

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Stad Bree
Dossiernr: 05134/12

01 juni 2006

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van N73 (Scana Noliko) " te Bree

toelichtingsnota – stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Provincie Limburg
3^{de} directie infrastructuur, Ruimtelijke ordening, Milieu en Natuur
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

© OC GIS-Vlaanderen

© OC GIS-Vlaanderen

Revisie	Opmerking	
A	aanzet voorontwerp :	29 juni 2004
B	voorontwerp:	25 augustus 2005
C	voorontwerp plenaire verg.:	23 september 2005
D	ontwerp plenaire vergadering:	10 januari 2006
E	definitieve aanvaarding:	01 juni 2006-06-01

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt Ruimtelijke planner	l.ar. /stbk. Peter Govaerts		01 juni 2006
Geverifieerd projectleider	l.ar. /stbk. Peter Govaerts		01 juni 2006
Vrijgegeven afdelingshoofd	lr./ arch. Andre Peeters		01 juni 2006

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	6
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan.....	6
1.2 Geografische situering	6
1.3 In uitvoering van het positief planologisch attest.....	7
1.4 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg.....	7
1.5 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	8
2 Planningscontext:.....	10
2.1 Ruimtelijke beleidsplannen	10
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, 23 september 1997).....	10
2.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg.....	11
2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bree (voorontwerp april 2005).....	12
2.2 Bestaande juridische toestand	13
2.2.1 Gewestplan	13
2.2.2 Ruimtelijk uitvoeringsplannen – afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Bree	13
2.2.3 Bijzonder plan van aanleg	14
2.2.4 Positief planologische attest	14
2.2.5 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten	14
2.2.6 Landschapsatlas	14
2.2.7 Afbakening Ven-gebieden -	14
2.2.8 MER-plicht.....	15
2.2.9 Inbreuken tegen de stedenbouw wetgeving	15
2.2.10 Habitat- en vogelrichtlijngebieden	15
2.2.11 Voorkooprecht	15
2.2.12 Milieuvergunning – stedenbouwkundige vergunning windturbines.....	15
2.2.13 Beslissingen, intentieverklaringen ivm afschaffing deel Roermonderstraat.....	15
2.2.14 Gedeeltelijke afschaffing van buurtweg 4 en voetweg nr 108.....	16
2.2.15 Overstromingskaarten	16
2.3 Relevante beleidsplannen.....	17
2.3.1 Gemeentelijk Mobiliteitsplan Bree (september 2000)	17
2.3.2 Mober (Juni 2005)	17
2.3.3 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (Juni 1996)	18
3 Ruimtelijke analyse	19
3.1 Ruimtelijke situering algemeen	19
3.2 Analyse van de deelstructuren.....	20
3.2.1 Ontsluiting	20
3.2.2 Fysische structuur (van noord naar zuid)	21
3.2.3 Groenstructuur -landschap	22
3.2.4 Nederzetting	22
3.2.5 Functies.....	23
3.3 Synthese bestaande ruimtelijke structuur	24

4	Fotoreportage plangebied	25
5	Knelpunten en potenties	28
5.1	Knelpunten - bedreigingen	28
5.2	Potenties –kansen	28
6	Gewenste Ruimtelijke Structuur	29
6.1	Visie	29
6.2	Doelstellingen	29
6.3	Conceptuele uitwerking op mesoschaal	30
6.3.1	Conceptelementen	30
6.3.2	Synthese: bedrijvenlandschap - bedrijventerrein als transformatiezone tussen stedelijkheid en landelijkheid	32
6.4	Conceptuele uitwerking op Microschaal	33
6.5	Watertoets	34
7	fasering (gefaseerde ontwikkeling)	34
7.1	intensief ruimtegebruik	34
7.2	gefaseerde ontwikkeling	34
8	Ruimtebalans	35
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		38
1	Algemene bepalingen	38
Artikel 1.	Begrenzing van het plangebied	38
Artikel 2.	Wijze van meten	38
Artikel 3.	Gehanteerde begrippen	38
Artikel 4.	Bepalingen in verband met de bestemmingen	40
Artikel 5.	Bepalingen voor het behoud van waardevolle bomen en kleine landschapselementen	40
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	41
Artikel 6.	Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	42
Artikel 7.	Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	47
Artikel 8.	Zone voor landschapsbuffer	49
Artikel 9.	Zone voor tijdelijke landschapsbuffer	51
Artikel 10.	Bouwvrij gebied	53
Artikel 11.	Lineaire kleine landschapselementen	53
Artikel 12.	Reservatiegebied voor in- en uitrit van en naar het specifiek regionaal bedrijventerrein	55
Artikel 13.	Zone voor openbare wegen	56
Artikel 14.	bestaande Waterweg	57
Artikel 15.	Reservatiegebied voor waterwegen	58
Artikel 16.	Bestaande hoogspanningsleiding	58



**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Uitbreiding regionaal bedrijventerrein
Kanaal-Noord ten zuiden van N73 (Scana Noliko)” te Bree**

toelichtingnota

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

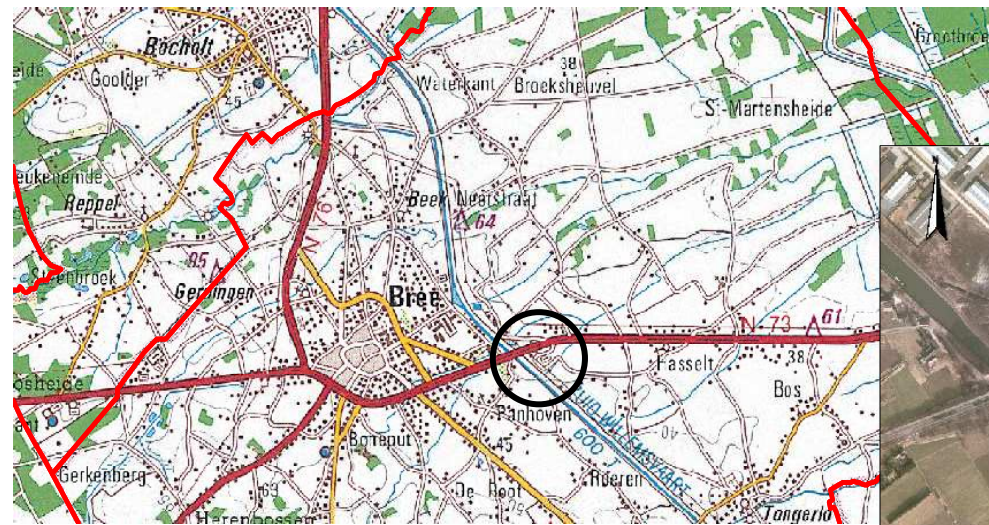
Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan betreft de ordening van de uitbreiding van een bestaand regionaal bedrijf "Scana Noliko" en dit naar aanleiding van het afleveren van een positief planologisch attest door de bestendige deputatie in zitting van 27 januari 2005.

Het huidige bedrijf heeft een bebouwde oppervlakte van 92.000 m² op een 22 ha groot bedrijventerrein (gebouwen, terrein en waterzuivering). De aanvraag betreft een 14 ha bijkomend bedrijventerrein. Scana Noliko stelt 470 werknemers te werk.

De bestaande site + uitbreidingszone is gelegen in de stad Bree, ten oosten van het centrum, aan de rand van de Zuid-Willemsvaart. En ten zuiden van de N73. De uitbreiding die planologisch gerealiseerd wordt met dit PRUP, situeert zich ten oosten van het bestaand bedrijf en is heden op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied.

Het plan wil de bestemming van dit deel van het agrarisch gebied wijzigen in regionale bedrijvigheid, zodat er tegemoet gekomen kan worden aan de gestelde economische behoefte op korte en lange termijn van het bedrijf Scana Noliko.

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING



De geplande uitbreidingszone betreffende het zuidelijke deel van Kanaal-Noord ligt heden in agrarisch gebied, dat onderdeel is van de natuurlijke structuur van de Vlakte van Bocholt en gelegen is ten zuidoosten van het bestaand regionaal bedrijventerrein "Scana Noliko" tussen de Zuid-Willemsvaart en de N73. Het geheel wordt heden ontsloten via de N73 die de verbinding verzorgt tussen Bree en Kinrooi-Maaseik.



1.3 IN UITVOERING VAN HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

De bestendige deputatie heeft in de zitting van 27 januari 2005 het positief planologisch attest afgeleverd onder volgende voorwaarden:

De behoefte van het bedrijf op korte termijn is vertaald in de uitbreidingsfase 1. De bestendige deputatie is van mening dat voor de korte termijnoplossing de voorgestelde werken aanvaard kunnen worden gezien ze worden aangevraagd in functie van de noodzakelijke uitbreiding van het bestaande bedrijf. Ze kan hiermee akkoord gaan indien het bedrijf bij de bouwaanvraag van de eerste fase rekening houdt met de richtlijnen van Interelectra en ingaat op de vraag van AWV voor het opstellen van een MOBER.

De behoefte van het bedrijf op lange termijn is vertaald in de uitbreidingsfase 2 en 3. In het provinciaal RUP kunnen beide uitbreidingsfases verder onderzocht worden mits er rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- opstellen van een MOBER;
- rekening houden met de opgegeven richtlijnen van Interelectra;
- verduidelijken van de nabestemming van de zone ter hoogte van de boerderij en dit naar functie toe (industrie, buffering, wateropvang,...);
- waarborgen van de toegankelijkheid van de overgebleven landbouwpercelen rond het nieuwe bedrijventerrein;
- waarborgen van de ruimtelijk inkleeding en de buffering van het nieuwe terrein t.o.v. de omgeving en onderzoeken hoe de buffering op het bestaand terrein aan kanaal met fietspad en aan N73 kan opgelegd worden;
- onderzoeken van de ontsluiting van Scana Noliko naar de N73 in overeenstemming met Kanaal-Noord evenals de ontsluiting via de Roermonderstraat voor de bewoners ervan;
- de nodige aandacht hebben voor aangepaste bestemmingen en/of stedenbouwkundige voorschriften indien bepaalde uitbreidingen niet zullen uitgevoerd worden.

Omdat dit regionaal bedrijventerrein aansluit bij het centrum van Bree, is het aangewezen dat deze uitbreiding onderzocht wordt in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied van provinciaal Bree.

Dit afbakeningsproces behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (blz. 440 en 581) tot de verantwoordelijkheid van de provincie. Aangezien in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (blz. 210 en tabel 43) eveneens wordt gesteld dat de mogelijkheden voor bijkomende regionaal bedrijventerrein onderzocht moeten worden in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau Bree is het logisch dat de provincie aangeduid wordt als de bevoegde overheid die moet oordelen over de aanvraag van planologisch attest.

1.4 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG

- Aangezien Scana Noliko op de rand ligt tussen het groot aaneengesloten landbouwgebied "Vlakte van Bocholt" en het kleinstedelijk gebied Bree;
- Aangezien de Vlakte van Bocholt gekenmerkt wordt door een dynamische landbouw en in het RSPL enerzijds gesteld wordt dat landbouw als een belangrijke economische motor in dit gebied optreedt;
- Aangezien anderzijds bij de ruimtelijk-economische structuur (p. 210) wordt gesteld "Een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak dringt zich op omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie. Mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen kunnen worden onderzocht binnen het afbakeningsproces van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in overeenstemming met de toelevering en verwerking van landbouwproducten."

Aangezien de aanvraag van het planologisch attest als een uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein moet worden beschouwd en Bree geselecteerd is als kleinstedelijk gebied, is de afbakening van regionale bedrijventerreinen een bevoegdheid van de provincie en is de opmaak van het PRUP een uitvoering van de bindende bepaling 30, zijnde:
"De provincie bakent in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen."

Op basis van bovenvermelde punten, kan men stellen dat het voorliggend PRUP een uitvoering is van het Ruimtelijk Structuurplan Limburg;

1.5 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Aangezien Bree binnen het RSV geselecteerd is als kleinstedelijk gebied en meteen ook als economisch knooppunt;

Aangezien het regionaal bedrijventerrein ontsloten wordt op de N73 die vanaf de N74 (Hechtel-Eksel) tot en met brug Zuid-Willemsvaart geselecteerd is als primaire weg type II;

Aangezien de uitbreiding voldoet aan de inrichtingsprincipes zoals vooropgesteld door het RSV, meerbepaald p.450-451: "3.2.5. Optimalisatie, lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen", zijnde:

Algemene principes zijn:

- een zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke en gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid, ...);
 - een strikte fasering in het aansnijden van reserveterreinen. De afgebakende terreinen moeten voor 50% effectief bezet zijn vooraleer reservebedrijventerreinen kunnen worden uitgerust en bouwrijp worden gemaakt. Effectief bezet betekent dat de activiteit ook effectief op de locatie wordt uitgevoerd. Deze strenge voorwaarde is noodzakelijk om speculatie tegen te gaan, een duurzaam en zuinig grondgebruik te realiseren en de lage bezettingsgraad voor het aansnijden van reserve-bedrijventerreinen te verantwoorden. Om ervoor te zorgen dat het aansnijden van reservebedrijventerreinen slechts noodzakelijk is op halflange en lange termijn, moet in de economische knooppunten een effectief aanbod aan bedrijventerreinen worden gerealiseerd dat op korte termijn ter beschikking van bedrijven kan worden gesteld;
 - een effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen;
 - het vastleggen van inrichtingsprincipes (perceelsinrichting, eenheid in aanleg, bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, inplantingsprincipes, ...);
 - het voorbehouden van grote terreinen voor bedrijven van grote omvang;
 - het beperken van reserve in eigendom van bedrijven; de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
 - nieuwe watergebonden terreinen uitsluitend voorbehouden voor bedrijven die van de waterinfrastructuur optimaal gebruik maken;
 - bedrijventerreinen worden zodanig gelokaliseerd en ingericht dat de milieuhinder van het bedrijventerrein naar de omgeving maximaal wordt beperkt (lawaaihinder, licht- en luchtvervuiling, stankhinder, ...);
 - bij lokalisatie moet het openbaar en collectief vervoer een aandeel hebben of verwerven in de personenmobiliteit;
 - alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen moeten over een maximale algemene uitrusting (waaronder een gescheiden rioleringsstelsel) kunnen beschikken.
 - De lokalisatie en inrichtingsprincipes verschillen naargelang het om een lokaal, gemengd regionaal of specifiek regionaal bedrijventerrein gaat.
- ...

Inrichtingsprincipes regionaal bedrijventerrein

Volgende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

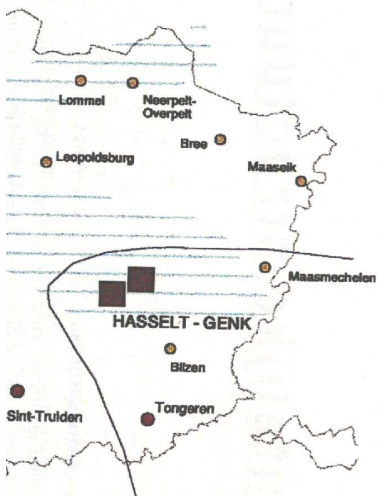
- lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie 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."

Kan gesteld worden dat voorliggend PRUP in overeenstemming is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

2 PLANNINGSCONTEXT:

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke plannen toegelicht welke een impact kunnen hebben op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein "Bree-Kanaal" in het algemeen en de uitbreiding van Scana Noliko in het bijzonder .

