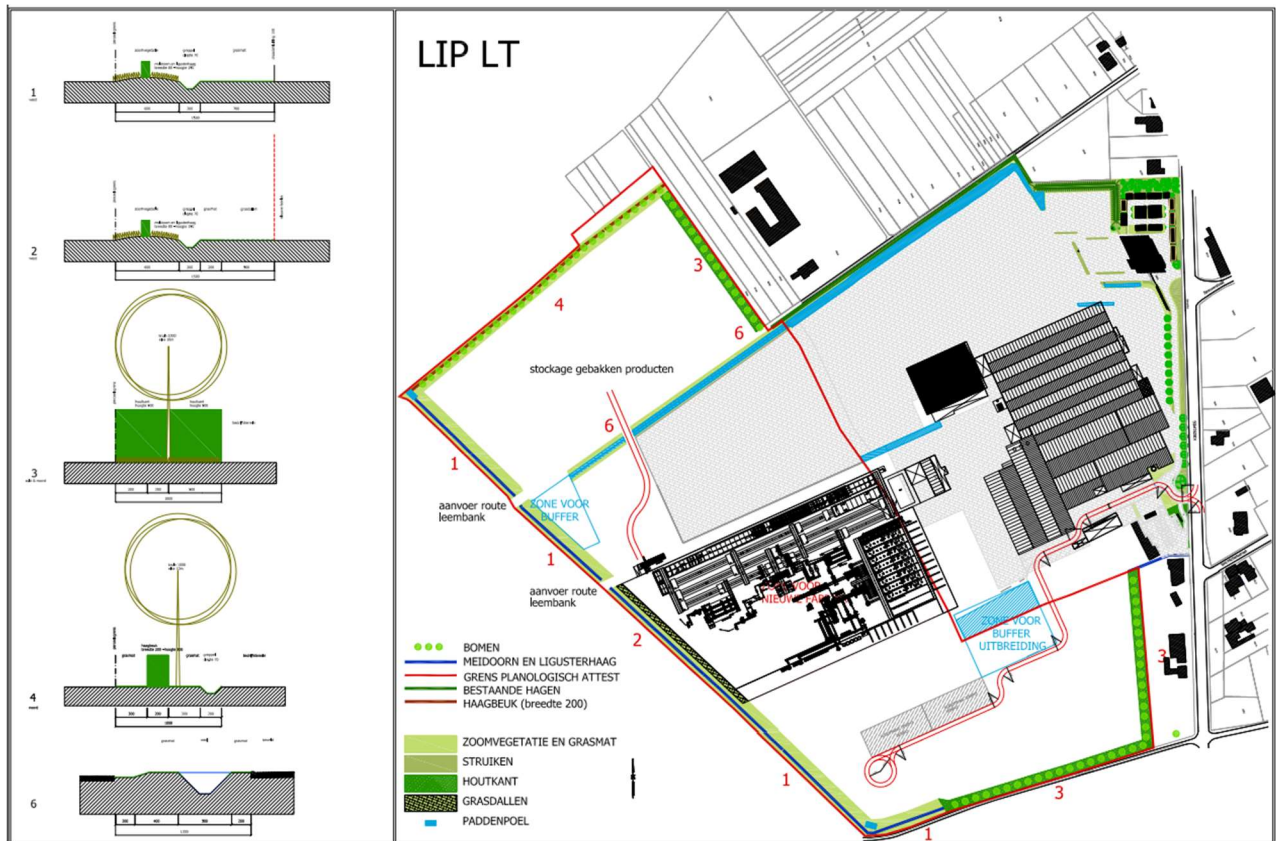
In onderstaande inrichtingsstudie wordt aan deze ecologische functie aan de westzijde van het bedrijf invulling gegeven. Vanuit deze zijde is de overlast klein (afwezigheid bewoning) en is het bedrijf vanuit de omliggende gehuchten niet of slechts beperkt zichtbaar. Omwille van deze ecologische meerwaarde en een beperkte overlast (visueel) wordt vanuit de discipline landschap deze invulling aan de westzijde ondersteund.

Aan de voorzijde van het bedrijf (oostkant, straatzijde, zijde Kesselt) is reeds een vormelijke aanplanting (siertuin) aanwezig. Bij de aanleg werd met volgende aspecten rekening gehouden:

- Veiligheid van de in- en uitritten,
- Esthetische inkleding hoofdgebouw met parking,
- Hoge haag voor onttrekking van productie-entiteiten aan het zicht.

