

5. Toelichting per deelplan

5.1. Deelplan Broosveld –nieuwe voetballocatie

5.1.1. Situering - deelplan Broosveld

Het plangebied ligt nabij de kern van Alken, ten noorden langsheen de Expressweg (N80), achter de woonbebouwing langs de Stationsstraat.

Afbeelding 12: situering deelplan Broosveld



5.1.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Broosveld

De afbakening van het plangebied volgt de grens van de bestemmingszone 'woongebied met landelijk karakter' van het gewestplan in het noordwesten en noordoosten. In het noordoosten valt deze grens grotendeels samen met de achterste perceelgrenzen van de woningen in de Stationsstraat, behoudens voor enkele diepe woonkavels.

In het zuiden komt de RUP-grens tot tegen het domein van de Expressweg (perceelgrens).

In het zuidwesten raakt de grens aan de Hoge Hofweg, zoals opgenomen als buurtweg nr. 42 in de Atlas der Buurtwegen. In het noordwesten loopt de grens dwars door de huidige perceelstructuur. Hier is de benodigde breedte voor twee volwaardige voetbalvelden met de nodige tussenruimte (circulatie, dog-outs) en een groenbuffer van 15m breed bepalend voor de grens van het RUP.

Afbeelding 13: afbakening deelplan Broosveld



5.1.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld

Het betreft een zoekzone die bedoeld is om als nieuwe voetbalsite voor de fusieclub te ontwikkelen. Dit is de hoofddoelstelling van het plan.

5.1.4. Bestaande toestand - deelplan Broosveld

Het gebied ligt achter de woningen in de Stationsstraat en Broosveldstraat en komt tot nagenoeg tegen de Expressweg (N80). Via een bestaand insteekwegje (Hoge Hofweg) is het gebied ontsloten naar Broosveldstraat, en zo naar de Stationsstraat. Langsheen de Broosveldstraat bevinden zich enkele eengezinswoningen. Langsheen de Stationsstraat is er een gemengd bebouwingslint met woningen, handel en diensten, waaronder een supermarkt. Aan de overzijde van de Stationsstraat ligt het bedrijventerrein Kolmen. Wat verder naar het noorden ligt de spoorweg, met het station Alken ter hoogte van de Stationsstraat. Deze omgeving wordt beschouwd als onderdeel van het hoofddorp Alken. De Expressweg, die verhoogd ligt t.o.v. de Stationsstraat, wordt wel als grens van het eigenlijke centrum van Alken aangevoeld.

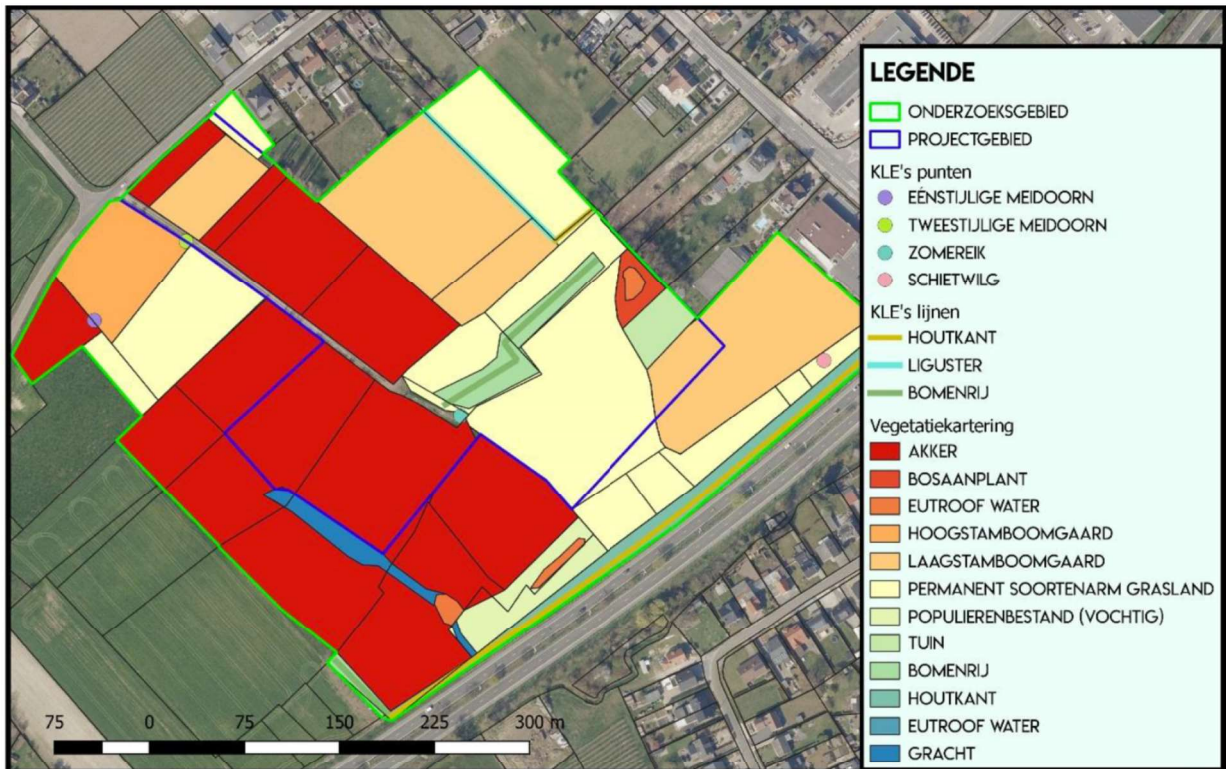
Het plangebied omvat vnl. landbouwgronden, graslanden, een populierenrij, diepe tuindelen en enkele kleinschalige laagstamboomgaarden die onderdeel uitmaken van een kleinschaliger landbouwlandschap tussen de spoorweg en de Expressweg.

Een nagenoeg permanente natte zone tussen het plangebied en de Expressweg watert onder de Expressweg door naar de Simsebeek, die aan de zuidzijde van de Expressweg loopt.

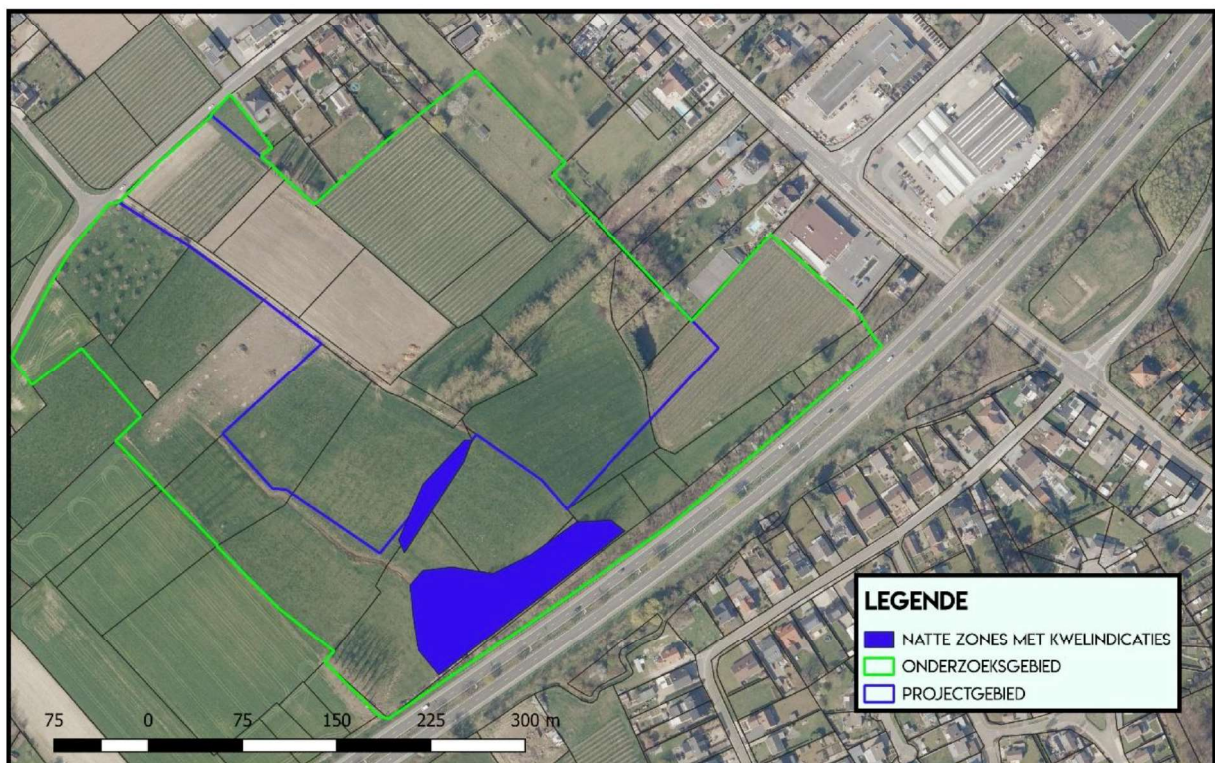
Afbeelding 14: bestaande toestand deelplan Broosveld



I.f.v. de mer-screening werd een inventarisatie van de vegetaties en onderzoek naar de bodemprofielen uitgevoerd. De conclusie uit het vegetatie-onderzoek is dat de botanische waarde van de omgeving beperkt is. Er komen geen zeldzame habitats voor in en om het plangebied. Er zijn geen regionaal belangrijke biotopen (RBB's) of Europees beschermde habitats aanwezig. Er werden geen soorten aangetroffen die ingedeeld zijn in categorie 3 van het soortenbesluit. De ecologische waarde is als halfopen landbouwgebied te benoemen als middelmatig. De aanwezigheid van een monumentale zomereik, de tweestijlige meidoorn, de populierenrij (in de zoekzone), en een oude hoogstamboomgaard, houtkant langs de N80, en poelen en gracht (aansluitend bij de zoekzone) hebben nog een landschapsecologische waarde of potentie.



Uit het onderzoek van de bodemprofielen wordt geconcludeerd dat het plangebied gelegen is op een licht vochtige zandleembodem. De echt natte zones in het onderzoeksgebied zijn gelegen buiten het plangebied. Er zijn geen indicaties gevonden van kwelzones in het plangebied. Infiltratie van regenwater is door de bodemspecifieke kenmerken lokaal problematisch, maar dit is eigen aan de streek (vochtig Haspengouw).