2.1 RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, 23 september 1997) ¹</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bree wordt binnen het RSV aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.² Door deze selectie is de stad eveneens een economisch knooppunt. Het ruimtelijk beleid is gericht op de ontwikkeling, concentratie en verdichting maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijke gebied. Het beleid is ondermeer gericht op "het kwalitatief en kwantitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten"....³ Volgende taakstelling wordt vooropgesteld: <input type="checkbox"/> Het versterken van de multifunctionaliteit; <input type="checkbox"/> Het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied; <input type="checkbox"/> Bundelen van kleinhandel <input type="checkbox"/> Optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik. <input type="checkbox"/> Zorg voor collectieve en openbare ruimte. <input type="checkbox"/> De N73 is vanaf de N74 te Hechtel-Eksel tot en met de brug Zuid-Willemsvaart, geselecteerd als primaire weg II. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen overige wegen als primaire weg geselecteerd.⁴ <input type="checkbox"/> De Zuid-Willemsvaart is als kanaal geselecteerd op Vlaams niveau in functie van het secundair wegennet. Als ontwikkelingsperspectief wordt gesteld dat ter hoogte van het secundair waterwegennet een maximale integratie van alle functies moet worden nagestreefd⁵

¹ Goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997

² Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 337


³ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 330

⁴ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 490

⁵ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 510 - 511

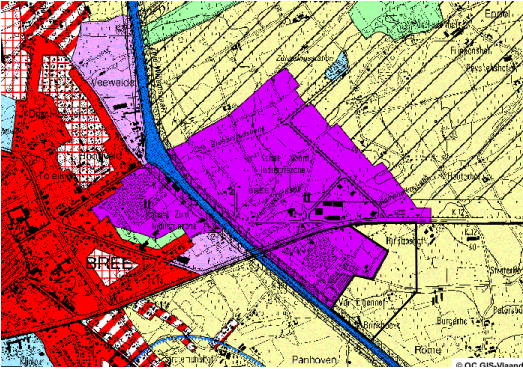
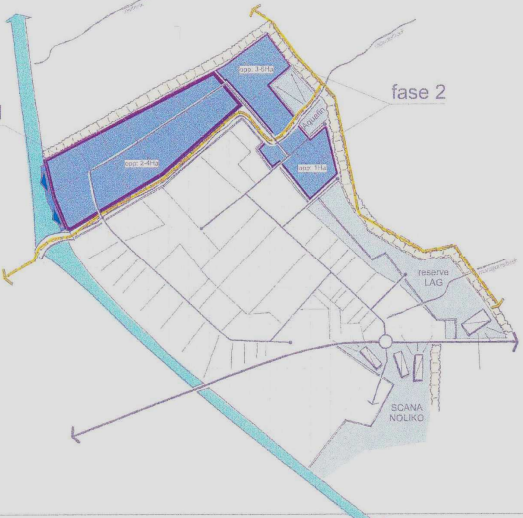
Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg⁶</p> <p>Bree vormt de overgang tussen de deelruimte Kempen en de deelruimte Maasland.</p> <p>2.1.2.1 In het richtinggevend deel wordt aangeduid:</p> <p>Pag. 204: Bij 1. Visie en doelstellingen ONDERSTEUNEN EN BEVORDEREN VAN DE ECONOMISCHE GROEI De provincie wenst de sterke economische groei te behouden. Dat betekent dat de provincie, binnen de grenzen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, zoekt naar ontwikkelingskansen voor bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden, in de specifieke economische knooppunten en in de gemeenten van het buitengebied. De provincie wenst de economische ontwikkelingen op vlak van distributie, logistiek en kennis-intensieve bedrijven te stimuleren en daarvoor de nodige initiatieven te nemen. Daarnaast kiest zij voor kerngerichte kleinhandel en duurzame landbouw. Wat ontginningen betreft, wordt het ruimtelijk kader reeds in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aangegeven. Eventuele herbestemmingen wenst de provincie duurzaam in te passen in het provinciaal ruimtelijk beleid van het gebied.</p> <p>... HERSTRUCTUREREN EN INTENSIFIËREN VAN HET RUIMTEGEBRUIK OP BEDRIJVENTERREINEN Om een te grote belasting op de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en menselijke omgeving tegen te gaan moet prioriteit gegeven worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het herstructureren en inbreiden boven het aansnijden van nieuwe ruimte <input type="checkbox"/> het verantwoord afronden en intensifiëren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen (en plannen) <input type="checkbox"/> het stimuleren van duurzaam, intensief en meervoudig ruimtegebruik bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. <input type="checkbox"/> Vanuit die optiek moet: <ul style="list-style-type: none"> • er meer aandacht gaan naar kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen, voorzieningen en bedrijvigheden; • de vervuiling van bestaande sites worden weggewerkt; • het imago worden versterkt door een functionele differentiatie, hogere inrichtingskwaliteiten en betere landschappelijke inpassing van terreinen en gebouwen; • de benutting van de huidige terreinen worden verhoogd en mogelijkheden tot herverkavelen van bestaande terreinen worden onderzocht. <p>Pag. 205: Bij 2.1 Ruimtelijk concept Het economisch netwerk Albertkanaal, de economische knooppunten (enerzijds de stedelijke gebieden, anderzijds de specifieke economische knooppunten), de stedelijke netwerken en de grote samenhangende landbouwgebieden zijn de dragers van de gewenste ruimtelijk-economische structuur. Bedrijvigheid wordt maximaal geconcentreerd in het stedelijk netwerk Midden-Limburg, in de Kempische As en in de economische knooppunten. Grootschalige open landbouwgebieden worden bewaard en versterkt in Noord-Oost-Limburg en in Haspengouw.</p>

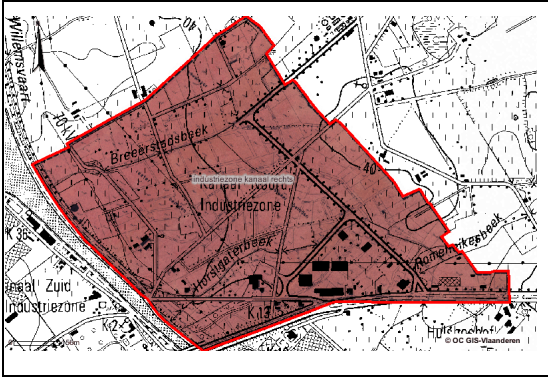
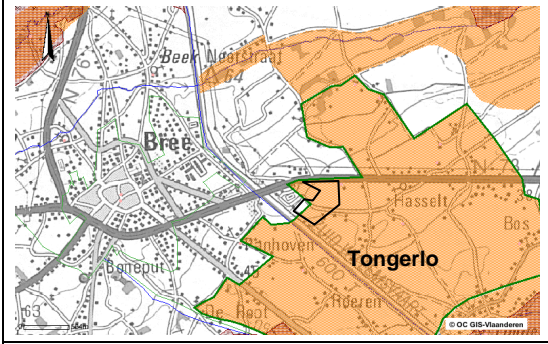
⁶ Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering op 12 februari 2003

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>Pag. 207: Bij 2.4 Elementen van provinciaal niveau KLEINSTEDELIJK GEBIED De kleinstedelijke gebieden maken als economische knooppunten een belangrijk deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur door het concentreren van economische activiteiten. Kleinhandelsconcentraties kunnen er een bijkomend aanbod creëren. Per kleinstedelijk gebied gebeurt tijdens het afbakeningsproces een kwalitatief onderzoek naar de economische mogelijkheden. De rol van Leopoldsburg, Bilzen en Maaseik op het vlak van regionale bedrijventerreinen is beperkt.</p> <p>Pag. 210: Bij 3.1 Ontwikkelingsperspectieven voor de economische knooppunten KLEINSTEDELIJK GEBIED VAN PROVINCIAAL NIVEAU BREE Bree is een geïsoleerd knooppunt omgeven door verschillende open ruimte gebieden. Het bedrijventerrein van strategisch belang voor Bree is Bree-kanaal, opgesplitst door de Zuid-Willemsvaart in Kanaal-Noord en Kanaal-zuid. Het aanbod bedraagt slechts 9 ha bouwrijpe gronden. De verkeersafwikkeling gebeurt over de weg in westelijke richting naar de N74 via de N73 (primaire weg II). Het terrein is sterk begrensd door het vogelrichtlijngebied in het noorden en het oosten en door het stedelijk gebied in het westen. Een vrijwaring van het open ruimte gebied dringt zich op in het zuiden. Een potentie tot uitbreiden situeert zich misschien ten zuiden van de N73, ten westen van het kanaal. Een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak dringt zich op, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie. Mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen kunnen worden onderzocht binnen het afbakeningsproces van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in overeenstemming met toelevering en verwerking van landbouwproducten.</p> <p>(zie ook op pag. 213 tabel 43: samenvatting ontwikkelingsperspectieven economische knooppunten)</p>
	<p>2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bree (voorontwerp april 2005)</p> <p>2.1.3.1 In het richtinggevend deel (pag. 82) wordt aangeduid:</p> <p>Het historisch gegroeid conservenbedrijf Scana Noliko krijgt uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie. Dit bedrijventerrein heeft ook, in aansluiting met Kanaal-Noord, een regionaal karakter. Ook hier moet onderzocht worden of in de hoogte bouwen een mogelijke oplossing is, om de nog resterende open ruimte maximaal te vrijwaren. Bovendien moet bij de uitbreiding van dit bedrijf zeer veel aandacht besteed worden aan de ruimtelijke inkleding en buffering naar de omliggende functies. De Hulsbosstraat vormt hier de <u>uiterste</u> grens.</p> <p>2.1.3.2 In de bindende bepalingen wordt aangeduid:</p> <p><input type="checkbox"/> Bepaling 15.: Selectie van lokale wegen – N73 vanaf het kanaal (brug over het kanaal inbegrepen) in oostelijke richting (is in tegenstrijd met RSV.).</p>

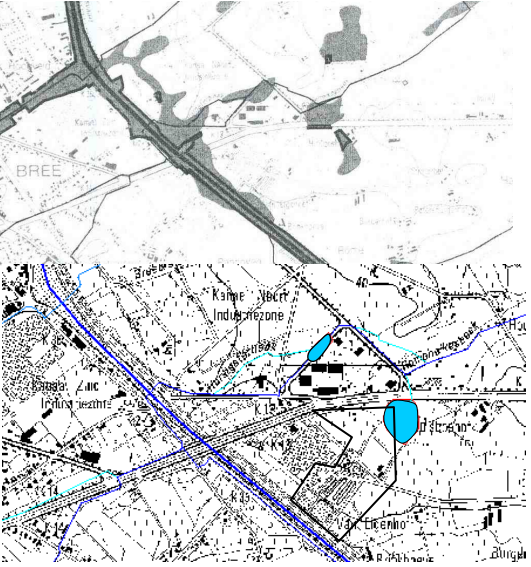
2.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

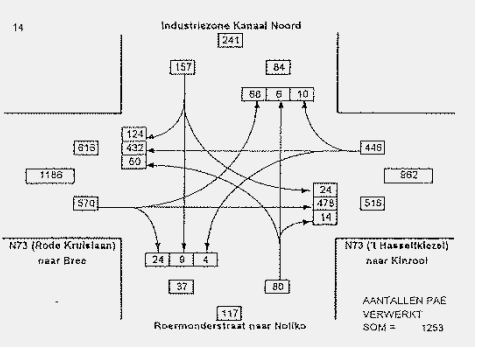
Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.2.1 Gewestplan</p> <p>De bestemmingen zijn vastgelegd door het gewestplan Neerpelt – Bree – 22 maart 1978.</p> <p>Het bedrijventerrein is gesitueerd ten oosten van de kern Bree, beide entiteiten worden fysiek gescheiden door de Zuid-Willemsvaart. De uitbreiding van het bedrijf Scana Noliko, ten oosten van het zuidelijk deel Kanaal-Noord, aanliggend aan het bestaand bedrijf, situeert zich volledig in agrarisch gebied.</p>
	<p>2.2.2 Ruimtelijk uitvoeringsplannen – afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Bree</p> <p>In haar opdracht om de afbakening van het stedelijk gebied Bree in een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te leggen, heeft het provinciebestuur een voorstudie van dit afbakeningsproces beëindigd en werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 23 juni 2005.</p> <p>In het kader van de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord worden voor het bedrijf Scana Noliko volgende acties vooropgesteld (<i>Actieprogramma, op p.66</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Op korte termijn wordt het bedrijf Scana Noliko mogelijk uitgebreid (ca. 20 ha) en deels geregulariseerd. Efficiënt ruimtegebruik staat voorop. <input type="checkbox"/> Een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein wordt verzekerd met één hoofdontsluitingsweg "Industrieterrein Kanaal-Noord" naar de N73. De huidige ontsluitingsweg die op korte afstand van de brug aansluit op de N73 wordt afgesloten voor het verkeer. <input type="checkbox"/> Op de noordelijke en oostelijke rand van het bedrijventerrein en rond Scana Noliko wordt een landschapsbuffer en een beperkte leefbaarheidsbuffer aangelegd tussen het bedrijventerrein en de open ruimte. <p>Zuinig ruimtegebruik en een zuinig uitgiftebeleid staan voorop. Conform de reeds opgemaakte PRUP's worden ontwikkelingsperspectieven in deze zin opgenomen naar o.a. "fasering en densiteit."</p>

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.2.3 Bijzonder plan van aanleg</p> <p>Ten noorden van Scana Noliko en de N73 wordt het bestaand bedrijventerrein geordend door het BPA "Industriezone Kanaal rechts" art. 15. (08/05/1975 MB). Het plan voorziet in de uitbreiding van de industriezone aan de noordzijde van het kanaal.</p>
	<p>2.2.4 Positief planologische attest</p> <p>Zie 1.3 In uitvoering van het positief planologisch attest</p>
	<p>2.2.5 Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p> <p>Binnen de perimeter van het PRUP bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p>
	<p>2.2.6 Landschapsatlas</p> <p>De uitbreidingszone valt binnen de relictzone "Landbouwgebied Tongerlo". De relictzone bestaat uit een groot aaneengesloten open akkergebied op plaggen. Ten westen wordt het plangebied door het lijnrelict "Zuid-Willemsvaart "</p>
	<p>2.2.7 Afbakening Ven-gebieden</p> <p>Binnen de perimeter van het PRUP bevinden zich geen Ven-gebieden.</p>

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.2.8 MER-plicht In overleg met de cel MER is gesteld dat de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein "Kanaal-Noord" ten zuiden van de N73 niet merplichtig is.</p>
	<p>2.2.9 Inbreuken tegen de stedenbouw wetgeving Momenteel zijn binnen het plangebied geen ambtelijke stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld</p>
	<p>2.2.10 Habitat- en vogelrichtlijngebieden De uitbreiding ligt niet binnen de perimeter van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied.</p>
	<p>2.2.11 Voorkooprecht In functie van de reservatiestrook voor waterwegen heeft NV De Scheepvaart een voorkooprecht op desbetreffende gronden.</p>
	<p>2.2.12 Windturbines: Milieuvergunning – stedenbouwkundige vergunning In de zitting van 4 september 2003 werd de milieuvergunning verleend voor de bouw en exploitatie van 2 windturbines met een individueel nominaal vermogen van 1500W elk. De vergunning is van toepassing vanaf 04/09/2003 tot en met 04/09/2023. Op 26 augustus 2003 werd een stedenbouwkundige verleend voor het oprichten van 2 windturbines en een elektriciteitscabine.</p>
	<p>2.2.13 Beslissingen, intentieverklaringen ivm afschaffing deel Roermonderstraat Schepencollege In zitting van 24 februari 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen verklaart dat zij principieel akkoord gaan met de afschaffing van een deel van de Roermonderstraat zoals voorgesteld in het planologisch attest, afgeleverd aan Scana Noliko op 27 januari 2005 door de provincie Limburg, onder voorbehoud van de goedkeuring van de gemeenteraad en met het verbod op het toelaten van SEVESO-bedrijven op het industrieterrein Kanaal-Noord. Scana Noliko Naar aanleiding van de principiële akkoordverklaring van het schepencollege Bree (24 feb. 2005) om een deel van de Roermonderstraat af te schaffen, verklaart Scana Noliko in het schrijven van 12 september 2005, zich akkoord, om de afwatering zoals dat nu reeds gebeurt, ook na de afschaffing van een deel van deze Roermonderstraat, verder te zetten.</p>

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.2.14 Gedeeltelijke afschaffing van buurtweg 4 en voetweg nr 108</p> <p>In zitting van 15 september 2005 heeft het college van Burgemeester en schepenen verklaart dat zij principieel akkoord gaan met de afschaffing van een deel van de buurtweg nr 4 en een deel van de voetweg nr 108, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, onder voorbehoud van de goedkeuring van de gemeenteraad.</p>
	<p>2.2.15 Overstromingskaarten</p> <p>NOG (van nature overstroombare gebieden) Op basis van de interpretatie van de overstromingskaart kaart is de westzijde van het bestaand bedrijventerrein parallel aan de Zuid-Willemsvaart gekarteerd als van nature overstroombare gebieden dit geldt ook voor de zone Hulsboshof.</p> <p>Risicozones (maart 2003) Op basis van de Hydrografische Atlas 2003 en de topografische kaart zijn door afdeling Water (AMINAL) de risicozone voor overstroming aangeduid. In overeenstemming met de NOG, is ter hoogte van Hulsboshof overstroming waargenomen.</p>

2.3 RELEVANTE BELEIDSPANNEN

Plan	Relevante beleidselementen
	<p>2.3.1 Gemeentelijk Mobiliteitsplan Bree (september 2000)</p> <p>In het kader van het mobiliteitsconvenantenbeleid van het Vlaams gewest heeft de stad Bree een mobiliteitsplan opgemaakt voor heel het grondgebied. Het beleidsplan met overzicht van maatregelen is door de provinciale auditcommissie goedgekeurd d.d. september 2000. Hieronder wordt een selectie van maatregelen weergegeven die betrekking hebben op het bedrijventerrein Kanaal-Noord:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Herlocatie LAG in functie van wonen aan water; <input type="checkbox"/> Onderzoek naar mogelijkheden van herinrichting van de N76 en de N73; <input type="checkbox"/> Fietsontsluiting industriezones Kanaal-Noord en Kanaal-Zuid; <input type="checkbox"/> Onderzoek naar aanleg van fiets en voetgangerstunnels onder de N73; <input type="checkbox"/> Creëren van poorteffecten met verlaging van de snelheid bij het toekomen in Bree; <input type="checkbox"/> Reduceren van de aansluitingen op de N73 en N76; <input type="checkbox"/> Aanleg van stadsrandparking nabij de sporthal; <input type="checkbox"/> Aansluiting van de bedrijvenzone Kanaal-Noord aan de Zuid-Willemsvaart door de bouw van een kaaimuur met overslaghaven. <p>Vanuit het mobiliteitsplan wordt voorgesteld om de N73 vanaf de Zuid-Willemsvaart tot Kinrooi te selecteren als secundaire 1. De Industrierweg Kanaal-Noord, de Roermonderstraat, de kullenstraat, de Hulsbosstraat en overige ruilverkavelingwegen zijn binnen het mobiliteitsplan geselecteerd als lokaal 3.</p>
	<p>2.3.2 Mober (Juni 2005)</p> <p>Naar aanleiding van het positief planologisch attest heeft Scana Noliko een MOBER opgemaakt. Enkele relevante gegevens:</p> <p>Huidig mobiliteitsprofiel</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Het grootste aandeel verkeer wordt gegenereerd door woon-werkverkeer personeel, namelijk ± 470 bewegingen per dag. Terwijl het extern verkeer beperkt is tot ± 170 bewegingen per dag <input type="checkbox"/> Het woon- en werkverkeer (hoofdzakelijk licht verkeer) wordt conform de werktijden afgewikkeld in vier shiften zijnde ± 135 bewegingen tijdens de vroege ochtendshift (5 – 6) alsook tijdens de late middagshift (13 – 14) en ± 80 bewegingen tijdens de ochtendshift (7-8) en de nachtshift (21 – 22). Positief is dat de pieken niet samenvallen met de ochtend- en avondpiek van het overige woon- en werkverkeer. <input type="checkbox"/> De externe transporten (hoofdzakelijk zwaar verkeer) zijnde 168 bewegingen, zijn grotendeels verspreid over de dag zijnde vanaf 8 tot 17 uur. <input type="checkbox"/> Zowel 's nachts als gedurende het weekend zijn er nauwelijks bewegingen. Gedurende de 5 weekdays zijn de bewegingen gelijklopend in aantal.

