



ADVIES
VAN 28 FEBRUARI 2018
OVER HET VOORONTWERP GEWESTELIJK RUP
GENK-ZUIDWEST TERMIEN KAATSBEK N702

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	DOELSTELLINGEN RUP: AFSTEMMING WITBOEK BRV.....	3
IV.	DEELGEBIED 1 - GENK-ZUIDWEST	4
V.	DEELGEBIED 2 - TERMIEN	5
VI.	DEELGEBIED 3 - KAATSBEEK N702.....	6

I. SITUERING

1. SARO ontving op 31 januari 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Genk-Zuidwest Termien Kaatsbeek N702'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 28 februari 2018, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. De Vlaamse Regering nam op 23 april 2004 een beslissing over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA), waaronder de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor tien nieuwe bedrijventerreinen in het economisch netwerk Albertkanaal. Het nieuwe watergebonden bedrijventerrein 'Genk-Zuidwest' is één van deze projecten. Het bedrijventerrein 'Termien' werd aangeduid als een te herstructureren bestaand bedrijventerrein. Beide planprocessen werden in de loop van 2005 opgestart, maar in 2007 stopgezet omwille van het ontbreken van een plan-MER-rapport. Voor het gebied 'Kaatsbeek N702' werd vastgesteld dat het gebied, aansluitend bij het stedelijk planinitiatief, dient te worden herbestemd en niet langer voor bedrijvigheid in aanmerking dient te komen.

Het coördinatieplatform ENA besliste in 2011 het planproces voor 'Termien' planmatig te koppelen aan dat van 'Genk-Zuidwest'. Op 17 juli 2015 besliste de Vlaamse Regering om het lopende planproces voor Genk-Zuidwest en Termien verder te zetten, waardoor ook de aanleg van de Spartacuslijn 2 op deze plaats planologisch mee mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast besliste de Vlaamse Regering de herbestemming van Kaatsbeek als natuurgebied te koppelen aan één van de geplande planningsprocessen binnen de cluster Genk Zuid.

3. Het voorliggend voorontwerp RUP omvat drie deelgebieden.

Het eerste deelgebied 'Genk-Zuidwest' (oppervlakte ruim 50 ha) is gelegen in Diepenbeek en wordt begrensd door het Albertkanaal (ten noorden), het bestaande bedrijventerrein Genk-Zuid (ten oosten), de N702 (ten zuiden) en de sluis van Diepenbeek. Het grootste deel van dit deelgebied wordt met voorliggend RUP herbestemd van 'bosgebied' naar 'bedrijventerrein met watergebonden karakter'. Enkel het westelijke deel behoudt de bestemming bosgebied (met bijkomend een overdruk Grote Eenheid Natuur (GEN)). Aan de zuidrand van het deelgebied wordt een strook voor spoorinfrastructuur ingekleurd: hier wordt de aanleg van de Spartacuslijn voorzien en is ruimte voor de bestaande beek. Tussen de zone voor spoorinfrastructuur en het bedrijventerrein wordt tevens een strook 'gemend openruimtegebied' voorzien.

Deelgebied 2 'Termien' is gelegen in Diepenbeek en Genk ten noorden van het Albertkanaal, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Genk-Zuid. Het deelgebied (ca. 5ha) is voor het overgrote deel gelegen in het SBZ-gebied 'De Maten' en wordt met voorliggend RUP grotendeels herbestemd van 'natuurgebied' naar 'industriegebied voor gemeente bedrijvigheid'. Er wordt in functie van de natuurwaarden in 'De Maten' en het Diepenbekerbos een smalle strook 'overdruk natuurbuffer' voorzien. Daarnaast wordt de kleine zone met bestemming industriegebied herbestemd naar natuurgebied met een overdruk GEN.

