



Zolder-Lummen Zuid

Voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
in uitvoering van de nadere uitwerking
van het Economisch Netwerk Alberkanaal (ENA)

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota (tekst)

DEPARTEMENT
RUIJITE VLAANDEREN



Vlaamse
overheid

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan.....	6
3	In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
3.1	Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).....	7
3.2	Ontwikkelingsperspectieven regionale bedrijventerreinen	8
4	Het doorlopen plannings- en besluitvormingsproces	9
4.1	Relatie van het plan met het Economische Netwerk Albertkanaal (ENA).....	9
4.1.1	Hypothese gewenste ruimtelijke structuur ENA	9
4.1.2	Gewenste ruimtelijke structuur ENA	10
4.1.3	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte West-Limburg	11
4.1.4	Besluitvorming	12
4.2	Relevante onderzoeken en studies.....	14
4.2.1	Uitbreidingszone industrieterrein Zolder - Lummen-Zuid, Onderzoek naar de natuurwaarden en de Compenseerbaarheid (december 2007)	14
4.2.2	Inrichtingsschets Zolder-Lummen Zuid.....	15
4.2.3	Plan-MER Economisch Netwerk Albertkanaal	15
4.2.4	Economische Haalbaarheid Bedrijventerrein Zolder-Lummen Zuid (januari 2015)	17
4.2.5	Strategische verkenning uitbreiding Zolder-Lummen (november 2017)	17
4.2.6	Expertadvies omtrent plan-MER voor het Economisch Netwerk Albertkanaal, gebied Zolder-Lummen-Zuid (september 2017).....	18
5	Bestaande feitelijke, ruimtelijke en juridische toestand	20
5.1	Situering	20
5.2	Bestaande feitelijke toestand	20
5.3	Bestaande juridische toestand.....	21
6	Gewenste ruimtelijke structuur Zolder-Lummen Zuid.....	22
6.1	Ruimtelijke visie	22
6.2	Ruimtelijke concepten	22
7	Specifieke beoordelingen en toetsen	24
7.1	Milieu-effectrapportage (MER) en milieuverklaring.....	24
7.1.1	Globale Plan-MER Economisch Netwerk Albertkanaal	24
7.1.2	Gebiedsgericht Plan-MER Zolder-Lummen Zuid	24
7.1.3	Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het GRUP	25
7.2	Voortoets Passende beoordeling.....	32
7.3	Ruimtelijk Veiligheidsrapport	33
7.4	Watertoets	33
7.4.1	Kwantitatieve effecten grondwater	33
7.4.2	Kwalitatieve effecten grondwater	34
7.4.3	Kwantitatieve effecten oppervlaktewater	34
7.4.4	Kwalitatieve effecten oppervlaktewater	35
8	Ruimtebegroting	36
9	Acties ter realisatie.....	36

10	Op te heffen voorschriften.....	37
11	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften	38

1 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Volgens de Codex bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - het planmilieueffectenrapport (in dit geval de plan-MER-screening),
 - de passende beoordeling,
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten (geen in dit gebied).
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenhoefting, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben een informatief karakter: voor dit GRUP is er geen register toegevoegd omdat er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planbaten, planschade, kapitaal-of gebruikersschade.

Het grafisch plan (Bijlage Ia), het onteigeningsplan (bijlage Ib) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht.

De teksten en het kaartmateriaal in de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) geven toelichting bij de verordenende delen en hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijlage IV van dit plan bevat het 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing zijn'.

Ter informatie en raadpleging zijn verder nog toegevoegd de gebiedsgerichte analyse met het locatieonderzoek voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Zolder-Lummen Zuid als onderdeel van het op 20 juni 2014 goedgekeurd plan-MER 'Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)' de (bijlage V)¹, het ontwerp van Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage VI), en het eindrapport "Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal" ENA 2003 (Bijlage VII).

¹ Het globale plan-MER 'Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)' kan u digitaal raadplegen op <http://ena.ruimtevlaanderen.be/NL/Economisch-Netwerk-Albertkanaal/Overkoepelende-studies-ENA/Milieueffectenrapport-ENA>

2 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Dit GRUP omvat delen van de gemeenten Hasselt, Lummen en Heusden-Zolder. De gemeentegrens Hasselt – Lummen loopt van noord naar zuid door het gebied. Ongeveer 1/3 van het plangebied situeert zich op grondgebied van de gemeente Lummen en 2/3 op grondgebied van de stad Hasselt. Een beperkt deel langs het Albertkanaal ligt op het grondgebied van Heusden-Zolder.

Voorliggend plan kadert in de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal, dat wordt gevormd door een grote concentratie van economische activiteiten en belangrijk is voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Vlaanderen. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd het planningsproces “Nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal” in september 2001 opgestart. In dit proces werd voor het ganse ENA-gebied langs het Albertkanaal gewerkt aan een concrete en geïntegreerde visie op de ruimtelijk-economische ontwikkeling en aan de wijze waarop netwerkvorming gestimuleerd kan worden. In functie hiervan werden plaats en rol aangeduid van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Dit proces werd in 2003 afgerond met een eindrapport.

De Vlaamse Regering heeft op 23 april 2004 een beslissing genomen over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal. Zolder Lumme Zuid werd daarbij als zoekzone beschouwd, waarvoor verder onderzoek noodzakelijk werd geacht, op basis waarvan de Vlaamse Regering opnieuw zou beslissen. Het betreft met name garanties voor de uitvoering van een goede ontsluiting van de huidige industrieterreinen en sluitende garanties voor de vrijwaring en/of volwaardige compensatie van de aanwezige natuurwaarden, die ook kan (of moet) gerealiseerd worden via de beperking van de oppervlakte van de voorgestelde uitbreiding.

Een afweging van mogelijke scenario's en de gestelde randvoorwaarden gebeurde in de periode 2007-2015 in verschillende onderzoeken:

- studie “Uitbreidingszone industrieterrein Zolder - Lummen-Zuid, Onderzoek naar de natuurwaarden en de Compenseerbaarheid” (2008), gevalideerd door ANB;
- plan-MER, opgestart in 2008, goedgekeurd op 20 juni 2014, gunstig advies van ANB over de passende beoordeling op 18 december 2013, maatregelen en compensaties in verband met de natuurwaarden;
- naar aanleiding van een eerste bespreking over een ontwerpnota voor de plan-MER in 2010 bleek detailonderzoek inzake vleermuizen, hydrologie (grondwater) en geluid noodzakelijk. Dit onderzoek werd afgerond in 2012;
- inrichtingsschets Zolder – Lummen Zuid”. Studie naar de inrichtingsmogelijkheden voor drie mogelijke scenario's en de ontsluiting (2008);
- haalbaarheidsonderzoek De Scheepvaart (2015);

Op basis van deze onderzoeken is volgend gebiedsprogramma Zolder Lummen Zuid geformuleerd:

1. watergebonden bedrijventerrein Zolder Lummen Zuid. Er werden in de plan-MER drie scenario's onderzocht (1, 1bis en 2). Scenario 2 blijkt vanuit de plan-MER niet te kunnen worden ontwikkeld wegens een niet te milderen significante negatieve impact. De netto oppervlakte van het scenario 1 is groter dan 23ha en van scenario 1bis is groter dan 11,25ha. Het gebied wordt ingenomen door een bestaand bedrijf van 5,5 ha. Scenario 1 en Scenario 1 bis zijn beide op zich realiseerbaar maar kennen aanzienlijke maar te milderen milieu-effecten door middel van een set milderende en compenserende maatregelen, onder andere met betrekking tot de (herbestemming van de) Voortbeek. De plan-MER geeft immers aan dat het bedrijventerrein het ecologisch functioneren van de Voortbeek inperkt. Maatregelen worden genomen om deze impact te milderen;
2. Groene Delle, natuurgebied.

De Vlaamse Regering heeft op 17 juli 2015 beslist over ‘de verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal’. Het gebiedsprogramma voor Zolder Lummen Zuid werd goedgekeurd en er werd vastgesteld, op basis van de haalbaarheidsstudie, dat de investeringen voor scenario 1 bis niet opwegen tegen de beperkte netto oppervlakte aan bijkomende bedrijventerrein. Ze heeft daarom gekozen voor scenario 1. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, werd gelast een GRUP op te maken voor het gebiedsprogramma Zolder Lummen Zuid. Met voorliggend voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uitvoering gegeven aan deze beslissing.

3 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat het kader vormt voor het Vlaams ruimtelijk beleid, staan een aantal beleidsuitspraken die bij de uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan Zolder-Lummen Zuid kaderstellend zijn omwille van hun richtinggevend of bindend karakter. In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald dat het afbakenen van regionale bedrijventerrein gelegen in het economisch netwerk van het Albertkanaal een bevoegdheid is van het Vlaams Gewest. Deze terreinen worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.1 Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

In het RSV worden vier basisdoelstellingen vooropgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

1. De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
2. Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
3. Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
4. Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

In uitvoering van de derde basisdoelstelling voorziet het RSV dat in Vlaanderen een aanbodbeleid van circa 7.000 ha bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen wordt gerealiseerd. Dit is een gezamenlijke taak voor de Vlaamse overheid, de provincies en de gemeenten.

Het Economisch Netwerk Albertkanaal is in het RSV geselecteerd als belangrijk gebied om dit aanbodbeleid op Vlaams niveau te realiseren. Door de ligging langsheen hoogwaardige verkeers- en vervoersinfrastructuur (Albertkanaal) en door de (potentiële) onderlinge relaties, kunnen de geselecteerde gemeenten fungeren als één netwerk. Het Vlaams gewest wil deze potenties maximaal valoriseren door een gedifferentieerd aanbod aan hoogwaardige bedrijventerreinen te creëren. In dit

netwerk van Vlaams niveau is plaats voor zowel watergebonden als niet-watergebonden bedrijvigheid en voor bijkomende hoogwaardige infrastructuur (spoor, leidingen).

In de bindende bepalingen van het RSV is o.a. de gemeente Lanaken geselecteerd als economische knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal. Het Albertkanaal is geselecteerd als hoofdwaterweg.

Zie info ENA op de ENA website: <http://ena.ruimtevlaanderen.be/>

3.2 Ontwikkelingsperspectieven regionale bedrijventerreinen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden algemene ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de lokalisatie en de inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen. Deze zijn bepalend voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bedrijventerrein met watergebonden karakter 'Zolder-Lummen Zuid'. De principes voor lokalisatie en inrichting zijn:

- lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie; in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;
- afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economisch knooppunten in de provincie;
- afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (= locatiebeleid); naast de uitwerking van het locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet - ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven;
- geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
- ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen;
- maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen.

De inhoudelijke elementen opgenomen in het voorstel "nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal" vertalen de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor dit gebied concreet op het terrein en bieden een inhoudelijk kader en basis voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4 Het doorlopen plannings- en besluitvormingsproces

4.1 Relatie van het plan met het Economische Netwerk Albertkanaal (ENA)

Het plannings- en overlegproces ENA wordt gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus (het Vlaams gewest, de provincies Antwerpen en Limburg, alle betrokken gemeenten) en verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. Het resultaat van dit plannings- en overlegproces is samengevat in het eindrapport “Nadere uitwerking Economisch Netwerk Albertkanaal” dat bestaat uit twee delen: een eerste deel bevat de analyse en de geïntegreerde visievorming, een tweede deel het advies van de stuurgroep aan de minister met een gebiedsgerichte benadering en een actieprogramma. Het bedrijventerrein ‘Zolder-Lummen Zuid’ is behandeld in de deelruimte ‘West-Limburg’. Deze documenten zijn bijgevoegd in bijlage VII en zijn ook te raadplegen op de website van de Vlaamse Overheid (ENA) <https://ena.ruimtevlaanderen.be>

4.1.1 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur ENA

Bij de nadere uitwerking van het ENA werd een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. Deze hypothese vormt ook de inhoudelijke basis voor concrete acties in verband met het te voeren ruimtelijk-economisch beleid. Het opstellen van een hypothese gewenste ruimtelijke structuur is binnen dit proces geen doel maar een tijdelijk ‘hulpmiddel’ om de verschillende ruimteaanpakken ten opzichte van elkaar én van de ruimtelijke draagkracht af te wegen. De hypothese gewenste ruimtelijke structuur voor het ENA bestaat uit een aantal ruimtelijke concepten. Zij verduidelijken de visie en duiden hoofdkeuzes aan voor nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

1 ENA als voorportaal en achterland van de zeehavens van de Rijn-Scheldedelta. Binnen het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) is er een nauwe band met de zeehavens van Antwerpen, Zeebrugge, Vlissingen en Rotterdam. Het ENA functioneert momenteel reeds als achterland. Er is reeds een overloop van bedrijvigheid vanuit de havens naar het achterland. Dit concept drukt uit dat de band met de zeehavens versterkt dient te worden, niet alleen als bestemmingsregio van goederen in het achterland, maar ook als voorportaal of als toegang tot de haven. Het ENA werkt op dit niveau als een netwerk waarbij via alle modaliteiten (weg, water, spoor en buisleidingen) vervoersrelaties worden onderhouden met het ENA en de zeehavens.

2 E313/E314-Albertkanaal als drager. De parallelle structuren van E313 en het Albertkanaal dienen dragende elementen te zijn van de ruimtelijke structuur. Aan deze bundel hangen een aantal belangrijke economische concentraties vast. Binnen het ENA dienen de E313 en het Albertkanaal een belangrijke verbindende functie te hebben tussen deze concentraties en een belangrijke ontsluitende functie naar de haven van Antwerpen en Genk. In het oostelijk deel is bijkomend de E314 een belangrijke dragende infrastructuur. Optioneel kan aan dit concept de parallelle spoorweg - de Montzenlijn – toegevoegd worden die ten zuiden van de bundel E313 en Albertkanaal loopt en enkele belangrijke ontsluitende spoorwegen als zijtakken heeft binnen het ENA.

3 Bundeling in bedrijvenstrips. Regionale bedrijventerreinen dienen gebundeld in een beperkt aantal bedrijvenstrips voor te komen. Deze strips zijn ruimtelijke concentraties van bedrijven met een bovenregionaal activiteitenpatroon (en goederenstromen) die geacommodeerd worden met voldoende bedrijventerrein en goede ontsluiting (via secundaire wegen, E313 en/of via spoor en de binnenvaart) en waarbinnen afstemming plaatsvindt over de organisatie en efficiënte afwikkeling van het goederenvervoer.

