



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV'

In Lanaken

Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nelissen Steenfabrieken NV' ligt op grondgebied van de gemeente Lanaken.

Dit document is **bijlage II**: de '**Stedenbouwkundige voorschriften**'.

Het RUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. 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. Plan-MER
- Bijlage VI. Beslissing over het RVR

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

Het plan-MER bevat eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

De ontwerpers,

Luc MOORS

Peter DAVID

Deelgebied 1: Nelissen Steenfabrieken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Ontginning en Waterwinning' en de subcategorie 'gebied voor verwerking van oppervlakedelfstoffen'.

Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen

Artikel 1.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlakedelfstoffen verwerken.

Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende handelingen zijn toegelaten:

- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen.
- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlakedelfstoffen.
- Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen voorafgaat.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- Tot de feitelijke ingebruikname van het gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen, moeten per perceel alle handelingen mogelijk blijven die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen, gelijkaardige constructies en de uitvoering van verhardingen.
- Gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd te worden in de omgeving.
- Nieuwbouw ter hoogte van van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, moet worden beperkt tot een oppervlakte van maximaal 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van 15 m.
- Ten aanzien van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijfszone dient voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard te worden die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw.
- De bedrijfszone wordt landschappelijk ingekleed door aanleg van een buffer. In Art. 1.3 worden de invulling en uitvoering van de buffer beschreven.
- Verhardingen ten noorden van de Meulenweg moeten worden aangelegd zodanig dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem.
- Bij de inrichting van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt uitgegaan van de principes 'maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik'. Hierbij wordt verharding zo veel mogelijk beperkt.

Een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte moet een bedrijfsvervoerplan bevatten.

Het bedrijfsvervoerplan is gericht op een maximale beperking van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer en van de impact van het verkeer op de nabije omgeving.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Installaties voor de productie van hernieuwbare energie

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de oprichting van windturbines op efficiënt bodemgebruik, de optimale ontsluitingsinfrastructuur of de eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) moeten in de lokalisatienota beschreven en geëvalueerd worden.



Overdruk - symbolisch

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

Artikel 1.2 Ontsluitingsweg

De ontsluiting voor personenverkeer en vrachtverkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingswegen uitsluitend ter hoogte van de Kieselweg (N78).

De ontsluiting bestaat enerzijds uit een noordelijke ontsluitingsweg die toegang geeft vanaf de Kieselweg tot de parkeergelegenheid voor personenwagens, de productiehallen, de stapelplaatsen voor bakstenen en het achterliggende gebied. En anderzijds uit een ontsluitingsweg, meer zuidelijk gelegen die via een interne parallelweg (met de Kieselweg) een uitgang voor personenverkeer en vrachtverkeer ter hoogte van de Kieselweg biedt.

Aanpassingen aan de toegangswegen en het verharderen ervan is toegelaten.
De inrit en de uitrit hebben elk een maximale breedte van 10 meter.

Bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op andere aansluitingspunten met de Kieselweg of via andere wegen zijn niet toegestaan. Enkel voor hulpdiensten kan er een bijkomende ontsluiting worden voorzien.

De Meulenweg en de Helleweg worden niet gebruikt voor bedrijfsontsluiting.
Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.



Aanduiding in overdruk.

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

Artikel 1.3 buffer

Volgende algemene voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer:

De bedrijfszone wordt gescheiden van de aangrenzende zones door een buffer. Deze buffer voldoet aan de voorwaarden over landschappelijke inpassing, ecologische invulling, visuele afscherming, geluidsafscherming, afstand en beheersing van hinder.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toegelaten handelingen in de buffer

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Een lokale onderbreking van de buffer is enkel toegestaan om redenen van brandveiligheid. Ook de uitvoering van waterbeheersingswerken zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich niet binnen de zone bevindt waarop Art. 1.4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De buffer heeft een breedte van minimaal 10 m.
- De buffer aan de zuidkant van deze zone, ter hoogte van de percelen 684N en 684P, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet functioneren als afscherming voor bewoning. De buffer dient hier geen breedte te hebben van 10 m maar wordt uitgevoerd onder de vorm van een volle haag met een hoogte van enkele meter.
- De buffer mag ten aanzien van woonkavels, afgezien van hun functie, geen nadelige impact hebben op de bezonning van deze kavels.

Waterbuffering en infiltratie

De noordelijke buffer die parallel loopt met de Meulenweg en het gedeelte van de buffer dat doorloopt achter de huiskavels binnen perceel 563r is voorzien van een wadi, een brede, groene greppel, waarin het opgevangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.

Het gedeelte van de buffer binnen perceel 574f wordt gevormd door een dicht begroeide bosstrook. Hier wordt geen wadi voorzien. De naastliggende parking voor personenwagens is uitgerust met infiltratiestroken.