Het derde deelgebied 'Kaatsbeek N702' (ca. 19 ha) omvat de beekvallei van de Kaatsbeek en

omliggende percelen, gelegen tussen het bedrijventerrein Genk-Zuid (ten noorden) en het natuurgebied (ten zuiden van de Kaatsbeek). Het betreft een effectief overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijk deel wordt herbestemd van 'industriegebied' naar 'bosgebied met overdruk GEN'. Deze herbestemming kadert binnen het Signaalgebied 'Kaatsbeek Zuid'. In het noorden wordt een ruime strook herbestemd van 'industriegebied' naar 'gemengd bedrijventerrein met overdruk natuurbuffer'.

Alle deelplannen omvatten ook een grenscorrectie aan de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.

4. In functie van het ENA als geheel en specifiek voor het voorliggende plan zijn verschillende milieueffectonderzoeken uitgevoerd: plan-MER Termien (goedgekeurd op 04/03/2012), plan-MER Genk-Zuidwest (goedgekeurd op 24/03/2012), plan-MER Spartacuslijn 2 (goedgekeurd op 08/02/2013), globaal plan-MER 'Bedrijventerreinen die deel uitmaken van het Economisch Netwerk Albertkanaal' (goedgekeurd op 20/06/2014). Omwille van de ligging van het deelgebied 'Termien' in SBZ-gebied werd in de plan-MER-rapporten voor Termien en Genk-Zuidwest tevens een passende beoordeling opgenomen. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is in opmaak.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad erkent dat voorliggend RUP het resultaat is van het gevoerde vooroverleg in het kader van de gewenste ontwikkeling en geïntegreerde visie voor de uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

SARO erkent tevens dat voorliggend RUP uitvoering geeft aan de beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 om het planproces voor Genk-Zuidwest en Termien verder te zetten en de herbestemming van Kaatsbeek hieraan te koppelen.

De raad heeft echter nog diverse fundamentele bemerkingen bij voorliggend RUP en dringt aan op een verdere onderbouwing van de doelstellingen inzake de uitwerking van het ENA-project in afstemming met de ruimtelijke doelstellingen van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (zie deel III).

Daarnaast formuleert de raad ook per deelgebied diverse bemerkingen. Voor het deelgebied 'Genk-Zuidwest' wijst de raad op de voorziene natuurinname, de impact op het SBZ-gebied en de daaruit resulterende stringente doorvertaling van milderende maatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften. De raad gaat verder in op de uitwerking van de noodzakelijke buffering van het bedrijventerrein en wijst tot slot op de onduidelijkheid inzake natuurcompensatie (zie deel IV).

Wat het deelgebied 'Termien' betreft wijst de raad op de noodzakelijke milderende maatregelen in functie van de inname van SBZ-gebied. Daarnaast wijst de raad op het gebrek aan afstemming van de stedenbouwkundige voorschriften met de voorschriften voor het naastgelegen 'af te werken' bedrijventerrein. Tot slot vraagt de raad te verduidelijken in hoeverre de passende beoordeling nog actueel is (zie deel V).

Voor het deelgebied 'Kaatsbeek N702' ondersteunt SARO de voorziene bestemmingswijzigingen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie deel VI).

Standpunt BBL en Natuurpunt:

'BBL en Natuurpunt adviseren het RUP voor deelplannen 1 (Genk-Zuidwest) en 2 (Termien) negatief, en voor deelplan 3 (Kaatsbeek N702) positief, maar dit kan niet als feitelijke compensatie beschouwd worden, want het gebied is de facto onbebouwbaar. Deelplan 2 situeert zich in Natura 2000 gebied (De Maten), en is in strijd met de aangeduide voorlopige zoekzone (versie 2) voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen (IHDs). Ook deelplan 3 is biologisch zeer waardevol, doch situeert zich buiten het Natura 2000 gebied. Niettemin bevindt De Maten, wind-afwaarts gelegen van het geplande industriegebied, zich in de invloedssfeer ervan, temeer van atmosferische deposities die sterk

afhankelijk zijn van de aard van activiteiten die op het terrein ontplooid worden. Het MER houdt daarmee onvoldoende rekening.

