

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

'Ebema en omgeving'

Zutendaal

In uitvoering van de nadere uitwerking
van het Economisch Netwerk Albertkanaal



Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst

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 planbatenheffing, 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).

1	Inleiding	3
1.1	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	3
1.2	Opbouw van het GRUP	4
2	Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan	5
3	In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
3.1	Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)	9
3.2	Ontwikkelingsperspectieven regionale bedrijventerreinen	9
3.3	Relatie met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	10
3.4	De afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	10
4	Nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)	12
4.1	Planningsproces en besluitvorming Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)	12
4.2	Ruimte vraag vanuit het structuurplan Vlaanderen en de Provinciale Structuurplannen Antwerpen en Limburg	13
4.3	Hypothese gewenste ruimtelijke structuur ENA	15
4.3.1	Visie en rol van het ENA	15
4.3.2	Ruimtelijke concepten	15
4.3.3	Globale gewenste ruimtelijke structuur ENA	16
4.3.4	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Limburgs Poortgebied	18
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand	21
5.1	Bestaande toestand	21
5.1.1	Situering en ruimtelijke context	21
5.1.2	Bestaande feitelijke toestand	21
5.1.3	Bestaande juridische toestand	21
6	Gewenste ruimtelijke structuur	25
6.1	Inhoudelijke elementen uit het doorlopen plannings- en besluitvormingsproces	25
6.1.1	Het proces nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)	25
6.1.2	Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) – regio Limburgse Kempen en Maasland en regio Haspengouw-Voeren	26
6.1.3	Strategisch Actie-programma Limburg Kwadraat (SALK ²)	29
6.1.4	Landschapsplan Kempens-Haspengouws overgangsg gebied	30
6.1.5	Masterplan voor de binnenvaart op de Vlaamse waterwegen – Horizon 2020.	31
6.1.6	Correctie contour Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’	32
6.2	Ruimtelijke opties	36
7	Elementen vanuit de sectorale regelgeving	40
7.1	Onroerend Erfgoed	40
7.2	Milieueffectenrapportage (MER) en milieuverklaring	41
7.3	Veiligheidsrisicorapportage	43
7.4	Watertoets	44
8	Ruimtebegroting	46
9	Op te heffen voorschriften en verkavelingen	47

1 Inleiding

1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 2.2.5.) bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan: die beschrijving is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa);
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is: het grafisch plan 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 in bijlage II;
- een weergave van de juridische toestand: de juridische toestand is beschreven in de toelichtingsnota (bijlage IIIa) en de toelichtende kaarten (bijlage IIIb);
- een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens: de feitelijke toestand is beschreven in de toelichtingsnota (bijlage IIIa) en de toelichtende kaarten (bijlage IIIb);
- de 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: die relatie is omschreven 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: de opgave van strijdige voorschriften is 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 :
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;
 in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen: zie bijlage V;
- 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: zie bijlage IV;

- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, dit register is als een afzonderlijke bijlage opgenomen (bijlage IV);
- 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 Onroerenderfgoeddecreet 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 van toepassing op voorliggend plan;
- in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: dit is niet van toepassing op voorliggend plan;
- in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting: dit is niet van toepassing op voorliggend plan.

1.2 Opbouw van het GRUP

Het GRUP bestaat uit verschillende documenten, met een verschillend statuut.

Het grafisch plan (bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) hebben verordenende kracht.

De teksten en het kaartmateriaal in de toelichtingsnota (bijlage IIIa en IIIb) geven toelichting bij de verordenende delen en hebben geen verordenende maar een informatieve betekenis als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijlage IV van dit plan bevat het 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing zijn' en heeft een informatief karakter.

Verder zijn nog ter informatie en ter raadpleging toegevoegd:

- het op 20 juni 2014 goedgekeurde plan-MER voor het globale ENA-project 'Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal' (ENA) (bijlage V)
- het op 7 september 2007 goedgekeurde Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor het globale ENA-project en de beslissing van de op 29/11/2018 doorlopen RVR-toets met ref. RVR-AV-0919 (bijlage VI)
- het eindrapport 'Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal' ENA 2003 (bijlage VII)

2 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal en de beslissing van de Vlaamse Regering daarover van 23 april 2004. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd het planningsproces 'Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal' in september 2001 opgestart. In dit proces werd voor het ganse ENA-gebied langsheen het Albertkanaal gewerkt aan een concrete en geïntegreerde visie op de ruimtelijk-economische ontwikkeling en aan de wijze waarop netwerkvorming gestimuleerd kan worden. In functie hiervan werden plaats en rol aangeduid van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Dit proces werd in 2003 afgerond met een eindrapport. De Vlaamse regering besliste toen om "prioriteit te geven aan de implementatie van de voorstellen voor inbreiding en herstructurering van reeds bestemde bedrijventerreinen, conform het actieprogramma in het eindrapport deel II van de ENA-stuurgroep (acties 8 tot en met 28) door het coördinatieplatform deze voorstellen allereerst te laten behandelen". Voorliggend plan betreft één van deze gebieden.

De herstructurering van bedrijf Ebema was evenwel inhoudelijk gekoppeld aan Genk Zuid-Oost, gelegen aan de overzijde van het Albertkanaal, een van de zoekzones in het ENA. Voor Genk Zuid-Oost werd beslist om een grondig onderzoek uit te voeren, met inbegrip van een passende beoordeling, met betrekking tot de mogelijke aantasting en beïnvloeding van de omliggende natuurgebieden - onder meer Munsterbos - en met betrekking tot de belangrijke verbindings- en bufferfunctie van deze zone (beslispunt 7). Op basis van de conclusies zou een globaal en evenwichtige herbestemming kunnen worden voorzien, dit na bijkomende besluitvorming door de Vlaamse Regering.

Volgend onderzoek werd in de periode 2008-2014 afgerond:

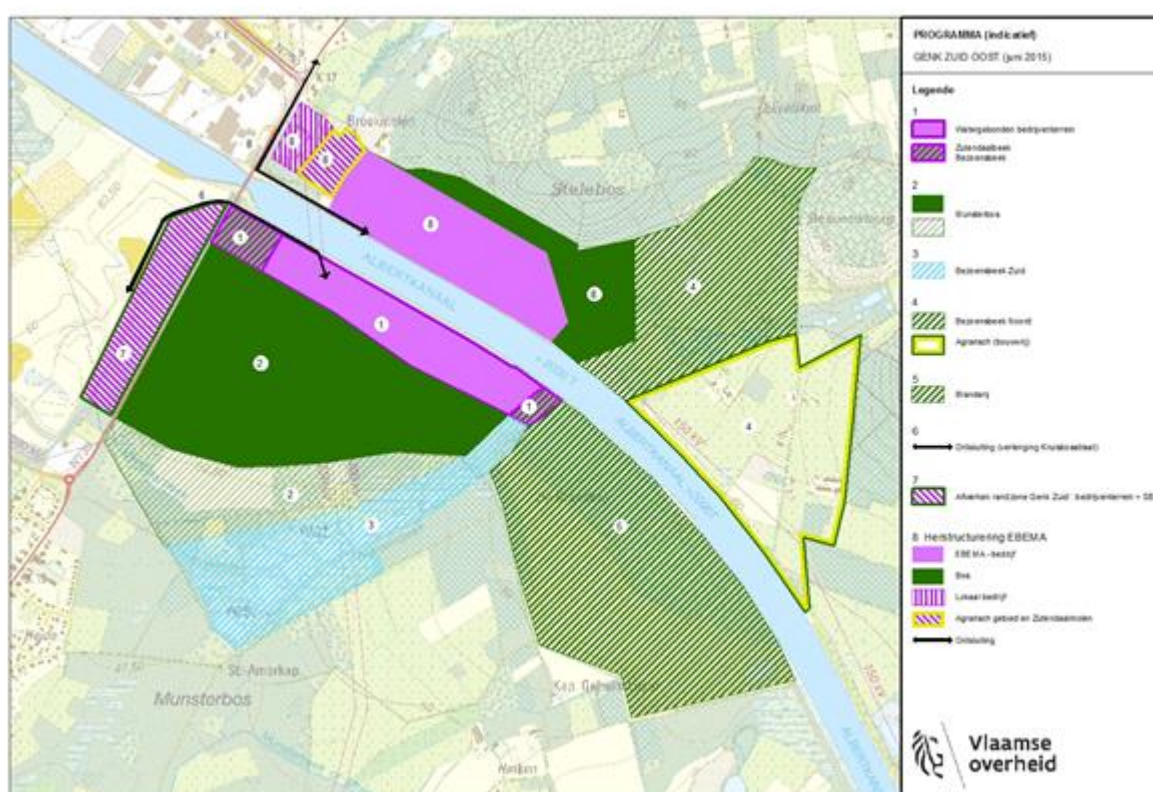
- globale plan-MER (gebiedsgericht spoor), opgestart in 2008, goedgekeurd op 20 juni 2014, gunstig advies van ANB over de passende beoordeling op 18 december 2013, maatregelen en compensaties in verband met de natuurwaarden;
- inrichtingsmogelijkheden en gebiedsprogramma in relatie tot de ruime omgeving (Munsterbos, Bezoensbeek, Zutendaalbeek, Branderij, ...), onderzocht in een werkgroep (2010);
- haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor de effectieve ontwikkeling als watergebonden bedrijventerrein op initiatief van De Vlaamse waterweg nv (2015).

Tegelijk is gezocht naar een afstemming met verschillende andere projecten in de omgeving, zoals lokale vragen rond een bestaand bedrijf, de vervanging van de Zutendaalbrug, de screening van ruimtelijk bedreigde bossen rond het Munsterbos in 2015 (niet afgerond proces), ontwikkelingen in het ruimere gebied in cluster Genk Zuid waaronder een deel niet ingevuld industriegebied, e.a. Het gebied aan de overzijde van het kanaal en de onderlinge relaties werden in deze periode ook grondig onderzocht. Gelet op de ligging van het gebied aan de overzijde van Genk Zuid-Oost, werd van bij de aanvang van de globale plan-MER in 2008 beslist om het herstructureringsproject Ebema in Zutendaal tegelijk mee te onderzoeken en planmatig te koppelen aan de zoekzone. De realisatie ervan wordt echter losgekoppeld. Dit leidde tot een voorstel voor een (indicatief) gebiedsprogramma voor de ganse omgeving.

Na tien jaar werd in 2015 het ENA uitvoeringsprogramma geactualiseerd en ook aan het Strategisch Actieplan voor Limburg (SALK) gekoppeld. Op 17 juli 2015 besliste de Vlaamse Regering over de 'verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal' (VR 2015 1707 DOC.0893/1):

- De regering stelde vast dat in de nabijgelegen cluster 'Genk Zuid' momenteel een aanmerkelijke reserve blijkt te bestaan aan watergebonden kavels en dat daarbij voor de terreinen van Ford Genk een nieuwe invulling dient te worden gezocht. Op basis van de conclusies van de verschillende onderzoeken die in het kader van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal werden uitgevoerd en de aanwezige reserves voor bedrijvigheid in de omgeving, besliste de regering om de in de plan-MER onderzochte zoekzone Genk Zuid-Oost niet te ontwikkelen en te herbestemmen naar natuurgebied (Munsterbos).
- De Vlaamse Regering besliste tevens om voor het gebied ten noorden van het Albertkanaal (herstructureringsproject Ebema) een afzonderlijk planningsproces op te starten.

Voor deze twee delen van het ENA-gebiedsprogramma worden de opties doorvertaald in twee afzonderlijke planningsprocessen die onderling op elkaar afgestemd worden. Op 3 december 2015 werden met de betrokken actoren verdere afspraken gemaakt over de concrete uitwerking van de beide programma's.



Figuur 1: Indicatief gebiedsprogramma Genk Zuid oost / Ebema in de beslissing Vlaamse Regering van 17 juli 2015

In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering is binnen de ENA-overlegstructuur en samen met de gemeente Zutendaal nagegaan hoe het naastliggend gebied, gekend als Drie Eycken in het proces kon worden meegenomen. In dit gebied was op dat moment een lokaal houtverwerkingsbedrijf gevestigd (dit bedrijf werd inmiddels verkocht aan nieuwe eigenaren met andere bedrijfsactiviteiten), hier bevindt zich ook het tussenliggend agrarisch gebied met de beek en is het beschermd monument

en dorpsgezicht 'Suetendaelmolen met omgeving' gelegen. Voor dit gebied tussen Ebema en de N730 heeft de gemeente in 2016 een opdracht gegund voor een onderzoek naar de milieueffecten (plan-m.e.r.-screening) voor het gebied. Drie Eycken werd samen met de omgeving van Zutendaalmolen opgenomen in het ontwerp-GRUP. Bij de definitieve vaststelling wordt het bedrijventerrein Drie Eycken uit het plan gelaten, omdat de uitgevoerde milieubeoordeling niet toelaat het gebied in het plan te behouden.

Tegelijk werd nagegaan, in relatie tot de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP 'Munsterbos' hoe deze uitbreiding van het plangebied ook uitvoering kan geven aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Haspengouw-Voeren en Limburgse Kempen en Maasland in het kader van het afbakeningsproces AGNAS. Het plangebied vormt immers een essentieel onderdeel van de valleien van de Bezoensbeek en de Zutendaalbeek. Het oostelijk deel van het bedrijventerrein Ebema (t.h.v. Bezoensbeek) werd niet opgenomen in het GRUP 'Munsterbos' om interferentie met het plan voor Ebema te vermijden.

Het niet te ontwikkelen en te herbestemmen reservegebied voor industrie ten zuiden van het Albertkanaal maakt deel uit van het overgangsgebied Kempen-Haspengouw en vormt één geheel met het Munsterbos en het landschap ten zuiden van het Albertkanaal, tussen de brug van Zutendaal en deze van Gellik. De herbestemming naar natuur- en/of bosgebied is in het kader van AGNAS opgenomen in het gewestelijk uitvoeringsplan 'Munsterbos'.

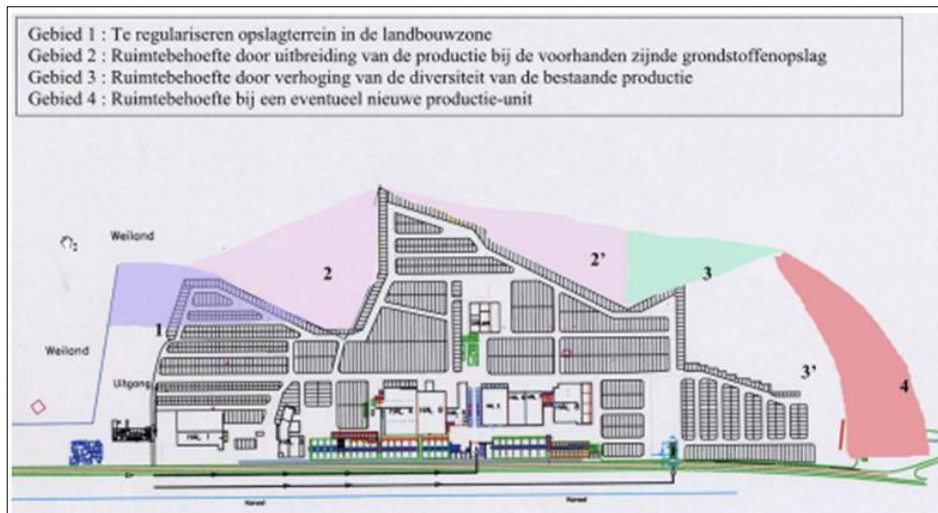
Het globale plan-MER ENA bevat een reeks milderende maatregelen, die voor een stuk beschreven zijn in de passende beoordeling betreffende het onderzoek naar de ontwikkeling van Genk Zuid-Oost (Econnection, 2008, ook te raadplegen op de website <https://ena.ruimtevlaanderen.be>). De resultaten van deze passende beoordeling zijn opgenomen en verwerkt in het plan-MER. In navolging van de beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 wordt een deel van de maatregelen en voorstellen doorvertaald in de verschillende planprocessen. Voorliggend plan geeft verdere invulling aan de voorgestelde maatregel in de plan-MER ENA, die relevant is voor het plangebied:

- Ruimte geven aan de Bezoensbeek (Stalkerbeek) en de Zutendaalbeek. Dit heeft een positieve impact op de verkleining van de ecologische corridor tussen Stelebos en overzijde Albertkanaal.

Het plan voorziet het behoud van de open ruimte langs de Bezoensbeek en de Zutendaalbeek en in functie daarvan worden de nodige bestemmingswijzigingen doorgevoerd. De zone industriegebied rond de Zutendaalbeek en de beschermde Zutendaalmolen worden herbestemd zodat de open ruimte langs de beek onbebouwd kan blijven. Het meest oostelijk deel van het huidige industriegebied, bedrijventerrein Ebema, wordt deels omgezet naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, deels naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur.