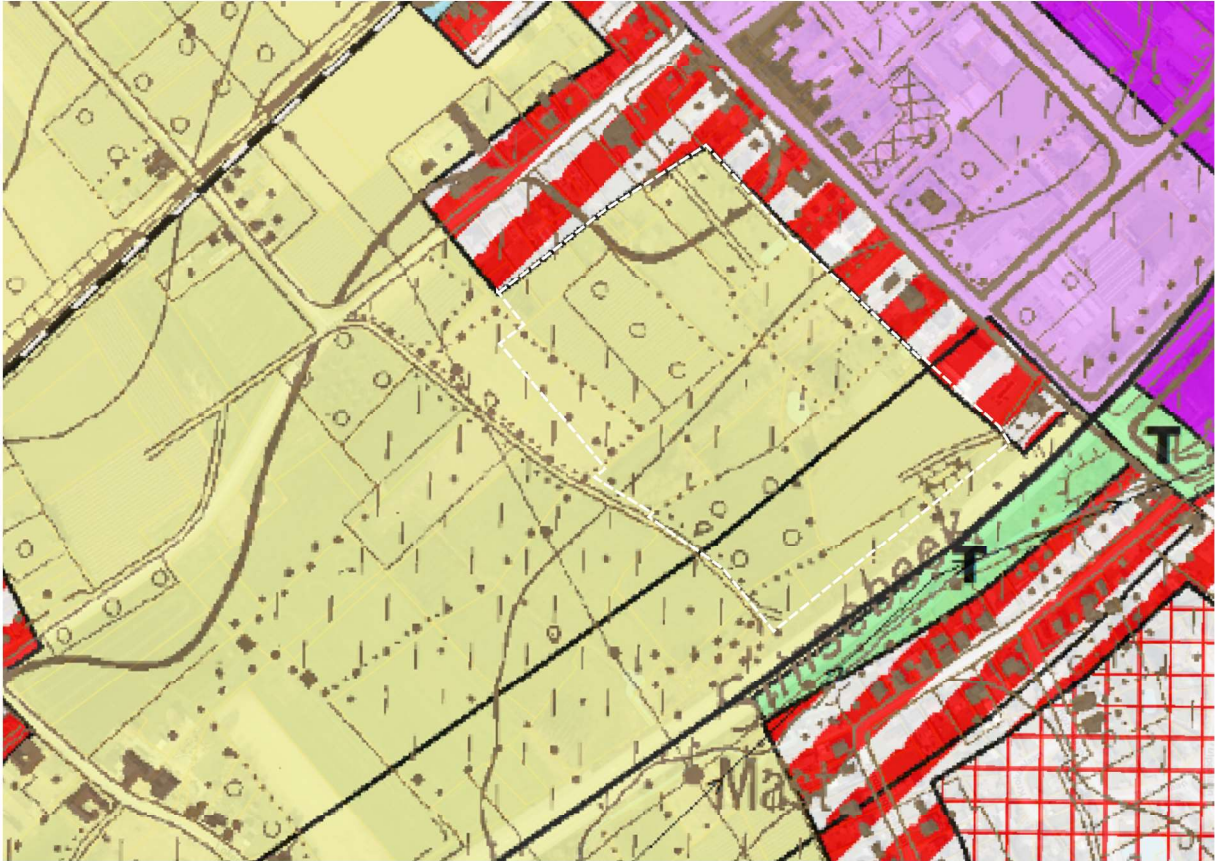


5.1.5. Huidige bestemming - deelplan Broosveld

Het gebied is in het gewestplan Hasselt-Genk bestemd als agrarisch gebied. Langsheen de Expressweg is een strook in overdruk aangeduid als gebied voor windmolenpark (BVR 06/10/2000). De zuidrand van het (indicatief aangeduide) plangebied valt binnen deze strook.

Het agrarisch gebied is als dusdanig herbevestigd. Het betreft ca. 8,2 ha.

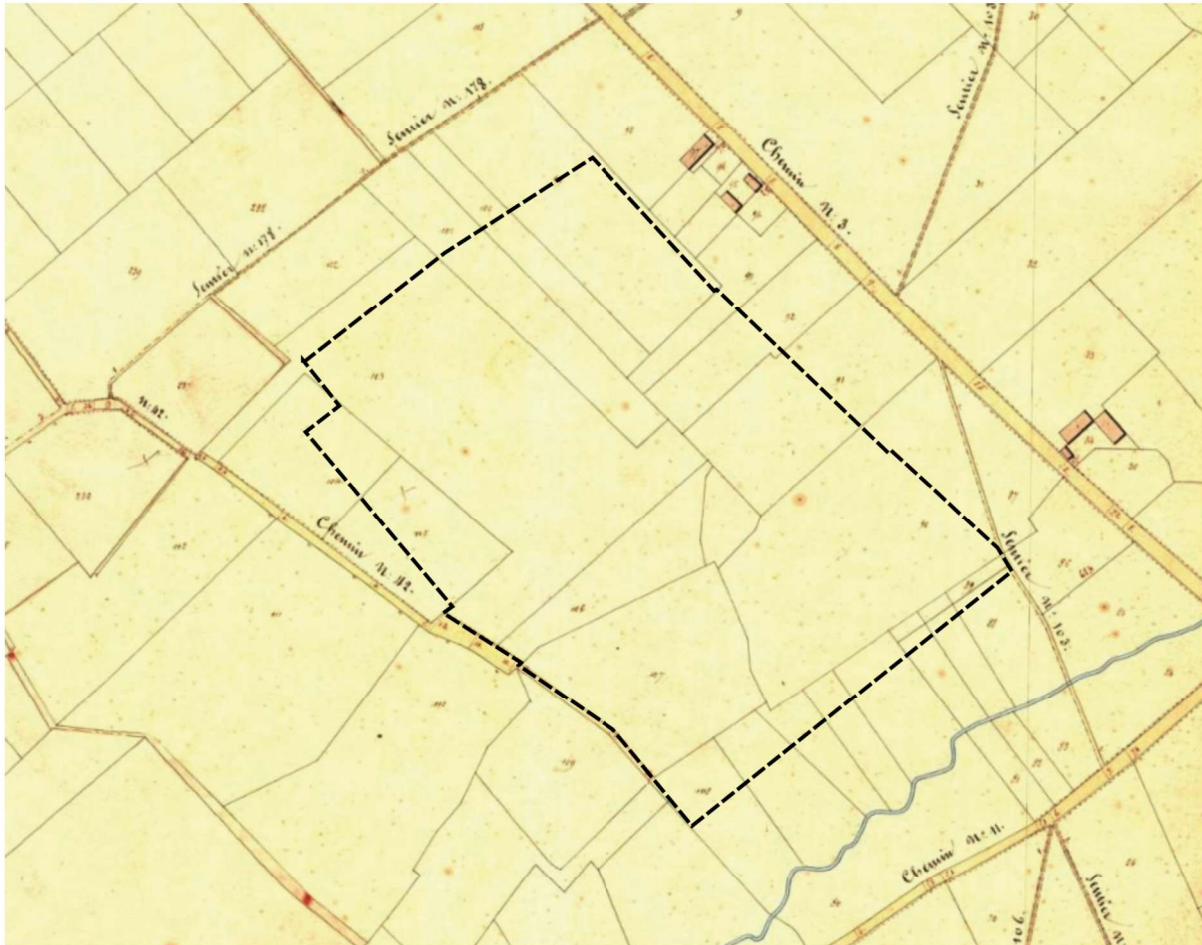
Afbeelding 15: huidige bestemming deelplan Broosveld



5.1.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Broosveld

In de Atlas der Buurtwegen is de Hoge Hofweg – de weg die in het plangebied loopt - opgenomen (buurtweg nr. 42). Deze is deels herkenbaar als onverharde landwegel.

Afbeelding 16: uittreksel Atlas der Buurtwegen – deelplan Broosveld



5.1.7. Planopties - deelplan Broosveld

Ongeacht of er (meteen) een volwaardige 4^{de} speelveld, dan wel een oefenterrein, wordt voorzien, moet de benodigde ruimte voor een volwaardig 4^{de} speelveld in het plangebied worden voorzien. Er moet voldoende parking worden voorzien bij de voetbalsite zelf. Een parking van 200 parkeerplaatsen is daarbij vooropgesteld. Dit is ruim voldoende volgens de behoefteninschatting (zie mer-screening in de scopingsnota).

Ook moet rekening worden gehouden met een landschappelijke inpassing/overgang t.o.v. de open ruimte en de voorliggende woningen. De inname van tuinen van de woningen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Het betreft een volledig nieuw te ontwikkelen voetbalsite. Daarom kan een volledig nieuwe inrichting worden uitgewerkt. Om een zo compact mogelijke afbakening van het plangebied te bewerkstelligen en de functionaliteit als voetbalsite af te kunnen toetsen, werd in de scopingsfase een inrichtingsstudie gemaakt.

Het RUP heeft echter niet tot doel deze inrichting concreet vast te leggen.

/infiltratievoorziening) en paden worden geïntegreerd. Beperkte delen van de diepe tuinen van de woningen vallen binnen deze groenbuffer. In overleg met de eigenaars zal worden nagegaan of deze delen worden overgedragen naar de gemeente of door de eigenaar zelf worden aangelegd als groenbuffer in de eigen tuin.

- De parking wordt ontsloten via voorliggende parking van de supermarkt. De volledige parkeerbehoefte van de voetbalsite moet wel op de parking van de voetbalsite zelf worden opgevangen. Hierover is er een principieel akkoord met de supermarkt. De zone voor parking is vastgelegd in het RUP. De parking moet als groene parking worden aangelegd met hoogstammige bomen om hitte-effecten zoveel mogelijk te vermijden.
- De voetweg (Hoge Hofweg) blijft behouden met een breedte zoals vastgelegd in de Atlas der Buurtwegen. Deze voetweg kan gebruikt worden voor fietsers- en voetgangers en als dienstweg naar de voetbalsite.
- De concrete inrichting van de zone voor recreatie wordt niet vastgelegd, dus ook niet of het velden in gras of kunstgras moeten zijn. Er wordt gestreefd naar voldoende flexibiliteit om de inrichting en aard van de velden ook op langere termijn makkelijk te kunnen aanpassen aan de noden van de club zoals die doorheen de tijd kunnen evolueren. De afmetingen laten toe dat zowel volwaardige speelvelden als oefenvelden kunnen ingepast worden. Om ev. samengebruik met, of omvorming voor, andere buitensporten op lange termijn niet uit te sluiten, is het gebied bestemd voor dagrecreatie in open lucht. De mogelijkheden inzake gebouwen zijn beperkt. De voorschriften bepalen ook dat bestaande groenelementen met natuurlijke en/of landschappelijke potentie zoveel mogelijk te behouden zijn. Het optimaal functioneren als sportsite staat evenwel voorop. Dit moet afgewogen en gemotiveerd worden in een vergunningsaanvraag waarin de concrete inrichting van het terrein wordt vastgelegd.

5.1.8. Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Broosveld

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als in overeenstemming met de structuurplannen beschouwd:

- er wordt geen aaneengesloten landbouwgebied (cfr. aanduiding in GRS) aangesneden;
- het betreft de ontwikkeling van een sportvoorziening, die aansluit bij een kern;
- de kern van Alken is als hoofddorp geselecteerd;
- er wordt ca. 8,2 ha herbevestigd agrarisch gebied herbestemd; het planologisch evenwicht kan echter worden hersteld; de als mogelijks te herbestemmen gronden i.f.v. de planologische compensatie een gelijkaardige oppervlakte hebben (zie pt. 5.5). Hierbij wordt er van uitgegaan dat de tuindelen in agrarisch gebied (te herbestemmen naar groenzone) niet gecompenseerd dienen te worden.

5.1.9. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan – deelplan Broosveld

In principe wordt uitgegaan van verwerving van de gronden door de gemeente, waarna een recht van opstal zal worden verleend aan de fusieclub. Er wordt weliswaar een onteigeningplan voorzien zodat de realisatie van het plan niet kan worden gehypothekeerd door één of enkele eigenaars. De regelgeving voorziet hoe dan ook dat een onteigening enkel kan indien voorafgaandelijke geen verwerving in der minne mogelijk is gebleken.

Voor de ontsluiting naar de Stationsstraat zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd overheen de parking van voorliggende supermarkt.

5.1.10. Op te heffen voorschriften – deelplan Broosveld

Door de vaststelling van het RUP worden volgende voorschriften opgeheven binnen de contour van het RUP:

plan	bestemming
gewestplan Hasselt – Genk BS 23/05/1979	agrarisch gebied

5.1.11. Ruimtebalans – deelplan Broosveld

Door de vaststelling van het RUP worden volgende wijzigingen bestemmingscategorieën doorgevoerd t.o.v. de huidige geldende plannen:

bestemmingscategorie	gewestplan	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
landbouw	82.281 m ²	0 m ²	- 82.281 m ²
recreatie (incl. zone voor parking en groenbuffer)	0 m ²	61.284 m ²	+ 61.284 m ²
overig groen	0 m ²	20.997 m ²	+20.997 m ²

5.2. Deelplan huidige voetbalsite Terkoest

5.2.1. Situering - deelplan Terkoest

De site ligt aan de rand van het bebouwd weefsel van de kern Terkoest, langsheen de Eikendreef, en achter de woningen langs de Beukenlaan.

