



PRUP “Grondwerken R. Beuten” – Deelplan 1
Stedenbouwkundige voorschriften
Provincie Limburg

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

PRUP "Grondwerken R. Beuten" – Deelplan 1

Opdrachtgever

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4550253048_SV_DVRUP

Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé, Adviseur Ruimte – Erkend Ruimtelijk Planner

Eline Mulkens, Projectleider – Erkend Ruimtelijk Planner

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Aug 2020	EMU	Sbv_rev02	EMU
Sep 2020	EMU/PGO	Sbv_rev03	EMU
Feb 2021	EMU/PGO	Sbv_rev04	EMU

Stedenbouwkundige voorschriften

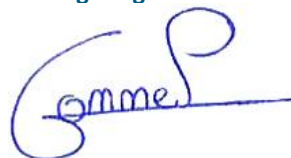
PRUP 'Grondwerken R. Beuten' – Deelplan 1

Opdrachtgever: Provincie Limburg

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

get. Eline Mulkens

get. Pieter-Jan Gommé



Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 21 oktober 2020

De Provinciegriffier,
get. Wim Schoepen

De Voorzitter,
get. Huub Broers

De deputatie van de provincieraad bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Dilsen-Stokkem werd neergelegd van 13 november 2020 tot en met 11 januari 2021

De Provinciegriffier,
get. Wim Schoepen

Gedeputeerde,
get. Inge Moors

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 17 maart 2021

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Wim Schoepen

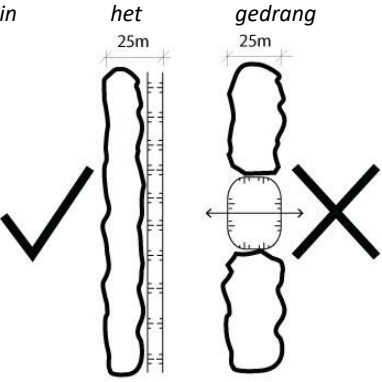
Jessie De Weyer

Inhoudsopgave

		Blz
0	Algemene bepalingen	2
1	Zone voor bedrijvigheid 	6
1.1	Bestemming	6
1.2	Inrichting	8
1.3	Bouwvrije zone 	9
2	Bufferzone 	11
2.1	Bestemming	11
2.2	Inrichting	11

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
<p>Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
<p>Duurzaamheid</p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; • gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit; • de optimalisatie van de waterhuishouding wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven; • efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>Gebruik van de gronden</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.</p>	<p><i>De inrichting van hemelwatervoorzieningen is toegestaan in alle bestemmingszones, eveneens in de bufferzone (Art.2) Hemelwaterretenties kan bijvoorbeeld gebeuren in grachten in de groenbuffer, voor zover aangetoond wordt dat infiltratie mogelijk is. De visueel bufferende werking van de groenbuffer mag evenwel niet in het gedrang gebracht worden:</i></p> 
<p>Waterhuishouding</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het waterbergend vermogen van de in de aanvraag betrokken gronden moet tenminste behouden worden; • Er moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering; • Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000m² moet door de vergunningverlenende instantie, advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen; • Hemelwatervoorzieningen moeten steeds bestaan uit open waterstructuren zoals grachten of bekkens; • de optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd; <ul style="list-style-type: none"> - de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... Alle 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, en voor zover deze de realisatie van de bestemmingen volgens de voorschriften van deze bestemmingszones niet in het gedrang brengen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het regenwater moet op een gepaste manier afgevoerd worden zonder de aanpalende of lager gelegen percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten. Afvoer van hemelwater moet maximaal gravitair gebeuren. <ul style="list-style-type: none"> • Volgende regels gelden: <ul style="list-style-type: none"> - de nieuwe constructies, inclusief verhardingen, moeten afwateren naar deze open hemelwatervoorzieningen. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totale aangesloten oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aangetoond wordt dat afkoppelen van de bestaande constructies niet mogelijk is; - buffervoorzieningen moeten voorzien worden van zandvang en afsluitklep, in functie van de afsluitbaarheid van de voorziening bij calamiteiten; <p>Alle werken in kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten in bestemmingszone Art.1 'Zone voor bedrijventerrein'.</p> <p>Bestaande infrastructures voor waterhuishouding kunnen worden aangepast en verplaatst in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding en het ruimtegebruik mits voldaan aan bovenstaande voorschriften.</p>	
<p>Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.</p> <p>Complementaire (bedrijf)activiteiten: activiteiten die ondersteunend zijn aan een binnen de bestemmingszone gevestigde industriële activiteit.</p> <p>Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.</p> <p>Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.</p> <p>Regionaal bedrijf: een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. ‘Regionaal’ verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Seveso–inrichtingen: De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het “Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken”, of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft.</p> <p>Zone: het op het plan omlind en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald gebruik, door de voorschriften vastgesteld, bestemd is.</p>	