4 Ruimtelijke knopen als bakens. Knopen dienen de herkenningspunten van het Economisch Netwerk Albertkanaal te zijn op bovenregionaal niveau. Knopen bestaan uit (verzamelingen van) bedrijvenstrips en functioneren als bakens.

5 Multilogistieke bedrijventerreinen en overslagpunten als basis voor netwerkvorming. Terminals en multilogistieke bedrijventerreinen zijn een ruimtelijke verschijningsvorm van het logistieke netwerk. Het uitrusten van logistieke netwerken via ruimtelijk beleid is het uitgangspunt. Vanuit ruimtelijk beleid worden terminals gefaciliteerd door voldoende bedrijventerreinen in de nabijheid te voorzien en ruimte te reserveren voor multimodale knooppunten in ruime zin (watergebonden bedrijvigheid).

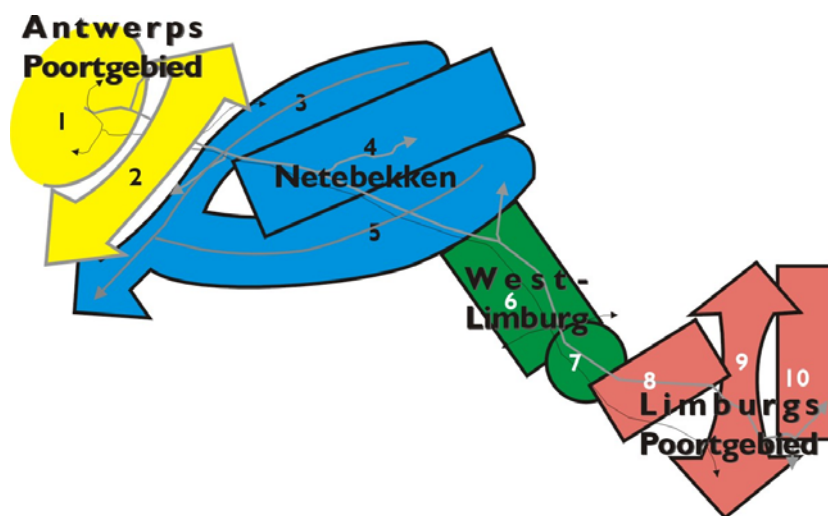
6 Fysisch systeem als grenstellend netwerk. Het fysisch systeem met de ermee samenhangende natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur dient de basis te zijn voor het afwegingskader ten aanzien van de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Het fysisch systeem is het netwerk van beek- en riviervalleien, grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied en de open-ruimteverbindingen tussen deze grote aaneengesloten gebieden. Nieuwe en bestaande ontwikkelingen dienen afgewogen te worden tegen dit fysisch systeem.

7 Deelruimten met een eigen rol. Binnen het ENA worden – om een gebiedsgericht beleid te kunnen voeren – deelruimten onderscheiden. Elk van de deelruimten heeft zijn rol en eigenheid binnen het ENA. Deze rol en eigenheid hangt o.a. samen met de ligging ten opzichte van andere ruimtelijke structuren.

4.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur ENA

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het ENA is uitgewerkt aan de hand van deelruimten. De deelruimten zijn: het Antwerps Poortgebied rond de knoop Antwerpen als grootstedelijk en randstedelijk gebied, het Netebekken rond de knoop Kempische poort, West-Limburg rond de knoop Tessenderlo en Limburgs Poortgebied rond de knoop Genk en knooppunt E313/E314.

Het bedrijventerrein 'Zolder-Lummen Zuid' ligt in de deelruimte West-Limburg.

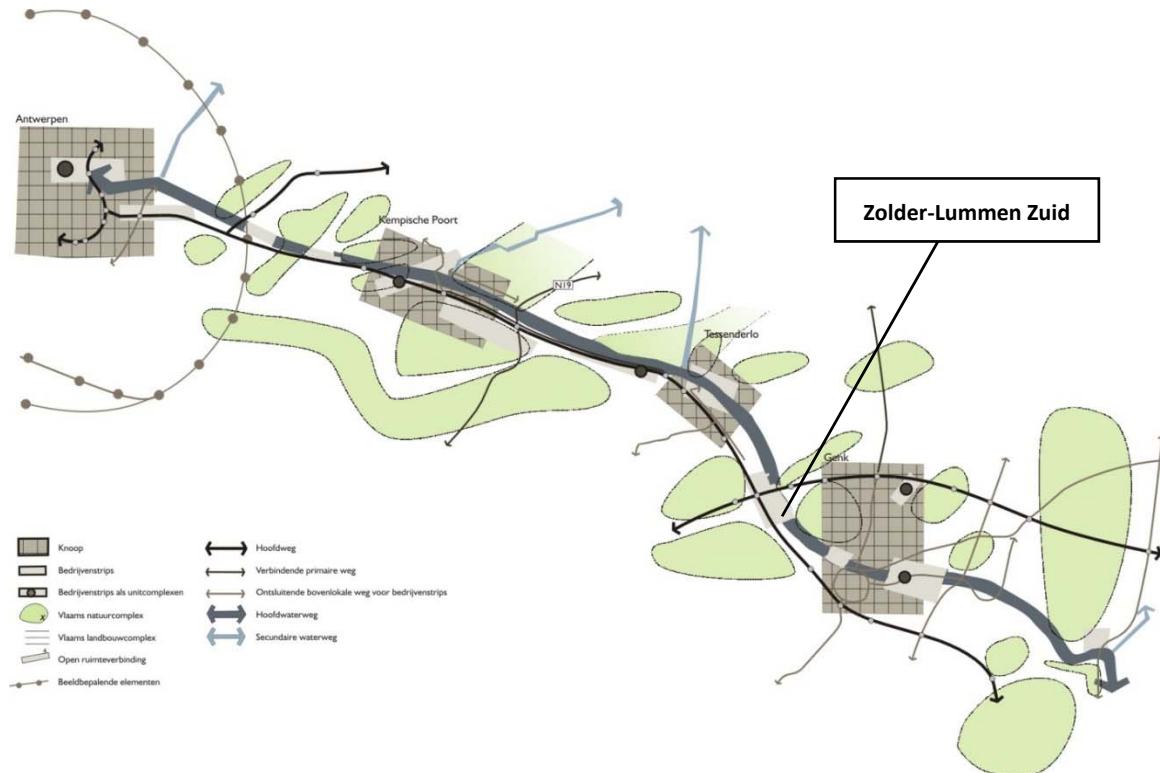


Figuur 1: Aanduiding van de vier deelruimten binnen de globale hypothese gewenste ruimtelijke structuur Economisch Netwerk Albertkanaal

Naast de ruimtelijke knopen worden ook bedrijvenstrips onderscheiden. Bedrijvenstrips zijn gebieden met een concentratie van bedrijventerreinen die een sterke ruimtelijke samenhang vertonen. Nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen zich binnen de bedrijvenstrips. Elke bedrijvenstrip krijgt bij de uitwerking van de deelruimten een gebiedsgerichte invulling. Ruimtelijke relaties tussen bedrijventerreinen als onderdeel van een bedrijvenstrip worden versterkt met respect voor aanwezige open-ruimte structuren. Een hoogwaardige ontsluiting van de bedrijventerreinen in een bedrijvenstrip is gewenst.

De deelruimte West-Limburg is verder opgedeeld in twee bedrijvenstrips: Tessenderlo en knooppunt E313-E314, met daartussen als een aparte structuur buiten het ENA het kleinstedelijk gebied Beringen.

Het Limburgs Vijvergebied en de Demervallei scheiden de ontwikkelingen in West- Limburg van de ontwikkelingen in de aanpalende deelruimte, het Limburgs Poortgebied.



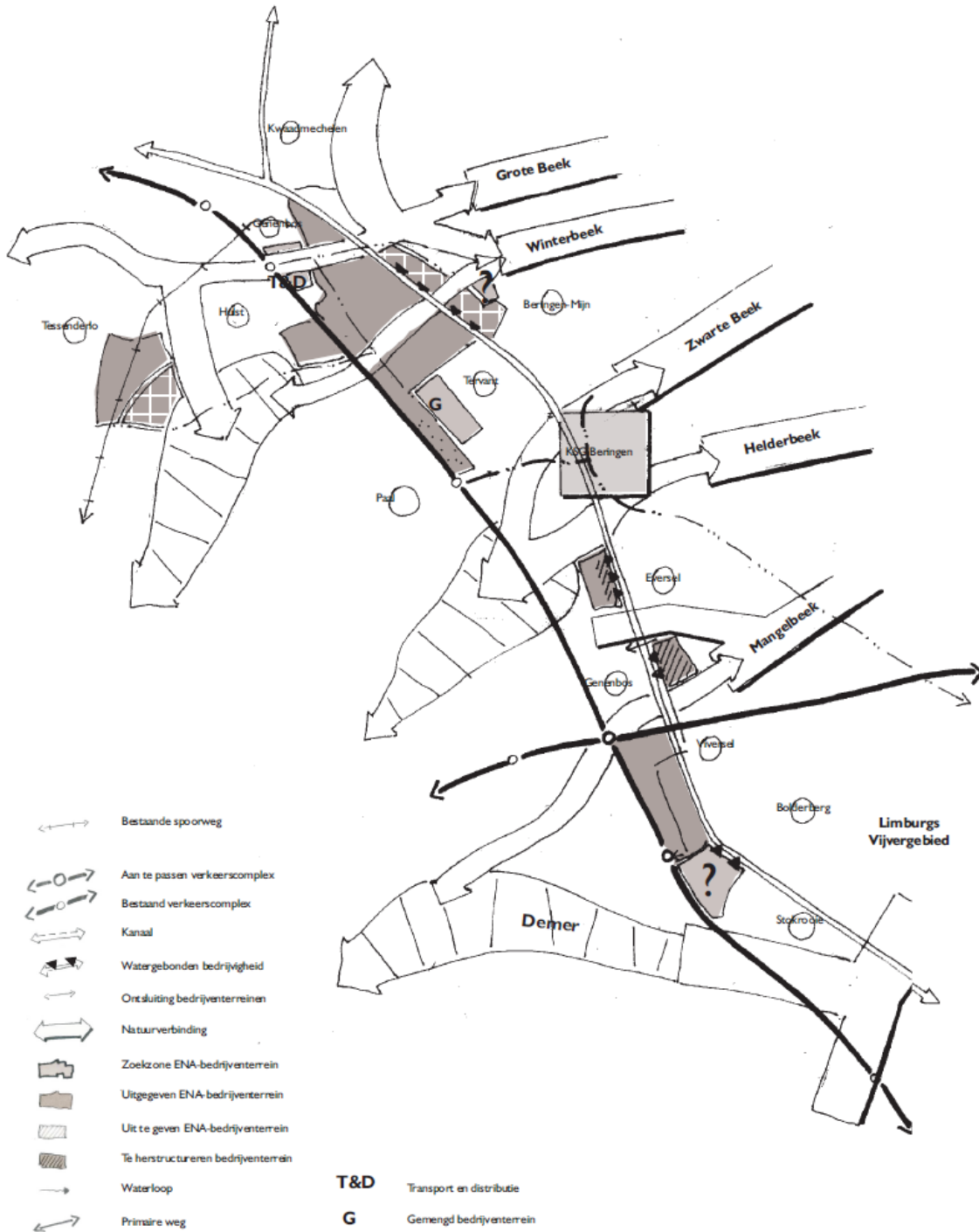
Figuur 2: Situering van het gebied Zolder-Lummen Zuid binnen de hypothese globale gewenste ruimtelijke structuur Economisch Netwerk Albertkanaal

4.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte West-Limburg

Zoals aangegeven worden er in de deelruimte West-Limburg twee bedrijvenstrips onderscheiden: Tessenenderlo en knooppunt E313-E314. Deze bedrijvenstrips zijn combinaties van bedrijventerreinen die ruimtelijk niet aan elkaar grenzen, maar die toch eerder gelijkaardige kenmerken hebben zoals ontsluiting, typologie, omgevingskenmerken,... Tussen beide bedrijvenstrips is het kleinstedelijk gebied Beringen als een aparte structuur buiten het ENA gelegen.

De twee bedrijvenstrips van deze deelruimte liggen ingebed in een open-ruimteraster, waarbij de beekvalleien van het Strokengebied en het gebiedsgebied Limburgs Vijvergebied – Demervallei de ene richting vormen en dwarsverbindingen tussen de valleien de andere richting. Er kunnen ruw geschat twee dwarsverbindingen onderscheiden worden: ten noorden van Beringen volledig parallel aan het Albertkanaal en ten zuiden van E313 tussen Hulst en Tessenenderlo. Het raster bestaat binnen de relevante gebieden van het ENA uit natuurverbindingen. Het Limburgs Vijvergebied en de Demervallei scheiden de ontwikkelingen in West-Limburg van de ontwikkelingen in het Limburgs Poortgebied.

Bedrijvenstrip knooppunt E313-E314 bestaat uit Zolder-Lummen en de combinatie Kolenhaven-Gestel. Op het moment van opmaak van deze gewenste ruimtelijke structuur was de ontsluiting naar het hoofdwegenstelsel het grote knelpunt voor de bedrijvenstrip. Inmiddels heeft de bedrijvenstrip een eigen ontsluiting naar het hoofdwegenstelsel gekregen, via het verplaatste verkeerscomplex van de verkeerswisselaar richting Hasselt. De bedrijvenstrip heeft binnen het ENA een rol als watergebonden knooppuntlocatie met gevarieerde industriële milieus. Het beleid voor de bedrijvencluster knooppunt E313-E314 dient verder gedifferentieerd te worden naar de drie afzonderlijke bedrijventerreinen. Voor Zolder-Lummen is een zuidelijke uitbreiding als een deels watergebonden bedrijventerrein, deels transport- en distributie en deels als gemengd bedrijventerrein mogelijk.



Figuur 3: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte West-Limburg

4.1.4 Besluitvorming

4.1.4.1 Beslissing van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal

In de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 over deze zoekzone werd verder onderzoek pas noodzakelijk geacht nadat er garanties zijn voor de uitvoering van een goede ontsluiting van de huidige industrieterreinen en nadat er sluitende garanties zijn voor de vrijwaring en/of volwaardige compensatie van de aanwezige natuurwaarden die ook kan (of moet) gerealiseerd wordt via de beperking van de oppervlakte van de voorgestelde uitbreiding.