Tot slot gaat het planproces voor deelplannen 1-2 voorbij aan de evaluatie en actualisatie van het actieprogramma ENA op basis van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, zoals voorzien in het door de Vlaamse regering goedgekeurde Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dergelijke evaluatie gaat verder dan het onderzoek naar de economische wenselijkheid en het in kaart brengen van de milieueffecten; of naar de nieuwe ruimtelijke principes inzake logistiek; het moet evenzeer aandacht schenken aan principes zoals bijvoorbeeld 'kernegebieden (VEN en NATURA 2000) verzekeren', 'ruimtelijk uitbreiden als uitzondering', en 'ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik'. Die afgesproken oefening ontbreekt, doch is cruciaal, temeer omdat het GRUP voorziet in het creëren van bijkomend aanbod ('ijzeren voorraad'), ten koste van zeer waardevolle natuur (De Maten), terwijl er nog watergebonden terreinen in Limburg beschikbaar zijn (bv. voormalige Ford-site te Genk, centrale te Langerlo, geplande Kolenhaven te Lummen, Zwartenhoek te Ham, enz.), en er zich op heden geen kandidaat-bedrijven aandienen.'

III. DOELSTELLINGEN RUP: AFSTEMMING WITBOEK BRV

6. De Vlaamse Regering opteerde met haar beslissing van 17 juli 2015 voor de verdere aanpak van ENA via een tweesporenbeleid waarbij zowel wordt ingezet op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen als op de ontwikkeling van bijkomende bedrijvigheid. Voorliggend RUP kadert in het 'uitbreidingsspoor'.

Het ENA is in het RSV geselecteerd als belangrijk gebied om het aanbodbeleid van bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen op Vlaams niveau te realiseren. Voor het gezamenlijk aanbodbeleid - door de Vlaamse overheid, de provincies en de gemeenten - gaat het RSV uit van 700 ha bijkomend te bestemmen bedrijvigheid. Volgens de toelichtingsnota blijkt er evenwel kwantitatief een ruime vork te bestaan voor wat de theoretische taakstelling aan bijkomende bedrijventerreinen betreft: *'Binnen het proces voor de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal werd daarom gekozen voor een benadering die zoekt naar ruimtelijke potenties op het terrein in plaats van naar een vooropgesteld aantal hectares bedrijventerreinen.'*¹

7. Daarnaast keurde de Vlaamse Regering op 30 november 2016 ook het Witboek BRV goed. Het Witboek BRV beoogt een ruimtelijke transitie en kondigt aan dat - in plaats van in te zetten op de aansnijding van de open ruimte - zal worden gefocust op de transformatie van het ruimtebeslag op basis van ruimtelijk rendement.² Er zal worden ingezet op het beter benutten van het bestaand ruimtebeslag alsook op het neutraliseren van sommige delen van de juridische voorraad voor harde bestemmingen én op herlokalisatie of ruimtelijk herstel (mits flankerende maatregelen/compensatie).

Voor het ENA stelt het Witboek BRV (pag. 68, 71) de verdere ontwikkeling van het ENA voorop door middel van het opdrijven van de territoriale performantie en het uitspelen van de multimodale troeven: *'De ontwikkelingskansen van het Economisch Netwerk Albertkanaal worden zo veel mogelijk benut door rendementsverhoging en door gepast in te spelen op economische herstructurering in de ruimere regio rond het Albertkanaal.'*

Het Witboek BRV (pag. 93) gaat verder uit van de opmaak van een beleidskader 'logistiek netwerk': *'Het beleidskader zal onder meer expliciteren hoe er wordt omgegaan met lopende planprocessen inzake logistiek in het kader van het RSV (o.a. afbakening zeehavengebied Antwerpen, ENA).'* Voor het ENA formuleert het Witboek BRV tevens volgende aanzetten tot actieprogramma: *'doorvertaling van de conclusies van de evaluatie en actualisatie van het actieprogramma ENA op basis van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes'* en *'bepalen van te ontwikkelen terreinen op basis van een kansenkaart voor regionaal logistieke knooppunten'*.

¹ Toelichtingsnota, pag. 16

² 3 ha bijkomend ruimtebeslag per dag tegen 2025 en 0 ha bijkomend ruimtebeslag per dag tegen 2040.