Het industriegebied ten noorden van het Albertkanaal en ten oosten van de Bilzerweg (N730) wordt beschouwd als een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein Ebema met een aangepaste ontsluitingsinfrastructuur. Voor het bestaande watergebonden bedrijf Ebema werd in het kader van het plan-MER ENA onderzoek verricht naar de ruimtebehoefte en de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De onderstaande figuur vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de gewenste contour. Onder meer op basis van de resultaten van het plan-MER wordt beslist om de zones 1, 2' en 3 (zie fig.) niet te ontwikkelen voor bedrijvigheid maar te vrijwaren als deel van het open ruimtegebied. Zones 2 (uitbreiding) en 3' maken wel deel uit van het bedrijfsperceel van Ebema. Het herstructureringsplan voor Ebema voorziet een aangepaste begrenzing langs de achterzijde van het bedrijventerrein. Hierdoor kan de huidige buffer, uitgevoerd met een talud, naar het noordelijk gelegen Stelebos behouden blijven. Zowel aan de noordelijke als aan de oostelijke zijde wordt een bijkomend gedeelte van het bos ingenomen (het oostelijk deel was reeds voorwerp van boscompensatiedossier COMP/06/0387/LI). Rond het gehele bedrijfsterrein dient er een groene bufferstrook van minstens 15 meter breed voorzien te worden. Het bestaande bos kan hiervoor

behouden blijven. Aan de oostelijke zijde van het bedrijfsperceel wordt deze buffer doorgetrokken tot aan het kanaal. Het meest oostelijk gedeelte van het bedrijventerrein volgens gewestplan (nr. 4 op onderstaande figuur) zal niet verder worden ingenomen en wordt herbestemd naar open ruimtegebied.



Figuur 2: Onderzoek herstructurering terrein Ebema (2003/2015)

Het plangebied in dit plan bevat aldus het volledige herstructureringsgebied vanaf het bedrijf 'Ebema' tot aan de N730 (Bilzerweg) langsheen het Albertkanaal en de naastliggende openruimtegebieden.

De gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Ebema' wordt bepaald door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). In dit ruimtelijk beleidsplan staan een aantal uitspraken die bij de uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ebema' kaderstellend zijn omwille van hun richtinggevend of bindend karakter. In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald dat het afbakenen van regionale bedrijventerrein gelegen in het economisch netwerk van het Albertkanaal een bevoegdheid is van het Vlaams Gewest. Deze terreinen worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.1 Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden vier basisdoelstellingen vooropgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

1. De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
2. Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
3. Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
4. Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoer genererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

In uitvoering van de derde basisdoelstelling voorziet het RSV dat in Vlaanderen een aanbodbeleid van circa 7.000 ha bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen wordt gerealiseerd. Dit is een gezamenlijke taak voor de Vlaamse overheid, de provincies en de gemeenten.

Het Economisch Netwerk Albertkanaal is in het RSV geselecteerd als belangrijk gebied om dit aanbodbeleid op Vlaams niveau te realiseren. Door de ligging langsheen hoogwaardige verkeers- en vervoersinfrastructuur (Albertkanaal, E313/A13) en door de (potentiële) onderlinge relaties, kunnen de geselecteerde gemeenten fungeren als één netwerk. Het Vlaams gewest wil deze potenties maximaal valoriseren door een gedifferentieerd aanbod aan hoogwaardige bedrijventerreinen te creëren. In dit netwerk van Vlaams niveau is plaats voor zowel watergebonden als niet-watergebonden bedrijvigheid en voor bijkomende hoogwaardige infrastructuur (spoor, leidingen).

3.2 Ontwikkelingsperspectieven regionale bedrijventerreinen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden algemene ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de lokalisatie en de inrichting van regionale bedrijventerreinen. Deze zijn bepalend voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter 'Ebema'. De principes voor lokalisatie en inrichting zijn:

- lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie; in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;

- afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economisch knooppunten in de provincie;
- afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (= locatiebeleid); naast de uitwerking van het locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet - ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven;
- geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
- ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen;
- maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen.

3.3 Relatie met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Deze strategische visie geeft de richting aan waar Vlaanderen naar toe wil met zijn ruimtelijk beleid tegen 2050. De strategische visie formuleert een aantal ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en hier wordt het ENA met name genoemd als een Internationaal Logistiek Knooppunt of een kerngebied voor logistieke activiteiten. Het ENA ontwikkelt zich vanuit de strategische visie verder door de territoriale performantie van de bestaande bedrijventerreinen op te drijven en de multimodale troeven uit te spelen. De ontwikkeling gebeurt door het verhogen van de territoriale performantie en het uitspelen van de multimodale troeven.

3.4 De afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor dertien buitengebied regio'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.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen beleidsmatig te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied herbevestigd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn te consulteren op www.vlaanderen.be/agnas.

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het bekijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratie overschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

Het coördinatieplatform bepaalt jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opgestart wordt.

In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 over het ENA werd voor de overzijde van Ebema een afzonderlijk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Dit GRUP 'Munsterbos' is gekaderd in de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Haspengouw-Voeren (AGNAS). Het plan is voor een groot stuk gebaseerd op hetzelfde vooronderzoek als voor Ebema, maar heeft tot doel te zorgen voor de nodige herbestemmingen in functie van het behoud en versterken van de open ruimte.

Tijdens de beide planprocessen is gezorgd voor een permanente afstemming en coördinatie.

4 Nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

De inhoudelijke elementen opgenomen in het voorstel “nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal” vertalen de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor dit gebied concreet op het terrein en vormen aldus het inhoudelijk kader en basis voor de opmaak van het voorliggende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.1 Planningsproces en besluitvorming Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

In uitvoering van het RSV werd het planningsproces “*Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal*” in september 2001 opgestart. Het proces werd afgerond in september 2003.

In dit proces werd voor het ganse gebied gewerkt aan een concrete en geïntegreerde visie op de ruimtelijk-economische ontwikkeling en aan de wijze waarop netwerkvorming gestimuleerd kan worden. In functie hiervan werden plaats en rol aangeduid van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen.

Het plannings- en overlegproces is gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus (het Vlaams gewest, de provincies Antwerpen en Limburg, de alle betrokken gemeenten m.n. Antwerpen, Beringen, Bilzen, Diepenbeek, Geel, Genk, Grobbendonk, Ham, Hasselt, Herentals, Heusden-Zolder, Laakdal, Lanaken, Lummen, Meerhout, Olen, Ranst, Schilde, Schoten, Tessenderlo, Westerlo, Wijnegem, Wommelgem, Zandhoven, Zutendaal) en verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. De samenwerking was opgebouwd uit een procesteam, een stuurgroep en een regionaal bestuurlijk en maatschappelijk forum. Het procesteam bestond uit de opdrachthouders en de opdrachtgever. De stuurgroep was opgebouwd uit beleidsvertegenwoordigers van de bovenlokale bestuursniveaus, aangevuld met de leden van het procesteam. In het regionaal bestuurlijk forum zetelden de gemeenten. Het maatschappelijk forum was samengesteld uit bovenlokale vertegenwoordigers van maatschappelijke actoren.

Het resultaat van dit plannings- en overlegproces is samengevat in het eindrapport “*Nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal*”, dat bestaat uit twee delen. Een eerste deel bevat de analyse en de geïntegreerde visievorming, een tweede deel het advies van de stuurgroep aan de minister met een gebiedsgerichte benadering en een actieprogramma. Het bedrijventerrein ‘Ebema’ is behandeld in de deelruimte ‘Limburgs Poortgebied’. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van de Vlaamse Overheid onder ruimtelijke ordening, planningsprocessen (<https://ena.ruimtevlaanderen.be/>).

De Vlaamse Regering heeft op 23 april 2004 een beslissing genomen over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal. Er wordt prioriteit gegeven aan het inbreiden of herstructureren van bestaande bedrijventerreinen zoals het bedrijventerrein ‘Ebema’. De elementen uit het eindrapport vormen de basis voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen. Er wordt een coördinatieplatform opgericht in uitvoering van deze beslissing. Dit coördinatieplatform-ENA staat in voor de uitvoering en de monitoring van het actieprogramma, dat voortvloeit uit de besluitvorming over het Economisch Netwerk Albertkanaal.

In de beslissing van de Vlaamse Regering van 2004 werd voor de zoekzone Genk Zuid Oost beslist onder de randvoorwaarden dat er ten eerste een grondig onderzoek met inbegrip van een passende beoordeling wordt uitgevoerd volgens de geëigende procedure, met betrekking tot de mogelijke aantasting en beïnvloeding van de omliggende natuurgebieden (onder meer Munsterbos) en met betrekking tot de belangrijke verbindings- en bufferfunctie van deze zone. Hieruit blijkt dat er geen betekenisvolle (negatieve) invloed is op de natuurwaarden in de omgeving en de verbindings- en bufferfunctie van de zone. Verder wordt er beslist dat de eventuele milderende maatregelen en eventuele nieuwe bestemmingen voor de omgeving van de zone in een globaal en evenwichtig RUP worden opgenomen.



Figuur 3: Zoekzone Genk Zuid Oost en Ebema, plan-MER ENA, 2014

Op basis van verdere besluitvorming, zoals de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, werden verschillende studies aangevat. Zo is er een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (2007) opgemaakt voor het ENA alsmede een globale plan-MER-studie (2008-2014).

De Vlaamse Regering besliste op 17 juli 2015 over de verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal. Verschillende actiepunten werden geactualiseerd en afgestemd op nieuwe ontwikkelingen en doelstellingen. De Vlaamse Regering zal prioriteit blijven verlenen aan voorstellen en initiatieven voor de inbreiding en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Wat betreft het herstructureringsproject Ebema werd bevestigd dat een planningsproces wordt opgestart, uitgaand van de ruimtebehoefte van het bedrijf. Gelet op de ligging aan de overzijde van het gebied van Genk Zuid Oost werd bij de aanvang van de opdracht voor het globale plan-MER in 2008 beslist om het herstructureringsproject Ebema planmatig te koppelen aan deze zoekzone. De Vlaamse Regering nam echter de beslissing dat deze terug losgekoppeld worden: er worden twee verschillende planprocessen opgestart doch, deze worden op elkaar afgestemd.

4.2 Ruimtevrage vanuit het structuurplan Vlaanderen en de Provinciale Structuurplannen Antwerpen en Limburg

Conform het RSV kunnen regionale bedrijventerreinen enkel ontwikkeld worden in stedelijke gebieden, specifiek economische knooppunten en het economisch netwerk van het Albertkanaal. Voor elke provincie is er een ruimtebalans voor economische bedrijvigheid opgemaakt. Deze verdeelt de ruimte voor bedrijvigheid in economische knooppunten en andere gemeenten. Binnen het globaal pakket wordt een onderverdeling gemaakt in vier deelpakketten: pakket 1 voor groot- en regionaalstedelijke gebieden, pakket 2 wordt toegekend aan de economische knooppunten van het ENA, pakket 3 is voor kleinstedelijke gebieden en overige economische knooppunten en pakket 4 voor gemeenten buiten economische knooppunten. Het ENA kan conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een deel van de ruimtebehoefte voor het grootstedelijk gebied Antwerpen opvangen.

Daardoor ontstaat er kwantitatief een ruime vork voor wat de theoretische taakstelling aan bijkomende bedrijventerreinen betreft. Binnen het proces voor de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal werd gekozen voor een benadering die zoekt naar ruimtelijke potenties op het terrein in plaats van naar een vooropgesteld aantal hectares bedrijventerreinen. Daarbij worden de economische subregio's ingebracht zodat ook in Limburg de ruimtelijke potenties

van het Economisch Netwerk Albertkanaal onderzocht worden ondanks het kwantitatief surplus voor deze provincie.

In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg wordt geen taakstelling voor het ENA vermeld, maar er wordt rekening gehouden met de subregionale economie. Bij de herziening van 2012 werd voor de planperiode 2007-2010 voor pakket 2 (ENA) een kwantitatieve inschatting gemaakt van 272ha en 396ha.



Figuur 4: overzichtskartaal projecten van het Economisch netwerk Albertkanaal

Het Economisch Netwerk Albertkanaal wordt gevormd door een grote concentratie van economische activiteiten en is belangrijk voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Vlaanderen. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd een planningsproces "nadere uitwerking economisch netwerk Albertkanaal" opgestart, waarin een globale visie en ontwikkelingsperspectieven binnen het kader van netwerkvorming worden aangereikt. De studie werd opgestart in september 2001 en afgerond in het najaar van 2003. Het is de bedoeling om deze visie en ontwikkelingsperspectieven te realiseren door het opmaken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het regionaal bedrijventerrein 'Ebema' is een onderdeel van de gewenste ruimtelijk-economische structuur binnen de deelruimte 'Limburgs Poortgebied' en is aangeduid als een te herstructureren bestaand bedrijventerrein. Concreet betekent dit de ontwikkeling van een gebied voor regionale watergebonden bedrijvigheid en het optimaliseren van reeds ingenomen delen van het terrein en van het gedeelte van het bedrijventerrein. De ontwikkelingsperspectieven worden met de inwerkingtreding van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan juridisch bindend en leggen zo de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Inhoudelijke elementen vanuit het proces Economisch netwerk Albertkanaal (ENA)

Het plannings- en overlegproces ENA wordt gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus (het Vlaams gewest, de provincies Antwerpen en Limburg, alle betrokken gemeenten) en verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. Het resultaat van dit plannings- en overlegproces is samengevat in het eindrapport “Nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal” dat bestaat uit twee delen: een eerste deel bevat de analyse en de geïntegreerde visievorming, een tweede deel het advies van de stuurgroep aan de minister met een gebiedsgerichte benadering en een actieprogramma. Het bedrijventerrein ‘Ebema’ is behandeld in de deelruimte ‘Limburgs Poortgebied’. Deze documenten zijn bijgevoegd in bijlage VIII en zijn ook te raadplegen op de website van de Vlaamse Overheid (ENA) <https://ena.ruimtevlaanderen.be>

4.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur ENA

Bij de nadere uitwerking van het ENA werd een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. Deze hypothese vormt ook de inhoudelijke basis voor concrete acties in verband met het te voeren ruimtelijk-economisch beleid. Het opstellen van een hypothese gewenste ruimtelijke structuur is binnen dit proces geen doel maar een tijdelijk ‘hulpmiddel’ om de verschillende ruimteaanpakken ten opzichte van elkaar én van de ruimtelijke draagkracht af te wegen. De hypothese gewenste ruimtelijke structuur voor het ENA bestaat uit een aantal ruimtelijke concepten. Zij verduidelijken de visie en duiden hoofdkeuzes aan voor nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

4.3.1 Visie en rol van het ENA

Het ENA beschikt over een sterke concurrentiekracht door onder meer de strategische ligging tussen haven en achterland en de multimodale ontsluitingsstructuur. De potenties van het ENA zullen door de autonome groeikracht van het gebied, de ruimtedruk in (onder meer) Antwerpen en de internationale concurrentiekracht in de toekomst leiden tot een omvangrijke ruimteaanpak voor regionale bedrijven. De Vlaamse overheid wil deze bestaande industriële ontwikkelingsas transformeren naar een **geleed ruimtelijk netwerk** van knopen, bedrijvenstrips en scheidende open ruimte. In dit geleed netwerk worden de potenties optimaal benut door het voeren van een aanbodbeleid voor bestaande en bijkomende bedrijventerreinen, met bijzondere aandacht voor multimodaal ontsloten terreinen (voornamelijk watergebonden bedrijventerreinen). Op deze wijze kan netwerkvorming gefaciliteerd worden.

4.3.2 Ruimtelijke concepten

De hypothese gewenste ruimtelijke structuur voor het ENA bestaat uit een aantal ruimtelijke concepten. Zij verduidelijken de visie en duiden hoofdkeuzes aan voor nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

- 1 **ENA als voorportaal en achterland van de zeehavens van de Rijn-Scheldedelta.** Binnen het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) is er een nauwe band met de zeehavens van Antwerpen, Zeebrugge, Vlissingen en Rotterdam. Het ENA functioneert momenteel reeds als achterland. Er is reeds een overloop van bedrijvigheid vanuit de havens naar het achterland. Dit concept drukt uit dat de band met de zeehavens versterkt dient te worden, niet alleen als bestemmingsregio van goederen in het achterland, maar ook als voorportaal of als toegang tot de haven. Het ENA werkt op dit niveau als een netwerk waarbij via alle modaliteiten (weg, water, spoor en buisleidingen) vervoersrelaties worden onderhouden met het ENA en de zeehavens.

