



Voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt

Bijlage II: Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Dit document is bijlage II van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt'. Deze bijlage bevat de Verordenende Stedenbouwkundige voorschriften.

Het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' bestaat uit volgende onderdelen:

- 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 of een compensatie
- Bijlage V : Milieubeoordeling (Ontwerp Plan-MER)
- Bijlage VI : Beslissing over RVR-toets

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Vandersanden Steenfabrieken in Bilzen-Hoeselt' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Luc Moors en Peter David.

VO

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

Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen

1.1 Bestemming

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

Ook secundaire grondstoffen die aanvullend naast oppervlaktedelfstoffen worden ingezet in het productieproces, mogen worden verwerkt.

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.

1.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

De volgende handelingen zijn toegelaten:

- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlaktedelfstoffen afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces,
- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces.

Kleinhandel is niet toegelaten.

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

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- Gebouwen en constructies moeten kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd worden in de omgeving.
- Nieuwbouw moet worden beperkt tot:
 1. Een expeditiekantoor ter hoogte van de in- en uitrit aan de Rode Kruislaan. Het expeditiekantoor heeft een oppervlakte van maximaal 200 m² met een maximale bouwhoogte van 7 meter.
 2. Een fabriek aansluitend aan bestaande bedrijfsgebouwen. De fabriek mag maximaal een zone van 200 m² binnen de afbakening van het deelplan Vandersanden innemen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- Ten aanzien van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijfszone moet voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard worden die gelijk is of groter dan de hoogte van het op te richten gebouw.
- De bedrijfszone wordt landschappelijk ingekleed door de aanleg van een buffer met een breedte van minimaal 15 meter.
- Naast de buffer, evenwijdig aan de Rode Kruislaan wordt een open waterbuffersysteem gerealiseerd. De waterbuffer wordt op natuurlijke wijze aangelegd, is blootgesteld aan de lucht en dus niet overdekt en is voldoende groot gedimensioneerd om al het hemelwater van de uitbreidingszone op te vangen. Het waterbuffersysteem dient enerzijds als bufferbekken in functie van hergebruik en anderzijds als infiltratiebekken waarbij regenwater in de bodem kan infiltreren.
- Tussen de Schildstraat en het noordelijk gelegen perceel 310B wordt een buffer tegen erosie voorzien. Vanaf de noordelijke insteek van het talud op hoogte van het maaiveld wordt een strook van minimaal 3 meter breed als buffer tegen erosie ingericht. Deze strook is voorzien van een afwateringsgracht en wordt beplant met streekeigen loofhout.
- Bijkomende verharde oppervlakte moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. De contouren van het deelplan Vandersanden - de buffer, zone voor het waterbuffersysteem, de buffer tegen erosie en de taluds van de holle weg - blijven onverhard. De buffer wordt enkel onderbroken over een lengte van maximaal 12 meter ter hoogte van de ontsluiting voor vrachtverkeer helemaal in het noorden van het deelplan Vandersanden.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- Bij de inrichting wordt uitgegaan van de principes 'maximaal hergebruik van grondstoffen, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik'.

Bedrijfsvervoerplan

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.

1.3 Bepalingen over 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.



Aanduiding in overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

Artikel 2. Ontsluiting

2.1 Bepalingen over de ontsluiting

De ontsluiting voor vrachtverkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingsweg uitsluitend ter hoogte van de Rode Kruislaan (N758).

Vrachtverkeer voor het laden van bakstenen heeft één in- en uitrit noordelijk op de uitbreidingszone aan de Rode Kruislaan. Deze ontsluiting geeft vanaf de Rode Kruislaan toegang tot de productiehallen en de stapelplaatsen voor bakstenen. De ontsluiting heeft een maximale breedte van 12 meter.

Het vrachtverkeer voor het aanleveren van grondstoffen verloopt langs één inrit die zich bevindt ten zuiden van het deelplan Vandersanden aan de Rode Kruislaan en de gemeenschappelijke uitrit met het overige vrachtverkeer uiterst noordelijk ter hoogte van het deelplan Vandersanden aan de Rode Kruislaan.

De ontsluiting voor vrachtverkeer staat op het grafisch plan aangegeven met symbolen voor ontsluiting.

Aanpassingen aan de ontsluiting en het verharderen ervan is toegelaten.

Bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegestaan. Enkel voor hulpdiensten kan er een bijkomende ontsluiting worden voorzien.

De Schildstraat wordt niet gebruikt voor bedrijfsontsluiting.

Voor fietsers en voetgangers kunnen meerdere toegangswegen worden ingericht.



Aanduiding in overdruk - vlakvormig

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

Artikel 3. buffer

3.1 Bepalingen over de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor een buffer die de bedrijfszone scheidt van de aangrenzende zones. Deze buffer voldoet aan de voorwaarden over landschappelijke inpassing, ecologische invulling, visuele afscherming, geluidsafscherming, afstand en beheersing van hinder.

3.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

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 of als toegangsweg in functie van fietsers en voetgangers.