8. De raad stelt vast dat op heden nog geen beleidskader 'logistiek netwerk' werd opgemaakt en dat ook de voorziene actualisatie van het actieprogramma ENA nog niet werd doorgevoerd. Toch wordt met voorliggend RUP gekozen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen binnen het ENA-netwerk. Het voorliggend dossier toont niet aan dat een afgewogen keuze is gemaakt tussen de mogelijke rendementsverhogingen op bestaande bedrijventerreinen binnen het ENA en het aansnijden van open ruimte.

IV. DEELGEBIED 1 - GENK-ZUIDWEST

9. Het deelgebied Genk-Zuidwest wordt grotendeels herbestemd van bosgebied naar bedrijvigheid. De toelichtingsnota (pag. 21) verduidelijkt dat het terrein *'een bijzonder strategische locatie vormt voor het ontwikkelen van hoogwaardige watergebonden bedrijvigheid.'* Het bedrijventerrein moet worden ingericht en aantrekkelijk gemaakt voor bedrijven die optimaal gebruik maken van het kanaal: *'Enkel bedrijven met een specifiek bedrijfsprofiel (watergebonden, intensief ruimtegebruik, grenswaarden lucht- en geluidemissies, ...) kunnen er een vestigingsplaats krijgen.'* Niet-watergebonden logistieke activiteiten en bedrijven die een vestiging aan de waterweg enkel gebruiken voor het gebruik van het water als onderdeel van het productieproces worden uitgesloten.
10. Omwille van de inname van waardevolle natuur en de nabijheid van het SBZ 'De Maten' worden in het plan-MER voor het watergebonden bedrijventerrein diverse specifieke milieumaatregelen geformuleerd. De passende beoordeling concludeert *'dat de aanleg en exploitatie van het regionaal bedrijventerrein geen aanleiding zal geven tot significant negatieve effecten op het SBZ 'De Maten', mits toepassing van de nodige milderende maatregelen'*.
De toelichtingsnota (pag. 77) geeft een overzicht van de milderende maatregelen uit de relevante plan-MER's en de passende beoordeling voor alle disciplines en specifiek voor het beperken van luchtemissies en geluid.
11. De raad stelt vast dat de milderende maatregelen grotendeels letterlijk worden overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften; waardoor geen volwaardige ruimtelijk doorvertaling gebeurde van de milderende maatregelen naar voorliggend RUP.

Zo worden de vooropgestelde maximale geluids- en emissieniveaus overgenomen, alsook de minimumafmetingen voor de diverse bufferzones en/of bermen. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt tevens een verbod op luidruchtige activiteiten ('s avonds en 's nachts) opgenomen. Installaties die geurhinder kunnen veroorzaken worden generiek uitgesloten. Een aantal milderende maatregelen worden als inrichtingsprincipe ingeschreven (o.a. bepaling inzake gemeenschappelijke overslagzone en inzake de inplanting van gebouwen in relatie tot hun bouwhoogte).

SARO merkt op dat voor een aantal milderende maatregelen wel een beperkte doorvertaling is gebeurd, maar daarbij zijn er tal van onduidelijkheden. Zo bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat in functie van het beperken van luchtemissies maximaal 10% van de totale terreinoppervlakte kan worden ingenomen voor industriële activiteiten. Het is voor de raad onduidelijk op basis waarvan dit percentage werd bepaald. Het plan-MER gaat er bijvoorbeeld van uit dat watergebonden activiteiten voor 30% uit industriële activiteiten bestaan en 70% uit logistieke activiteiten. Daarnaast wordt een fasering in minstens twee fasen voorzien waarbij de eerste fase niet meer dan de helft van de totale oppervlakte bestemde bedrijvigheid kan omvatten. De tweede (en volgende) fase kan maar worden aangevat nadat de ecologische corridor is gerealiseerd (i.f.v. behoud ecologische netwerkrelaties) en bindende overeenkomsten zijn afgesloten over de ingebruikname van de totaliteit van de gronden in fase 1. Hierop wordt een uitzondering voorzien: de gelijktijdige uitvoering van grondwerken voor het gehele terrein is wel toegelaten. De raad meent dat deze voorschriften onvoldoende duidelijk zijn en te weinig garanties bevatten voor een daadwerkelijke fasering van oost naar west (dit in functie van het zo

lang mogelijk behoud van de westelijk gelegen waardevolle schrale graslanden).

