

RUP sport- en recreatievelden

toelichtingsnota



voorontwerp
juli 2020

opdrachtgever:
Gemeente Alken
Hoogdorpsstraat 38
3570 Alken

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	De uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan.....	6
1.3.	Verloop van het planningsproces - procesnota	7
1.4.	De toelichtingsnota.....	7
2.	Doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	9
2.1.	Ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub	9
2.2.	Herontwikkeling van de huidige locaties	10
2.3.	Planologische compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied.....	10
3.	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	11
3.1.	Relevante bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	11
3.2.	Relevante bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg	13
3.3.	Relevante bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	14
3.4.	Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei.....	22
3.5.	Toetsing van de doelstellingen van het RUP aan de structuurplannen	25
3.5.1.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het ontwikkelen van een nieuwe lokale voetbalsite voor de fusieclub.....	25
3.5.2.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van de huidige voetbalsites .	25
3.5.3.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied	26
4.	Overzicht van de plangebieden	27
4.1.	Zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub.....	27
4.1.1.	Trechtering van de mogelijke zoekzones tot een voorkeurslocatie	27
4.1.2.	Inventarisatie van de zoekzones.....	28
4.1.3.	Screening van de zoekzones op hoofdlijnen.....	29
4.2.	De huidige voetballocaties.....	38
4.3.	Zoekzones te bestemmen als agrarisch gebied ter compensatie ev. van inname van herbevestigd agrarisch gebied.....	39
5.	Toelichting per deelplan	40
5.1.	Deelplan Broosveld –nieuwe voetballocatie	40
5.1.1.	Situering - deelplan Broosveld	40
5.1.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Broosveld	40
5.1.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld.....	41

5.1.4.	Bestaande toestand - deelplan Broosveld	41
5.1.5.	Huidige bestemming - deelplan Broosveld	44
5.1.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Broosveld	44
5.1.7.	Planopties - deelplan Broosveld	45
5.1.8.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Broosveld	47
5.1.9.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan – deelplan Broosveld	47
5.1.10.	Op te heffen voorschriften – deelplan Broosveld	47
5.1.11.	Ruimtebalans – deelplan Broosveld	48
5.2.	Deelplan huidige voetbalsite Terkoest	49
5.2.1.	Situering - deelplan Terkoest	49
5.2.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest	49
5.2.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest.....	50
5.2.4.	Bestaande toestand – deelplan Terkoest	50
5.2.5.	Huidige bestemming – deelplan Terkoest	51
5.2.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Terkoest	52
5.2.7.	Planopties – deelplan Terkoest.....	53
5.2.8.	Relatie met de structuurplannen – deelplan Terkoest	56
5.2.9.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	56
5.2.10.	Op te heffen voorschriften – deelplan Terkoest.....	56
5.2.11.	Ruimtebalans – deelplan Terkoest	57
5.3.	Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum	58
5.3.1.	Situering – deelplan Alken-Centrum	58
5.3.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Alken-Centrum	58
5.3.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Alken-Centrum	59
5.3.4.	Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum	59
5.3.5.	Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum	60
5.3.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum	61
5.3.7.	Planopties – deelplan Alken-Centrum	61
5.3.8.	Relatie met de structuurplannen - deelplan Alken-Centrum.....	62
5.3.8.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	62
5.3.9.	Op te heffen voorschriften – deelplan Alken Centrum.....	62
5.3.10.	Ruimtebalans – deelplan Alken Centrum	62
5.4.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris	64
5.4.1.	Situering - deelplan St.-Joris	64
5.4.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan St.-Joris	64
5.4.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan St.-Joris	65

5.4.4.	Bestaande toestand - deelplan St.-Joris.....	65
5.4.5.	Huidige bestemming - deelplan St.-Joris	66
5.4.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris.....	67
5.4.7.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan St.-Joris..	67
5.4.7.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	67
5.4.8.	Op te heffen voorschriften – deelplan St.-Joris	67
5.4.9.	Ruimtebalans – deelplan Broosveld	67
5.5.	Deelplan vallei van de Herk	68
5.5.1.	Situering - deelplan Vallei van de Herk	68
5.5.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk	68
5.5.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk.....	69
5.5.4.	Bestaande toestand - deelplan Vallei van de Herk	69
5.5.5.	Huidige bestemming – deelplan Vallei van de Herk	70
5.5.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk	74
5.5.7.	Planopties – deelplan Vallei van de Herk.....	75
5.5.8.	Relatie met de structuurplannen - deelplan Vallei van de Herk	76
5.5.9.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	76
5.5.10.	Op te heffen voorschriften – deelplan Vallei van de Herk.....	76
5.5.11.	Ruimtebalans – deelplan Vallei van de Herk.....	76
6.	Overkoepelende ruimtebalans.....	77
7.	Register plancompensaties	77
7.1.	Inleiding	77
7.2.	Toelichting per register.....	78

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Drie plaatselijke voetbalclubs in de gemeente Alken zijn gefuseerd tot één club. Dit zou de kosten voor infrastructuur moeten drukken en de werking optimaliseren. Het is de bedoeling om de benodigde sportinfrastructuur voor de nieuwe fusieclub op één locatie te ontwikkelen. Tot nog toe is de clubwerking verdeeld over drie locaties, nl. de voetbalsites van de drie oorspronkelijke clubs. Deze infrastructuren zijn niet optimaal (bv. verouderde kantine, gebrek aan/verouderde tribune) en vergen investeringen in renovatie van kantine(s), heraanleg van velden,... Het betreft gemeentelijke infrastructuren. Geen enkele locatie van de voormalige clubs is voldoende groot om de benodigde sportinfrastructuur te bieden, en dus is uitbreiding van één locatie of de ontwikkeling van een nieuwe locatie nodig. De concentratie van de volledige werking op één site volgt niet uit een behoefte aan bijkomende speelvelden, maar uit de behoefte aan een efficiëntere werking van de club, de nood aan het moderniseren van de infrastructuur en lagere investerings- en onderhoudskosten voor de gemeente op lange termijn. Op die manier kunnen de verschillende leeftijdsgroepen, de trainers en vrijwilligers die instaan voor uitbating en beheer van de infrastructuur op één locatie worden samengebracht, moet slechts in één nieuwe kantine en tribune worden geïnvesteerd, en wordt de onderhoudskost beperkt tot één site met minder velden dan momenteel verspreid over de drie sites.

Om de nodig vergunningen te kunnen verlenen om de sportterreinen voor de fusieclub aan te leggen, moet een herbestemming worden doorgevoerd, zodat de gekozen locatie een bestemming als recreatiegebied krijgt.

Als de nieuwe fusieclub al haar activiteiten op één locatie bundelt, zullen de verschillende huidige locaties van de plaatselijke clubs niet meer gebruikt worden. Daar zijn dan nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Al naargelang de gewenste toekomstige functie van die locatie, en de huidige planologische bestemming ervan, kan dit ertoe leiden dat deze locaties een planologisch herbestemd moeten worden, zodat daar de nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.

Indien voor de realisatie van de sportsite voor de nieuwe fusieclub herbevestigd agrarisch gebied moet worden herbestemd, zal dit planologisch gecompenseerd moeten worden. De regelgeving schrijft voor dat het 'planologisch evenwicht hersteld moet worden' door elders gronden die geen landbouwbestemming hebben als agrarisch gebied te bestemmen.

Er zijn dus verschillende locaties die zullen onderzocht en herbestemd worden: de locatie voor de nieuwe fusieclub en de huidige locaties die verlaten zullen worden. Ook worden locaties opgenomen om als agrarisch gebied te bestemmen.

1.2. De uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan

De benodigde herbestemmingen worden doorgevoerd met een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De nieuwe bestemming van de gronden worden, samen met voorschriften qua inrichting en beheer van de gebieden, vastgesteld in een gemeentelijk RUP 'Sport- en recreatievelden'. Dit RUP omvat meerdere, verspreid gelegen, deelgebieden (nieuwe site voor de fusieclub, herbestemming huidige locaties, planologische compensatie herbevestigd agrarisch gebied). Elk deelgebied wordt in een 'deelplan' van het RUP gevat.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces. Dit houdt in dat de ruimtelijke impact en impact op de omgeving ('milieueffecten') tijdens het proces worden onderzocht, zodat doorheen het proces onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt door het gemeentebestuur. Tijdens dergelijk proces wordt advies gevraagd aan diverse instanties en wordt het ruime publiek geconsulteerd (inspraak). Ook die inspraakreacties en adviezen geven inzichten die moeten leiden tot ruimtelijke keuzes die realiseerbaar zijn en zo goed mogelijk in hun omgeving kunnen worden ingepast.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens vastgelegd wordt in een van de volgende documenten:

- 1° de startnota;
- 2° de scopingnota;
- 3° het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 5° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.3. Verloop van het planningsproces - procesnota

De beschrijving van het planningsproces is opgenomen in een procesnota, die het volledige verloop van het planningsproces beschrijft. De procesnota geeft de verschillende stappen en bijhorende timing van het proces aan, en bevat informatie over:

- 1° welke actoren betrokken worden bij het planningsproces, op welke wijze de participatie georganiseerd zal worden en hoe omgegaan wordt met de resultaten van de participatie;
- 2° hoe en wanneer de informatieverstrekking zal/is verlopen.

De procesnota is een afzonderlijk document bij het RUP 'Sport- en recreatievelden'. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld.

1.4. De toelichtingsnota

Voor u ligt de toelichtingsnota. Deze toelichtingsnota bouwt voort op eerdere documenten van het planningsproces, nl. de startnota en scopingnota.

In de startnota werden de planopties aangegeven en gemotiveerd, en is ook nagegaan of het voorgenomen plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten. De startnota vormde de basis voor een publieke raadpleging en adviesvraag aan de voorgeschreven overheidsinstanties.

De inspraakreacties en adviezen die werden uitgebracht n.a.v. de publieke raadpleging en adviesvragen over de startnota zijn besproken in het planteam. Het standpunt van het planteam over de verschillende opmerkingen zijn samengevat in een verslag dat als bijlage bij de procesnota is gevoegd. Een aantal van de opmerkingen en adviezen leidt tot verduidelijkingen, aanvullingen of wijzigingen t.o.v. de startnota. Deze zijn in deze scopingnota, en bijhorende mer-screening, verwerkt. De scopingnota werd voorgelegd aan team MER van de Vlaamse overheid i.f.v. een beslissing over de MER-plicht van het plan. Deze scopingnota blijft integraal deel uitmaken van het RUP-dossier.

De opbouw van de toelichtingsnota is als volgt:

- een algemene beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen en reikwijdte van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan, en de afbakening van de plangebieden;
- de relatie van deze doelstellingen met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- overzicht van de plangebieden;
- per deelplan:
 - een overzicht van de locaties die overwogen zijn om op te nemen in het RUP, met een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven en overzicht van de uiteindelijk weerhouden deelplannen in de scopingfase van het planningsproces
 - de afbakening van het plangebied;
 - beschrijving van de bestaande toestand;
 - overzicht van de juridische toestand ;
 - de planopties;

- hoe deze in relatie staan tot de ruimtelijke structuurplannen en andere relevante beleidsplannen;
 - met welke instrumenten het plan zal worden gerealiseerd;
 - de stedenbouwkundige voorschriften die opgeheven worden door dit RUP;
 - de ruimtebalans van de (oorspronkelijk vs. nieuwe) bestemmingscategorieën;
- het register van plancompensaties.

Voor de screening van de mogelijke milieueffecten van de deelplannen verwijzen we naar de scopingnota.

2. Doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) heeft als doelstelling om de ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub mogelijk te maken.

Het RUP omvat echter verschillende deelplannen. De deelplannen houden onderling verband, in die zin dat het samenbrengen van de voetbalactiviteiten op één locatie leidt tot het vrijkomen van huidige voetbalsites i.f.v. andere ontwikkelingen. Bijkomend moet – omdat ‘herbevestigd agrarisch gebied’ wordt herbestemd i.f.v. de nieuwe voetbalsite - dit planologisch gecompenseerd worden.

Elk deelplan zal uiteindelijk op zich een eigen doel hebben: voetbalsite voor de nieuwe fusieclub, herontwikkeling van een vrijgekomen locatie, planologische compensatie door aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied.

2.1. Ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub

In eerste instantie heeft het RUP tot doel om een site te bestemmen naar recreatiegebied zodat er een volwaardige voetbalinfrastructuur kan worden ontwikkeld, waar de nieuwe fusieclub kan trainen en spelen.

De fusieclub heeft de ambitie op provinciaal niveau te spelen, en wil inzetten op een sterke jeugdwerking. Er wordt een groei tot ca. 500 leden geambieerd, verdeeld over 22 jeugd ploegen, 1 damesploeg, 1 veteranenploeg, 1 eerste ploeg en 1 reserveploeg, en 10 recreatieve teams. De club telt momenteel 20 jeugd ploegen, 3 G-ploegen en 6 volwassen ploegen (gegevens Voetbal Vlaanderen).

Als benodigde infrastructuur wordt vooropgesteld:

- 3 volwaardige voetbalvelden (115m op 66m incl. uitloopzone, per terrein) en 1 oefenterrein (60m op 50m) als wenselijk minimum. Eén van de pleinen moet een kunstgrasveld zijn, zodat het intensief kan bespeeld worden (trainingen). Ideaal zouden 4 volwaardige voetbalvelden zijn (oefenterrein ook een volwaardig terrein). Als het echt niet anders kan, zouden momenteel 3 volwaardige voetbalterreinen moeten volstaan, waarvan 2 terreinen als kunstgrasveld. Dit volgt uit het huidige trainings- en speelschema van de club, rekening houdend met gelijktijdigheid van trainingen, en rustperiodes voor de velden (vooral voor de terreinen met natuurlijke gras). Verdere spreiding van trainingsuren om de behoefte aan velden te beperken is niet mogelijk. De club telt heel wat schoolgaande jeugd en werkende clubleden en draait op vrijwilligers (ook trainers) die enkel na de school-/werkuren kunnen. Momenteel beschikt de club over 5 volwaardige terreinen en een oefenveld, verspreid over 3 locaties. De vooropgestelde benodigde infrastructuur voor de nieuwe voetbalsite houdt dus een reductie in t.o.v. de huidige toestand en zal, zeker indien de club de geambieerde groei wil waarmaken, een intensievere benutting van de terreinen inhouden.
- Elk terrein moet verlichtingsinfrastructuur hebben en omheind zijn;
- 1 constructie met kleedkamers, cafetaria en vergaderlokaal. Indien op 2 niveaus (gelijkvloers kleedkamer, daarboven cafetaria en vergaderlokaal) zou een grondoppervlakte van ca. 600 m² voldoende moeten zijn voor dit gebouw;
- 1 tribune van ca. 350m². Het is wenselijk dat de tribune aan het cafetaria gebouw komt en dat de tribune annex cafetaria tussen 2 voetbalvelden kan worden ingeplant;
- een parking voor ca. 200 parkeerplaatsen, wat minstens 4.000 m² tot max. 6.000m² parkeeroppervlakte betekent.

Het is bovendien wenselijk dat aan de nieuwe locatie een eventuele uitbreiding op lange termijn mogelijk blijft, indien de club sterker dan verwacht zou groeien. Een eventuele uitbreiding op langere termijn wordt nu niet opgenomen in de afbakening van het plangebied maar zal dan het onderwerp vormen van een nieuw planningsinitiatief.

Een overzicht van de onderzochte locaties is in de scopingsnota opgelijst.

2.2. Herontwikkeling van de huidige locaties

De andere locaties waar tot nog toe wordt gevoetbald verliezen hun recreatieve bestemming, na de ontwikkeling van de site voor de fusieclub. Voor de te verlaten locaties worden nieuwe ruimtelijke bestemmingen gezocht. Ook deze worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd.

De nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor deze site worden in eerste instantie bepaald door hun ligging en de ruimtelijke potenties en randvoorwaarden die elk terrein daardoor kent. Voor zover die ruimtelijk context het toelaat, zou het voor het gemeentebestuur een meerwaarde inhouden als de locaties kunnen worden herbestemd naar een nieuwe woonontwikkeling. De gemeente kent een hoge bevolkingsdynamiek waardoor er nog steeds een vraag naar bijkomende woningen is. Bovendien zou een herbestemming van één of meerdere van de voormalige sites naar een bestemming die de grondwaarde zou verhogen, de gemeente helpen om de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite te financieren. Het betreft immers gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Een overzicht van de huidige locaties en de ontwikkelingsvarianten die werden onderzocht, is beschreven in de scopingsnota.

2.3. Planologische compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied

De Vlaamse regering heeft delen van de agrarische gebieden die in het gewestplan zijn bestemd, herbevestigd als agrarisch gebied. Omdat de locatie voor de nieuwe voetbalterreinen in herbevestigd gebied valt, wordt tegelijkertijd ruimte die nu geen agrarische bestemming heeft, omgezet naar een landbouwbestemming. Dit om het planologisch evenwicht van herbevestigd agrarisch gebied te herstellen.

Een overzicht van de mogelijke locaties die hiervoor werden onderzocht, is beschreven in de scopingsnota.

3. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

De ruimtelijke structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau leggen de beleidslijnen vast voor het te voeren ruimtelijk beleid. Een overheid mag bij het nemen van beslissingen - zoals het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen - niet afwijken van de richtinggevende bepalingen van de structuurplannen, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

In volgende punten worden de relevante beleidslijnen van de structuurplannen samengevat, rekening houdend met de doelstelling van dit RUP (ontwikkelen van een gemeentelijke voetbalsite, herontwikkelen van de vrijgekomen locaties waarbij een herontwikkeling i.f.v. wonen als uitgangspunt wordt genomen, en het bestemmen van gronden als agrarisch ter compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied).

3.1. Relevante bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gaat uit van het principe van 'gedeconcentreerde bundeling', waarmee een selectieve concentratie van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies wordt nagestreefd in de steden en de kernen van het buitengebied. De gemeente Alken maakt daarbij onderdeel uit van het buitengebied.

➤ Uitgangspunten RSV

Voor het buitengebied gelden als beleidslijnen:

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid, en daarmee samenhangende activiteiten) in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid op het fysisch systeem (bodemeigenschappen en het watersysteem);
- het bufferen van de natuurfunctie;
- verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. lokale sportinfrastructuur

Het RSV bepaalt geen concrete ontwikkelingsperspectieven m.b.t. (lokale) sportinfrastructuur. Dit wordt beschouwd als gemeentelijke materie. Wel geldt dat bijkomende ruimte voor voorzieningen (o.a. sportaccommodatie) conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling moet worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

De selectie van de hoofddorpen en woonkernen gebeurt in de provinciale structuurplannen. De afbakening van deze kernen wordt schematisch aangeduid in de gemeentelijke structuurplannen.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. wonen

Ook voor wonen geldt dat dit moet geconcentreerd worden in de kernen. Algemeen wordt gesteld dat bij woonontwikkelingen absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding. De woonfunctie moet attractief zijn, er moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (qua prijsklasse, grootte en type) en er moet een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd.