- 2 **E313/E314-Albertkanaal als drager.** De parallelle structuren van E313 en het Albertkanaal dienen dragende elementen te zijn van de ruimtelijke structuur. Aan deze bundel hangen een aantal belangrijke economische concentraties vast. Binnen het ENA dienen de E313 en het Albertkanaal een belangrijke verbindende functie te hebben tussen deze concentraties en een belangrijke ontsluitende functie naar de haven van Antwerpen en Genk. In het oostelijk deel is bijkomend de E314 een belangrijke dragende infrastructuur. Optioneel kan aan dit concept de parallelle spoorweg - de Montzenlijn – toegevoegd worden die ten zuiden van de bundel E313 en Albertkanaal loopt en enkele belangrijke ontsluitende spoorwegen als zijtakken heeft binnen het ENA.
- 3 **Bundeling in bedrijvenstrips.** Regionale bedrijventerreinen dienen gebundeld in een beperkt aantal bedrijvenstrips voor te komen. Deze strips zijn ruimtelijke concentraties van bedrijven met een bovenregionaal activiteitenpatroon (en goederenstromen) die geacommodeerd worden met voldoende bedrijventerrein en goede ontsluiting (via secundaire wegen, E313 en/of via spoor en de binnenvaart) en waarbinnen afstemming plaatsvindt over de organisatie en efficiënte afwikkeling van het goederenvervoer.
- 4 **Ruimtelijke knopen als bakens.** Knopen dienen de herkenningspunten van het Economisch Netwerk Albertkanaal te zijn op bovenregionaal niveau. Knopen bestaan uit (verzamelingen van) bedrijvenstrips en functioneren als bakens.
- 5 **Multilogistieke bedrijventerreinen en overslagpunten als basis voor netwerkvorming.** Terminals en multilogistieke bedrijventerreinen zijn een ruimtelijke verschijningsvorm van het logistieke netwerk. Het uitrusten van logistieke netwerken via ruimtelijk beleid is het uitgangspunt. Vanuit ruimtelijk beleid worden terminals gefaciliteerd door voldoende bedrijventerreinen in de nabijheid te voorzien en ruimte te reserveren voor multimodale knooppunten in ruime zin (watergebonden bedrijvigheid).
- 6 **Fysisch systeem als grenstellend netwerk.** Het fysisch systeem met de ermee samenhangende natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur dient de basis te zijn voor het afwegingskader ten aanzien van de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Het fysisch systeem is het netwerk van beek- en riviervalleien, grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied en de openruimteverbindingen tussen deze grote aaneengesloten gebieden. Nieuwe en bestaande ontwikkelingen dienen afgewogen te worden tegen dit fysisch systeem.
- 7 **Deelruimten met een eigen rol.** Binnen het ENA worden – om een gebiedsgericht beleid te kunnen voeren – deelruimten onderscheiden. Elk van de deelruimten heeft zijn rol en eigenheid binnen het ENA. Deze rol en eigenheid hangt o.a. samen met de ligging ten opzichte van andere ruimtelijke structuren.

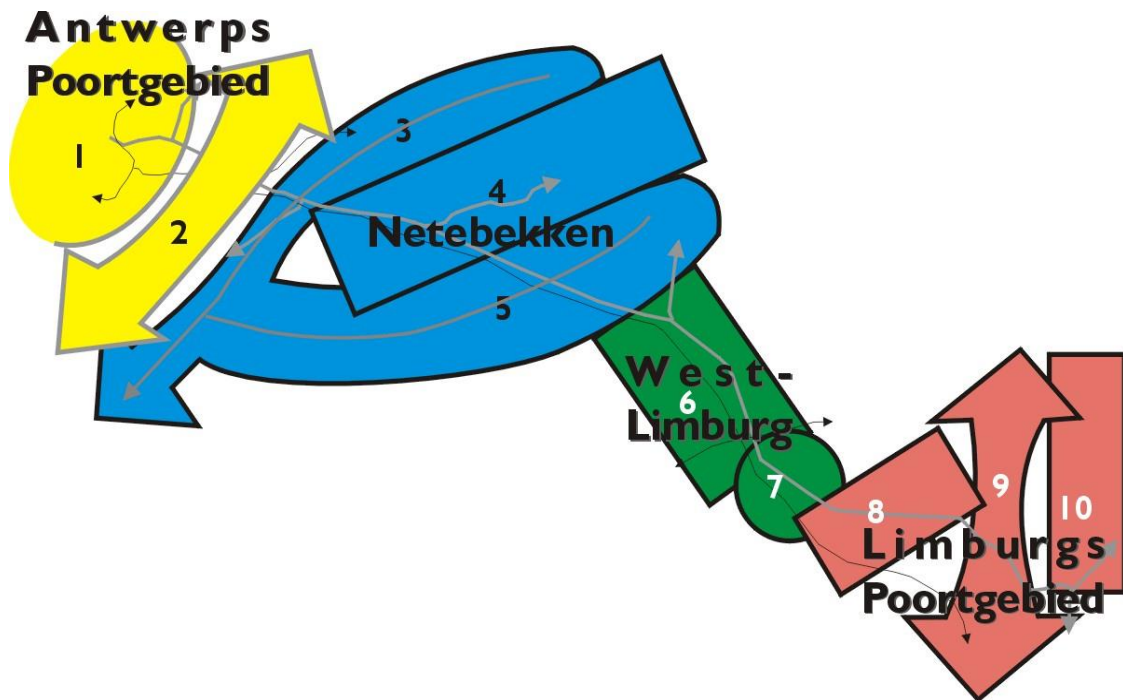
4.3.3 Globale gewenste ruimtelijke structuur ENA

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het ENA is uitgewerkt aan de hand van deelruimten. De vier deelruimten zijn: het Antwerps Poortgebied rond de knoop Antwerpen als grootstedelijk en randstedelijk gebied, het Netebekken rond de knoop Kempische poort, West-Limburg rond de knoop Tessenderlo en Limburgs Poortgebied rond de knoop Genk en knooppunt E313/E314. Het bedrijventerrein 'Ebema' (gemeente Zutendaal) ligt in de deelruimte Limburgs Poortgebied.

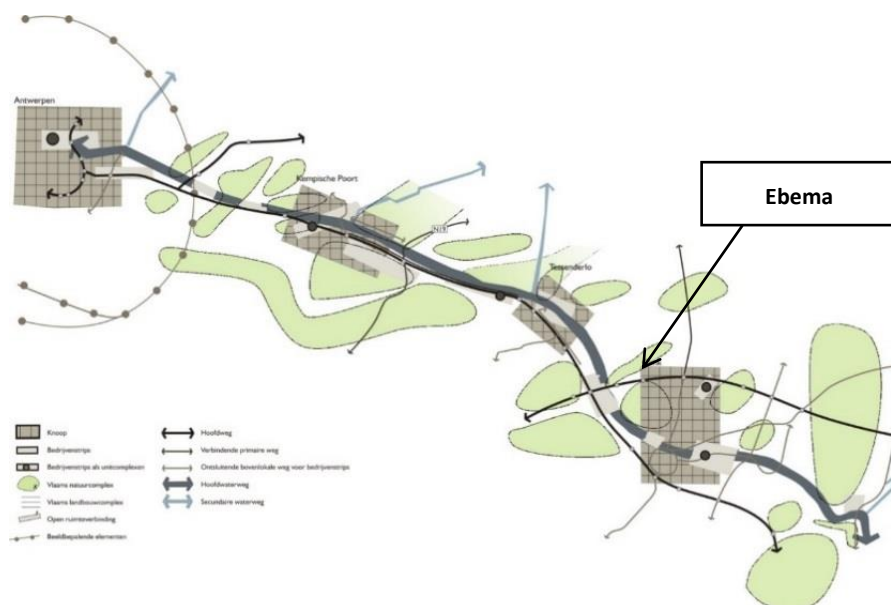
Naast de ruimtelijke knopen worden ook bedrijvenstrips onderscheiden. Bedrijvenstrips zijn gebieden met een concentratie van bedrijventerreinen die een sterke ruimtelijke samenhang vertonen. Nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen zich binnen de bedrijvenstrips. Elke bedrijvenstrip krijgt bij de uitwerking van de deelruimten een gebiedsgerichte invulling. Ruimtelijke relaties tussen

bedrijventerreinen als onderdeel van een bedrijvenstrip worden versterkt met respect voor aanwezige open-ruimte structuren. Een hoogwaardige ontsluiting van de bedrijventerreinen in een bedrijvenstrip is gewenst.

Op een aantal plaatsen wordt het economisch netwerk doorsneden door belangrijke open ruimteverbindingen en natuurcomplexen. Deze worden veelal gevormd door lager gelegen natte valleigebiedjes die verbonden zijn aan het natuurlijk systeem van het Groot Schijn, de Kleine en Grote Nete, de Demer en de Maas en hun zijlopen.



Figuur 5: Aanduiding van de vier deelruimten binnen de globale hypothese gewenste ruimtelijke structuur Economisch Netwerk Albertkanaal (bron: Eindrapport Nadere uitwerking ENA, 2003)



Figuur 6: Situering van het projectgebied 'Ebema' binnen de hypothese globale gewenste ruimtelijke structuur Economisch Netwerk Albertkanaal (bron: Eindrapport Nadere uitwerking ENA, 2003)

4.3.4 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Limburgs Poortgebied

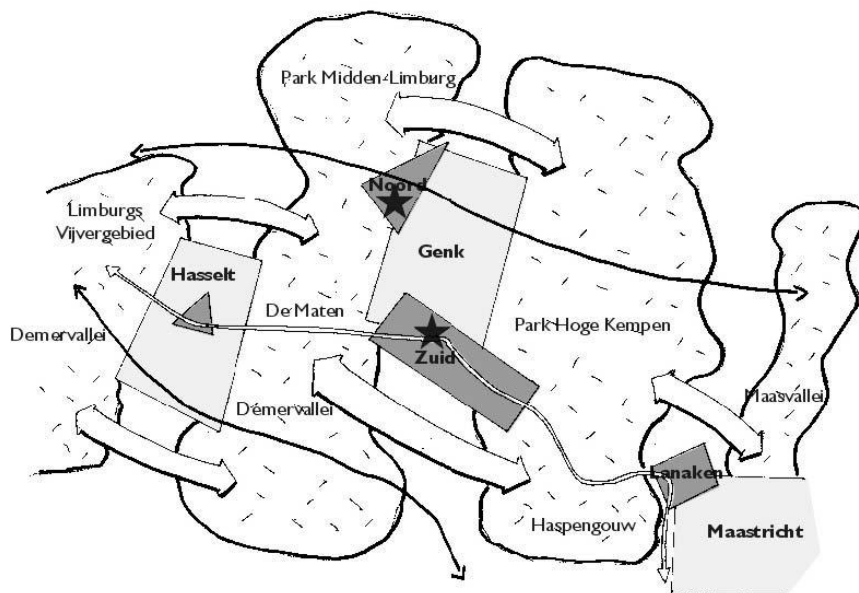
De deelruimte 'Limburgs Poortgebied' is opgebouwd uit Hasselt-Genk, Kempisch Plateau-Haspengouw en Maasland. Drie stedelijke ruimten - Hasselt, Genk en Maastricht - worden opgehangen aan het Albertkanaal. In deze deelruimte zijn volgende bedrijvstrips aangeduid in functie van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal: regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk als bipool en bedrijvstrip Lanaken. De bedrijvstrips worden gedifferentieerd ontwikkeld.

Genk vormt vandaag reeds het industrieel zwaartepunt naar omvang en tewerkstelling binnen het ENA voor het Limburgs Poortgebied. De rol van Genk als logistiek en economisch knooppunt dient verder versterkt te worden.

De verschillende stedelijke gebieden en bedrijvstrips worden gescheiden door parallelle noord-zuid georiënteerde openruimtegebieden. Deze zijn overwegend opgebouwd uit grote eenheden natuur, die onderling gekoppeld zijn door natuurverbindingen. Het gaat om natte en droge natuurcomplexen en valleigebieden.

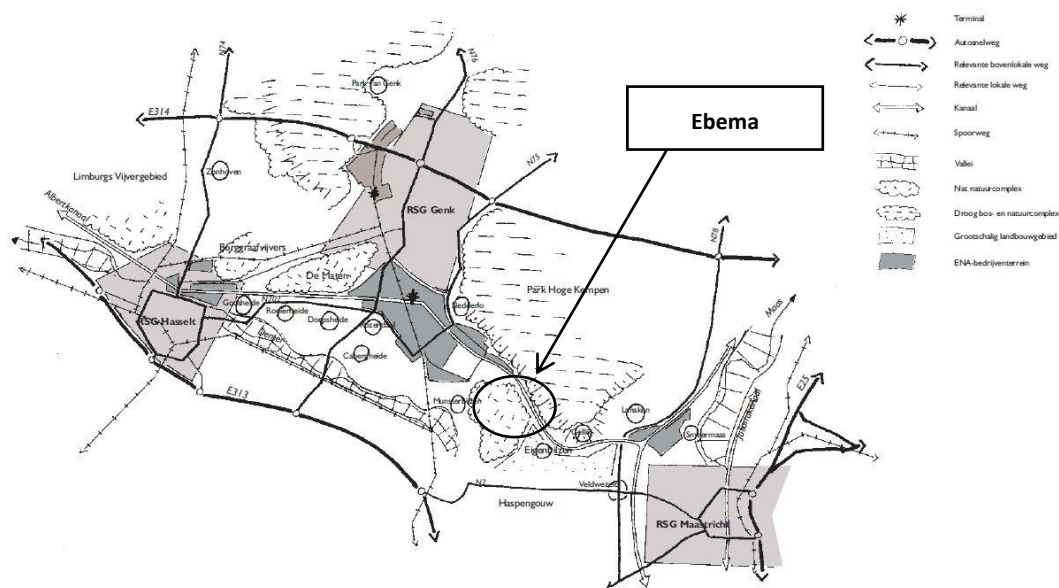
Als scheidende openruimtegebieden worden onderscheiden van oost naar west: de Maasvallei, het Park Hoge Kempen (Kempisch Plateau)-Haspengouw, Park Midden-Limburg-De Maten-Borggraafvijvers-Demervallei en Limburgs Vijvergebied-Demervallei. Deze openruimtegebieden staan in relatie met elkaar ten noorden en ten zuiden van de stedelijke gebieden. Het geheel vormt een open ruimteladder met de scheidende openruimtegebieden als treden en de natuurverbindingen als stijlen.

Als natuurverbindingen tussen scheidende open ruimten worden onderscheiden: de Mombeekvallei, Kiewit en de vallei van de Slangbeek, verbinding tussen Donderslagse heide en Moorsberg en Moorsberg en Tenhaagdoornheide, Demervallei en Kaatsbeekvallei en open-ruimteverbindingen tussen Maasvallei en Kempisch Plateau.



Figuur 7: Gewenste ruimtelijke structuur – Limburg (bron: Eindrapport Nadere uitwerking ENA, 2003)

In het Limburgs Poortgebied zijn nog relatief veel kavels beschikbaar op de markt, maar is er een tekort aan watergebonden bedrijventerreinen binnen de reeds bestemde zones. Om tegemoet te komen aan de ruimtevrage voor watergebonden bedrijventerrein in het Limburgs Poortgebied kan één middelgroot terrein ontwikkeld worden.

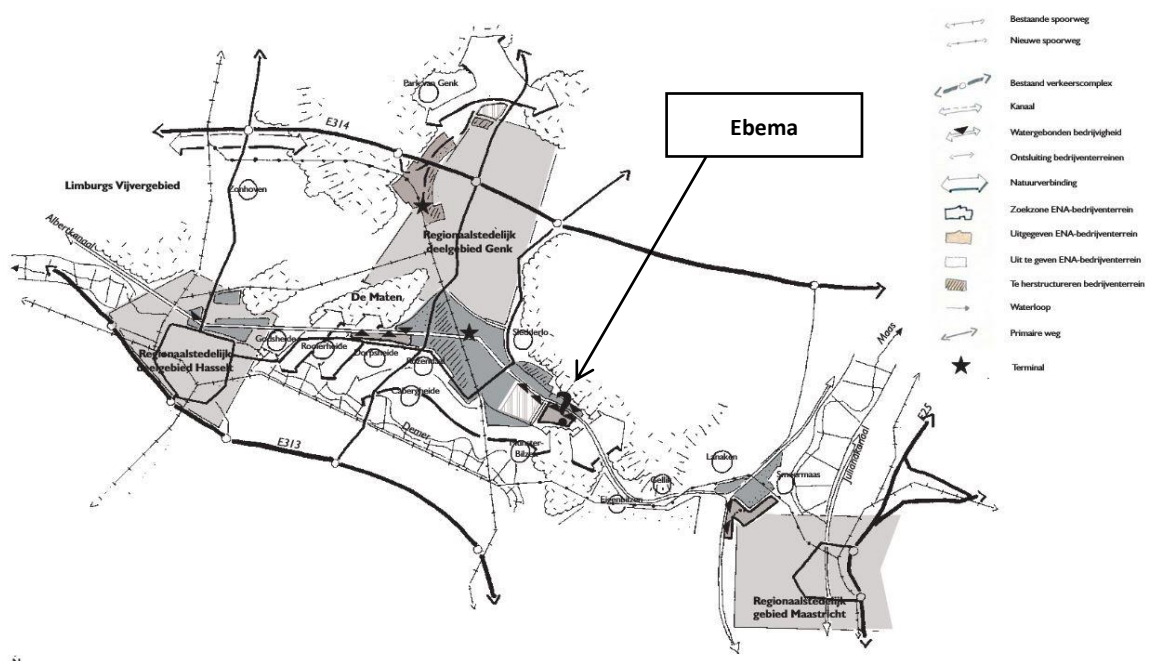


Figuur 8: Situering van het gebied Ebema in het Limburgs Poortgebied (bron: Eindrapport Nadere uitwerking ENA, 2003)

Het projectgebied rond Ebema bevindt zich in de oostelijke uitloper van het gebied van de bedrijvenstrip Genk-Zuid en is gericht op de herstructurering van het bedrijf Ebema. De noordelijke grens van het bedrijventerrein Ebema, die bepaald wordt door de aanduiding van de verschillende bestemmingszones op het gewestplan, is vrij grillig. Deze grens komt voornamelijk voort uit de plaatselijke topografie.