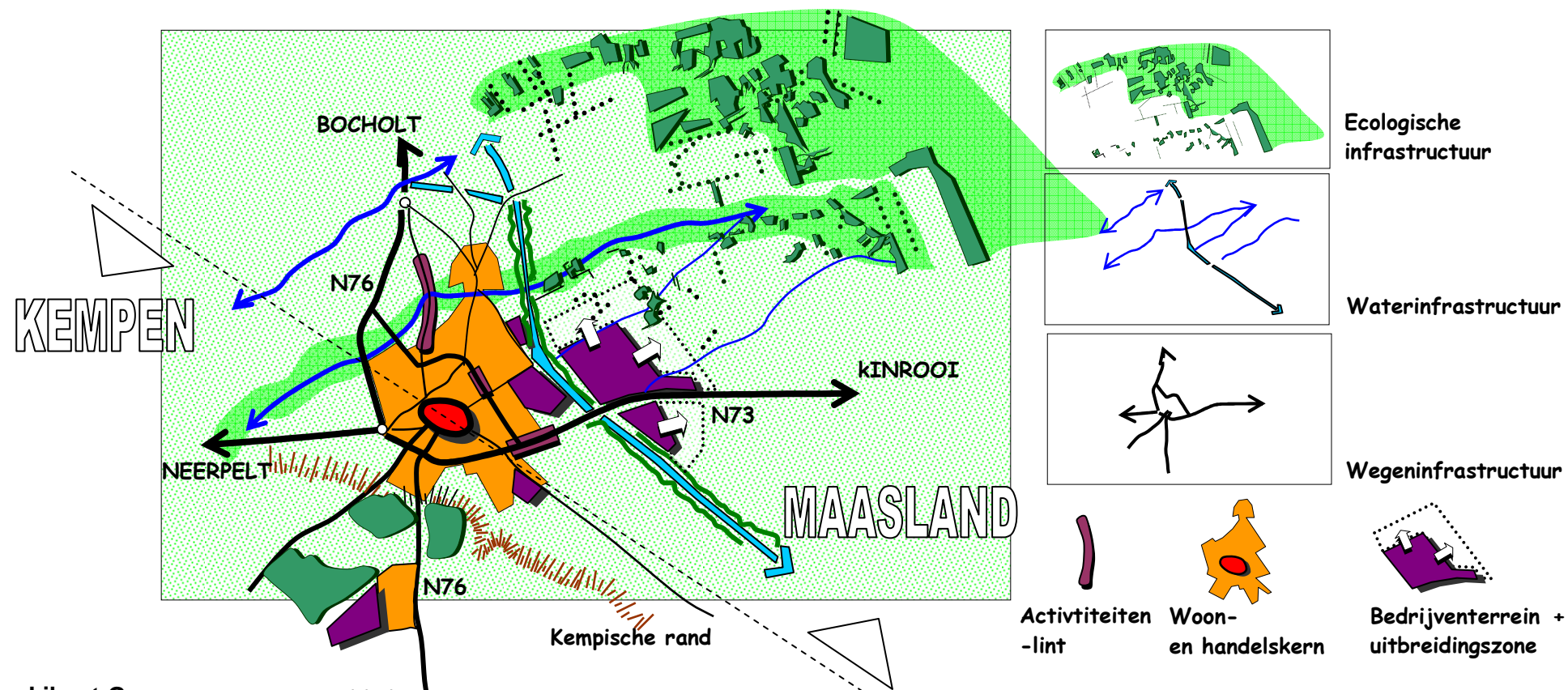
Plan	Relevante beleidselementen
	<p>Toekomstig mobiliteitsprofiel in functie van uitbreiding</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fase 1 tot 2007: een beperkte stijging van externe transporten met 4% tot 2007 en een te verwaarlozen stijging van woon-werkverkeer (1% stijging personeelsbestand) <input type="checkbox"/> Fase 2: tot 2010: verhoging van woon- en werkverkeer naar schatting van 2,5% terwijl het aantal bewegingen van extern transporten nagenoeg hetzelfde blijven. Er is echter wel een verschuiving in tijd (drukker oktober en november en afname gedurende december – februari) <input type="checkbox"/> Fase 3: na 2012: een bijkomende stijging van woon- en werkverkeer van 5% ten aanzien van 2010 en een stijging van 6% van externe transporten. <p>Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Uitbreiding en afremming van het openbaar vervoer op de noden van de regio Noord-Oost Limburg, zodat de eigen wagen niet nodig is om zich te verplaatsen naar de werkbestemming. <input type="checkbox"/> Personeel stimuleren om meer te carpoolen of gebruik te maken van 2-wielers. <input type="checkbox"/> Capaciteitsverhoging van de Zuid-Willemsvaart zodat aan- en afvoer mogelijk wordt via de waterwegen. <input type="checkbox"/> Betere ontsluiting via aanpassingen aan het wegennet, zodat dorpskernen kunnen vermeden worden. Hierbij wordt gedacht aan: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> een omleidingsweg rondom het centrum van Meeuwen <input type="checkbox"/> een volledige afwerking van de Noord-Zuid-verbinding (N74) met aansluiting op de E314 in Houthalen en de E25 in de buurt van Eindhoven. <input type="checkbox"/> Aanpassing van de aansluiting van de N73 met de weg Industrierrein Kanaal-Noord via de Roermonderstraat. Dit zou kunnen via een langere voorsorteerstrook vanuit beide rijrichtingen, via de aanleg van een rondpunt, via het verleggen van de aansluiting van het industrierrein ten noorden van de N73 zodat de eerstgenoemde aansluiting ontlast wordt. De veiligheidsstudie, die voorzien is in het PRUP, zal de keuze van de meest geschikte aanpassing kunnen geven. <input type="checkbox"/> Afschaffing van de aansluiting van de Roermonderstraat op de N73. De drie bestaande woningen/landbouwbedrijven kunnen steeds via de Hulsboschstraat bereikt worden. Op deze manier is er een verhoogde veiligheid voor zowel de bewoners van de Roermonderstraat als voor het werkverkeer naar Scana Noliko. <input type="checkbox"/> Het veiligheidsaspect moet bekeken worden in een bredere context. Hierin zijn ook de uitbreiding en de aanpassingen op de industriezone ten noorden van de N73 erg belangrijk. Daarom zal de veiligheidsproblematiek deel uitmaken van onderwerp van het PRUP voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kanaal-Noord, zoals afgesproken in de overlegvergadering van 2 februari 2005 en zoals beschreven in het bestek voor de opstelling van "de provinciale uitvoeringsplannen uitbreiding regionaal bedrijventerrein 'Bree-Kanaal' te Bree".
	<p>2.3.3 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (Juni 1996)</p> <p>Het GNOP werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 juni 1996. Naast een algemeen, geografisch en juridisch deel gaat de studie dieper in op de natuurgebieden, bedreigingen en kwaliteiten van de gemeente met als algemeen doelstellingen: beheer natuurgebieden, opheffen knelpunten, gebieds- en soortenbescherming. Dit alles resulteert in een actieplan met voor Kanaal-Noord volgende acties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Beperken van overstorten; <input type="checkbox"/> Beheersplan houtkanten openbaar domein; <input type="checkbox"/> Schermbos industrierrein Bree-Noord d.m.v ± 50 m brede bufferzone en te laten kaderen binnen een globaal ontwikkelings- en begroeiingsplan van het totale industrierrein. <input type="checkbox"/> Bermbeheersplan.

3 RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke analyse beschrijft de functies en het ruimtelijke voorkomen van het plangebied en zijn aanliggende omgeving. Aangezien de uitbreiding van Scana Noliko integraal deel uitmaakt van het ganse regionaal bedrijventerrein "Kanaal-Noord". Bovendien zijn, zowel in het noordelijk deel als ter hoogte van het zuidelijk deel, uitbreidingen planologisch gewenst. Er is dan ook geopteerd om de analyse niet enkel te beperken tot de site Scana Noliko + gewenste uitbreiding zelf, maar eerder een totaalbeeld te geven van de ganse economische structuur + omgeving. Ruimtelijke en economisch vormen het noordelijk en het zuidelijk deel immers één homogeen geheel.

3.1 RUIMTELIJKE SITUERING ALGEMEEN

Figuur 1: situering in de bestaande ruimtelijke structuur Bree



De stad Bree is gelegen in het noordoosten van de provincie Limburg. De landschappelijke structuur wordt bepaald door de sterke reliëfwand van het Kempisch Plateau in het Westen en de vlakte van Bocholt in het oosten. De vallei van de Abeek op de noordelijke grens met Bocholt en de Itter op de grens met Meeuwen-Gruitrode doorsnijden het Kempisch Plateau en vormen samen met het Stamprooierbroek de belangrijkste natuurwaarden in de gemeente. De kleinere beekstructuren zijn over kortere afstanden ecologisch minder waardevol. De open ruimte wordt gekenmerkt door de in grote mate dynamische landbouw. Het gaat hier voornamelijk om akkerbouw en intensieve veehouderij.

Op het vlak van tewerkstelling, diensten en voorzieningen heeft Bree een belangrijke betekenis in Noord-Oost Limburg. Met zijn handelscentrum, sportvoorzieningen en regionale bedrijvigheid vormt Bree een belangrijke pool voor de omliggende gemeenten.

Bree wordt via een radicaal-concentrisch wegenpatroon ontsloten naar de regio. Zo vormt de N73 en de N76 de belangrijkste ontsluitingswegen naar zowel Midden-Limburg als ten aanzien van interne ontsluiting van het stedelijk gebied. De Zuid-Willemsvaart doorkruist de gemeente van noord naar zuid en scheidt de woon- en handelskern van de open ruimte alsook van het bedrijventerrein Kanaal-Noord.

3.2 ANALYSE VAN DE DEELSTRUCTUREN

3.2.1

Ontsluiting

Zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel van regionaal bedrijventerrein "Kanaal-Noord" worden via de ringstructuur (N73 – N76) rond Bree ontsloten naar de omliggende regio zijnde Kinrooi – Maaseik – E25 oostwaarts, Bocholt – Weert noordwaarts en via Peer Hechtel-Eksel naar Midden-Limburg, E 313 of via Meeuwen naar E314 . Tevens worden beide delen ontsloten door de Zuid-Willemsvaart.

Noordelijk deel

Intern wordt het noordelijk gelegen bedrijventerrein ontsloten door de Industrieweg Kanaal-Noord die twee aansluitingen heeft op de N73 en die d.m.v. een onafgewerkte rasterstructuur de verschillende bedrijven ontsluit. Het noordelijk gelegen bedrijventerrein wordt heden begrensd door de Kuilenstraat in het noordoosten en de Broekstraat in het noordwesten. Beide straten fungeren heden eerder als een straat voor lokaal verkeer (lokaal III) en zijn ongeschikt in functie van ontsluiting bedrijventerrein.

Midden in het noordelijk gelegen bedrijventerrein bevindt zich tevens een semi-publieke parking in functie van de Expodroom.

Zuidelijk deel

Het bedrijventerrein "Scana Noliko" wordt ontsloten via de Roermonderstraat die samen met de industrieweg Kanaal-Noord een vier-armig kruispunt met middenberm vormt t.h.v. de N73 ('t. Hasseltkiezel). Niet enkel het bedrijf Scana Noliko wordt ontsloten via de Roermondstraat, maar ook de aanliggende landbouwactiviteiten.

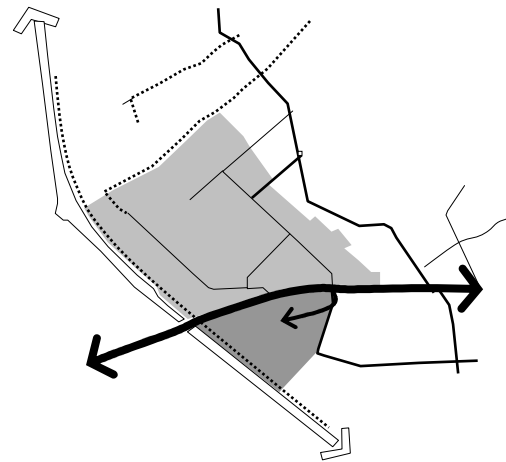
N73

Heden bedraagt de intensiteit t.h.v de N73 't Hasseltkiezel – Industrieweg Kanaal-Noord – Roermonderstraat tussen 16 en 18 uur: 1346 pae. Dit is zeer laag ten aanzien van een gemiddelde gewestweg te Limburg , zeker daar de N73 uitgerust is als een expresweg zijnde 2x2 rijstroken met middenberm. Telling i.f.v. mobiliteitsplan d.d. juni 1999 opgehoogd met gemiddeld toenamefactor gewestwegen sinds 1997 zijnde 1,02 %

Zuid Willemsvaart

De Zuid-Willemsvaart is een categorie IV-waterweg beperkt tot 1000 ton. De recreatieve functiewaarde met o.a. de aanwezigheid van een kleine kanaalkom ter hoogte van Kanaal-Zuid, is hoog.

De jaarlijkse trafiek bedraagt ca. 700.0000 ton of 94 vrachtwagens per dag. Alhoewel zowel Kanaal-Zuid als industrieterrein Kanaal-Noord uitgerust zijn met een betonnen kadewand, is geen enkel bedrijf, inclusief Scana Noliko,



geënt op de Zuid-Willemsvaart en is de bovenvermelde trafiek uitsluitend doorgaand vrachtvervoer (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan pag. 106).

3.2.2 Fysische structuur (van noord naar zuid)

Zuid-Willemsvaart

Ten westen wordt de site begrensd door de Zuid-Willemsvaart, en heeft als fysische structuur een natuurverbindend karakter. Tussen de verschillende eenheden natuur.

Beekstructuren

Van west naar oost wordt het terrein doorsneden door parallelle beekstructuren van categorie 2 of hoger. Hydrografisch gezien ligt het plangebied binnen het Maasbekken.

Zuurbeekvallei

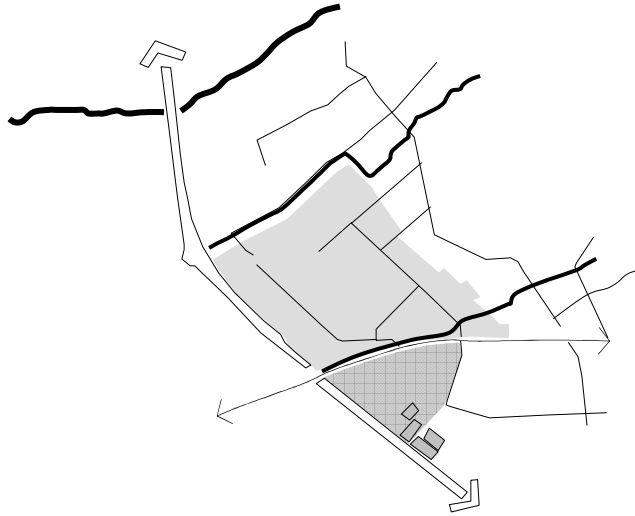
Is gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Kanaal-Noord en zijn uitbreiding. De Zuurbeek is de ecologische drager van een mozaïek van kleine ecologische waardevolle percelen zijnde weilanden, bosjes, oude houtkanten, heiderelicten.