Op basis van het principe van de gedeconcentreerde bundeling wordt ervoor geopteerd om de verhouding van de woningvoorraad in 1991 tussen de gemeenten die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in stedelijke gebieden en de gemeenten die tot het buitengebied gerekend worden, te hanteren als te realiseren beleidskeuze in de toekomst. Voor de provincie Limburg betekent dit maximum 43% van de behoefte aan bijkomende woningen in de gemeenten van het buitengebied te realiseren is.

In de provinciale structuurplannen wordt een kwantitatieve optie uitgewerkt naar iedere gemeente van het buitengebied.

Omdat het realiseren van een kwalitatief ruimtelijk rendement binnen de bebouwde gebieden en het vrijwaren en versterken van de onbebouwde gebieden noopt tot een meer realisatiegericht beleid, heeft de Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw in 2017 een omzendbrief rondgestuurd. Hierin wordt gesteld dat binnen de bestaande beleidscontext geldt dat:

- planologische initiatieven voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden niet afhankelijk gesteld kunnen worden van voorafgaande behoefte- of voorzieningenstudies;
- de afwezigheid van zulke studies voor transformatie- of vernieuwingsprocessen in de bebouwde gebieden niet beschouwd kan worden als kennelijk onverenigbaar met de hogere structuurplanning.

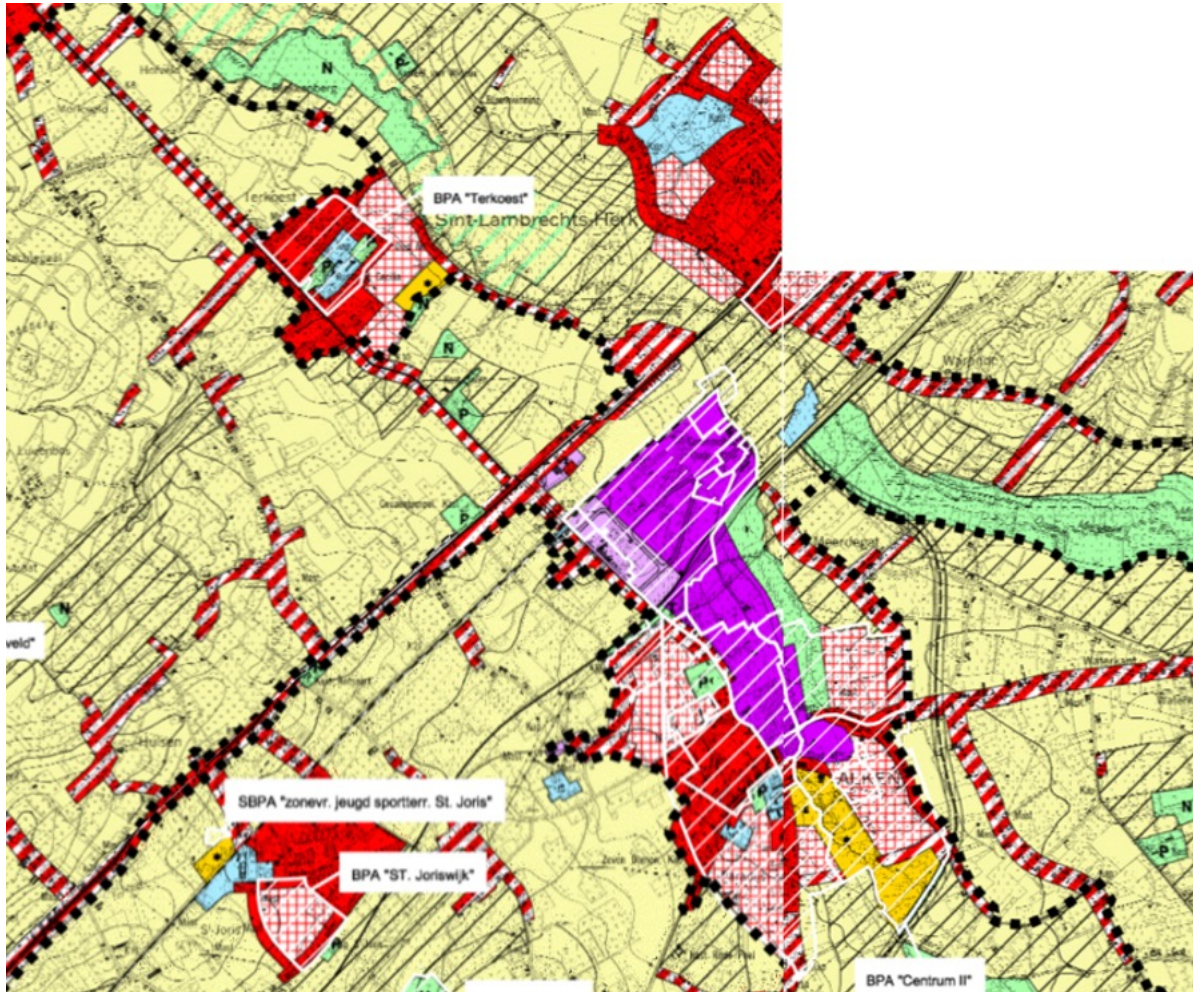
Een bebouwd gebied is een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuren, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies. Het begrip 'bebouwd gebied' wordt daarbij gelijkgesteld aan de geselecteerde kernen.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. landbouw

De ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw worden gegarandeerd door de afbakening van de gebieden van de agrarisch structuur. Dit is verder onderzocht in planningsprocessen voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) die op Vlaams niveau zijn gevoerd. Dit heeft geleid tot een aantal gewestelijke RUP's waarin bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd i.f.v. landbouw en natuur, en tot afbakening van 'herbevestigde agrarische gebieden' (HAG). De agrarische bestemmingen op het gewestplan (geel) die binnen de afbakeningslijnen vallen, worden als HAG beschouwd.

In een omzendbrief uit 2010 geeft de Vlaamse regering haar beleidsvisie over planningsinitiatieven die in de herbevestigde agrarische gebieden mogelijk zijn. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied). Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Afbeelding 1: afbakening herbevestigd agrarisch gebied



3.2. Relevante bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) situeert Alken beleidsmatig in de deelruimte 'Herk en Gete'. Deze deelruimte heeft op provinciaal niveau een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing.

➤ Uitgangspunten RPSL

Voor deze deelruimte gelden als beleidslijnen:

- het vrijwaren van het netwerk van beekvalleien en overstromingsgebieden van bebouwing;
- geen grootschalige ontwikkelingen;
- opkrikken van de agrarisch-economische rol.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. lokale sportinfrastructuur

Ruimte voor sport, recreatie en jeugd moet aansluitend bij of in de kernen worden gezocht.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. wonen

De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd; de kern Alken is geselecteerd als hoofddorp, de kernen van Terkoest en Sint-Joris zijn geselecteerd als woonkernen.

Het afstemmen van de groei op het ritme van eigen woonbehoeften geldt als beleidskader. De provincie gaat ervan uit dat de natuurlijke aangroei kan worden gerealiseerd in de woongebieden die al als dusdanig bestemd zijn en in niet-vervallen verkavelingen. Het aansnijden van gebieden met een niet- woonbestemming is in

principe mogelijk in ruil voor het schrappen van een evenwaardige oppervlakte in binnengebieden met een woonbestemming of in woonuitbreidingsgebieden.

Bijkomende woningen worden bij voorkeur gesitueerd in de hoofddorpen. In het rasterlandschap van Gete en Herk gaat bijzondere aandacht naar het herwaarderen van de niet-bebouwde, meestal natuurlijke of agrarische delen van het gebied. Door de ruimtelijke samenhang van de natuurlijke elementen kan een grotere landschappelijke eenheid worden bekomen met groene binnengebieden en doorgeknipte linten. Nieuwe woonontwikkelingen die op initiatief van de overheid tot stand komen, situeren zich bij de kernen of bouwen verder op de bestaande rasterstructuur.

Het ontwikkelen van nieuwe woningtypes die gericht zijn op de doelgroepen van starters en kleinere gezinnen en die een alternatief vormen voor de traditionele open of halfopen bebouwing en het appartement, wordt aangemoedigd. Deze nieuwe woontypologieën worden bij voorkeur in het bestaand bebouwd weefsel ingepast. Voorwaarden hierbij zijn dat dit een evenwichtige verdeling van het aanbod aan woningtypes in verhouding tot bevolkingssamenstelling niet in het gedrang brengt en dat het project in overeenstemming blijft met de dichtheid en de schaal van de kern.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. landbouw

Om grondgebonden landbouw voldoende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven te geven moeten de overblijvende aaneengesloten landbouwgebieden worden gevrijwaard.

Bijzondere aandacht gaat in het ruimtelijk beleid naar:

- het tegengaan van elke verdere versnippering van het landbouwgebied, zoals door verdere verlinting en geïsoleerde verkavelingen;
- het aanmoedigen van aangepast landgebruik in overstromingsgebieden, af te bakenen als bouwvrije agrarische gebieden;
- het ruimtelijk stimuleren van een duurzame fruitteelt, waarvoor maatregelen worden genomen zoals voorzien in ruimte voor buffering van beken, bronnen en kleine landschapselementen;
- het afremmen van fruitteelt in beekvalleien.

3.3. Relevante bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt een indicatieve afbakening en gewenste ruimtelijke structuur van de kernen gegeven.

➤ Ruimtelijke visie GRS voor de kern Alken

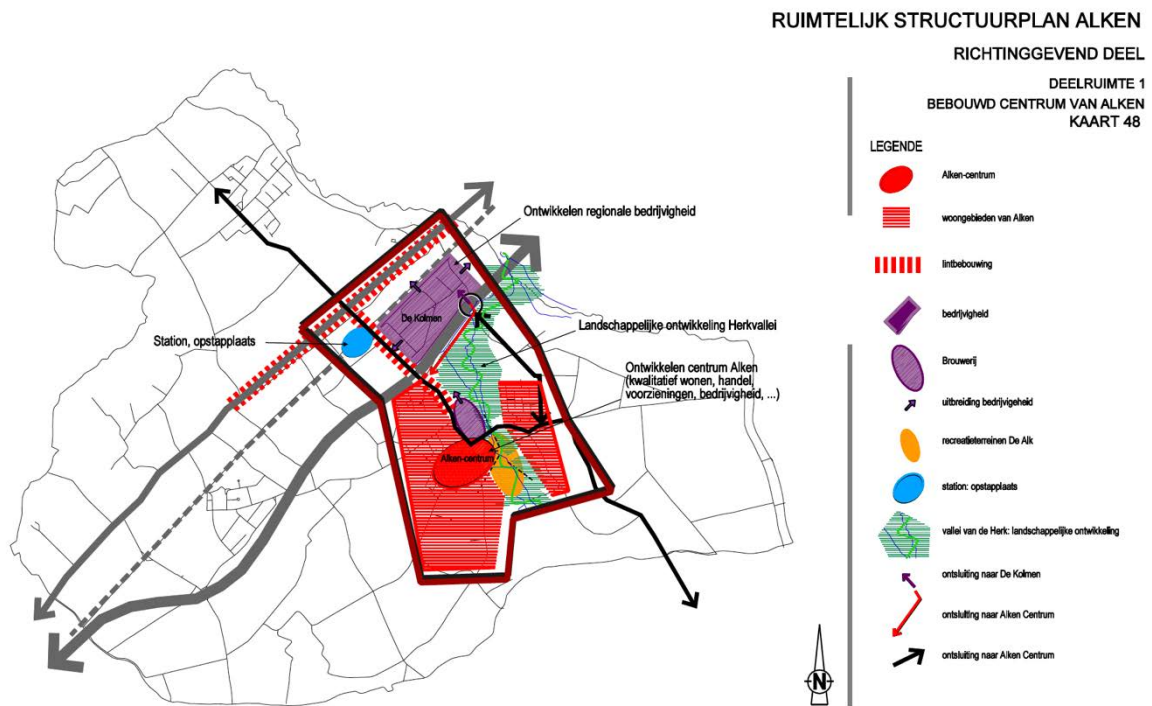
Het bebouwd centrum van Alken wordt als een deelruimte op zich gezien.

Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van deze deelruimte zijn: kernversterking, blijvend verweving van functies, ontwikkelen van het voorzieningenniveau op niveau van Alken als hoofddorp, voorzien in een kwalitatief en divers aanbod aan woonmogelijkheden, landschappelijke ontwikkeling van de Herkvallei, het recreatiepark de Alk versterken.

Wat betreft de versterking van het recreatiepark de Alk en de ontwikkeling van de Herkvallei werd echter een masterplan Alken Valley 2020 ontwikkeld, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/12/2017. Dit plan is het resultaat van een evenwichtsoefening tussen de ontwikkeling als bovenlokale recreatieve aantrekkingspool, het verbeteren van faciliteiten voor de Alkenaar, het overstromingsresistent maken en landschapsontwikkeling.

Voor de mogelijke uitbreiding van het lokaal (en eventuele herlocalisatie van regionale) bedrijventerrein, worden vier mogelijke locaties aangeduid, in de directe omgeving van het bedrijventerrein Kolmen.

Afbeelding 2: indicatieve afbakening hoofddorp Alken (GRS)



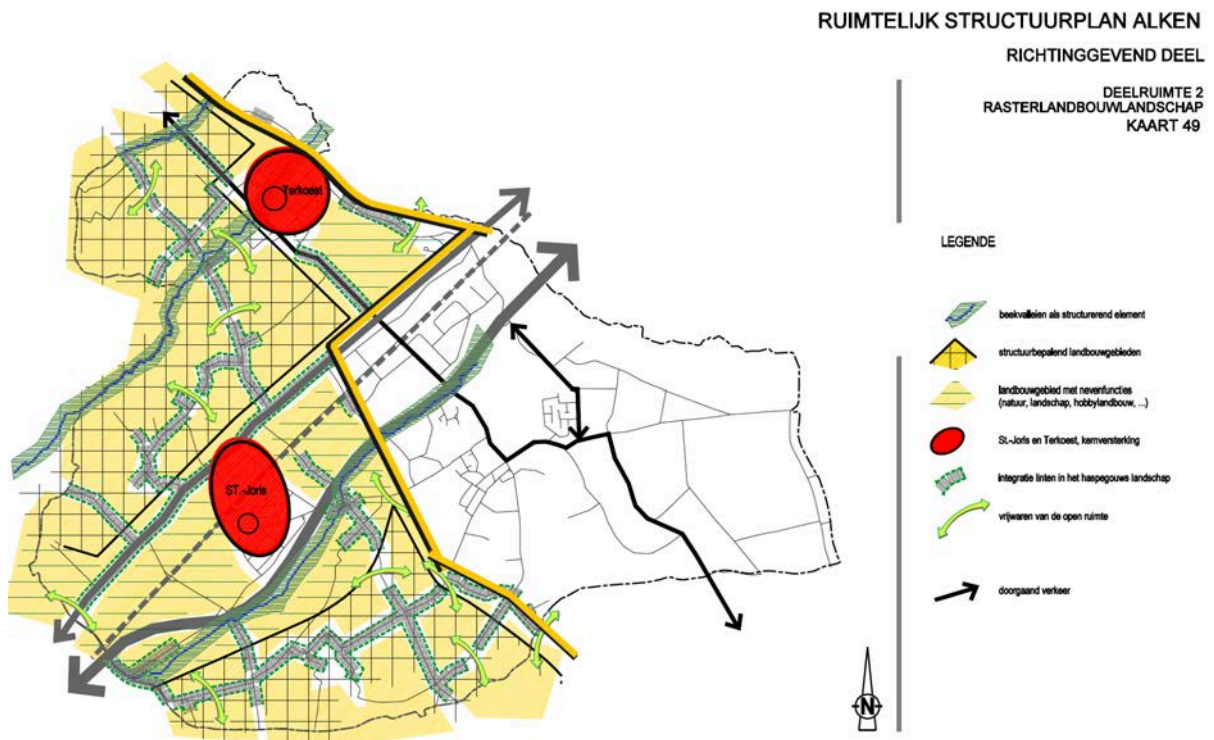
➤ Ruimtelijke visie GRS voor de kernen St.-Joris en Terkoest

De kernen van St.-Joris en Terkoest zijn een onderdeel van de deelruimte die rasterlandbouwlandschap wordt genoemd.

Voorzieningen op niveau van St.-Joris en Terkoest en omliggende linten worden voorzien in de kernen om deze ruimtelijk te versterken. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de woonkernen en de linten. Door een kwalitatieve inrichting worden de kernen ruimtelijk herkenbaar en krijgen ze elk hun eigen identiteit. Door kwalitatieve inbreidingsprojecten zullen ze ruimtelijk versterkt worden.

In de landbouwgebieden met nevenfuncties, speelt landbouw naast natuurelementen, landschapselementen en woonfunctie ook een belangrijke rol. Bestaande kleine landschapselementen blijven behouden en waar mogelijk ontwikkeld; landbouw kan op plaatsen waar mogelijk verder ontwikkelen; bebouwing wordt afgewerkt naar het omliggend landschap; de nog resterende openruimteverbindingen worden gevrijwaard van bebouwing.