De herstructurering en behoefte aan grond voor Ebema situeert zich op drie niveaus:

- Uitbreiding van productie activiteit (aanpassing perceel achterkant).
Een bedrijf als EBEMA heeft nood aan een blokvormig bedrijfskavel waarbij de achterste grens bepaald wordt door een maximale afstand ten opzichte van de productie-eenheid. Deze afstand is de grens voor rendabel transport vanaf de productie-eenheid naar de opslaglocatie.
- Uitbreiding van bestaande activiteiten (oostelijk stuk bedrijventerrein).
Het bedrijf wenst nog een productie-eenheid bij te bouwen. De productie-eenheid komt op het bestaande bedrijfskavel, maar de ruimtevraag naar opslag zal toenemen. Suboptimaal kan hiervoor nog het oostelijk deel van het bestemde bedrijventerrein gebruikt worden (beek aanwezig, nabijheid habitatrictlijngebied).
- Totaal nieuwe uitbreiding (andere locatie).



Figuur 9: Gewenste ruimtelijke structuur voor de zone van Ebema binnen het Regionaalstedelijk deelgebied Genk (bron: Eindrapport Nadere uitwerking ENA, 2003)

In 2003 werd door het bedrijf Ebema in samenwerking met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM-Limburg) een nota voorbereid waarin de problematiek van de onderneming wordt geschetst. In oktober 2003 werd een werkgroep opgericht waarbij o.a. het Agentschap voor Natuur en Bos, het departement Omgeving, POM Limburg, De Vlaamse Waterweg nv, de kabinetten van de ministers bevoegd voor economie en ruimtelijke ordening en Ebema zelf betrokken waren. In de nota werd een overzicht gegeven van de juridisch-planologische context van het bedrijf, de ruimtevraag met bijhorende schetsen en de overwegingen.

In 2016 werd deze nota aangevuld met een beschrijving van de evolutie die Ebema intussen heeft doorgemaakt (wijzigingen, nieuwe gebouwen,...).

Bij de verdere uitwerking van het plan is met beide nota's rekening gehouden.

5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

5.1 Bestaande toestand

5.1.1 Situering en ruimtelijke context

Genk heeft belangrijke multimodale elementen ten noorden en ten zuiden van de stedelijke ruimte: de haven van Genk, het watergebonden bedrijventerrein Genk-Zuid, de Hermes-site en een zeer goede ontsluiting naar E313 en E314. Het zeer groot bedrijventerrein Genk-Zuid ligt aan weerszijden van het Albertkanaal. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het kanaal en wordt begrensd door de Bilzerweg (N730) in het westen, de Watermolenweg in het noorden, de Dijkstraat in het zuiden en het bedrijfsterrein van Ebema in het oosten.

Het raakvlak tussen Haspengouw en het Kempisch Plateau situeert zich ter hoogte van het Economisch Netwerk Albertkanaal. Het Albertkanaal doorsnijdt het Kempisch Plateau op de plaats waar haar breedte het kleinste is. Er is wel een groot niveauverschil waardoor er in dit gebied en in Hasselt-Genk verschillende sluizen geconcentreerd voorkomen.

Het projectgebied grenst aan de oostelijke zijde aan Habitatrichtlijngebied en aan de Natuurverbinding Kempisch Plateau – Haspengouw. Aan de overzijde van het Albertkanaal bevindt zich het Munsterbos. Dit gebied werd volgens het gewestplan hoofdzakelijk ingekleurd als reserve-industriegebied maar de ontwikkeling ervan is uitgesloten want de zone werd intussen via het gewestelijk RUP 'Munsterbos', van kracht sinds 11 juli 2017, grotendeels herbestemd naar natuurgebied (met overdruk GEN - grote eenheid natuur). De natuurlijk waardevolle valleien van de Zutendaalbeek en de Bezoensbeek kunnen hierdoor behouden en versterkt worden.

5.1.2 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage IIIb.

Kaart 0: Situering plangebied

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

5.1.3 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden weergegeven in onderstaande tabel.

Type	In het gebied
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr.19 Hasselt-Genk (KB 3 april 1979) en wijzigingen (BVR 6 oktober 2000 BVR) GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juni 2014)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen

Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Beschermd monument	'Suetendaelmolen' met omgeving (MB 29/05/1995)
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	'Suetendaelmolen' met omgeving (MB 29/05/1995)
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	VEN 'De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw'
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Albertkanaal (aangrenzend)
Onbevaarbare waterlopen	Zutendaalbeek (2 ^{de} categorie - beheerder: Provincie Limburg) Bezoensbeek (2 ^{de} categorie – beheerder: Provincie Limburg)
Gewestwegen	N730 - Bilzerweg
Spoorwegen	Geen
Buurtwegen	Buurtweg 9 Buurtweg 10 Buurtweg 11 Voetweg 62

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten in bijlage IIIb.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

Ter vervollediging van de bestaande feitelijke en juridische toestand worden volgende gegevens omtrent hoogspanningsleidingen en buurtwegen bijgebracht.

Hoogspanningsleidingen

Het plangebied wordt doorkruist door drie hoogspanningslijnen die onder het beheer van Elia vallen:

- 150 kV 150.234-235 Zutendaal P64 – Lanaken
- 380 kV 380.012-091 Gramme – Herderen – Zutendaal – Van Eyck
- 150 kV 150.151-228 Zutendaal P64 - Herderen

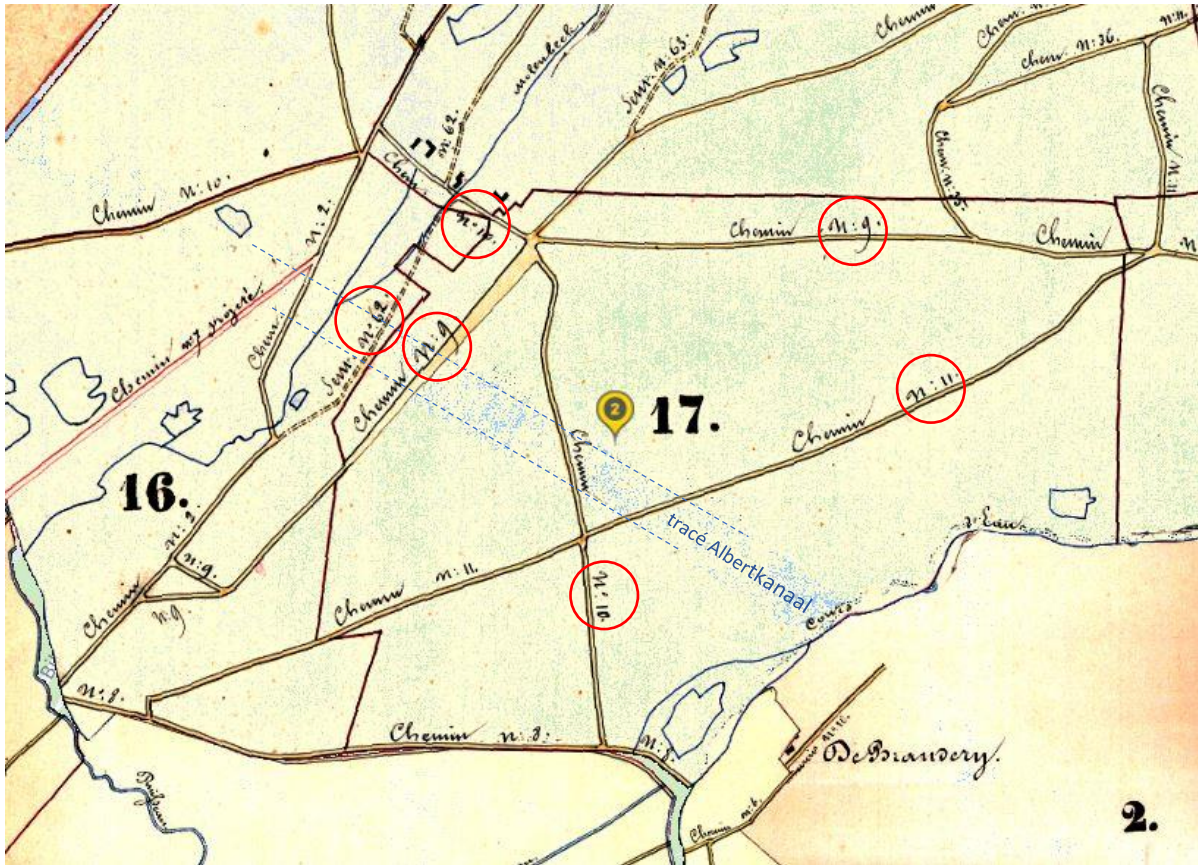
Bij de opmaak van het verordenend grafisch plan is bij de aanduiding van de hoogspanningsleidingen uitgegaan van de gegevens op de bestaande bestemmingsplannen. Ter informatie en aanvulling wordt onderstaande figuur toegevoegd waarop een bijkomende feitelijk bestaande hoogspanningsleiding binnen het gebied wordt weergegeven (leiding 150kV). De 150 kV-leiding Zutendaal-Herderen wordt dus niet aangeduid op het grafisch plan.



Figuur 10: bestaande hoogspanningslijnen (bron: eGIS via advies Elia dd. 029/01/2019)

Buurtwegen/voetwegen

In onderstaande figuur wordt een uittreksel uit de Atlas van de Buurtwegen van Zutendaal weergegeven. Hierop staan de nog bestaande buurtwegen in het plangebied aangeduid. Indien er een conflict bestaat tussen het tracé van een buurtweg en een voorgenomen bouwproject, dient deze buurtweg eerst via de gangbare procedure, voorgeschreven in de wet op de Buurtwegen, te worden verlegd of afgeschaft op initiatief van de gemeente. Binnen het plangebied bevinden zich volgende voet- en buurtwegen: buurtweg 9, buurtweg 10, buurtweg 11 en voetweg 62.



Figuur 11: uittreksel uit de Atlas van de Buurtwegen (bron: Geopunt Vlaanderen)

6 Gewenste ruimtelijke structuur

6.1 Inhoudelijke elementen uit het doorlopen plannings- en besluitvormingsproces

6.1.1 Het proces nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

Het industriegebied ten noorden van het Albertkanaal en ten oosten van de N730 (Bilzerweg) wordt beschouwd als een te herstructureren bestaand bedrijventerrein waarvoor ook een aangepaste ontsluitingsinfrastructuur dient voorzien te worden. Het bedrijventerrein is omgeven door belangrijke natuurgebieden. Daarom werden de mogelijke effecten van het plan op dit natuurgebied onderzocht. Ook de herstructurering van activiteiten in de omgeving werd mee in het onderzoek opgenomen. In het coördinatieplatform ENA is ervoor geopteerd om dit ook te koppelen aan het onderzoek voor Genk Zuid Oost, dat aan de overzijde van het Albertkanaal is gelegen.

Tussen 2016-2018 werd er meermaals overleg gevoerd met de kernactoren, onder andere voor de plan-m.e.r.-screening voor het gebied tussen Ebema en de N730-Bilzerweg, alsook in het kader van de ENA-werking. Op basis van het overleg zijn de verschillende planelementen scherp gesteld en afgetoetst met de betrokken overheden en diensten. Met de gemeente werden afspraken gemaakt in verband met de aanpak van de problematiek van het lokaal bedrijf naast de N730-Bilzerweg en de tussenliggende zone. Ook met het bedrijf Ebema is er overleg geweest om kennis te nemen van de geplande investeringen en uitbreidingsplannen. Met het Agentschap Wegen en Verkeer en De Vlaamse Waterweg nv werd er voldoende afgestemd inzake de ontsluiting van de bedrijventerreinen naar de gewestwegen en de werken aan de naastgelegen brug. Wat betreft het beschermd monument met omgeving, de Suetendaelmolen, werd er teruggekoppeld met het Agentschap Onroerend Erfgoed Limburg omtrent de contouren en de mogelijke toekomstige functie(s) van de erfgoedsite.

Voor het watergebonden bedrijf Ebema werden via overleg en onderzoek de ruimtebehoefte en de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden bepaald. De noordelijke grens van het perceel van Ebema komt voornamelijk voort uit de plaatselijke topografie is daardoor vrij grillig. Deze perceelsvorm belemmert de organisatie op het terrein. Dit plan gaat in op de behoefte van Ebema om het bedrijfsterrein te herstructureren en uit te breiden. Deze uitbreiding betreft de regularisatie van het zonevreemd gelegen opslagterrein (agrarisch gebied volgens gewestplan) en het aanpassen van de achterste perceelsgrens. Hierbij zal bijkomend bos (natuurgebied) ingenomen worden. Op deze manier kan het bedrijf de productiecapaciteit verhogen en zal een verbeterde functionaliteit op het terrein - o.a. door het organiseren van verschillende verkeersstromen en logistieke bewegingen - de veiligheid en efficiëntie aanzienlijk verhogen. Het oostelijk deel waar ook een gedeelte bos op het bedrijfsterrein verdwijnt, was reeds voorwerp van boscompensatiedossier met kenmerk COMP/06/0387/LI. Het gedeelte van het bedrijventerrein (volgens gewestplan) dat doorkruist wordt door de Bezoensbeek (meest oostelijk deel) zal niet ontwikkeld worden maar wordt bestemd in functie van het behoud van de open ruimte (natuurgebied en agrarisch gebied).

Het bedrijventerrein vertoont een sterke, ruimtelijke samenhang met het tegenoverliggend natuurgebied 'Munsterbos' (voormalige zoekzone Genk Zuid Oost). Het economisch netwerk wordt hier doorsneden door een belangrijke, noord-zuid georiënteerde open ruimteverbinding. Het gaat om

grote eenheden natuur, die via de natte en droge verbindende structuren van de valleigebieden onderling gekoppeld zijn. Zo maakt het meest oostelijk deel van het plangebied een essentieel onderdeel uit van de vallei van de Bezoensbeek en werd voorliggend plan afgestemd op het plan 'Munsterbos' dat reeds de herbestemming van het zuidelijk deel van de vallei realiseerde. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de maatregelen en voorstellen in het plan-MER ENA en de beslissing van de Vlaamse Regering over het ENA van 17 juli 2015.

Op een wat grotere afstand, ten westen van de N703 en in het zuiden van het bestaande industriegebied Genk Zuid is de Kaatsbeek gelegen. Het betreft een belangrijke 'natte verbinding' voor het ruimere gebied, op schaal van Genk Zuid. Deze waterloop heeft de potentie om doorheen sterk ontwikkeld gebied een corridor te vormen die het stroomopwaarts gelegen boscomplex (bossen van Genk) verbindt met de Demervallei. De Vlaamse Regering heeft beslist dat de Kaatsbeek niet verder wordt weerhouden voor economische ontwikkeling. De bosfragmenten en schrale graslanden die in een lint langsheen de zuidelijke zijde van het industriegebied liggen, kunnen samen met de vallei van de Kaatsbeek als een te versterken restant van de verbinding tussen de valleisystemen van de Stiernerbeek en de Zutendaalbeek beschouwd worden.

Op deze manier kunnen de plangebieden rond de Kaatsbeek (behoud van 15 ha boscomplex), Ebema en Munsterbos samen beschouwd worden als één samenhangend scenario voor het behoud van de open ruimte en het herstellen en versterken van de oorspronkelijke natuur- en landschapsecologische verbindingfunctie van de valleigebieden.

6.1.2 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) – regio Limburgse Kempen en Maasland en regio Haspengouw-Voeren

In 2001 besliste de regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend. De Vlaamse Regering nam op 5 december 2015 akte van het eindvoorstel van de gewenste ruimtelijke structuur en het uitvoeringsprogramma en de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen hierover. Ze keurde daarnaast de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

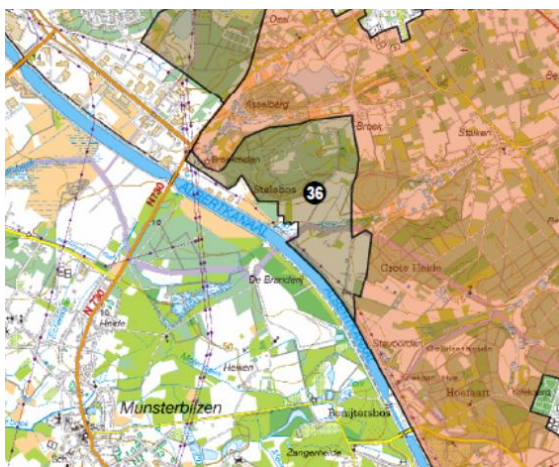
De ruimtelijke visie voor het deel van de vallei van de Bezoensbeek ten noorden van het kanaal werd uitgewerkt in de buitengebiedregio Limburgse Kempen en Maasland (2008). Ter uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 werd er bij de ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos een bijhorend operationeel uitvoeringsprogramma opgemaakt. Volgens dit uitvoeringsprogramma valt de zone 36 'Beekvallei Bezoensbeek en Stelebos' in het plangebied (zie onderstaande figuren).

