

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## ‘Ebema en omgeving’

Zutendaal

In uitvoering van de nadere uitwerking  
van het Economisch Netwerk Albertkanaal



### Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

DEPARTEMENT  
OMGEVING



 **Vlaanderen**  
is omgeving

Het GRUP 'Ebema en omgeving' is gelegen op het grondgebied van de gemeente Zutendaal.

Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I: het verordenend grafisch plan;
- Bijlage II: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften;
- Bijlage IIIa: de toelichtingsnota - tekst;
- Bijlage IIIb: de toelichtingsnota - kaarten;
- Bijlage IV: het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
- Bijlage V: het plan-milieueffectrapport (ENA). Het gaat om het globale plan-MER voor het ENA, waarin uitspraken worden gedaan over de bedrijfsterreinen van het bedrijf Ebema met gevolgen voor de omgeving van het bedrijf.
- Bijlage VI: het ruimtelijk veiligheidsrapport (ENA) en RVR-toets;
- Bijlage VII: eindrapport 'Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal' (ENA).

# Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## ‘Ebema en omgeving’

In Zutendaal

### In uitvoering van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal

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 ‘Ebema en omgeving’.

de minister-president van de Vlaamse  
Regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,  
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR





*Overdruk – symbolische aanduiding.*

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

#### **Artikel 0: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

Met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit plan de voorschriften zijn vastgelegd, blijven de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften die op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaan, onverminderd van toepassing.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen over de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

**WA**

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.*

#### **Artikel 1: Zone voor bedrijventerrein met watergebonden karakter**

Het bedrijventerrein is bestemd voor 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.

De hoofdactiviteiten van de bedrijven zijn:

- productie en verwerking van goederen;
- productie van energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie van ter plaatse geproduceerde en verwerkte goederen;
- logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten, inclusief de exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van de benutting van het watergebonden karakter van het gebied.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het 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.

De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren;
- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome horeca, motel- en congresfaciliteiten;
- mest- en/of slibverwerking;
- luidruchtige (binnen)recreatie en discotheken.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid, doorgang of de interne circulatie op het terrein zijn toegelaten.

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 en droogte buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.



Overdruk.

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

#### **Artikel 2. Buffer**

Tussen het bedrijventerrein 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 veiligheidsrisico's.

De bufferstrook moet minstens 15 meter breed zijn en wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Het bestaande bos moet daarbij geïntegreerd worden in de buffer en behouden blijven als bos zonder aanleg van een talud of aarden wal.

De bestaande eikendreef, die zich bevindt aan de oostelijke grens van het bedrijfsp perceel, moet als lineair landschapselement worden behouden. Naast deze eikendreef moet op het

bedrijfsperceel een bufferstrook van 15 meter breed bestaand bos behouden worden zonder aanleg van talud of aarden wal.

In het verlengde van de eikendreef met bijhorend bosstrook, moet eveneens een bufferstrook van 15 meter breed behouden blijven. Dit kan deels gebeuren door het behoud van de bestaande strook bos en deels door de aanplant van inheemse bos- en struiksoorten. De buffer moet doorgetrokken worden tot tegen de trekweg of het jaagpad aan het kanaal. De onverharde weg wordt daarbij toegankelijk gemaakt van aan aan de bosweg ten noorden van het projectgebied tot aan het jaagpad.

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 waterbeheersingswerken.

Het behoud van de bestaande toontuin voor bouwmaterialen is toegelaten. Uitbreiding van de toontuin en verharding is niet toegelaten.



*Overdruk – symbolische aanduiding.*

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

### **Artikel 3. Hoofdontsluiting**

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, die bestaat uit de in- en uitritten van het bedrijfsterrein Ebema gebeurt naar de Dijkstraat.

**AG**

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.*

### **Artikel 4. Agrarisch gebied**

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, voor zorgboerderijen en voor landbouweducatie, zijn toegelaten.

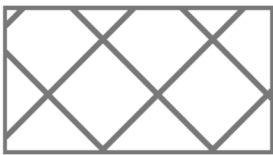
Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie landbouw.