Breeërstadsbeek

Is een kleinere waterloop die ter hoogte van de site en toekomstige uitbreiding op ecologisch gebied minder waardevol is. Op ruimtelijk vlak is deze beek waardevol. Zij heeft immers ten aanzien van het bedrijventerrein een structurerend karakter. Bovendien is deze beek primordiaal voor de werking van het RWZI Bree. Zo wordt niet enkel het afvalwater (sterk verdund vervuild water) dat niet door de influentvezels kan worden opgepompt overgestort in deze beek, maar wordt tevens het effluent (gezuiverd water) uit de dynasands en het resteffluent van de NBT's gravitair afgevoerd via de Breeërstadsbeek.

Romersheikesbeek

Is ter hoogte van de site minder zichtbaar en aldus ook minder structurerend.



3.2.3

Groenstructuur -landschap

De groenstructuur kan men onderverdelen in twee typologieën, namelijk:

Kleine landschapselementen

Kenmerkend voor de uitbreidingszone ten oosten van Scana Noliko, zijn de vele kleine landschapselementen. Het gaat om bomenrijen (Zomereik, Acacia, Berk en Zwarte Els), hagen en houtkanten alsook naald- en loofhoutbosjes. Door deze kleine landschapselementen krijgt men een compartimentering van het landschap. Op sommige plaatsen kan men spreken van een gefragmenteerd coulisselandschap.

Dreef langsheen Zuid-Willemsvaart

De dreef langsheen de Zuid-Willemsvaart bestaande uit rode beuk (*Fagus sylvatica* "Purpurea"), Populieren alsook gedeeltelijk uit kastanje en eik is een sterke landmark. Ter hoogte van de oostzijde wordt de dreef gevormd door rode beuk afwisselend met andere boomsoorten zoals kastanjabomen en populieren. Aan de westzijde (zijde kern) wordt de dreef vanaf de brug onderbroken en kent men pas een continuering voorbij de stedelijke kern Bree.

3.2.4

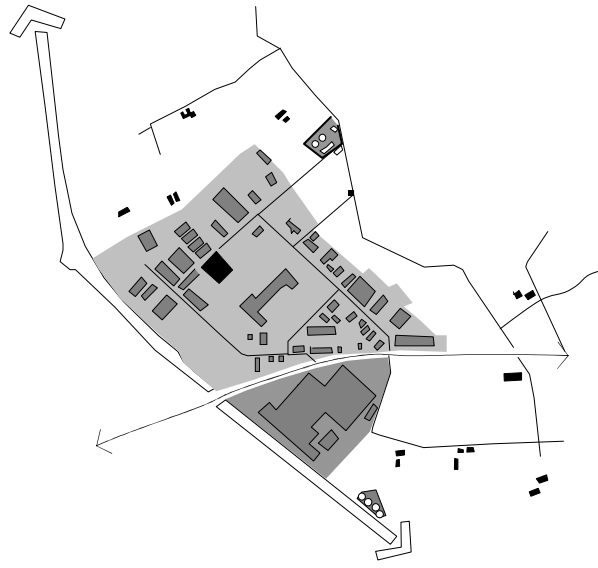
Nederzetting

Binnen de site kan men drie bebouwingskorrels of nederzettingenstructuren onderscheiden

1. De eerder kleinschalige bedrijfsgebouwen die qua schaal of korrelgrootte eerder aansluiten met de typologie van klein of middelgrote onderneming. Deze bevinden zich allen ter hoogte van voorzijde van Kanaal-Noord.
2. Zijn grootschalige bedrijfsgebouwen met relatief weinig buitenruimte en een bouwhoogte van ± 10 meter hoogte.
3. De derde typologie zijn de eerder rustieke hoeven die verspreid ingeplant zijn in de open ruimte. Deze bevinden zich allen in de wenselijke uitbreidingszone.

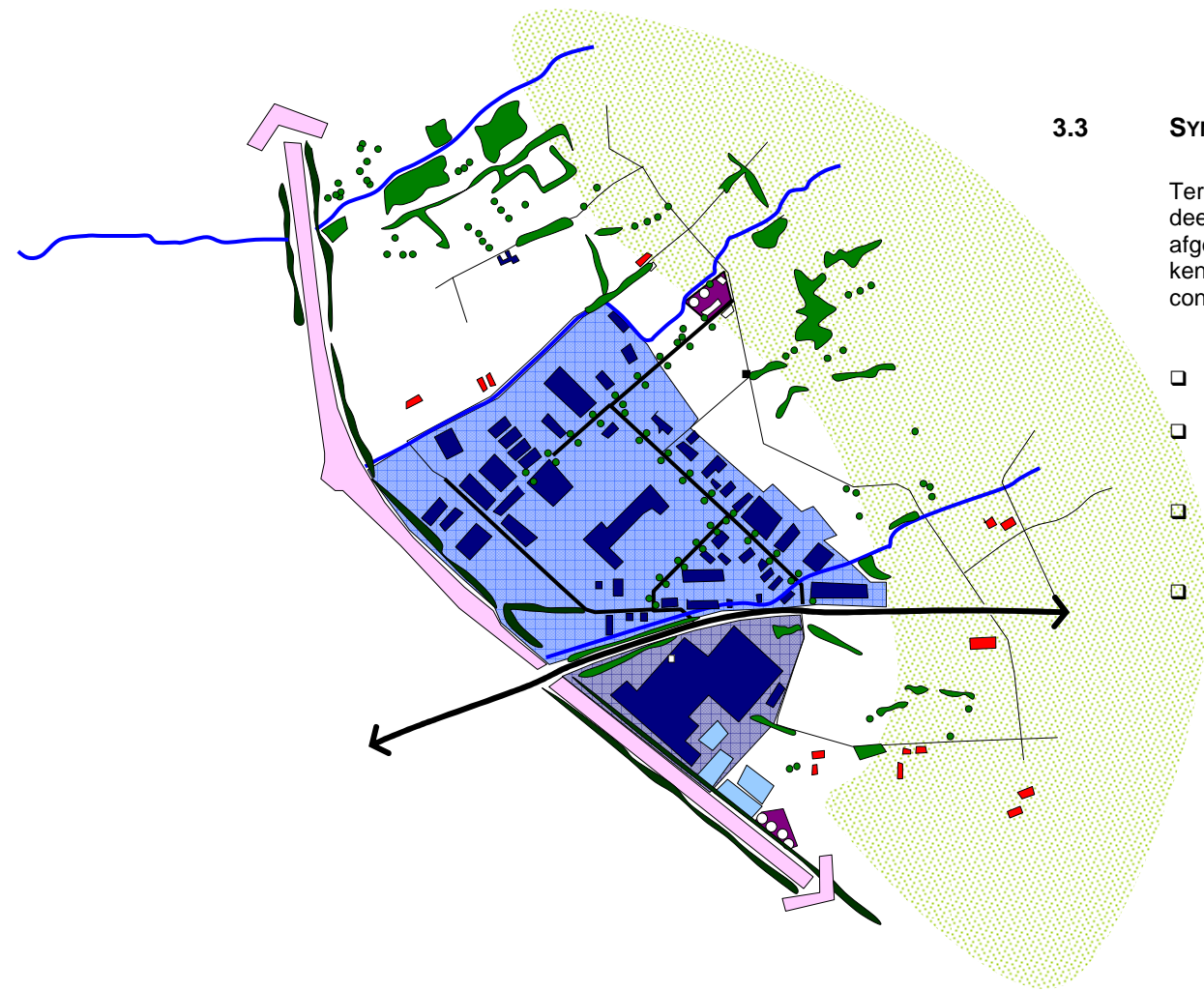
3.2.5

Funcities



Het bedrijventerrein ten noorden van de N73 't Hasseltkiezel is een gedifferentieerd bedrijventerrein, met grote en kleine bedrijven en uiteenlopende activiteiten zoals tentenbouwer De Boer, enkele KMO's, waterzuiveringsstation Bree, maar ook de Expodroom (sporthal voor indoor-sportmanifestaties). Tevens liggen hier nog een aantal percelen die niet bebouwd zijn, maar in werkelijkheid zijn deze wel verkocht. Het gevolg is dat er nog slechts weinig gronden beschikbaar zijn voor nieuwe bedrijven. Op basis van inventaris kan men stellen dat 80% volzet is.

Het bedrijventerrein ten zuiden van 't Hasseltkiezel is volledig ingenomen door het conservenbedrijf "Scana Noliko", inclusief het eigen waterzuiveringsstation. Scana Noliko is een bedrijf in de conservenindustrie. Het bedrijf heeft zich tot doel gesteld een breed productiegamma aan levensmiddelen te verduurzamen en dit in verschillende verpakkingsvormen. Scana Noliko is voor haar productieactiviteit nauw gelinkt aan de landbouw. Het bedrijf heeft behoefte aan veel ruimte omdat de productie seizoensgebonden is en afhankelijk is van de weersomstandigheden. De afhankelijkheid van de seizoenen heeft tot gevolg dat op korte termijn geproduceerd wordt terwijl het leveren verspreid is over het hele jaar. De stockage gebeurt op 5 locaties waaronder het bedrijfsterrein van Scana Noliko. De overige 4 locaties bevinden zich in een straal van 15 km rond het bedrijf.

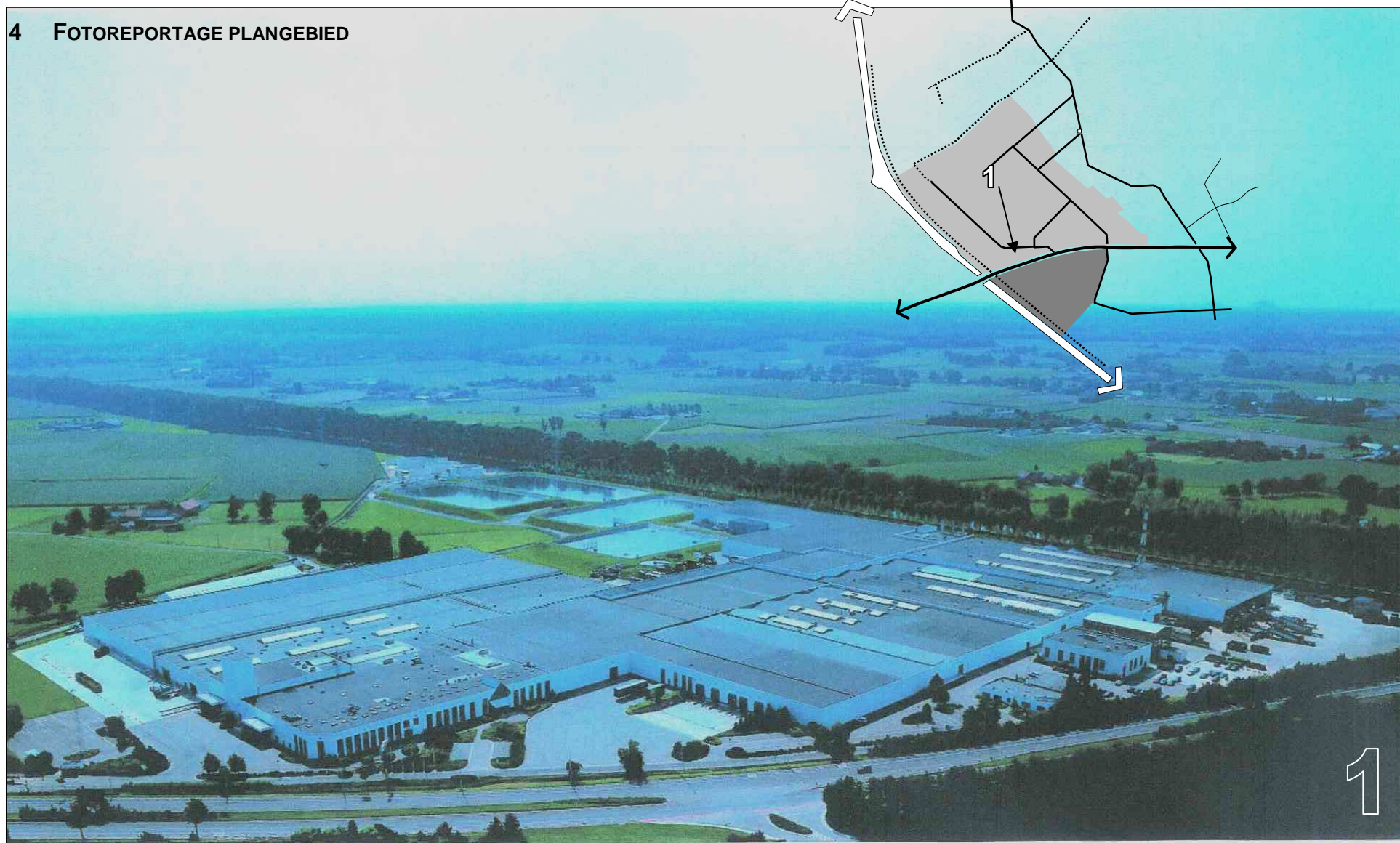


3.3 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

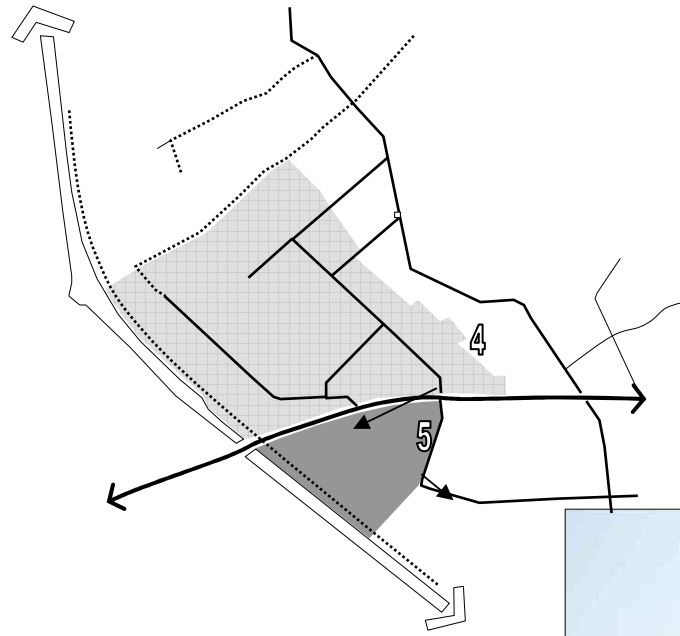
Ter samenvatting van de analyse worden hieronder uit de verschillende deelstructuren de meest structuurbepalende of kortweg structuurkenmerken afgeleid. Voor de inpassing binnen de eigenheid van de site dienen deze kenmerken zich te vertalen naar een gebiedsgericht en afgewogen ruimtelijk concept met bijhorende voorschriften:

- Zuid-Willemsvaart met dreefbeplanting als landmark;
- N73 't Hasseltkiezel als snede (noord en zuid) versus binding (ontsluiting)
- Transparant landschap (halfopen) met aanzet tot coulissen als overgang naar open agrarisch gebied;
- Bedrijventerrein als rand van stedelijkheid en gelijktijdig als overgang naar open ruimte.

4 FOTOREPORTAGE PLANGEBIED







5 KNELPUNTEN EN POTENTIES

5.1 KNELPUNTEN - BEDREIGINGEN

- De ontsluiting van het bedrijventerrein "Scana Noliko" op de N73 wordt heden als zeer gevaarlijk ervaren. Met de uitbreiding wordt bijna het dubbel oppervlakte aan bedrijventerrein ontwikkeld, waardoor de ontsluitingsdruk op de N73 nog groter wordt, waardoor een verkeersveilige oplossing primordiaal is voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- Binnen de planningscontext is er een tegenstrijd omtrent de juiste selectie van de N73 als primaire weg. Zo stelt het RSV dat de brug bij de selectie van primaire weg hoort, terwijl het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan de N73 in oostelijke richting, inclusief de brug, selecteert als een lokale weg type I.
- De uitbreiding wordt ten oosten van het bestaand bedrijf gepland, waardoor het open agrarisch gebied wordt aangesneden.
- Het bestaande bedrijf heeft heden geen enkele buffering naar het omliggende landschap toe. Door het ontbreken van een groenbuffer kunnen bij de opmaak van het PRUP sommige delen van het bedrijf, die heden op de toekomstige grens van het bedrijventerrein gelegen zijn, gedeeltelijk in de buffer van het regionaal bedrijventerrein komen te liggen.
- De Zuid-Willemsvaart is enkel een fysieke of harde grens en biedt heden geen enkele meerwaarde naar het bedrijventerrein toe.
- De ruimtelijke ontwikkeling van de uitbreidingszone is enkel wenselijk vanuit de morfologische structuur van het bestaande bedrijventerrein. In dit kader dient vooraleer een visie te poneren omtrent de uitbreidingszone en totaalvisie omtrent het hele bedrijventerrein als uitgangspunt te fungeren, zeker aangezien in het kader van het PRUP er ook een uitspraak dient te gebeuren omtrent de ontsluiting op de N73 't Hasseltkiesel.
- Binnen de uitbreidingszone liggen gronden (Hulsboshof) die van nature kunnen overstroomd alsook gekarteerd zijn als risicozone.

Door uitbreiding van het bedrijventerrein "Scana Noliko" over de de Roermonderstraat heen en dus de afschaffing van de desbetreffende straat komt de ontsluiting van het achtergelegen landbouwgebied in gevaar, inclusief bestaande actieve landbouwzetel.