Een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt voor:

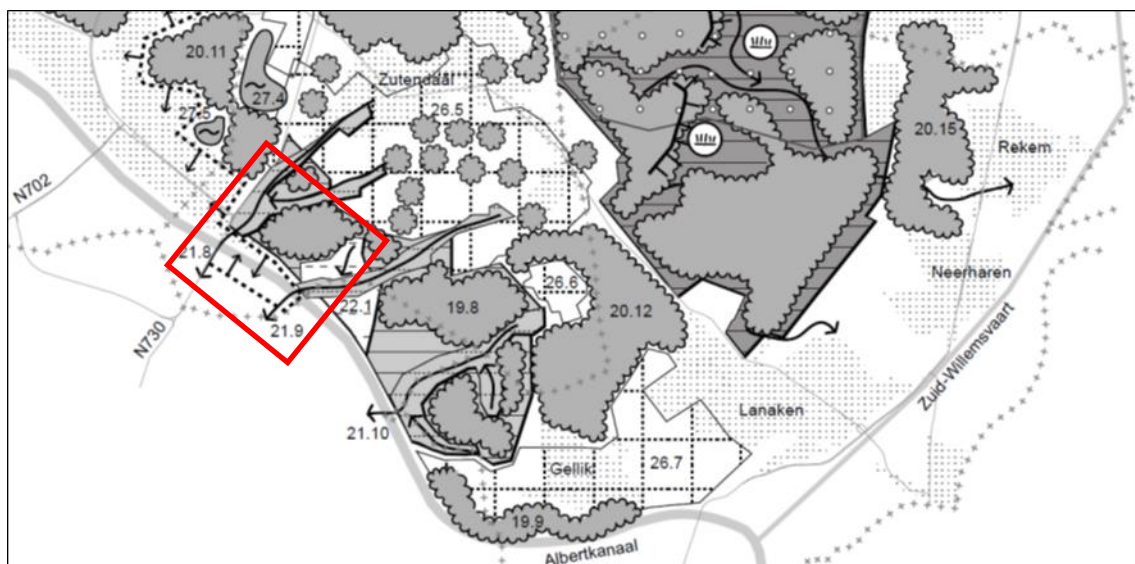
- het behoud en versterken van de ecologisch waardevolle complexen van bossen, heiden, landduinen en vennen voor het gebied Stelebos in samenhang met de beekvallei van de Zutendaalbeek;
- het behoud en versterken van de natuur- en waterbergingsfunctie in de Bezoensbeek;

- het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en waterberging in de vallei van de Bezoensbeek, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor het SBZ-H gebied.

Omwille van mogelijke interferentie is een afstemming met de ontwikkeling van het ENA nodig.



Figuur 12: Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur (zone 36: 'Beekvallei Bezoensbeek en Stelebos')



Figuur 13: Gewenste ruimtelijke structuur Limburgse Kempen en Maasland (2008)

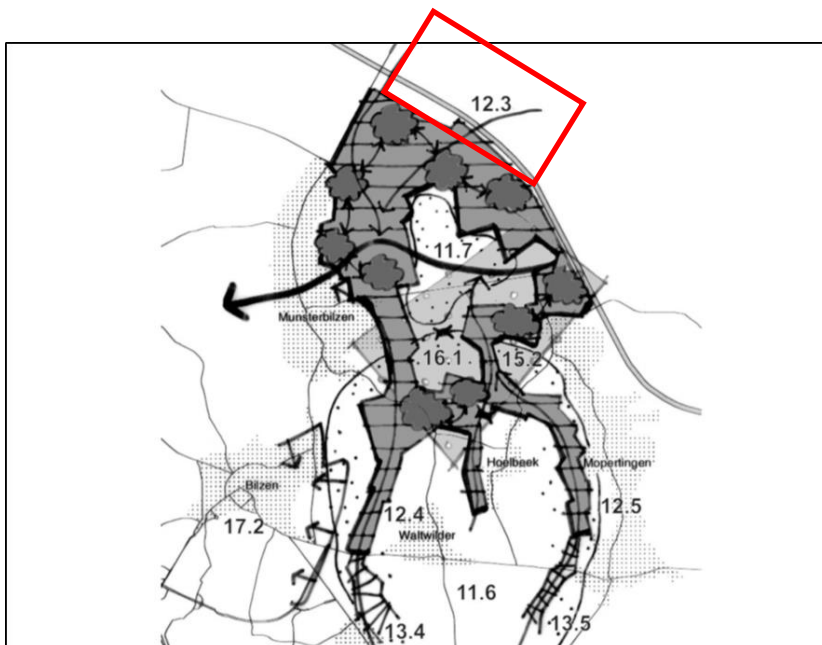
Het gebied is gelegen in de deelruimte Hoge Kempen. Ruimtelijke principes van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor het plangebied zijn:

- Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in landschappelijk en ecologisch waardevolle valleien. De in het Kempisch Plateau ingesneden valleien zijn structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. Een (meer) natuurlijke hydrologie is bepalend voor de ordening van deze valleien. Deze valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing. In deze beekvalleien staat behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. De valleien maken onderdeel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Er wordt gestreefd naar beekherstel en het behoud en herstel van natuurlijke en kleinschalige, halfnatuurlijke valleilandschappen
 - 21.8 Vallei van de Zutendaalbeek
 - 21.9 Vallei van de Bezoensbeek

- Behoud en versterking van valleien met een permanent graslandgebruik. De valleistruktuur is een belangrijk onderdeel van de natuurlijke structuur en heeft een actueel hoge ecologische waarde. De vallei van de Bezoensbeek ligt in habitatrichtlijngebied (maar niet voor het gedeelte dat in voorliggend plan gelegen is). Een deel van de vallei van de Bezoensbeek en de aangrenzende hogere gronden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied.
 - 22.1 Vallei van de Bezoensbeek

Het plangebied sluit aan op het gebied ten zuiden van het kanaal dat zich situeert in de buitengebiedregio Haspengouw-Voeren (2005), in de deelruimte Demervallei. Een van de ruimtelijke principes van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor dit gebied is:

- Ruimte voor waterberging en natuurontwikkeling in de riviersystemen van Demer en Munsterbeek. De valleien van de Demer en de Munsterbeek zijn ruimtelijk structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. In belangrijke delen van deze rivier- en beekvalleien staat behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. De ecologisch meest waardevolle onderdelen van deze valleigebieden moeten als ruimtelijk-functioneel samenhangende natuurcomplexen kunnen functioneren en worden opgenomen in het Vlaamse Ecologisch Netwerk.
 - 12.3 Valleien van de Munsterbeek, Bezoensbeek, Zutendaalbeek.

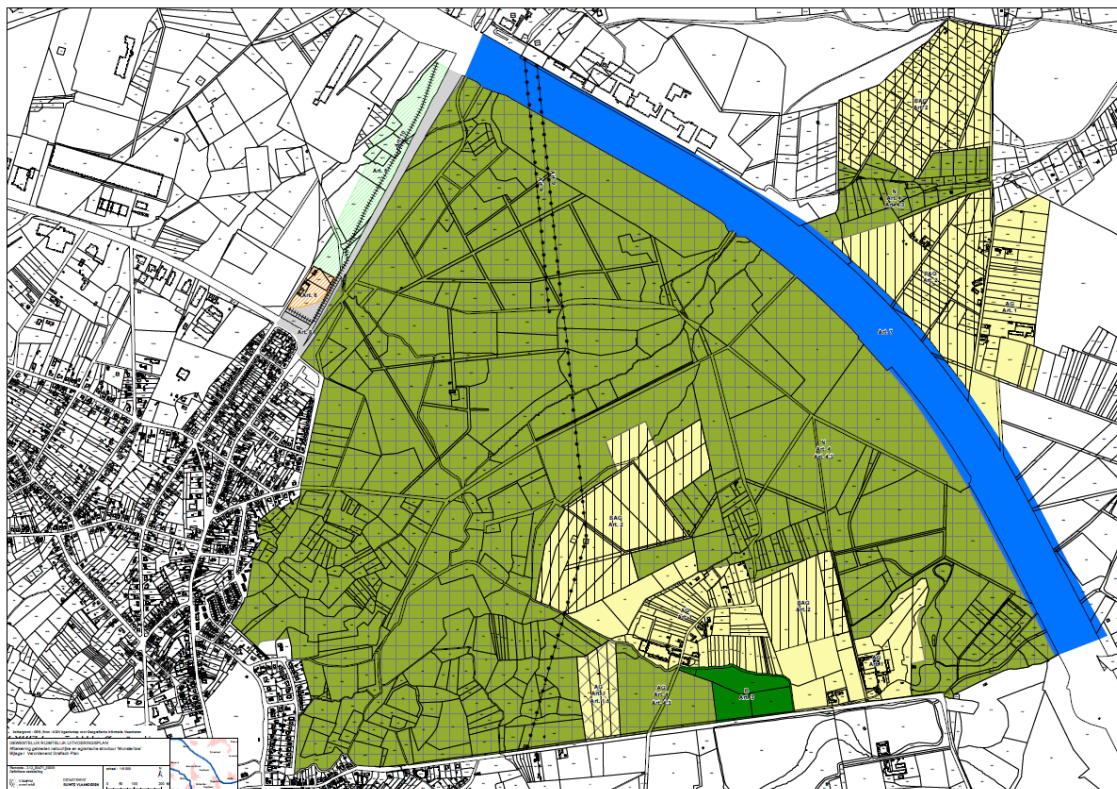


Figuur 14: Uitsnede gewenste ruimtelijke structuur Haspengouw-Voeren (2005)

Aan de overzijde van het Albertkanaal werd op 11 juli 2017 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP 'Munsterbos' van kracht (definitieve vaststelling door de Vlaamse Regering op 19 mei 2016). Dit plan geeft verder uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos die voor de buitengebiedregio Haspengouw-Voeren werd uitgewerkt en de acties uit het operationeel uitvoeringsprogramma. Het operationeel uitvoeringsprogramma formuleerde voor het gebied 'Munsterbos' acties i.f.v. het behoud en versterken van de valleien van o.a. Munsterbeek, Wilderbeek en Krombeek tussen Bilzen, Eigenbilzen en Munsterbilzen en de beekvallei Bezoensbeek en Stelebos.

Verder geeft het gewestelijk RUP 'Munsterbos' gevolg aan de Beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 waarin het niet ontwikkelen van het reserve-industriegebied (volgens gewestplan) binnen het ENA is beslist. Het GRUP heeft dit reservegebied herbestemd naar natuurgebied en andere open

ruimtebestemmingen zoals agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, i.f.v. de verdere natuurontwikkeling rond het Munsterbos en de valleien van de Zutendaalbeek en Bezoensbeek. De ecologische verbinding tussen Vochtig Haspengouw en het Kempisch plateau wordt in het plan bestendig. Verder besliste De Vlaamse Regering om het planningsproces te ontkoppelen: plan 'Ebema' en plan 'Munsterbos' worden uitgewerkt in twee afzonderlijke planprocessen, die inhoudelijk op elkaar afgestemd worden.



Figuur 15: Grafisch plan in het GRUP Munsterbos, goedgekeurd door Vlaamse Regering op 19 mei 2017

6.1.3 Strategisch Actie-programma Limburg Kwadraat (SALK²)

Na de aankondiging van Ford om haar vestiging in Genk te sluiten, heeft de Vlaamse Regering een groep experts aangesteld om een strategisch actieplan voor Limburg te ontwikkelen. Voor de periode 2013-2019 zijn er voorstellen en randvoorwaarden geformuleerd om op korte en lange termijn duurzame en inclusieve werkgelegenheid in Limburg te creëren en om het economisch weefsel van de provincie te versterken.

De Limburgse ENA-projecten en acties, waaronder ook Ebema, alsook alle grote infrastructuurwerken zoals het verhogen van de bruggen over het Albertkanaal, maken deel uit van het SALK (Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat). In de betreffende beslissing van de Vlaamse Regering van 15 juli 2013 'Strategisch Actie-programma Limburg² 2013-2019' hoofdstuk 'Randvoorwaarden' zijn de meeste en belangrijkste ENA projecten opgenomen (bedrijventerreinen en ontsluiting). Verdere afstemming in die programmatie en realisatie wordt vanuit ENA besproken in de overlegstructuur van het SALK (Task-Force, directiecomité en werkgroepen).

Meer info op <http://www.limburg.be/Limburg/salk/Acties.html>

6.1.4 Landschapsplan Kempens-Haspengouws overgangsgebied

De gemeente Zutendaal nam in 2008 het initiatief om een landschapsplan op te maken voor het overgangsgebied Kempen-Haspengouw. Het gebied bezit nog alle elementen van een oud cultuurlandschap met relictten van kleine begraasde valleien, bossen, heidevelden, veel reliëf, devotie en fragmenten van een oud bebouwingspatroon. Niettegenstaande grote delen van dit gebied beschermd of bestemd zijn als natuurgebied of bosgebied, verliest het gebied aan landschappelijke kwaliteit. De belevingswaarden en de erfgoedwaarden verminderen. Het landschapsplan moet de krijtlijnen uitzetten voor de landschappelijke herwaardering van dit gebied.

Het project kaderde in het verruimde plattelandsbeleid van de provincie en werd gefinancierd in het kader van het Europees programma voor plattelandsontwikkeling 2007-2013, As 3, gebiedsgerichte werking.



Figuur 16: Streefbeeld landschapsplan Kempens-Haspengouw

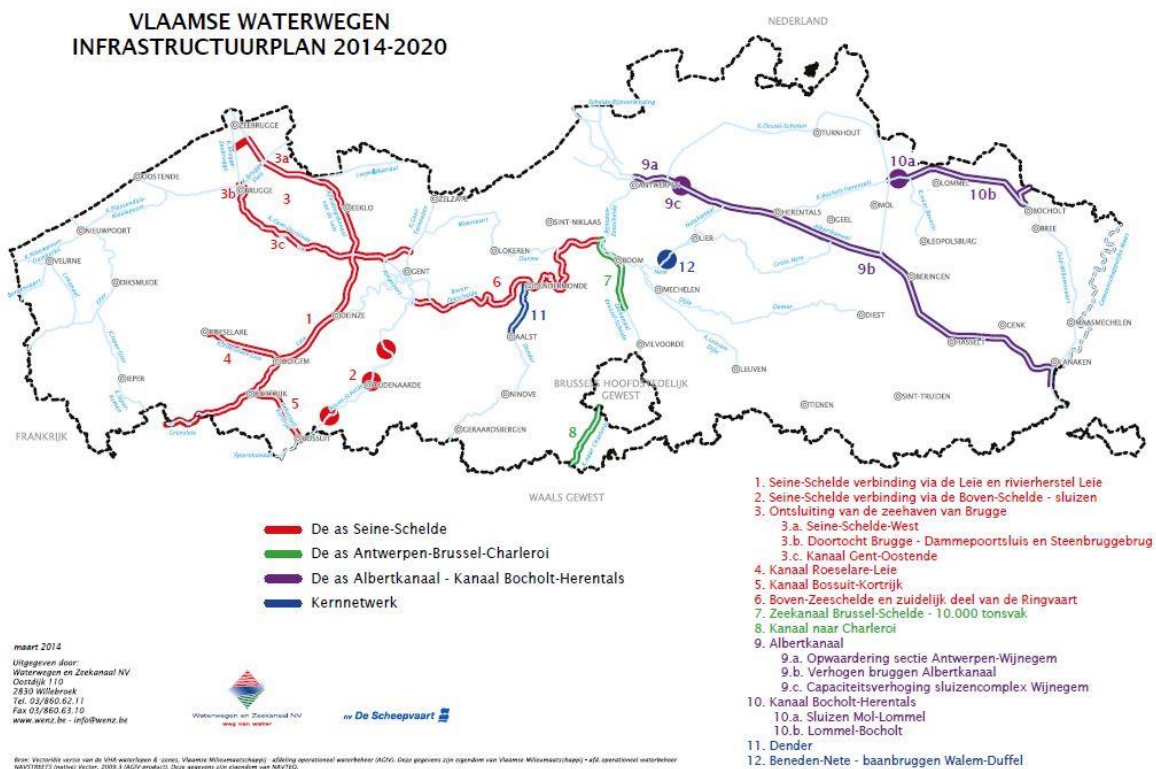
Het plan voorziet acties inzake:

- inrichting van trage wegen;
- herstel van kleine landschapselementen;
- het verhogen van de kwaliteit van het dorpsbeeld in Roelen, Stalcken en Gebroek;
- het realiseren van een stilte- en duistergebied;
- het herstel van de kleine valleien.

Voor de delen die binnen de perimeter van het RUP Ebema en omgeving vallen, zet het landschapsplan in het versterken van het landbouwlandschap ten noorden en ten zuiden van de Bezoensbeek met kleine landschapselementen en het versterken van de herkenbaarheid van de vallei van de Bezoensbeek in het landschap.

6.1.5 Masterplan voor de binnenvaart op de Vlaamse waterwegen – Horizon 2020.

Het Masterplan werd opgesteld op initiatief van Waterwegen en Zeekanaal NV en nv De Vlaamse Waterweg en omvat de investeringen en initiatieven tot 2020 (met doorkijk tot 2030) die volgens de Vlaamse waterwegbeheerders noodzakelijk zijn om met het Vlaamse waterwegennet een antwoord te bieden op de toekomstige uitdagingen inzake logistiek en transport, leefmilieu en een zuinig ruimtegebruik. De sterke toename van het containervervoer op bepaalde verbindingen noodzaakt tot het opwaarderen van het Albertkanaal met het verhogen van de doorvaarthoogte onder de bruggen om het varen met drie of meer containerlagen mogelijk te maken. Het realiseren van een volledige infrastructuur betekent dat de missing links en knelpunten, die leiden tot het slecht functioneren van het netwerk, systematisch worden weggewerkt. De visie omtrent de verdere uitbouw en optimalisering van het Vlaamse waterwegennetwerk kan verder ingedeeld worden volgens de verschillende assen zoals aangegeven op de overzichtskaart (zie figuur hieronder).

