

# Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk – deelgebied 11 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – Zuiderring/Bosdel



## Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

DEPARTEMENT  
RUIJTE VLAANDEREN



Vlaamse  
overheid



# **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**

## **deelgebied 11 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – Zuiderring/Bosdel**

De ontwerpers,

Ann Maurissen - Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk – deelgebied 11 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – Zuiderring/Bosdel'.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

De Vlaamse minister van Omgeving,  
Natuur en Landbouw,

Geert BOURGEOIS

Joke SCHAUVLIEGE



**KH**

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid".*

**Artikel 11.1 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel.**

11.1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit middelschalige en grootschalige kleinhandel.

Het betreft individuele middelschalige winkels of concentraties van middelschalige winkels voor zover het gaat om ruimtebehoevende kleinhandelszaken die omwille van hun omvang niet mogelijk zijn in het kerngebied en die complementair zijn ten opzichte van de handel in het centrum.

De minimumoppervlakte van de handelsactiviteit is 600m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.

Eén grootschalige supermarkt is toegelaten. Eén reclamezuil met een maximale bouwhoogte van 35 meter is toegestaan.

De niet bebouwde ruimte moet ingericht worden als kwalitatieve buitenruimte in functie van personeelsparking, laden en lossen of als groencorridor. De niet benutte onbebouwde ruimte moet ingericht worden als groencorridor. De parking moet één geheel vormen met de inrichting voor laden en lossen. Laden en lossen is enkel vergunbaar ter hoogte van de gevels die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de ontsluitingsweg voor laden en lossen. Alle elementen ten behoeve van laden en lossen moeten visueel afgeschermd worden van de kwalitatieve buitenruimte.

De structuur van de zone wordt gerealiseerd door middel van noord-zuidgerichte inpassing van de grootschalige bouwvolumes. Door de volumes zo in te passen is het mogelijk om de groenstructuur van de steilrand van het Kempisch plateau binnen te trekken in de zone.

Ten noorden van de centrale as dienen 3 groene vingers van minstens 20 meter en één groene vinger van minstens 10 meter breed van noord naar zuid gerealiseerd.

Ten zuiden van de esplanade dienen 2 groene vingers van minimum 20m breed van noord naar zuid gerealiseerd. De groene vingers ten noorden en ten zuiden van de esplanade worden in elkaars verlengde aangelegd. Deze groene vingers worden ingericht volgens de voorschriften van artikel 11.1.9.1 groencorridor.

Om de groene vingers te versterken alsook een visuele buffer te bekomen ten aanzien van de eventuele laad- en loszone of de personeelsparking moet de niet bebouwde ruimte ingericht worden in functie van de aanliggende groencorridors.

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven, onderhoud- en instandhoudingswerken zijn mogelijk. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden is niet mogelijk.

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:

- industriële productie en verwerking van goederen;
- bedrijvigheid met betrekking tot de bewerking en verwerking van grondstoffen;
- bedrijvigheid met betrekking tot op- en overslag en fysieke distributie;
- afvalverwerking en recyclage;

- het stapelen van goederen in open lucht;
- overnachtingsaccommodatie;
- het aanleggen van parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg
- autonome kantoren
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite of gemeenschappelijk voor meerdere bedrijven op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- parkeermogelijkheden voor de bezoekers.

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake groenaanleg, buffering, ontsluiting, waterhuishouding en verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting, zuinig ruimtegebruik en parkeren.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

**Artikel 11.1.2. Groencorridor en landschapsbuffer.**

11.1.2.1. Inrichting groencorridor

Langsheen de Hondeskuilstraat dient een groencorridor van minimaal 30 meter breed aangelegd te worden. De groencorridor is bestemd voor instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle groencorridor. In de groencorridor is de aanleg van een ontsluitingsweg voor hulpdiensten toegelaten voor zover de aanleg gebeurt in gestabiliseerd gras- en/of heidevegetatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde bepalingen:

- De inrichting gaat uit van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant;
- De inrichting bewerkstelligt een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;
- De inrichting is beeldbepalend;
- De inrichting garandeert voldoende buffering betreffende licht en zichthinder van en naar de site;
- De inrichting hypothekeert de migratie van fauna niet;
- De aanplant van de beplanting is in volledige overeenstemming met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur is enkel gericht op het toegankelijk maken van de groencorridors in functie van de zwakke weggebruiker.