1 Zone voor bedrijvigheid

Categorie van gebiedsaanduiding: *BEDRIJVIGHEID*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.1 Bestemming</p> <p>De gronden van Art.1 zijn bestemd als bedrijventerrein in functie van een grondverwerkend bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • volgende hoofdactiviteiten zijn mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> - opslag en verwerking van grond, bouwpuin, houtafval,...; - sorteren, zeven en breken van materialen; - productie van cementgebonden producten; - inrichten van TOP-zones (tijdelijke opslag van puin) en COPRO-zones (controle van producten door een onpartijdige instelling); - overige productie, opslag- en verwerkingsactiviteiten van goederen verbonden aan algemene bouw- en grondwerken: <p>Verder zijn alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. <i>Zie ook 0 Algemene bepalingen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • volgende complementaire activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - administratieve ruimten, kantoorruimte en/of kantine en sociale inrichtingen voor de werknemers, handelsruimten en/of toonzalen voor zover deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid die gevestigd is binnen de bestemmingszone en voor wat betreft de vloeroppervlakte ondergeschikt is aan deze bedrijfsactiviteit. De gezamenlijke vloeroppervlakte van deze complementaire activiteiten mag maximaal 45% van de totale grondoppervlakte van het bedrijf bedragen. Deze activiteiten kunnen niet op zich staan 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>en moeten dus onderdeel zijn van bedrijvigheid die ook productie, verwerking, opslag of beheer omvat. Daarenboven zijn toonzalen enkel toegelaten als zij niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf omvatten. De toonzaal moet bovendien volledig geïntegreerd zijn in de hoofdbedrijfsgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - het inrichten van één enkele woongelegenheden voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel per bedrijfsvestiging, voor zover deze fysisch geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw, en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². De woongelegenheden bevindt zich volledig op de verdieping. <p>De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming, ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verwerking en bewerking van mest of slib; • personeelsintensieve activiteiten zoals kantoren, dienstverlening en congresfaciliteiten • De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso-inrichtingen), volgens de op het moment van inwerkingtreding van het PRUP geldende regelgeving, zijn niet toegelaten • sterk verkeersgenererende activiteiten zoals kleinhandel, logistiek, congresfaciliteiten en leisure <p>Indien de gronden niet gebruikt worden voor bovenstaande vermelde bedrijfsactiviteiten zijn volgende activiteiten eveneens toegelaten op die gronden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agrarisch gebruik. 	