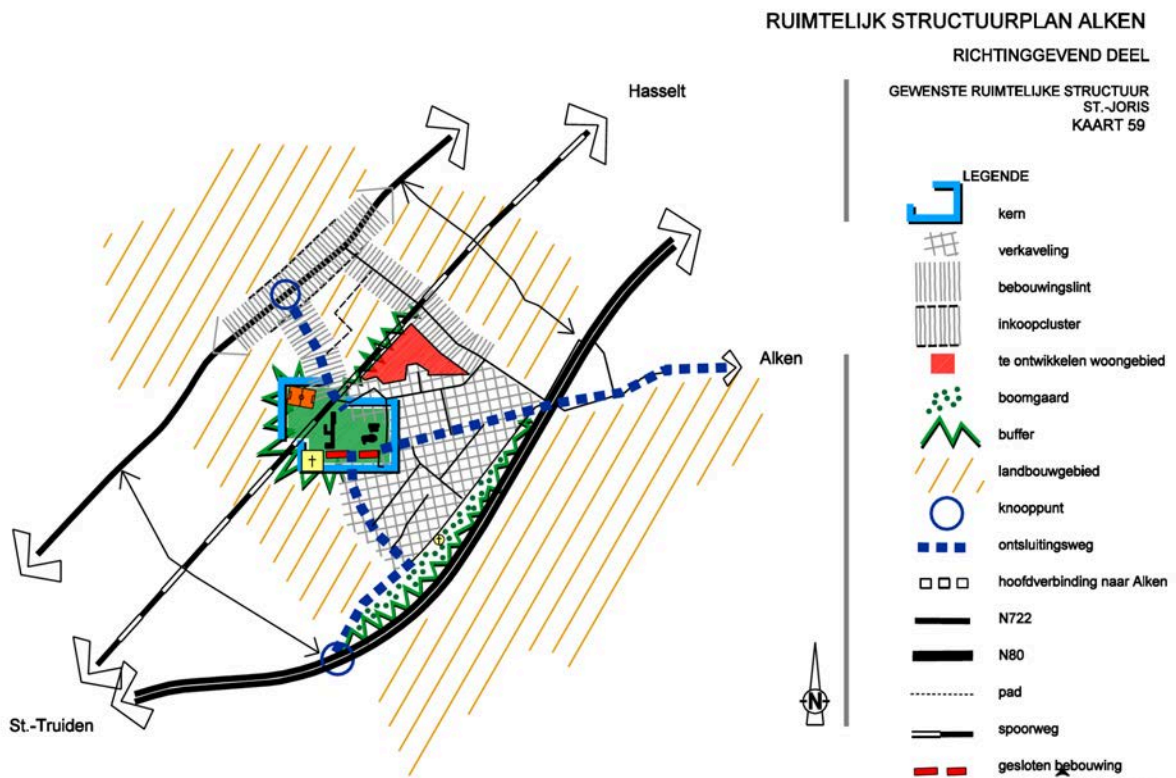
Afbeelding 3: deelruimte rasterlandbouwlandschap met indicatieve aanduiding kernen (GRS)



Specifiek voor de woonkern St.-Joris wordt deze algemene visie vertaald in volgende beleidslijnen:

- kernversterking rond de school, kerk, cultureel centrum, begraafplaats en sportterreinen. Deze zone wordt ingericht als kern van St.-Joris. Eventueel kan gezocht worden naar mogelijkheden om aan de rand van de kern meer gesloten bebouwingsvormen toe te laten;
- de verbinding naar Alken wordt ondersteund via de Ed. Dompasstraat – Hendrikstraat – Langveldstraat, waarbij het belangrijk is dat deze een veilige fietsverbinding vormt;
- het nog niet ontwikkelde woongebied in het noorden, tegen de spoorweg, wordt ontwikkeld;
- Het restlandbouwgebied tussen St.-Joris en de N80 wordt ingericht met sterke groenstructuren, zo wordt de hinder van N80 beperkt en tegelijkertijd de kapel terug in een ruimtelijk kader geplaatst.

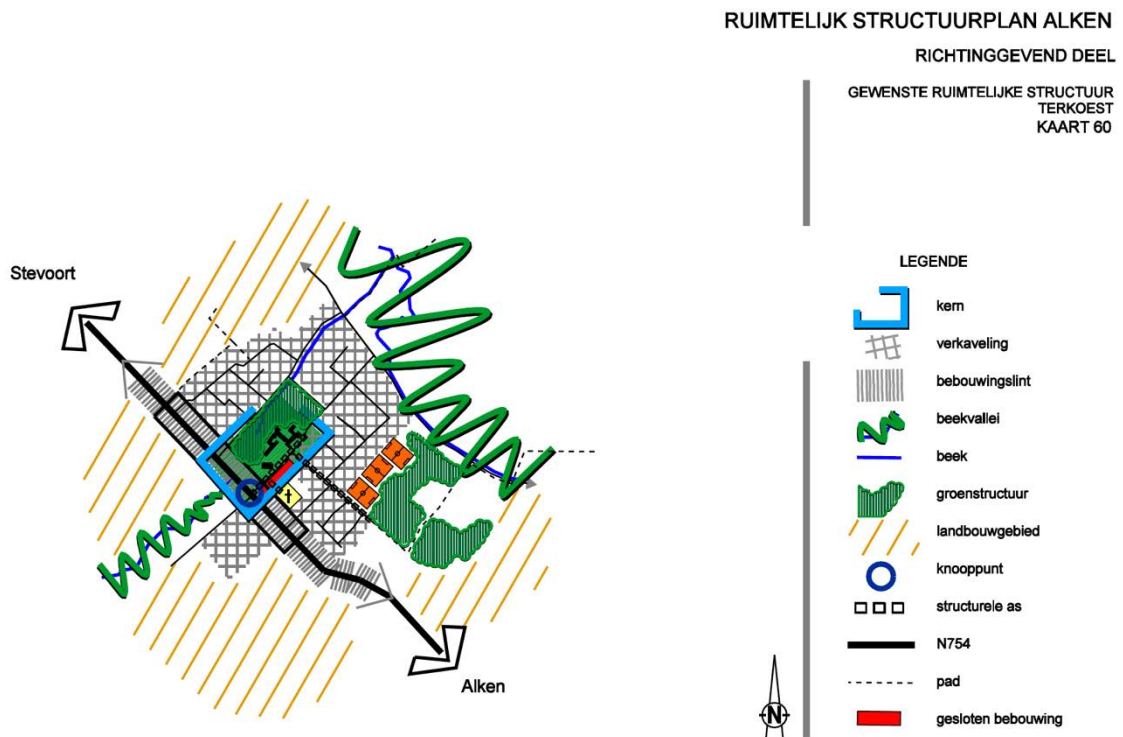
Afbeelding 4: gewenste structuur Sint-Joris (GRS)



Voor de woonkern van Terkoest zijn in het GRS volgende, voor dit RUP relevante, beleidslijnen uitgeschreven:

- de kern van Terkoest situeert zich rond de kerk, het rusthuis en de school en gaat tot over de N754. Vanuit die kern wordt een ruimtelijke relatie gelegd met de vlakbij gelegen begraafplaats en de sportterreinen aan de zuidoostelijke rand van de woonkern;
- de Mombeekvallei, aan de noordoostelijke zijde van de woonkern, wordt ruimtelijk versterkt;
- bestaande paden naar de open ruimte worden doorgetrokken, zodat in lussen kan gewandeld worden.

Afbeelding 5: gewenste structuur Terkoest (GRS)



➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. lokale sportinfrastructuur

De hiërarchie van de recreatieve infrastructuur wordt gekoppeld aan de hiërarchie van de nederzettingsstructuur. Dit betekent dat het hoofddorp Alken voorzieningen ontwikkelt voor de hele gemeente; de woonkernen St.-Joris en Terkoest voorzien in de basisbehoeften omtrent sport en recreatie op niveau van de kern.

Recreatieve infrastructuren worden zoveel mogelijk geconcentreerd in of aansluitend aan de bebouwde omgeving.

Voor het sportveld Langveld (Alken-Centrum) wordt vooropgesteld dat bestaande infrastructuren blijven behouden in functie van de huidige sportclubs. Naar de toekomst toe wordt deze zone ontwikkeld in relatie met de wijk Langveld. Bovendien wordt een gedeelte van de zonevreemd gelegen terreinen van KWS naar hier verplaatst.

Wat betreft de huidige voetbalsite in St.-Joris stelt het GRS dat in deze zone recreatieve infrastructuur ten behoeve van de dynamiek van St.-Joris verder wordt ondersteund. In die zin worden bepaalde (beperkte) ontwikkelingen op niveau van de woonkern toegestaan. Bovendien is een landschappelijke inkleding naar de achterliggende open ruimte en een buffer naar de spoorweg noodzakelijk.

De infrastructuur van Terkoest bevindt zich eveneens aan de rand van de kern en wordt verder ontwikkeld in functie van de behoeften van deze woonkern. Ook hier worden beperkte ontwikkelingen, op het niveau van de woonkern, toegestaan. Relevant voor deze omgeving is ook dat in het GRS is opgenomen dat de verschillende jeugdverenigingen mogelijkheden moeten krijgen om hun activiteiten verder te kunnen ontplooiën. Enerzijds is het nodig dat er genoeg lokalen ter beschikking zijn, anderzijds is speelruimte, buitenruimte ook noodzakelijk.

Het recreatiepark De Alk wordt geselecteerd als sportinfrastructuur voor de hele gemeente. Het domein maakt onderdeel uit van de deelruimte Vallei van de Herk. De basis voor de ontwikkeling van deze deelruimte heeft te maken met het landschappelijke herkenbaar maken van de vallei van de Herk. Er wordt een beleid gevoerd naar behoud en herstel. Binnen deze landschappelijke herkenbaarheid wordt, afhankelijk van de plaats, een bepaalde hoofdfunctie van de valleistructuur verder uitgewerkt:

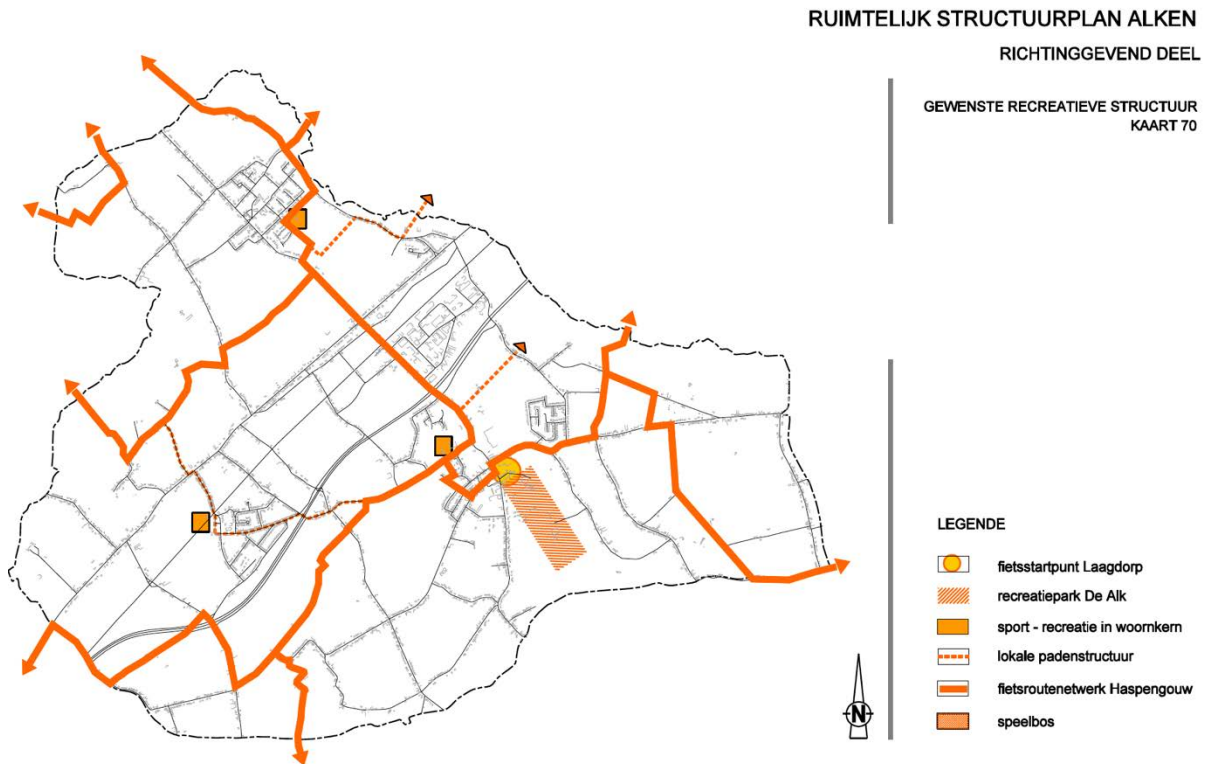
- In het zuiden van de gemeente dienen de natuurwaarden verder ondersteund, aansluitend op de natuurwaarden in Wellen. De Herkvallei zal op deze plaats, omwille van haar belangrijke natuurwaarden, zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van harde functies.
- Ter hoogte van het centrum van Alken (De Alk, Laagdorp, Brouwerij) wordt de Herk terug ruimtelijk herkenbaar gemaakt. Door de landschappelijke ontwikkeling van deze vallei, wordt de Herk als structuurdrager verder ondersteund. Het recreatiepark De Alk wordt versterkt en gekoppeld aan het fiets- en voetpadennetwerk vanuit het centrum en omliggende open ruimte.
- Naar de samenloop van de Herk en de Mombeek, krijgt de vallei waar mogelijk terug meer aandacht in functie van natuurwaarden. Hier zullen natuur- en landschapswaarden van de vallei op een kwalitatieve manier moeten samengaan met de ontwikkeling van het hoofddorp Alken en haar bijhorende functies als bedrijvigheid.

In het GRS is een afwegingskader opgenomen om bestaande verspreid gelegen sport- en recreatieterreinen of nieuwe recreatie-activiteiten te beoordelen. Relevant zijn hierbij volgende bepalingen:

- Infrastructuur die ten dienste van de hele gemeente staat, hoort in het hoofddorp Alken. Dergelijke bestaande infrastructuur in het hoofddorp kan ter plaatse blijven. Nieuwe infrastructuren worden gerealiseerd in recreatiedomein De Alk.
- Infrastructuur in een andere woonkern (Terkoest, Sint-Joris) kan enkel uitgerust zijn op niveau van die woonkern. In dat geval kan het terrein ter plaatse blijven. Deze ontwikkelingsmogelijkheden gelden niet indien het terrein gelegen is in of in de nabijheid van woonlinten, woonclusters of verspreidliggende woningen (deze zijn niet geselecteerd als woonkern).
- Infrastructuur in de open ruimte is enkel te verantwoorden indien het om bestaande infrastructuur gaat en als omwille van bepaalde redenen (veiligheids- en andere voorschriften die opgelegd worden aan de activiteit,...) het mogelijk is om de infrastructuur te herlocaliseren naar het hoofddorp of een woonkern.

Specifiek m.b.t. de bereikbaarheid van de toekomstige voetballocatie voor de fusieclub, is de selectie van functionele fietsverbindingen uit het GRS relevant. Grote delen van deze functionele route vindt men ook terug binnen het recreatief fietsroutenetwerk. Ondertussen werkt de provincie ook aan een fietssnelweg (Hasselt-St.-Truiden-Gingelom) die in Alken grotendeels langsheen de N80 zal lopen.

Afbeelding 6: gewenste recreatieve structuur (GRS)



➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. wonen

Als algemene visie wordt vooropgesteld:

- het woonbeleid dient uit te gaan van de behoeften en evoluties in de behoeften van de bevolking, en dat in meervoudig opzicht: wijzigende woonomstandigheden, behoeften van de diverse bevolkingsgroepen in demografisch opzicht (ouderen, jongeren, ...), de financiële draagkracht van de diverse bevolkingsgroepen;
- streven naar kwaliteit vanuit meervoudig opzicht: aandacht voor de kwaliteit van het woningbestand, aandacht voor voorkoming van verkrotting en leegstand, aandacht voor een kwalitatieve ontwikkeling van de nieuwbouw, kwaliteit van de woonomgeving (groenvoorzieningen, spel en recreatiemogelijkheden, onderhoud ...);
- verdichting door inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing, rekening houdend met verkeer en mobiliteit en met openbaar vervoervoorzieningen;
- inspeland op de gewijzigde behoefte ten gevolge van gezinsverdunding en veroudering van de bevolking (realiseren van specifieke woonvormen);

In het GRS is een woonprogrammatie opgenomen met te realiseren en niet aan te snijden woongebieden. Deze kwantitatieve programmatie is evenwel achterhaald. Ze is immers gebaseerd op een berekening van de woonbehoeften tot 2007. De ruimtelijke visie en beleidslijnen m.b.t. de woonkernen blijven evenwel gelden.

➤ Beleid m.b.t. de woonkernen

Om een ruimtelijk beleid te voeren op de totale nederzettingsstructuur in de gemeente worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Het hoofddorp Alken en de woonkernen St.Joris en Terkoest ontwikkelen volgens hun niveau.
- Aanbod aan diverse woonvormen creëren. Dit heeft vooral betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe woon- en inbreidingsgebieden en verbouwen van bestaande woningen. Het aanbod aan verschillende woningtypologieën geeft een breder publiek de kans om in Alken te wonen.

- Verhogen woonkwaliteit en leefbaarheid van woongebieden. Komen tot een aangener woonklimaat voornamelijk binnen de woonlinten.

Het hoofddorp zal in de toekomst de grootste behoefte aan woningen opvangen. Bovendien wordt hier gestreefd naar een verweving van lokale bedrijvigheid. Handel en andere voorzieningen daarentegen worden geconcentreerd uitgebouwd voornamelijk in de Hoogdorpstraat. Bestaande handelszaken in het hoofddorp kunnen uiteraard ter plaatse blijven. De infrastructuur op het recreatieterrein “De Alk” in het oosten van het hoofddorp wordt verder uitgebouwd.

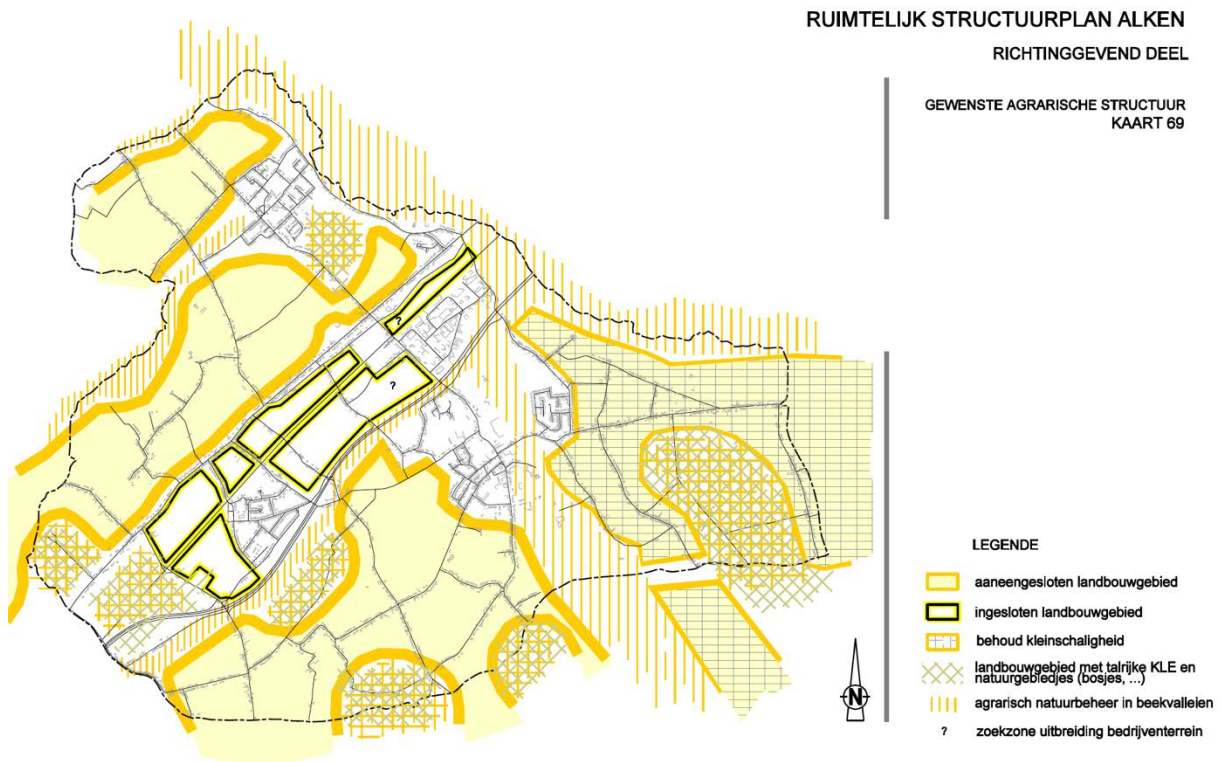
In de woonkernen wordt de nadruk gelegd op het “landelijk wonen”. De woningbehoefte binnen deze woonkernen wordt opgevangen binnen de bestaande woonzones. In de mate van het mogelijke, worden diverse woonmogelijkheden aangeboden, zeker indien het gaat om de ontwikkeling van nieuwe gebieden (of binnengebieden). Op deze manier wordt kernversterking bevorderd. Lokale functies (handel, ambachtelijke bedrijvigheid, ...) zijn mogelijk in deze woonkernen, ter bevordering van de tewerkstelling en leefbaarheid. Vanzelfsprekend mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.

➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. landbouw

In het GRS worden beleidsmatig verschillende landbouwgebieden afgebakend:

- In de aaneengesloten landbouwgebieden wordt de nadruk gelegd op het versterken van hoogdynamische landbouw. De verschillende aaneengesloten landbouwgebieden worden ingericht zodat landbouw optimaal en gestructureerd kan werken. Dit betekent ook dat functies die niet thuishoren in dit landbouwgebied zoveel mogelijk geweerd worden.
- Ingesloten landbouwgebieden worden eveneens ontwikkeld voor landbouw. In deze gebieden dient rekening gehouden te worden met aangrenzende functies zoals wonen (met bijkomend ruimtebehoefte voor hobbylandbouw), natuur (Lampse Beemden), de ontwikkeling van kleine landschapselementen in de dorps- en lintranden, ...
- In landbouwgebieden met talrijke KLE en natuurgebiedjes wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het waardevol (kleinschalig) landschap d.m.v. versterking van KLE en zoveel mogelijk behoud van permanente graslanden en weilanden
- In de beekvalleien wordt gestreefd naar ontwikkeling van natuur en verbeteren van de valleestructuur en afbouwen van intensieve landbouwactiviteiten.

Afbeelding 7: gewenste agrarische structuur (GRS)



3.4. Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei

➤ Masterplan Alken Valley 2020

Het masterplan Alken Valley 2020 geeft uitvoering aan de bindende bepaling 36 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: “De gemeente stelt een ontwikkelingsplan op voor een kwalitatieve ontwikkeling en inrichting van het recreatiedomein de Alk als recreatie-‘park’ ”.

Doelstelling is om De Alk de aantrekkelijkheid van De Alk als bovenlokale recreatiepool te consolideren en de relatie met het centrum van Alken te versterken. Zo wordt ook het draagvlak voor handel en horeca in het centrum van Alken vergroot. Om meer recreanten aan te trekken moet een unieke beleving geboden worden. Tegelijkertijd wordt de huidige waterproblematiek aangepakt door een kader te scheppen voor een verbeterde structuur van de waterlopen en verhoogde waterbergingscapaciteit, en door bedreigingen op te heffen en waar nodig de ontwikkelingsmogelijkheden (bebouwing, verharding) hiertoe te beperken.

Het masterplan wil de aansluiting tussen het sport- en recreatiedomein en de Herkvallei waarin het gelegen is opzoeken, en de aanwezigheid van deze unieke landschappelijke context beter benutten. Dit, om niet alleen de identiteit en de verblijfskwaliteit, maar ook de ecologische waarde van het projectgebied uit te bouwen. Het sport- en recreatiedomein wordt zo verruimd tot valleipark, waarin de belevingswaarde gestoeld is op het bestaande valleilandschap. Door, naast het sport- en recreatief programma, ruimte te bieden aan een streekeigen, extensief beheerde vallei-habitat onderscheidt het valleipark zich tot een unicum in de streek.

De uitbouw van een valleipark biedt mogelijkheden voor het verbeteren van het watersysteem van de regio. Er wordt gewerkt aan de waterkwaliteit en de ecologische waarde van de Herk en de Kleine Herk. Via het projectgebied kan aansluiting gemaakt worden met de Bengelbeemd en de Mombekvallei ten noorden en met het Natuurreservaat De Herkvallei ten zuiden. Zo ontstaan er, behalve een aanengesloten ecologische corridor, ook nieuwe mogelijkheden op vlak van natuurbeleving en -educatie.

Op mesoschaal kan het valleipark een belangrijke functie als waterretentiebekken opnemen. Er wordt opnieuw ruimte gegeven aan de beken (openleggen, hermeandering). Er worden, behalve meerdere vijvers en poelen, ook enkele onverharde programma-onderdelen van het park overstroombaar aangelegd. Verharding en bebouwing wordt vermeden in de stukken die als 'signaalgebied' zijn gekend. De aanwezigheid van water wordt zichtbaar, hoorbaar en voelbaar gemaakt. Daarom wordt water, doorheen het hele het projectgebied, behalve als landschappelijk inrichtingselement ook zoveel als mogelijk ingezet als speel- en educatief element.

De herstructurering tot een uniek vallei landschap gaat samen met enkele gerichte ingrepen in het programma. Een aantal plekken worden momenteel reeds intensief gebruikt en behouden dus in eerste instantie hun huidige invulling: de tennisclub met het clubhuis van de pagclub en de wielclub, de atletiekpiste met sportzaal 'T ABC (tafeltennis, atletiek, boogschieten, curve bowls) , de visvijver, de manege. Andere functies krijgen een facelift, worden uitgebreid met een hedendaagse invulling of krijgen een nieuwe omkadering: de speeltuin, het verkeerspark, de visvijver, ...:

- De speeltuin is in het huidige sport- en recreatiedomein een belangrijke publiekstrekker die in het masterplan verder uitgebouwd wordt. De aantrekkelijkheid van spelen in het valleipark wordt met het masterplan geïntensiveerd door natuurlijke speelelementen doorheen het hele park toe te voegen. Spelen wordt gethematiseerd uitgebreid rond het thema 'water' (roeivijver, waterspeeltuin, avontuurlijk spelen, interactieve educatie rond water).
- Het huidige programma op de site De Molen wordt bijgesteld zodat De Molen kan worden uitgebouwd tot een bovenlokaal bezoekerscentrum. De Molen wordt het vertrekpunt van natuurexploraties, wandelingen en fietstochten in het valleipark en/of in de ruimere omgeving. Het huidige programma op de site De Molen wordt bijgesteld zodat De Molen kan worden uitgebouwd tot een bovenlokaal bezoekerscentrum. De Molen wordt het vertrekpunt van natuurexploraties, wandelingen en fietstochten in het valleipark en/of in de ruimere omgeving.
- De chiro (nu in site De Molen) worden gehuisvest in een nieuw chiroheem te hoogte van de zuidelijke toegangspoort van het valleipark (omgeving manege / Rijdraef).
- Het verkeerspark in het sport- en recreatiedomein De Alk is zowel voor scholen als voor particuliere bezoekers een belangrijke bovenlokale aantrekkingspool. De huidige infrastructuur is echter verouderd. Met het masterplan wordt het voor scholen op uitstap mogelijk om verkeerslessen te organiseren in het educatief centrum in De Molen en te oefenen in een hedendaags, aantrekkelijk verkeerspark. Het masterplan voorziet hiervoor in drie verschillende, maar aaneen te sluiten terreinen waar er op verschillende manieren met verkeersopvoeding kan worden omgegaan: een oefenterrein voor jonge fietsers (op warme dagen te transformeren tot een waterspeelplein), formele verkeerslessen ter hoogte van de sporthal, het zuidelijke deel van het verkeerspark dat de huidige roeivijver vervangt met een combinatie van twee programma's nl. een natuurlijke waterzuiveringsinstallatie met verschillende kleine poelen en vijvers, anderzijds een padenstructuur waar kinderen met fietsen en gocarts vrij kunnen spelen en 'doortrappen'. Dit deel functioneert als een uitbreiding van de speeltuin voor iets oudere kinderen, waar er ook plaats is voor interactie met water, bv. een picknickhoek, speeloever of zelfs een speelvijver.

➤ RUP Alken Vallei

Ter uitvoering van het masterplan wordt o.a. een RUP opgemaakt (versie schetsontwerp – scopingnota september 2019). In dit RUP wordt voor het recreatiegebied een onderscheid gemaakt in zones voor groen en recreatie enerzijds en zones voor groen, waterbeheer en recreatie enerzijds. In de zones voor groen en recreatie (G/R) is bebouwing niet uitgesloten, maar moet toch rekening houden met mogelijke wateroverlast. Het gaat om de delen van het gemeentelijk recreatiegebied die niet in signaalgebied gelegen zijn. In de zones voor groen waterbeheer en recreatie (G/W) wordt bebouwing uitgesloten en ook verharding wordt er beperkt tot een minimum (bv. fietspaden). Recreatieve voorziening zijn mogelijk als ze goed geïntegreerd worden in de parkstructuur en de goede waterberging niet hinderen. De voorschriften komen overeen met de principes van een 'watergevoelig openruimtegebied' (WORG), zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3.5. Toetsing van de doelstellingen van het RUP aan de structuurplannen

Een concrete toetsing van elk van de mogelijke deelplannen aan de structuurplannen gebeurt in de beschrijving per deelplan in hfst. 5. In algemene zin kunnen we hier wel al de doelstellingen van dit RUP toetsen aan de structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus.

3.5.1. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het ontwikkelen van een nieuwe lokale voetbalsite voor de fusieclub

Het uitbouwen van een gemeentelijke voetbalsite is een gemeentelijke bevoegdheid. Vanuit het Vlaams en provinciaal structuurplan geldt de algemene beleidslijn dat dit volgens het principe van de 'gedeconcentreerde bundeling' in of aan de kernen moet worden voorzien. Indien hiervoor herbevestigd agrarisch gebied wordt aangesneden, moet dit 'gecompenseerd' worden door herbestemming van gebied(en) in landbouwgebruik die nu geen agrarische bestemming hebben. Dit veronderstelt wel een onderzoek naar mogelijke alternatieve locaties die geen aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied inhouden, onderzoek naar de impact op de samenhang van de agrarische structuur en naar de mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.

Het GRS werd in 2005 definitief aangenomen en goedgekeurd. Ondertussen is de fusie van drie lokale clubs een nieuw gegeven en leidt dit nieuw gegeven tot ruimtebehoeften (ontwikkeling van één voetbalsite met 4 terreinen) die niet waren voorzien bij de uitwerking en goedkeuring van het GRS.

Bij het zoeken naar een nieuwe locatie blijven in principe wel de andere ontwikkelingsperspectieven uit de structuurplannen van kracht.

Vanuit het GRS staat voorop:

- dat een voetbalsite die op niveau van de gehele gemeente functioneert, in principe aan het hoofddorp Alken moet worden gesitueerd; het afwegingskader voor nieuwe recreatie-activiteiten stelt verder dat nieuwe infrastructuren in recreatiedomein De Alk - geselecteerd als sportinfrastructuur voor de hele gemeente – moeten worden gerealiseerd
- in de woonkernen kunnen volgens het zelfde afwegingskader enkel recreatie-infrastructuren als ze uitgerust zijn op het niveau van de kern en gelegen zijn in de kern (niet in woonlinten, woonclusters of verspreid gelegen bebouwing);
- in de open ruimte (buiten de geselecteerde kernen) is recreatie-infrastructuur enkel te verantwoorden in geval van een bestaande structuur en als deze om bepaalde redenen niet kan worden gelokaliseerd in het hoofddorp of de woonkern.

Andere locatie-alternatieven worden afgewogen t.o.v. voormelde uitgangspunten. Als geen locatie wordt gevonden die voldoende groot is én beantwoordt aan (al) de uitgangspunten, is een afwijking van de richtinggevende bepalingen van het GRS te verantwoorden. Immers:

- de ruimtelijke behoeften van de fusieclub zijn een nieuw gegeven die niet in het GRS was (te) voorzien
- de uitwerking van het masterplan voor De Alk (Alken Valley 2020) en de aanduiding van WORG

3.5.2. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van de huidige voetbalsites

De huidige locaties zijn in het GRS elk als te behouden lokale sportsites aangegeven. De voorliggende optie om deze gebieden te herbestemmen, is enkel ingegeven vanuit de doelstellingen om de ondertussen gefuseerde plaatselijke clubs op één locatie te laten spelen. In het GRS is het ontwikkelen van één voetballocatie voor een fusieclub, en dus het vrijkomen van de huidige locaties voor andere ontwikkelingen, niet voorzien. De fusie van drie lokale clubs is een nieuw gegeven dat leidt tot ruimtebehoeften die niet waren voorzien bij de uitwerking en goedkeuring van het GRS.

Overeenkomstig de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid is een planologisch initiatief voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden (in de kernen) niet afhankelijk van voorafgaande behoefte- of voorzieningstudies, 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.

De huidige sites worden in het GRS beschouwd als onderdeel van de respectievelijke kernen (bebouwde gebieden zoals bedoeld in de omzendbrief). Dit blijkt duidelijk uit de tekstuele beschrijvingen en de kaarten van het GRS Alken.

De intentie om de huidige locaties te herbestemmen is dus te verantwoorden vanuit onvoorziene ruimtebehoeften, en niet als strijdig met de structuurplannen te beschouwen.

3.5.3. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied

Het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied kadert in de beleidslijnen van het RSV m.b.t. afbakening van de gebieden van de agrarisch structuur en de omzendbrief m.b.t. het planologisch evenwicht in de herbevestigde agrarische gebieden.

Het te herbestemmen gebied wordt best gezocht in de gebieden die in het GRS als landbouwgebied zijn aangeduid.

4. Overzicht van de plangebieden

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de sites die, doorheen planningsproces, in aanmerking zijn genomen om als deelplan in het RUP opgenomen te worden. Ook wordt aangegeven voor welke plangebieden locatie-alternatieven zijn onderzocht maar niet weerhouden.

Het betreft:

- de zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub;
- de huidige locaties voetballocaties;
- de locaties die in aanmerking komen om te herbestemmen i.f.v. landbouw, voor het eventueel noodzakelijk herstel van het planologisch evenwicht van het herbevestigd agrarisch gebied.

In de beschrijving per deelplan in hfst. 5. wordt verder in detailniveau ingegaan op elk van de weerhouden plangebieden.

4.1. Zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub

In opeenvolgende stappen in het planningsproces zijn verschillende zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite geopperd. Eén van deze locaties wordt herbestemd voor de uitbouw van de voetbalsite.

4.1.1. Trechtering van de mogelijke zoekzones tot een voorkeurslocatie

De verschillende zoekzones zijn in eerste instantie op hoofdlijnen getoetst. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- De effectiviteit t.o.v. de doelstellingen van het plan.
Aandachtspunten zijn o.a. of het gebied voldoende groot is en de site een logische vorm kan hebben om de benodigde velden en infrastructuur te kunnen huisvesten, of het gebied niet te reliëfrijk is zodat het grondverzet kan beperkt blijven, of het gebied niet te nat is zodat de velden normaliter kunnen worden gebruikt tijdens het voetbalseizoen, of de site zonder al te grote ingrepen (bv. onteigening van woningen) kan worden ontsloten.
- De ruimtelijk beleidscontext (huidige bestemming, ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke beleidsplannen in voorbereiding)
Aandachtspunten hierbij zijn of het gebied aansluit bij een woonkern (bij voorkeur bij het hoofddorp overeenkomstig het standpunt van provincie Limburg), of herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen (planologische compensatie nodig), ...
- Eventuele wettelijke beschermingen die de goedkeuring van het RUP en/of de ontwikkeling van een voetbalsite kunnen hypothekeren
Het betreft o.a. onroerend erfgoed, gebieden voor het integraal waterbeleid (oeverzones, signaalgebieden), speciale beschermingen inzake natuur (bv. SBZ, VEN),...
- De huidige gebruikswaarde/omgevingswaarde van de site
Hierbij wordt o.a. gelet op het belang voor de beroepslandbouw (grootschaligheid van de landbouwstructuur, huiskavels), water (overstromingsgevoelige gebied), natuur (biologische waarde).
- Indien het gemeentelijke eigendommen betreft, wordt dit als voordeel beschouwd i.f.v. de procedurele en financiële haalbaarheid, maar dit is geen doorslaggevend argument.

Op basis van deze screening op hoofdlijnen kunnen al een aantal zoekzones worden geschrapt. De haalbaarheid en/of uitvoerbaarheid van een RUP voor die zoekzones is onvoldoende zeker. Het heeft geen zin een planningsproces te doorlopen als het RUP uiteindelijk niet kan worden goedgekeurd of wordt vernietigd en/of de voetbalsite uiteindelijk niet kan worden gerealiseerd. Doorheen het proces zijn enkele zoekzones veranderd van 'weerhouden' naar 'niet weerhouden' (of omgekeerd) n.a.v. bijkomende overwegingen uit adviezen, inspraakreacties of nader onderzoek.

De weerhouden zoekzones zijn meer in detail onderzocht (zie toelichting en mer-screening per deelplan). In de beschrijving en mer-screening is gestreefd om alle relevante informatie en overwegingen op te nemen. Ook

bijkomende overwegingen uit inspraakreacties zijn daarbij mee opgenomen. Op die manier is een onderbouwde keuze mogelijk, rekening houdend met alle overwegingen.

4.1.2. Inventarisatie van de zoekzones

De verschillende zoekzones zijn in verschillende stappen geïnventariseerd.

Bij de start van het planningsproces is ervan uit gegaan dat de huidige voetbalsite van Sint-Joris verder ontwikkeld zou worden als nieuwe locatie voor de fusieclub. Omdat hoe dan ook een volledig nieuwe heraanleg wordt vooropgesteld, waarbij de huidige infrastructuur volledig zou verdwijnen en vervangen worden, werden in het planteam ook andere mogelijke locaties geïnventariseerd en besproken.

Dit leidde tot volgende zoekzones:

- Vallei van de Herk (niet weerhouden voor ontwikkeling voetbalsite).
- Langveld Zuid (weerhouden en verder onderzocht)
- Broosveld (in eerste instantie niet weerhouden)
- Eendracht St.-Joris (huidige locatie) (in eerste instantie weerhouden en verder onderzocht)
- Binnengebied Hendrikstraat (niet weerhouden na eerste screening op hoofdlijnen)
- St.-Jorisstraat / Steenweg (in eerste instantie weerhouden en verder onderzocht)
- Hendrikstraat / Vliegstraat (niet weerhouden na eerste screening op hoofdlijnen)
- Restlandbouwgebied N80 / Vliegstraat (niet weerhouden na eerste screening op hoofdlijnen).

Deze zoekzones werden opgenomen in een eerste werkversie van de startnota. Deze nota werd informeel besproken met de adviserende besturen. Er werden geen bijkomende zoekzones aangegeven. Een aantal locaties werden na deze bespreking niet weerhouden, nl. Eendracht St.-Joris en St.-Jorisstraat / Steenweg). De zoekzone Broosveld werd terug opgenomen als verder te onderzoeken.