Dit alles leidt er toe dat in de stedenbouwkundige voorschriften zodanige restricties worden ingevoerd voor de geplande bedrijvigheid dat het voor de raad zeer de vraag is of de bedrijvigheid op Genk-Zuidwest nog wel op een volwaardige manier ontwikkeld kan worden, dan wel of de realisatie van een bedrijventerrein ter plaatse überhaupt wenselijk is gelet op het feit dat met voorliggend RUP maximaal 10 % van de totale terreinoppervlakte kan worden ingenomen voor industriële activiteiten. Er wordt op plan een bedrijventerrein ingekleurd maar het is zeer onduidelijk in hoeverre dit bedrijventerrein ook effectief zal kunnen worden gerealiseerd.

De raad ondersteunt ook de gehanteerde werkwijze niet waarbij milieunormen worden gebetonneerd in stedenbouwkundige voorschriften waardoor deze maar pas via een openbaar onderzoek gewijzigd kunnen worden. Milieunormen worden immers geregeld bij VLAREM, waarmee algemene en bijzondere voorwaarden worden gesteld aan hinderlijke inrichtingen en activiteiten ter beperking van hinder, milieuverontreiniging en veiligheidsrisico's. Onder impuls van nieuwe studies van best beschikbare technieken is deze VLAREM een sterk evoluerende reglementering die rechtstreekse doorwerking kent in elk omgevingsvergunning in Vlaanderen. De raad meent dan ook dat - zoals in onderhavig dossier- gedetailleerde milieunormen niet thuishoren in de eerder statische stedenbouwkundige voorschriften van een RUP.

12. Verder wordt in het deelgebied Gent-Zuidwest een strook 'gemend openruimtegebied' voorzien. Dit gemend openruimtegebied wordt met heel wat bufferfuncties opgeladen: a) deze zone doet dienst als ecologische corridor, b) heeft een functie inzake visuele en geluidbuffering, c) omvat de bestaande hoogspanningslijn en d) staat (samen met de zone voor spoorinfrastructuur) in voor de globale buffering van het bedrijventerrein naar de omgeving. De toelichtingsnota (pag. 84) erkent dat de grote verscheidenheid aan voorkomende functies in en nabij de corridor ingrijpt op de inrichting van deze zone.

De raad vraagt zich af in hoeverre deze zone aldus haar waarde als ecologische corridor ten volle kan waarmaken. Daarnaast is het voor SARO niet duidelijk of de noodzakelijke globale buffering van het bedrijventerrein op voldoende en volwaardige wijze werd uitgewerkt. De toelichtingsnota (pag. 85) geeft immers aan dat de deels open en deels beboste ruimte ten zuiden van de N702 (buiten het plangebied) functioneert als een buffer voor de woonkernen Rooierheide en Lutselus en dat '*de optimalisatie van deze buffering dient te gebeuren in een afzonderlijk proces*'.

13. Tot slot wijst de raad op de onduidelijkheid inzake de vereiste natuurcompensatie. Met voorliggend RUP gaat in totaal netto 43 ha bosgebied verloren, in hoofdzaak in het deelgebied Genk-Zuidwest. Er komt in totaal netto 10 ha natuurgebied en gebied voor overig groen bij. De toelichtingsnota geeft niet duidelijk aan in hoeverre een compensatie verschuldigd is wegens het verlies aan bosgebied. Op pagina 68 wordt enkel gesteld dat '*indien de schrale graslanden (gelegen in het deelgebied Genk-Zuidwest) verloren gaan, dient het verlies van deze vegetaties (waarvoor volgens het Natuurdecreet verbodsbepalingen gelden) elders te worden gecompenseerd tenzij men zich kan beroepen op de uitzonderingsbepaling betreffende de regelmatige stedenbouwkundige vergunning na advies van het agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Op die manier wordt voldaan aan het stand-still principe en de zorgplicht van het Natuurdecreet.*'

Er is momenteel dus geen duidelijkheid over de locaties waar de eventuele compensatie zal moeten worden gerealiseerd. De raad dringt er op aan dat deze compensatie wordt geconcretiseerd in het kader van dit planningsproces.