De N78-Kiezelweg met restanten van een laan hoge bomen (plataan) en een opgaand reliëf zorgen ervoor dat het bedrijf vanuit de woonwijk Kesselt grotendeels aan het gezicht onttrokken wordt. Vanuit vele gezichtsassen is alleen de vroegere schoorsteen (momenteel beschouwd als kunstobject) waarneembaar.

Op onderstaande Inrichtingsstudie is de buffering van Nelissen Steenfabrieken op lange termijn weergegeven. Bij de afbakening van de plancontour is al rekening gehouden met de milderende maatregel uit het onderzoek naar de milieueffecten waarbij de strook ten noordwesten van de bedrijfssite (0,78 ha) geen deel meer uitmaakt van het deelgebied Nelissen.



Figuur: Inrichtingsstudie

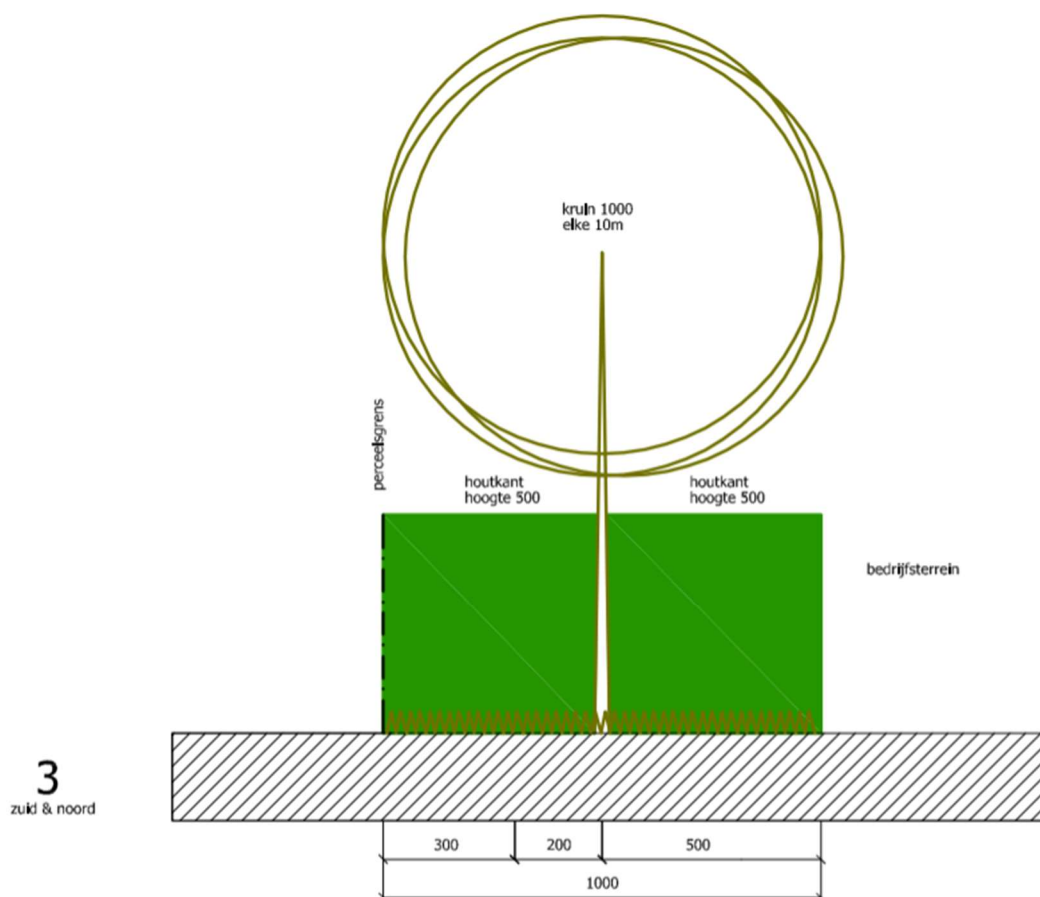
Zuidzijde

Aan de *zuidzijde* wordt de bedrijfssite begrensd door de Helleweg. Op korte afstand van de bedrijfssite is een landbouwbedrijf gelegen. Vanuit deze positie zullen de nieuwe zandverdelingsinstallatie en de opslagplaatsen voor klei en leem zichtbaar zijn. Meer zuidelijk is het landschap open, golvend en in landbouwgebruik.