Tijdens het infomoment over de startnota werden volgende locatie-alternatieven geopperd:

- Langveld West (meer westelijk langs de Langveldstraat dan Langveld Zuid)
- westelijk van de Lokerstraat
- oostelijk van de Lokerstraat

In de inspraakreacties n.a.v. de startnota werden volgende bijkomende zoekzones voorgesteld:

- O.L.Vrouwstraat
- Het Wolfke
- Kompstraat
- Stapstraat
- Zuidelijke uitbreiding recreatiegebied De Alk
- Merelveld.

4.1.3. Screening van de zoekzones op hoofdlijnen

➤ Zoekzone(s) vallei van de Herk



- + (grotendeels) bestemd als recreatiegebied
- + versterking De Alk, cfr. GRS
- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + geen herbevestigd agrarisch gebied

- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavel

- aangeduid als signaalgebied (bouwvrije opgave)
- onderdeel van het valleigebied van de Herk, geen onderdeel van het recreatiegebied cfr. masterplan Alken Valley 2020

Conclusie: deze zoekzones worden **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite. De gebieden zijn overstromingsgevoelig. Te natte of overstroomde velden kunnen niet bespeeld worden, wat zou inhouden dat de voetbalclub niet ten volle kan functioneren. Dit strookt niet met de doelstellingen van het plan. Bovendien is het behoud van ruimte voor water in de vallei zowel functioneel als beleidsmatig van groot belang. Dit blijkt uit de structuurplannen en de aanduiding als signaalgebied.

Deze zoekzones komen ook niet in aanmerking voor een beperktere ontwikkeling gecombineerd met hergebruik van de terreinen centraal in de atletiekpiste.

➤ Langveld Zuid



- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum

- +/- deels in woongebied
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- redelijk inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel
- +/- licht hellend

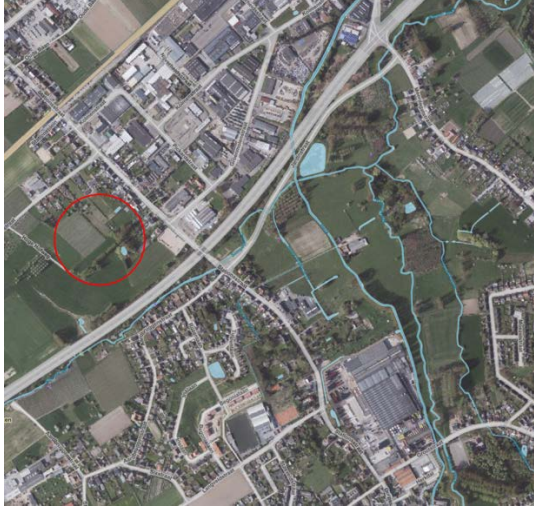
- grotendeels in aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- grotendeels in herbevestigd agrarisch gebied

Conclusie: deze zoekzone is van bij aanvang weerhouden voor onderzoek en ook na de consultatieronde over de startnota behouden als zoekzone.

Vanuit de inspraakreacties op de startnota werden heel wat bezwaren uitgebracht m.b.t. hinder t.o.v. omliggende woningen en inname van open ruimte. De inname van open ruimte is onvermijdelijk (zie ook overige zoekzones). De zoekzone leidt wel tot ruimtebeslag maar niet tot verdere versnippering van de open ruimte. Planologische compensatie van herbevestigd agrarisch gebied is nodig. Uit de mer-screening blijkt dat de hinder niet significant is mits gepaste inrichting.

Naar aanleiding van de mer-screening en een meer gedetailleerde inrichtingsoefening voor de zoekzones die nog weerhouden waren (fase startnota), heeft het planteam in de scopingfase beslist om deze zoekzone n.a.v. de scopingfase NIET meer te weerhouden om er een nieuwe voetballocatie te ontwikkelen. De impact op de landbouwstructuur en de open ruimte in het meer algemeen, is er groter dan voor de site Broosveld.

➤ **Broosveld**



- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + vrij centrale ligging t.o.v. de 3 kernen
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + achterhaalde aanduiding in GRS als bedrijventerrein (ondertussen elders bijkomend bedrijventerrein bestemd door de provincie)

- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- redelijk inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel
- +/- overstromingsgevoelig gebied langsheen Expresweg

- herbevestigd agrarisch gebied
- niet echt aansluitend bij 'kern' van woonweefsel en voorzieningen

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase niet weerhouden voor onderzoek gelet op de aanduiding als zoekzone voor uitbreiding van bedrijventerrein. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter terug opgenomen als mogelijke locatie. Er is immers elders een uitbreiding van het bedrijventerrein bestemd door de provincie. Ook na de consultatieronde over de startnota behouden als zoekzone en **weerhouden** voor verder onderzoek.

Vanuit de inspraakreacties op de startnota werden heel wat bezwaren uitgebracht m.b.t. hinder t.o.v. omliggende woningen, de waterhuishouding en inname van open ruimte en natuur. De inname van open ruimte is onvermijdelijk (zie ook overige zoekzones). De zoekzone leidt wel tot ruimtebeslag maar niet tot verdere versnippering van de open ruimte. Planologische compensatie van herbevestigd agrarisch gebied is nodig. Uit de mer-screening blijkt dat de hinder niet significant is mits gepaste inrichting. Omtrent natuur en de waterhuishouding in het gebied wordt verder onderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van de mer-screening, bijkomend ecologisch onderzoek, en een meer gedetailleerde inrichtingsoefening, heeft het planteam in de scopingfase haar voorkeur uitgesproken om deze zoekzone als **nieuwe voetballocatie te ontwikkelen**. De impact op de landbouwstructuur en de open ruimte in het algemeen is er minder groot dan bij ontwikkeling van de zoekzone Langveld Zuid.

➤ Eendracht St.-Joris



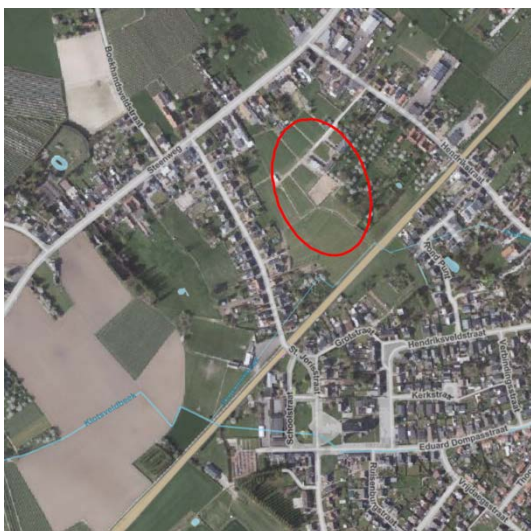
- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum
- + deels eigendom gemeente
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + deels recreatieve bestemming

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- niet echt inbreidingsgericht
- +/- licht hellend
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- Klotsveldbeek grensstellend

- grotendeels in herbevestigd agrarisch gebied
- ruimte voor aanpassing overweg nodig i.f.v. ongelijkvloerse kruising weg/spoorweg, waardoor site mogelijk niet te ontsluiten
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase weerhouden voor onderzoek. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter **niet meer weerhouden** als mogelijke locatie. Infrabel gaf een negatief advies omdat het de bedoeling is om een ongelijkvloerse kruising aan de overweg te voorzien. Hierdoor zal ruimte nodig zijn en zal geen goede ontsluiting van de voetbalsite mogelijk zijn via de huidige toegang. Er is nog geen concrete oplossing ontworpen voor aanpassing van de spoorweg en ook nog niet duidelijk wanneer de aanpassing zou gebeuren. Vanuit het oogpunt van de veiligheid wenst de gemeente echter geen hypotheek te leggen op de aanpassing van de spoorweg. Onteigening van woningen om de site toch te ontsluiten is financieel niet haalbaar. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken). Dit strookt niet met de beleidslijnen uit de structuurplannen. Dit houdt ook in dat RUP's die niet in overeenstemming zijn met dit principe van bundeling van activiteiten op gemeentelijk niveau aan het hoofddorp, door de hogere overheden kunnen worden vernietigd. Als de bestemming niet kan worden gewijzigd kan de voetbalsite niet worden ontwikkeld. Locatievoorstellen, die een herbestemming behoeven, en niet aansluiten bij het hoofddorp schieten derhalve voorbij aan de doelstellingen van het plan.

➤ Binnengebied Hendrikstraat



- + nabij centrum
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- inbreidingsgericht, achter woonlinten van woonkern

- in hobbylandbouwgebruik, huiskavels (herlocatie = inname landbouwgebied elders)
- in herbevestigd agrarisch gebied
- beperkte ruimte, moeilijke configuratie t.o.v. diepe tuinen
- potentieel groot aantal gehinderden
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone is klein en nagenoeg volledig omsloten door woningen. Hierdoor is er niet voldoende ruimte voor ontwikkeling van een voetsite die goed kan functioneren en afdoende gebufferd is t.o.v. omliggende woningen.

➤ St.-Jorisstraat / Steenweg



- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- inbreidingsgericht (achter hoek woonlinten)
- +/- in versnipperd landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)

- in herbevestigd agrarisch gebied
- geen ontsluiting naar Steenweg (gewestweg) gewenst en geen ontsluiting nabij spoorwegovergang gewenst
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase weerhouden voor onderzoek. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter **niet meer weerhouden** als mogelijke locatie. Infrabel gaf een negatief advies omdat het de bedoeling is om een ongelijkvloerse kruising aan de overweg te voorzien (zie ook 'zoekzone Eendracht St.-Joris'). Agentschap Wegen & Verkeer verzette zich tegen een bijkomende ontsluiting op de Steenweg. Onteigening van woningen om de site toch te ontsluiten (via St.-Jorisstraat) is financieel niet haalbaar. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken).

➤ Hendrikstraat / Vliegstraat



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- op enige afstand van centrum
- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)

- niet inbreidingsgericht
- in landbouwgebruik, vmdl. verschillende huiskavels, landbouwgebouwen in gebied
- doorsneden door Klotsveldbeek, overstromingsgevoelig omheen beek
- moeilijke configuratie t.o.v. landbouwgebouwen en beek
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone is doorsneden door de Klotsveldbeek en deels overstromingsgevoelig. Hierdoor is er niet voldoende ruimte voor ontwikkeling van een voetbalsite die goed kan functioneren. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken).

➤ Restlandbouwgebied N80



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + inbreidingsgericht (reststrook)
- + nabij centrum

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- moeilijke configuratie (smal, beperkte opp.)
- niet cfr. GRS: sterke groenstructuren
- verdwijnen/contextwijziging beschermde kapel
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone heeft een te moeilijke configuratie om de beoogde voetbalsite te ontwikkelen en sluit niet aan bij het hoofddorp.

➤ Langveld West



- +/- deels in woongebied
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- nabij, maar niet aansluitend bij hoofddorp (GRS)

- in aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel/versnipperend voor de agrarische structuur

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel en is versnipperend voor de agrarische structuur. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen. Dit houdt in dat een RUP dat niet in overeenstemming is met de beleidslijnen uit de structuurplannen door de hogere overheden kan worden vernietigd.

➤ Lokerstraat West



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels
- +/- overstromingsgevoeliggebied langsheen Expresweg

- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet inbreidingsgericht
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Lokerstraat Oost



+ geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

+/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels

+/- overstromingsgevoeliggebied langsheen
Expresweg

- in herbevestigd agrarisch gebied

- niet inbreidingsgericht

- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Hierdoor ontstaat opnieuw een restgebied open ruimte tussen de kern en de voetbalsite. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ O.L.Vrouwstraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- (deels) landschappelijk waardevol gebied
(gewestplan)

- niet inbreidingsgericht

- in herbevestigd agrarisch gebied

- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Het Wolfke / Hameestraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
+/- nabij Meurtelveldbeek (beschikbare ruimte beperkt)

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Kompstraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Stapstraat



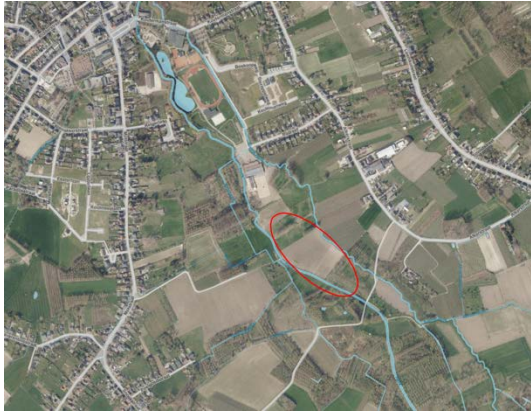
+/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Zuidelijke uitbreiding De Alk



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + nabij De Alk
- + geen herbevestigd agrarisch gebied
- + noordelijk deeltje bestemd als recreatiegebied

+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- deels in gebruik als paardenweides bij manege
- moeilijke configuratie (smal, tussen waterlopen)
- overstromingsgevoelig gebied, noordelijk deel is signaalgebied
- (grotendeels) landschappelijk waardevol gebied (gewestplan)

- geen onderdeel van De Alk cfr. masterplan Alken Valley 2020

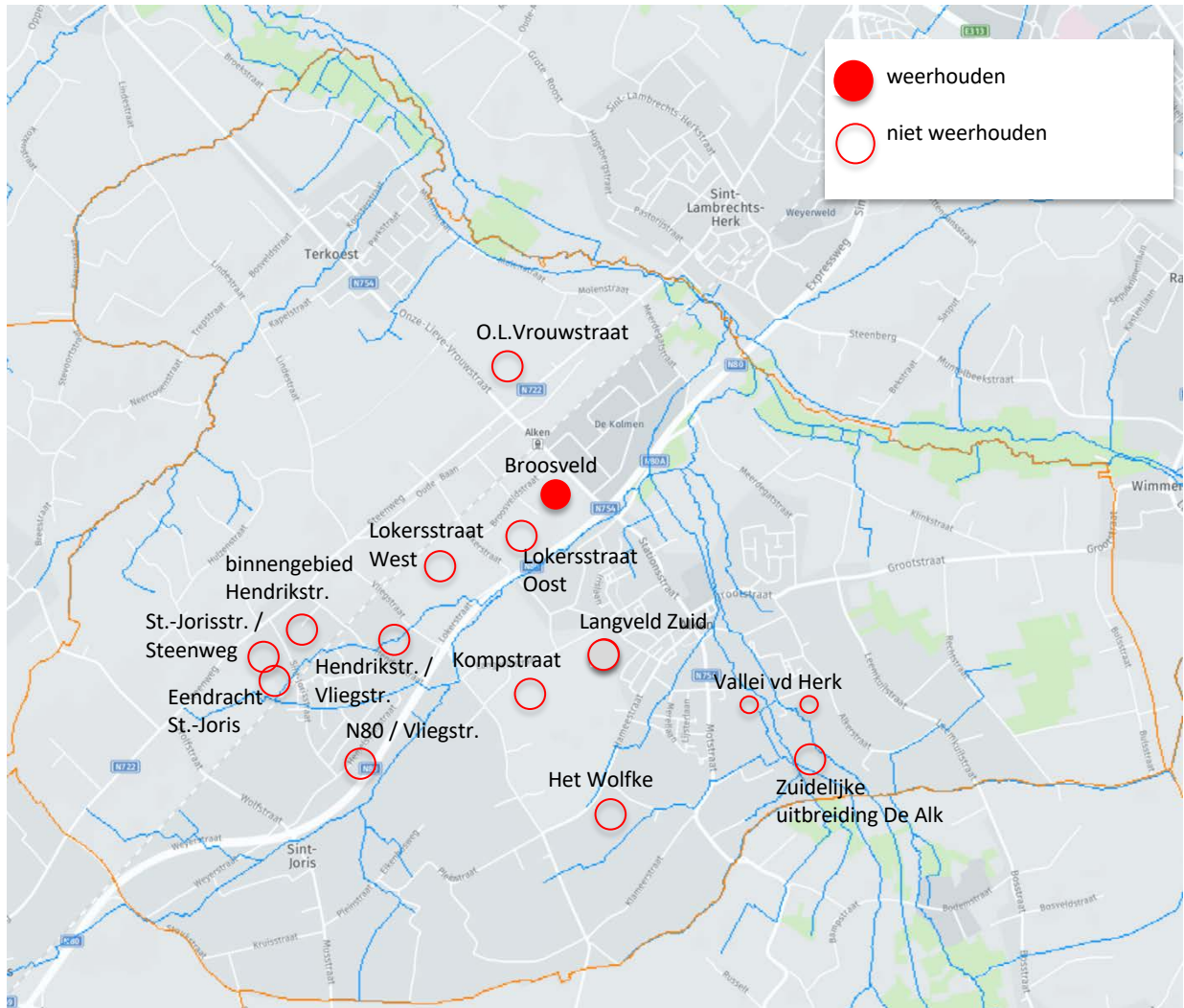
Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone maakt onderdeel uit van de vallei van de Herk, waar ruimte voor water en het landschapecologische belang van de vallei primeren (cfr. GRS).

➤ Merelveld

Deze gebiedsaanduiding werd schriftelijk genoemd in een inspraakreactie (geen verdere gebiedsomschrijving of kaartje). Er is geen omgeving met het toponiem 'Merelveld' gekend bij de leden van het planteam, noch aangeduid op de topografische kaarten.

