



Zolder - Lummen Zuid

Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
in uitvoering van de nadere uitwerking
van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)
in Hasselt, Lummen en Heusden-Zolder

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

Het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zolder – Lummen Zuid' is gelegen op het grondgebied van Hasselt, Lummen en Heusden-Zolder.

Het bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage I. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. 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. De milieubeoordeling;**
- **Bijlage VI. Het ruimtelijk veiligheidsrapport;**

Zolder - Lummen Zuid

Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in uitvoering van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

de ontwerpers

Christine Daniels

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zolder - Lummen Zuid'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

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

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

Artikel 1. Bedrijventerrein met watergebonden karakter

1.1. Bepalingen over de bestemming

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

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

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

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

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

In het gebied zijn alle handelingen nodig voor het beperken van de milieu-impact toegelaten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:

- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein;
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ongeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten
- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, , kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest;
- verwerking en bewerking van slib.

1.2. Bepalingen over de fasering

Het terrein wordt gereserveerd voor de vestiging van een Europees of regionaal watergebonden distributiecentrum.

Deze reservatie vervalt één jaar na het in werking treden van dit gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan.

1.3. Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik.

Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;
- het maximaal behouden van cultuurhistorisch waardevolle elementen;
- duurzaamheid op niveau van het terrein en op niveau van het gebouw.

Het bedrijventerrein wordt opgedeeld in maximaal 4 percelen, met uitzondering van percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone.

1.4. Bepalingen over de waterhuishouding

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

Afstromend hemelwater mag niet rechtstreeks naar de Voortbeek afgevoerd worden. Door het voorzien van bufferbekkens moet vermeden worden dat industriële lozingen, ook in het geval van calamiteiten, afwateren naar de Voortbeek.

Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het plangebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet er een afvalwaterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein worden voorzien.

In het gebied zijn eveneens, in zoverre ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets, alle handelingen toegelaten voor:

- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, met inbegrip van bepaalde beperkingen,
- het beveiligen van hoofdzakelijk vergunde constructies tegen overstromingen.

Bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

1.5. Bepalingen over de milieu-impact

Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen moeten de nodige maatregelen omvatten om het geluidniveau en hinder naar de omgeving te beperken tot maximaal 58dB(A)/m².

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt aangegeven op welke manier rekening gehouden wordt met de aanwezige grondwaterafhankelijke vegetatie binnen of in de omgeving van het deelgebied.

Nieuwe verlichting dient beperkt te worden en neerwaarts gericht te zijn.

De verlichtingsarmaturen die op het bedrijventerrein gebruikt worden, dienen vleermuisvriendelijk te zijn door neerwaarts gerichte armaturen voorzien van amberkleurige LED-lampen.

1.6. Bepalingen over de mobiliteit

Omgevingsvergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien fiets- en openbaar vervoer- stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken, zoals bedrijfsvervoersplannen in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Een bedrijfsvervoerplan kan voor een individueel bedrijf of voor een aantal bedrijven samen worden opgemaakt.

1.7. Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, voor de aanleg van windturbines, voor de aanleg van wegenis voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein en voor de vestiging van een bedrijf wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, voor de aanleg van windturbines, voor de aanleg van wegenis voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein en voor de vestiging van een bedrijf wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het terrein optimaal en kwalitatief wordt gebruikt, hoe de buffers worden ingericht, hoe de waterhuishouding wordt geregeld, hoe wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische elementen en hoe het best oordeelkundig kan omgegaan worden met verlichting. Tevens dient aangegeven hoe wordt omgegaan met de duurzaamheidsprincipes, met o.m. het maximaal nuttig gebruiken van de daken.

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor de aanleg van windturbines wordt bijkomend aangetoond wat eventuele effecten zijn in het verticale vlak en op Seveso-bedrijvigheid.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Artikel 2. Buffer

Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

2.1 Bepalingen over de bestemming

Tussen de bedrijven 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. Daarnaast moet de westelijke bufferstrook voldoen aan de voorwaarden met het oog op het behouden van de migratiefunctie voor vleermuizen.

De buffer wordt beplant met streekeigen standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de activiteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Bestaande opgaande vegetatie wordt behouden.

Om functionele relaties te leggen, dient een verbinding voor de zachte weggebruiker gerealiseerd tussen de Waterlozestraat en het jaagpad ter hoogte van de Voortbeekvallei.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van de langzaam verkeersverbinding tussen de Waterlozestraat en het jaagpad ter hoogte van de Voortbeekvallei of van waterbeheersingswerken.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn, met inbegrip van de gronddam (art.2.2) en verbinding voor langzaam verkeer tussen de Waterlozestraat en het jaagpad ter hoogte van de Voortbeekvallei.

2.2 Bepalingen over de westelijke bufferstrook

Tussen het bedrijventerrein en het valleigebied van de Voortbeek dient binnen de bufferstrook een gronddam van 5 meter hoog gerealiseerd te worden in functie van het beperken van de geluidsverstoring. De gronddam wordt beplant met streekeigen standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de activiteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.

2.3 Bepalingen over de zuidelijke bufferstrook

In het gedeelte van de bufferstrook dat gelegen is tussen het bedrijventerrein en het zuidelijk gelegen natuurgebied Groene Delle worden de bestaande bos- en groenelementen maximaal geïntegreerd.



Artikel 3. Hoofdontsluiting

Symbolische aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het terrein wordt ontsloten naar het hoofdwegennet via de rotonde op de Dellestraat op de grens met het bedrijventerrein Zolder-Lummen.

Parallel aan deze hoofdontsluiting wordt een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd



Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur

Artikel 4. Gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

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

Handelingen van natuur-technische milieubouw zijn toegelaten.



Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat

Artikel 5. Natuurgebied

5.1 Bepalingen over de bestemming

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

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

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

5.2 Bepalingen over de waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 6.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

5.3 Grote eenheid natuur

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.