5.2 POTENTIES –KANSEN

- Met het planologisch en juridisch verankeren van de uitbreidingszone wordt tegemoet gekomen aan het positief planologisch attest.
- Met het uitbreiden van het regionaal bedrijventerrein "Scana Noliko" wordt voldaan aan een economische planologische behoefte.
- Door een duidelijke ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein met zijn uitbreiding ter hoogte van de N73 te bepalen, kan tevens een leesbare poort naar het bedrijventerrein toe, gecreëerd worden.
- Met het planologisch plannen van de uitbreidingszone kan tevens een optimale landschappelijk integratie bewerkstelligd worden die d.m.v. de voorschriften ook juridisch afdwingbaar wordt.
- Met het planologisch plannen van de uitbreidingszone kan tevens een fasering van ontwikkeling ingebouwd worden en een eventuele herbestemming indien er geen ontwikkeling plaatsvindt.
- De bestaande kleine landschapselementen zijn ideale aangrijppingspunten voor het verder uitwerken van een wenselijke groenstructuur.
- In het kader van landschappelijke integratie kan de huidige ontbrekende buffer gerealiseerd worden;
- Met de opmaak van het PRUP kunnen de principes van duurzaam waterbeheer toegepast worden.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 VISIE

Het plan moet leiden tot het bekomen van een kwalitatief regionaal bedrijventerrein waarbij de landschappelijke integratie, duurzaam waterbeheer en duurzaam ruimtegebruik voorop staan. In dit kader is het dan ook evident een visie te ontwikkelen voor gans het bedrijventerrein Kanaal-Noord. Vervolgens kunnen de verschillende homogene delen juridisch vertaald worden in desbetreffende RUP 's

6.2 DOELSTELLINGEN

Vanuit de hogere planningscontext worden voor de opmaak van het PRUP duidelijk een aantal doelstellingen vooropgesteld, namelijk

Ondersteunen en bevorderen van economische groei

De provincie wenst de sterke economische groei te behouden. Dat betekent dat de provincie, binnen de grenzen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, zoekt naar ontwikkelingskansen voor bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden.

Doorvoeren van een gefaseerde ontwikkeling in relatie tot eventuele herbestemming bij niet ontwikkeling:

Het bekomen van optimale landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in relatie tot duurzaam waterbeheer en intensief ruimtegebruik

- Zuinig ruimtegebruik en een zuinig uitgiftebeleid staan voorop. Conform de reeds opgemaakte PRUP's worden ontwikkelingsperspectieven in deze zin opgenomen naar o.a. fasering en densiteit. "
- Voorzien van een degelijke bufferzone rondom de projectzone.
- Maximaal behoud van de aanwezige verspreid staande oude eiken – integratie in de deelprojecten;
- Werken met streekeigen boomsoorten;
- Maximaal hergebruik van hemelwater en/of aanleg infiltratiesysteem, aanleg van ontkoppeld rioleringsysteem met infiltratiemogelijkheden
- Om een te grote belasting op de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en menselijke omgeving tegen te gaan moet prioriteit gegeven worden aan:
- het herstructureren en inbreiden boven het aansnijden van nieuwe ruimte

- het verantwoord afronden en intensifiëren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen (en plannen)
- het stimuleren van duurzaam, intensief en meervoudig ruimtegebruik bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Opwaarderen, optimaliseren en imagooversterking bestaande bedrijventerrein

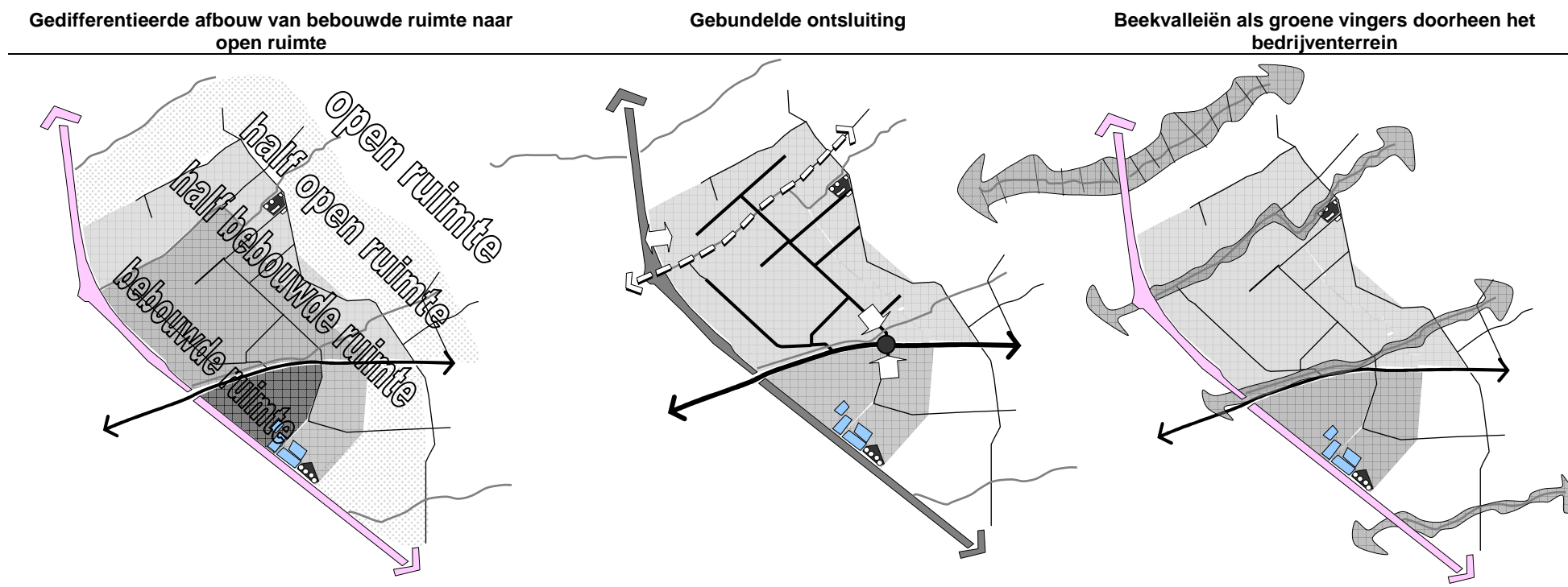
- het imago moet worden versterkt door een functionele differentiatie, hogere inrichtingskwaliteiten en betere landschappelijke inpassing van terreinen en gebouwen

Optimale ontsluiting van het bedrijventerrein op de N73 en dit in relatie tot de noordelijke ontwikkeling

- vanuit het afbakeningsproces wordt een herstructurering van de ontsluiting ten aanzien van de N73 vooropgesteld (slechts één in- en uitrit)
- Als randvoorwaarde van het goedgekeurd planologisch attest zijn ten aanzien van de ontsluiting van de N73 bijkomende randvoorwaarden gesteld. Zo dient de bestaande aansluitingen geëvalueerd te worden naar verkeersveiligheid. Dit onderzoek maak integraal deel uit van de opmaak van desbetreffende PRUP.

6.3 CONCEPTUELE UITWERKING OP MESOSCHAAL

6.3.1 Conceptelementen



In functie van landschappelijke integratie wordt een naadloze overgang tussen bebouwde ruimte en open ruimte vooropgesteld. Om dit te verkrijgen is tevens een locatiebeleid wenselijk. Zo dient er gestreefd te worden naar een verdichting van het bestaand bedrijventerrein terwijl bedrijven die eerder nood hebben aan een groot perceel met een relatief lage bebouwingspercentage eerder gewenst zijn aan de rand van het bedrijventerrein.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centraal punt, namelijk het kruispunt N73, Roermonderstraat, Bedrijventerrein Kanaal-Noord. Vanuit dit ontsluitingspunt wordt het gans bedrijventerrein via één centrale as ontsloten. Vanuit de centrale as worden de verschillende bedrijven ontsloten via ondergeschikte ontsluitingstraten. Conform Het GRS, wordt samen met de uitbreiding van het bedrijventerrein de wenselijke fietsverbinding tussen de Vlake van Bocholt en het stedelijk gebied gerealiseerd.

Aangezien de beekvalleiën het bedrijventerrein Kanaal-Noord van oost naar west doorsnijden, zijn het ideale natuurlijke structuren om een verwevenheid tussen het omliggend landschap en het bedrijventerrein Kanaal-Noord te bewerkstelligen. Door deze beekstructuren als structurele drager te gebruiken krijgt men ook een eerste aanzet van landschapskamers. Bovendien kunnen deze beken ook als duurzame ontwateringgrachten voor het oppervlaktewater fungeren.

Lijninfrastructuur versterken door groenarchitectuur

Schaaldifferentiatie d.m.v. groene kamers (casco-planning)

Landschappelijke inpassing d.m.v. inpassing binnen de structuur van kleine landschapselementen

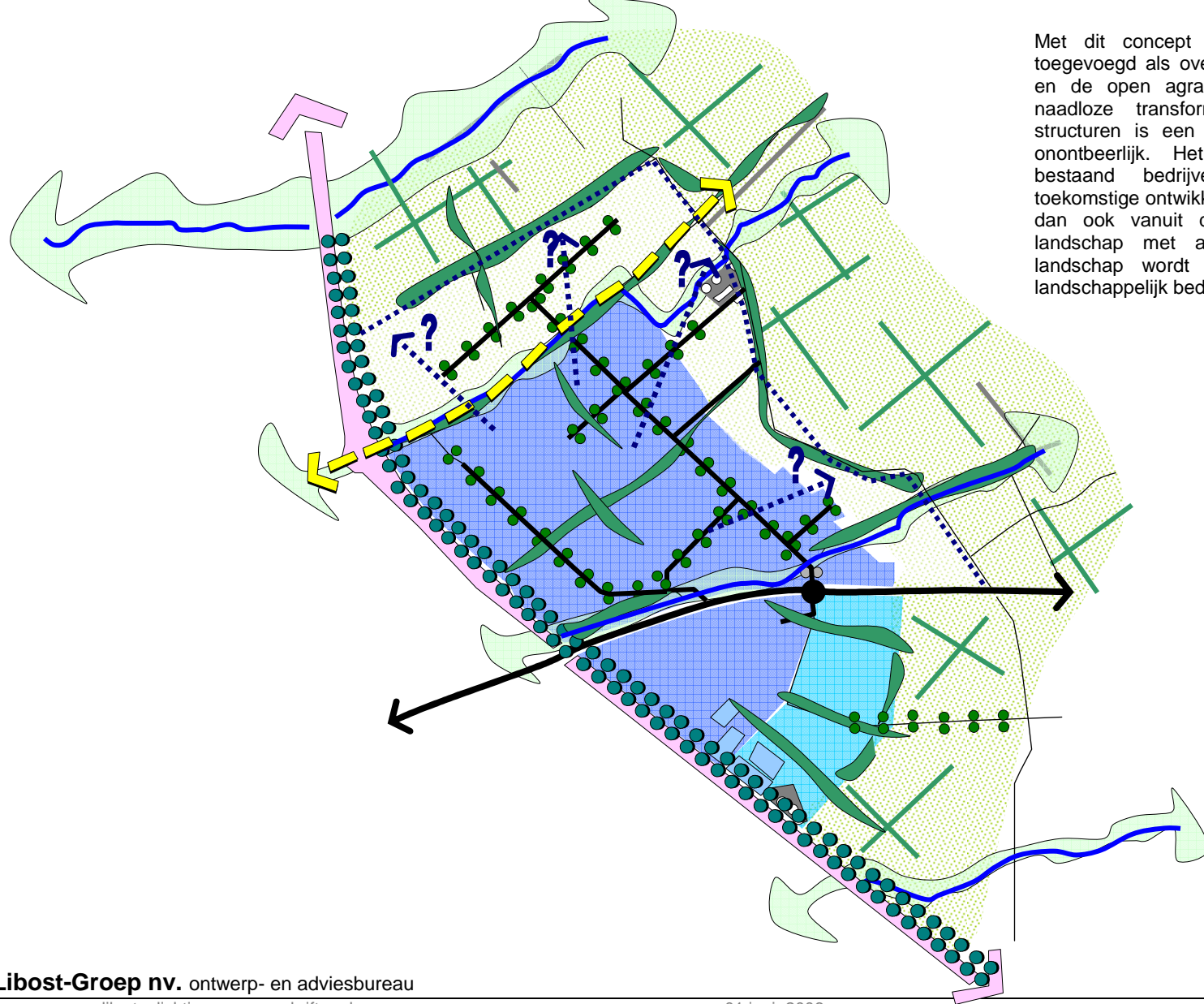


Vanuit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt de bestaande groenstructuur langsheen de Zuid-Willemsvaart alsook de bestaande laanaanplanting binnen het bedrijventerrein als zeer waardevol beoordeeld. In functie van het bedrijvenpark staat het behoud en versterken van deze groenstructuren dan ook voorop.

Conform het aanliggend coulisselandschap wordt het bedrijventerrein in verschillende groenkamers onderverdeeld. Hierdoor bekomt men niet enkel een doortrekking van het landschap binnen het bedrijvenpark, maar bekomt men tevens ook een grootschalig regionaal bedrijventerrein dat toch op schaal van de mens vormgegeven wordt. Bovendien kunnen de verschillende kamers aangewend worden, niet enkel in functie van fasering, maar ook in functie van differentiatie. Zo worden zichtlocatie langsheen de N73 voor eerder kantoorachtige bedrijven op een natuurlijke wijze gescheiden van het overige bedrijventerrein.

Om de naadloze overgang tussen de open ruimte en het bedrijvenlandschap wordt in het PRUP de landschappelijke inkleiding geënt op de bestaande kleine landschapselementen ter hoogte van het aanliggend agrarisch gebied.

6.3.2 Synthese: bedrijvenlandschap - bedrijventerrein als transitiezone tussen stedelijkheid en landelijkheid



Met dit concept wordt een nieuw landschapselement toegevoegd als overgang tussen het stedelijk gebied Bree en de open agrarische vlakte van Bocholt. Om een naadloze transitiezone te krijgen tussen beide structuren is een verwevenheid tussen beide structuren onontbeerlijk. Het concept voor herstructurering van het bestaand bedrijventerrein Kanaal-Noord alsook de toekomstige ontwikkeling van de uitbreidingszone vertrekken dan ook vanuit de structurerende elementen van het landschap met als einddoel dat het bedrijventerrein landschap wordt en het landschap overgaat in een landschappelijk bedrijvenpark.

6.4 CONCEPTUELE UITWERKING OP MICROSCHAAL

Op basis van de conceptelementen is in onderstaande inrichtingsschets, indicatief en informatief, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het regionaal bedrijventerrein ten zuiden van de N73, weergegeven. Tevens worden de ontwikkelingsperspectieven verder verduidelijkt ter onderbouwing van de stedenbouwkundige voorschriften (zie hoofdstuk stedenbouwkundige voorschriften kolom "Inhoudelijke toelichting bij de gewenste ruimtelijke ordening")



6.5 WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is. Gedetailleerde regels aan de hand waarvan wordt vastgesteld of handelingen of activiteiten een schadelijk effect veroorzaken, zijn nog niet voorhanden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de bestaande voorschriften en codes van goede praktijk.

De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurde op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd:

- Enkel een klein gebied zijnde Hulsboshof (zuidoostelijk hoek van het PRUP, aanliggend aan de N73) is gekarteerd als risicozone. Tevens wordt de zone parallel aan de Zuid-Willemsvaart gekarteerd als NOG (van naturen overstroombare gebieden). Tot op heden zijn echter nog geen overstromingen parallel aan de Zuid-Willemsvaart vastgesteld bovendien wordt de zuidoostelijke zone bijna volledig ontwikkeld in functie van landschapsbuffer. De toename van de verharde oppervlakte is aanzienlijk, maar conform de gewestelijke verordening betreffende de berging van oppervlaktewater wordt deze afgevoerd en gebufferd in een bezinkingsbekken. Aldaar wordt een infiltratie naar de ondergrond bewerkstelligd.

- De bodem ter hoogte van het PRUP bestaat grotendeels uit droge lemige zandbodem en in mindere mate uit natte en matig natte lemige zandbodem. In het kader van de grondstructuur is infiltratie mogelijk.
- Het project voorziet niet in de bouw van grootschalige ondergrondse ruimten. De eventuele kleinschalige ondergrondse constructies (kelder, funderingen) zal gezien de aard van de ondergrond en de lokalisatie van het terrein ten aanzien van de omgeving, geen relevante invloed uitoefenen op de grondwaterstroming.

Er kan dus in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijk effecten ten aanzien van verlies van waterbergend vermogen wordt veroorzaakt of dat toekomstige ontwikkeling in een overstroombaar gebied worden ontwikkeld.