Afbeelding 9: geografisch overzicht potentiële zoekzones voor het ontwikkelen van een voetbalsite voor de fusieclub

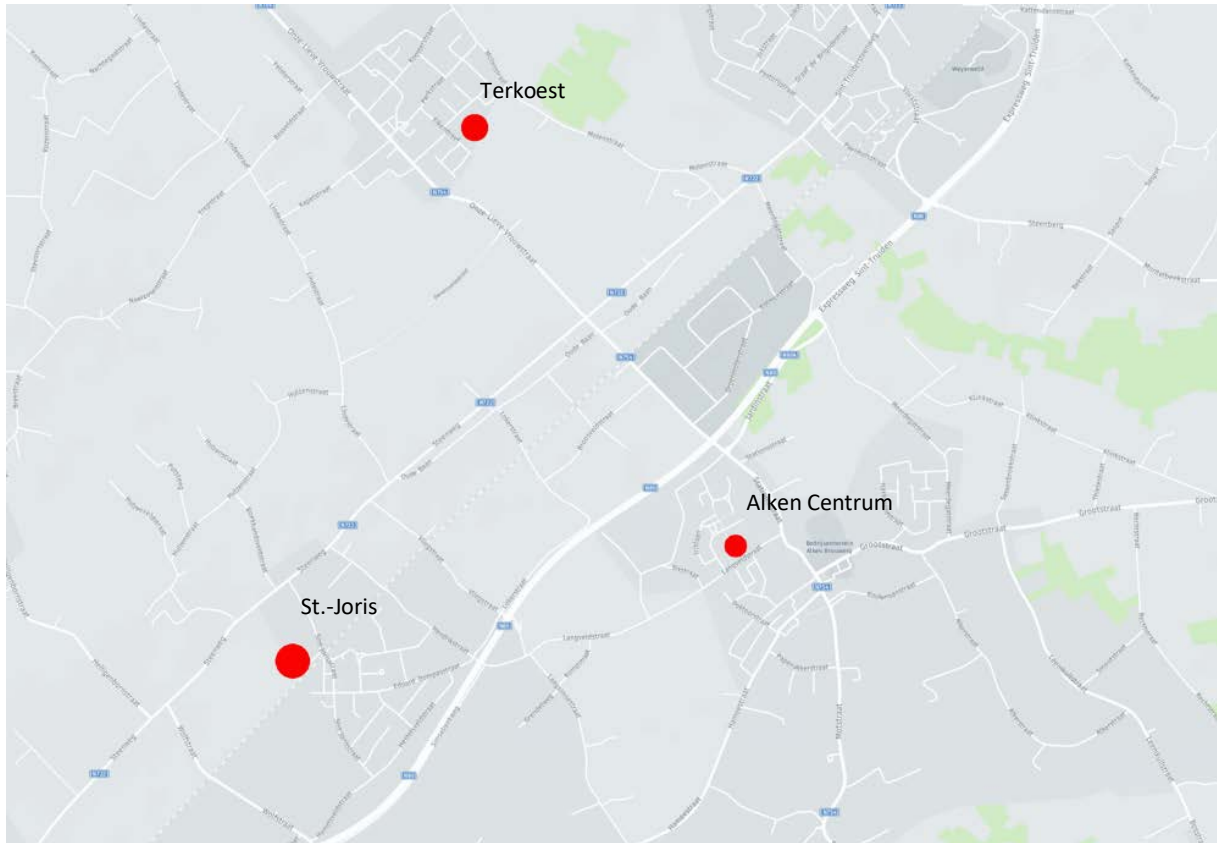


4.2. De huidige voetballocaties

De huidige drie locaties – in gebruik door de voetbalverenigingen die zijn opgegaan in de fusieclub - liggen in/aan de kernen van Terkoest, Alken Centrum en Sint-Joris, elk een deelgemeente van Alken.

Het spreekt voor zich dat er geen locatie-alternatieven zijn. Het betreft immers bestaande locaties die voor herontwikkeling vrijkomen, of voor de site Sint-Joris eventueel te herontwikkelen is i.f.v. de nieuwe fusieclub.

Afbeelding 10: geografisch overzicht huidige voetballocaties



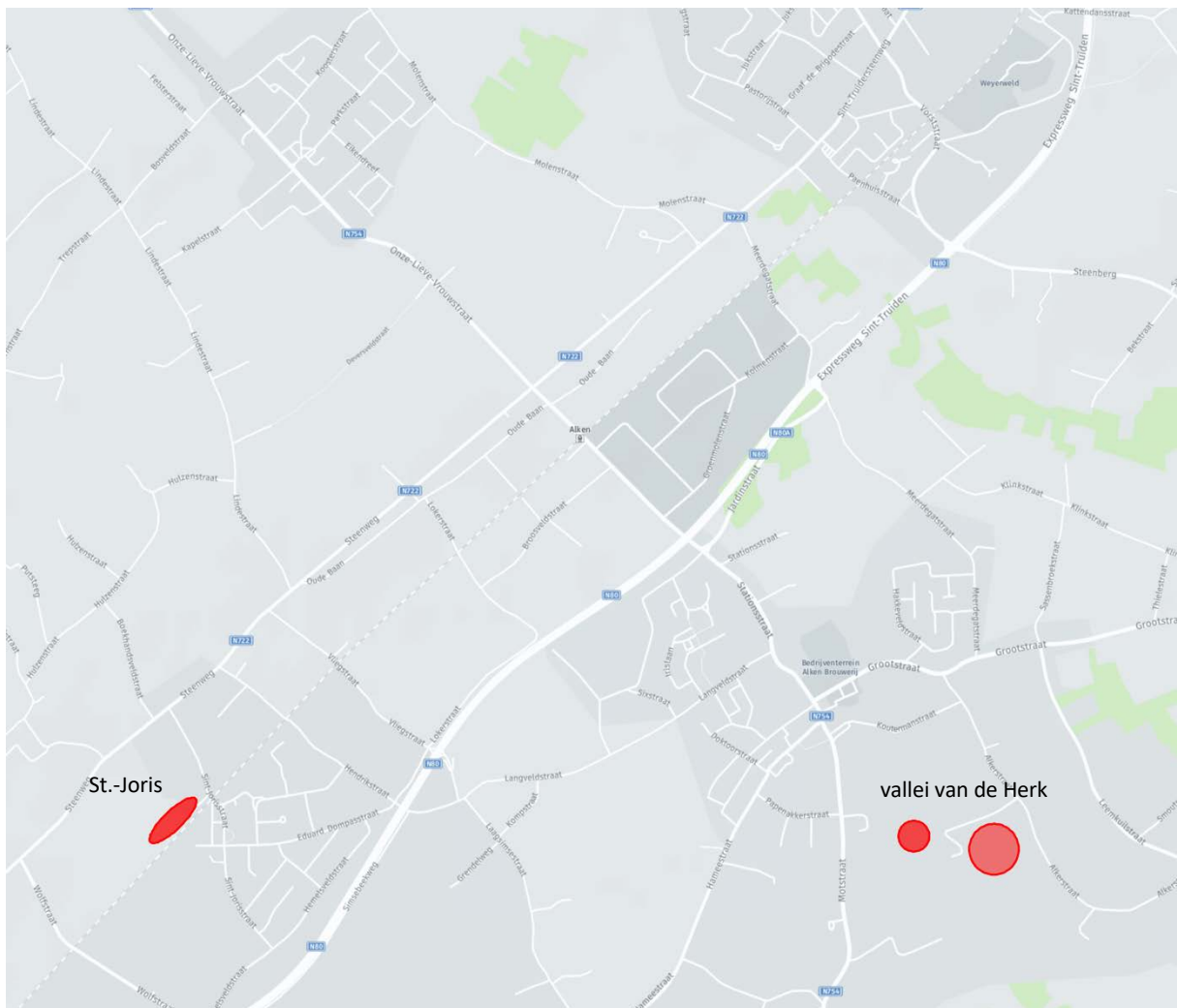
Er zijn wel alternatieven overwogen wat betreft bestemming en/of inrichting. Deze zijn besproken in de scopingsnota.

4.3. Zoekzones te bestemmen als agrarisch gebied ter compensatie ev. van inname van herbevestigd agrarisch gebied

De zoektocht naar 'zonevreemde' landbouwgronden – gronden in gebruik door de landbouw maar niet bestemd als agrarisch gebied – leverde twee zoekzones op:

- delen van de vallei van de Herk
Het betreft twee gebieden in de omgeving van de manege die momenteel bestemd zijn als recreatiegebied, in landbouwgebruik zijn, en in signaalgebied liggen. Het masterplan Alken Valley 2020 voorziet geen harde ontwikkelingen in deze delen.
- (een deel van) de huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris.
Deze is momenteel grotendeels bestemd als recreatiegebied. Het gebied is weliswaar momenteel niet in landbouwgebruik, maar sluit wel aan op het landbouwgebied. In het deel van deze site dat wordt verlaten en niet wordt herontwikkeld voor wonen, wordt voor landbouwgebruik herbestemd.

Afbeelding 11: geografisch overzicht zoekzones i.f.v. agrarische bestemming ter compensatie van inname HAG



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.

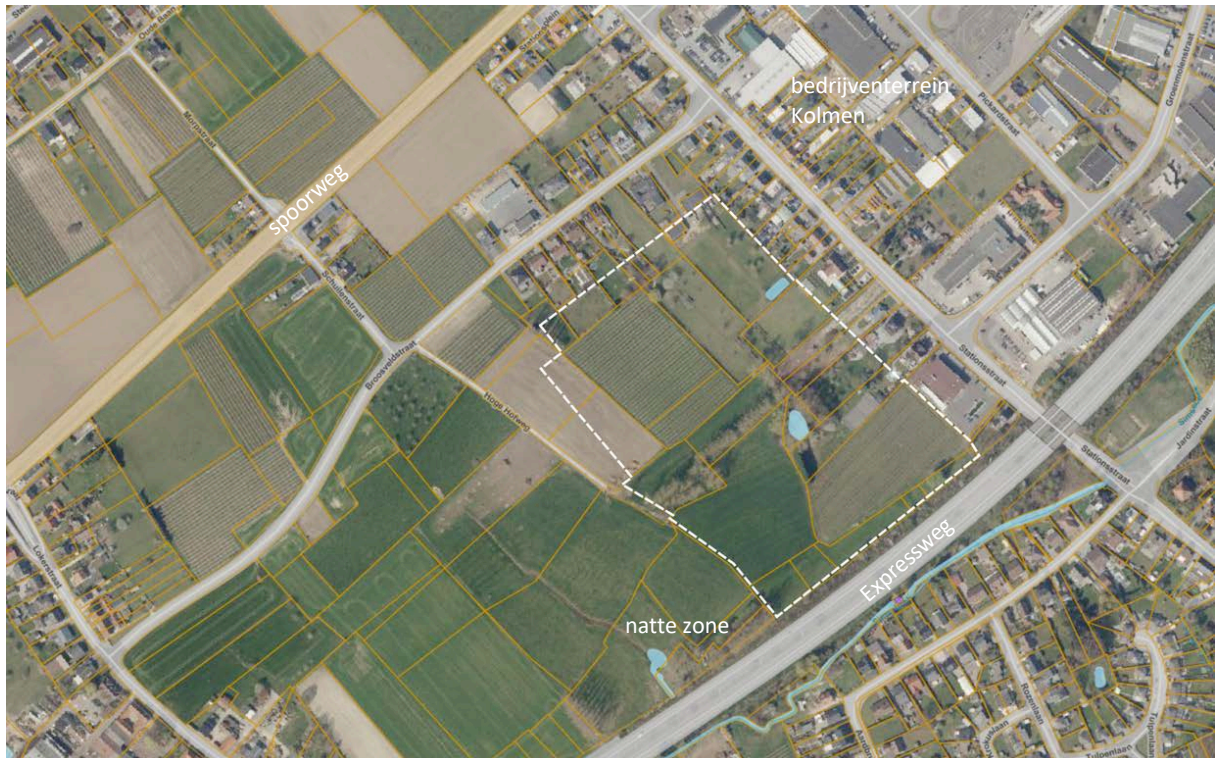
5.1.4. Bestaande toestand - deelplan Broosveld

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.

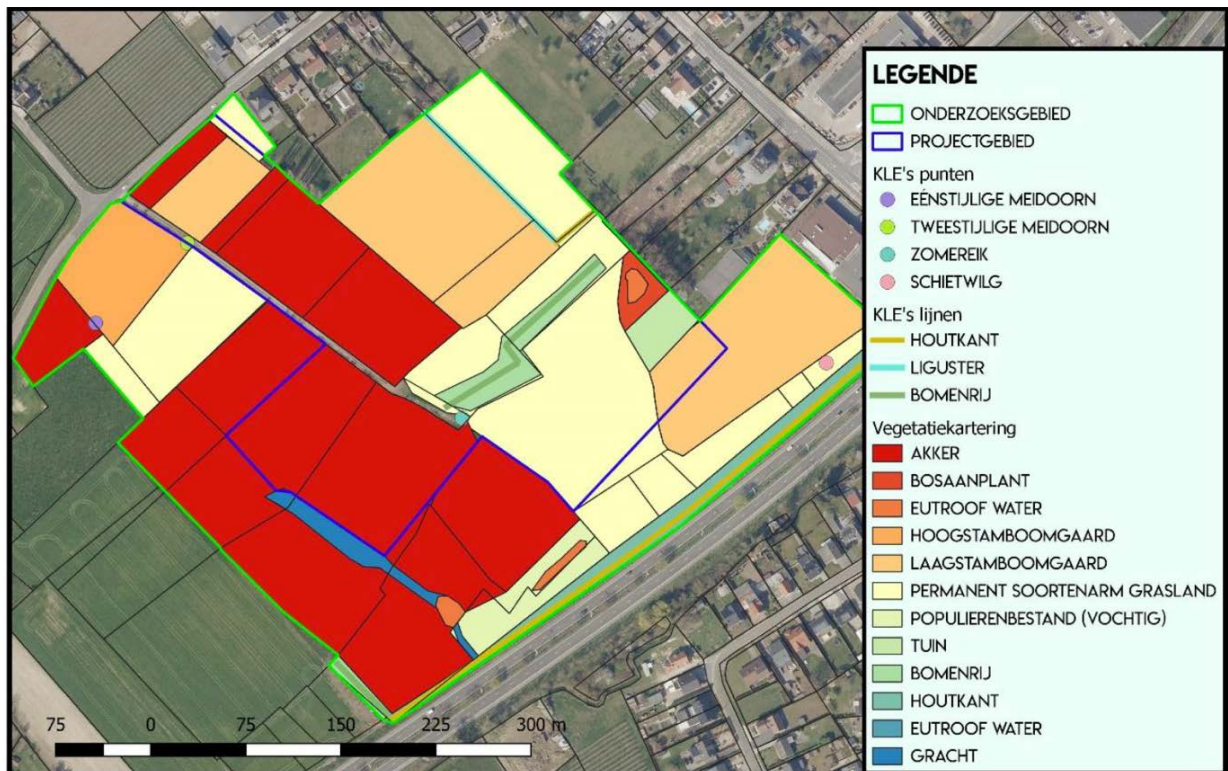
Het plangebied omvat vnl. landbouwgronden, graslanden, een populierenrij, diepe tuindelen en enkele kleinschalige laagstamboomgaarden die onderdeel uitmaken van een kleinschaliger landbouwlandschap tussen de spoorweg en de Expressweg.

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.

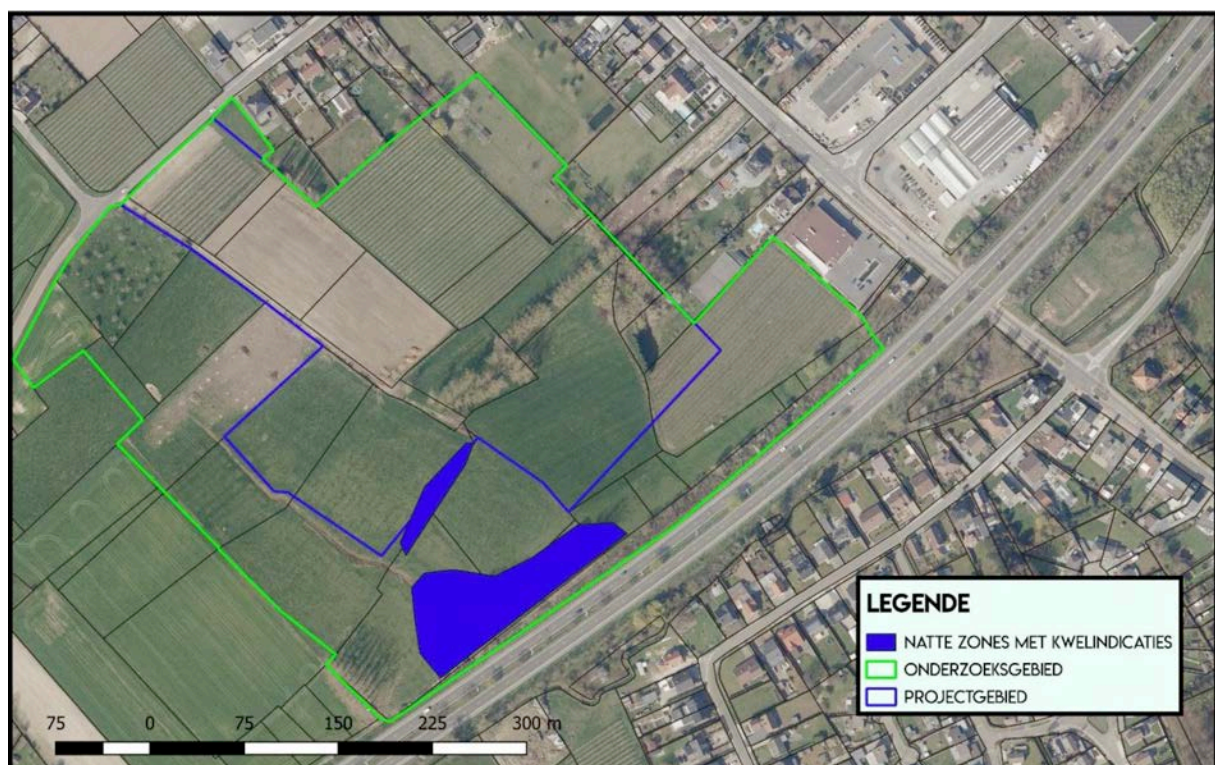
Afbeelding 14: bestaande toestand deelplan Broosveld



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).

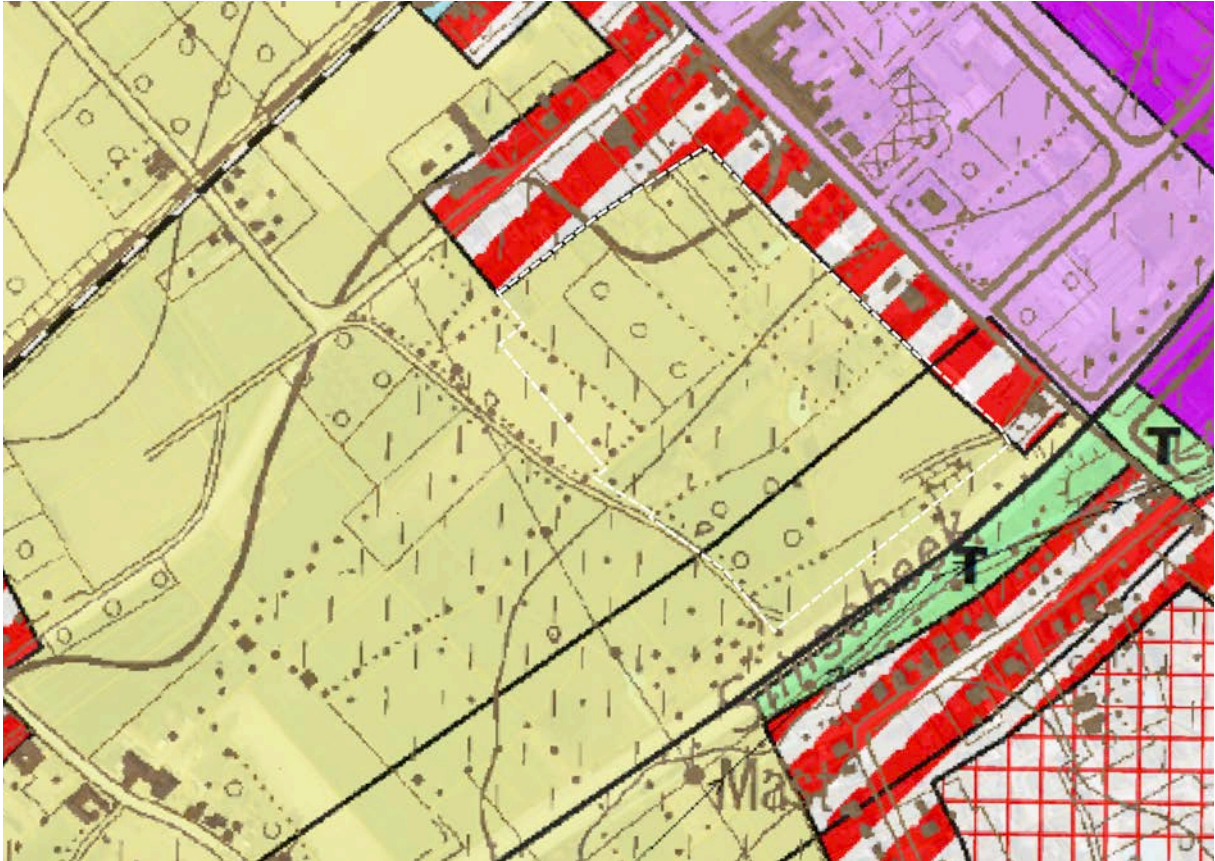


5.1.5. Huidige bestemming - deelplan Broosveld

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.