Afbeelding 17: situering deelplan Terkoest

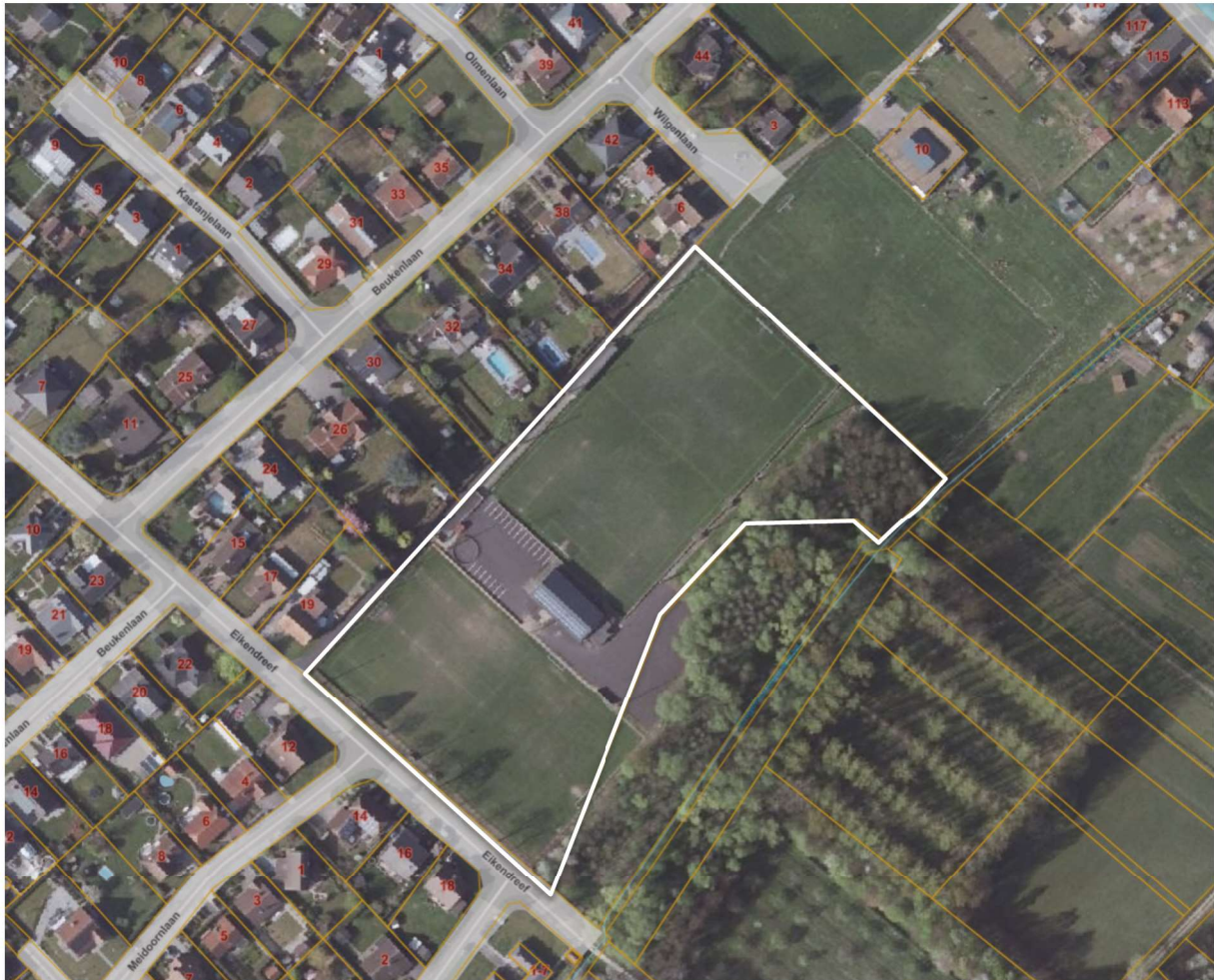


5.2.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest

De grenzen vallen samen met kadastrale perceelgrenzen van het perceel waarop de 2 voetbalvelden en clubhuis zich bevinden. Deze grens valt in het zuiden samen met de grens van de bestemmingszone 'openbaar groen' (Wissebosje) uit het RUP Alken Terkoest.

Het plangebied is ca. 2 ha groot.

Afbeelding 18: afbakening van het deelplan Terkoest



5.2.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest

Het plan beoogt de herbestedding van de voetbalsite nadat een andere locatie tot voetbalsite waar alle activiteiten van de fusieclub worden gecentraliseerd, en voorliggende site wordt verlaten.

Het gebied wordt herbestedd i.f.v. een kleinschalige woonontwikkeling voor een woonaanbod dat een aanvulling vormt op het lokale woonaanbod in de kern van Terkoest. Tegelijkertijd is de doelstelling om een overgang en samenhang te creëren tussen het bebouwd weefsel van de kern en de achterliggende openruimte.

De site is in eigendom van de gemeente. Het is ook een doelstelling dat een herontwikkeling als woongebied een financiële opbrengst genereert voor het gemeentebestuur die mee kan ingezet worden voor het verwerven van de nodige gronden en uitbouwen van de nieuwe voetbalinfrastructuur van de fusieclub.

5.2.4. Bestaande toestand – deelplan Terkoest

De voetbalsite omvat 3 voetbalvelden, kantine/clubhuis en parking. Ze is in gebruik door de voormalige plaatselijke club VC Terkoest, die mee opging in de fusie van de voetbalclubs.

De site grenst aan de Eikendreef en wordt via een trage weg naar de Eikendreef ontsloten. Ten noordwesten liggen de tuinen van de woningen langs de Beukenlaan. De trage weg ligt tussen deze tuinen en de voetbalsite. In het zuidoosten ligt het Wissebosje, een natuurgebied en speelbos. In het noordoosten liggen de jeugdlokalen van de plaatselijke jeugdvereniging, met daarachter enkele kleine weides met paarden en de woningen langs de Molenstraat. Het sportveld dat dichtst bij de jeugdlokalen ligt, wordt ook door de jeugdvereniging als speelveld gebruikt.

Het omgevende bebouwd weefsel maakt onderdeel uit van de kern van Terkoest, een kern met beperkt voorzieningenniveau. Centrumfuncties situeren zich vooral in de omgeving Onze-Lieve-Vrouwstraat / Parkstraat, op ca. 400m van de voetbalsite. Het bebouwd weefsel van Terkoest wordt vooral gekenmerkt door residentiële verkavelingen met open bebouwing.

Afbeelding 19: bestaande toestand site Terkoest



5.2.5. Huidige bestemming – deelplan Terkoest

De bestemming is vastgesteld in het gemeentelijk RUP Alken Terkoest.

De paardenweides, jeugdlokalen, het aanpalende speelveld en het grootste deel van de voetbalsite zelf, zijn bestemd als zone voor recreatie. De strook van de voetbalsite die aansluit bij de Eikendreef is bestemd als zone voor open bebouwing met een achterliggende tuinstrook. Het Wissebosje is bestemd als zone voor openbaar groen.

Een klein deel van de huidige voetbalsite (deel van de verharding achter het clubhuis en meest zuidelijke deel van het voetbalveld langs de Eikendreef) vallen binnen deze zone voor openbaar groen. Een klein deel van het Wissebosje valt dan weer binnen het plangebied en ligt in de zone bestemd voor recreatie.

Afbeelding 20: huidige bestemming site Terkoest



5.2.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Terkoest

Ter hoogte van de bestaande trage weg noordelijk langsheen de voetbalsite, en tussen het middelste voetbalveld en het speelveld langs de jeugdlokalen, liggen respectievelijk de voetwegen nr. 124 en 126 die zijn ingetekend in de Atlas der Buurtwegen.

Afbeelding 21: uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen – deelplan Terkoest



5.2.7. Planopties – deelplan Terkoest

Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de jeugdlokalen mét het aanpalende speelveld behouden blijven. Ook aan het Wissebosje en de omliggende bestaande bebouwing wordt niet geraakt. Deze vallen dan ook buiten de afbakening van het plangebied.

Een herontwikkeling i.f.v. wonen wordt vooropgesteld. Het gebied sluit immers aan bij het bebouwd weefsel van de kern Terkoest. De strook langsheen de Eikendreef is al bestemd als woongebied, maar niet gerealiseerd.

In de startfase werden verschillende inrichtingsalternatieven onderzocht en doorgesproken (zie scopingsnota). Het planteam en het College van Burgemeester en Schepenen heeft een duidelijke voorkeur voor een ontwikkeling van een compact wooncomplex zoals vooropgesteld in alternatief 2 (zie scopingsnota – alternatief 2 ‘wooncluster rond binnenhof’). De ontwikkeling wordt beperkt tot 1 wooncluster, zodat het speelveld voor de jeugdvereniging behouden blijft en een structurele groenverbinding met achterliggend Wissebosje kan worden gerealiseerd.

Het plan voorziet dat 1 gebouwengroen kan worden ontwikkeld rond een gemeenschappelijk erf. Deze cluster wordt ontsloten naar de Eikendreef. De gebouwengroen bestaat uit een menging van grondgebonden woonegelegenheden en meergezinswoningen met een collectieve tuin / binnenhof. Tussen en langsheen de gebouwengroen worden robuuste groenstroken ingericht die de het achterliggende Wissebosje doortrekken tot tegen het bestaande woonweefsel van de kern. Dit is zowel vanuit de bestaande trage weg als vanuit de Eikendreef te ervaren. De gebouwengroen refereert naar het cultuurhistorisch bouwtype van een watermolensite, met een aantal gebouwen van verschillende afmetingen die samen een geheel vormen omheen een erf, zoals de nabijgelegen bestaande molensite aan de Herk aan de Molenstraat.

Afbeelding 22: aangepast inrichtingsalternatief 2 – deelplan Terkoest



Er wordt hierbij gedacht aan een woontypologie die vooral gericht is op een diversiteit aan gezinnen, in een bebouwingstypologie die een hogere dichtheid heeft dan de standaard bouwkvelds die nu de kern van Terkoest typeren. Deze visie is ingegeven vanuit volgende overwegingen:

- In de gemeente, ook in Terkoest, is er een vergrijzingsgolf (veroudering van de bevolking) en gezinsverdundingsgolf (door toename alleenstaanden, zowel ouderen als jongeren) die een behoefte aan andere (kleinere) woonvormen doet ontstaan;
- Het woningaanbod in Terkoest bestaat vooral uit eengezinswoningen op vrij ruime kavels, naar hedendaagse normen. Heel wat gezinnen zoeken een kleinere, goedkopere, kavel om te bouwen. De kwaliteiten die in de vroegere verkavelingen worden gevonden, moeten echter ook in de nieuwe ontwikkeling teruggevonden worden: verkeersveilige/verkeersluwe straten, tuin, parkeermogelijkheid, ...;
- Ouderen die op zoek zijn naar een appartement verkiezen veelal de nabijheid van voorzieningen in een levendige kern. Terkoest is op dat vlak een eerder beperkt uitgeruste kern. De voorzieningen liggen ook vrij ver van de huidige locatie van de voetbalclub. Het ontwikkelen van een (louter) appartementsaanbod op deze locatie ligt minder voor de hand;
- Aan zorgvoorzieningen voor ouderen lijkt er geen gebrek te ontstaan in Terkoest. Het woonzorgcentrum verhuist weliswaar naar Alken Centrum, maar de assistentiewoningen blijven en er komen er nog bij op de locatie van de voormalige parochiezaal. Een bijkomend woonproject dat vooral of louter is gericht op senioren en/of zorg lijkt daarom niet nodig in Terkoest;
- Om tijd en geld te besparen zijn meer en meer gezinnen ook op zoek en/of bereid om voorzieningen te delen. Dit kan gevat worden onder de noemer 'samen huizen'. Voorbeelden zijn: gedeelde tuin, gedeelde auto, verschillende generaties – al dan niet familie – die geclusterd wonen en taken voor elkaar vervullen (bv. boodschappen doen enerzijds, en op de kinderen letten anderzijds). Een mengvorm van kleinere woongelegenheden zonder trappen, zonder tuin of met compacte tuin (voor ouderen) en grotere woongelegenheden (voor gezinnen) kan wel inspelen op de trend van samen huizen;
- Het inrichtingsconcept biedt voldoende flexibiliteit om een bijkomend woonaanbod te voorzien dat op kwaliteitsvolle wijze kan ingepast worden t.o.v. het bestaande woonweefsel (bv. qua inkijk naar de tuinen van de woningen aan de Beukenlaan, qua omgevende bouwhoogtes, ...);
- De te ontwikkelen wooncluster kan in een overgang tussen bos en kern worden geconcipeerd, door de inbedding van de gebouwencluster in robuuste groenstructuren, waardoor de landschappelijke relatie tussen de kern en de open ruimte wordt gemaximaliseerd.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om één grootschalig gebouw te creëren, maar een gebouwencluster met verschillende volumes die als geheel refereert naar de kleinschaligheid en diversiteit van dorpsbebauwing. Een concreet ontwerp is echter niet vooropgesteld. Er wordt de nodige flexibiliteit geboden voor de uitwerking van een concreet en marktconform woonproject. Ter illustratie worden een aantal referentiebeelden gegeven die de planopties verduidelijken.