4.1.4.2 Strategisch Actie-programma Limburg Kwadraat (SALK²)

Na de aankondiging van Ford om haar vestiging in Genk te sluiten, heeft de Vlaamse Regering een groep experts aangesteld om een strategisch actieplan voor Limburg te ontwikkelen. Voor de periode 2013-2019 zijn er voorstellen en randvoorwaarden geformuleerd om op korte en lange termijn duurzame en inclusieve werkgelegenheid in Limburg te creëren en om het economisch weefsel van de provincie te versterken.

De Limburgse ENA projecten en acties maken deel uit van het SALK (Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat). In de betreffende beslissing van de Vlaamse Regering van 15 juli 2013 'Strategisch Actie-Programma Limburg² 2013-2019' hoofdstuk 'Randvoorwaarden' zijn de meeste en belangrijkste ENA projecten opgenomen (bedrijventerreinen en ontsluiting), waaronder het terrein Zolder-Lummen Zuid. De concrete ENA-actielijst werd in 2015 na de beslissing van de Vlaamse Regering volledig gesynchroniseerd met het SALK programma. Verdere afstemming in die programmatie en realisatie wordt vanuit ENA besproken in de overlegstructuur van het SALK (Task-Force, directiecomité en werkgroepen). De SALK Task Force heeft meermaals beslist prioriteit te geven aan de realisatie van de verschillende ENA acties, met ook Zolder Lummen Zuid.

Meer info op <http://www.limburg.be/Limburg/salk/Acties.html>

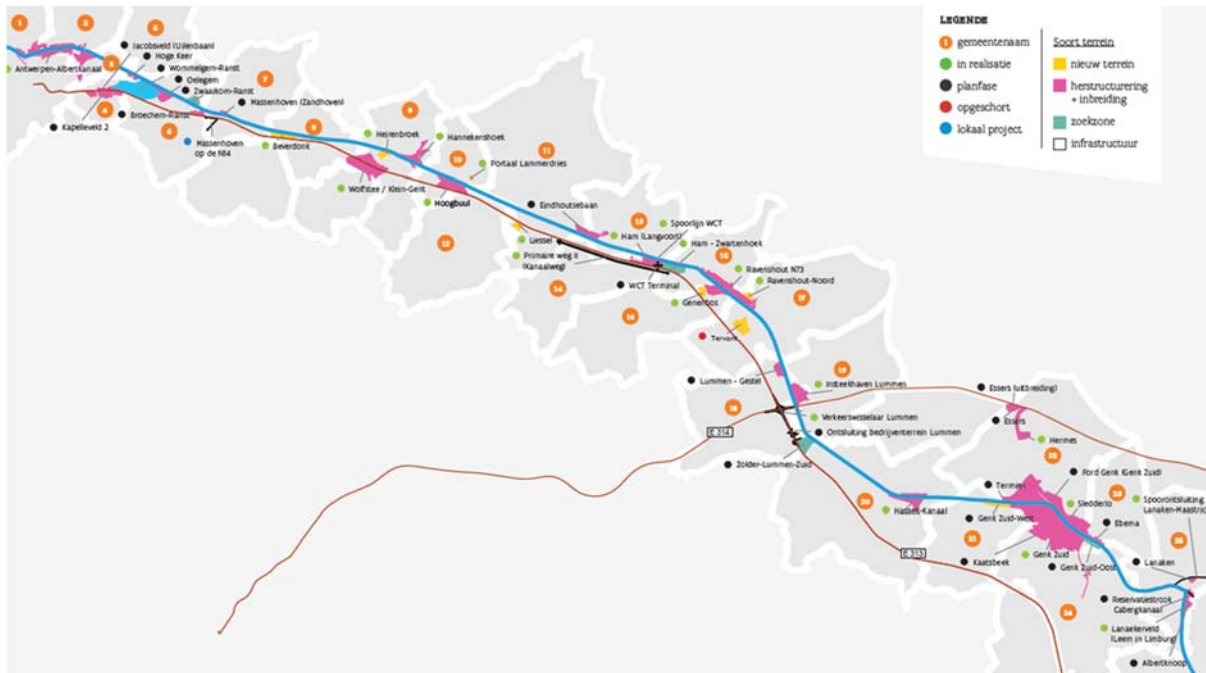
4.1.4.3 Beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 over de verdere aanpak en de lopende acties in het uitvoeringsprogramma voor het Economisch Netwerk Albertkanaal (VR2015 1707 DOC 0893/1).

Op 17 juli 2015 besliste de Vlaamse Regering over de openstaande acties in het actieprogramma ENA. Betreffende de zoekzone Zolder Lummen Zuid werd volgend gebiedsprogramma voorgesteld:

- 1) watergebonden bedrijventerrein Zolder Lummen Zuid. Er werden in de plan-MER drie scenario's onderzocht (1, 1bis en 2). Scenario 2 blijkt vanuit de plan-MER niet te kunnen worden ontwikkeld wegens een niet te milderen significante negatieve impact. De netto oppervlakte van het scenario 1 is groter dan 23ha en van scenario 1bis is groter dan 11,25ha. Het gebied wordt ingenomen door een bestaand bedrijf van 5,5 ha. Scenario 1 en Scenario 1 bis zijn beide op zich realiseerbaar maar kennen aanzienlijke maar te milderen milieu-effecten door middel van een set milderende en compenserende maatregelen, onder andere met betrekking tot de (herbestemming van de) Voortbeek. De plan-MER geeft immers aan dat het bedrijventerrein het ecologisch functioneren van de Voortbeek inperkt. Maatregelen worden genomen om deze impact te milderen;
- 2) Groene Delle, natuurgebied.

De Vlaamse Regering heeft het gebiedsprogramma goedgekeurd en, op basis van de haalbaarheidsstudie, vastgesteld dat de investeringen voor scenario 1 bis niet opwegen tegen de beperkte netto oppervlakte aan bijkomende bedrijventerrein, en daarom te kiezen voor scenario 1.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is gelast een GRUP op te maken voor het gebiedsprogramma Zolder-Lummen Zuid. Met voorliggen voorontwerp GRUP wordt uitvoering gegeven aan deze beslissing.



Figuur 4. Geactualiseerd ENA programma – beslissing Vlaamse regering 17.07.2015

4.2 Relevante onderzoeken en studies

4.2.1 Uitbreidingszone industrieterrein Zolder - Lummen-Zuid, Onderzoek naar de natuurwaarden en de Compenseerbaarheid (december 2007)

In dit onderzoek van Econnection, in opdracht van De Scheepvaart en gevalideerd door ANB, is een analyse gebeurd van de natuurlijke structuur van de zoekzone.

De studie concludeert dat het gebied Groene Delle-Tienwinkel Heide voor het grootste deel een zekere natuurwaarde bezit, hetgeen voornamelijk te danken is aan de lange bebouwingstijd en de spontane ontwikkeling zonder zware bosbouwkundige ingrepen. De bovenste bodemlaag werd niet of nauwelijks aangereikt en de morfologie van het gebied is, m.u.v. de centrale vijver, nog grotendeels intact met o.m. het voorkomen van landduinen. Het beschreven bosvegetatietype is een intact en vrij compleet type, gebonden aan eiken-berkenbos op voedselarme, zure zandgronden, met allerlei overgangstypes en standplaatsgebonden vegetatietypes. Deze types zijn het best ontwikkeld ten oosten van de centrale vijver; ten westen ervan komen meer gestoorde en gedegradeerde vegetaties voor en werd meer Grove den aangeplant. Hier is ook meer bodemverstoring opgemerkt. Ook in de vallei van de Voortbeek is de verstoring van het landschap groter door allerlei menselijke activiteiten.

Verder geeft de studie aan dat bij gehele of gedeeltelijke inname van het terrein de verwachte effecten zich op twee niveaus kunnen situeren: de directe effecten die gepaard gaan met de aanleg en de terreininname, zoals het wijzigen van het bestaande bodemgebruik, het veranderen van de landschappelijke en ecologische functies en het verdwijnen van waardevol habitat. Daarnaast zijn er effecten in de gebruiksfase, zoals beïnvloeding van de resterende natuur- en landschapswaarden en – functies, veranderende verkeerssituaties en leefomgeving voor mens en dier. Het betreft evenwel een reeds sterk geïsoleerd gebied, gelegen tussen belangrijke infrastructures, woon- en industriegebieden en sportterreinen. De inname ervan zorgt voor een verdichting en aansluiting van het industrieel lint langs het Albertkanaal. Het effect wordt enigszins gereduceerd door de aansluiting van het aangrenzende terrein in het noorden en door de specifieke ligging tussen de E313 en het Albertkanaal. Bovendien wordt vermeden dat elders open ruimte moet worden ingenomen.

Het onderzoek is meegenomen in het plan-MER.

4.2.2 Inrichtingsschets Zolder-Lummen Zuid

In het kader van de concrete uitwerking van het ENA en de toetsing aan het plan-MER is aan De Scheepvaart gevraagd een voorstel te doen voor de inrichting van het gebied. Dit leidde tot een inrichtingsschets, opgesteld door studie bureau Technum in 2008. In deze studie zijn drie inrichtingsscenario's voorgesteld:

- Scenario 1: ontwikkeling van 29,5 ha terreinen voor watergebonden bedrijven;
- Scenario 2: gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied met 29,5 ha watergebonden bedrijvigheid, 6 ha kleinere percelen in het zuiden en een 4-tal bedrijfsgebouwen aan de binnenzijde van de ontsluitingsweg.
- Scenario 3: volledige ontwikkeling van het gebied, met ontsluiting via een rondweg en met respect voor de meest waardevolle natuurgedeelten; 29,5 ha watergebonden bedrijvigheid en 30 ha niet-watergebonden bedrijvigheid, met kleinere percelen ten zuiden van de watergebonden strook, 2 bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van de niet-beboste percelen aan de E313 (zichtlocatie).



Figuur 5: Scenario 1

Scenario 2

Scenario 3

4.2.3 Plan-MER Economisch Netwerk Albertkanaal

Inleiding

Nog in 2008 werd de opdracht gegeven om een plan-MER op te maken voor het globale ENA-netwerk. De gezamenlijke effecten van het hele ENA-programma zijn daarmee geëvalueerd in een overkoepelend plan-MER op programmaniveau. Daarnaast zijn er 3 categorieën van planonderdelen onderworpen aan een gebiedsgerichte milieubeoordeling, onder meer de categorie F: 'bedrijventerreinen van beslispunt 7 van de beslissing van de Vlaamse regering, met name de terreinen waarover nog geen beslissing tot realisatie of opmaak GRUP is genomen en waar nog bijkomend locatieonderzoek moet gebeuren'. De zoekzone Zolder-Lummen Zuid valt onder deze categorie, en is dus specifiek gebiedsgericht beoordeeld. Het is deze beoordeling die verder in deze toelichtingsnota wordt besproken en een doorvertaling kent in het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Plan-MER Zolder-Lummen Zuid

Uit een eerste effectsynthese voor de zoekzone Zolder-Lummen Zuid bleek dat een integrale ontwikkeling van de zoekzone sterk significante milieueffecten zou veroorzaken, in het bijzonder voor de disciplines natuur en landschap. Het voorzien van milderende of zelfs compenserende maatregelen volstond niet om geen sterk significant negatieve milieueffecten te veroorzaken door integrale ontwikkeling van Zolder-Lummen Zuid. Enkel een beperkte inname van de zoekzone door bedrijvigheid kan overwogen worden indien men geen sterk significant negatieve milieueffecten op natuur en landschap wenst te veroorzaken die niet gemilderd of gecompenseerd worden. De beslissing van de Vlaamse Regering van 23 maart 2004 gaf al te kennen dat "sluitende garanties voor de vrijwaring en/of volwaardige compensatie van de aanwezige natuurwaarden ook kan (of moet) gerealiseerd worden via de beperking van de oppervlakte van de voorgestelde uitbreiding".

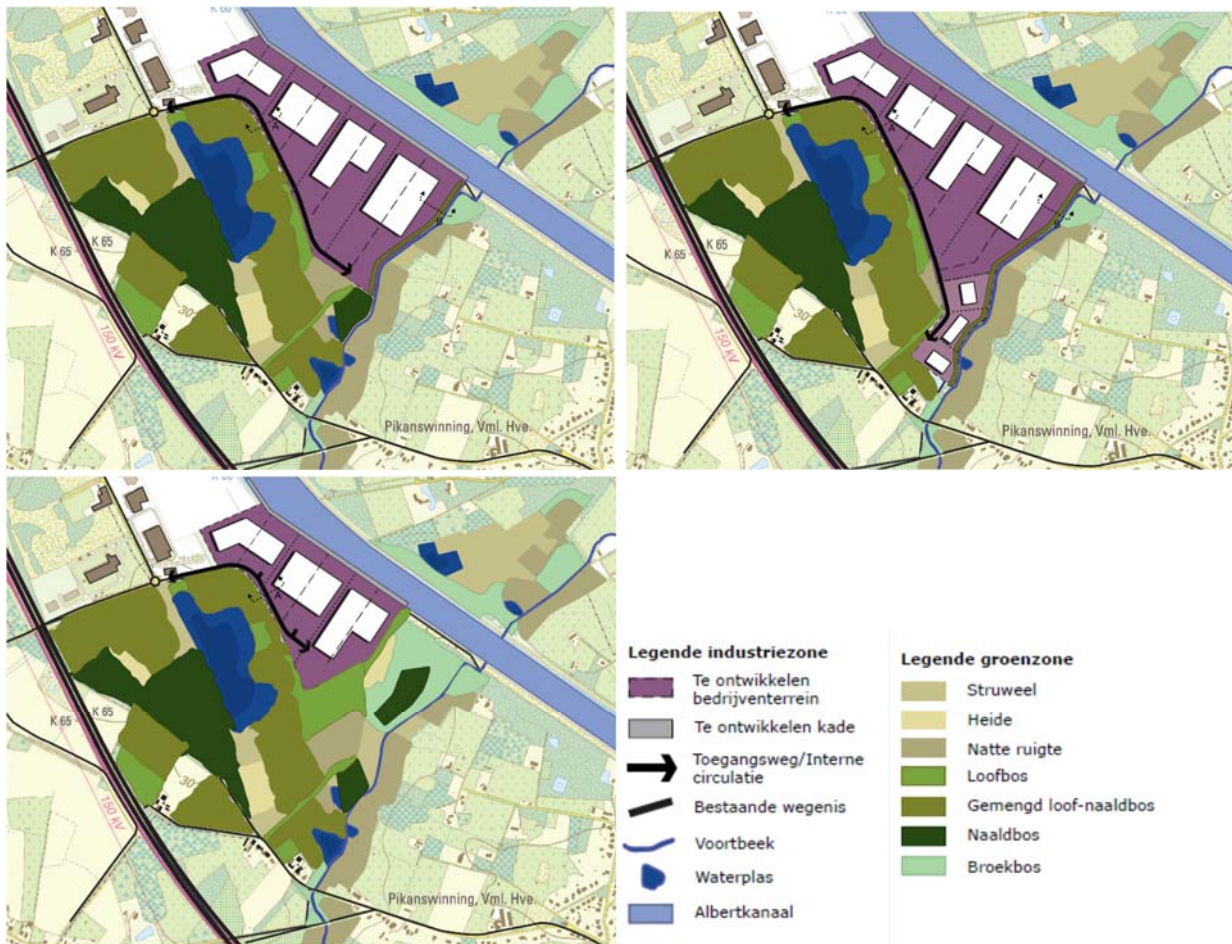
Het coördinatieplatform ENA besliste, op basis van actorenoverleg over het advies van ANB, om het maximale scenario uit de inrichtingsschets niet te weerhouden voor aanvullend onderzoek in het plan-MER. Daardoor onderzocht de plan-MER de volgende scenario's:

- Scenario 1, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid' (Technum, 2008) en omvat de realisatie van 31,7 ha bedrijventerrein,
- Scenario 2, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid' (Technum, 2008) en omvat de realisatie van 36,4 ha bedrijventerrein,
- Scenario 1bis is een aanvullend scenario dat werd meegenomen op basis van een eerste analyse van scenario's 1 en 2. In dit scenario wordt het (zuid)oostelijk deel van scenario 1 omwille van de hoge natuurwaarden gevrijwaard. Dit scenario omvat 18,70 ha bedrijventerrein.