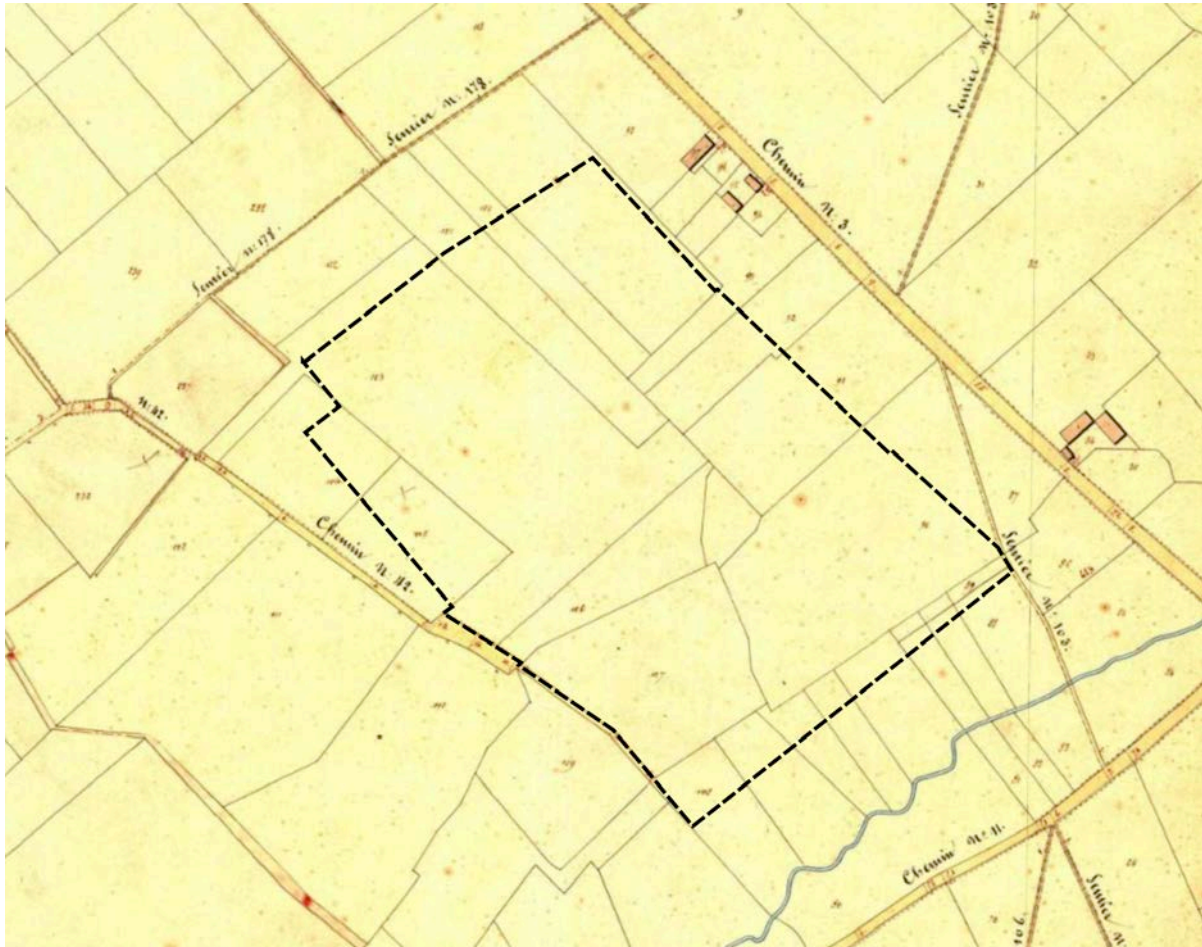
Afbeelding 15: huidige bestemming deelplan Broosveld



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



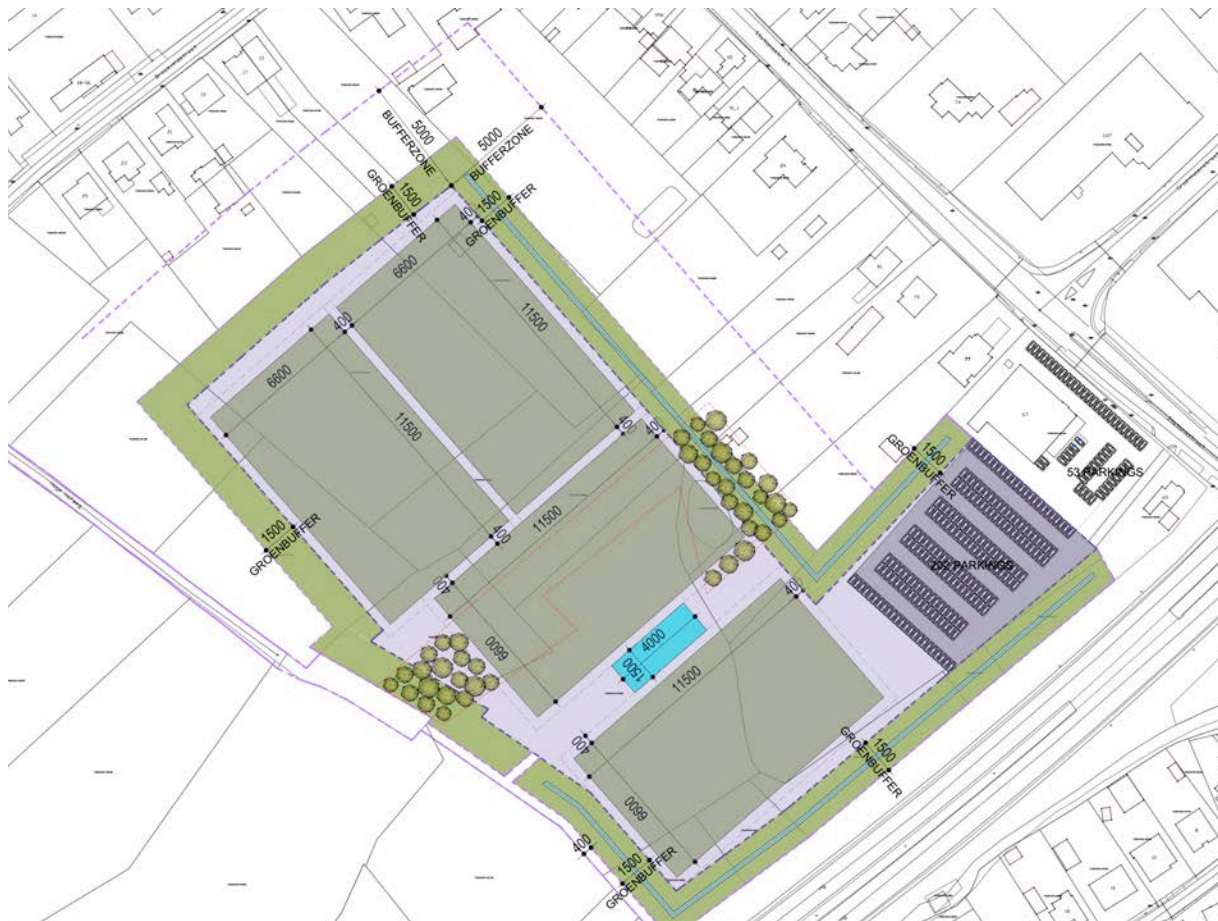
5.1.7. Planopties - deelplan Broosveld

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.



Dit leidt tot volgende doorvertaling in het RUP:

- T.o.v. de rooilijn van de Stationsstraat en Broosveldstraat wordt theoretisch uitgegaan van een strook van 50m voor woonkavels. De eigenlijke zone voor recreatie wordt op min. 50m van de achterzijde van deze strook ingeplant. Hierdoor komen de speelvelden dus op meer dan 50m van de eigenlijke woningen te liggen, wat als wenselijke maatregel in de oorspronkelijke mer-screening werd vooropgesteld. In de ruimte tussen de zone voor recreatie en het woongebied wordt een groenbuffer bestemd van 15m breed. Het overige gedeelte wordt herbestemd als zone voor overig groen. Deze zone vormt een afstandsbuffer tussen de woningen en het recreatiegebied. Deze strook is nu bestemd als agrarisch gebied (gewestplan) maar is volledig ingenomen door tuingedeelten van voorliggende woningen. Dit kan bestemd worden. De herbestemming van agrarisch gebied (gewestplan) naar overig groen sluit aan bij het effectief gebruik. Bovendien heeft een smalle strook landbouwgebied tussen het recreatiegebied en het woongebied geen gebruikswaarde voor de professionele landbouw. Hobbylandbouw blijft evenwel mogelijk in deze strook.
- De velden liggen op min. 30m van de Expressweg, maar de groenbuffer valt in die 30m-strook. Langs de Expressweg blijft wel een zone gevrijwaard i.f.v. een eventueel te realiseren fietsnelweg.
- De waardevolle bomen, hoogstamboomgaard en de watergevoelige zones (zoals geïnventariseerd in het ecologisch onderzoek) vallen buiten de site of kunnen in de voetbalsite bewaard blijven.
- De voetbalsite krijgt een groenbuffer van 15m t.o.v. de woonzones, het landbouwgebied en de Expressweg. Enkel ter hoogte van meest zuidelijkwestelijke hoek is de groenbuffer 10m. Dit om aan de zuidzijde een speelveld met voldoende afmetingen en circulatieruimte te kunnen inplanten. Dit veld bevindt zich immers het verst van de woningen, en zou daardoor het meest geschikt zijn als hoofdveld, zodat geluid van grotere supportersaantallen zo ver mogelijk van de woningen wordt gesitueerd. De breedte van deze groenbuffer laat toe om aanplant met struwelen en bomen te combineren met een geluidsafschermende afsluiting (bv. kokosmatten), of een met struwelen begroeide bufferberm (+ geluidsafschermde afsluiting) aan te leggen. In deze groenbuffer kunnen ook wadi's (waterbuffer-

/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 scopingnota). 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 scopingnota – 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 bouwkavels 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 gezinsverdunningsgolf (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 compact 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 dorpse bebouwing. 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:

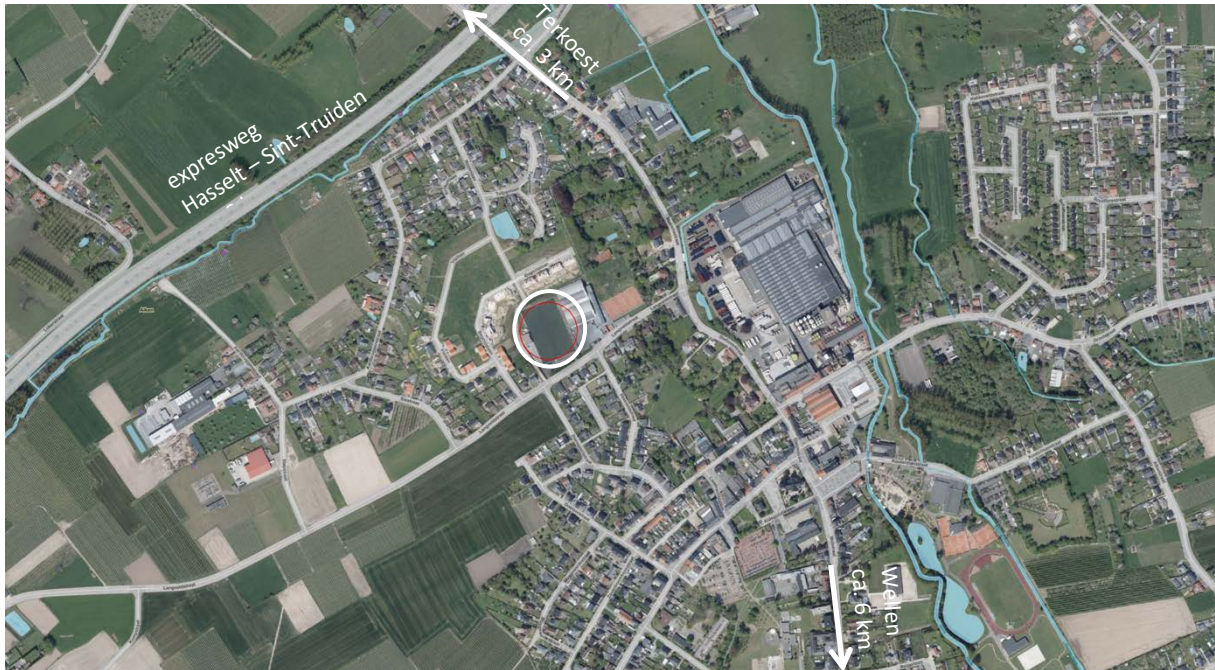
bestemmingscategorie	RUP Alken Terkoest	RUP sport- en recreatiezones	verschil t.g.v. het RUP
wonen (incl. zone voor koeren en hovingen en zone voor voortuinstrook)	6.200 m ² (incl. zone voor koeren en hovingen en zone voor voortuinstrook)	20.854 m ² (volledige zone voor wonen in het groen)	+ 14.654 m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

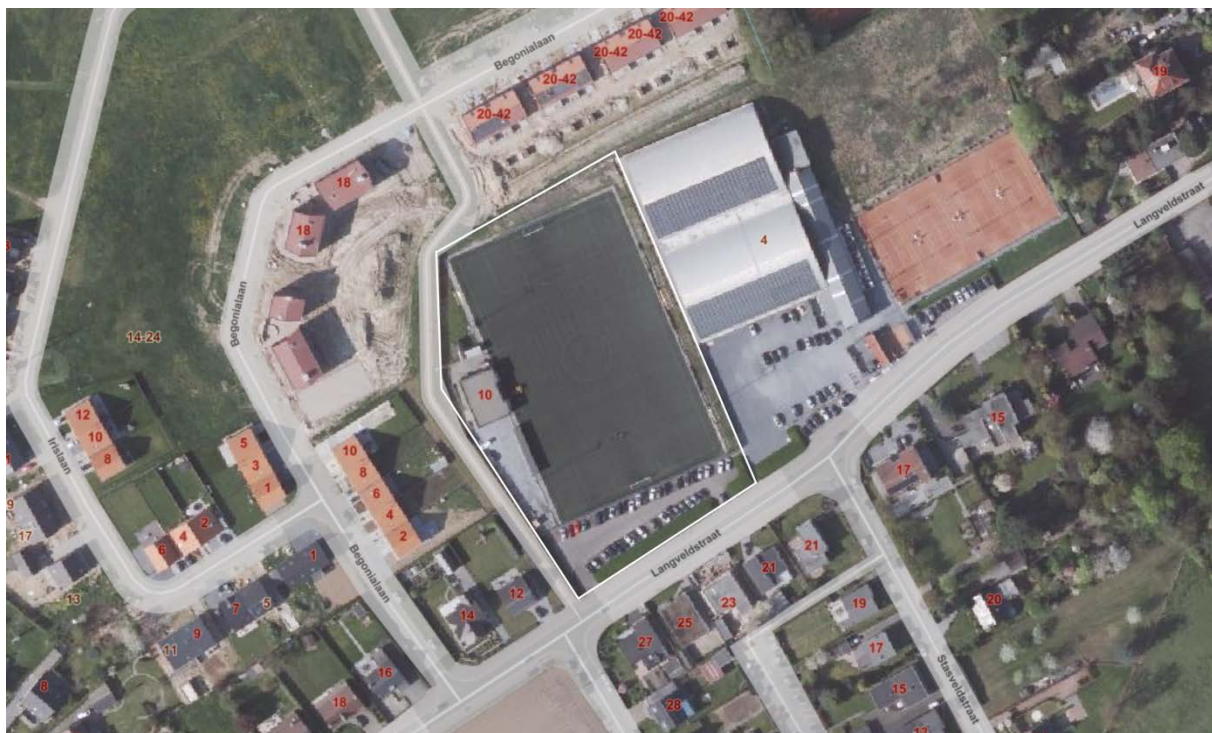
Afbeelding 23: situering site Alken-Centrum