Volgende voorwaarden worden vastgelegd voor de buffer die zich binnen de zone bevindt waarop Art. 1.4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De breedte van de buffer is minimaal 10 m breed. Ter hoogte van de westelijke zijde van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is en een stukje aansluitend aan de zuidelijke zijde van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt de buffer als ecologische zone ingericht. Op die locatie is de breedte van de buffer minimaal 15 m breed.
- Om toegang voor de brandweer te voorzien wordt aan de zone voor de nieuwe fabriek de grasmat over een breedte van 5 m vervangen door grasdallen of grastegels.
- Voor het onderhoud van de ecologische zone wordt een beheerplan met locatie, aard van werkzaamheden en tijdstip opgesteld. In dit beheerplan wordt ook het onderhoud van de poelen voor rugstreeppad opgenomen. Het beheerplan wordt bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning gevoegd.

Landschappelijke inrichting

De concrete invulling en uitvoering van de buffer binnen de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt weergegeven in een geïntegreerd voorstel voor de landschappelijke inrichting dat de volledige inrichting van het gebied bestemd voor oppervlakedelfstoffenwinning omvat.

Bij een vergunningsaanvraag wordt een geïntegreerd voorstel voor de landschappelijke inrichting met terreinprofielen gevoegd. Het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting is een document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting maakt deel uit van het aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag binnen de perimeter van dit GRUP dient een bestaand geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting of een aangepaste of nieuwe versie ervan te bevatten.

Tijdelijke doorgangen in de buffer

Tijdelijke doorgangen door de buffer in functie van ontsluiting van het terrein zijn enkel toegelaten zoals hieronder aangegeven:

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- Aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van het naastliggende ontginningsgebied 'Leembank' en gescheiden door het verlengde van de Leemgroeveweg, worden voor de aanvoer van grondstoffen tijdelijk twee doorgangen met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Na afloop van ontginning van het ontginningsgebied 'Leembank' moeten de doorgangen in de buffer worden gedicht.
- Aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de Helleweg, wordt tijdelijk één doorgang voor landbouwdoeleinden met een breedte van maximaal 10 meter in de buffer toegelaten. Wanneer de bedrijfsuitbreiding ter hoogte van de betreffende landbouwpercelen aan de Helleweg is gerealiseerd, moet deze doorgang in de buffer worden gedicht.

Waterbeheersing, waterbuffering en infiltratie

Aan de westelijke grens van de zone waarop Art. 1.4 van toepassing is, wordt de buffer voorzien van een walletje dat waterremmend zal optreden.

De buffer is, uitgezonderd de zones waar een houtkant zal worden gerealiseerd volgens het geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting, voorzien van een greppel waarin het opgevangen hemelwater kan infiltreren en waarlangs het water kan worden afgevoerd naar het waterbuffersysteem op de bedrijfssite.



Aanduiding in overdruk.

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

Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming heeft dit gebied als bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Artikel 1.4 Nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

Vanaf de beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlaktedelfstoffen, is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw. De nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' treedt in werking.

De beëindiging van de activiteiten wordt gedefiniëerd als een definitieve stopzetting van de hoofdactiviteit (verwerking van oppervlaktedelfstoffen) van het bedrijf. De site kan uitgezonderd voor landbouwdoeleinden, niet deels of volledig in gebruik worden genomen voor andere bedrijfsmatige doeleinden.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' zijn toegelaten (bijvoorbeeld afbraak van gebouwen, ontharden van oppervlaktes,...).

De verantwoordelijke voor de stopgezette activiteit m.b.t. verwerking van oppervlaktedelfstoffen brengt de percelen in een staat die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming. De betreffende percelen moeten vrij van verharding en bebouwing zijn en kwaliteitsvol heraangelegd in functie van professionele landbouw.

Vanaf het moment dat de nabestemming in werking treedt, zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten, behalve het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen.

Waterbeheer en groene infrastructuur

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 verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte;

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

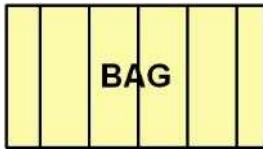
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie;
- het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten; zijn toegelaten voor zover gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 1.4 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.

Handelingen in functie van wijzigen van de waterhuishouding van het gebied kunnen slechts toegelaten worden indien via een passende beoordeling aangetoond is dat deze handelingen géén betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszones kunnen veroorzaken én de realisatie van Natura 2000-doelen niet onmogelijk maken.

Deelgebied 2: Ter Hocht

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw' en de subcategorie 'bouwvrij agrarisch gebied'

Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied

Artikel 2.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten behalve het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen.

Installaties voor de productie van hernieuwbare energie

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

Waterbeheer en groene infrastructuur

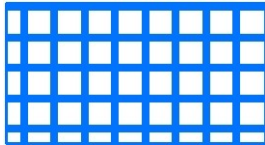
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 en het voorkomen van droogte;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het behoud en herstel van kleine landschapselementen en de natuurlijke vegetatie;
- het behoud en herstel van leefgebieden van aan het landbouwgebruik gerelateerde beschermde diersoorten; zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Alle hierboven 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.

Handelingen in functie van wijzigen van de waterhuishouding van het gebied kunnen slechts toegelaten worden indien via een passende beoordeling aangetoond is dat deze handelingen géén betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszones kunnen veroorzaken én de realisatie van Natura 2000-doelen niet onmogelijk maken.



Overdruk - symbolisch

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

Artikel 2.2 Reservatiedienstbaarheidsgebieden voor waterwegen

De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.