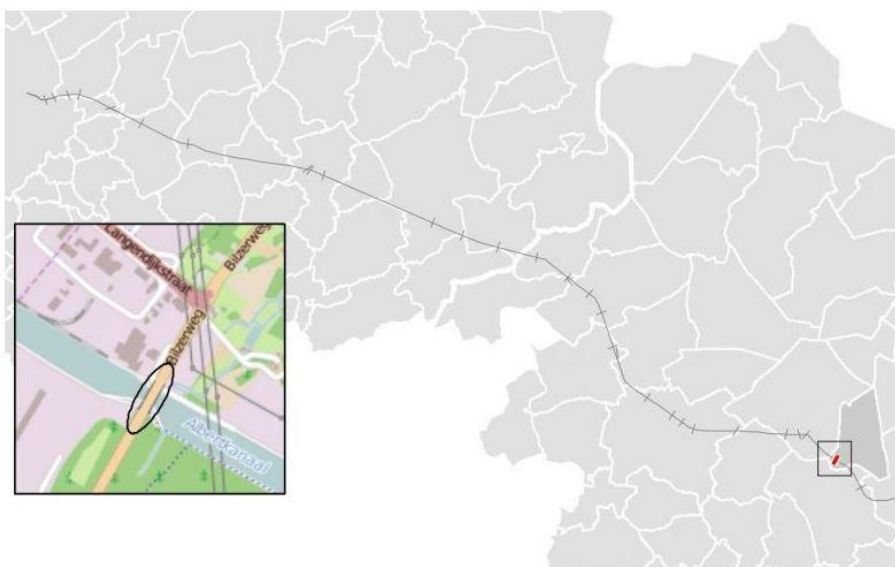


Figuur 17: Overzichtskaart verdere uitbouw van het Vlaams waterwegennetwerk

Het streefbeeld voor het Vlaamse waterwegennetwerk en binnenvaart dat de basis vormt voor het actieplan van het Masterplan, houdt rekening met en wordt bepaald door de voorspelde groei van het goederenvervoer via de binnenvaart, de doelstellingen van het Europese transportbeleid inzonderheid de richtsnoeren van de Unie voor de ontwikkeling van het trans-Europees vervoersnetwerk en de doelstellingen van het Vlaamse mobiliteitsbeleid, met name de streefdoelen (2030) en ambities (2050) van het ontwerp Mobiliteitsplan Vlaanderen. Het binnenvaartnetwerk moet slim, sterk en daardoor snel zijn. Het bereiken van het streefbeeld wordt vorm gegeven in vier actiepijlers: het realiseren van een bedrijfszekere waterweginfrastructuur en een betrouwbaar en veilig gebruik, het gericht uitbouwen van het waterwegennet, het stimuleren van het vervoer via de binnenvaart (innovatie) en waterwegen als ruggengraat van economische ontwikkeling. Het actieplan voor de Vlaamse waterwegen gaat uit van deze vier pijlers.

Het Albertkanaal is vanuit economisch oogpunt de belangrijkste waterweg van Vlaanderen. Het wegwerken van een aantal infrastructurele knelpunten op deze as zorgt voor de vereiste opwaardering om een voldoende capaciteit te kunnen garanderen in functie van de voorspelde groei van het containervervoer. Ook in het kader van SALK wordt een versnelde uitvoering van deze besliste infrastructuurwerken, het verhogen van de bruggen, beoogd om de ontsluiting van Limburg in het algemeen te verbeteren en het economisch weefsel te versterken. Daarbij wordt het realiseren van een aantal watergebonden ENA-bedrijventerreinen als een essentiële randvoorwaarde beschouwd. Het is belangrijk om het Albertkanaal aan te passen tot een klasse VIb-waterweg met een verhoging van de bruggen tot een vrije hoogte die vierlagen-containervaart mogelijk maakt, en de verhoging van de sluiscapaciteit op het Albertkanaal om de doorstroming van de binnenvaart te kunnen garanderen en daarmee ook de ontwikkeling van watergebonden bedrijventerreinen. Een vierlagen-containervaart verhoogt immers de capaciteit van de binnenvaart en maakt het daarmee tot een aantrekkelijker vervoersalternatief.

In het projectgebied bevindt zich de brug 'Zutendaal' die Zutendaal met Munsterbilzen verbindt via de N730 (Bilzerweg). De bestaande brug werd gesloopt en een nieuwe metalen boogbrug is op dezelfde plaats als de huidige brug gebouwd. Deze brug wordt gebouwd volgens het principe van de 'generieke bruggen' die op verschillende locaties langs het Albertkanaal gebruikt worden. Op termijn zullen meer dan 20 gelijkaardige bruggen volgens dit principe worden gebouwd.



Figuur 18: 'Brug 8' in Zutendaal (De Vlaamse waterweg NV)

6.1.6 Correctie contour Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'

Het gebied ligt binnen de contouren van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'. Een correctie van deze contouren, in functie van een gedetailleerde uitwerking van het GRUP, wordt doorgevoerd.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen: open en stedelijk'. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

De regionaalstedelijke gebieden, zoals Hasselt-Genk, nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur, een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Zowel in kwantitatief en kwalitatief opzicht hebben ze grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om stedelijke ontwikkeling te stimuleren, lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

Afbakeningslijn 'regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'

Op basis van de geformuleerde hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en het voorstel van programmatorische invulling wordt de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk aangeduid. De afbakeningslijn bepaalt de grens tussen twee gebieden waarvoor een verschillend beleid van toepassing is. De afbakeningslijn wordt zo aangeduid dat het specifieke programma voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, zoals vertaald in concrete bestemmingswijzigingen in deelgebieden binnen deze lijn worden gerealiseerd. Wanneer gebieden een uitbreiding van de mogelijkheden voor wonen, werken of andere stedelijke activiteiten mogelijk maken, vormt de begrenzing ook de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

De motivering voor het opnemen van gebieden is dus programmatorisch. Op plaatsen waar geen herbestemmingen worden doorgevoerd, zijn fysiek-ruimtelijke (morfologische) grenzen, zoals bijvoorbeeld wegeninfrastructuur, ruimtelijk-functionele grenzen, zoals bijvoorbeeld een woonkern, of juridische grenzen, zoals een bestemming op het gewestplan of in een gemeentelijk RUP gevolgd.

Algemeen principe voor het bepalen van de afbakeningslijn gaat uit van een samenhangend en ruimtelijk aaneengesloten geheel als stedelijk gebied. De grenslijn volgt de aaneengesloten bebouwde gebieden zoals ze feitelijk en juridisch bestaan. In een beperkt aantal gevallen, zoals bij uitwaaiende woonlinten, is het niet altijd mogelijk de grenslijn vast te leggen op een plaats waar het gebied buiten de lijn sterk verschilt van het gebied binnen de lijn. Daar wordt gebiedsgericht een specifieke gemotiveerde keuze gemaakt. Belangrijk daarbij is dat de afbakeningslijn doorwerkt naar planinitiatieven maar niet naar de beoordeling van individuele bouwaanvragen. Waar de afbakeningslijn niet gekoppeld is aan een bestemmingswijziging is de juridische betekenis ervan dus beperkt.



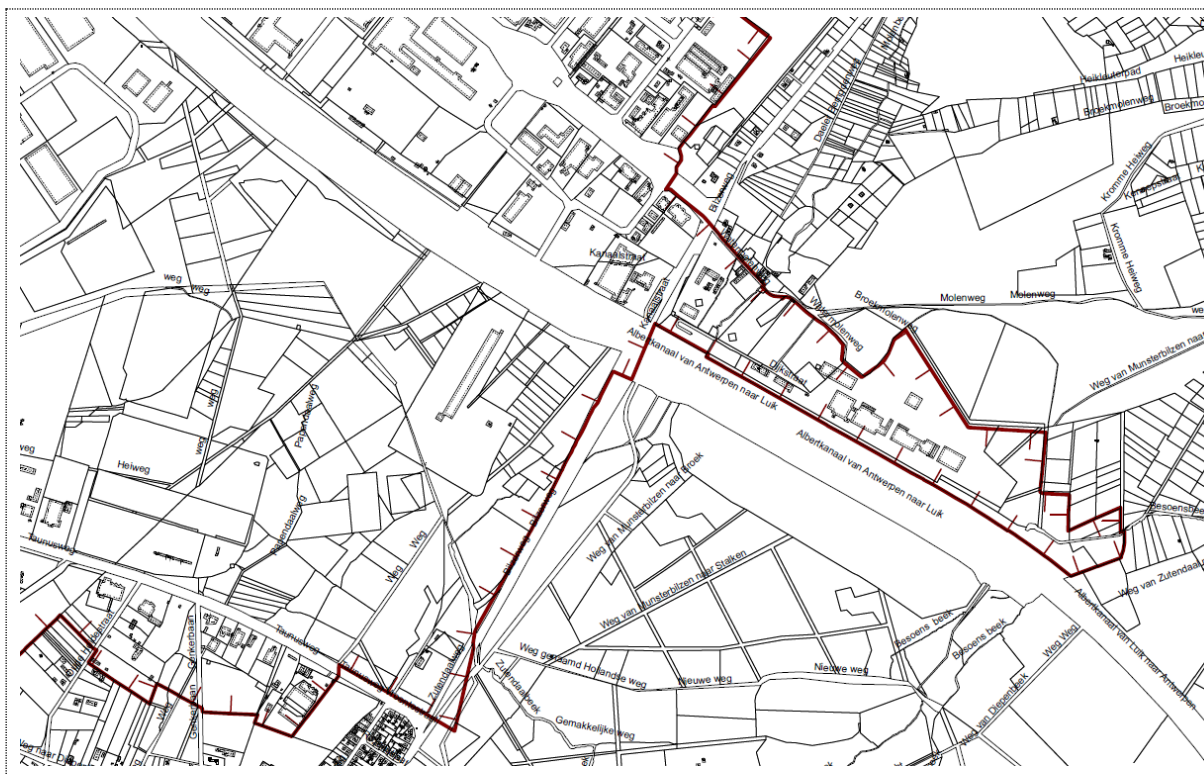
Figuur 19 : Ebema als deel van Genk Zuid in relatie tot ontwikkelingen in ENA en de ruimere omgeving.

De toelichtingsnota van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' geeft aan welke in het ENA opgenomen bedrijventerreinen relevant zijn voor het regionaalstedelijk gebied: Hasselt Kanaal (Hasselt), Genk-Zuidwest (Diepenbeek), Hermes (Genk), Kaatsbeek N702 (Genk), Sledderlo (Genk), Genk Zuid (Genk), Genk Zuid-Oost (Zutendaal), Ebema (Zutendaal), Zolder Lummen-Zuid (Lummen en Hasselt).

Motivering afbakeningslijn in het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk bestaat naast de afbakeningslijn uit 21 deelgebieden en omvat delen van het grondgebied van Bilzen, Diepenbeek, Hasselt, Houthalen-Helchteren, Genk, Zonhoven en Zutendaal. Concreet is de afbakeningslijn voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk met betrekking tot het plangebied van onderhavig GRUP 'Ebema' in Zutendaal als volgt gemotiveerd (in wijzerzin):

- De afbakening valt samen met de rand van de stedelijke woonomgeving Sledderlo en Terboekt, die als deelgebied in het GRUP zijn opgenomen.
- De afbakening valt samen met de begrenzing van het regionaal bedrijventerrein Genk Zuid met de bijhorende bufferzones en dit volgens de huidige contouren van het gewestplan. Het reservegebied voor industriële uitbreiding ten zuiden van het bedrijventerrein wordt niet opgenomen binnen het stedelijk gebied. Een klein woongebied wordt omwille van de ingesloten ligging tussen infrastructuur en bedrijventerrein mee opgenomen in het stedelijk gebied. De bestaande bedrijventerreinen in de omgeving van Genk Zuid zijn deels gelegen op het grondgebied van Zutendaal en Bilzen en worden binnen het stedelijk gebied opgenomen. Het betreft hier de zone van het plangebied EBEMA.



Figuur 20: Uitsnede EBEMA uit het Grafisch Plan 'Afbakeningslijn kaart 3' – GRUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

- Verderop wordt de N702 als grens genomen van het stedelijk gebied, dit met de bedoeling het noordelijk gelegen gebied te kunnen omvormen naar watergebonden bedrijventerrein.

GRUP 'Ebema en omgeving' wijzigt de afbakeningslijn van GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'

Volgens het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' ligt het bestaande bestemde bedrijfsterrein Ebema binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Via het onderhavig GRUP 'Ebema en omgeving' wordt de afbakeningslijn gewijzigd. Vermits nu wijzigingen worden aangebracht aan de bestemmingen voor bedrijvigheid, volgt daaruit een correctie van de afbakeningslijn, zodat de gebieden bestemd voor bedrijvigheid binnen de afbakeningslijn worden gesitueerd.

De noordelijke perceelsgrens die volgens het gewestplan samenvalt met de grens tussen de bestemmingszones industriegebied, natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied kent een grillig verloop en wordt omwille van een betere functionaliteit van het bedrijfsperceel aangepast. De nieuwe afbakeningslijn wordt via onderhavig GRUP gevormd door deze aangepaste grens van het bedrijventerrein met het agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied en het natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur.

6.2 Ruimtelijke opties

Het plan geeft uitvoering aan de beslissingen van de Vlaamse Regering omtrent de ontwikkeling van het economisch netwerk langs het Albertkanaal (ENA), waarbij prioriteit gegeven wordt aan de herstructurering van reeds bestaande industriegebieden. Met het plan is een evenwicht gevonden tussen de doelstellingen van het ENA en de doelstellingen van AGNAS enerzijds door het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen en anderzijds door het beschermen en versterken van de open ruimte en de aanwezige ecologische en erfgoedwaarden.

1. Optimaliseren van het bestaand bedrijventerrein voor watergebonden activiteiten

Het bedrijf Ebema heeft nood aan een herstructurering van het bedrijfsp perceel, zowel om de productiecapaciteit te kunnen verhogen, als om de grillige vorm van de perceelsgrenzen weg te werken en een betere veiligheid en functionaliteit op het terrein te bekomen. Ebema zal in de toekomst haar productiecapaciteit verder uitbouwen in oostelijke richting. Hiertoe zal de loskade verlengd worden en zullen er mogelijk bijkomende productie-installaties met hallen geplaatst worden. Aan de westelijke kant van het terrein bevindt zich de toontuin (stedenbouwkundige vergunning dd.11/04/2016) die mee opgenomen wordt binnen de nieuwe contour van het bedrijfsp perceel. Ebema heeft ook behoefte aan bijkomende opslagcapaciteit ten gevolge van de omschakeling naar meer hoogwaardige producten enerzijds en de toename van het aantal verschillende producten anderzijds. Het aantal stocklocaties aan de achterzijde van het perceel, achter de productiehallen neemt toe. Aan de noordzijde van het perceel zal de bestaande opslagruimte behouden blijven én zal een bijkomend gedeelte van het bos ingenomen worden. Hier wordt natuurgebied herbestemd tot industriegebied. Het stuk bos in kwestie maakt deel uit van het eigendomspatrimonium van de Vlaamse overheid, onder beheer van het Agentschap Natuur en Bos. Deze bijkomende inname tast het aaneengesloten geheel van het Stelebos niet aan en zal elders gecompenseerd worden. Het méést oostelijke deel van het industriegebied, ter hoogte van de Bezoensbeek, wordt opgeheven en herbestemd als openruimtegebied. Het betreft hier een zeer waardevol openruimtegebied dat een verbindende rol opneemt tussen het beboste Kempens Plateau in het (noord)oosten via een steeds meer gefragmenteerd of open landschap naar het agrarisch landschap met de beboste valleien van Haspengouw meer in het zuiden. Op het bedrijfsterrein moet aan de noord-noordoostelijke zijde een bufferstrook van 15 meter van het bestaande bos behouden blijven. Aan de oostzijde bevindt zich ook een waardevolle dubbele rij loofbomen (zomereiken) die als belangrijk lineair landschapselement behouden en versterkt moet worden. Om de corridorfunctie, een duurzame natuurverbinding tussen de VEN-gebieden van het overgangsgebied Kempen-Haspengouw en regio Haspengouw-Voeren-Munsterbos, te versterken en de versnippering en barrièrewerking (kanaal en industriegebied) te milderen, moet de groenstrook doorgetrokken worden tot aan het kanaal (jaagpad-Dijkstraat) met extra aanplant van inheemse boom- en struiksoorten.