De milieubeoordeling van de drie scenario's is uitgewerkt volgens de receptorgerichte benadering. Hierbij zijn de mogelijke effecten beoordeeld vanuit de optiek van die specifieke receptor, met name 'natuur', 'landschap' en 'mens' (socio-organisatorische aspecten en mobiliteit). Per receptor is er een onderscheid gemaakt tussen de effectgroepen direct ruimtebeslag, verstoringseffecten en netwerkeffecten.

Naast de receptorgerichte benadering omvat de effectanalyse ook twee hoofdstukken die niet zijn opgesplitst per effectgroep onder de verschillende receptoren: effecten op vleermuizen en info m.b.t. de watertoets.

De effecten en de milderende maatregelen, volgend uit de effectanalyse, werden gebundeld in tabellen om het onderscheid tussen de 3 scenario's te verduidelijken (zie 7.1). Op basis van deze bevindingen werden ook inrichtingsprincipes vooropgesteld per scenario.



Figuur 6: Inrichtingsschets scenario 1 en 2 (boven) en scenario 1bis en legende (onder)

Het op 23 juni 2014 goedgekeurde plan-MER was één van de doorslaggevende vooronderzoeken in de hoger vermelde beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 (zie 4.1.4.3).

4.2.4 Economische Haalbaarheid Bedrijventerrein Zolder-Lummen Zuid (januari 2015)

De Vlaamse Waterweg² heeft een inschatting gemaakt van de economische haalbaarheid van de drie scenario's. Er is een afweging gemaakt van de kosten en de baten die gepaard gaan met de ontwikkeling als bedrijventerrein, gebaseerd op de beschrijvingen uit het plan-MER en geven dus louter een richtinggevende grootte-orde van de economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het terrein volgens de drie scenario's uit het plan-MER.

In dit onderzoek zijn de kosten meegenomen van de noodzakelijke onderzoeken, inclusief een archeologisch vooronderzoek, en het vergunningstraject, de verwerving en de waarde van de eigen gronden, planbaten en de interne kost. Ook de kosten voor de externe en interne ontsluiting zijn meegenomen, evenals de kosten voor de sloop en het bouwrijp maken van het terrein, inclusief de boscompensaties, het rooien van beplanting, het bouwen van een kaaimuur en de ophogingen. De milderende maatregelen uit het planMER met betrekking tot de aanleg van een gronddam en de herinrichting ten behoeve van vleermuizen zijn eveneens meegenomen.

Niet meegenomen wegens nog niet gekend, zijn de kosten van een eventuele sanering en van een volledig archeologisch onderzoek, indien uit het vooronderzoek zou blijken dat dit noodzakelijk is. Evenmin zijn de noodzakelijke natuurcompensaties meegenomen in de berekening.

Tevens zijn de baten berekend, uitgaande van de netto uitgeefbare bedrijfsoppervlakte, zijnde de bedrijfsoppervlakte zoals berekend in het plan-MER, verminderd met de interne ontsluitingsinfrastructuur.

Deze inschattingen zijn meegenomen in de hogervermelde beslissing van de Vlaamse regering van juli 2015.

4.2.5 Strategische verkenning uitbreiding Zolder-Lummen (november 2017)

Op verschillende momenten werd in beleidsuitspraken gewezen op de strategische ligging van het terrein nabij klaverblad Lummen, en werd de ambitie voor de effectieve ontwikkeling zeer hoog gelegd. Het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen heeft in 2017 een marktverkenning m.b.t. de toekomstige invulling van het terrein uitgevoerd (Rebel Group). Doel van de opdracht was het zoeken naar een invulling die deze strategische ligging en de specifieke kenmerken van het terrein maximaal valoriseert, daarbij rekening houdend met (i) de marktvrage en (ii) het aanbod van terreinen in de regio (en de hier aan gekoppelde programmatie).

Op basis van het gedane onderzoek is Rebel Group tot een cascade gekomen van drie verschillende scenario's voor de site met een afnemende mate van wenselijkheid / ambitieniveau:

1. Vestiging van een Europees distributiecentrum (EDC) van een grote internationale speler:
 - Omwille van de competitiviteit van Vlaanderen (West-Limburg in het bijzonder), de grootte van het terrein en de uitstekende ligging aan zowel het klaverblad E313/E314 als het Albertkanaal. Een watergebonden EDC valoriseert de uniciteit van de site en creëert de door het beleid gezochte maatschappelijke meerwaarde op economisch en ecologisch vlak.
 - Eerstelijnswatergebondenheid zal hierbij niet per se gegarandeerd zijn. Een derdelijns watergebonden EDC dat gebruik maakt van een terminal in de buurt kan eveneens onder de voorwaarden van watergebondenheid vallen die De Scheepvaart garandeert. Hierbij moet wel gelet worden op het feit dat de bestaande inland terminals aan het Albertkanaal

² NV De Scheepvaart is in 2017 hernoemd tot De Vlaamse Waterweg nv.

in Meerhout en Genk op meer dan 20km van de site in Lummen gelegen zijn, terwijl meer dan 50% van de EDC's zich binnen een straal van 10 km van een inland terminal bevindt;

- Er mag niet vergeten worden om eveneens 'outsourced EDC's in de scope te betrekken. Van alle niet productie-gerelateerde EDC's in Vlaanderen is 2/3 outsourced.

2. Een multipurpose regionaal watergebonden distributiecentrum (RWDC), geëxploiteerd door een private speler

- Geografische modellen op basis van bestaande stromen van bouwmaterialen (grondstoffen en fabrikaten) geven aan dat de locatie hiervoor uitermate geschikt is. Overslag van halffabrikaat-bouwmaterialen lijkt hier een belangrijke invulling te kunnen worden.
- Op deze manier wordt de uniciteit van de locatie, met zijn unieke ontsluiting rechtstreeks op het klaverblad van Lummen, gevaloriseerd. Het is namelijk vooral interessant om op Lummen-Zolder-Zuid zeker ook vrachtwagen- of bestelwagen-intensieve outbound stromen te hebben. Dit is veel minder het geval met watergebonden productiebedrijven van bvb betonelementen. Deze aan productie van bouwmaterialen gebonden activiteiten lijken dan ook eerder geschikt voor de ontwikkeling aan de insteekhaven Lummen.
- Ook op de inland terminals in Noord-Brabant en Nederlands Limburg vormt overslag van halffabrikaten in de meeste gevallen slechts een beperkt deel van de totale overslag, naast voornamelijk containers, bulk en projectspecifieke stukgoederen als windmolenwieken. Vanuit dat opzicht kan een overslagpunt gericht op halffabrikaten baanbrekend zijn.

3. Overslag van bouwmaterialen

- Indien dit niet haalbaar blijkt, is het nulscenario met verderzetting van overslag van bouwmaterialenbedrijven te verantwoorden. Dit nulscenario biedt ecologische meerwaarde (vrachtwagens van de weg houden) en is ook vanuit economisch standpunt te verantwoorden, gezien het zeer hoge en blijvende relatieve belang van bouwmaterialen in overslag langs het Albertkanaal en de bestaande wegen(bouw) materialencluster langs het Albertkanaal in de omgeving van de site en in de Insteekhaven Lummen.
- Er kan geopteerd worden dit nulscenario verder uit te bouwen aan de insteekhaven, mogelijk in combinatie met het faciliteren van problematische ruimtevragers (duidelijk gedetecteerde vraag op mesoschaal).
- Indien er naast de watergebonden activiteiten nog ruimte overblijft, kan verder gekeken worden bij de niet-watergebonden activiteiten die een duidelijke economische ruimtevraag kennen. Hierbij lijkt de ruimtevraag naar hybride ruimtes meest bij te dragen tot de gezochte economische meerwaarde op deze unieke locatie.
- Het faciliteren van zakelijke diensten op deze met OV zeer slecht ontsloten site is geen goed signaal binnen het ruimtelijk-economisch beleid en kan als ongewenste invulling beschouwd worden.

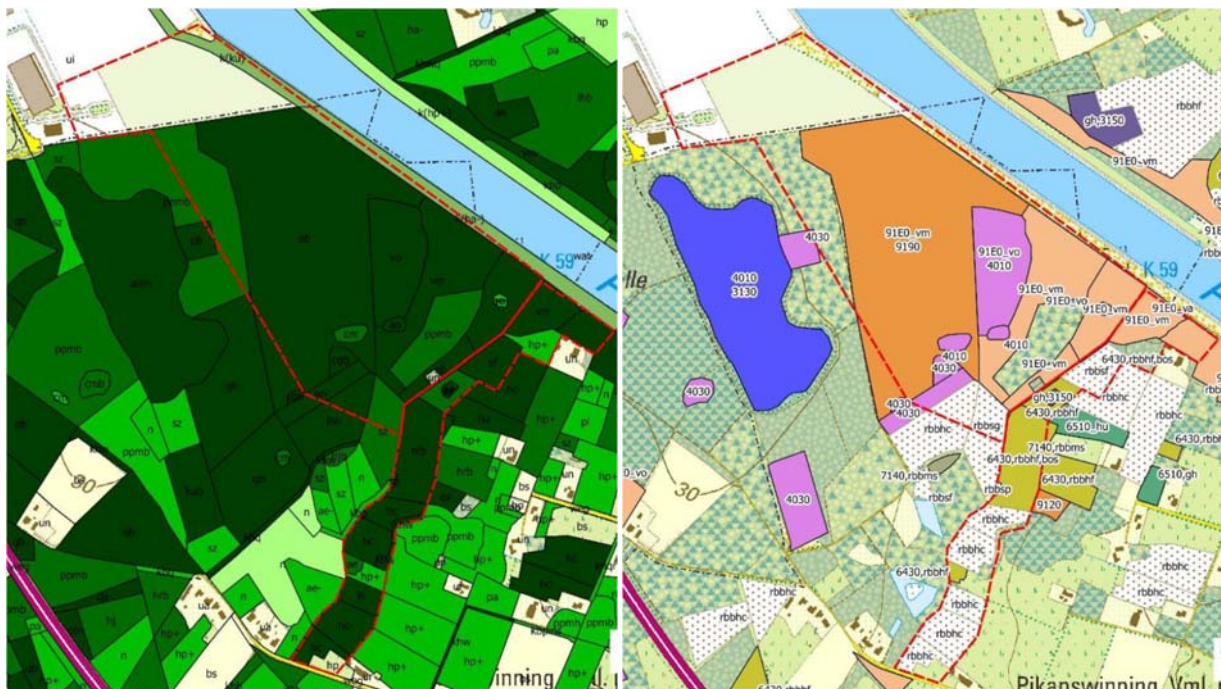
In het Dagelijks Bestuur ENA werd in november 2017 geopteerd om te streven naar een invulling volgens het hoogste niveau.

4.2.6 Expertadvies omtrent plan-MER voor het Economisch Netwerk Albertkanaal, gebied Zolder-Lummen-Zuid (september 2017)

In opdracht van departement Omgeving heeft MiJa Milieustudies in 2017 terreincontroles uitgevoerd in juni 2017, teneinde de huidige aanwezige vegetatietypes vast te stellen. Op basis van deze vaststellingen is nagegaan of de gegevens die beschreven werden in het plan-MER (2013) nog voldoende actueel zijn en de conclusies op planniveau kunnen behouden blijven of dat de gegevens te zeer afwijken en de conclusies m.b.t. de effecten op de natuur/biodiversiteit dienen bijgestuurd te worden.

In vergelijking met de vorige versie van de BWK- en habitatkaart (v.5.2) die gebruikt werd in het plan-MER (2013) zijn er ter hoogte van scenario 1 slechts kleine verschillen in aanduiding, die grotendeels te maken hebben met een verdere verfijning bij de laatste kartering. Alle aanwezige vegetaties zijn

biologisch waardevol tot zeer waardevol; met uitzondering van de percelen gekarteerd als naaldhoutbos (ppmb) zijn alle percelen aangeduid als habitat of regionaal belangrijk biotoop.



Figuur 7: Biologische waarderingskaart en Habitatkaart v2016

Conclusies: binnen de contour van het bedrijventerrein zijn de vegetatietypes en habitattypes behouden gebleven of plaatselijk verder geëvolueerd naar meer moerassige vegetaties. De actueel aanwezige vegetatie- en habitattypes komen derhalve nog voldoende overeen met de referentiesituatie beschreven in het plan-MER (2013), met uitzondering van het kleine cirkelvormige ven ten westen van de bomkrater dat niet werd teruggevonden. De in het plan-MER voorspelde effecten en conclusies wijzigen niet. Wel wordt opgemerkt dat het meest noordelijke perceel, dat in feite deel uitmaakt van het bestaande bedrijventerrein Zolder-Lummen, inmiddels volledig ontwikkeld is, waardoor het ruimtebeslag ca. 5,5 ha minder zal bedragen.