7 FASERING (GEFASEERDE ONTWIKKELING)

7.1 INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

Na evaluatie van het positief planologisch attest blijkt dat de geplande ontwikkelingen zoals aangegeven, niet meer realistisch zijn en dit omwille van gewijzigde richtlijnen (brandweer) en wetgeving (milieu). Zo dient in functie van milieu het waterzuiveringstation op korte termijn in noordelijke richting uitgebreid te worden, terwijl inbreiding ter hoogte van het hoofdgebouw volgens de richtlijnen van de brandweer wel mogelijk blijkt. Een vaste fasering in functie van duurzaam ruimtegebruik is in het kader van de dynamische ontwikkeling van het bedrijf Scana Noliko niet vatbaar in een strikte grafische afgebakende fasering.

In functie van intensief ruimtegebruik wordt geopteerd om de zone aansluitend aan de bestaande gebouwen naar het oosten toe te ontwikkelen.

7.2 GEFASEERDE ONTWIKKELING

Gezien in het planologisch attest de behoefte op lange termijn met betrekking tot de ontwikkeling van de zone in de directe omgeving van de boerderij onvoldoende is aangetoond, is er geopteerd om in het kader van intensief ruimtegebruik, aan mogelijke uitbreidingen strikte randvoorwaarden vast te leggen. Zo wordt de ruimtelijke omgeving van de boerderij bestemd als reserveringszone voor specifieke bedrijvigheid, meer bepaald agro-industrie. Deze zone mag pas aangesneden worden nadat door middel van een omgevingrapport aangetoond wordt dat het bebouwingspercentage van 60% ter hoogte van de zone voor specifieke bedrijvigheid, meer bepaald agro-industrie, overschreden is en dat verdere inbreiding om bedrijfseconomische (rendement) of bedrijfstechnische redenen (kostprijs) aldaar niet meer haalbaar is.

De 60 % is afgeleid uit het berekende bebouwingspercentage van het planologisch attest ten aanzien van de zone voor specifieke bedrijventerreinen exclusief de reserveringszone voor waterwegen. De berekende oppervlakte bedraagt 213.434 m² ofwel een bebouwingspercentage van ± 63,76 %. De bebouwingsoppervlakte bestaat uit 98.866 m² bestaande bebouwing, 43.384 m² uitbreiding en 27.800 m² waterbekkens i.f. v. het waterzuiveringsstation.

Zolang het reservatiegebied niet aangesneden wordt zijn alle inrichtingen, handelingen en voorzieningen in functie van agrarische activiteiten vergunbaar, conform de principes zoals aangegeven in de omzendbrief d.d. 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen. Enkel binnen de bouwvrije zone zijn in functie van de aanleg van de toekomstige landschapsbuffer, geen gebouwen of constructies waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, vergunbaar.

8 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Balans
Gewestplan			
Agrarisch gebied	212.162 m ²	0,00 m ²	- 212.162 m ²
Milieubelastende industrie	209.121 m ²	0,00 m ²	- 209.121 m ²
Reservatiezone voor waterwegen (overdruk)	32.599 m ²	17.981 m ²	- 14.618 m ²
uitbreiding regionaal bedrijventerrein van Kanaal-Noord ten zuiden van N73			
Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	0,00 m ²	349.410 m ²	+ 349.410 m ²
Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	0,00 m ²	16.249 m ²	+ 16.249 m ²
Zone voor landschapsbuffer	0,00 m ²	18.264 m ²	+18.264 m ²
Zone voor tijdelijke landschapsbuffer	0,00 m ²	1.730 m ²	+1.730 m ²
Bouwvrij gebied (overdruk)	0,00 m ²	2.655 m ²	+2.655 m
Reservatiegebied voor in- en uitrit van en naar het specifiek regionaal bedrijventerrein (overdruk)	0,00 m ²	3.341 m ²	+3.341 m ²
Zone voor openbare wegen	0,00 m ²	21.012 m ²	+ 21.012 m ²
Bestaande waterweg	0,00 m ²	14.618 m ²	+ 14.618 m ²
Reservatiegebied voor waterwegen (overdruk)	32.599 m ²	17.981 m ²	- 14.618 m ²
	421.283 m²	421.283 m²	± 0,00 m²



**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Uitbreiding regionaal bedrijventerrein
Kanaal-Noord ten zuiden van N73 (Scana Noliko) te Bree**

stedenbouwkundige voorschriften

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding regionaal
bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van N73 (Scana Noliko)" te Bree**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 15 februari 2006.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Marc Martens

Mark Vanleeuw

De bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis van Bree werd neergelegd van
7 maart 2006 tot en met 5 mei 2006

De Provinciegriffier,

i.o.v. de gouverneur,

Marc Martens

M. Vandeput
gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 juni 2006

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Marc Martens

Mark Vanleeuw

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het plan.

Artikel 2. Wijze van meten

Bebouwingspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Diepte van de gebouwen:	de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Verhardingspercentage:	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 3. Gehanteerde begrippen

Agro-industrie:	Een bedrijventerrein voor agro-industrie is een specifiek regionaal bedrijventerrein dat wordt voorbehouden voor de vestiging van regionale bedrijven die landbouwgrondstoffen leveren noodzakelijk voor de beroepslandbouwactiviteiten in de regio, of die landbouwproducten verwerken afkomstig van die activiteiten.
Bedrijven:	materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Contextualiteit:	in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.
Diensten:	Naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking

<p>Gemeenschapsvoorzieningen:</p>	<p>(loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.</p>			
<p>Hoofdbestemming: Hoofdgebouw:</p>	<p>dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).</p> <p>zie bestemming</p> <p>het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.</p>	<p>Onderhoudswerken:</p>	<p>Pand en perceel:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben vooral betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving; ▪ de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; ▪ aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...). <p>onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.</p>
<p>Kantoren:</p>	<p>kantoren zijn ruimten waar hoofdzakelijk de administratieve activiteiten alsook beleidsactiviteiten in functie van de hoofdactiviteit (productie) plaatsvinden. Het betreft ondermeer ruimten voor onthaal, boekhouding, directievoering, dispatching, studiediensten en andere ...</p>	<p>Perceel:</p>	<p>Perceelsgrens:</p>	<p>een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.</p> <p>een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.</p>
<p>Nokhoogte:</p>	<p>de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.</p>	<p>Het plan: Rooilijn:</p>	<p>Verbouwingen:</p>	<p>het bestemmingsplan van het plangebied.</p> <p>deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.</p>
<p>Omgevingsrapport:</p>	<p>Het omgevingsrapport onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest. Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper. Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten van het project voor de omgeving.</p> <p>Concreet moet het omgevingsrapport klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; 			

Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Wadi:	systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Zoneringsoppervlakte:	grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 5. Bepalingen voor het behoud van waardevolle bomen en kleine landschapselementen

Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn aangeduid op het plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Artikel 4. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie, reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie, landschapsbuffer, tijdelijke landschapsbuffer, bouwvrij gebied (overdruk), lineaire kleine landschapselementen, zone voor openbare wegen, reservatiegebied voor waterwegen (in overdruk), zone voor in- en uitrit van en naar het specifiek regionaal bedrijventerrein (in overdruk), zone voor waterinfrastructuur en bestaande hoogspanningsleiding.

Overgangsbepaling

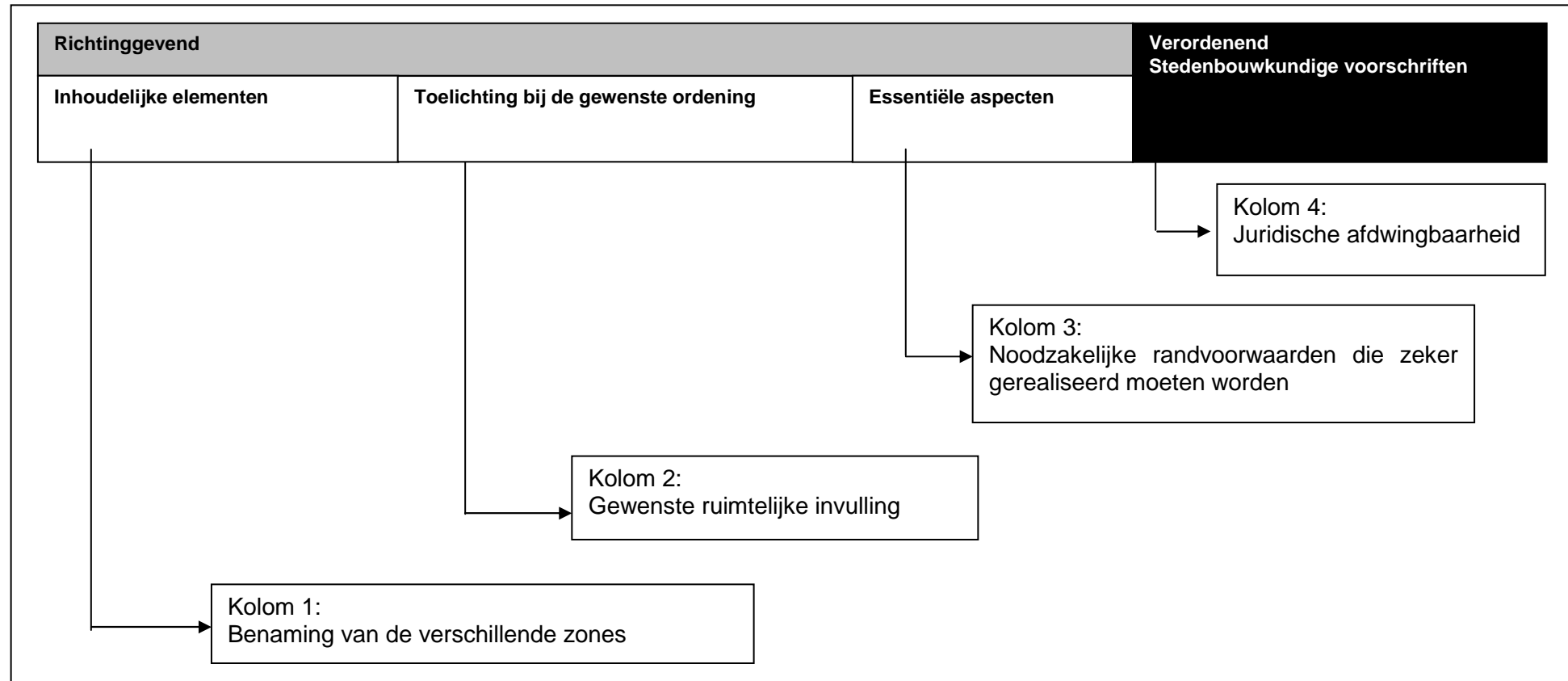
Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het bedrijventerrein of de bouw van bedrijvengebouw en verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende zone. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, Ingedeeld in vier kolommen. Kolom één bevat de naam van de zone, in kolom twee wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom drie zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze drie kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie.




Richtinggevend			Verordening
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan betreft de ordening van de uitbreiding van een bestaand regionaal bedrijf "Scana Noliko" en dit naar aanleiding van het afleveren van een positief planologisch attest door de bestendige deputatie in zitting van 27 januari 2005. Het huidige bedrijf heeft een bebouwde oppervlakte van 92.000 m² op een 22 ha groot bedrijventerrein (gebouwen, terrein en waterzuivering). De aanvraag betreft een 14 ha bijkomend bedrijventerrein. Tevens zijn, in het kader van economische exploitatie, autonome vestigingen die gelinkt zijn aan Scana Noliko, wenselijk.</p> <p>Conform het windplan Vlaanderen zijn bedrijventerreinen aangewezen sites voor het plaatsen en exploiteren van windturbines. Met het oog op het optimaal winnen van hernieuwbare energie wordt deze bestemming dan ook expliciet opgenomen als wenselijke ontwikkeling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Juridische verankering bestaand bedrijf incl. toekomstige uitbreidingen alsook voor aan Scana Noliko gelinkte bedrijven - Windturbines als nevenbestemming 	<p>Artikel 6. Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>SRBA</p> </div> <p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Dit gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit agro-industrie. Volgende hoofdactiviteiten zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verwerking en verpakking van agrarische goederen; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie van agrarische goederen. <p>Volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ondersteunende diensten en producties die complementair zijn aan de hoofdactiviteiten. - Inplanting en exploitatie van windturbines en bijbehorende noodzakelijke infrastructuur <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan</p> <ul style="list-style-type: none"> - SEVESO-bedrijven - autonome kantoren; - dienstverlenende bedrijven, - kleinhandel.
	<p>Bepalingen met betrekking tot de bebouwing alsook de aanleg en inrichting van het terrein;</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen wordt beperkt in functie van de bestaande aanliggende bebouwing alsook i.f.v. het landschap. Wanneer dit ruimtelijk inpasbaar is, kunnen vergunningen toegestaan worden om delen van gebouwen hoger op te trekken. De ruimtelijke inpasbaarheid moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota of omgevingsrapport.</p> <p>Vergunningsaanvragen voor hoge gebouwen en de plaatsing van constructies met een gelijkaardige hoogte worden steeds ter advies voorgelegd aan de beheerder van het hoogspanningsnet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte beperken tot 12 m - Afwijking tot 3 meter onder voorbehoud toestaan. 	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De maximum toegelaten bouwhoogte (dakrandhoogte) van gebouwen is beperkt tot 12 meter met een bijkomende marge van drie meter. Beperkte delen of constructies mogen de maximum hoogte overschrijden. Enkel platte daken zijn toegestaan. Vergunningen voor bouwhoogten binnen de toegestane marge van 3 meter alsook voor grotere overschrijdingen van beperkte delen en constructies kunnen enkel verleend worden wanneer de landschappelijk inpasbaar aangetoond door middel van een omgevingsrapport.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Het is wenselijk dat enkel regionale bedrijven zich op dit terrein vestigen. Bij eventuele herverkaveling dient de minimum kaveloppervlakte van nieuwe bedrijfspercelen minimaal 5000m² te bedragen. Een herverkaveling of verdeling in kleine percelen wordt daarom niet toegestaan.</p> <p>In functie van privacy en landschappelijk inpassing van de grootschalige volumes, dient een aanzienlijke afstand ten aanzien van elkaar alsook ten aanzien van de omgeving (perceelsgrenzen) te worden vastgelegd.</p> <p>Na evaluatie van het positief planologisch attest blijkt dat de geplande ontwikkelingen zoals aangegeven, niet meer realistisch zijn en dit omwille van gewijzigde richtlijnen (brandweer) en wetgeving (milieu). Zo dient in functie van milieu het waterzuiveringsstation op korte termijn in noordelijke richting uitgebreid te worden, terwijl inbreiding ter hoogte van het hoofdgebouw volgens de richtlijnen van de brandweer wel mogelijk blijkt. Een vaste fasering in functie van duurzaam ruimtegebruik is in het kader van de dynamische ontwikkeling van het bedrijf Scana Noliko niet vatbaar in een strikte grafische afgebakende fasering.</p> <p>In functie van intensief ruimtegebruik wordt geopteerd om de zone aansluitend aan de bestaande gebouwen naar het oosten toe te ontwikkelen.</p> <p>Woningen voor conciërges kunnen worden toegestaan wanneer deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bij herverkaveling een minimum perceelsoppervlakte van 5000m² opleggen - Afstandregels tot grens en onderlinge gebouwen(20 m) - Flexibele invulling in functie van bedrijfseconomische aspecten met behoud van principes betreffende intensief ruimtegebruik - conciërgewoning aan hoofdgebouw is vergunbaar. 	<p>Verdelingen en verkavelingvergunning kan enkel verleend worden wanneer de ontstane loten niet kleiner zijn dan 5000m².</p> <p>Bouwwolumes en constructies moeten op een minimumafstand van 20 meter van de perceelsgrens of landschapsbuffer ingeplant worden. Bovendien dient een onderlinge afstand van twee alleenstaande gebouwen gelijk of groter te zijn dan de hoogste dakrandhoogte van het bestaande of geplande bouwvolume</p> <p>De zone wordt fasegewijs ontwikkeld vanuit de bestaande bebouwing. Nieuwe Ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik en sluiten bij voorkeur aan, aan de bestaande bedrijvigheid. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld.</p> <p>Eén conciërgewoning per bedrijf kan toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd is in het hoofdgebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200m².</p>
	<p>Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Er wordt geopteerd om de buffers gefaseerd uit te voeren en dit in relatie tot de economische ontwikkeling. De onderliggende gedachte hierbij is dat de landschappelijke buffering pas dient gerealiseerd te worden wanneer de (al dan niet) visuele hinder ontwikkeld wordt. Om de realisatie van de landschapsbuffer te garanderen is er geopteerd om het vergunningsbeleid betreffende de inrichting en bebouwing van de zone te koppelen aan een gelijktijdige realisatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vergunningsbeleid koppelen aan realisatie landschapsbuffer alsook aan lineaire kleine landschapselementen 	<p>Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit Alle inrichtingen, gebouwen en handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, zijn enkel vergunbaar mits gelijktijdige realisatie van desbetreffende aanliggende (tijdelijke) landschapsbuffer (artikel 8 en 9) alsook de aanliggende lineaire kleine landschapselementen (artikel 11). Hierbij wordt volgende ontwikkelingsmethodiek gehanteerd:</p>


Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>van de landschapsbuffer alsook aan de tijdelijke landschapsbuffer en de lineaire kleine landschapselementen.</p> <p>De realisatie wordt afgedwongen door het vergunningsbeleid. Zo kan de volgende fase pas vergund worden na de realisatie van de aanliggende landschapsbuffer, de tijdelijke landschapsbuffer en de lineaire kleine landschapselementen van de voorgaande fase.</p> <p>Aangezien de dijk hoger ligt dan het bedrijventerrein; Aangezien de zone tussen de waterweg en het bedrijf noodzakelijk is in functie van circulatie en productie; Aangezien een grootschalige groenbuffer (i.f.v. hoogteverschil) het landelijk karakter van de bestaande dreef hypothekeert; Wordt er geopteerd om geen groenbuffer te voorzien langs de bestaande waterweg. Om enige visuele hinder vanaf het fietspad op de dijk te beperken wordt binnen en zone van 25 meter bijzondere voorwaarden opgelegd met betrekking tot het stapelen van goederen in open lucht.</p> <p>Aangezien het bedrijventerrein samen met het noordelijk deel de inkom vormt van het regionaal bedrijventerrein, wordt er geopteerd</p>	<p>- Bijzondere voorwaarden omtrent stapelen in open lucht.</p> <p>- Representatieve voortuinstrook –</p>	<p><input type="checkbox"/> Indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op één van de percelen 610d,609b, 608b,482b, 493, 494a en 492^e of gedeelten ervan, dient gelijktijdig de landschapsbuffer, alsook de tijdelijke buffer tussen de N73 en de Roermonderstraat uitgevoerd te worden;</p> <p><input type="checkbox"/> Indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op één van de percelen 633g, 612^e, 612f en 613f of gedeelten ervan, dient de landschapsbuffer alsook de resterende tijdelijke buffer tussen de Zuid-Willemsvaart en de Roermonderstraat gelijktijdig uitgevoerd te worden. Indien echter het perceel 635g in volle eigendom is van het regionaal bedrijf dient de landschapsbuffer ter hoogte van de overdruk "Bouwvrije zone" gerealiseerd te worden in plaats van de tijdelijke buffer.</p> <p><input type="checkbox"/> bij ontwikkeling van één of meerdere bovenvermelde percelen dient aanvullend en samen met de buffer enkel de aanliggende lineaire kleine landschapselement gelijktijdig gerealiseerd te worden;</p> <p><input type="checkbox"/> de vergunning voor een volgende ontwikkeling kan pas verleend worden na realisatie van desbetreffende landschapsbuffer en lineaire kleine landschapselementen van voorgaande inrichting, gebouwen en handeling waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk was.</p> <p>Binnen de zone van 25 meter gemeten vanaf de zoninggrens "bestaande waterweg" is het al dan niet geordend stapelen of stockeren van goederen in open lucht, die niet gerelateerd zijn aan het productieproces, verboden. Goederen die gerelateerd zijn aan het productieproces dienen binnen deze zone uitdrukkelijk ordelijk gestapeld te zijn.</p> <p>Binnen een zone van 100m vanaf de rooilijn met de N73, zoals grafisch aangeduid op het grafisch plan, dienen de</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>om binnen een afstand van honderd meter vanaf de voorste rooilijn bijkomende bepalingen in functie van architecturale kwaliteit vast te leggen en dit met het oog op het bekomen van een representatieve architectuur binnen deze zone. Binnen deze zone worden bij voorkeur de conciërgewoning, de kantoren, de hoofd- en bezoekersstoeptgang gerealiseerd alsook de voortuin en de bezoekersparking. De totale voortuinstrook dient te fungeren als een visitekaartje en dit niet enkel voor het bedrijf zelf, maar ook ten aanzien van het stedelijk gebied.</p> <p>De architecturale kwaliteit en representativiteit worden bekomen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het niet gebruiken van materiaal met een industrieel en/of tijdelijk karakter; - het toepassen van duurzaam materiaalgebruik dat de beeldtaal heeft van kantoren zoals glas en baksteen. - het toepassen van natuurlijke materialen zoals baksteen, blauwe hardsteen, enz. - het toepassen van een lichte moderne architectuur die afstand neemt van de schoendozenarchitectuur; - de buitenaanleg heeft niet de pretentie om een landschappelijk inpassing te bewerkstellingen, maar wel het bewerkstelligen van de versterking van het representatief karakter van de totale omgeving. Eventuele wadi's worden dan ook eerder architecturaal uitgewerkt i.p.v. natuurlijk. - De totaalrichting onttrekt de productiehallen min of meer uit het zichtveld en dit met behoud van een bepaalde transparantie. - Elke verbouwing (enkel de verbouwing zelf) of nieuwbouw binnen desbetreffende zone moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. <p>De delen van het bedrijfsperceel die grenzen aan de landschapsbuffer moeten geleidelijk minder bebouwd en verhard worden. Minimum 15% van het bedrijventerrein exclusief landschapsbuffer en lineaire kleine landschapselementen moeten</p>	<p>ruimtelijke context</p> <p>- Minimaal begroeningspercentage vastleggen (15%)</p>	<p>gebouwen en de algemene buitenaanleg of omgevingwerken een representatief karakter te hebben die de ruimtelijke poort naar het bedrijventerrein mee vorm geeft.</p> <p>tenminste 15% van de zonerings dient aangelegd te worden als onverharde beplante ruimte. De aanleg van deze groenvoorzieningen dient de bestaande en gewenste groenstructuren te versterken. De bestaande</p>


Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ingericht worden als onverharde en beplante ruimte. De aanleg van wadi's wordt beschouwd als inrichting van onverharde en beplante ruimte.</p> <p>In functie van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dienen de inplanting, de vooropgestelde architectuur, de landschappelijke inpassing, de fasering, de ruimtelijke contextualiteit, het aspect duurzaam ruimtegebruik van elke stedenbouwkundige vergunning, uitgebreid gemotiveerd te worden door middel van een omgevingsrapport.</p> <p>De aanvraag voor realisatie van windturbines worden beoordeeld op basis van optimaal gebruik van het gebied en vanuit een samenhangend totaalbeeld.</p> <p>-</p>	<p>- Beoordeling ruimtelijke kwaliteit de hand van omgevingsrapport</p> <p>- Ruimtelijk kader voor inplanting windturbines</p>	<p>en gewenste groenstructuren zijn indicatief aangeduid op het plan.</p> <p>In het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager de motivering met betrekking tot het bekomen van ruimtelijke kwaliteit zoals hierboven omschreven (ruimtelijke context, intensief ruimtegebruik, representatieve architectuur,...) uitgebreid weergegeven te worden aan de hand van een omgevingsrapport</p> <p>de windturbines worden zodanig ingeplant dat het normaal functioneren van de aanwezige bedrijvigheid niet in gedrang komt; de inplanting gebeurt volgens een enkele lijnvormige opstelling evenwijdig met de Zuid-Willemsvaart. Hierdoor wordt nogmaals de aanliggende lineaire infrastructuur beklemtoont.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie	<p>Algemene bepalingen In functie van behoud van de huidige agrarische activiteiten alsook in functie van duurzaam ruimtegebruik is er met betrekking tot het ontwikkelen van een specifiek regionaal bedrijventerrein, geopteerd om een duidelijke fasering door te voeren. Bovendien is in het planologische attest de behoefte om desbetreffende zone te ontwikkelen, onvoldoende gemotiveerd. In dit kader wordt de zone als reserveringsgebied bestemd.</p>	<p>Zone bestemmen als reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie</p>	<p>Artikel 7. Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie</p>  <p>Bestemmingsvoorschriften De huidige gewestplanbestemming zone voor agrarische activiteiten blijft behouden tot de ontwikkeling van de nabestemming zijnde reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie.</p> <p>Volgende hoofdactiviteiten zijn dan toegestaan: - verwerking en verpakking van agrarische goederen; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie van agrarische goederen.</p> <p>Volgende nevenactiviteiten zijn dan toegestaan: - ondersteunende diensten en producties die complementair zijn aan de hoofdactiviteiten;</p> <p>Volgende activiteiten zijn dan niet toegestaan - SEVESO-bedrijven - autonome kantoren; - dienstverlenende bedrijven; - kleinhandel.</p>
	<p>Bepalingen met betrekking tot de bebouwing alsook de aanleg en inrichting van het terrein Gezien in het planologisch attest de behoefte op lange termijn met betrekking tot de ontwikkeling van de zone in de directe omgeving van de boerderij onvoldoende is aangetoond, is er geopteerd om in het kader van intensief ruimtegebruik, aan een mogelijke uitbreiding strikte randvoorwaarden vast te leggen. Zo mag deze zone pas aangesneden worden nadat door middel van een omgevingsrapport aangetoond wordt dat het bebouwingspercentage van 60% overschreden is en dat verdere inbreiding om bedrijfseconomische (rendement) of bedrijfstechnische redenen (kostprijs) niet meer haalbaar is. Tevens dient omwille van landschappelijke inpassing de</p>	<p>- Omschrijven handelingen in functie van agrarische activiteiten</p>	<p>Voorschriften met betrekking tot de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit Het ontwikkelen van de zone kan pas vergund worden nadat : - het bebouwingspercentage van de bebouwbare oppervlakte van de zone voor specifieke regionaal bedrijventerrein: agro-industrie, gelijk of groter is dan 60 %; - aangetoond wordt dat verdere inbreiding of verdichting economisch niet haalbaar is; - de bouwrijpe zone herbestemd en aangelegd is als landschapsbuffer.</p>

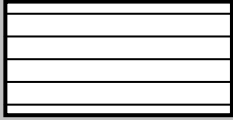
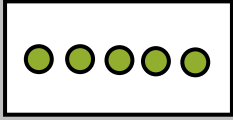
Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ontbrekende schakel in de landschapsbuffer gerealiseerd te zijn. De 60 % is afgeleid uit het berekende bebouwingspercentage van het planologisch attest ten aanzien van de zone voor specifieke bedrijventerreinen exclusief de reserveringszone voor waterwegen. De berekende oppervlakte bedraagt 213.434 m² ofwel een bebouwingspercentage van ± 63,76 %. De bebouwingsoppervlakte bestaat uit 98.866 m² bestaande bebouwing, 43.384 m² uitbreiding en 27.800 m² waterbekkens i.f. v. het waterzuiveringsstation.</p> <p>Zolang het reservatiegebied niet aangesneden wordt zijn alle inrichtingen, handelingen en voorzieningen in functie van agrarische activiteiten vergunbaar, conform de principes zoals aangeven in de omzendbrief d.d. 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.</p> <p>In functie van de realisatie van deze zone dient de reserveringszone opgeheven worden en vervangen worden door artikel 6 (agro-industrie)</p>	<p>- Strikte voorwaarden tot ontwikkeling van reserveringszone.</p> <p>- Opheffen van reserveringszone</p>	<p>Tot ontwikkeling van de zone in functie van specifieke regionale bedrijvigheid zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het natuurbehoud en de landschapszorg, voor zover deze de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang brengen. 2. Alle werken, handelingen, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering 3. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor publiek. 4. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik. 5. Het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor recreatief verkeer. 6. Het oprichten van schuilplaatsen voor dieren <p>Bij het aansnijden of het ontwikkelen van deze zone in functie van specifieke regionale bedrijvigheid wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zonering voor "Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie", opgeheven en zijn de voorschriften van Artikel 6: Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie van toepassing.

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor landschapsbuffer	<p>Algemene bepalingen Als overgang tussen het agrarisch gebied en het specifiek regionaal bedrijventerrein Agro-industrie, Naast de visuele afscherming van de industriële ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein primordiaal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone bestemmen als landschapsbuffer 	<p>Artikel 8. Zone voor landschapsbuffer</p>  <p>Bestemmingsvoorschriften Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.</p>
	<p>Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient de landschapsbuffer een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit Quercus robur (zomereik), Alnus (els) en Betula (berk). Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten en bosstructuren, bekomt men een groenstructuur die een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten aanzien van de omgeving bewerkstelligt, waardoor een perfecte overgang tussen het agrarisch gebied en het bedrijventerrein bewerkstelligd wordt. In dit kader zijn onnatuurlijke ophogingen of reliëfwijzigingen niet vergunbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied in functie van landschapsontwikkeling zijn vergunbaar. - Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moeten mogelijk zijn; - kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de actieve landbouwpercelen (onverharde toegangswegen, toegangspoortjes, bebording, wegafsluitingen,...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijke opbouw - Natuurlijk karakter - Beperken van handelingen en voorzieningen i.f.v. landschapsontwikkeling 	<p>Inrichtingsvoorschriften De landschapsbuffer bestaat uit streekeigen beplanting conform de aanliggende natuurlijke houtkanten en bosstructuren De landschapsbuffer heeft een natuurlijke opbouw in overeenstemming met de natuurlijke houtkanten van de omgeving.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;


Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>gebied niet overschreden wordt;</p> <ul style="list-style-type: none"> - het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moeten mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt: landbouw, bosbouw en landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik, waterbeheersing en ondergeschikte functies moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; - aangezien het waterzuiveringsstation behoorlijk vergund is, en deze gedeeltelijk in de landschapsbuffer komt te liggen, is het herstel, onderhoud, alsook nieuwbouw conform het huidige volume toegelaten. 		<ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige en beperkte onverharde landbouwwegen met inbegrip van bijhorende uitrusting en dit gericht op het toegankelijk maken van de in gebruik zijnde landbouwpercelen; - het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid en de volksgezondheid; - enkel instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen bestaande bouwvolumes zoals omschreven in het decreet betreffende de bestaande en behoorlijk vergunde bouwvolumes in functie van bedrijvigheid zijn toegelaten. - De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mogen evenmin afsluitingen of hekwerk geplaatst worden tussen het aanliggend agrarisch gebied en de verschillende delen van de landschapsbuffer. <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de landschappelijke kenmerken van het gebied.</p>
	<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden in functie van landschapszorg in relatie tot het aanliggend coulisselandschap. In dit kader is het aangewezen om het beheer van de landschapsbuffer uit te voeren door één beheerder. Aangezien het bedrijventerrein volledig gebruikt wordt door één exploitant zijnde Scana Noliko en alle rechtsopvolgende, is deze in functie van veiligheid en beheer van het terrein de meest aangewezen beheerder.</p>	<p>- één beheerder</p>	<p>Voorschriften met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer van de verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) wordt na aanleg beheerd door het bedrijf in functie van landschapsontwikkeling, conform het aanliggend coulisselandschap.</p>


Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor tijdelijke landschapsbuffer	<p>Algemene bepalingen</p> <p>Als overgang tussen het agrarisch gebied en het specifiek regionaal bedrijventerrein Agro-industrie, wordt in afwachting van de ontwikkeling van desbetreffende zone in functie van de woon- en leefkwaliteit van de boerderij een tijdelijke landschapsbuffer aangelegd. Naast de visuele afscherming van de industriële ontwikkeling en het verzekeren van de woon- en leefkwaliteit is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein primordiaal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone bestemmen als tijdelijke landschapsbuffer 	<p>Artikel 9. Zone voor tijdelijke landschapsbuffer</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Dit gebied is bestemd voor landschapszorg door middel van de aanleg en het beheer van een tijdelijke landschapsbuffer.</p>
	<p>Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting</p> <p>De aanleg van de tijdelijke landschapsbuffer is een voorlopige maatregel in functie van landschappelijke inpassing, visuele afscherming alsook het garanderen van de woon- en leefkwaliteit van de aanliggende boerderij. Bij ontwikkeling van de reservatiezone en dus onteigening van de boerderij, mag de tijdelijke landschapsbuffer geroid en ontwikkeld worden in functie van specifieke regionale bedrijvigheid: agro-industrie.</p> <p>Aangezien het gaat om een tijdelijke maatregel wordt de breedte van de landschapsbuffer beperkt tot 5 meter.</p> <p>In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient de landschapsbuffer een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit Quercus robur (zomereik), Alnus (els) en Betula (berk).</p> <p>Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten en bosstructuren, bekomt men een groenstructuur die een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De landschapsbuffer is een tijdelijke maatregel - Beperkte maatvoering - Natuurlijk karakter - Natuurlijke opbouw 	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij het aansnijden of het ontwikkelen van de Reserveringszone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie, wordt de zonering voor tijdelijke landschapsbuffer opgeheven en zijn de bepalingen van artikel 6: Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: agro-industrie van toepassing.</p> <p>De vormgeving van de landschapsbuffer is grafisch aangeduid op het grafisch plan en heeft een breedte van 5 meter.</p> <p>De landschapsbuffer bestaat uit streekeigen beplanting conform de aanliggende natuurlijke houtkanten en bosstructuren.</p> <p>De landschapsbuffer heeft een natuurlijke opbouw in overeenstemming met de natuurlijke houtkanten van de omgeving. Ophogingen en reliëfwijzigingen zijn dan ook</p>