Door het aanpassen van de grenslijn tussen de bestemmingen zal het bedrijventerrein dus plaatselijk uitbreiden maar ook verkleinen. Door deze optimalisatie kan de bestaande inrichting van de buffer met talud behouden blijven. Tussen het uitbreidingsgebied van het bedrijf en het achterliggende natuurgebied (Stelebos, onderdeel VEN) wordt een bufferstrook voorzien. Deze groene buffer wordt ingericht op het bedrijfsterrein zelf, heeft een breedte van minstens 15 meter en zorgt ervoor dat de schadelijke effecten van de ontwikkeling op het natuurgebied beperkt blijven. Deze bufferstrook kan gerealiseerd worden door het behoud van de bestaande strook bos. De ontbossingen op het bedrijfsp perceel die noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering zullen gecompenseerd worden. De concrete uitwerking van het compensatiedossier en de bepaling van de manier waarop die compensatie moet uitgevoerd worden, zal deel uitmaken van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

De aangepaste begrenzing van het industriegebied vormt de nieuwe afbakeningslijn van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'. Onderhavig GRUP geeft uitvoering aan deze afbakening en daaruit volgt een kleine correctie van de contour.

Door een optimalisatie met relatief beperkte ingrepen en door de aangepaste contouren van het terrein wordt een verdere groei van het bedrijf Ebema mogelijk gemaakt.



Figuur 21: Optimaliseren Ebema voor watergebonden activiteiten, DOMG, 2016

2. Versterken van de open ruimte

Door de onbebouwde gebieden aangrenzend aan Ebema, zowel noordelijk en het oostelijk aangrenzend deel mee op te nemen en te herbestemmen, wordt tevens uitvoering gegeven aan het operationeel uitvoeringsprogramma van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS). Het plan draagt hiermee bij aan de inrichting en versterking van de natuurverbindende en ecologische functie van de vallei van de Bezoensbeek en de Zutendaalbeek. Bij het uitwerken van een visie op hoger schaalniveau en de opmaak van de globale plan-MER ENA werd reeds aangegeven dat de aloude natuurverbindingen, gevormd door de Bezoensbeek en de Zutendaalbeek en kunstmatig doorsneden met de aanleg van het Albertkanaal, moest worden versterkt. In het plan voor het

Munsterbos werd reeds het gedeelte ten zuiden van het kanaal herbestemd in functie van het behoud van het bos en de versterking van de ecologische waarde van de beekvalleien. Vertrekkend vanuit de bestaande landschappelijke karakteristieken wordt nu in het voorliggend plan ook het noordelijk gedeelte van de beekvalleien van de Bezoensbeek en Zutendaalbeek herbestemd tot landbouwgebied (natuurverweving) en natuurgebied (grote eenheid natuur). In de oostelijke zone rond de Bezoensbeek zal de natuurverbindende functie worden versterkt door de bijkomende herbestemming van een aantal percelen naar natuurgebied. De percelen waarop een geregistreerd landbouwgebruik rust, blijven of worden herbestemd als agrarisch gebied (natuurverweving).

De noordzijde van het bedrijventerrein zal aaneensluitend omgeven worden met een afschermdende groene buffer van minstens 15 meter breed. Voor een deel is hier reeds een begroeide, aarden wal aanwezig, deze kan behouden blijven. De nieuwe noordelijke buffer kan door behoud van het bestaand bos of door de aanleg van een soortgelijk begroeid talud gerealiseerd worden. Ook aan de noordoost-oostzijde van het bedrijfsperceel zal een dichte, groene buffer met een breedte van 15 meter ingericht worden. In deze strook moet het bestaande bos behouden blijven (geen talud). De waardevolle dubbele rij zomereiken (dreef) in het oostelijk deel van het bedrijventerrein dient behouden te blijven.



Figuur 23: Luchtfoto met zicht op groen tussengebied met watermolen en landbouwbedrijf (bron: Google Maps)

3. Ruimtelijke inpassing van de Suetendaelmolen

Het open karakter van het gebied tussen Ebema en het lokaal bedrijf gaat eeuwen terug en staat in relatie tot de Suetendaelmolen. Het gebied heeft momenteel voornamelijk een agrarische functie en vormt een belangrijke open ruimteverbinding rond en tussen de beken. Water is in dit gebied een belangrijk structurerend element, met name ook in de strook langs het Albertkanaal. Een belangrijk deel van het gebied is beschermd als monument (watermolen) met omgevend landschap en wordt in het plan bestemd als gemengd open ruimtegebied met overdruk natuurverweving.

Met het voorliggend plan worden de bepalingen van het beschermingsbesluit inzake de bescherming van de Suetendaelmolen en het omgevend landschap juridisch verankerd.



Figuur 24: Omgeving Suetendaelmolen in 1846_1854 (Vandermaelen)

4. Ontsluiting op maat

Ebema wordt momenteel ontsloten via de bestaande Dijkstraat langs het Albertkanaal, waar zich ook de laad- en loskade bevindt.

Er is binnen het plangebied geen interferentie met het toeristisch fietsroutenetwerk (TRFN). Dit netwerk situeert zich op de N730 en de N750 en verloopt via de Watermolenweg, aan de noordrand van het plangebied, verder naar de Broekmolenweg. Ook het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) situeert zich op de N730 en N750 met een functionele fietsroute en met een fietssnelweg op de zuidelijke oever van het Albertkanaal.

7 Elementen vanuit de sectorale regelgeving

7.1 Onroerend Erfgoed

In het plangebied bevindt zich het beschermd monument 'Watermolen Suetendaelmolen', omgeven door het beschermd dorpsgezicht 'Omgeving van de molen' (M.B. dd. 29 mei 1995).

De watermolen Suetendaelmolen, ook wel Broekmolen of Daalmolen genoemd, is beschermd als monument. Het gaat om het molengebouw, het voormalig woonhuis met aanhorigheden, alle gaande werk inclusief de hamermolen, het sluiswerk van de molen, het waterrad en het verdeelwerk van de spaarvijver die verder noordoostwaarts is gelegen. De molen werd rond 1860-1870 gebouwd.

De watermolen en zijn omgeving langs de Zutendaalbeek zijn als dorpsgezicht beschermd. De landelijke omgeving bevat een opvallend grote en hoger gelegen spaarvijver, die nog steeds operationeel is, en gaat terug tot een watermolensite die al in de 16de eeuw vermeld wordt. Als goed bewaard voorbeeld van een bovenslagkorenwatermolen uit de tweede helft van de 19de eeuw heeft de molen een hoge industrieel-archeologische waarde. De gehele watermolensite met specifiek uitzicht en specifieke bestanddelen geeft een herkenbaar beeld van het oorspronkelijk landelijk karakter en draagt bij tot de visuele ervaring en de intrinsieke en documentaire waarde van de molen. Meer info en het volledige besluit met bijhorend plan zijn terug te vinden op: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3787>.

In de nabijheid van het plangebied, aan de overzijde van het kanaal, bevindt zich het vastgestelde landschapsatlasrelict gebied 'Munsterbos, kasteeldomeinen van Groenendaal en Zangerhei' en de Stalkerschans. Het beschermde gebied is een groene ruimte in het overgangsgebied tussen Kempen (zandstreek) en vochtig Haspengouw (zandleemstreek), gelegen tussen de woonkernen van Munsterbilzen, Waltwilder, Hoelbeek, Eigenbilzen, Gellik en Zutendaal. Het gebied omvat een deel van de zuidwestelijke rand van het Kempisch plateau waar de oude heidegebieden zich situeren, het Munsterbos en een cluster van kastelen en parken in en langs kleine beekvalleien. In het noorden begrenst het Kempisch plateau de ruimte, in het oosten het hoger gelegen reliëf van het waterscheidingsbekken tussen Maas en Schelde, in het zuiden is er het reliëfrijke Haspengouw en in het westen de Demervallei. Het gebied ligt op de samenvloeiing van verschillende bronbekken van de Demer, die ontspringen aan de rand van het Kempisch plateau en het waterscheidingsbekken tussen Maas en Schelde. Dit laaggelegen gebied is versneden door smalle, moerassige beekvalleien. In het historische landschap van de voorbije eeuwen was water er opvallend aanwezig: beemden in de beekvalleien, grote vijvercomplexen, waterkastelen, watermolens, omgrachte versterkingen. Het verschil in beplantingen markeert de grens tussen het vroegere heidegebied (naaldbos) en het samenvloeiingsgebied van de beken (populier en hooiweiden). Het gebied bezit zowel een historische en esthetische waarde, als een ruimtelijk-structurende en archeologische waarde.

Om uitvoering te geven aan het beschermingsbesluit en het behoud van de site en tegelijkertijd de natuurwaarden van het gebied te respecteren, wordt de zone van het molengebouw en het gedeelte van de omgevende beschermde zone die overlapt met het plangebied in dit uitvoeringsplan bestemd als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde.

In het gebied rond de beschermde zone, de vallei van de Zutendaalbeek, is professioneel landbouwgebruik, een landbouwbedrijf en een woning aanwezig. Het resterende gebied tussen de twee bedrijfsgronden van de bestaande bedrijven, dat doorkruist wordt door de twee armen van de Zutendaalbeek én het beschermd dorpsgezicht, krijgt een agrarische bestemming in overeenstemming met het gebruik en de overdruk natuurverweving om een stimulerend beleid te kunnen voeren voor de kleine landschapselementen. Bovendien vormt de vallei van de Zutendaalbeek een belangrijk

onderdeel in de doelstellingen en het uitvoeringsprogramma van AGNAS waar het versterken van de natuurverbindende functie van de waterloop, het creëren van ruimte voor de waterloop en het behoud, herstel en verder ontwikkeling van de natuurwaarden voorop gesteld worden. Een opname van de beekvallei binnen de bestemming gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde garandeert een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden.

7.2 Milieueffectenrapportage (MER) en milieuverklaring

In overeenstemming met de bepalingen onder titel IV “Milieueffect- en veiligheidsrapportage” van het decreet van 27 april 2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) werd in 2014 een globaal plan-MER opgemaakt voor het geheel van de planopties voor het ENA. Het bedrijventerrein van Ebema maakt deel uit van dit onderzoek.

Daarnaast werd een bijkomende plan-mer-screening uitgevoerd van de planopties voor het gebied dat zich tussen het bedrijf Ebema en de N730 – Bilzerweg bevindt, met name het bedrijfsterrein en het niet ontwikkelde industrieterrein waarop zich de beschermde Suetendaelmolen en een landbouwbedrijf bevinden. Op basis van dit onderzoeksdocument werd aan de bevoegde dienst MER de ontheffing van de plan-m.e.r.-plicht voor dit gedeelte van het projectgebied gevraagd. Met haar beslissing van 16 maart 2018 keurde de dienst MER het ingediende plan-m.e.r.-screeningsdossier (SCRPL16135) goed en werd de ontheffing verleend. Vermits de omgeving Drie Eycken niet opgenomen in het definitieve plan vormt de plan-mer-screening geen basis voor het voorliggend plan en wordt het verder niet meer vermeld.

Het globaal plan-MER met de bijhorende richtlijnen en de goedkeuringsbeslissing van de dienst MER, is in opgenomen als bijlage V. Hieronder volgt een meer gedetailleerde bespreking van de resultaten van het plan-MER. De resultaten van de milieubeoordeling met de voorgestelde maatregelen, aanbevelingen en aandachtspunten welke kunnen worden doorvertaald naar het ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn weergegeven. Verder is beschreven op welke manier deze werden verwerkt in het voorliggend plan.

Plan-MER ‘Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)’ (goedgekeurd op 20 juni 2014)

In navolging van haar beslissing van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) besliste de Vlaamse Regering om een zogenaamd ‘globaal plan-MER’ op te maken voor de 33 regionale bedrijventerreinen en 6 infrastructurele maatregelen die onderdeel uitmaken van het volledig Economisch Netwerk Albertkanaal. Dit werd goedgekeurd in de beslissing van de dienst MER (PL0060) van 20 juni 2014. Het plan-MER bevat zowel een analyse op programmaniveau waarbij een beoordeling van de cumulatieve milieueffecten van alle bedrijventerreinen van het ENA weergegeven wordt, als ook een effectanalyse van een aantal potentiële bedrijventerreinen op gebiedsgericht niveau, waaronder ook Genk Zuid-Oost. Voor de gebieden die vandaag reeds als industriegebied bestemd zijn, zoals Ebema, en waarvoor een herstructurering of inbreiding voorgesteld wordt, is de uitwerking meer algemeen gebeurd. De effecten inzake direct ruimtebeslag, hinder en netwerken voor de drie receptoren mens, fauna en flora en landschap werden onderzocht. Op basis van de effecten werden aandachtspunten opgesomd die doorwerken op het niveau van de inrichting van het gebied en van de vergunningverlening.

Dit betekent dat de aanbevelingen of maatregelen die worden aangegeven vanuit de milieubeoordeling voor de herstructureringsgebieden, waaronder Ebema, gezien dienen te worden als louter aandachtspunten voor de inrichting van het gebied of als beleidsaanbevelingen.

Het plan-MER bevat ook de resultaten van de passende beoordeling (Econnection, 2008) die werd opgemaakt voor het gebied Genk Zuid-Oost aan de overzijde van het kanaal:

- Ruimte geven aan Bezoensbeek (Stalkerbeek) en Zutendaalbeek. Dit heeft een positieve impact op de verkleining van de ecologische corridor tussen Stelebos en overzijde Albertkanaal.
- Ruimte voorzien voor buffers, aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein.

Het gebied 'Ebema' betreft een bestaand bedrijventerrein waar naar verwachting de optredende effecten ten gevolge van de uitvoering van de acties voorzien in ENA onbeduidend zijn in verhouding tot de huidige effecten. Het gaat om een beperkte herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Het in gebruik nemen van bijkomend terrein door Ebema zou geen extra vrachtwagenbewegingen met zich mee brengen. Ebema verwacht bovendien in de toekomst meer gebruik te maken van het transport van goederen per schip.

Wat het effect op fauna en flora betreft, is het behoud van de resterende groene verbinding langs de Zutendaalbeek wenselijk. Het is belangrijk dat de waterlopen Zutendaalbeek en Bezoensbeek ruimte krijgen. Daarom moeten zowel de waterlopen zelf als de oeverzones en de kleine landschapselementen (KLE's) behouden blijven. Bij een volledige inname van het gebied ten westen van Ebema, langs de Zutendaalbeek, zouden waardevolle natuurelementen zoals de bomenrij langs de beek verloren gaan (onder meer zone 1, fig.2). Het zou ook de vernietiging betekenen van het beschermd dorpsgezicht bij de Suetendaelmolen. Het beschadigen van onroerend erfgoed is een zeer negatief effect. Het verder aantasten van de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de watermolen zou leiden tot een niet te compenseren verlies. Het gaat dan vooral om het verlies van de (ruimtelijke) context en beeldwaarde. Als het nog onbebouwde gebied volledig ontwikkeld wordt, zal er ook effectief een deel van het beschermd dorpsgezicht ingenomen worden. In dat geval gaat er niet alleen een deel van het dorpsgezicht verloren maar wordt ook het resterend gedeelte visueel aangetast doordat de bedrijvigheid dan tot tegen de grens van het beschermd gebied reikt. De visuele impact kan in beperkte mate gemilderd worden door aan de noordkant van het terrein buffergroen te voorzien. Inname van het zuidelijk gedeelte van het beschermde dorpsgezicht zal niettemin voor een aantasting van het resterend gedeelte zorgen. Om een groene verbinding te behouden met de overzijde van het kanaal is het ook wenselijk om de bestaande reststrook langs de Zutendaalbeek te behouden.

In voorliggend plan zijn deze aanbevelingen vertaald in de aanduiding van de zone van en rond de beschermde Suetendaelmolen en omgeving (cfr. aanduiding in het beschermingsbesluit 'Watermolen Suetendaelmolen met molengebouw, woonhuis, gaande werk en omgeving' M.B. 29/05/1995) als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde met overdruk natuurverweving. Ook het resterend gebied tussen de twee reeds in gebruik genomen bedrijfspercelen dat doorkruist wordt door de Zutendaalbeek, zal niet als industriegebied ontwikkeld worden maar wordt bestemd als agrarisch gebied. Het meest oostelijk deel van het industriegebied wordt deels omgezet naar natuurgebied (GEN) en agrarisch gebied dat deel uitmaakt van de natuurverwevingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Op deze manier wordt er meer ruimte gegeven aan de Bezoensbeek, gelegen aan de voet van het Kempisch Plateau, en worden de natuur- en verbindende waarden van de vallei versterkt. Deze vallei maakt deel uit van een openruimteverbinding tussen Kempen en Haspengouw die op Vlaams niveau aangeduid is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Hiermee sluit het voorliggend uitvoeringsplan aan bij het reeds van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Munsterbos', gelegen aan de overzijde van het Albertkanaal. Dit plan gaf uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Haspengouw-Voeren (AGNAS).

De herbestemming van Munsterbos en de herstructurering van Ebema geven invulling aan de conclusies van de plan-MER ENA en de beslissing van de Vlaamse Regering over het ENA van 17 juli 2015. Op een wat grotere afstand, ten westen van de N703 naar het zuiden van het bestaande industriegebied Genk Zuid is de Kaatsbeek gelegen. In de globale plan-MER ENA werd het belang onderstreept van deze 'natte verbinding'. Deze waterloop heeft potentie om doorheen sterk ontwikkeld gebied de corridor te vormen die het stroomopwaarts gelegen bos-complex (bossen van Genk) verbindt met de Demervallei. Het plangebied heeft eveneens de potentie om de verbindingssas langs de zuidelijke rand van het industriegebied Genk te versterken. De Vlaamse Regering heeft beslist dat de Kaatsbeek niet verder wordt weerhouden voor economische ontwikkeling.