Een tweede luik van het bijkomend onderzoek had betrekking op de realisatie van een vleermuizenverbinding centraal in het plangebied. Meer bepaald werd nagegaan of er verdere uitspraken mogelijk zijn over de ligging van deze verbinding en de vorm die ze kan aannemen.

Door het voorzien van een brede bufferzone ter hoogte van de Voortbeek en door de boscompensatie aan de zuidzijde van de Voortbeek wordt een bredere bosstrook gecreëerd, zodat de natuurverbinding ter hoogte van de Voortbeek opnieuw versterkt wordt en dus gevrijwaard blijft. Hierdoor blijft migratie van vleermuizen ter hoogte van de Voortbeek behouden, wat positief is.

In het plan-MER wordt ingegaan op de realisatie van een tweede corridor voor vleermuizen, centraal in het plangebied, in geval geopteerd zou worden voor scenario 2. Vermits dit niet het geval is, wordt hier niet verder op ingegaan.

5 Bestaande feitelijke, ruimtelijke en juridische toestand

5.1 Situering

Het gebied Groene Delle – Tienwinkel is gelegen tussen het Albertkanaal in het noordoosten en de hoofdweg E313 in het westen, met de knooppunten 26 en 26bis Zolder-Lummen en in de onmiddellijke nabijheid van het klaverblad van Lummen. In het noorden sluit het gebied aan op het bestaande industriegebied Zolder-Lummen. In het zuidoosten wordt het gebied begrensd door de Voortbeek, een beek van tweede categorie.

De gemeentegrens Hasselt – Lummen loopt van noord naar zuid dwars door het gebied; ongeveer 1/3 van het plangebied situeert zich op grondgebied van de gemeente Lummen en 2/3 op grondgebied van de stad Hasselt. Een beperkt deel langs het Albertkanaal ligt op het grondgebied van Heusden-Zolder.

Kaart 0: Situering van het plangebied

5.2 Bestaande feitelijke toestand

Het grootste gedeelte van het plangebied is bezet met bos, overwegend een gemengd loofhout-naaldhoutbos (eiken-berkenbos). Centraal in het gebied is een grote vijver gelegen die is ontstaan door zandwinning. Aan de randen van het gebied, voornamelijk in het zuiden – zuidoosten langs de Voortbeek, komt een divers bodemgebruik voor met bewoning met tuinen, weekendverblijven, akkers, jonge populierenaanplanten, jonge verbossing en ruigte. Meer concreet zijn in het zuidoosten verscheidene woningen langsheen de Uithoekstraat aanwezig, met in het noorden daarvan een zone met weekendverblijven.

Aan de noordzijde is een bestaand bedrijventerrein gelegen. Het aangrenzend perceel was ten tijde van de opmaak van het plan-MER nog niet ingenomen door bedrijfsactiviteiten, maar momenteel wel. Het wordt aan het plangebied toegevoegd om, zoals initieel bedoeld, een (kleine) herstructurering mogelijk te maken op vlak van type bedrijvigheid, het watergebonden karakter te garanderen op termijn als ook om de ontsluiting en eventuele gedeelde infrastructuur te kunnen situeren.

Het deel van het plangebied oostelijk van de ontginningsplas bestaat uit overwegend zure eiken-berkenbossen op droge zandgronden met zomereik, ruwe berk als dominante soorten en met bijmenging van naaldhout (grove den). In de meest oostelijke delen tegen het Albertkanaal wisselen droge en nattere delen af; hier komt ook natte heidevegetaties voor. In de zuidoostelijke zone komt een wilgen-berkenbroekbos voor met een ondergroei van grote zeggenvegetaties. Ook is er een bomkrater met waterplas aanwezig. Westelijk van de bomkrater is er een zeer natte zone met diepe slenken. Het westelijk pad doorheen dit oostelijk bosgebied is afgeboord met een houtwal begroeid met grote knoteiken. De bosrand langsheen de zijde van het Albertkanaal bestaat uit boswilg, acacia, Amerikaanse vogelkers, ratelpopulier, Japanse duizendknoop, diverse wilgensoorten en koningsvaren.

Langsheen de Voortbeek (beide zijden), ter hoogte van het Albertkanaal, komt elzenbroekbos voor. Meer zuidelijk en ten noorden langs de Voortbeek zijn er nog weekendverblijven met vijvertjes (afgesloten privéterreinen) aanwezig en omgeven door bosgebied. De langgerekte waterplas ten zuiden van de Waterlozestraat is aan de rand begroeid met knolrus, veenmos en biezen, rond de waterplas komen diverse mossen, struikheide, zwarte els, zachte berk en wilgen voor.

Het deel van het plangebied westelijk van de ontginningsplas is bebost, maar het naaldhout, dat vroeger vooral in het centrale deel aanwezig was, is de laatste jaren zo goed als volledig gekapt. Hierdoor zijn een aantal zones ijl begroeid met de resterende loofhoutbomen (vooral ruwe berk en zomereik) en jonge boomopslag van berken. In de omgevende gemengde percelen met eiken-berkenbos en grove den

werd ook het naaldhout verwijderd. De resterende boomsoorten zijn allemaal loofhoutbomen. Enkele kleine akkerpercelen en een smal struikheideperceel zijn behouden gebleven. Langs de E313 zijn een aantal nattere percelen bebost of ingenomen door natte ruigten. Deze overwegend beboste zone westelijk van de ontginningsplas overlapt met het natuureservaat Groene Delle.

De centrale waterplas, een voormalige ontginningsplas, is onveranderd behouden gebleven. Oostelijk aansluitend bij de waterplas komt een vrij open naaldhoutbos voor met grove den en Amerikaanse eik en weinig ondergroei, dat iets verder van de waterplas weer overgaat naar zuur eiken-berkenbos. Zuidelijk van de waterplas zijn er nog droge eiken-berkenbossen aanwezig. In deze percelen zijn plaatselijk weekendverblijven aanwezig en omgeven door hoge draadafsluitingen. Eveneens ten zuiden van de waterplas komen langs de bestaande bospaden nog oude houtwallen voor met knoteiken en een perceel heide. De meest zuidelijke percelen zijn ingenomen door weekendverblijven met allerlei aanplantingen en kleine vijvers.

De zone ten zuiden van de Voortbeek bestaat overwegend uit graslanden en hooilanden, plaatselijk met vijvers en beboste percelen. De percelen zijn afgeboord met diepe grachten. Aan de zijde van het kanaal komt een mesotroof elzenbroekbos voor; ook ter hoogte van het centrale deel langs de Voortbeek is er bebossing. Hier en daar zijn er kleine vijvers ter hoogte van weekendverblijven.

5.3 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1: bestaande juridische toestand

Type	In het gebied
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Hasselt-Genk (KB 03-04-1979). - Natuurgebied - Landschappelijk waardevol agrarisch gebied - Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied - Industriegebied
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen.
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen.
Vlaamse of erkende natuureservaten	Groene Delle
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Albertkanaal (aangrenzend)
Onbevaarbare waterlopen	Voortbeek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen
Buurtwegen	Geen

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten in bijlage.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

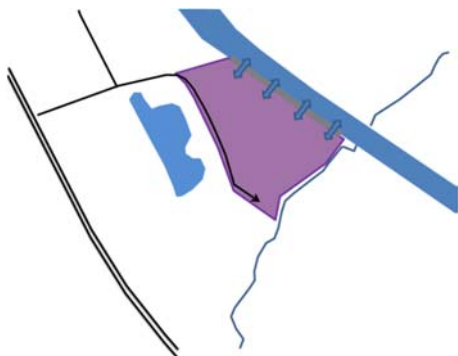
6 Gewenste ruimtelijke structuur Zolder-Lummen Zuid

6.1 Ruimtelijke visie

Het plangebied kent een unieke ontsluiting. Door de ligging aan het knooppunt van twee belangrijke snelwegen (E313 en E314) én aan het Albertkanaal, heeft het gebied snelle verbindingen over weg én water naar Antwerpen, Luik en het Ruhrgebied, en over de weg naar Brussel. Het is dan ook de opzet om deze unieke ligging te valoriseren door het bedrijventerrein als een zeer hoogwaardig terrein te ontwikkelen. Met hoogwaardig wordt hier bedoeld: zowel op vlak van ruimtelijke kwaliteit als op vlak van tewerkstelling en overslag via het water.

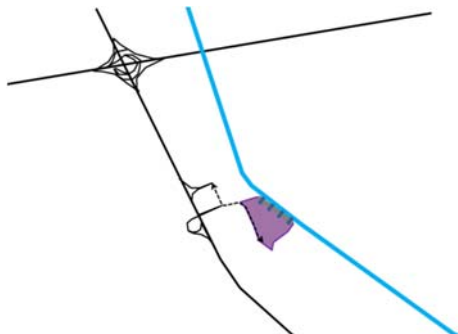
6.2 Ruimtelijke concepten

Ontwikkelen als watergebonden bedrijventerrein



Er wordt ingezet op een ontwikkeling die volledig watergebonden is. Deze keuze is gebaseerd op de toegenomen belangstelling voor de binnenvaart en de wens van de Vlaamse overheid om intermodaal vervoer te steunen. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producent.

Hoogwaardige wegontsluiting



Er werd relatief recent een nieuw op- en afrittencomplex op de E313 aansluitend op de Dellestraat aangelegd ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Hierdoor is de bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer van het terrein zeer sterk verbeterd. Het terrein kent nu een rechtstreekse verbinding naar Antwerpen en Luik via de E313 en naar Brussel en het Ruhrgebied via de E314. Het terrein is dus gelegen op een economisch zeer interessante knooppuntlocatie.

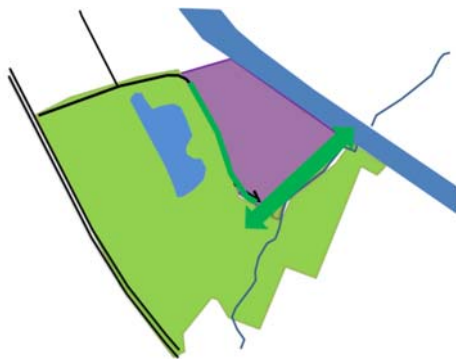
De interne ontsluiting verloopt via een weg aan de achterzijde van de watergebonden percelen.

Valoriseren van de uitzonderlijk unieke en hoogwaardige locatie

Gezien de optimale ligging aan zowel het Albertkanaal als onmiddellijk aan het klaverblad Lummen, een kruispunt van de snelwegen E313 en E314, wordt ingezet op een hoogwaardige ontwikkeling van het bedrijventerrein. Met een hoogwaardige ontwikkeling wordt bedoeld op zowel de creatie van werkgelegenheid, het gebruik van de waterweg voor overslag van goederen als op een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling.

Er wordt gemikt op de realisatie van toplocatie voor een internationale speler voor een Europees (watergebonden) distributiecentrum, waarmee de uitstekende ligging aan het Albertkanaal en twee hoofdwegen optimaal benut wordt. Er zal proactief en gericht gezocht worden naar hetzij EDC's in eigen beheer, waarbij een bedrijf in eigen naam zijn logistieke operaties organiseert, hetzij 'outsourced EDCs', logistieke dienstverleners die EDC-activiteiten aanbieden.

Versterken van de vallei van de Voortbeek



Omwille van de ecologisch interessante rol van de vallei van de Voortbeek, wordt ingezet op een verdere versterking ervan door een uitbreiding van het natuurgebied aan de oostzijde. De vallei wordt afgeschermd van de bedrijvigheid door een buffer met berm.

Op die manier kan de vallei ook een rol opnemen als verbindingsroute voor vleermuizen. Er wordt geopteerd om bij de inrichting van het bedrijventerrein de omgeving van deze verbinding niet te sterk te verlichten, vermits veel vleermuisensoorten lichtschuw zijn. Er worden vleermuisvriendelijke verlichtingsarmaturen (neerwaartse verlichting) en amberkleurige LED lichten voor het volledige industrieterrein (straatverlichting) voorzien.

Garantie behoud Groene Delle als natuurgebied

Omwille van de aanwezigheid van waardevolle vegetatietypes en habitattypes, wordt ingezet op een verdere bescherming van de Groene Delle als natuurgebied. Het gebied wordt opgenomen in het Vlaamse Ecologisch Netwerk. Waar mogelijk zullen maatregelen worden genomen om de natuurwaarden te versterken. Enkel laagdynamisch, zacht recreatief medegebruik is mogelijk; hoogdynamische en actieve recreatieve activiteiten zijn niet toegelaten.

Het natuurgebied wordt door een brede bufferzone afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten.

7 Specifieke beoordelingen en toetsen

7.1 Milieu-effectrapportage (MER) en milieuverklaring

7.1.1 Globale Plan-MER Economisch Netwerk Albertkanaal

In overeenstemming met artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) werd een plan-MER opgemaakt. Concreet werd voor het geheel van de planopties voor het ENA een globaal plan-MER opgemaakt, waarin de gezamenlijke effecten van het hele ENA-programma zijn geëvalueerd op programmaniveau. Daarnaast zijn er 3 categorieën van planonderdelen onderworpen aan een gebiedsgerichte milieubeoordeling, onder meer de categorie F: 'bedrijventerreinen van beslispunt 7 van de beslissing van de Vlaamse Regering, met name de terreinen waarover nog geen beslissing tot realisatie of opmaak GRUP is genomen en waar nog bijkomend locatieonderzoek moet gebeuren'. De zoekzone Zolder-Lummen Zuid valt onder deze categorie, en is dus specifiek gebiedsgericht beoordeeld. Het is deze beoordeling die hierna wordt besproken en een doorvertaling kent in het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Deze beoordeling, met de bijhorende richtlijnen en goedkeuringsbeslissing van de dienst MER, is opgenomen als bijlage V.