Ook de uitvoering van waterbeheersingswerken zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Uitvoering en invulling buffer:

- De buffer heeft een breedte van minimaal 15 meter. De buffer vangt aan:
 1. op de grens van het deelplan Vandersanden evenwijdig met de Rode Kruislaan, dit komt overeen met de rooilijn van de weg.
 2. langs perceel 310B, waar de Schildstraat een holle weg is vanaf de zuidelijke insteek van het talud van de holle weg in de richting van de bedrijfssite. Dit komt overeen met de zuidelijke rooilijn van de Schildstraat.
 3. Langs perceel 309A waar de Schildstraat geen holle weg is, op een afstand van 1 meter vanaf de grens van de weg in de richting van de bedrijfssite. Dit komt overeen met de rooilijn van de Schildstraat.
- De aanplant van de buffer moet gebeuren met inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- De buffer ligt steeds binnen het deelplan Vandersanden en omzoomt het nieuwe deel van de bedrijfssite. De buffer wordt onderbroken over een lengte van 12 meter ter hoogte van de ontsluiting voor vrachtverkeer helemaal in het noorden van het deelplan Vandersanden.
- De buffer moet worden aangelegd ten laatste in het plantseizoen dat volgt op het bekomen van een omgevingsvergunning voor de handelingen zoals opgenomen in artikel 1.

Inrichtingsstudie buffer

Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelplan Vandersanden wordt een inrichtingsstudie met onder andere informatie over de buffer, het waterbuffersysteem en de anti-erosie strook gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document met plan en profielen 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 maakt deel uit van het dossier voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt mee overgemaakt aan de adviesverlenende instanties zoals de procedure voor de behandeling van aanvragen dit aangeeft.

Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die betrekking heeft op het deelplan Vandersanden moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De bestaande inrichtingsstudie kan als voorbeeld dienen.



Aanduiding in overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

Artikel 4. Verbinding voor langzaam verkeer

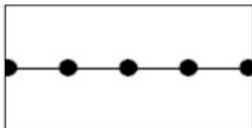
4.1 Bepalingen over de verbinding voor langzaam verkeer

Om een functionele relatie te leggen tussen de Rode Kruislaan en het achterliggende gebied en/of het gehucht Berg wordt een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden worden.

De gemeenteweg Schildstraat vindt aan westelijke zijde onveranderd aansluiting op de bestaande gemeentewegen en aan oostelijke zijde wordt er aangesloten op de Rode Kruislaan.

De verlegde Schildstraat valt volledig binnen het deelplan Vandersanden. De nieuwe weg ten noorden van de bufferzone rond de bedrijfssite Vandersanden heeft het profiel van een holle weg langsheen perceel 310B. De Schildstraat heeft een verhard rijvlak van 3 meter breed en aan beide zijden van de weg blijft een vlakke, onverharde ruimte van 1 meter vrij zodat ook bredere landbouwvoertuigen probleemloos kunnen passeren. De taluds van de holle weg worden met streekeigen loofhout beplant.

Tussen de Schildstraat en het noordelijk gelegen perceel 310B wordt een buffer tegen erosie voorzien. Vanaf de noordelijke insteek van het talud op hoogte van het maaiveld wordt een strook van minimaal 3 meter breed als buffer tegen erosie ingericht. Deze strook is voorzien van een afwateringsgracht en wordt beplant met streekeigen loofhout.



Aanduiding in overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

Artikel 5. Bestaande hoogspanningsleiding

5.1 Bepalingen over de hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen 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.

AG

Aanduiding in overdruk - vlakvormig

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

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

Artikel 6. Nabestemming agrarisch gebied

6.1 Nabestemming

Vanaf de beëindiging van de activiteiten met betrekking tot het verwerken van oppervlaktedelfstoffen en/of secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw. De nabestemming 'agrarisch gebied' treedt in werking.

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

Zodra de nabestemming agrarisch gebied in werking treedt, wordt de buffer, zoals beschreven in Artikel 3, opgeheven. Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt conform de regelgeving en volgens de code van goede natuurpraktijk.

6.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelplan Vandersanden moet worden nagegaan of de activiteiten met betrekking tot verwerking van oppervlaktedelfstoffen en/of secundaire grondstoffen hier nog actueel zijn. Bij stopzetting van deze activiteiten moeten de percelen ter hoogte van het deelplan Vandersanden in een staat gebracht worden die geschikt is voor het ingaan van de nabestemming.

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

Na verwijderen van gebouwen en verhardingen moeten de percelen kwaliteitsvol heraangelegd worden in functie van professionele landbouw.

Vanaf het moment dat de nabestemming in werking treedt, is het gebied bestemd voor de grondgebonden beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

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

Het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouw verwante bedrijven kan toegelaten worden.

Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.

Deze aan de landbouw verwante 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.

6.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

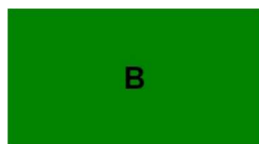
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- 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 handelingen benoemd in dit artikel 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.

6.4 Bepalingen over 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 moeten in een lokalisatienota worden beschreven en geëvalueerd.



Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'bos'.

Artikel 7. Bos

7.1 Bestemming

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

7.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

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, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurerende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.

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

7.3 Bepalingen over waterbeheer

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 verdroging,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen,
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De handelingen benoemd in dit artikel 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.

AG

Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' en de subcategorie van gebiedsaanduiding 'agrarisch gebied'.

Artikel 8. Agrarisch gebied

8.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

8.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouw verwante bedrijven kan toegelaten worden.

Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.

Deze aan de landbouw verwante 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.

8.3 Bepalingen over 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 verdroging;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren 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 handelingen benoemd in dit artikel 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.

8.4 Bepalingen over 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 moeten in een lokalisatienota worden beschreven en geëvalueerd.