V. DEELGEBIED 2 - TERMIEN

14. Het deelgebied Termien ligt bijna volledig in SBZ-gebied en wordt grotendeels herbestemd van natuurgebied naar industriegebied. Ook hier concludeerde de passende beoordeling dat de aanleg en exploitatie van het bedrijventerrein geen aanleiding zal geven tot significant negatieve

effecten op het SBZ, op voorwaarde dat de nodige milderende maatregelen worden toegepast. De toelichtingsnota (pag. 70) verduidelijkt dat voor Termien bijkomend werd gesteld dat *‘verdere grenscorrecties van het SBZ-H ter hoogte van het plangebied niet wenselijk zijn omdat ze vermoedelijk zullen leiden tot significant negatieve effecten. Bij verdere grenscorrecties zal een niet groene bestemming steeds dichterbij de meest waardevolle delen van de SBZ komen’*.

De diverse milderende maatregelen uit het plan-MER en de passende beoordeling worden samengevat in de toelichtingsnota (pag. 90-92). Het betreft grotendeels dezelfde maatregelen als voor het deelgebied Genk-Zuidwest. Zo bepalen de stedenbouwkundige voorschriften tevens dat maximaal 10% van de totale terreinoppervlakte kan worden ingenomen voor industriële activiteiten. Gelet op de beperkte oppervlakte van de voorzienene bedrijvigheid (3,2 ha) meent de raad dat een volwaardige invulling als industrieterrein aldus onmogelijk wordt gemaakt.

15. Bovendien meent de raad dat dit voorschrift getuigt van een gebrek aan afstemming met de stedenbouwkundige voorschriften voor het naastgelegen ‘af te werken’ bedrijventerrein Genk-Zuid. Het BPA Nijverheidszone Albertkanaal I bepaalt dat dit bedrijventerrein bestemd is voor het oprichten van ambachtelijke bedrijven en/of kleine en middelgrote ondernemingen, alsook voor het oprichten van kleine, opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.³ Daarnaast kunnen er vervuilende en/of milieubelastende industrieën worden opgericht. De raad benadrukt het belang van coherentie en afstemming van de stedenbouwkundige voorschriften.
16. Volledigheidshalve stelt de raad vast dat de passende beoordeling voor het deelgebied Termien werd opgemaakt in 2010, dus voordat het IHD-besluit met doelen werd goedgekeurd. De raad vraagt tevens aandacht voor de recente ontwikkelingen in dit gebied waarbij de terreinen ondertussen onder beheer staan in functie van de realisatie van het heidetype 2310-2330. Hieromtrent werden in de passende beoordeling geen specifieke maatregelen geformuleerd.

VI. DEELGEBIED 3 - KAATSBEEK N702

17. Voor het deelgebied Kaatsbeek besliste de Vlaamse Regering dat dit niet langer voor bedrijvigheid in aanmerking komt en in die zin herbestemd moet worden. Het gebied wordt aldus grotendeels ingekleurd als bosgebied, met uitzondering van een strook gemengd bedrijventerrein met overdruk natuurbuffer.
18. De raad stelt vast dat in deze strook industriegebied *‘het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen, het realiseren van ontsluitingsinfrastructuur, verhardingen en installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie niet is toegelaten’*. De overdruk natuurbuffer bepaalt bovendien dat deze zone moet worden ingericht als ruimtelijke buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en het naastgelegen bosgebied. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico’s. Een feitelijke invulling als gemengd bedrijventerrein wordt aldus onmogelijk gemaakt. De raad kan dit ondersteunen.

³ <https://www.genk.be/bpanijverheidszonealbertkanaal1>