7.1.2 Gebiedsgericht Plan-MER Zolder-Lummen Zuid

Zoals hoger aangegeven, zijn in de plan-MER de volgende scenario's onderzocht:

- Scenario 1, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid' (Technum, 2008) en omvat de realisatie van 31,7 ha bedrijventerrein,
- Scenario 2, zoals voorgesteld in de 'Inrichtingsschets Lummen-Zuid' (Technum, 2008) en omvat de realisatie van 36,4 ha bedrijventerrein,
- Scenario 1bis is een aanvullend scenario dat werd meegenomen op basis van een eerste analyse van scenario's 1 en 2. In dit scenario wordt het (zuid)oostelijk deel van scenario 1 omwille van de hoge natuurwaarden gevrijwaard. Dit scenario omvat 18,70 ha bedrijventerrein.

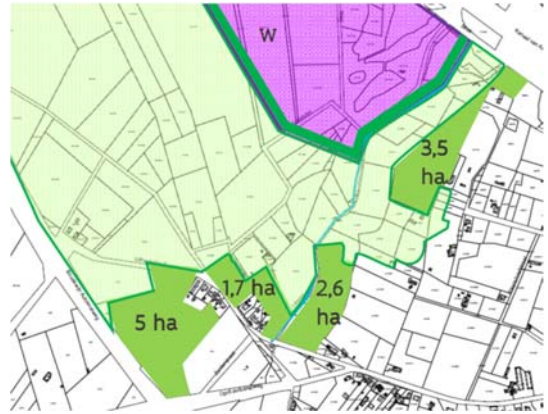
De milieubeoordeling van de drie scenario's is uitgewerkt volgens de receptorgerichte benadering. Hierbij zijn de mogelijke effecten beoordeeld vanuit de optiek van die specifieke receptor, met name 'natuur', 'landschap' en 'mens' (socio-organisatorische aspecten en mobiliteit). Per receptor is er een onderscheid gemaakt tussen de effectgroepen direct ruimtebeslag, verstoringseffecten en netwerkeffecten.

Naast de receptorgerichte benadering omvat de effectanalyse ook twee hoofdstukken die niet zijn opgesplitst per effectgroep onder de verschillende receptoren: effecten op vleermuizen en info m.b.t. de watertoets.

De effecten en de milderende maatregelen, volgend uit de effectanalyse, werden gebundeld in tabellen om het onderscheid tussen de 3 scenario's te verduidelijken. Op basis van deze bevindingen werden ook inrichtingsprincipes vooropgesteld per scenario. Hierna wordt enkel ingegaan op het door de Vlaamse Regering gekozen scenario, scenario 1.

7.1.3 Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het GRUP

In onderstaande tabel worden de verschillende effecten met de daarbij horende in het MER voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen overlopen en wordt besproken hoe de doorvertaling naar voorliggend GRUP is gebeurd. In het MER zijn, op basis van de milderende maatregelen, een aantal inrichtingsprincipes vooropgesteld. Deze worden onder onderstaande tabel verduidelijkt.

Aspect	Omschrijving effect	Omschrijving maatregel	Vertaling in RUP
Direct ruimtebeslag			
Receptor natuur	<p>Verlies van 29,9 ha aan (zeer) waardevolle ecotopen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,5 ha (HAB1) en 0,5 ha (HAB2) droge heide - 1,2 ha (HAB1) oude zuurminnende eikenbossen op zandvlaktes met quercus robur - 4,1 ha (HAB1) en 16,1 ha (HAB2) bossen op alluviale grond met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior - 2,4 ha (HAB1) en 0,3 ha (HAB2) Noordatlantische vochtige heide met Erica tetralix - 0,8 ha regionaal belangrijk biotoop dotterbloemgrasland <p>Totaal: 13 ha HAB1 en 16,9 ha HAB2.</p>	<p>Waardevolle ecotopen zoals bossen en verboden te wijzigen vegetaties (oa. droge struikheidevegetaties) worden ingenomen. Deze moeten gecompenseerd worden conform de bepalingen van het Natuur- en Bosdecreet.</p>	<p>De benodigde compensatie kan opgesplitst worden in 8,5 ha natuur en 21,4 ha bos.</p> <p>De boscompensatie verloopt via de vergunningverlening zoals bepaald in het Bosdecreet en dient niet vertaald in voorliggend GRUP.</p> <p>8,5 ha natuur dient in voorliggend plan gecompenseerd. Hierbij dient opgemerkt dat het meest noordelijke perceel van ca. 5,5 ha (gewestplanbestemming industriegebied) reeds volledig ontwikkeld is. Op het grafisch plan is voorzien in 12,8 ha natuur aan de zuidzijde van de Vallei van de Voortbeek en als uitbreiding van de Groene Delle. Het betreft voornamelijk natte gronden.</p>  <p>Voor wat betreft de compensatiemaatregelen voor natuurherstel of -ontwikkeling van de overige waardevolle habitats dient een alternatief gezocht te</p>

Aspect	Omschrijving effect	Omschrijving maatregel	Vertaling in RUP
			<p>worden aangezien de percelen aan de zuidzijde van de Vallei van de Voortbeek niet in aanmerking komen voor compensatie omwille van o.a. reeds aanwezige waardevolle (verboden te wijzigen) vegetaties of omdat ze bezet zijn met bos. Het betreft een compensatie van 2,7 ha van het habitat vochtige heide, 5 ha droge heide en 0,8 ha dotterbloemgrasland.</p> <p>Bij aanvang van de projectfase moeten de percelen waarop zowel habitats (in uitvoering van art. 12 van het Vegetatiebesluit) als bos (in uitvoering van art. 90bis van het Bosdecreet) gecompenseerd zullen worden, vastgelegd zijn.</p>
Receptor Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	<p>Verlies oude bosstructuren en cultuurhistorische elementen: een groot deel van de aanwezige historische bossen blijft behouden, met name de langst beboste delen die zich ten westen en zuidwesten van de plas bevinden. Een oude houtwal met knoteiken wordt wel deels aangesneden, evenals een bommenkrater (plas). De beekvallei wordt gedeeltelijk ingenomen.</p>	Maximale integratie van de cultuurhistorische elementen in het planontwerp	<p>De oude houtwal met knoteiken is gesitueerd op de grens van het bedrijventerrein. In de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferstrook is opgenomen dat deze behouden moet blijven.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat, indien mogelijk, de bommenkrater behouden dient te blijven en ingezet kan worden als bufferbekken. De bommenkrater is gesitueerd centraal in het plangebied.</p> <p>Langsheen de beekvallei wordt een bufferstrook voorzien.</p>
Mens	<p>Geen verlies aan woningen – alle woningen worden gevrijwaard. Geen verlies aan landbouwgronden</p>	/	/
Verstoring			
Natuur	Bodem-, grondwater- en oppervlaktewater-verontreiniging: Risico bij calamiteiten of afstroming verontreinigd hemelwater	KWS-filters voorzien voor de infiltratievoorziening om verspreiding KWS-verontreinigingen via afstromend hemelwater tegen te gaan	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet verzekerd worden.
	Verdroging: In de zones die een indirect effect ondergaan (stijghoogtedalingen) is er nauwelijks een verschil tussen de 1 en 2 scenario's. In deze zones komen bovendien nauwelijks percelen voor die zeer gevoelig zijn voor standplaatsverdroging	/	/

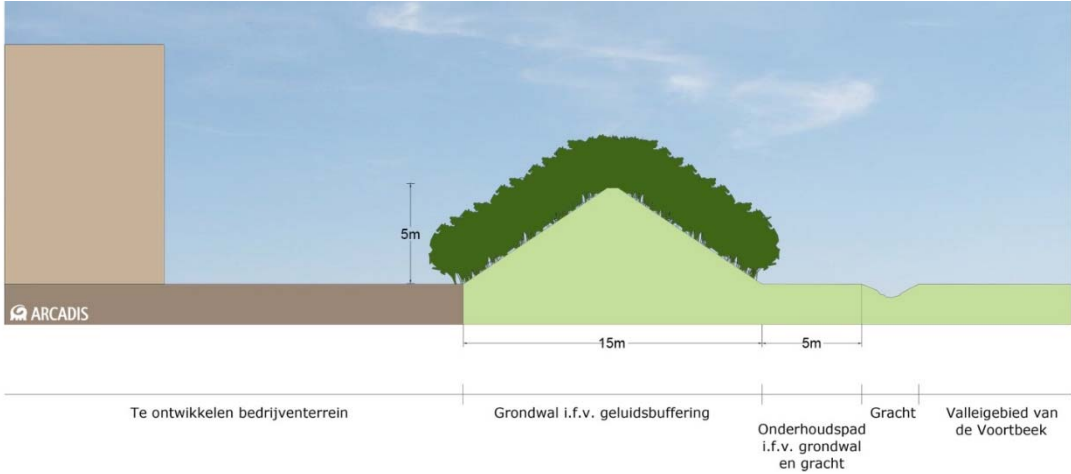
Aspect	Omschrijving effect	Omschrijving maatregel	Vertaling in RUP
	Wateroverlast: Toename verharding leidt tot versnelde waterofvoer. Verharde opp scenario 2 > Verharde opp scenario 1 > Verharde opp scenario 1bis	Hemelwater hergebruiken en maximaal laten infiltreren. Infiltratievolume en –oppervlakte voorzien cf de vereisten van de verstrengde hemelwaterverordening	In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen omtrent de waterhuishouding. Zo is een minimale verzegelingsgraad opgelegd in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken
	Lichtverstoring: Ondoordachte verlichting kan voor verstoring zorgen van de aanwezige natuurwaarden, ook ifv de aanwezige ecologische verbinding	Op project-/ inrichtingsniveau dient op doordachte wijze met de verlichting omgegaan te worden	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat nieuwe verlichting beperkt dient te worden en neerwaarts gericht.
	Effecten in het verticale vlak: Windturbines worden niet a priori uitgesloten. Een verdere impactanalyse op projectniveau zal desgevallend moeten onderzoeken of en in welke mate er aanzienlijke effecten kunnen optreden. In het bijzonder dient de nodige impactanalyse te gebeuren op vleermuizen	Nader onderzoek vereist ifv mogelijke effecten in het verticale vlak	Het betreft een maatregel die verwijst naar het projectniveau en strikt genomen geen vertaling in het GRUP vereist. Er wordt in de voorschriften een bepaling opgenomen dat bij de vergunningsaanvraag voor windmolens in een informatief document, de inrichtingsstudie, wordt aangetoond wat eventuele effecten zijn in het verticale vlak.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Visuele verstoring: beperkt wegens lage zichtbaarheid van buitenaf	/	/
Mens	Geluidshinder: Een invulling met 58 dB(A)/m ² en een gronddam van 5m zal overdag, 's avonds en wellicht ook 's nachts geen effect hebben op het omgevingsgeluid	Beperken geluidsvermogeniveau op het bedrijventerrein. Gronddam van 5 m voorzien. Concrete dimensionering bij opmaak inrichtingsplan uit te werken. Via milieuzonering bij de inrichting hinder naar de omgeving minimaliseren.	In de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferzone is de aanleg van een gronddam opgenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het beperken van de milieuhinder en het geluidsvermogeniveau.
	Oppervlaktewater: Toename verharding leidt tot versnelde waterafvoer Verharde opp scenario 2 > Verharde opp scenario 1 > Verharde opp scenario 1bis	Hemelwater hergebruiken en maximaal laten infiltreren. Infiltratie volume en –oppervlakte voorzien cf de vereisten van de verstrengde hemelwaterverordening.	Er zijn specifieke bepalingen m.b.t. de waterhuishouding opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, die een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen opleggen, teneinde

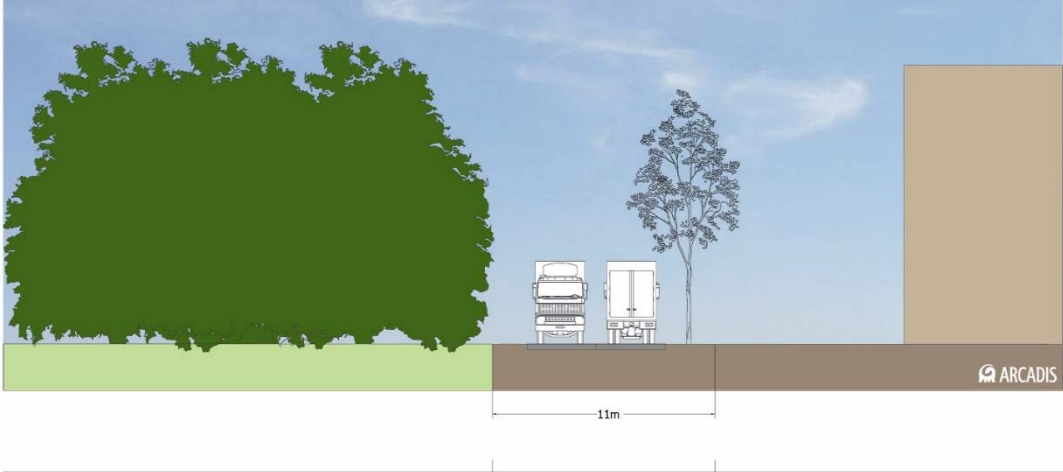
Aspect	Omschrijving effect	Omschrijving maatregel	Vertaling in RUP
			het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Algemeen kan gesteld worden dat de hemelwaterverordening van kracht blijft en dat deze voldoende garanties biedt.
	Belevingswaarde: Resterend groengebied zorgt voor afscherming. Mogelijk daling belevingswaarde voor recreanten (wandelaars) door nabijheid bedrijventerrein (groter in scenario 2 dan scenario 1 dan scenario 1bis)	Ifv zachte recreatie in resterend groengebied is overgangszone wenselijk	Op het verordenend grafische plan is tussen het bedrijventerrein en het natuurgebied een bufferzone voorzien. Deze bufferzone kan de rol van overgangszone vervullen.
Netwerkeffecten			
Natuur	Verlies verbindingsfunctie: Aantasting verbindingsfunctie in de droge sfeer. Deels vrijwaren verbindingsfunctie in de natte sfeer	Maximaal verstoringseffecten vanuit het bedrijventerrein naar de vallei milderer	Op het verordenend grafische plan is tussen het bedrijventerrein en de vallei een bufferzone voorzien, met het oog op het milderer van de verstoring van de bedrijfsactiviteiten naar de vallei.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Verdwijnen functionele open-ruimteverbinding: doorbreken van de open ruimteverbinding	/	/
Mens	Doorstroming gemotoriseerd verkeer: Mogelijks problemen op kruispunt Dellestraat x E313 complex 26a (oprit vanuit Hasselt / afrit richting Antwerpen) tijdens de spits	Om problemen tijdens piekbelastingen (beide spitsperiodes) te vermijden, kan het kruispunt Dellestraat x E313 complex 26a (oprit vanuit Hasselt / afrit richting Antwerpen) worden ingericht met VRI of als enkelstrooksrotonde.	Deze aanpassing is inmiddels reeds doorgevoerd.
	Bereikbaarheid met openbaar vervoer: Afstand tot huidige bushaltes is te groot	Bijkomende bushalte voorzien (indien mogelijk)	De lijnvoering en inplanting van bushaltes wordt door de openbaar vervoersmaatschappij autonoom vastgelegd. Daarom is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat omgevingsvergunningen enkel worden verleend indien fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. De nadruk wordt gelegd op de opmaak van een bedrijfsvervoersplan, per individueel bedrijf maar bij voorkeur gezamenlijk.
	Bereikbaarheid voor langzaam verkeer/verkeersveiligheid: Mogelijk conflictsituatie	Aandacht voor veilige bereikbaarheid voor fietsers, specifiek ter hoogte van de fietsoversteken aan de	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat omgevingsvergunningen enkel worden verleend

Aspect	Omschrijving effect	Omschrijving maatregel	Vertaling in RUP
	voor fietsers aan (bestaande) kruispunten en wegvakken	aansluitingen Dellestraat x complex 26a, aan de fietspaden langs de Dellestraat en de Westlaan/Rekhovenstraat en aan de oversteekplaatsen ter hoogte van de kruispunten	indien fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen.
Effecten op vleermuizen			
	Deels inname zone van de Voortbeek op de rechteroever. Dit legt mogelijks een hypotheek op de functionele verbinding voor vleermuizen	Bij de ontwikkeling van scenario 1 dient de migratie voor vleermuizen via de zone van de Voortbeek(vallei) gevrijwaard te worden	Op het grafisch plan en in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften is een brede zone ter hoogte van de Voortbeekvallei gevrijwaard. Bovendien zijn specifieke bepalingen opgenomen omtrent de verlichting, met het oog op de aanwezigheid van vleermuizen.