De uitgangspunten vinden doorvertaling in het RUP op volgende wijze:

- Het geheel wordt bestemd als zone voor wonen in een groen kader. De zone die kan ingenomen worden door de gebouwenclustert (incl. private tuinen) wordt beperkt tot dezelfde oppervlakte als de oppervlakte van de bouwstrook (voortuinen, bouwzone, tuinzone) in het huidige RUP Alken Terkoest (ca. 6.000 m²); de maximaal te ontwikkelen (bruto-)vloeroppervlakte volgens de voorschriften van het huidige RUP Alken Terkoest blijft ook het maximum in het voorliggende plan (ca. 2.600m²). Het plan voorziet dus louter in een herschikking van de woonzone t.o.v. het RUP Alken Terkoest, waarbij wel een diversiteit aan woonaanbod, een andersoortige woonomgevingskwaliteit en een ruimtelijk kwaliteitsvollere overgang aan de rand van de kern naar aanpalend bosgebied wordt gecreëerd. De voorschriften zijn kwalitatief beschrijvend, waarbij de doelstelling van een compact cluster georganiseerd rond een gemeenschappelijke buitenruimte, een intergenerationeel woonproject, en kleinschalige dorpse architectuur zijn vastgelegd. Elk concreet ontwerp (niveau vergunningsaanvraag) zal hieraan afgetoetst worden, maar ook aan de goede ruimtelijke ordening, kwaliteit van de woonentiteiten en de omgevingsaanleg. De plannen en een inrichtingsstudie bij een vergunningsaanvraag moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om deze aspecten te kunnen beoordelen.
- Voor de zone rond de gebouwencluster is bepaald dat dit als parkomgeving moet worden ingericht. Er is een norm inzake te voorziene hoogstammen opgelegd. In deze parkomgeving is geen verharding of bebouwing toegelaten, met uitzondering van de strikt noodzakelijke ontsluiting naar de Eikendreef en een parkeerpocket voor bezoekersparkeren.

5.2.8. Relatie met de structuurplannen – deelplan Terkoest

De relevante uitgangspunten en ontwikkelingsperspectieven van de structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn samengevat in hfst. 3.

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als niet-afwijkend t.o.v. de structuurplannen beschouwd:

- de woonontwikkeling ligt in een woonkern;
- het betreft een kleinschalige woonontwikkeling op niveau van de eigen behoeften van de kern Terkoest, waarin een aanbod wordt gecreëerd dat als kleinschalig innoverend voorbeeldproject inzake bescheiden woonaanbod voor jonge gezinnen en woon(zorg)aanbod voor ouderen kan gelden en qua type een aanvulling vormt op het bestaande woonaanbod in de kern;
- het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet geen te ontwikkelen bijkomend planologisch woonaanbod binnen de bestaande nog niet uitgeruste woongebieden; het betreft hier geen bijkomend bestemde oppervlakte voor wonen, louter een herschikking van de reeds bestemde bouwstrook in het RUP Alken Terkoest met behoud van de maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte.
- binnen die oppervlakte wordt wel een andere woontypologie mogelijk en worden omgevende robuuste groenstroken voorzien, wat strookt met de algemeen geldende beleidslijnen van een duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en hoger ruimtelijk rendement.

5.2.9. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan de gronden verkopen, een recht van opstal verlenen of zelf een woonproject ontwikkelen.

5.2.10. Op te heffen voorschriften – deelplan Terkoest

Door de vaststelling van het RUP worden volgende voorschriften opgeheven binnen de contour van het RUP:

plan	bestemming
gemeentelijk RUP Alken Terkoest BD 23/05/2013	- art. 3.2 zone voor open bebouwing - art. 3.4 zone voor koeren en hovingen - art. 3.5 zone voor voortuinstrook - art. 3.17 zone voor recreatie

5.2.11. Ruimtebalans – deelplan Terkoest

Door de vaststelling van het RUP worden volgende wijzigingen bestemmingscategorieën doorgevoerd t.o.v. de huidige geldende plannen:

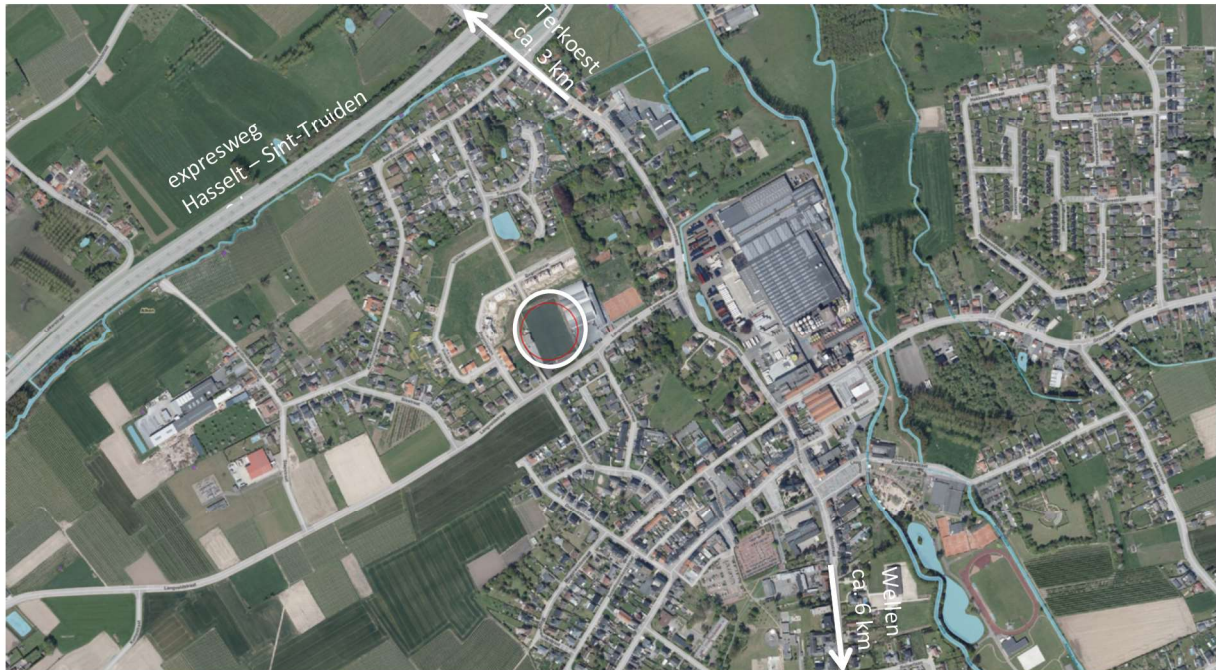
bestemmingscategorie	RUP Alken Terkoest	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
wonen (incl. zone voor koeren en hovingen en zone voor voortuinstrook)	6.200 m ² (incl. zone voor koeren en hovingen en zone voor voortuinstrook)	20.854 m ² (volledige zone voor wonen in het groen)	+ 14.654 m ²
recreatie	14.654 m ²	0 m ²	- 14.654 m ²

5.3. Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum

5.3.1. Situering – deelplan Alken-Centrum

De site ligt in de kern van Alken, langsheen de Langveldstraat.

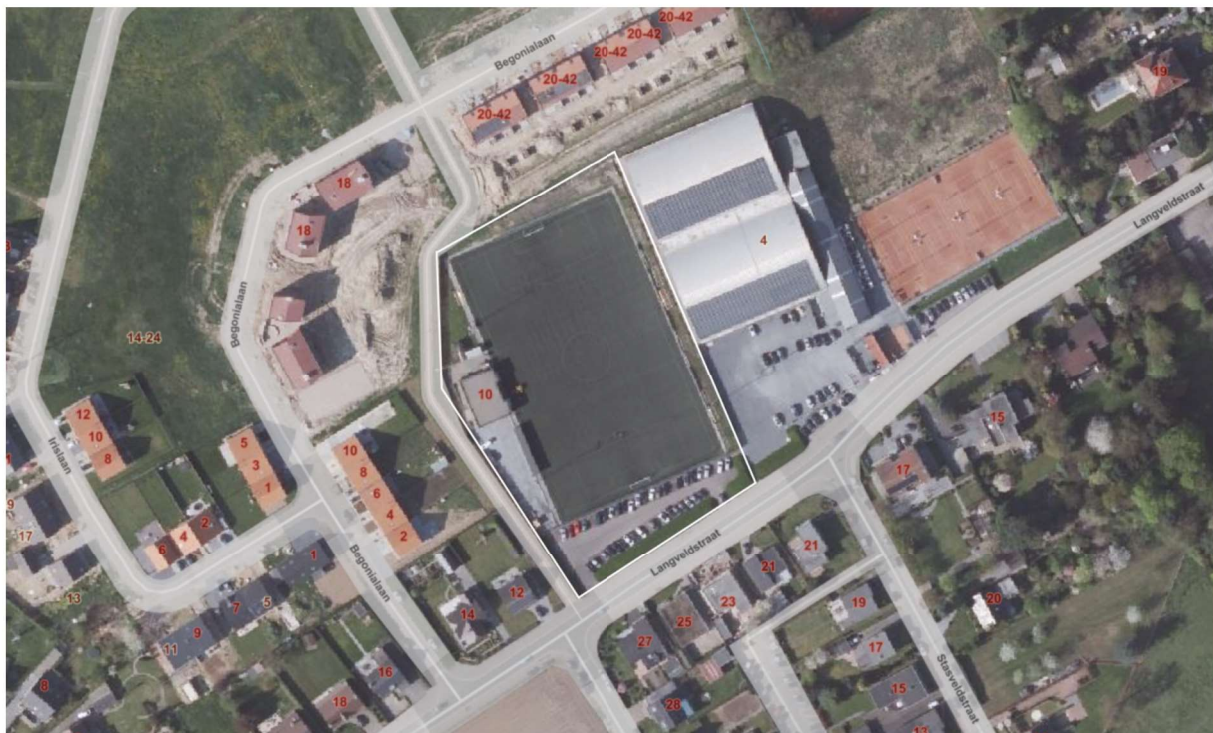
Afbeelding 23: situering site Alken-Centrum



5.3.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Alken-Centrum

Het plangebied behelst de huidige voetbalsite. De afbakening valt samen met de kadastrale perceelgrenzen. Het plangebied is ca. 1,15 ha groot.

Afbeelding 24: afbakening plangebied – deelplan Alken-Centrum



5.3.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Alken-Centrum

Het plan beoogt de herbestemming van de voetbalsite nadat een andere locatie tot voetbalsite waar alle activiteiten van de fusieclub worden gecentraliseerd, en deze site wordt verlaten.

De site is in eigendom van de gemeente. Het is de bedoeling dat een herontwikkeling van de site financiële inkomsten genereert voor de gemeente die mee aangewend kunnen worden om de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub te financieren.

