



Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ in Lanaken

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften

Dit document is **bijlage II: de ‘Verordenende stedenbouwkundige voorschriften’**.

Het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ 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
- Bijlage VII : Overeenkomst tussen Nelissen Steenfabrieken en de Vlaamse Regering

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

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Nelissen Steenfabrieken NV’ 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 de oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces.
- Leemontginning die aan de inrichting als zone voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces 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 oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- Tot de feitelijke ingebruikname van het gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen en secundaire grondstoffen nodig voor het productieproces, blijven per perceel alle handelingen mogelijk 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 worden kwaliteitsvol afgewerkt en geïntegreerd in de omgeving.
- Nieuwbouw ter hoogte van van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, heeft een aaneengesloten maximale grondoppervlakte (foodprint) van 33.500 m² met een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- De nieuwe fabriek maakt gebruik van emissiearme productietechnieken met als doel de energieprestatie te verbeteren en luchtmissies te verminderen.
- Daken worden maximaal ingezet voor installaties voor het opwekken, transporteren en/of opslaan van hernieuwbare energie en/of voor opvang van regenwater.
- Ten opzichte van de perceelsgrens tussen woonkavels en bedrijfszone wordt voor oprichting van gebouwen minimaal een afstand bewaard 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 Artikel 3 worden de invulling en uitvoering van de buffer beschreven.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- Verhardingen ten noorden van de Meulenweg worden aangelegd zodanig dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem.
- Bij de inrichting van de zone waarop Artikel 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.

Mobiliteitseffectenstudie

Ter hoogte van het deelgebied Nelissen wordt de impact van het bedrijfsverkeer, in het bijzonder het vrachtverkeer, op de nabije omgeving maximaal beperkt.

In een mobiliteitseffectenstudie, opgenomen bij elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwe bedrijfsgebouwen, uitbreidingen van gebouwen, parkeerplaatsen of circulatieruimte, inrichtingswerken en/of opslag- en overslaginstallaties, wordt aangetoond welke maatregelen de aanvrager voorziet om de mobiliteitsimpact te beperken.

Welk type van mobiliteitseffectenstudie (mobiliteitstoets of mobiliteitsstudie/MOBER) wordt opgemaakt, is afhankelijk van het soort project, de omvang van het project en de specifieke ligging.

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

De ontsluiting bestaat enerzijds uit een noordelijke ontsluitingsweg die toegang geeft vanaf de Kiezelweg 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 Kiezelweg) een uitgang voor personenverkeer en vrachtverkeer ter hoogte van de Kiezelweg 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 Kiezelweg 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 - 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 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. Om het terrein optimaal te ontsluiten, zijn omschreven, tijdelijke doorgangen in functie van ontginning en landbouw door de buffer toegelaten.

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 Artikel 4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De buffer heeft een breedte van minimaal 10 meter.
- De buffer aan de zuidkant van deze zone, ter hoogte van de percelen 684N en 684S, wordt doorgetrokken tot tegen de Kiezelweg en moet functioneren als afscherming voor bewoning. De buffer dient hier geen breedte te hebben van 10 meter 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 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 Artikel 4 van toepassing is:

Uitvoering en invulling buffer

- De breedte van de buffer is minimaal 10 meter breed. Ter hoogte van de westelijke zijde van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is en een stukje aansluitend aan de zuidelijke zijde van de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt de buffer als ecologische zone ingericht. Op die locatie is de breedte van de buffer minimaal 15 meter breed.
- Om toegang voor de brandweer te voorzien, wordt aan de zone voor de nieuwe fabriek de grasmat over een breedte van 5 meter vervangen door grasdallen of grastegels.

Landschappelijke inrichting

De concrete invulling en uitvoering van de buffer binnen de zone waarop Artikel 4 van toepassing is, wordt weergegeven in een geïntegreerd voorstel voor landschappelijke inrichting.

Bij elke toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ter hoogte van het deelgebied Nelissen wordt een voorstel voor landschappelijke inrichting met terreinprofielen of kortweg inrichtingsstudie gevoegd. Dit 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.

Specifiek gaat de inrichtingsstudie in:

- op de wijze waarop het gebied ontsloten wordt,
- op de inplanting en vormgeving van de buffer,
- op het waterbuffersysteem met infiltratievoorzieningen,
- op de inplanting van bedrijfseigen structuren binnen het deelgebied (fabriek, opslag- en overslag, stapelplaatsen, ...),
- op het beheerplan met aard van de werkzaamheden en tijdstip voor de buffer, het waterbuffersysteem en de infiltratievoorzieningen. In dit beheerplan wordt ook het onderhoud van de poelen voor rugstreeppad opgenomen.

Het voorstel voor landschappelijke inrichting 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.

Aan alle elementen in het geïntegreerd voorstel voor landschappelijk inrichting wordt hierbij een concrete timing voor realisatie gekoppeld.

Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die betrekking heeft op het deelgebied Nelissen kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De bestaande inrichtingsstudie kan als voorbeeld dienen.

Tijdelijke doorgangen in de buffer

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

- Aan de westzijde van het deelgebied Nelissen, 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' worden de doorgangen in de buffer gedicht.
- Aan de zuidzijde van het deelgebied Nelissen, 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 landbouwpercelen aan de Helleweg is gerealiseerd, wordt deze doorgang in de buffer gedicht.

Waterbeheersing, waterbuffering en infiltratie

Aan de westelijke grens van de zone waarop Artikel 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 landschappelijk 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 - 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 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Artikel 4. Nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

4.1 Nabestemming

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

De beëindiging van de activiteiten wordt gedefinieerd als een definitieve stopzetting van de hoofdactiviteit (verwerking van oppervlaktedelfstoffen en van 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 bouwvrij agrarisch gebied in werking treedt, wordt de buffer, zoals beschreven in Artikel 3, opgeheven.

Het behoud en herstel van kleine landschapselementen gebeurt volgens de regelgeving en de code van goede natuurpraktijk.

4.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

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

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

Na verwijderen van gebouwen en verhardingen worden de percelen kwaliteitsvol heraangelegd in functie van professionele, grondgebonden 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.

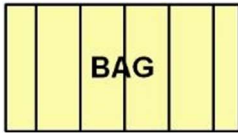
4.3 Bepalingen over waterbeheer en groene infrastructuur

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 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 gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De in artikel 4.1 t.e.m. 4.2 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.



Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' en de subcategorie van gebiedsaanduiding 'bouwwijze agrarisch gebied': in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat de oprichting van gebouwen er niet is toegelaten'.

Artikel 5. Bouwvrij agrarisch gebied

5.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

5.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

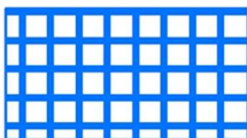
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten behalve het oprichten van gebouwen, en gelijkaardige constructies en het uitvoeren van verhardingen.

5.3 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 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 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 daarbij de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast.

De in artikel 5.1 tot 5.2 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 - symbolisch

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

Artikel 6. Reservatiedienstbaarheidsgebieden voor waterwegen

De reservatiedienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden gesteld 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.