Op basis van de bovenstaande bevindingen zijn in het planMER inrichtingsprincipes vooropgesteld. Deze worden hierna verder besproken.

Aspect	Omschrijving inrichtingsprincipe	Vertaling in RUP
Ontsluiting	Om ruimteverlies en versnippering van het bedrijventerrein te vermijden, is het aangewezen om de toegangsweg tegen de (westelijke) rand van het bedrijventerrein aan te leggen. De ontsluiting van het bedrijventerrein dient via het bestaande bedrijventerrein Zolder-Lummen te gebeuren, met name via de Dellestraat (rotonde).	Op het grafisch plan is een zone voor lijninfrastructuur voorzien, evenals een symbolische aanduiding van de hoofdontsluiting. Deze verloopt langs de westelijke rand van het bedrijventerrein en via de rotonde op de Dellestraat.
	Het is aangewezen een fietsverbinding te voorzien parallel aan de toegangsweg, om een vlotte bereikbaarheid van het terrein per fiets te garanderen. Eventueel kan het fietspad worden ingetakt met (recreatieve) routes ten westen en zuiden van het bedrijventerrein	In het stedenbouwkundige voorschrift voor de hoofdontsluiting is de aanleg van een fietsverbinding voorzien. Bovendien is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat omgevingsvergunningen enkel worden verleend indien fietsstimulerende maatregelen in het aanvraagdossier zijn opgenomen.
Integraal waterbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Gescheiden rioleringsstelsel • In eerste instantie hemelwateropvang en hergebruik voorzien; in tweede instantie hemelwater infiltreren, in derde instantie verstraagd afvoeren. Hierbij dient de desbetreffende regelgeving gevolgd te worden (gewestelijke verordening hemelwater). De nodige volumes en oppervlaktes voor buffering en infiltratie 	In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen omtrent de waterhuishouding. Zo is bepaald dat een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen moet worden uitgewerkt, teneinde het

Aspect	Omschrijving inrichtingsprincipe	Vertaling in RUP
	<p>mogen niet afgewenteld worden op de individuele kavels maar moeten minstens deels gebundeld voorzien worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone non aedificandi langs de waterloop 	<p>gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Verder wordt gesteld dat waar fysiek mogelijk tevens dient te worden ingezet op een collectief systeem voor het plangebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer. Bovendien is bepaald dat er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet er een afvalwaterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein worden voorzien</p>
<p>Landschappelijke inpassing</p>	<p>Er dient de voldoende aandacht besteed te worden aan de inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving. In scenario 1 wordt, om geluidsverstoring te beperken, een gronddam van 5 m hoog gerealiseerd langs de zuidzijde van het te ontwikkelen terrein. Zoals blijkt uit onderstaande dwarsdoorsnede, kan deze gronddam worden gerealiseerd binnen een strook van 20 m tussen het effectief te ontwikkelen terrein en de Voortbeek.</p> 	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat binnen de bufferzone tussen het bedrijventerrein en de vallei van de Voortbeek een gronddam van 5 meter hoog moet worden aangelegd.</p>
	<p>Er wordt ook een groenbuffer langs de westzijde van het te ontwikkelen terrein voorzien om de overgang te maken tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende natuurgebied (zie dwarsdoorsnede A op Figuur 65). Deze buffer bestaat zo maximaal mogelijk uit reeds bestaande groen- en bouselementen die geïntegreerd worden in de bufferzone van het bedrijventerrein.</p>	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat de bestaande groen- en bouselementen maximaal geïntegreerd moeten worden in de bufferzone langs de westzijde van het terrein.</p>

Aspect	Omschrijving inrichtingsprincipe	Vertaling in RUP
	 <p>The diagram illustrates a cross-section of a site layout. On the left, there is a green area labeled 'Bestaand bos' (Existing forest). In the center, there is a brown area labeled 'Interne circulatie' (Internal circulation) with a width of 11m, containing two white truck icons and a tree. On the right, there is a brown area labeled 'Te ontwikkelen bedrijventerrein' (To be developed business area) with a tan rectangular building icon. The ARCADIS logo is visible in the bottom right corner of the diagram area.</p>	

7.2 Voortoets Passende beoordeling

Aangezien de realisatie van het voorgenomen plan een mogelijke impact kan hebben op soorten van bijlage III van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 19 juli 2002, i.e. bijlage IV soorten van de Habitatrichtlijn, in het bijzonder vleermuizen, wordt een zogenaamde voortoets of screening uitgevoerd. Met het instrument voortoets wordt op voorhand ingeschat wat de mogelijke implicaties zijn van het voorgenomen plan op de populatie van deze betreffende vleermuissoorten, dit teneinde duiding te geven over de noodzaak en reikwijdte van een eventuele passende beoordeling. Via dergelijke screening wordt nagegaan of de opmaak van een passende beoordeling vereist is.

Het plangebied van de verschillende scenario's voor een bedrijventerrein Zolder Lummen Zuid is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een habitat- of vogelrichtlijngebied.

In de ruimere omgeving liggen de volgende Natura 2000 gebieden:

- Vogelrichtlijngebied nr. 3.16 'De Demervallei', dat een oppervlakte beslaat van 6.457 ha. Tussen het Vogelrichtlijngebied en de ruime zoekzone Zolder Lummen Zuid ligt een harde structuur, de E313 autosnelweg. De plangebieden voor de verschillende scenario's zijn op ruime afstand gelegen van het vogelrichtlijngebied.
- Vogelrichtlijngebied nr. 3.12 'Het vijvercomplex van Midden-Limburg' – Meer oostelijk en niet in de onmiddellijke nabijheid, op een afstand van ongeveer 1.050 m, begint het, dat een oppervlakte heeft van 2.563 ha.
- Habitatrichtlijngebied BE2200031 'Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangebeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden': Het projectgebied ligt niet in de onmiddellijke nabijheid van het habitatrichtlijngebied (situeert zich op een afstand van ongeveer 1.750 m). Tussen het habitatrichtlijngebied en de voorgestelde plangebieden van de verschillende scenario's liggen een aantal harde structuren: Albertkanaal, racecircuit van Zolder en de woonwijk Bolderberg.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurwaarden van de speciale beschermingszones in de ruimere omgeving te verwachten door de realisatie van een bedrijventerrein zoals in voorliggende plانسenario's. De opmaak van een passende beoordeling voor deze aspecten is dan ook niet vereist.

Aangezien de realisatie van het voorgenomen plan volgens één van de voorliggende scenario's een mogelijke impact kan hebben op soorten van bijlage III van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 19 juli 2002, i.e. bijlage IV soorten van de Habitatrichtlijn, in het bijzonder vleermuizen, is een zogenaamde voortoets of screening uitgevoerd. Met het instrument voortoets wordt op voorhand ingeschat wat de mogelijke implicaties zijn van het voorgenomen plan op de populatie van deze betreffende vleermuissoorten, dit teneinde duiding te geven over de noodzaak en reikwijdte van een eventuele passende beoordeling. Via dergelijke screening wordt nagegaan of de opmaak van een passende beoordeling vereist is.

Ter hoogte van het plangebied is onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek worden besproken onder paragraaf 3.5.3.3 van het Plan-MER Zolder Lummen Zuid. De mogelijke impact op vleermuizen is uitgebreid beschreven en beoordeeld onder een apart hoofdstuk §4.5.

Wat betreft een mogelijk verlies van verblijfplaatsen in holle bomen dient de kans op mortaliteit door het vellen van holle bomen gemilderd te worden door de nodige aandacht te besteden aan het tijdstip van velling. Het is aanbevolen de velling van loofbomen in het najaar te voorzien, bij voorkeur tijdens

de maand september. Een andere voorkeur – zij het iets minder geschikt – is het vellen tijdens de maand april in het voorjaar.

Rekening houdende met de aanwezige geschikte jachtbiotopen in de resterende delen van de ruimere zoekzone en de directe omgeving, kan gesteld worden dat er geen significante negatieve impact op de instandhouding van de vleermuispopulaties te verwachten is door het mogelijks verdwijnen of de waardevermindering van oppervlakte aan jachtbiotopen in de bossfeer. Uiteraard is een mogelijke niet-significante impact naar jachtbiotoop voor vleermuizen verschillend naargelang de keuze van scenario aangezien deze scenario's een ander direct ruimtebeslag kennen.

Teneinde geen betekenisvolle aantasting van de vleermuizenpopulatie te veroorzaken, dient voldoende aandacht besteed te worden aan mitigerende maatregelen om de connectiviteitsfunctie van het plangebied voor vleermuizen te blijven vervullen. De mogelijke impact op de connectiviteitsfunctie zonder het nemen van mitigerende maatregelen verschilt uiteraard volgens het weerhouden scenario voor ontwikkeling van het bedrijventerrein. Bijgevolg zijn naargelang het scenario ook andere mitigerende maatregelen aan de orde.

Het gekozen scenario 1 vormt voornamelijk een barrière tussen enerzijds het Albertkanaal en anderzijds de zone rond de ontginningsplas en de zone van het natuurreservaat Groene Delle. De nodige aandacht dient besteed te worden aan migratieroute(s) voor vleermuizen. Milderende maatregelen dringen zich op in functie van verbindingsfuncties voor vleermuizen: de migratiemogelijkheid voor vleermuizen via de zone van de Voortbeek(vallei) dient gevrijwaard te worden.

Rekening houdende met voornoemde en vooropgestelde maatregelen kan gesteld worden dat het plan geen aanleiding geeft tot een betekenisvolle aantasting van de instandhouding van populaties van vleermuissoorten van de bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

7.3 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Een ruimtelijk veiligheidsrapport is in opmaak. De resultaten zullen in het ontwerp-GRUP worden verwerkt.

7.4 Watertoets

In het kader van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is het noodzakelijk een toetsing te doen van de mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem ten gevolge van het plan (watertoets). Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

7.4.1 Kwantitatieve effecten grondwater

Er kan gesteld dat grondwaterstijghoogtedalingen zich vooral voordoen in westelijke en noordwestelijke richting. In westelijke richting komt de invloed tot aan de autosnelweg E313 en in noordwestelijke richting tot in het bestaande bedrijventerrein. Er doen zich geen stijghoogtetoenames voor doordat enkel een reductie van de infiltratie werd gesimuleerd.

Een aanzienlijke afname aan kwelfluxen doet zich voor in de vallei van de Voortbeek. Op de rechteroever bedraagt de afname maximaal 4.5 mm/dag, maar daar zijn deze ook grotendeels gelegen binnen de perimeter van de verharding. Op de linkeroever van de Voortbeek zijn er ook kwelreducties, maar daar zijn deze beperkt tot 2.0 mm/dag. Het grondwaterstromingspatroon is gelijk aan de referentiesituatie.

In de vallei van de Voortbeek komen ter hoogte van het projectgebied nogal wat ecotopen voor die zeer kwetsbaar zijn voor standplaatsverdroging. Het betreft hoofdzakelijk Elzenbroekbossen en Moerasspirearuiptes. Ook langsheen het Albertkanaal komen nogal wat zeer kwetsbare vegetaties voor. Dit laatste net door de aanwezigheid van het kanaal.

7.4.2 Kwalitatieve effecten grondwater

Naast de industriële activiteiten waarbij gebruik gemaakt wordt van verontreinigende stoffen in het productieproces dient eveneens gewezen te worden op de risico's verbonden aan de opslag van verontreinigende stoffen (zowel stoffen nodig voor de werking van bedrijven als stoffen waarvoor enkel op-/overslag is voorzien). Toepassing van de bestaande reglementering moet er evenwel voor zorgen dat risico's tot een minimum beperkt worden.

Door calamiteiten en via afstromend hemelwater langs (intensief gebruikte) verharde oppervlakten (wegenis, parkings...) verhoogt de ontwikkeling van het industriegebied in alle onderzochte scenario's de kans op bodem- en grondwaterverontreiniging. Bodem- en grondwaterverontreiniging kunnen vervolgens aanleiding geven tot verontreiniging van het oppervlaktewater (zie verder). Het is aangewezen om regelmatig onderhouden KWS-afscheiders te voorzien op het afwateringssysteem voor hemelwater alvorens het water in open grachten, een waterloop of in de omgeving wordt gebracht.