Bij aanvang van het planningsproces werd ervan uit gegaan dat het gebied herbestemd zou worden i.f.v. een woonontwikkeling. Er wordt ervoor geopteerd om de bestemming in functie van sport en recreatie minstens tijdelijk te behouden. De ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite zal nog enkele jaren duren. Tot die tijd moeten de bestaande sites blijven functioneren om de werking van de club te kunnen continueren. Het kunstgrasveld op deze site is echter dringend aan vervanging toe. Daarom is beslist het kunstgras te vernieuwen en de site nog een tijd te gebruiken als voetballocatie. Indien de nieuwe voetbalsite in de zoekzone Langveld wordt ontwikkeld, kan het bestaande voetbalveld op de site Alken-Centrum mogelijks nog langer ingeschakeld blijven in de werking van de fusieclub, gelet op de nabijheid van de zoekzone Langveld. Dit zal ook afhangen van de ontwikkeling van de club, en overeenkomstige behoeften aan speelvelden, in volgende jaren.

In de fase van de scopingsnota is echter ook geopteerd om ook een lange termijnperspectief in het RUP te verwerken. Daarom wordt een nabestemming als woongebied voorzien. Een concrete inrichting van dergelijke woonontwikkeling is nog niet vooropgesteld.

5.3.4. Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum

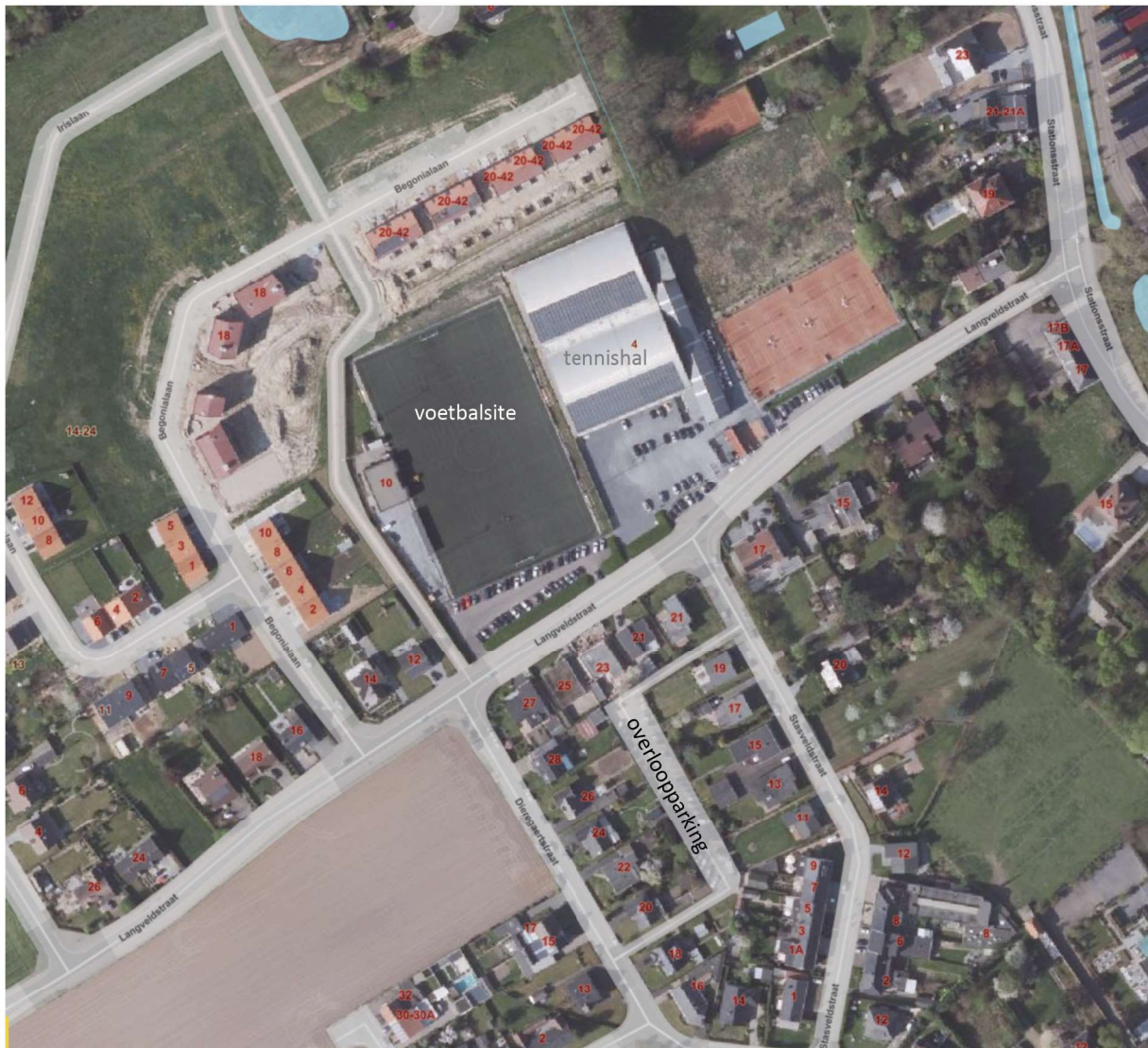
De voetbalsite bestaat uit 1 kunstgrasveld met kantine/clublokaal en voorliggende parking. Ze is iets meer dan 1 ha groot. Deze site wordt gebruikt door de voormalige plaatselijke club KWS Alken, die nu is opgegaan in de fusieclub. De site wordt nog als voetballocatie gebruikt voor een deel van de activiteiten van de fusieclub.

De site is aan de west- en noordzijde omgeven door een recent ontwikkelde woonwijk met eengezinswoningen en appartementen. Aan de oostzijde ligt een tennisclub met tennishal en parking, met daarachter de tennisvelden in open lucht en een braakliggend stukje grond.

In de woonwijk aan de overzijde van de Langveldstraat, ligt een kleine publieke parking, die als overloopparking dienstdoet voor de voetbalactiviteiten.

De voetbalsite ligt ingebed in het bebouwd weefsel van Alken-Centrum, een behoorlijk uitgeruste kern. Het voorzieningencentrum situeert zich vooral in de omgeving van De Hoogdorpstraat / Mosten, op ongeveer 600m van de voetbalsite.

Afbeelding 25: bestaande toestand site Alken-Centrum



5.3.5. Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum

De bestemming is vastgesteld in het gemeentelijk RUP Langveld.

De voetbalsite is, samen met de aanpalende tennissite, bestemd als zone voor sport en recreatie.

De achterliggende gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. Deze zones zijn recent als dusdanig ontwikkeld.

Afbeelding 26: huidige bestemming site Alken-Centrum



5.3.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum

Geen.

5.3.7. Planopties – deelplan Alken-Centrum

Het is de uitdrukkelijke bedoeling om de tennissite op de huidige locatie te behouden. Het betreft immers een goed functionerende recreatieve functie, vanuit privaat initiatief en op private gronden, die een waardevol onderdeel is van de woonondersteunende voorzieningen in Alken.

De recreatieve bestemming blijft behouden i.f.v. de verdere werking van de club. Van zodra de nieuwe voetbalsite in gebruik is, en de huidige voetbalsite Alken Centrum niet meer als dusdanig wordt gebruikt, wordt de situatie opnieuw geëvalueerd. Indien er dan nog een behoefte is aan ruimte voor recreatieve functies, kan de bestemming als recreatiegebied behouden blijven. Het masterplan Alken Valley en het bijhorende RUP (in opmaak) biedt immers nauwelijks ruimte voor bijkomende recreatieve ontwikkelingen.

Indien er echter in de toekomst geen behoefte is aan ruimte voor recreatieve functies, kan de site Alken Centrum ontwikkeld worden voor wonen. Deze optie wordt onder de vorm van een nabestemming voorzien in het plan. Een concrete ordening wordt niet vooropgesteld. Een woonproject zal ingepast moeten worden t.o.v. de recent ontwikkelde achterliggende sociale wijk (met appartementsgebouwen en gekoppelde eengezinswoningen), de grootschalige tennishal en de Langveldstraat met vrijstaande eengezinswoningen. Het groengebied achter de appartementsgebouwen in de achterliggende wijk en het fietspad tussen de wijk en de voetbalsite zijn ook belangrijke aanknopingspunten voor de ordening van een latere woonontwikkeling op de huidige voetbalsite.

Deze uitgangspunten vinden doorvertaling in het RUP:

- Het gebied is in eerste instantie bedoeld voor het bestendigen van de aanwezig voetbalactiviteiten tot dat een nieuwe voetbalsite is ontwikkeld. Nadien kan het gebied een nieuwe recreatieve invulling krijgen op lokaal niveau, kan er een woonproject worden ontwikkeld of een combinatie van recreatie met wonen. Ook recreatieve groene ruimten zijn toegelaten.
- De inrichting van de zone is vrij, mits een kwaliteitsvolle inrichting van de zone en inpassing er van t.o.v. de omgeving wordt bekomen. Het gebied moet als één samenhangend stedenbouwkundig geheel worden ontworpen, ook in geval van een combinatie van wonen en (indoor)recreatie. Er is expliciet bepaald dat er maximaal 25 woongelegenheden kunnen worden ontwikkeld.

5.3.8. Relatie met de structuurplannen - deelplan Alken-Centrum

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als niet-afwijkend t.o.v. de structuurplannen beschouwd:

- de recreatieve bestemming ligt in een kern die als hoofddorp is geselecteerd;
- het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzag het behoud van de infrastructuren in functie van de huidige sportclubs en een (recreatieve) ontwikkeling naar de toekomst in relatie met de wijk Langveld. Het behoud voor de huidige sportclub is echter een achterhaald gegeven indien een volwaardige nieuwe voetbalsite wordt ontwikkeld. Door de fusie van de voetbalclubs is een onvoorziene nieuwe ruimtelijke behoefte ontstaan die niet op deze locatie kan worden ontwikkeld. Eventueel kan het veld (tijdelijk) ingeschakeld blijven in de werking van de club. Het behoud als recreatieve bestemming met een nieuwe recreatieve invulling kan (ook) in functie staan van de wijk Langveld. Nieuwe recreatieve ontwikkeling op niveau van de gemeente kunnen in het hoofddorp, voor zover er daarvoor geen afdoende ruimte-aanbod wordt gevonden in De Alk (n.a.v. onvoorziene ruimtebehoeften en de concretisering van de visie voor De Alk in een masterplan en RUP).
- een woonontwikkeling op de site is gesitueerd in het hoofddorp, waar de woonbehoeften op niveau van het buitengebied moeten worden geconcentreerd
- het betreft een kleinschalige ontwikkeling op niveau van het hoofddorp
- het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzag geen te ontwikkelen bijkomend woonaanbod op deze site
- de planperiodes waarover de structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus uitspraak doen, zijn achterhaald;
- overeenkomstig de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid is een planologisch initiatief voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden niet afhankelijk van voorafgaande behoefte- of voorzieningenstudies, en is de afwezigheid van zulke studies voor transformatie- of vernieuwingsprocessen in de bebouwde gebieden niet te beschouwen als kennelijk onverenigbaar met de hogere structuurplanning.

5.3.8.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. De gemeente kan er zelf een nieuwe recreatieve infrastructuur oprichten of een woonproject realiseren. Ze kan de gronden echter ook verkopen of een recht van opstal verlenen aan private initiatiefnemers, hetzij voor recreatieve ontwikkelingen, hetzij voor een woonontwikkeling.

5.3.9. Op te heffen voorschriften – deelplan Alken Centrum

Door de vaststelling van het RUP worden volgende voorschriften opgeheven binnen de contour van het RUP:

plan	bestemming
gemeentelijk RUP Langveld BD 01/03/2007	- art. 7 zone voor sport en recreatie

5.3.10. Ruimtebalans – deelplan Alken Centrum

Door de vaststelling van het RUP worden volgende wijzigingen bestemmingscategorieën doorgevoerd t.o.v. de huidige geldende plannen:

bestemmingscategorie	RUP Langveld	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
wonen	0 m ²	11.429 m ² (volledige zone voor wonen en recreatie)	+ 11.429 m ²
recreatie	11.429 m ²	0 m ² (recreatieve ontwikkelingen evenwel mogelijk)	- 11.429 m ²

5.4. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris

5.4.1. Situering - deelplan St.-Joris

Het plangebied ligt aan de kern van St.-Joris, ten noorden langsheen de spoorweg, achter de woonbebouwing langs de St.-Jorisstraat.