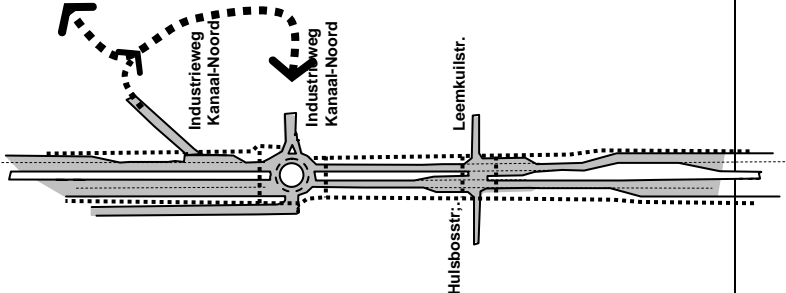

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>aanzien van de omgeving bewerkstelligt, waardoor een perfecte overgang tussen het agrarisch gebied en het bedrijventerrein bewerkstelligd wordt. In dit kader zijn onnatuurlijke ophogingen of reliëfwijzigingen niet vergunbaar.</p> <p>Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moeten mogelijk zijn; In functie van toegangverlening naar de aanliggende agrarische functies die niet via het agrarisch gebied zelf kunnen ontsloten worden, is een onverharde toegangsweg met een minimale breedte vergunbaar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beperken van handelingen en voorzieningen i.f.v. landschapsontwikkeling 	<p>niet vergunbaar. Enkel streekeigen beplanting in overeenstemming met aanliggende natuur.</p> <p>Enkel volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het aanbrengen van kleinschalige en beperkte onverharde doorsteken, gericht op het toegankelijk maken van de nog in gebruik zijnde landbouwpercelen; - De verschillende delen van de tijdelijke landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Er mag evenwel een transparante afsluiting geplaatst worden tussen de tijdelijke landschapsbuffer en het aanliggend reservatiegebied voor specifieke regionale bedrijvigheid.
	<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer Aangezien het om een tijdelijke invulling gaat in functie van de bedrijvigheid en de tijdelijke buffer integraal een onderdeel vormt van het specifieke regionaal bedrijventerrein zelf, is het evident dat de landschapsbuffer binnen de afbakening van het bedrijventerrein valt. Bovendien is het beheer van de tijdelijke landschapsbuffer ten laste van Scana Noliko en alle rechtsopvolgende.</p>		<p>Voorschriften met betrekking tot het beheer Het beheer van de tijdelijke landschapsbuffer (perceelsdelen) is na aanleg volledig ten laste van het bedrijf.</p>

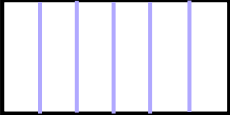
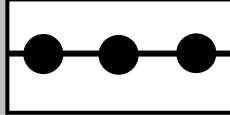
Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bouwvrij gebied	<p>Algemene bepalingen Om de toekomstige aanleg van de landschapsbuffer niet te hypothekeren wordt voor desbetreffende zone een bouwverbod ingesteld.</p> <p>Na de volledige realisatie, van de landschapsbuffer binnen de bouwvrije zone, wordt de overdruk opgeheven. De zone wordt dan herbestemd in zone voor landschapsbuffer.</p> <p>De landschapsbuffer wordt gerealiseerd ofwel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij aansnijding van de gronden ten zuiden van de Roermonderstraat en de boerderij is volledig in eigendom van Scana Noliko - bij ontwikkeling van de reservatiezone voor specifieke regionaal bedrijventerrein: Agro-industrie 	<p>Zone vrijwaren voor bebouwing</p>	<p>Artikel 10. Bouwvrij gebied</p>  <p>(in overdruk)</p> <p>Bestemmingsvoorschriften Binnen deze zone waarvan de bestemming bepaald wordt door de onderliggende kleur, zijn geen gebouwen of constructies waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, vergunbaar.</p> <p>De overdruk "bouwvrije zone" wordt bij realisatie van de landschapsbuffer aldaar opgeheven en herbestemd in zone voor landschapsbuffer desbetreffende voorschriften van Artikel 8 "Zone voor landschapsbuffer", zijn dan van toepassing.</p>
Lineaire kleine landschaps-elementen	<p>Algemene bepalingen Om de grootschaligheid van zowel het bedrijventerrein alsook de verschillende gebouwen te doorbreken wordt er geopteerd om het bedrijventerrein door middel van lineaire kleine landschapselementen onder te verdelen of te kaderen op maatvoering van het aanliggend coulisselandschap. Niet enkel wordt hierdoor een landschappelijke integratie bekomen, maar tevens blijft het bedrijventerrein zijn menselijke schaal behouden.</p>	<p>- Juridische verankering lineaire kleine landschapselementen</p>	<p>Artikel 11. Lineaire kleine landschapselementen</p>  <p>Bestemmingsvoorschriften De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Bepaling betreffende de inrichting</p> <p>Om enige flexibiliteit te hebben in functie van economische ontwikkeling worden de bestaande en gewenste lineaire kleine landschapselementen niet grafisch vastgelegd, maar worden de locaties voor lineaire kleine landschapselementen enkel indicatief aangeduid op het grafisch plan. Ze dienen echter wel alle ter hoogte van de directe omgeving voorzien te worden.</p> <p>In het kader van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dienen de kleine landschapselementen een zo natuurlijk mogelijk karakter te hebben. Voor de aanleg is dan ook enkel streekeigen beplanting conform de aanliggende bossen en houtkanten wenselijk en bestaat hoofdzakelijk uit Quercus robur (zomereik). Uitzondering hierop is de dreef langsheen de Zuid-Willemsvaart die hoofdzakelijk bestaat uit populier, rode beuk en kastanje.</p> <p>Door de groenstructuren aan te leggen conform de aanliggende houtkanten, bekomt men een groenstructuur die niet enkel inpasbaar in het bestaand landschap, maar tevens beeldbepalend is, alsook qua schaal van dien aard is dat ze het bedrijventerrein structureert in verschillende kamers.</p> <p>Om de kleine landschapselementen maximaal te beschermen tegen gemotoriseerd verkeer dienen volgende maatregelen getroffen te worden (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhoogd aanleggen van plantvakken; - Plantvakken voldoende groot maken; - Afpalen van plantvakken - Parkeerverbod op niet verharde delen instellen; - 	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibele inplanting in functie van bedrijfseconomische aspecten - KLE dienen structurerend te zijn alsook een landschappelijke inpassing te bewerkstelligen - Flankerende maatregelen ter bescherming van de kleine landschapselementen 	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De grafische aanduiding is enkel indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving het ontwikkelen van lineaire kleine landschapselementen verplicht is, zonder deze vast te leggen en dit noch qua vormgeving, noch naar aantal, noch naar maatvoering toe.</p> <p>De lineaire landschapselementen dienen echter wel te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienen het terrein te structureren in compartimenten; - dienen beeldbepalend te zijn; - dienen qua plantkeuze in overeenstemming te zijn met de lineaire landschapselementen van het aanliggende landschap. <p>Het plantvak (plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van dien aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt.</p> <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p>
	<p>Bepaling met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer is gericht op een flexibel en duurzaam beheer. Zo is enige flexibiliteit in functie van ontwikkelen van bedrijvigheid wenselijk. De hoofdfunctie van het gebied is immers het economisch ontwikkelen van de site. In dit kader kunnen eerder aangelegde of bestaande kleine landschapselementen geheel of gedeeltelijk gerooid worden, mits de kadrering of structurering van het terrein in groene kamers te herstellen door een evenwaardige heraanplant van lineaire kleine landschapselementen in de directe omgeving. Anderzijds dienen de kleine landschapselementen in functie van behoud van een duurzame levensgroei beschermd te worden voor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibele beheer in functie van bedrijfseconomische aspecten - Beschermen KLE om duurzame levensgroei te garanderen 	<p>Voorschriften met betrekking tot het beheer</p> <p>In functie van bedrijvigheid mag te allen tijde de lineaire kleine landschapselement geheel of gedeeltelijk gerooid worden onder voorwaarde dat een geheel of gedeeltelijke heraanplant in de directe omgeving gerealiseerd wordt en dit conform bovenvermelde inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>niet enkel gemotoriseerd verkeer, maar ook ten aanzien van bouwkundige handelingen zoals bv. graafwerken of andere bouwactiviteiten. In dit kader kunnen bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen volgende voorzorgsmaatregelen opgelegd worden (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; - tijdens bouwwerkzaamheden moeten de hoogstambomen binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd; - binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht; - bij eventuele beschadiging, moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen. - binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. <p>In het kader van bovenvermelde punten dienen op alle bouwaanvragen de bomen met hun juiste plaats vermeld te worden evenals de soort van de kleine landschapselementen en de grootte van de kruinprojectie.</p>		<p>desbetreffend landschappelijke lineaire element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p>
<p>Reservatiegebied voor in- en uitrit van en naar het specifiek regionaal bedrijventerrein</p>	<p>Algemene bepalingen Aangezien er heden nog geen uitvoeringstekeningen omtrent de ontwikkeling van het kruispunt N73 – Roermonderstraat – Industrieweg Kanaal-Noord opgemaakt zijn en aangezien er duidelijk geopteerd is om het specifiek bedrijventerrein via één centraal punt te ontsluiten, wordt er geopteerd om de in- en uitgang door middel van een indicatieve zonering aan te duiden waarbinnen de in- en uitgang gerealiseerd kan worden.</p>	<p>- Zonering voor in- en uitrit - indicatieve aanduiding</p>	<p>Artikel 12. Reservatiegebied voor in- en uitrit van en naar het specifiek regionaal bedrijventerrein</p>  <p>(in overdruk)</p> <p>Bestemmingsvoorschriften Buiten de bestemmingen zoals bepaald door de onderliggende kleur, wordt deze zone gereserveerd voor de aanleg en beheer van de in- en uitrit van het specifiek regionaal bedrijventerrein.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor openbare wegen	<p>Algemene bepalingen Aangezien de N73 vanaf de N74 tot en met de brug geselecteerd is als primaire weg; aangezien de juiste afbakening van de primaire niet opgenomen is in het bindend deel van het RSV; aangezien het bepalen van de ruimtelijke randvoorwaarden van een primaire weg een bevoegdheid is van het Vlaams Gewest; aangezien het bepalen van randvoorwaarden voor de N73 zinvol is voor gans het tracé; is er geopteerd om het openbaar domein te bestemmen als openbare wegenis in het algemeen.</p> <p>Naar aanleiding van de verkeersveiligheidsaudit betreffende de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein "Kanaal-Noord" wordt er geopteerd voor een ontsluitingsconcept gedeconcentreerde bundeling met behoud van een tweede beperkte ontsluiting t.h.v. noordelijk deel Kanaal-Noord.</p> <p>In dit concept wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling doorgevoerd. Met andere woorden het bedrijventerrein en het agrarisch gebied worden afzonderlijk gebundeld ontsloten. Tevens blijft de tweede tak van de industrieweg Bedrijventerrein Kanaal-Noord open voor rechtsafslaand verkeer. Uitrijden blijft echter via de rotonde georganiseerd. De uitvoegstroken ter hoogte van Kuilenstraat en Hulsbosstraat worden niet uitgevoerd en dit omwille van hun ondergeschikt karakter en de beperkte intensiteiten. Volgende infrastructurele ingrepen zijn wenselijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijk concept Kanaal-Noord zodanig dat alles via één punt kan ontsloten worden; - enkel inrijden industrieweg Bedrijventerrein Kanaal-Noord t.h.v. brug; - overgang van 2x2 naar 2x1 voor de kruising met Kuilenstraat – Hulsbosstraat; 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmen als openbaar domein in functie van wegenis 	<p>Artikel 13. Zone voor openbare wegen</p>  <p>Bestemmingsvoorschriften Dit gebied is bestemd als openbaar domein in functie van de aanleg en het beheer van openbare wegen, inclusief nutsvoorzieningen.</p>

Richtinggevend Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - aanleg dubbelstrooksrotonde t.h.v. kruising Roermonderstraat – bedrijventerrein Kanaal-Noord; - aansluiting Kuilenstraat – Hulsbosstraat op N73 met enkel afslagstroken ter hoogte van middenberm alsook t.h.v. de aansluitingen zelf; - behoud 2x2 met middenberm t.h.v. primaire weg; - reduceren toegelaten snelheid tot 70 km/uur voor kruising Kuilenstraat – Hulsbosstraat;  <ul style="list-style-type: none"> - reduceren toegelaten snelheid op zijtakken tot 50km/uur. 		
<p>Bestaande waterweg</p>			<p>Artikel 14. bestaande Waterweg</p>  <p>Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Reservatiegebied voor waterwegen			<p>Artikel 15. Reservatiegebied voor waterwegen</p>  <p>(in overdruk)</p> <p>Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften De zone wordt bestemd als reservatiegebied teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur. Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de Zuid-Willemsvaart alsook werkzaamheden in functie van aanleg, herstel en beheer van leidingstraten zijn vergunbaar.</p>
Bestaande hoogspanningsleiding	<p>Algemene bepalingen De hoogspanningsleiding betreft een 70 kv-dubbellijn Gerdingen-Maaseik paalvakken nr 19-20, 20-21 en 21-22. Bij het vergunningsbeleid zijn volgende richtlijnen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hogervernoemde 701KV-dubbellijn staat bestendig onder spanning van 70.000 Volt. - Iedere toevallige aanraking van de geleiders, of zelfs het dicht in de nabijheid komen van de geleiders, kan erge, zelfs levensgevaarlijke gevolgen hebben. - Het gebruik van een hefkrans bij uitvoering van de bouwwerken kan zeer gevaarlijk zijn. - Ten gevolge van de horizontale uitwijkingen van de geleiders onder invloed van de wind, en het vergroten van de doorhang van de geleiders door toename van de temperatuur, is het noodzakelijk dat alle elementen en 	<ul style="list-style-type: none"> - Juridisch verankering van werkzaamheden aan bestaande hoogspanningsleiding 	<p>Artikel 16. Bestaande hoogspanningsleiding</p>  <p>Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften Dit symbool duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningslijn. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen, zijn vergunbaar. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en aanhorigheden niet in gedrang worden gebracht.</p>

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>onderdelen van de hefkraan, die op voornoemde werf gebruikt worden, zich steeds op de wettelijk voorgeschreven afstand van de geleiders van de 70 kV lijn bevinden, overeenkomstig de voorschriften van "Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties" (A.R.E.L).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wij wijzen alle verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de hand bij gebeurlijke ongevallen. - Wij hebben de toestand onderzocht specifiek voor het paalvak nr. 19 - 20, 20 -21 en 21 - 22 om toe te laten werken met een hefkraan uit te voeren in deze paalvakken. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 20,00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 19 - 20. De horizontale afstand meet minstens 16,00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 kV-lijn, tussen de masten nr. 19 - 20. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 10,00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 20 - 21 (zie schets langsdoorsnede). De horizontale afstand moet minstens 25,00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 kV lijn, tussen de masten nr. 20 - 21. - De toelaatbare hoogte van de kraan onder de geleider mag maximum 12,00 meter bedragen, gemeten vanaf het oorspronkelijk niveau van het terrein zonder grondaanvulling in het paalvak nr. 21 - 22 (zie schets langsdoorsnede). De horizontale afstand moet minstens 20,00 meter zijn, gemeten vanuit de aslijn van de 70 kV lijn, tussen de masten nr. 21 - 22. - Om aanrijding en beschadiging te voorkomen van de mast tijdens de bouwwerken dient deze afgeboord te worden met een metalen vangrail (op circa 1,00 meter van de mast-voet te plaatsen), indien dit gevaar bestaat. - Bij de uitvoering der werken moet de eigenaar van de hefkraan op de hoogte gebracht worden om voor mogelijke ongevallen te waarschuwen. - Wij vragen met aandrang alle personen die betrokken worden bij de werken op de hogervermelde werf vooraf en tijdig te wijzen op het groot gevaar van aanraking of het dicht in de nabijheid komen van de geleiders, niet alleen voor en tijdens de uitvoering, maar ook na de uitvoering der werken. - Bij het opstellen van een T.V.-antenne moet ervoor gezorgd worden dat alle onderdelen van de antenne zich steeds in alle omstandigheden op de wettelijk voorgeschreven afstand bevinden van de geleiders van de 70 kV lijn. - Zoals eerder al werd gezegd, moet rekening gehouden worden met de grotere doorhang van de geleiders bij toename van de temperatuur, en met het feit dat de geleiders horizontaal kunnen uitwijken onder invloed van de wind. - De antenne-installatie moet voldoen aan de Belgische voorschriften betreffende de metalen constructies en moet berekend en uitgevoerd worden om te weerstaan aan de maximaal voorgeschreven windkracht. - Indien het opstellen van een T.V.-antenne overwogen wordt, moet vooraf 		

Richtinggevend			Verordenend
Zone	Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>met onze dienst contact opgenomen worden om ons toe te laten u tijdig de nodige richtlijnen te geven.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wij wijzen alle verantwoordelijkheid formeel van de hand voor ongevallen die rechtstreeks of onrechtstreeks zouden veroorzaakt worden door het plaatsen, het bestaan of het wegnemen van een televisie-antenne. - De 70 kV lijn Gerdingen- Maaseik van Openbaar Nut is verklaard bij Koninklijk Besluit van 26/06/1978, onder index 7.EE/235/55509. Door deze verklaring hebben wij het recht bekomen deze 70 kV-lijn aan te leggen boven private gronden, voor het toezicht daarop te zorgen en de onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren. 		