

Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

‘Ebema en omgeving’

Zutendaal

In uitvoering van de nadere uitwerking
van het Economisch Netwerk Albertkanaal



Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

DEPARTEMENT
OMGEVING



 **Vlaanderen**
is omgeving

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

Het ontwerp-GRUP bestaat uit volgende documenten:

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

Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

‘Ebema en omgeving’

In Zutendaal

In uitvoering van de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Ebema en omgeving’.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,
Natuur en landbouw

Geert BOURGEOIS

Koen VAN DEN HEUVEL



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.



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

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

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

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

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

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

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

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Artikel 2: Gemengd bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie;
- groothandel;
- energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie.

Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. De opdeling van het terrein in kleinere eenheden is niet toegelaten.

De bestaande bomenrij aan de Watermolenweg en de oeverzones en de beekbegeleidende kleine landschapselementen (KLE's) moeten behouden blijven.

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.

Bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- agrarische productie;
- autonome kantooractiviteit;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- mest- en slibverwerking;
- verwerking en bewerking van delfstoffen.



Overdruk.

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

Artikel 3: Buffer

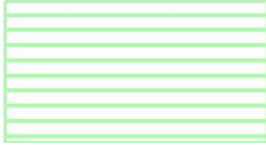
Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's.

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.



Overdruk.

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

Artikel 4: Zone voor natuurbuffer

De zone aangeduid met deze overdruk is bestemd voor het behoud en de inrichting van een onbebouwde ruimtelijke buffer, ingericht als natuur.

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

Daarnaast zijn ook toegelaten:

- de aanleg en onderhoud van brandwegen in waterdoorlatende verharding voor zover de aanleg noodzakelijk is om redenen van brandveiligheid
- waterbeheersingswerken.
- ontsluitingswegen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
- behoud van de bestaande inrichtingen voor de waterbuffering, waterinfiltratie en -afvoer van het bedrijf Ebema die in deze zone gelegen zijn. Voor zover dit 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.

Handelingen in functie van de visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of het beheersen van veiligheidsrisico's van de bedrijfsactiviteiten op het industriegebied zijn toegelaten voor zover ze geen betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de speciale beschermingszones in het gebied veroorzaken.

Industriële activiteiten of het oprichten van gebouwen of verhardingen zijn niet toegelaten.

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.

Artikel 5: Agrarisch gebied

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.

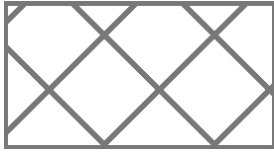
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, voor zorgboerderijen en voor landbouweducatie, zijn toegelaten.

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

In het gebied zijn ook bedrijven toegelaten die verwant zijn aan de landbouw, voor zover hun aanwezigheid in het agrarische gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

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

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



Overdruk.

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

Artikel 6: Natuurverwevingsgebied in overdruk op agrarisch gebied

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

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:

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



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.

Artikel 7: Natuurgebied

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

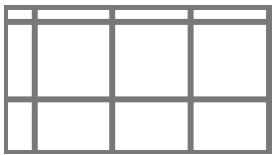
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

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

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.

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

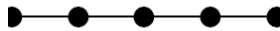


Overdruk.

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

Artikel 8: Grote eenheid natuur in overdruk over natuurgebied

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



Overdruk – symbolische aanduiding.

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

Artikel 9: Hoogspanningsleiding

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

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



Overdruk – symbolische aanduiding.

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

Artikel 10: Hoofdontsluiting

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

Een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de gewestweg N730 is niet toegestaan.