7.4.3 Kwantitatieve effecten oppervlaktewater

Ontwikkeling van het terrein zal onvermijdelijk leiden tot een verhoging van de verharde oppervlakte, waardoor de hoeveelheid afstromend hemelwater verhoogt en infiltratie vermindert. Hierdoor kan het risico op overstroming ter hoogte van en verder stroomafwaarts de zoekzone verhogen, met inundatie van waardevolle vegetaties langsheen deze waterloop tot gevolg. Afhankelijk van de kwaliteit van het overstromende water kan dit leiden tot een (sterke) veruiging (waardevermindering) van de aanliggende vegetaties. Negatieve effecten op de waterkwaliteit dienen dan ook vermeden te worden. Een verhoging van het overstromingsrisico kan enkel toegestaan worden indien de garantie bestaat dat het overstromende water een goede kwaliteit heeft

De opvang van hemelwater en het nuttig gebruik ervan is wenselijk.

Vermits het gebied infiltratiegevoelig is, moet er vervolgens maximaal naar gestreefd worden om hemelwater te infiltreren. In laatste instantie (zo infiltratieproeven aantonen dat infiltratie niet haalbaar is) kan vertraagd afgevoerd worden. Met betrekking tot het vereiste buffer- en/of infiltratievolume kan een terugkeerperiode van minstens 20 jaar vooropgesteld worden.

De provinciale dienst Waterlopen meldt dat voor de Voortbeek geen verstrengde norm van toepassing is. Bij infiltratie worden de volgende volumes en (relatieve) infiltratieoppervlaktes vooropgesteld (afhankelijk van de infiltratiecapaciteit) :

infiltratiecap.	Minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	400 m ³ /ha verharde oppervlakte (v.o.), inf.opp. van min. 4% vd v.o.	250 m ³ /ha vo en 20% inf.opp
50-100	330 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	250 m ³ /ha vo en 10% inf.opp
>100	250 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	

Blijkt uit infiltratieproeven dat de infiltratiecapaciteit kleiner is dan 20mm/h dan is buffering met vertraagde afvoer toegestaan. In dat geval geldt een uitloopdebiet van 20 l/s/ha en buffervolume van 330 m³/ha in geval van een knijpleiding en 250 m³/ha in geval van een wervelventiel.

De inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning gevoegd zal worden, dient aan te tonen dat de voorziene oppervlaktes en volumes aan infiltratie- en bufferinstallaties minstens voldoen aan de vereisten.

7.4.4 Kwalitatieve effecten oppervlaktewater

Naast de industriële activiteiten waarbij gebruik gemaakt wordt van verontreinigende stoffen in het productieproces dient gewezen te worden op de risico's verbonden aan de opslag van verontreinigende stoffen (zowel stoffen nodig voor de werking van bedrijven als stoffen waarvoor enkel op-/overslag is voorzien). Toepassing van de bestaande reglementering moet er evenwel voor zorgen dat risico's tot een minimum beperkt worden.

De activiteiten op het terrein zullen afvalwaterstromen genereren, waarbij een onderscheid dient gemaakt te worden tussen huishoudelijk (of ermee vergelijkbaar) afvalwater en industrieel afvalwater. In de huidige situatie zijn binnen de zoekzone geen voorzieningen aanwezig die instaan voor de zuivering van het afvalwater of opvang en afvoer naar een zuiveringsinstallatie. In de toekomstige situatie moet de nodige infrastructuur voorzien worden om het afvalwater aan te sluiten op een bestaande zuiveringsinstallatie of om het ter plaatse te zuiveren. Afvalwater mag alleszins niet ongezuiverd geloosd worden op het oppervlaktewater.

Door calamiteiten en via afstromend hemelwater langs (intensief gebruikte) verharde oppervlakten verhoogt de ontwikkeling van het industriegebied de kans op oppervlaktewaterverontreiniging, al dan niet via de verontreiniging van de bodem en het grondwater.

Verontreinigingen via water zullen voornamelijk naar de Voortbeek afgevoerd worden (oppervlakkige afstroom en kwelstroom). Langsheen deze waterloop zijn, ter hoogte van de zoekzone maar ook verder stroomafwaarts (zeer) waardevolle ecotopen aanwezig. Afhankelijk van de verontreinigende stoffen kan een verspreiding leiden tot eutrofiëring, verzuring, vernietiging van het waterecosysteem dat aanwezig is in de Voortbeek evenals van de ecosystemen langsheen de waterloop die al dan niet rechtstreeks in contact staan met het water van deze waterloop. Verontreinigingen via water kunnen dan ook leiden tot belangrijk negatieve effecten. Door een verhoging van het overstromingsrisico (zie verder) kan de impact van oppervlaktewaterverontreiniging verder versterkt worden (impact over een grotere oppervlakte).

Negatieve effecten op de waterkwaliteit dienen dan ook vermeden te worden. Het is aangewezen om regelmatig onderhouden KWS-afscheiders te voorzien op het afwateringssysteem voor hemelwater alvorens het water in open grachten, een waterloop of in de omgeving wordt gebracht. Een verhoging van het overstromingsrisico kan enkel toegestaan worden indien de garantie bestaat dat het overstromende water een goede kwaliteit heeft.

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is weergegeven in onderstaande tabel.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied (ha)	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (ha)	Vershil(ha)
Industrie	5,76	33,56	+27,80
Reservaat en natuur	91,55	81,23	-10,32
Landbouw	12,83	0	-12,83
Overige	5,34	0	-5,34
Lijninfrastructuur	0	0,69	+0,69
VEN	0	81,23	+81,23
			115,48

9 Acties ter realisatie

Aan dit plan wordt voor de realisatie van twee doelstellingen een onteigeningsplan toegevoegd (zie bijlage Ib). Het gaat met name om

- de realisatie van de benodigde infrastructuurwerken om de ontsluiting van het bedrijventerrein te kunnen realiseren, meer bepaald de aantakking op de rotonde op de Dellestraat;
- de aanleg van het bedrijventerrein zelf. Met name om het ambitieniveau voor het bedrijventerrein, waarbij gemikt wordt op de realisatie van toplocatie voor een internationale speler voor een Europees (watergebonden) distributiecentrum, te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de ontwikkeling van het volledige terrein in één beweging kan gebeuren.

Er is voorzien dat de Vlaamse Waterweg zal optreden als onteigenende instantie. Onteigeningsmachtiging wordt door de Vlaamse Regering verleend bij de definitieve vaststelling van het plan.

Op basis van voorliggend plan zullen de bevoegde economische instellingen hun rol opnemen teneinde het ambitieniveau te realiseren.

10 Op te heffen voorschriften

De voorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk, bestemmingszone:

- industriegebied
- natuurgebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied

Het gebied bevat geen goedgekeurde verkavelingen. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

11 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Vooraf:

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond die beschikbaar is bij de opmaak van het voorontwerp en ontwerp wordt gehanteerd. Diezelfde ondergrond blijft daarna behouden in het definitieve plan vermits het hanteren van een gewijzigde ondergrond tot beperkte aanpassingen van het plan zou kunnen leiden na het openbaar onderzoek. De gebruikte ondergrond is het zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën.

Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonderlijk geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen “snippers” overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft.

In een beperkt aantal gevallen zijn bestaande gebouwen niet op de ondergrond weergegeven. Dat kan zijn omdat ze recent opgericht of vernieuwd zijn, omdat ze te klein zijn of om andere redenen van technische aard. Hoewel dergelijke situaties de leesbaarheid van het grafisch plan kunnen bemoeilijken wordt er omwille van de vergelijkbaarheid van kaartmateriaal voor geopteerd om geen aanpassingen door te voeren aan de meest recente beschikbare GRB-ondergrond. Het feit dat een constructie niet is afgebeeld op de ondergrond van het grafisch plan heeft geen rechtsgevolgen in het kader van het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.


De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en rechtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedsspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.



De stedenbouwkundige voorschriften in dit gewestelijk RUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit gewestelijk RUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de regels die gelden voor het kruisen van waterlopen en wegen en de regels die gelden voor trage wegen of erfgoed en archeologie. Die generieke regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften.


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijventerreinen</i></p> <p>Artikel 1. Bedrijventerrein met watergebonden karakter</p>	
<p>1.1. Bepalingen m.b.t. de bestemming</p>	
<p>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.</p> <p>De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van de benutting van het watergebonden karakter van het gebied.</p> <p>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.</p> <p>In het gebied zijn alle handelingen nodig voor het beperken van de milieu-impact toegelaten.</p>	<p><i>Bedrijventerreinen met watergebonden karakter worden voorzien op locaties die toegang bieden tot water als transportmiddel en voor bedrijven die het water gebruiken als transportmiddel of als productiemiddel.</i></p> <p><i>Dergelijke bedrijven hebben een belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. Om de vestiging van dergelijke bedrijven mogelijk te maken wordt, naast de locatiekeuze, voorzien in een aangepaste inrichting, zoals bijvoorbeeld wat betreft de toegang tot water, de ontsluiting naar de weg, de percelering of de buffering.</i></p> <p><i>Door te voorzien in een aangepaste inrichting kunnen op een bedrijventerrein met watergebonden karakter bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</i></p> <p><i>In de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien dat kleine bedrijven of bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact eveneens kunnen worden toegelaten op gemengde bedrijventerreinen.</i></p> <p><i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</i></p> <p><i>Met energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie zijn alle types van bedrijven en activiteiten gericht op de productie van energie bedoeld, zoals onder meer windturbines en zonnepalen.</i></p>
<p>Daarnaast zijn volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein; - Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt 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 	<p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket.</i></p> <p><i>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</i></p>


<p>oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen worden mogelijk gemaakt in dit gebied voor zover ze beantwoorden aan de veiligheidsvoorwaarden die voor dergelijke activiteiten gelden. Deze optie is gebaseerd op de risicozonering met grafische weergave en de conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport.</i></p>
<p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afvalverwerking met inbegrip van recycling; - verwerking en bewerking van mest; - verwerking en bewerking van slib. 	
<p>1.2. Bepalingen m.b.t. de inrichting</p>	
<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik.</p> <p>Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Het bedrijventerrein wordt opgedeeld in maximaal 4 percelen, met uitzondering van percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone.</p>	<p><i>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik.</i></p> <p><i>Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</i> - <i>de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</i> - <i>het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers</i> - <i>het in de mate van het mogelijke behouden van cultuurhistorisch waardevolle elementen, als oude houtwallen en de bommenkrater.</i> <p><i>Desgevallend kan deze laatste ingezet worden als bufferbekken.</i></p> <p><i>Omwille van de doelstelling om het terrein als een zeer hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen, kan het terrein in maximaal 4 percelen worden opgedeeld.</i></p>
<p>1.3. Bepalingen m.b.t. de waterhuishouding</p>	
<p>In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.</p> <p>Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het plangebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.</p>	

<p>Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten, moet er een afvalwaterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein worden voorzien.</p>	
<p>In het gebied zijn eveneens, in zoverre ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets, alle handelingen toegelaten voor</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken worden de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.</p>	<p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).</i></p>
<p>1.4. Bepalingen m.b.t. de milieu-impact</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>1.5. Bepalingen m.b.t. de mobiliteit</p>	
<p>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.</p>	<p><i>Maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zijn onder andere maatregelen ter verschuiving van de modal split (modal shift), zoals onder meer tot de mogelijkheden behoren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Verhogen alternatief vervoer door bijvoorbeeld het opmaken van een bedrijfsvervoerplan ter optimaliseren gebruik alternatieve vervoerswijzen personeel en bezoekers (mobiliteitsmanagement). Een dergelijk plan wordt bij voorkeur gezamenlijk opgemaakt.</i> - <i>Aanbod openbaar vervoer vergroten</i> - <i>Betere ontsluiting openbaar vervoer</i> - <i>Fietsgebruik bevorderen door veilige en goed onderhouden, afgescheiden fietspaden en langeafstandsroutes te voorzien, gemakkelijk bereikbare fietsenstallingen te voorzien, ...</i>
<p>1.6. Bepalingen m.b.t. de inrichtingsstudie</p>	
<p>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.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op</p>	

<p>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 en hoe het best oordeelkundig kan omgegaan worden met verlichting. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor de aanleg van windturbines wordt bijkomend aangetoond wat eventuele effecten zijn in het verticale vlak.</p> <p>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.</p>	
 <p>Artikel 2. Buffer Aanduiding in overdruk <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>	
<p>2.1 Bepalingen m.b.t. de bestemming</p> <p>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.</p> <p>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 toegangswegen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.</p> <p>Daarnaast zijn installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie toegelaten.</p> <p>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.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</i></p> <p><i>Wat kan toegelaten worden in een buffer is beperkt maar in bepaalde gevallen is het belangrijk te voorzien dat toegangswegen kunnen toegelaten worden voor zover ze niet afzonderlijk voorzien zijn in het RUP.</i></p>

<p>2.2 Bepalingen m.b.t. de westelijke bufferstrook</p>	
<p>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 geluidsverstooring.</p>	
<p>2.3 Bepalingen m.b.t. de zuidelijke bufferstrook</p>	
<p>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.</p>	
<p></p> <p>Artikel 3. Hoofdontsluiting <i>Symbolische aanduiding in overdruk</i> <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>	
<p>Het terrein wordt ontsloten naar het hoofdwegennet via de rotonde op de Dellestraat op de grens met het bedrijventerrein Zolder-Lummen.</p> <p>Parallel aan deze hoofdontsluiting wordt een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd.</p>	
<p></p> <p><i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur</i></p> <p>Artikel 4. Gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur</p>	
<p>Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Handelingen van natuurtechnische milieubouw zijn toegelaten.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</i></p> <p><i>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op</i></p>

	basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.
 <p>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat Artikel 5. Natuurgebied</p>	
5.1 Bepalingen m.b.t. de bestemming	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en in verhouding staat tot het natuurgebied.</i></p>
5.2 Bepalingen m.b.t. de waterhuishouding	
<p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen <p>zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.</p> <p>De in artikel 5.1 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.</p>	<p><i>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</i></p> <p><i>Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i></p> <p><i>Handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling.</i></p> <p><i>Handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden.</i></p> <p><i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties toegelaten.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke</i></p>

	<p><i>stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i></p> <p><i>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen voor handelingen.</i></p> <p><i>Omgevingsvergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).</i></p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>5.3 Grote eenheid natuur</p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p><i>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</i></p> <p><i>In voorkomend geval is een vastgesteld managementplan Natura 2000 bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk managementplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.</i></p>