

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## 'Albertknoop' in Lanaken



### **Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften**



gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# ‘Albertknoop’ in Lanaken

in uitvoering van de nadere uitwerking  
van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Albertknoop’ in Lanaken

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,

Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege



**Artikel 1. Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter**  
***Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijventerreinen.***

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten, of uit het gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces.

Minimaal vijftig procent van het bedrijventerrein dient te worden ingenomen door bedrijven die watergebonden zijn; voor het overig gedeelte geldt deze verplichting niet

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

- productie en verwerking van goederen
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- productie van energie of energierecuperatie
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie
- logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde gerekend.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de (her-)aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van bestaande ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de bestemming als specifiek regionaal bedrijventerrein. Handelingen in het kader van de bestemming als specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn toegelaten voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3, § 1, van het samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren
- kleinhandel
- autonome horeca, motel- en congresfaciliteiten

- luidruchtige (binnen)recreatie en discotheken.

Alle werken, handelingen en wijzigingen 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
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers
- het afgraven en afwerken van het kanaaltalud op het niveau 61,5 TAW
- het aanleggen van kade- en wegeninfrastructuur en het aanleggen/verleggen van nutsleidingen.

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

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<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.

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen
- percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.

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 en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd, 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 toegelaten.

Afstromend hemelwater mag niet rechtstreeks naar het Albertkanaal worden afgevoerd, noch naar het Zouwdal.

De bestaande Van Akenweg wordt behouden als trage verbindingsweg (buurtweg nr.3), hier wordt geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. Deze trage verbindingsweg krijgt, zoals bepaald in artikel 5, een groene inkleding.

Bij vergunningsaanvragen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, voor de aanleg van windturbines, voor de aanleg van wegenis zowel voor de interne ontsluiting als voor de externe ontsluiting van het

bedrijventerrein en voor de vestiging van een bedrijf, die betrekking hebben op gronden die bestemd zijn als zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en zijn omgeving. De inrichtingsstudie houdt in het bijzonder rekening met de bepalingen inzake buffering, het watergebonden karakter van de activiteiten, de inrichting van het bedrijventerrein in relatie met zijn omgeving en in het bijzonder de landschappelijke inpassing ten opzichte van de omliggende woonwijken, waterbeheersing, ontsluiting en de inpassing van fietsvoorzieningen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.



## **Artikel 2 *Overdruk*: Ruimtelijk structurerende buffer**

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

Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een structurerende groenbuffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's en ecologische natuurverbindingfunctie.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van verstevigingswerken voor het talud, de aanleg en het onderhoud van voet- en fietswegen en de toegankelijkheid van de akkers en weilanden.

De aanleg van wegen voor de ontsluiting van bedrijventerreinen is niet toegelaten, met als enige uitzondering de aanleg van een ontsluitingsweg voor het aangrenzend bedrijf ten zuiden van het gebied, met het voorzien van een veilige kruising met voet- en fietspad.

Handelingen voor de (her-)aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van bestaande ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden zijn in deze zone toegelaten.

De buffer moet ingericht en beplant zijn vooraleer het kanaaltalud in het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter kan worden ontgraven. Het gedeelte van het kanaaltalud dat binnen de overdruk 'structurerende groenbuffer' valt, kan niet worden ontgraven.

Bij vergunningsaanvragen voor de inrichting van de structurerende groenbuffer wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en zijn omgeving. De inrichtingsstudie houdt in het bijzonder rekening met de bepalingen inzake buffering, het watergebonden karakter van de activiteiten, de inrichting van het bedrijventerrein in relatie met zijn omgeving, waterbeheersing, ontsluiting en de inpassing van fietsvoorzieningen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.



### **Artikel 3 Overdruk: Bouwvrije zone**

***Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur .***

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten of de zone te gebruiken voor buitenopslag van goederen.

Wel toegelaten zijn handelingen in functie van de waterhuishouding, zoals de aanleg van bufferbekkens. Daarnaast zijn ook werken, handelingen toegelaten en wijzigingen voor wegen, leidingen, telecommunicatie infrastructuur en parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer. De daartoe noodzakelijke verhardingen worden maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd. , evenals werken in functie van de waterhuishouding zoals de aanleg van bufferbekkens.

Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de inrichting van de bouwvrije zone of aanvragen waarbij de bouwvrije zone betrokken is, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en zijn omgeving. De inrichtingsstudie houdt in het bijzonder rekening met de bepalingen inzake buffering, het watergebonden



karakter van de activiteiten, de inrichting van het bedrijventerrein in relatie met zijn omgeving, waterbeheersing, ontsluiting en de inpassing van fietsvoorzieningen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.



#### **Artikel 4. Overdruk – symbolische aanduiding: Hoofdontsluiting**

*Deze symbolische aanduiding (indicatief) behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

De overdruk is de indicatieve aanduiding van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt uitsluitend ontsloten via het noordelijk aansluitende bestaande bedrijventerrein Europark (grondgebied gemeente Lanaken).



#### **Artikel 5 Overdruk – symbolische aanduiding: Verbinding voor langzaam verkeer**

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

Een nieuwe fietsverbinding moet worden ingericht doorheen de ruimtelijk structurerende buffer (overdrukzone) en, met een groene inkleding, ter hoogte van de Van Akenweg.

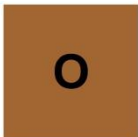
Bij vergunningsaanvragen voor de inrichting van de structurerende groenbuffer waarvan de aanleg van de trage verbinding een onderdeel is, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en zijn omgeving. De inrichtingsstudie houdt in het bijzonder rekening met de bepalingen inzake buffering, het watergebonden

karakter van de activiteiten, de inrichting van het bedrijventerrein in relatie met zijn omgeving, waterbeheersing, ontsluiting en de inpassing van fietsvoorzieningen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.



**Art. 6. *Symbolische aanduiding: Voorafgaandelijke winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter***

Tot op het ogenblik van de realisatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter is het gebied bestemd voor de ontginning van leem. De bestemming als specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter gaat per ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied pas in

- na realisatie van de kadefaciliteiten, en
- na beëindigen van de ontginning in het betreffende gedeelte van het plangebied.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het winnen van leem zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft. Het oprichten van gebouwen en het plaatsen van constructies voor het verwerken van de ontgonnen delfstof leem is niet toegestaan.

Voor zover noodzakelijk voor de ontginning van leem en/of de kwalitatieve inrichting in functie van de bestemming van het gebied als specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter, is het herstellen, (her)aanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse transportleidingen eveneens toegelaten.

Bij het ontginnen moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving tot een minimum beperkt worden en moet in buffering voorzien worden.

Als randvoorwaarde voor de ontginningsactiviteit geldt dat de het afwerkingspeil na de ontginning vastgelegd wordt op +61,50 TAW.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, i.c. voor de ontginning bevat de nodige informatie over hoe de ontwikkeling gefaseerd wordt, hoe de eindafwerking in functie van de bestemming als specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zal gebeuren, over de impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid en over de toepassing van de inrichtingsbepalingen.