Afbeelding 27: situering deelplan Eendracht St.-Joris



5.4.2. Afbakening van het plangebied - deelplan St.-Joris

De afbakening van het plangebied beperkt zich tot de gronden die zijn bestemd als recreatiegebied en woongebied met landelijk karakter, in het geval dat de site van Eendracht St.-Joris zal worden verlaten omdat elders een nieuwe voetbalsite is ontwikkeld. De afbakening valt samen met de grenzen van de gewestplanbestemming 'recreatiegebied' en de kadastrale perceelgrenzen in voorliggende gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'.

Een deel van de huidige sportvelden vallen in agrarisch gebied. Deze delen worden niet opgenomen in het RUP. Als de site verlaten wordt door de voetbalclub is het immers de bedoeling dat de voetbalsite wordt verwijderd en terug voor landbouwgebruik wordt ingeschakeld.

Afbeelding 28: afbakening deelplan Eendracht St.-Joris



5.4.3. Doelstellingen van het plan – deelplan St.-Joris

Omdat de huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris na een eerste (informele) adviesronde op bezwaren stuitte van Agentschap Wegen & Verkeer (geen ontsluiting op de Steenweg) en Infrabel (ruimte aan spoorwegovergang vrijhouden voor de aanleg van een ongelijkvloerse kruising), is deze locatie niet weerhouden als zoekzone voor de ontwikkeling van een grotere voetbalsite. Er kan immers geen goede ontsluiting worden gegarandeerd. Bij ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite aan Broosveld, zal de huidige voetbalinfrastructuur er niet meer nodig zijn. De huidige bestemming als recreatiegebied zal dan achterhaald zijn.

Hierdoor zijn de doelstellingen van het plan:

- herbestemming van de gronden bestemd als recreatiegebied tot agrarisch gebied, in functie van de (gedeeltelijke) planologische compensatie van aan te snijden herbevestigd agrarisch gebied elders i.f.v. een nieuw te ontwikkelen voetbalsite voor de fusieclub;
- behoud van het woongebied langs de St.-Jorisstraat i.f.v. woonontwikkeling. Of er effectief woningen kunnen worden gebouwd, zal pas duidelijk zijn als er concrete voorstellen zijn voor het aanpassen van de overweg tot een ongelijkvloerse kruising.

5.4.4. Bestaande toestand - deelplan St.-Joris

Het gebied sluit aan op de spoorweg en is ontsloten naar de St.-Jorisstraat ter hoogte van de spoorwegovergang. Aan de overzijde van de spoorweg ligt het centrum van Sint-Joris met school, kerkhof e.d.. De kern van St.-Joris loopt onder de vorm van landelijke woonlinten verder ten noorden van de spoorweg. Het plangebied ligt achter het woonlint langs de St.-Jorisstraat.

Het plangebied omvat de voetbalsite van de voormalige club Eendracht St.-Joris die is opgegaan in de fusieclub. De site omvat twee voetbalvelden, een kantine/clubhuis, en wordt nog steeds gebruikt door de (gefuseerde) voetbalclub. De rest van het plangebied is grotendeels in landbouwgebruik als akkerland. Achteraan in het plangebied ligt ook een lokale hondenweide, bereikbaar via de parking van de voetbalsite en verder langs een pad (gelegen naast de spoorweg).

Doorheen het plangebied loopt de Klotsveldbeek, die herleid is tot gracht.

Naar het westen loopt het gebied licht hellend omhoog.

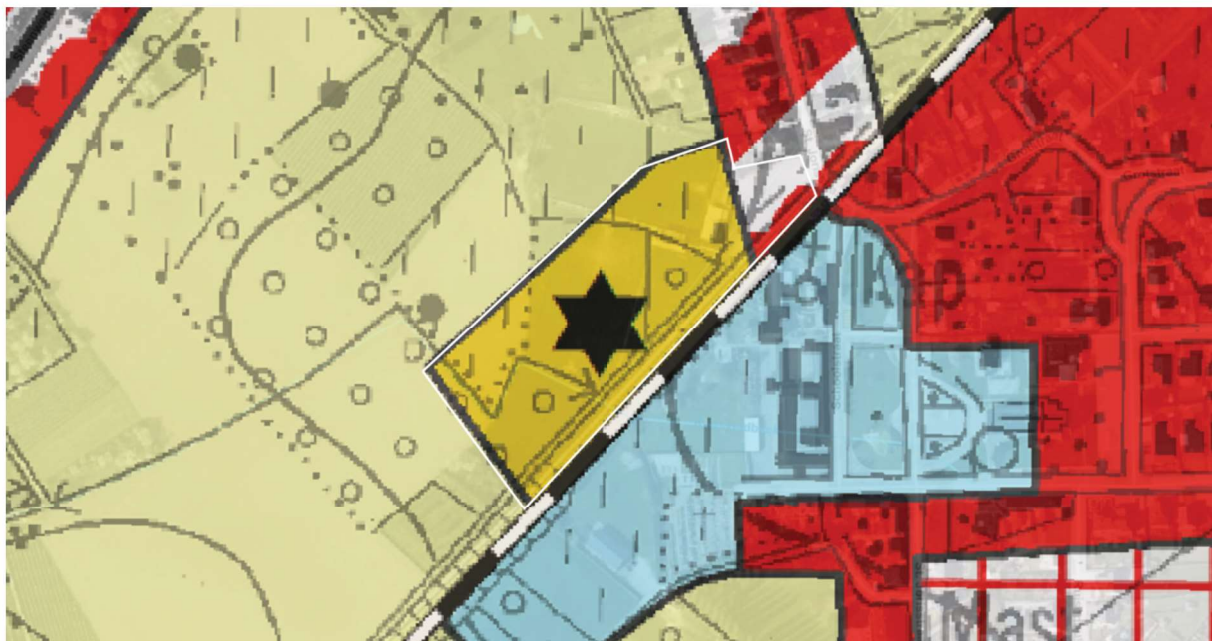
Afbeelding 29: bestaande toestand deelplan Eendracht St.-Joris



5.4.5. Huidige bestemming - deelplan St.-Joris

Het gebied is in het gewestplan deels bestemd als gebied voor dagrecreatie. De strook langs de St.-Jorisstraat is bestemd als woongebied met landelijk karakter.

Afbeelding 30: huidige bestemming deelplan Eendracht St.-Joris



5.4.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris

Het plangebied valt binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied. Het gedeelte van het plangebied dat als recreatiegebied is bestemd en wordt herbestemd naar agrarisch gebied krijgt dan ook het statuut van herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft ca. 2,3 ha. De algemene typevoorschriften voor agrarisch gebied worden overgenomen, zodat dezelfde voorschriften gelden als in het aansluitende agrarisch gebied dat als dusdanig in het gewestplan is bestemd.

Er wordt gekozen voor behoud van de strook woongebied met landelijk karakter langs de St.-Jorisstraat. Of deze al dan niet bebouwd kan worden, zal dan moeten blijken als er een concreet ontwerp is voor de aanpassing van de spoorwegovergang. Ook hier wordt het typevoorschrift voor 'wonen en landbouw' voor Vlaamse RUP's overgenomen, waarmee de bestemming gelijkaardig is aan de rest van het woonlint in de St.-Jorisstraat. Er is wel uitdrukkelijk bepaald dat de zone pas bebouwbaar is i.f.v. wonen, landbouw of aan het wonen verwante activiteiten nadat de sportinfrastructuur in achterliggende zone voor landbouw is verwijderd. Tot die tijd zijn enkel instandhoudingswerken en eventueel herinrichting van de bestaande parking mogelijk.

5.4.7. Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan St.-Joris

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als in overeenstemming met de structuurplannen beschouwd:

- de aaneengesloten ruimte voor landbouw, als één van de hoofdfuncties in het buitengebied, wordt terug vergroot, het betreft een ingesloten landbouwgebied volgens het GRS, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
- het bestaande aanbod aan woonbestemming wordt ingeschakeld voor het opvangen van (een beperkt deel van) de eigen woonbehoeften van de woonkern St.-Joris. Er wordt geen bijkomend woongebied bestemd t.o.v. de huidige gewestplanbestemming.

5.4.7.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan de gronden verkopen, zelf een woonproject ontwikkelen of een recht van opstal verlenen in functie van de woonontwikkeling. Voor het gedeelte bedoeld voor de landbouw kan de grond worden verkocht of verpacht.

5.4.8. Op te heffen voorschriften – deelplan St.-Joris

Door de vaststelling van het RUP worden volgende voorschriften opgeheven binnen de contour van het RUP:

plan	bestemming
gewestplan Hasselt – Genk BS 23/05/1979	- gebied voor dagrecreatie - woongebied met landelijk karakter

5.4.9. Ruimtebalans – deelplan Broosveld

Door de vaststelling van het RUP worden volgende wijzigingen bestemmingscategorieën doorgevoerd t.o.v. de huidige geldende plannen:

bestemmingscategorie	gewestplan	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
landbouw	0 m ²	22.563 m ²	+ 22.563 m ²
recreatie	22.563 m ²	0 m ²	- 22.563 m ²
woongebied	1.815 m ²	1.815 m ²	0 m ²

5.5. Deelplan vallei van de Herk

5.5.1. Situering - deelplan Vallei van de Herk

Het deelplan omvat twee deelgebieden in de vallei van de Herk, oostelijk en westelijk van de bestaande manege, nabij de kern van Alken-Centrum.

Afbeelding 31: situering deelplan Vallei van de Herk



5.5.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk

De afbakening van het plangebied behelst delen grondgebied (grotendeels) bestemd als recreatiegebied ten oosten en westen van resp. de Kleine Herk en de Herk.

De begrenzing van het oostelijke plangebied is als volgt vastgelegd:

- de oostelijke oever van de Kleine Herk (perceelgrens) in het westen;
- de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Rijdreef in het noorden; deze vallen nagenoeg samen met de zone woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan;
- de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Alkerstraat, behalve ter hoogte van de percelen dieper dan 50m (huisnr 62), waar de grens van het woongebied met landelijk karakter overeenkomstig het gewestplan is gevolgd;
- de grens van het RUP Kouterman – deelgebied 2 in het zuiden.

Afbeelding 32: afbakening deelplan Vallei van de Herk



5.5.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk

Het doel van dit deelplan is het herstel van het planologisch evenwicht van herbevestigde agrarische gebieden omdat elders herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen i.f.v. de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub. Grote delen van het plangebied zijn momenteel in (professioneel) landbouwgebruik, zodat dit een realistische bestemming is.

5.5.4. Bestaande toestand - deelplan Vallei van de Herk

De deelplannen bevinden zich in de vallei van de Herk. De gronden zijn deels in gebruik als landbouwgronden (grasland, akkerland), deels braakliggend. Dit blijkt uit terreinwaarneming en de geïnventariseerde landbouwgebruikspcelen (bron: geopunt.be).

Het oostelijke plandeel wordt gekenmerkt door matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. Deze bodems zijn nat in de winter, blijven lang fris in de lente en zijn algemeen goed vochthoudend in de zomer. Rationeel gebruik als akkerland vereist drainering. Ze zijn zeer geschikt voor weiland. Het westelijke plandeel bestaat uit sterk gleyige kleibodem zonder profiel. Deze gronden zijn nat en soms tijdelijk overstroomd in de winter; goed vochthoudend in de zomer. Ze zijn geschikt voor weiland; zodevertrapping komt veel voor. Ze zijn ongeschikt voor akkerland en geschikt voor populieraanplant. (bron: bodematlas België). Dat een aantal percelen in het oostelijke plandeel volgens de landbouwgebruikspcelenkaart niet in (professioneel) landbouwgebruik zijn, heeft vermoedelijk te maken met de eigendomssituatie. Uit de bodem- en waterhuishoudingskaarten blijkt immers geen verschil met omliggende percelen die wel in professioneel landbouwgebruik zijn.