In het gebied zijn ook bedrijven toegelaten die verwant zijn aan de landbouw, voor zover hun aanwezigheid in het agrarische gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde

constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

Verblijfsgelegenheden binnen de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen, en sanitaire voorzieningen voor hoevekamperen, die ondergeschikt zijn aan het landbouwbedrijf, zijn toegelaten.

De bestaande inrichtingen voor de waterbuffering, waterinfiltratie en -afvoer van het regenwater afkomstig van het bedrijf Ebema kunnen, voor zover zij behoorlijk vergund zijn, behouden blijven. Indien het noodzakelijk is ten gevolge van de uitbreiding van de verharde oppervlakte op het bedrijfsterrein of gewijzigde wetgeving hieromtrent, kunnen deze bestaande inrichtingen ook uitgebreid worden.



*Overdruk.*

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

#### **Artikel 5. Natuurverwevingsgebied in overdruk op agrarisch gebied**

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied, waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevens geschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.
- De bestaande, vergunde inrichtingen voor waterbuffering, -infiltratie en -afvoer van het regenwater afkomstig van het bedrijfsterrein van Ebema kunnen behouden en, indien nodig o.w.v. bijkomende verharding, uitgebreid worden.



N

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.*

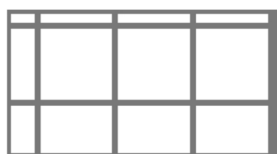
#### **Artikel 6. Natuurgebied**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

De bestaande inrichtingen voor de waterbuffering, waterinfiltratie en -afvoer van het regenwater afkomstig van het bedrijf Ebema kunnen, voor zover zij behoorlijk vergund zijn, behouden blijven. Indien het noodzakelijk is ten gevolge van de uitbreiding van de verharde oppervlakte op het bedrijfsterrein of gewijzigde wetgeving hieromtrent, kunnen deze inrichtingen ook uitgebreid worden.



*Overdruk.*

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

#### **Artikel 7. Grote eenheid natuur in overdruk over natuurgebied**

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

CH

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie overig groen.*

#### **Artikel 8: Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde**

Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw, en recreatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor die functies, zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische erfgoedwaarden, de horticulturele waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie ervan niet geschaad wordt.

Aan weerszijden van de Zutendaalbeek moet de groenzone met bomen worden behouden. De oeverzones en de beekbegeleidende kleine landschapselementen (KLE's) moeten gespaard blijven. De bestaande bomenrij langs de Watermolenweg moet eveneens behouden blijven.

Infrastructurele ingrepen en kleinschalige constructies die de watertoevoer en -afvoer van de beschermde Suetendaelmolen regelen, zijn toegelaten. Het aanbrenge van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het opwaarderen van het onroerend erfgoed, is eveneens toegelaten, voor zover de erfgoedwaarden niet in het gedrang worden gebracht.

In bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de functies, vermeld in de overige artikels, ook de volgende hoofdactiviteiten toegelaten worden:

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socioculturele voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor- of dienstenfunctie.

Voor die functies is het toegelaten:

- bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies te verbouwen. Als de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor de behandeling van afvalwater;
- infrastructurele ingrepen uit te voeren die de watertoevoer regelen;
- kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten;
- een bestaande hoofdzakelijk vergunde geachte constructie beperkt uit te breiden, voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt. De schaal van dergelijke uitbreidingen moet aansluiten bij de schaal van de reeds aanwezige bebouwing op de site.

Landbouw is toegelaten als nevensgeschikte functie indien de erfgoedwaarden hierdoor niet worden geschaad.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten. Verblijfsgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten zijn toegelaten voor zover die een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- nieuwe landbouwbedrijfszetels;
- gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven;
- glastuinbouw;
- toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten;
- landbouwverwante activiteiten.

De bestaande bomen moeten maximaal behouden blijven.



*Overdruk – symbolische aanduiding.*

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

#### **Artikel 9: Hoogspanningsleiding**

In het gebied aangeduid met deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.