Hinder kan potentieel voorkomen bij de plaatselijke landbouwer en enkele woningen langs de Kiezelweg. Aan deze zijde van de straat wordt een hogere bufferzone in de vorm van een houtkant voorzien.

Opmerking: De plaatselijke landbouwer heeft bij Nelissen Steenfabrieken gemeld dat hij geen bufferzone prefereert. Als reden haalde hij aan dat bufferstroken de verspreiding van 'distels en andere onkruiden' in de hand werken en dat ongedierte hier een onderkomen zou vinden en gemakkelijk tot op zijn bedrijf zou geraken. Vanuit ecologisch standpunt zijn deze inzichten echter onjuist. Om tegemoet te komen aan voorgenoemde wordt geopteerd om aan deze zijde een 'houtkant' te voorzien. Deze houtkant van 10 m breed wordt aangeplant met bomen en struiken die op een natuurlijke manier kunnen groeien (geen haagbeheer).

Op lange termijn wordt aan de zuidzijde en een deel van de oostzijde (nr. 3 op de inrichtingsstudie) een buffer in de vorm van een houtkant voorzien.

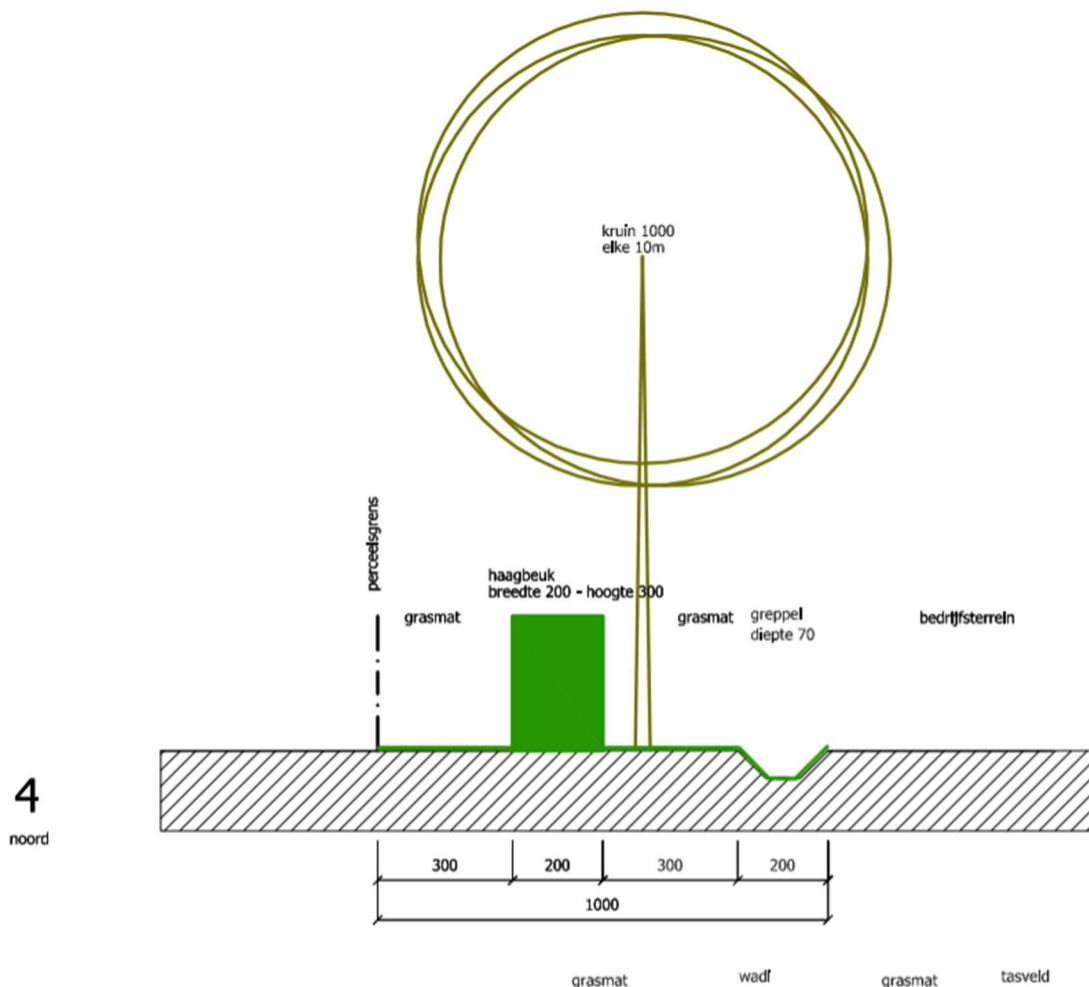


Figuur: Dwarsprofiel voor de houtkant.