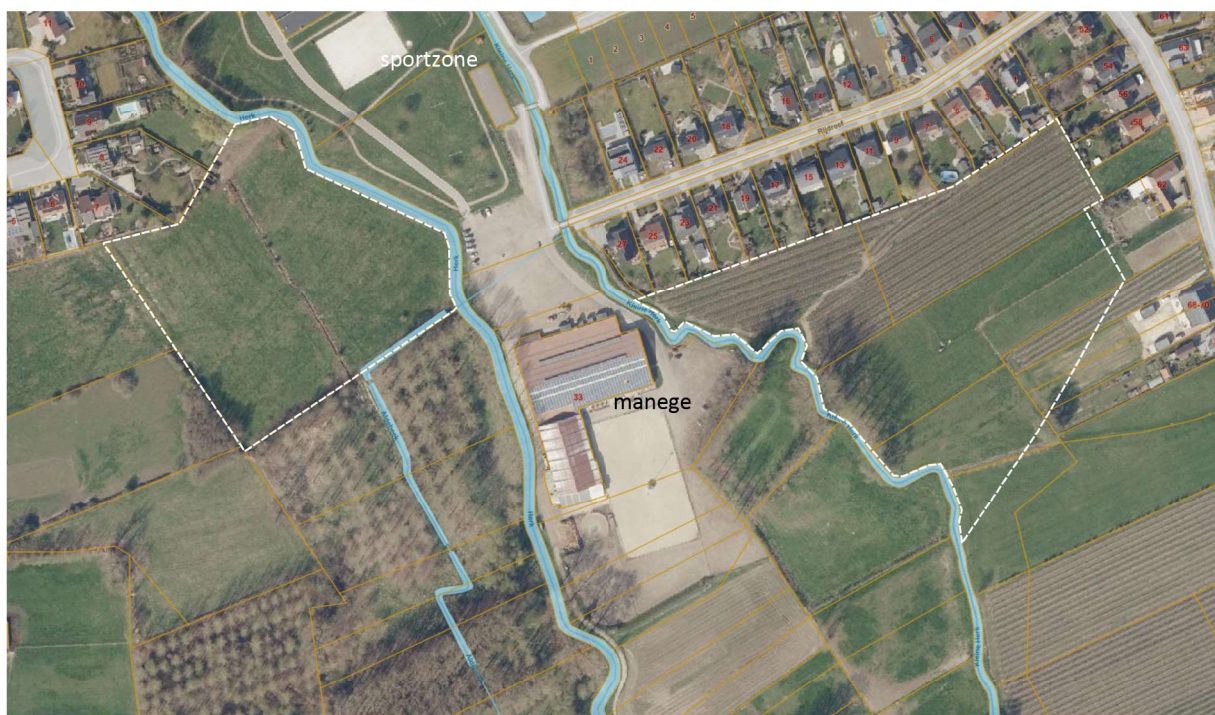
Situering deelplan Vallei van de Herk t.o.v. de landbouwgebruikspercelen (links) en bodemkaart (rechts)
(bron: geopunt.be)



Het westelijke plandeel maakt onderdeel uit van een open ruimtegebied dat de overgangszone vormt van de vallei naar het woonweefsel van de kern van Alken. Aan de overzijde van de waterloop ligt de gemeentelijke sportzone.

Het oostelijke plandeel wordt begrensd door het landelijke woonlint langs de Rijdreef en maakt onderdeel uit van de open ruimte van de vallei. Aan de overzijde van de waterloop ligt een bestaande manege.

Afbeelding 33: bestaande toestand deelplan Vallei van de Herk



5.5.5. Huidige bestemming – deelplan Vallei van de Herk

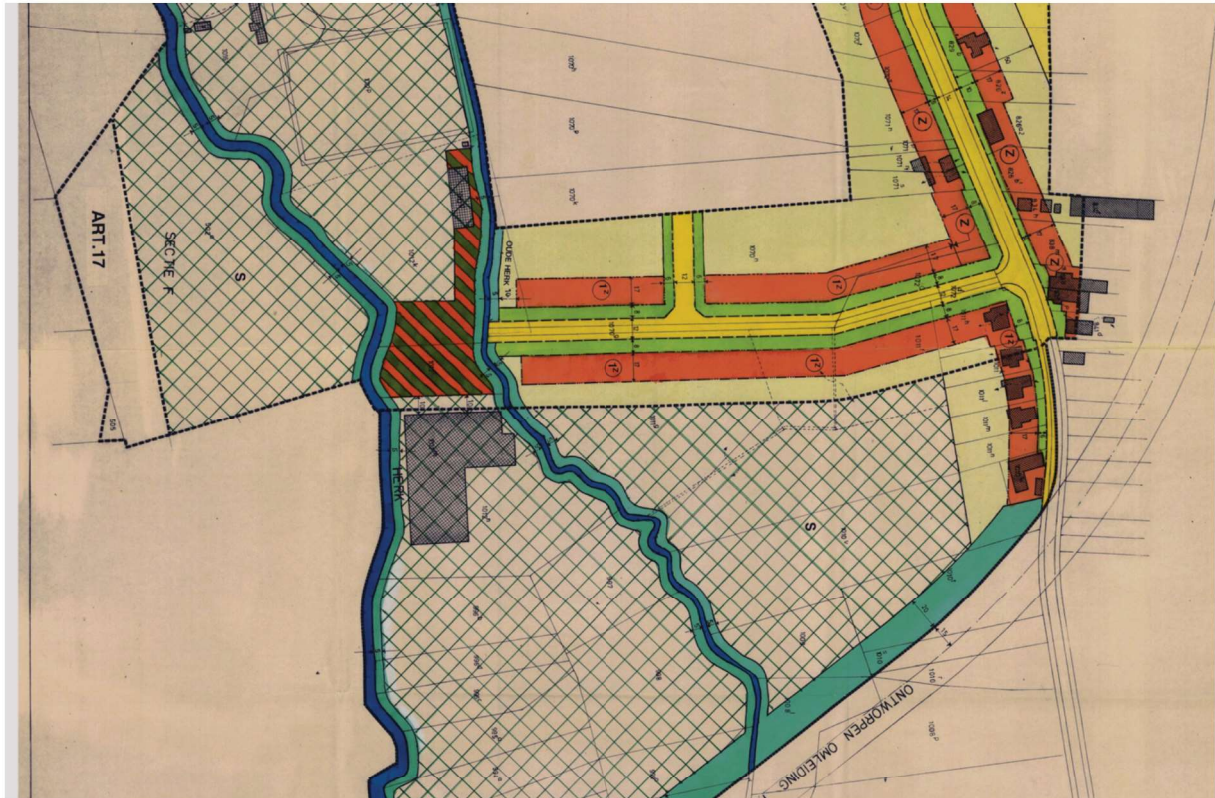
➤ BPA Centrum 2 – wijziging Koutermanstraat

Het westelijke plandeel ligt volledig in het BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging 'Koutermanstraat') en is grotendeels bestemd als zone voor sport en spel (met mogelijkheden voor recreatieve functies en een bebouwing tot 5%). De meest westelijke strook is opgenomen in een zone art. 17 i.f.v. groepswoningbouw. De oorspronkelijke

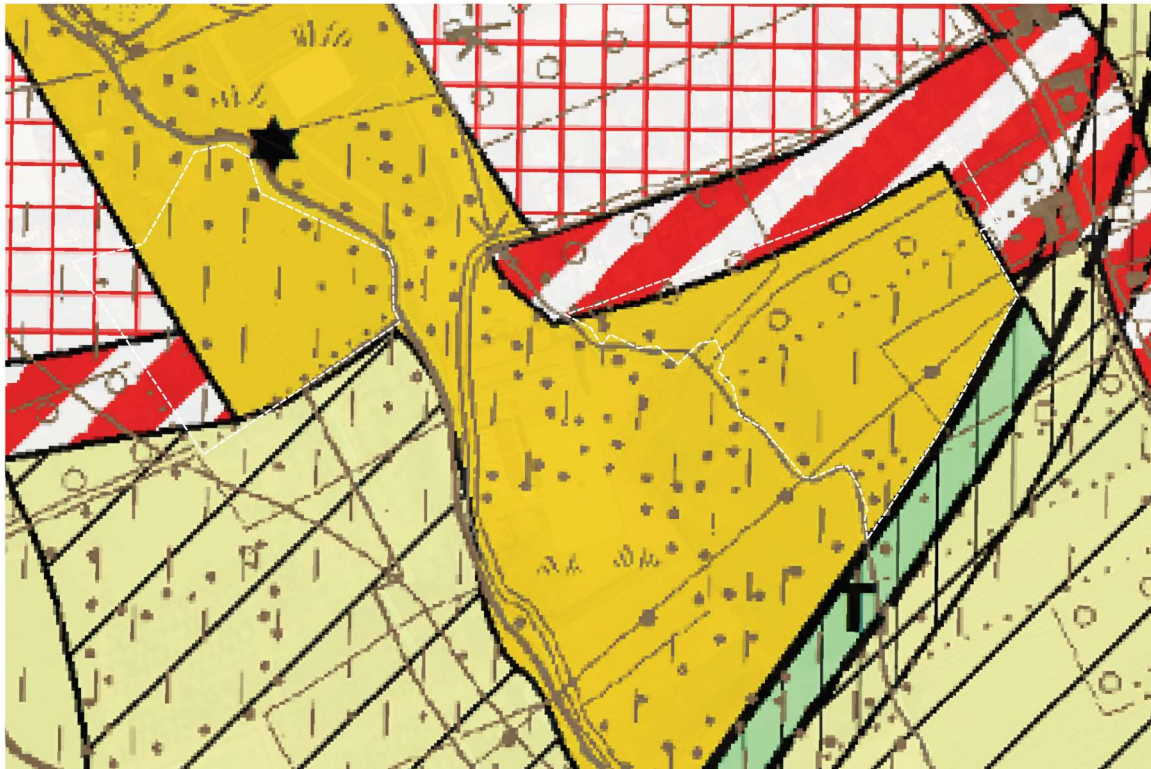
gewestplanbestemming betroffen zone voor dagrecreatie, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

Het oostelijke deel ligt grotendeels in dit BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging 'Koutermanstraat'), en is daar hoofdzakelijk bestemd als zone voor sport en spel, met stroken non-aedificandi langsheen de waterloop. De onderliggende gewestplanbestemming is zone voor dagrecreatie met kleine stroken woongebied met landelijk karakter (diepere delen dan de eigenlijke bouwpercelen en bouwstroken in het BPA).