7.3 Veiligheidsrisicorapportage

In navolging van de beslissing van de Vlaamse regering over de nadere uitwerking van het ENA (2004) is de Vlaamse Overheid gestart met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen met als bijkomende actie de opmaak van een globaal Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) op planniveau voor het gehele projectgebied van het ENA. In het kader van de verschillende RUP-procedures met betrekking tot de bestemming van de individuele bedrijventerreinen moet per bedrijventerrein een RVR opgemaakt worden. Zo is in 2007 reeds een veiligheidsrapport opgemaakt voor het bedrijventerrein toen benoemd als 'Ebema'.

Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor het volledige ENA (2007)

In uitvoering van de Seveso II-richtlijn ("Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen 96/82/EG van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", aangevuld met richtlijn 2003/105/EG), de vertaling daarvan in het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en amendement d.d. 26 april 2007) tussen de Federale Staat, het Vlaamse, Waalse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en de daarop volgende aanpassing van het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid van 18 december 2002, nam de Vlaamse Regering op 20 juli 2006 de beslissing tot opmaak van een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) voor het volledige Economische Netwerk Albertkanaal (ENA). Het rapport werd opgemaakt door het bureau SGS in het voorjaar van 2007 en werd goedgekeurd door de toenmalige dienst Veiligheidsrapportering (VR) van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 14 september 2007 (RVR/07/10).

Het RVR bestaat uit een rapport op het niveau van het volledige ENA, op strategisch planniveau, en een aantal deelrapporten op het niveau van de afzonderlijke bedrijventerreinen.

In het onderzoek zijn volgende deelonderzoeken uitgevoerd:

- Multicriteria-analyse van de bijkomende bedrijventerreinen ter evaluatie van de relatieve kansrijkheid tot het huisvesten van Seveso-bedrijven.
- Onderzoek naar de toekomstige ontsluitingsprojecten in het kader van de bijkomende bedrijventerreinen vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Het voorliggend plan 'Ebema en omgeving' betreft de herstructurering van één specifiek, bestaand bedrijventerrein waarbij er geen nieuwe bedrijvigheid of ontsluitingsproject betrokken is. In het RVR van 2007 is de omgeving van het plangebied niet genoemd als gebied waar nieuwe Seveso-bedrijven gevestigd kunnen worden. Voor Ebema werd ook geen afzonderlijk RVR opgemaakt.

VR-toets (ref. RVR-AV-0919, ingevoerd op 29/11/2018)

In de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend plan is opgenomen dat er bij stopzetting van de activiteiten van Ebema op het terrein geen Seveso-activiteiten kunnen worden toegelaten. Op basis van de volgende gegevens uit het plan werd de RVR-toets doorlopen:

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

Uit de beslissing die hieruit volgde, kan worden geconcludeerd dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen (herstructurering) geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. De noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten. De beslissing uit de RVR-toets is toegevoegd aan de bijlage VII horend bij dit plan. Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid.

7.4 Watertoets

In het kader van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is het noodzakelijk een toetsing te doen van de mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem ten gevolge van het plan (watertoets). Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het plangebied is gelegen langs het Albertkanaal en doorheen het projectgebied stromen de Zutendaalbeek en de Bezoensbeek (waterlopen van 2^{de} categorie).

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden toont de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen. De kaart krijgt regelmatig een update met informatie uit recente overstromingen en nieuwe modelberekeningen. De hierna volgende gegevens zijn gebaseerd op de meest recente versie van de kaart die momenteel beschikbaar is. De kaart is op 1 juli 2017 in werking getreden.

In het kader van de watertoets moet de kaart geraadpleegd worden voor:

- vergunningsaanvragen die na 30 juni 2017 ingediend zijn,
- voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de uitnodiging voor de plenaire vergadering na 30 juni 2017 verstuurd is.

Twee zones in het plangebied zijn op de watertoetskaart van 2017 aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig en van nature overstroombaar gebied (MOG en NOG). Het betreffen twee eerder kleine zones, nl. het noordelijk deel van het beschermd dorpsgezicht rond de Suetendaelmolen en het meest oostelijke deel van het plangebied, grenzend aan het Albertkanaal (vallei Bezoensbeek). Het plangebied is dus hoofdzakelijk gesitueerd in niet overstromingsgevoelig gebied. Verder komen er in het gebied diverse aanduidingen voor: zowel infiltratiegevoelige als niet infiltratiegevoelige zones, erosiegevoelig en niet erosiegevoelig gebied en zones variërend van weinig gevoelig over matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Bij het inrichten van bedrijfspercelen, het bebouwen en verharderen van oppervlaktes met een verminderde infiltratie tot gevolg, dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor het inrichten van voorzieningen voor de buffering, infiltratie en afvoer van het hemelwater volgens de algemeen geldende principes van het integraal waterbeleid. Het water afkomstig van het bedrijventerrein moet maximaal geïnfiltreerd en (bovengronds) gebufferd worden op de bedrijfspercelen zelf via hemelwaterputten, groene daken, waterdoorlatende verharding, bufferbekkens,... Het opvangen

hemelwater moet maximaal hergebruikt worden. Afvoer van het hemelwater naar het Albertkanaal is in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor door de beheerder van het kanaal speciale toelating gegeven wordt. Bij het beoordelen van een aanvraag en het toekennen van een omgevingsvergunning moeten alle adviezen inzake de watertoets nauwkeurig in acht genomen worden.

Hierbij wordt opgemerkt dat Ebema reeds vergunningen ontving voor de aanleg van bufferbekkens met bijhorende inrichtingen en de lozing van oppervlaktewater (enkel niet vervuild, zuiver regenwater) in de waterlopen Zutendaalbeek en Bezoensbeek in de gebieden ten oosten en ten westen grenzend aan het bedrijfsperceel, eigendom van De Vlaamse Waterweg nv en via concessie in gebruik genomen door Ebema.

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is weergegeven in volgende tabel.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied (ha)	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (ha)	Vershil(ha)
Reservaat en natuur	29	31	+2
Landbouw	8,5	6,5	-2
Industrie	27	24	-3
Overig groen	0	3	+3
Totaal	64,5	64,5	/

9 Op te heffen voorschriften en verkavelingen

- De voorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', goedgekeurd bij KB 3 april 1979 - wijziging van 6 oktober 2000 BVR, voor de bestemmingszones:
 - Industriegebied
 - Agrarisch gebied
 - Natuurgebied
 - Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

- De voorschriften van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' (VR 20 juni 2014), voor de bestemmingszone:
 - 'Afbakeningslijn'

- Er bevinden zich geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen in het plangebied.

10 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond die beschikbaar is bij de opmaak van het voorontwerp en ontwerp wordt gehanteerd. Diezelfde ondergrond blijft daarna behouden in het definitieve plan vermits het hanteren van een gewijzigde ondergrond tot beperkte aanpassingen van het plan zou kunnen leiden na het openbaar onderzoek. De gebruikte ondergrond is het zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën.

Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonderlijk geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen “snippers” overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft.

In een beperkt aantal gevallen zijn bestaande gebouwen niet op de ondergrond weergegeven. Dat kan zijn omdat ze recent opgericht of vernieuwd zijn, omdat ze te klein zijn of om andere redenen van technische aard. Hoewel dergelijke situaties de leesbaarheid van het grafisch plan kunnen bemoeilijken wordt er omwille van de vergelijkbaarheid van kaartmateriaal voor geopteerd om geen aanpassingen door te voeren aan de meest recente beschikbare GRB-ondergrond. Het feit dat een constructie niet is afgebeeld op de ondergrond van het grafisch plan heeft geen rechtsgevolgen in het kader van het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en rechtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebied-specifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.

De stedenbouwkundige voorschriften in dit gewestelijk RUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit gewestelijk RUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de regels die gelden voor het kruisen van waterlopen en wegen en de regels die gelden voor trage wegen of (beschermd) erfgoed en archeologie. Die generieke regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften



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.

Met deze afbakeningslijn wordt de grens van het stedelijk gebied Hasselt-Genk vastgelegd. De gebieden die in dit GRUP bestemd worden voor bedrijvigheid worden binnen de afbakeningslijn gelegd. Vermits dit plan bestemmingswijzigingen doorvoert tussen bedrijventerrein en het agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied en het natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur, wordt tegelijk ook de afbakeningslijn aangepast.

Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De plannen van aanleg worden vervangen conform de taakverdeling, zoals die decretaal en in de structuurplannen is vastgelegd.



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;

Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten. Eerstelijns watergebonden bedrijven bevinden zich langs de waterweg zelf en hebben er een overslag - installatie (kaaimuur of steiger, al dan niet uitgerust met kranen of zuigers, pomp met pijpleiding,...). Het is een overslagbedrijf of een productiebedrijf dat grondstoffen of producten aanvoert en eventueel ook afvoert via de waterweg.

Onder opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie wordt ook groothandel begrepen.

Met opslag wordt de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daar kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker onder begrepen zijn. Het is niet de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt ingevuld met puur logistieke bedrijvigheid. Een distributiecentrum of een transportbedrijf bijvoorbeeld, horen thuis in een logistiek bedrijvenpark of een multimodaal ontsloten bedrijventerrein.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van de benutting van het watergebonden karakter van het gebied.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kantoren; - kleinhandel; - agrarische productie; - autonome horeca, motel- en congresfaciliteiten; - mest- en/of slibverwerking; - luidruchtige (binnen)recreatie en discotheken. <p>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.</p> <p>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 verdroging buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooraactiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Bij het inrichten van bedrijfsperven, het bebouwen en verharderen van oppervlaktes met een verminderde infiltratie tot gevolg, dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor het inrichten van voorzieningen voor de buffering, infiltratie en afvoer van het hemelwater volgens de algemeen geldende principes van het integraal waterbeleid. Het water afkomstig van het bedrijventerrein moet maximaal geïnfilteerd en (bovengronds) gebufferd worden op de bedrijfsperven zelf via hemelwaterputten, groene daken, waterdoorlatende verharding, bufferbekkens,... Het opgevangen hemelwater moet maximaal hergebruikt worden.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuur-technische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden 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. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>



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 bestaand 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 bedrijfsperceel, 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.


Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming kan de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.

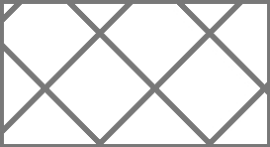
Als gevolg van een vroeger ontbossingsdossier op het bedrijventerrein, het verleggen van de bestemmingsgrens door de herbestemming van het oostelijk deel van het bedrijventerrein naar natuurgebied en agrarisch gebied, wordt hier een bufferzone van minstens 15 meter breed voorzien. Deze bufferstrook wordt doorgetrokken langsheen de volledige contour van het bedrijfsperceel.

In de zone(s) waar reeds bos aanwezig is, kan dit best behouden blijven als natuurlijke buffer ten opzichte van het omliggende bos-, natuur- en agrarische gebied.

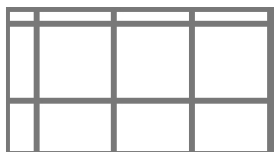
De bestaande eikendreef, die zich bevindt aan de oostelijke grens van het bedrijfsperceel, in de zone waar het grenst aan het herbestemde deel natuurgebied, bevindt zich een oude eikendreef, een waardevolle dubbele rij zomereiken tussen een onverharde weg op het terrein en bestaande weilanden in het oostelijk aangrenzend gebied. Deze bomenrij dient als lineair landschapselement behouden. Naast deze eikendreef moet op het bedrijfsperceel een bufferstrook van 15 meter breed bestaand bos behouden worden (geen aanleg van talud of aarden wal).

De bestaande en behoorlijk vergunde toontuin voor bouwmaterialen vormt, ter hoogte van de Kanaalweg, een behoorlijke invulling van de buffer tussen het bedrijf en het naastliggend agrarisch gebied. De verplaatsing ervan zou ook een bijkomende ruimte-inname vereisen. Daarom wordt in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid voorzien om de toontuin te behouden.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Overdruk – symbolische aanduiding.</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>Artikel 3. Hoofdontsluiting</p> <p>De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, die bestaat uit de in- en uitritten van het bedrijfsterrein Ebema gebeurt naar de Dijkstraat.</p>	<p><i>De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Ebema zal verplicht en enkel naar de voorliggende Dijkstraat gebeuren.</i></p>
<p style="text-align: center;">AG</p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.</i></p> <p>Artikel 4. Agrarisch gebied</p> <p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, voor zorgboerderijen en voor landbouweducatie, zijn toegelaten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het kweken of houden van planten of dieren als recreatieve activiteit, los van een agrarische beroepsactiviteit in hoofd- of nevenberoep en niet met oog op het produceren voor de markt, wordt beschouwd als hobbylandbouw en is niet toegelaten.</i></p> <p><i>Agrarische bedrijven in hoofd- en nevenberoep zijn bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. De bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn de verkoop van hoeveproducten, de bewerking van eigen producten, eigen mestverwerking, hoefvetoerisme. (RSV p. 397)</i></p> <p><i>Onder de noemer beroepslandbouw zijn ook toegelaten: zorgboerderijen en landbouweducatie, voor zover die een integrerend deel uitmaken van een landbouwbedrijf, een waterverzamelbekken op het niveau van het</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verblijfsgelegenheden binnen de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen, en sanitaire voorzieningen voor hoevekamperen, die ondergeschikt zijn aan het landbouwbedrijf, zijn toegelaten.</p> <p>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.</p>	<p><i>landbouwbedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden ...</i></p> <p><i>Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden.</i></p> <p><i>Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien in sanitair voor hoevekamperen.</i></p>
 <p><i>Overdruk.</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 5. Natuurverwevingsgebied in overdruk op agrarisch gebied</p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied, waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functies landbouw en natuur. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de hiermee verzoenbare landbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden. Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dit houdt o.a. in dat naast de maatregelen in het decreet natuurbehoud vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4 van hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</i> - <i>de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</i> - <i>het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
	<p>- het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;</p> <p>- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in natuurverwevingsgebied.</p>
<p style="text-align: center;">N</p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.</i></p> <p>Artikel 6. Natuurgebied</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied in kwestie, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...).</i></p>

*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.

Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.

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 aanbrengen 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,

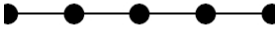
Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing, al dan niet structurele instandhoudingswerken, verbouwen en herbouwen in het gemengde openruimtegebied met cultuurhistorische waarde zijn mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische erfgoedwaarde, de landschappelijke waarde, de natuurwaarde en de horticulturele waarde.

Ruimere uitbreidingen of bijkomende bebouwing worden in principe niet toelaatbaar geacht, tenzij expliciet wordt aangetoond dat dat de erfgoedwaarde van de site niet in het gedrang brengt of dat de wijzigingen passen in het herstel van de erfgoedsite. Het advies vanuit de gewestelijke administratie, bevoegd voor het onroerend erfgoed, wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen.

Deze handelingen voor de functies wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, horeca, kantoor- of dienstenfuncties kunnen alleen toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het moet proportioneel bekeken worden en er moet ook rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving.

De erfgoedwaarden kunnen betrekking hebben op beschermd én niet-beschermd erfgoed, zowel bouwkundig,

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
<p>vermeld in de overige artikels, ook de volgende hoofdactiviteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen; - nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; - socioculturele voorzieningen; - toeristisch-recreatieve voorzieningen; - horeca; - kantoor- of dienstenfunctie. <p>Voor die functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Landbouw is toegelaten als nevenschikte 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.</p> <p>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.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe landbouwbedrijfszetels; - gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven; - glastuinbouw; - toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten; 	<p><i>landschappelijk als archeologisch, vanuit een geïntegreerde benadering. De instrumenten die beschikbaar zijn voor een afweging van de erfgoedwaarden, zijn de vastgestelde inventarissen op Vlaams en eventueel provinciaal en lokaal niveau en het beschermingsbesluit.</i></p> <p><i>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bijvoorbeeld zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.</i></p> <p><i>Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen.</i></p> <p><i>Infrastructurele ingrepen zijn bijvoorbeeld constructies of aanpassingen die nodig zijn om het functioneren van het cultureel erfgoed te herstellen en in stand te houden, zoals het optimaliseren van de watertoevoer naar de molen.</i></p> <p><i>Kleinschalige constructies die nodig of nuttig zijn voor deze activiteiten, zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden, speeltuigen, infrastructuren voor speelbossen en speelweiden, kleinschalige kampeervoorzieningen (sanitair ...) onder andere voor jeugdverblijfstoerisme of hoeve- of kasteelkamperen, kleinschalige onthaalinfrastructuren (infoborden, schuilplaatsen ...), terras voor horeca.</i></p> <p><i>Het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten in het gebied blijft gegarandeerd.</i></p> <p><i>Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen verbouwen, herbouwen of uitbreiden, voor zover de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijven. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>Onder de niet toegelaten niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven wordt verstaan: agrarische bedrijven die hun landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengen. Die bedrijven hebben alleen behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
<p>- landbouwverwante activiteiten. De bestaande bomen moeten maximaal behouden blijven.</p>	
 <p><i>Overdruk – symbolische aanduiding.</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 9: Hoogspanningsleiding</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn</i></p>