Noordzijde

Aan de *noordzijde* wordt de site voor een groot deel begrensd door de Meulenweg. Op lange termijn wordt ten noorden van de Meulenweg een nieuw tasveld aangelegd. Vanuit het noorden zullen op termijn vooral het bestaande tasveld, het nieuwe tasveld en het kantoorgebouw zichtbaar zijn.

Aan de noordzijde van het nieuw tasveld (nr. 4 op de inrichtingsstudie) wordt bijkomend een gracht voorzien om afstromend water op te vangen.



Figuur: Houtkant met gracht.

Aan de oostzijde van het Nieuwe tasveld (nr 3 op de inrichtingsstudie) wordt geen gracht voorzien omdat hier geen afstromend water wordt verwacht. Hier wordt enkel een houtkant voorzien.

Westzijde

De ecologische buffer aan de *westzijde* van het bedrijf heeft een breedte van 15 m (nr. 3 op de inrichtingsstudie). Deze breedte wordt gekozen om een groter areaal te bekomen. Het areaal van een biotoop bepaalt immers de grootte van de populatie en hiermee de overlevingskansen. Hiermee wordt een areaal van ca. 1,5 ha als leefgebied voor akkervogels gerealiseerd. De invulling van de ecologische buffer wordt in meer detail beschreven in de discipline biodiversiteit. Ter hoogte van de zone voor de nieuwe fabriek wordt de grasmat over een breedte van vijf meter vervangen door grasdallen (of grastegels) (nr. 2 op de inrichtingsstudie). Dit om toegankelijkheid voor de brandweer te voorzien. Deze semi-verharde strook zal in geen geval worden gebruikt door bedrijfsvoertuigen of andere voertuigen. Er is geen nood aan doorgang achter de nieuwe fabriek. Enkel voertuigen van de brandweer zullen, indien dit nodig zou zijn, gebruik maken van deze strook.

Voor de aanleg van de bufferstroken ten noorden en ten zuiden van de bedrijfssite moet gekozen worden voor inheemse bomen en struiken. Voor bomen komen in aanmerking: Veldesdoorn, Gewone esdoorn, berk, haagbeuk, Beuk, Gewone es, Ratelpopulier, zoete kers. In de struiklaag kunnen volgende soorten worden aangeplant: hazelaar, Rode kornoelje, Meidoorn, Wilde kardinaalsmuts, Sporkehout, klimop, hulst, wilde liguster, Inlandse vogelkers, sleedoorn, wegedoorn. Deze bufferstroken moeten periodiek onderhouden worden (hakhoutbeheer).

Ter hoogte van de ecologische buffer wordt een lage omgeving zonder veel opgaande elementen vooropgesteld. Hiervoor moet ook onderhoud langs de buitenzijde mogelijk zijn. Bij de aanleg moet bijgevolg ook rekening worden gehouden met de toegankelijkheid. Alternatief gebruik van de bufferzones moet vermeden worden.

De bufferzone aan de zuidkant van het gebied, ter hoogte van de bestaande bedrijfssite, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet functioneren als afscherming voor bewoning. Hier wordt echter gekozen voor een haag van enkele meter hoog. Dit om te voorkomen dat het parkeerterrein van het appartementsgebouw wordt aangesneden.

LIP LT

stockage gebakken producten

aanvoer route leembank

ZONE VOOR BUFFER

aanvoer route leembank

ZONE VOOR NIEUWE PBP

ZONE VOOR BUFFER UITBREIDING

LEGENDA:

- BOMEN
- MEIDOORN EN LIGUSTERHAAG
- GRENS PLANOLOGISCH ATTEST
- BESTAANDE HAGEN
- HAAGBEUK (breedte 200)
- ZOOMVEGETATIE EN GRASMAT
- STRUIKEN
- HOUTKANT
- GRASDALLEN
- PADDENPOEL