Afbeelding 34: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging)



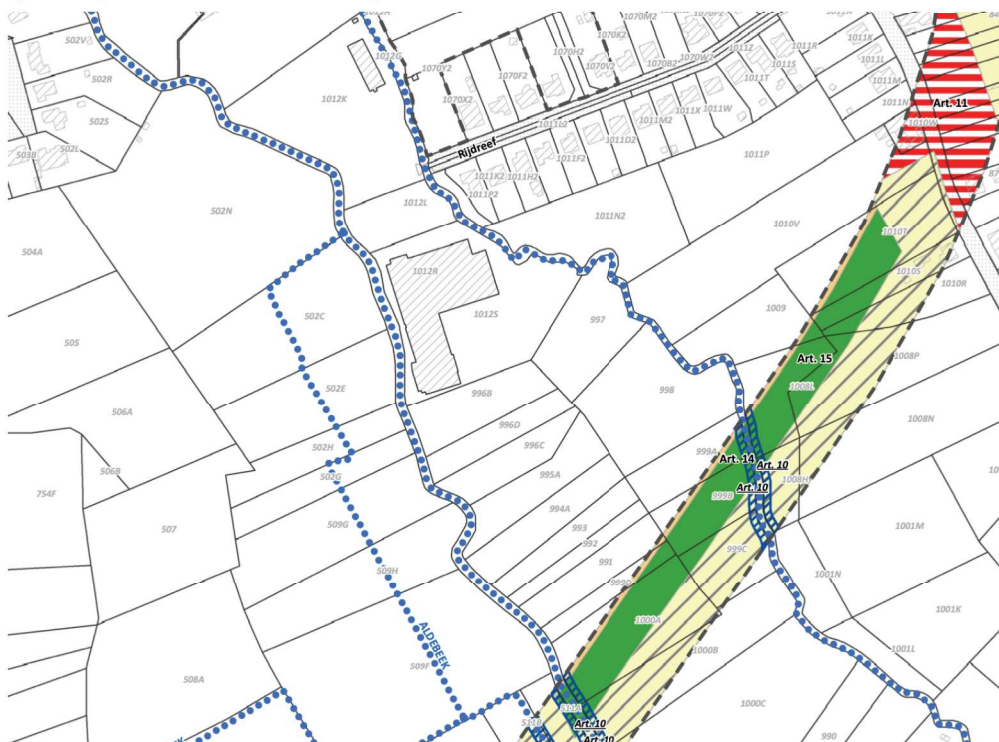
Afbeelding 35: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens gewestplan



➤ **RUP Kouterman**

Het gemeentelijk RUP Kouterman – deelgebied 2 d.d. 25/09/2014 heft de reservatiestroom uit het gewestplan en BPA op, en geeft volgende bestemmingen: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, bufferzone en woongebied met landelijk karakter. Dit RUP Kouterman grenst aan het deelplan Vallei van de Herk van voorliggend RUP Sport- en recreatievelden.

Afbeelding 36: RUP Kouterman – deelgebied 2



➤ **RUP Vallei van de Herk**

De plangebieden van voorliggend deelplan sluiten aan op het gemeentelijk RUP Vallei van de Herk (in opmaak). Dit RUP geeft doorvertaling van het Masterplan Alken Valley 2020, dat werd uitgewerkt voor het recreatiegebied De Alk (zie pt. 3.4).

Afbeelding 37: RUP Alken Vallei (schetsontwerp) en situering deelplan Vallei van de Herk

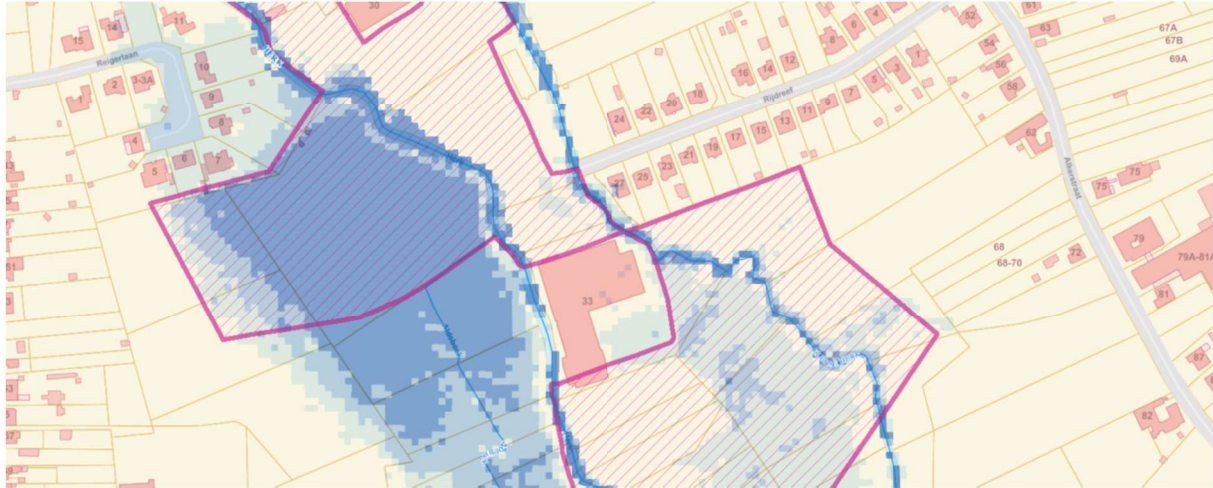


5.5.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk

➤ Signaalgebieden

Het westelijke plandeel is nagenoeg volledig opgenomen in de afbakening als signaalgebied. Het oostelijke plandeel valt voor een beperkt deel hierin. Voor dit signaalgebied geldt een bouwvrije opgave.

Afbeelding 38: afbakening signaalgebieden in de omgeving van deelplan Vallei van de Herk



De signaalgebieden worden vertaald in de aanduidingen van watergevoelig openruimtegebied. Er is een ontwerp van voorlopige aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Ter hoogte van de plangebieden van dit deelplan, blijft dit ontwerp van voorlopige aanduiding dezelfde als de afbakening van de signaalgebieden. Dit moet wel nog door de Vlaamse regering worden bevestigd in een voorlopige en definitieve aanduiding.

➤ Zonevreemde niet-vervallen verkaveling

Aan de Alkerstraat is een verkavelingsvergunning goedgekeurd (van vòòr de inwerkingtreding van het gewestplan). Het betreft 4 diepe loten. De verkavelingsvergunning is niet-vervallen. Recent zijn nog twee loten bebouwd, naast reeds bestaande bebouwing op één lot. Er rest nog één lot te bebouwen.

Deze verkaveling reikt tot in het oostelijke plandeel, zoals initieel afgebakend. De verkaveling wordt niet opgeheven door het RUP.

Afbeelding 39: aanduiding niet-vervallen verkaveling in het plangebied



5.5.7. Planopties – deelplan Vallei van de Herk

De planopties krijgen volgende doorvertaling in het RUP:

- de plangebieden worden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied, overeenkomstig de typevoorschriften voor Vlaamse RUP's. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor watergevoelige openruimtegebieden, die decretaal zijn vastgelegd en sluit aan op de gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' die geldt voor aanpalende landbouwgronden. De plangebieden sluiten aan op het recreatiedomein De Alk. Voor dit recreatiedomein is een masterplan ontwikkeld, dat verder vertaling vindt in het RUP Alken Vallei. Een samenhangend kwaliteitsvol valleilandschap en ruimte voor water zijn hierbij belangrijk. Ook daarom is het logisch dat het landschappelijk waardevol karakter wordt doorgevoerd in het deelplan Vallei van de Herk dat aansluit op het masterplan en er landschappelijk en hydrologisch een geheel mee vormt. Daarnaast blijven werken aan de waterlopen en/of i.f.v. waterbeheersing mogelijk.
- er wordt aangesloten op de grens van het RUP Kouterman. De bufferstrook die is vastgesteld in het RUP Kouterman (overname uit gewestplan) blijft behouden. De voorschriften van het RUP Kouterman hypothekeren het gebruik als landbouwgrond niet, aangezien er enkel tussen recreatiezone en agrarisch gebied een buffer i.f.v. visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's wordt opgelegd.
- Het gedeelte recreatiegebied tussen beide waterlopen en aansluitend bij de manege - dat niet opgenomen is in het RUP Alken Vallei (in opmaak) - wordt niet herbestemd naar agrarisch gebied. Het betreft immers weides van de manege. De bestemming als recreatiegebied sluit beter aan bij het eigenlijke gebruik. De voorziene aanduiding door de Vlaamse regering als watergevoelig openruimtegebied zal behoud als bouwvrij gebied garanderen.
- Het plangebied wordt niet uitgebreid met het onbebouwde landbouwperceel achter de tuinen van de Motstraat. De doelstelling van voorliggend plan is immers compensatie van herbevestigd agrarisch gebied n.a.v. de bestemming van een nieuwe voetbalsite. Deze oppervlakte is niet nodig om het planologisch evenwicht aan herbevestigd agrarisch gebied te herstellen.
- de goedgekeurde niet-vervallen (oude) verkaveling wordt niet opgeheven, maar blijft wel zonevreemd. De plangrens wordt hierop niet aangepast. De verkavelingsvoorschriften blijven primeren op de RUP-voorschriften.

5.5.8. Relatie met de structuurplannen - deelplan Vallei van de Herk

De planoptie sluit aan bij het uitgangspunt van het RSV m.b.t. het fysisch systeem als ruimtelijk structurerend gegeven en bij de ontwikkelingsperspectieven uit het RSPL wat betreft het aanmoedigen van aangepast landgebruik in overstromingsgebieden, af te bakenen als bouwvrije agrarische gebieden.

5.5.9. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

De nieuwe bestemming is conform het huidige gebruik. Er dringen zich geen maatregelen op om het plan te realiseren.

5.5.10. Op te heffen voorschriften – deelplan Vallei van de Herk

Door de vaststelling van het RUP worden volgende voorschriften opgeheven binnen de contour van het RUP:

plan	bestemming
BPA Centrum dd. 29/04/1991	- art. 19 zone voor sport en spel - art. 20 zone non-aedificandi - 'art. 17' (groepswooningbouw)
gewestplan Hasselt – Genk BS 23/05/1979	- gebied voor dagrecreatie - woongebied met landelijk karakter - woonuitbreidingsgebied

5.5.11. Ruimtebalans – deelplan Vallei van de Herk

Door de vaststelling van het RUP worden volgende wijzigingen bestemmingscategorieën doorgevoerd t.o.v. de huidige geldende plannen:

bestemmingscategorie	gewestplan / BPA Centrum	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
recreatie	42.524 m ²	0 m ²	- 42.524 m ²
wonen	4.414 m ² (woongebied landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied/ zone art. 17)	0 m ²	- 4.414 m ²
landbouw	0 m ²	46.938 m ²	46.938 m ²

6. Overkoepelende ruimtebalans

Het geheel van de deelplannen houdt volgende wijzigingen van bestemmingscategorieën in:

bestemmingscategorie	huidige bestemming (gewestplan / BPA / RUP)	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP	opm.
recreatie	91.170 m ²	61.284 m ²	- 29.886 m ²	(1)
wonen	10.614 m ²	34.098 m ²	+ 23.484 m ²	(1) (2)
landbouw	82.281 m ²	69.501 m ²	- 12.780 m ²	(3)
overig groen	0 m ²	20.997 m ²	+ 20.997 m ²	(3)

Hierbij zijn volgende aandachtspunten te formuleren:

- (1) deelplan Alken Centrum houdt een dubbele bestemming in (wonen én recreatie), maar is volledig ondergebracht in de bestemmingscategorie wonen (11.429 m²).
- (2) in deelplan Terkoest is de effectieve grondinname voor woonbebouwing en privatieve tuinen beperkt tot 6.200 m². De oppervlakte van het volledige plangebied (20.854 m²) is echter ondergebracht in de bestemmingscategorie wonen.
- in deelplan Broosveld worden diepe tuindelen gelegen in de afstandsbuffer bestemd tot overig groen. Volgens de huidige bestemming vallen deze in de bestemmingscategorie landbouw maar in de feitelijke toestand is de landbouwbestemming er reeds lange tijd achterhaald.

7. Register plancompensaties

7.1. Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaarten per deelplan die toegevoegd zijn aan dit RUP.

Dit hoofdstuk verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen

werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

7.2. Toelichting per register

➤ Planschade

Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- in (op te heffen) woongebieden komt enkel de eerste 50 meter vanaf die weg in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
- bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de omgevingsvergunning was verleend;
- bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;
- bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;

- bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;
- voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, § 3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
- bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
- wanneer de berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed
- wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

➤ Planbaten

Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen:

- wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een omgevingsvergunning verkregen kan worden die vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden;
- wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200 m² betreft;
- wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding;
- wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan een zonevremde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

- wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
- bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de omgevingsvergunning was verleend;
- bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;
- bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
- bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;
- voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, § 3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
- bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
- wanneer de berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed
- wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

➤ Kapitaalschade

Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschade

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

➤ Gebruikersschade

Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.