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

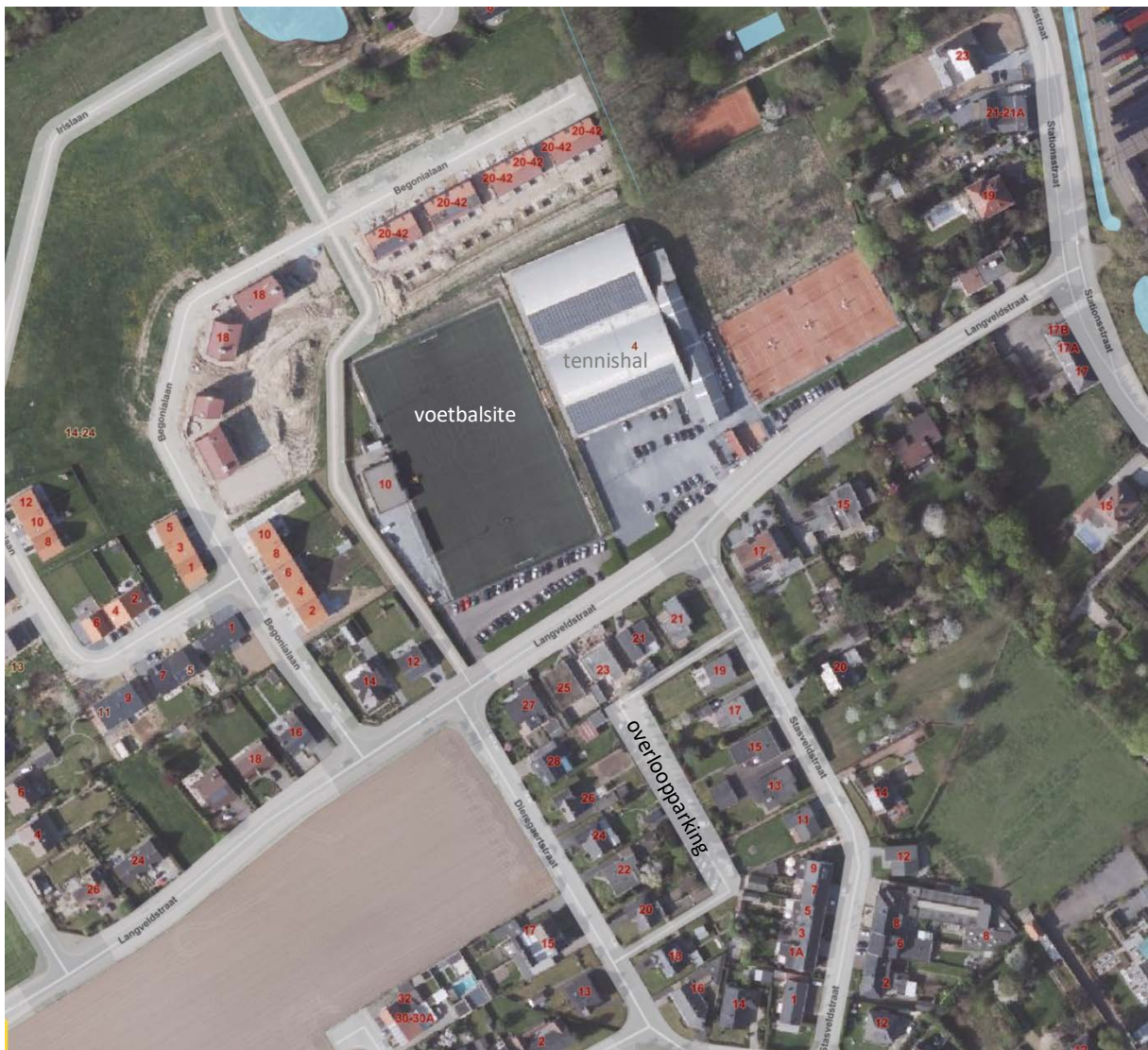
De voetbalsite bestaat uit 1 kunstgrasveld met kantine/clublokaal en voorliggende parking. Ze is iets meer dan 1 ha groot. Deze site wordt gebruikt door de voormalige plaatselijke club KWS Alken, die nu is opgegaan in de fusieclub. De site wordt nog als voetballocatie gebruikt voor een deel van de activiteiten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

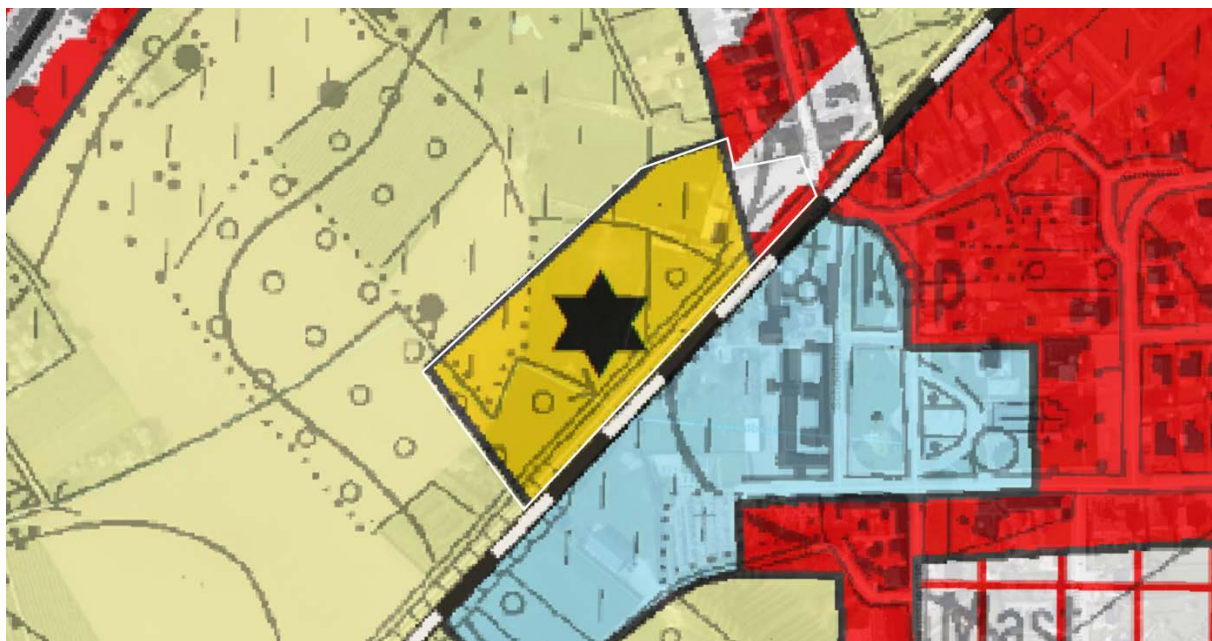
Afbeelding 29: bestaande toestand deelplan Eendracht St.-Joris



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.

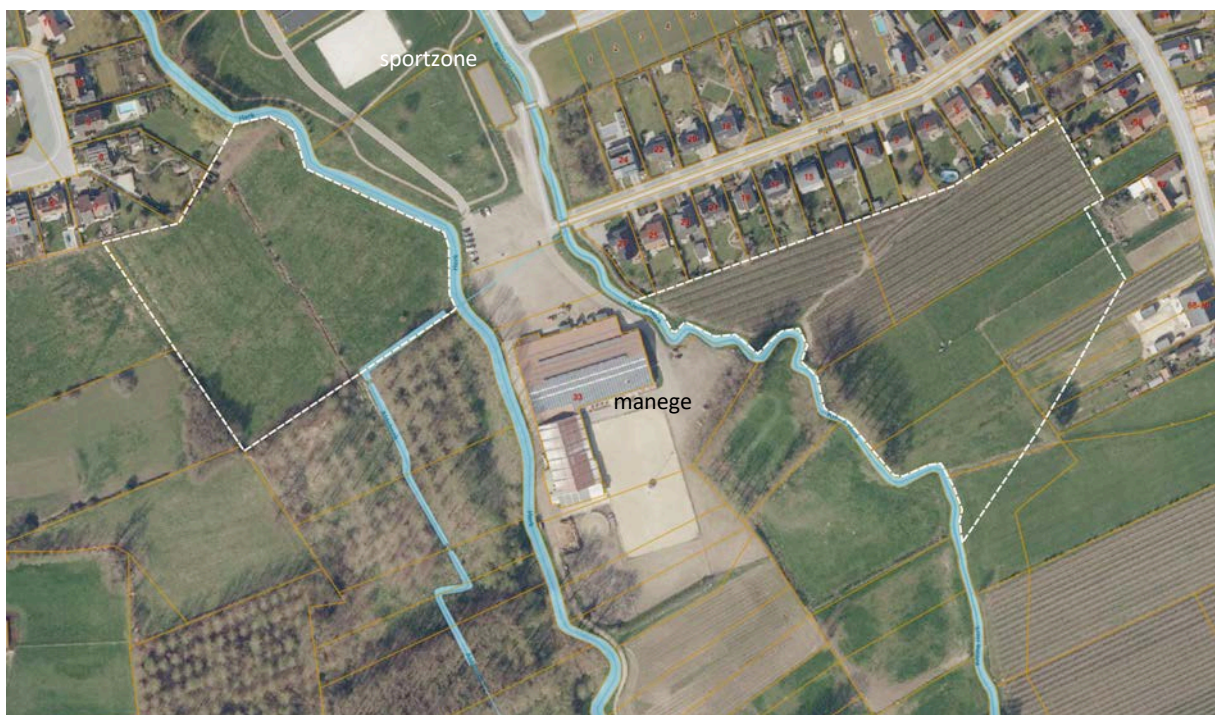
Situering deelplan Vallei van de Herk t.o.v. de landbouwgebruikspercelen (links) en bodemkaart (rechts)
(bron: geopunt.be)



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

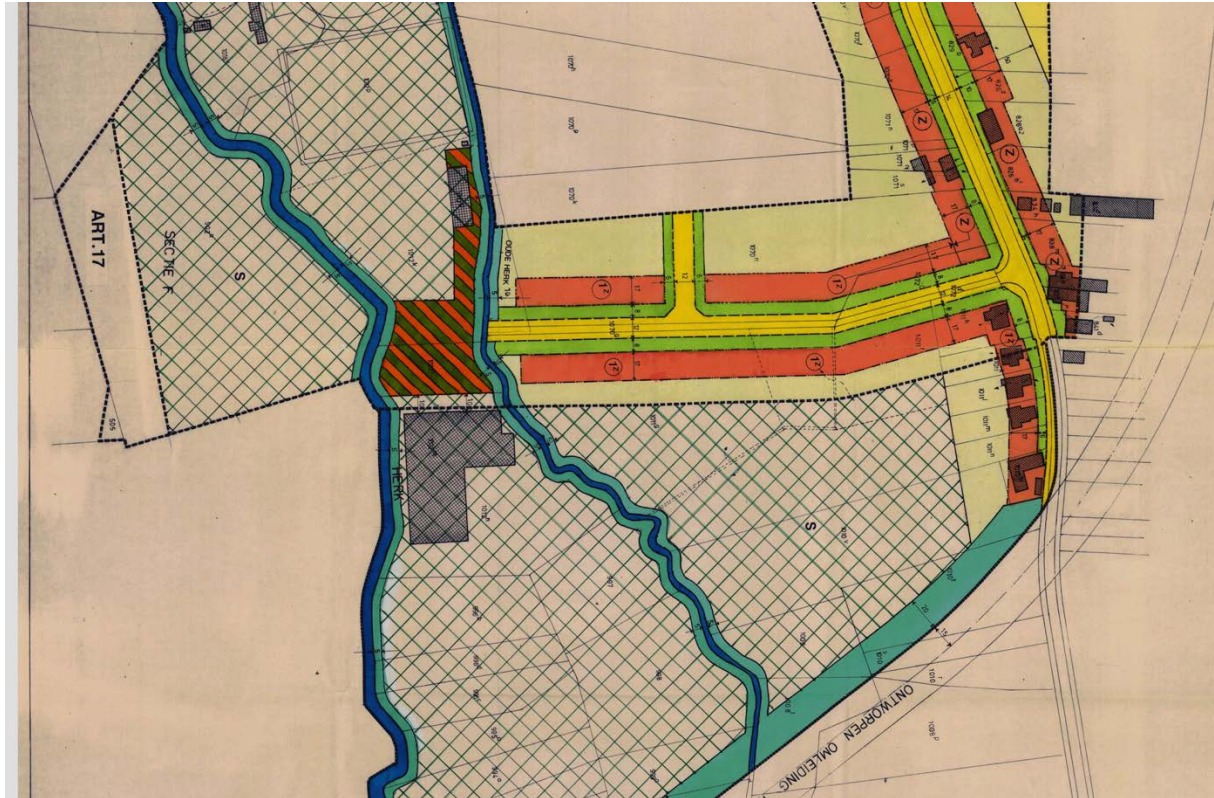
➤ BPA Centrum 2 – wijziging Koutermanstraat

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

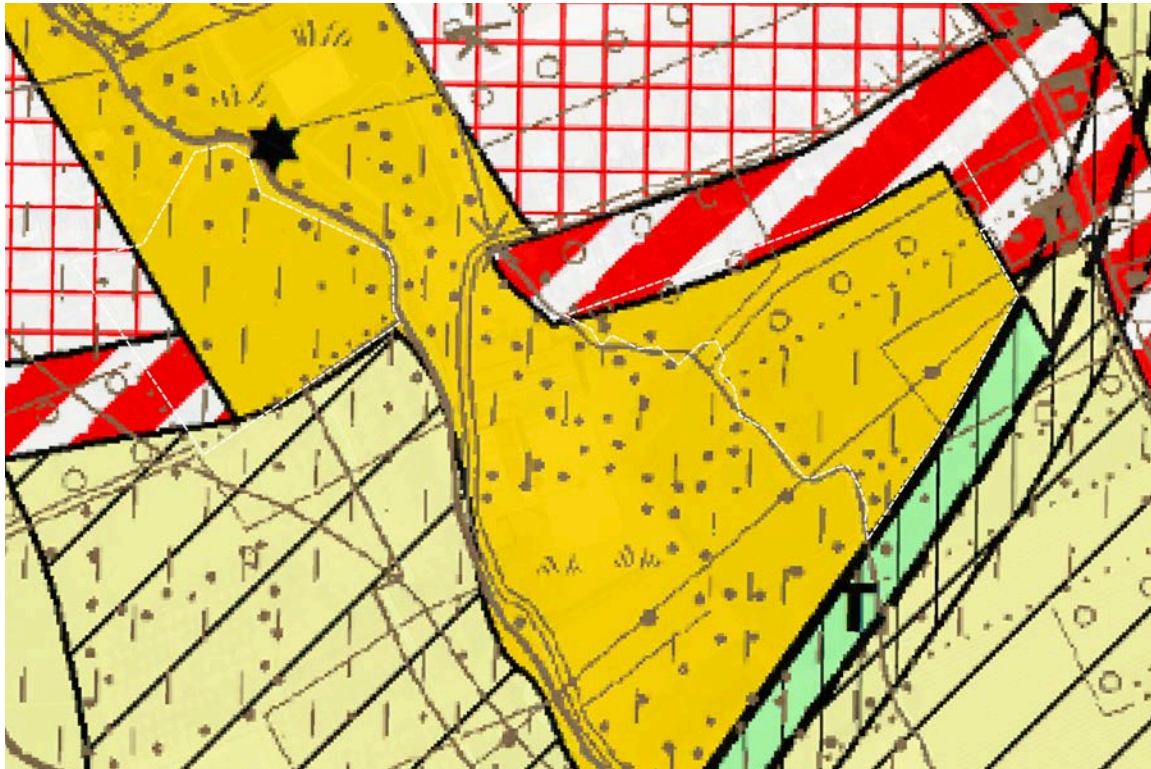
gewestplanbestemming betroffen zone voor dagrecreatie, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

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 reservatiestrook 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

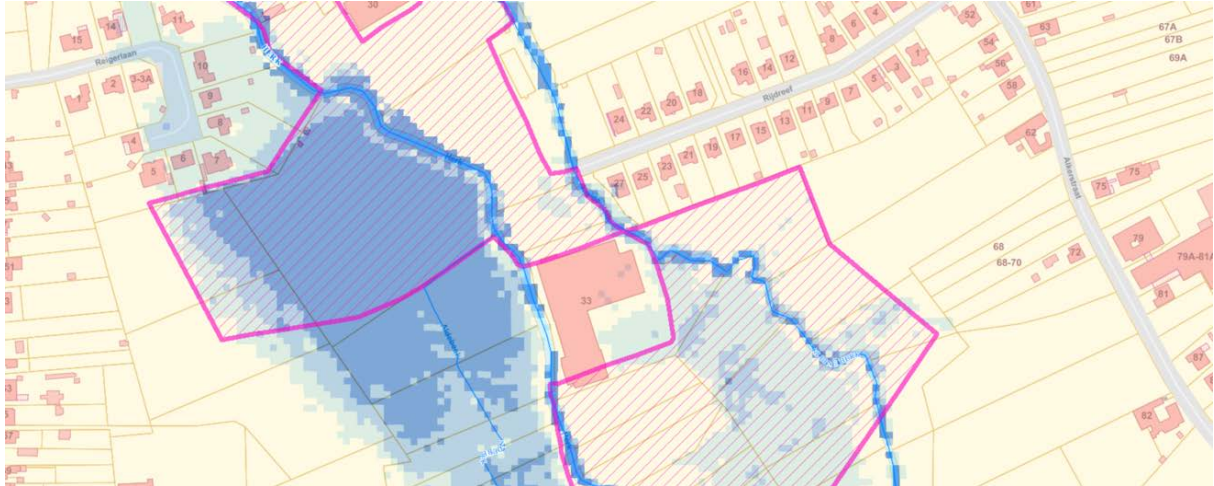


5.5.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk

➤ 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



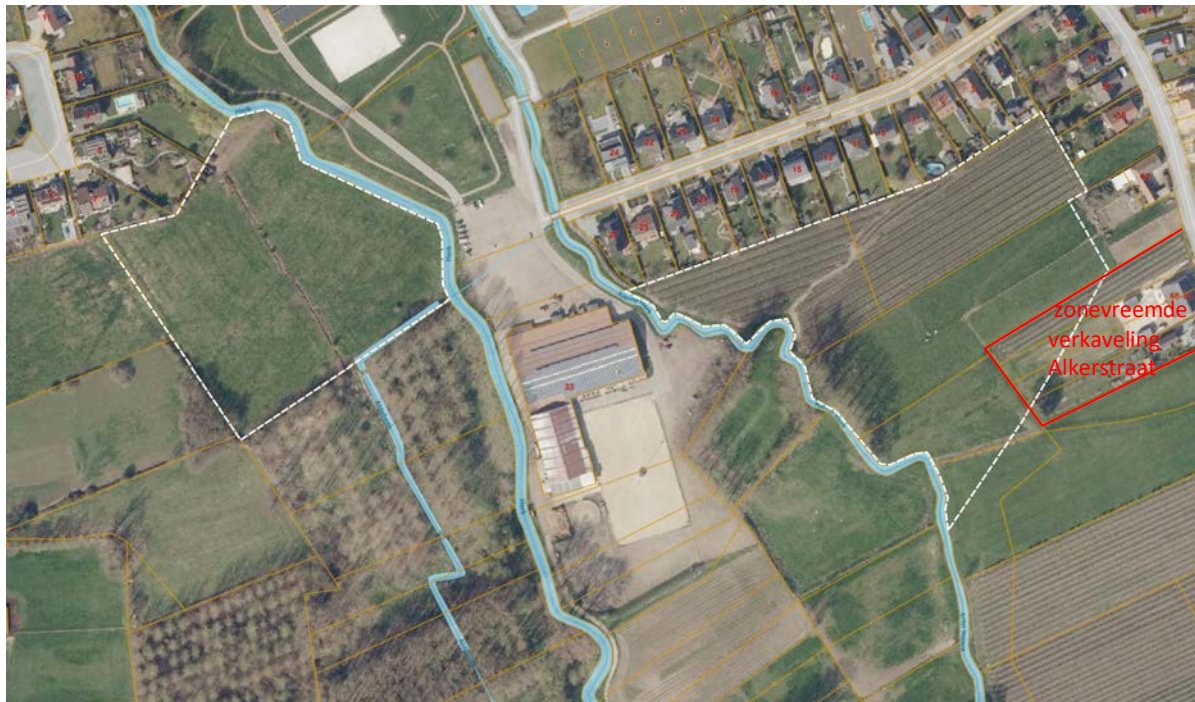
De signaalgebieden worden vertaald in de aanduidingen van watergevoelig openruimtegebied. Er is een ontwerp van voorlopige aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Ter hoogte van de plangebieden van dit deelplan, blijft dit ontwerp van voorlopige aanduiding dezelfde als de afbakening van de signaalgebieden. 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 uitsluitel 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 zonevremd, 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 zonevremde, 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 erfdiensbaarheid 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.