Volgende handelingen zijn niet toegelaten:

- ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van nooddiensten);
- het inrichten van parkeervoorzieningen;
- buitenopslag van goederen;
- containers;
- afsluitingen en poorten.

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten (gebouwgedeeltes) gelegen in de zone groencorridor die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden in de zone voor groencorridor is niet mogelijk.

Het uitbreiden van het gedeelte van bestaande gebouwen gelegen buiten de bestemmingszone 'groencorridor en landschapsbuffer' is toegelaten.

Bij een grondige verbouwing of (ver)nieuwbouw van het gebouwgedeelte gelegen binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel moet het gedeelte van het gebouw dat gelegen is in de bestemmingszone groencorridor en landschapsbuffer gesloopt en de groencorridor aangelegd worden.

#### 11.1.2.2 Inrichting landschapsbuffer

Langsheen de noordelijke zijde van het gebied dient een landschapsbuffer van minimaal 10 meter breed aangelegd te worden.

Het bestaande bedrijf (perceel 956r6) dat gelegen is in deze zone kan tijdelijk behouden blijven. Bij stopzetting van de huidige activiteiten en wanneer wordt overgegaan tot nieuwbouw moet tegelijk ook de op het grafisch plan aangeduide buffer worden gerealiseerd.

Verbouwen van het bestaande gebouw is toegestaan, uitbreiding ervan is niet toegestaan.

De zone wordt ingericht voor visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's van de zone voor specifieke bedrijvigheid voor kleinhandel ten opzichte van de aanliggende Kempische steilrand.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde bepalingen:

- De inrichting gaat uit van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant;
- De inrichting bewerkstelligt een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;
- De inrichting is beeldbepalend;
- De inrichting garandeert voldoende buffering betreffende licht en zichthinder van en naar de site;
- De inrichting hypothekeert de migratie van fauna niet;
- De aanplant van de beplanting is in volledige overeenstemming met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.

Volgende handelingen zijn niet toegelaten:

- Met uitzondering van een fiets- en voetpad, de aanleg, het onderhoud en beheer van constructies;
- Het opslaan van goederen en/of producten;
- Het inrichten van parkeervoorzieningen;
- Reliëfwijzigingen die het rooien van de bestaande aanplant vereisen.



*Symbolische aanduiding*

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

**Artikel 11.2. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer.**

De ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer gebeurt uitsluitend via de bestaande wegnis naar de Zuiderring.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "overig groen".*



### **Artikel 11.3. Parkzone.**

Het gebied wordt ingericht als een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming en voorzieningen voor park, buffering en/of infiltratie van hemelwater, zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan hieronder vermelde voorschriften:

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en tuinaanleg nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "lijninfrastructuur".*

### **Artikel 11.4. Gebied voor weginfrastructuur en centrale as.**

11.4.1. De zone ter hoogte van de Hondeskuilstraat is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

11.4.2 De centrale zone, te midden van de kleinhandelszone en oost-west gericht, moet worden ingericht en beheerd als een kwalitatief hoogstaande, langgerekte esplanade voor zwakke weggebruikers.

Gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de hulpdiensten, is slechts toegestaan op drie plaatsen, ter hoogte van de kruisingen met de ontsluitingswegen.

De inrichting van de zone dient qua materiaalgebruik en vormgeving in zijn totaliteit één homogeen geheel te vormen.

Doorsteken voor gemotoriseerd verkeer moeten beperkt zijn tot maximum 3, alsook beperkt tot een maximale breedte van 4 meter.