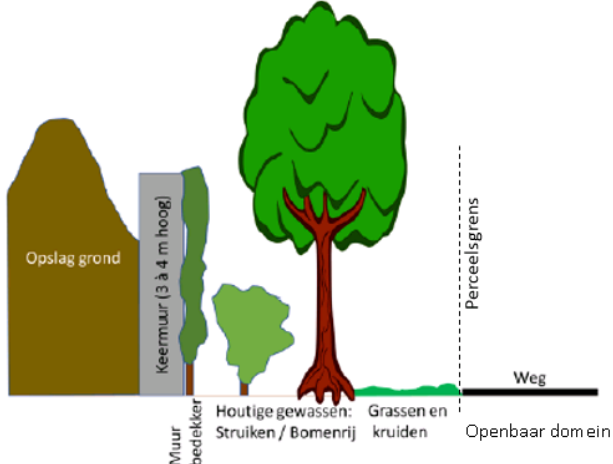
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>1.2 Inrichting</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nastreven van de optimalisatie van de waterhuishouding en/of geen afbreuk doen aan het waterbergend vermogen. • De gegenereerde mobiliteitseffecten. • Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan. <ul style="list-style-type: none"> - het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor gebruikers en bezoekers; - het beperken van de geluidsemisatie ten aanzien van de omliggende functies. De vigerende milieuregelgeving is van toepassing; - het scheiden van de bereikbaarheidsstructuur voor voetgangers / fietsers en vrachtverkeer. • Het bedrijf moet in de opvang van de eigen parkeerbehoefte voor wagens en vrachtwagens voorzien op de eigen bedrijfskavel. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein. Hiertoe moet de aanvraag tot omgevingsvergunning aantonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien. • Laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen bedrijfskavels en niet op het openbaar domein, met uitzondering van laden en lossen in de directe omgeving van de Zuid-Willemsvaart in geval van transport via het water. <p>Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen. Hierbij moet worden voldaan aan voorschriften volgens Algemene bepaling 'Waterhuishouding'.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan, doch enkel onder de vorm van opslag van grond, puin en houtafval.</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding binnen Art. 1, kan slechts worden verleend mits wordt aangetoond dat groenbuffer conform Art.2 'Bufferzone' reeds gerealiseerd werd. Uiterlijk het plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP moeten de bufferstroken integraal beplant zijn.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat de piste van slooptransport van de afvoer en/of aanvoer van materialen onderzocht is.</p> <p><u>Geluidsscherm</u></p> <p>Er moet een geluidsscherm worden geplaatst met een hoogte van minstens 3,5 meter langsheen de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zonegrens. Deze muur kan enkel onderbroken worden in functie van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer en/of voor langzaam verkeer. Dit geluidsscherm heeft als doel de geluidsafscherming van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de omgeving. Elke aanvraag voor omgevingsvergunning voor Art.1, moet de aanvraag voor de realisatie van dit geluidsscherm omvatten of aantonen dat het geluidsscherm reeds is voltooid. Het geluidsscherm moet worden gerealiseerd als een verticale constructie met geluidswerende isolatie. Het maaiveld mag niet worden opgehoogd.</p> <p>Het geluidsscherm moet langs de zijde die grenst aan de groenbuffer bekleedt worden met muurbedekkende beplanting zodat een maximale integratie in de groenbuffer wordt verzekerd.</p> <p>1.3 Bouwvrije zone </p> <p>Alle handelingen en werken ter uitvoering van toegelaten functies zoals vermeld onder '1.1 Bestemming' zijn toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone aangeduid op het grafisch plan zijn volgende inrichtingen en activiteiten niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebouwing. 	<p>Het aantonen dat de piste van slooptransport van de afvoer en/of aanvoer van materialen onderzocht is (bv. resultaat van gespreken en onderzoeken los van de vergunningsaanvragen) , gebeurt (volledig) in de verantwoordingsnota. van de omgevingsvergunningaanvraag.</p> <p>Het geluidsscherm/keermuur heeft als doel het voorkomen dat opgeslagen materiaal buiten het terrein terecht komt maar zal ook zorgen voor windreductie op het terrein, beperking van stofverspreiding, afschermen van geluid en een visuele buffering naar de omgeving.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none">• breekinstallatie voor het breken en/of zeven van puin.• een betoncentrale.	

2 Bufferzone

Categorie van gebiedsaanduiding: *BEDRIJVIGHEID*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>2.1 Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenbuffer van minimaal 5m breed bestaande uit hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming en landschappelijke inpassing van de bedrijvigheid t.a.v. de omgeving</p> <p>2.2 Inrichting</p> <p>De zone van het publiek domein telt niet mee in de berekening van de breedte van de buffer. De groenbuffer bedraagt minimum 5m doch dit kan plaatselijk meer zijn.</p> <p>De zone voor groenbuffer wordt beplant met een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, struikenlaag en schermbeplanting. De groenbuffer moet aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De vegetatiesoorten moeten zodanig gekozen worden dat de groenbuffer op termijn een hoogte van minstens 3,5m kan bereiken. De laagste vegetatie (grassen en kruiden wordt aangebracht aan de plangrens, de hogere beplanting wordt opgericht nabij de keermuur.</p> <p>Maximaal twee toegangen/doorgangen voor gemotoriseerd verkeer in functie van de activiteiten in Art.1. zijn toegelaten. Deze doorsteken moet loodrecht georiënteerd zijn t.o.v. de bufferstrook. Deze mogen enkel worden gerealiseerd aangrenzend aan die zone van Art. 1 die niet is aangeduid als bouwvrije zone</p> <p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op herbouw, nieuwbouw en/of uitbreiding binnen Art.1, kan slechts worden verleend voor zover deze aantoont dat de zone Art.2 'Bufferzone' reeds gerealiseerd werd. Uiterlijk het plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP moeten de bufferstroken integraal beplant zijn.</p>	 <p>De opbouw van de beplanting in de buffer zal bestaan uit een muurbedekkende beplanting tegen de keermuur, houtige gewassen (struiken/bomenrij), grassen en kruiden.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer van het gebied zijn toegelaten, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd, ze passen binnen een integraal waterbeheer en voor zover ze geen fundamentele afbreuk doen aan de bufferende functie van de groenbuffer. De continuïteit van de buffer mag niet gehypothekeerd worden.</p>	<p>Aan de voorzijde van het bedrijf, grenzend aan de Eindestraat, bevindt zich een brede (20m) groenbuffer waarbinnen de waterbuffering kan georganiseerd worden, met behoud van visuele buffering van het bedrijf. In de smallere groenbuffers zal het natuurtechnisch niet mogelijk zijn de groenbuffer én de waterbuffer te realiseren.</p>

© Antea Group 2021

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.