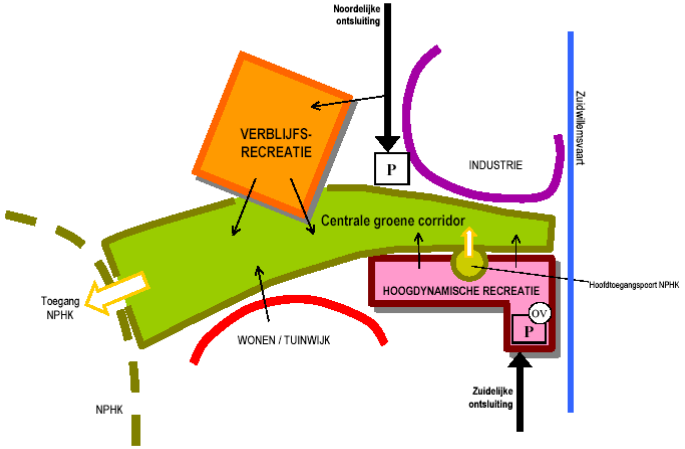
SumResearch
Urban Consultancy

6004 – Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bipool Eisden-Lanklaar

Toelichtingsnota – Stedenbouwkundige voorschriften
september 2011

In samenwerking met A2O-architecten



Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 15/12/2010

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Renata Camps Jos Claessens

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Maasmechelen en Dilsen-Stokkem werd neergelegd
van 28/01/2011 tot en met 28/03/2011

Renata Camps Sylvain Sleypen
De Provinciegriffier Gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 21/09/2011

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Renata Camps Jos Claaessens

Verantwoordelijk ruimtelijk planner,

Patrick Maes

INHOUD

A. TOELICHTINGSNOTA

1	Inleiding / probleemstelling vanuit de provincie / procesverloop	2
1.1	Opdrachtomschrijving	2
1.2	Aanpak	2
1.3	Procesverloop	3
2	Situering	4
3	Bestaande feitelijke en juridische toestand	6
3.1	Een korte historiek en omschrijving van de bestaande toestand	6
3.2	Bestaande juridische toestand	10
3.2.1	Gewestplan	10
3.2.2	Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	13
3.2.2.1	Gewestelijk RUP Leidingsstraat Dilsen-Lommel	13
3.2.2.2	Gewestelijk RUP Leidingsstraat Dilsen	13
3.2.3	Gemeentelijke plannen van Aanleg	14
3.2.3.1	BPA Uitbreiding Stedelijke functies – gemeente Maasmechelen (MB 15/04/1999)	14
3.2.3.2	BPA Lanklaar – gemeente Dilsen-Stokkem (M.B. 17/05/2004)	14
3.2.4	Habitatrichtlijngebied	15
3.2.5	Vlaams Ecologisch Netwerk	15
3.2.6	Natuurrichtplan Hoge Kempen	15
3.2.7	Beschermde Monumenten	15
4	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	17
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (1997)	17
4.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (2003)	17
4.3	Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen	20
4.3.1	Dilsen-Stokkem	20
4.3.2	Maasmechelen	21
5	Lopende planningsprocessen en beleidscontext	22
5.1	Masterplan Nationaal Park Hoge Kempen	22
5.2	Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen	22
5.3	Distributieplanologisch onderzoek van de kleinhandel in Limburg (provincie Limburg, 2008)	23
5.4	Onderzoek naar ontwikkeling retail op terreinen NV Mijnen te Maasmechelen (ABM, juni 2009)	26
5.5	Oppervlaktedelfstoffenwinning	27
5.6	Streefbeeld N75	28
5.7	Spartacusplan De Lijn Limburg	29
5.8	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Toeristisch-recreatieve as Hoeveweg (Dilsen-Stokkem)	29
6	Knelpunten en potenties	31
7	Visie en ruimtelijk concept	32

7.1	Visie	32
7.2	Rol van de bipool Eisden-Lanklaar binnen de (Eu)regio	36
7.3	Onderdelen van het plan en ruimtelijk programma	36
7.3.1	Centrale groen-recreatieve corridor (landschap)	36
7.3.2	Deelgebied Lanklaar	38
7.4	Deelgebied Eisden	42
7.4.1	Algemeen	42
7.4.2	Gebied Grote Molen	44
7.4.3	Bijkomende retail	45
7.5	Verkeersafwikkeling	48
7.5.1	Autoverkeer	48
7.5.1.1	Deelgebied Lanklaar	48
7.5.1.2	Deelgebied Eisden	49
7.5.1.2.1	Parkeren	49
7.5.1.2.2	Ontsluiting	50
7.5.2	Openbaar vervoer	52
7.5.3	Langzaam Verkeer	55
8	Samenvatting planvisie	57
9	Resultaten plan-milieueffectrapportage (plan-MER) / milieuverklaring	67
9.1	Bodem	68
9.2	Water	68
9.3	Mens en mobiliteit	71
9.4	Lucht	72
9.5	Geluid en trillingen	73
9.6	Lichthinder	73
9.7	Fauna & flora	73
9.8	Monumenten, landschappen en materiële goederen in het algemeen	76
9.9	Mens – ruimtelijke en sociale aspecten	77
9.10	Maatregelen op planniveau	77
9.10.1	Oplijsting van de maatregelen uit plan-MER	78
9.10.2	Bijkomende relevante voorwaarden i.k.v. de milieubeoordeling	97
9.10.3	Flankerende maatregelen	102
9.10.4	Motivering ruimtelijke keuze terrilbebouwing	103
10	Watertoets	106
11	Ruimtelijk veiligheidsrapportage	107
12	Vertaalslag ruimtelijk concept – stedenbouwkundige voorschriften	108
13	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	109
14	Ruimtebalans – planbaten – planschade	111
14.1	Ruimtebalans	111
14.2	Planbaten/Planschade	111

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 113

FIGUREN

figuur 1: situeringsplan 5
figuur 2: Synthese bestaande toestand 9
figuur 3: Gewestplan voor 6 maart 2007 12
figuur 4: Ruimtelijk concept 33
figuur 5: Centrale groen-recreatieve corridor 38
figuur 6: Ruimtelijk concept deelgebied Lanklaar 40
figuur 7: Referentiebeelden verblijfsrecreatieproject Teema (Lanklaar) 41
Figuur 8: Deelgebied Eisden 43
Figuur 9: Ontsluiting en parkeren 52
Figuur 10: Openbaar Vervoer (lightrail) en macro-ontsluiting autoverkeer 54
Figuur 11: Langzaam verkeer 56
Figuur 12: Synthese planvisie 59
Figuur 13: Perspectief-luchtfoto 1 60
Figuur 14: Perspectief-luchtfoto 2 61
Figuur 15: Perspectief-luchtfoto 3 62
Figuur 16: Perspectief-luchtfoto 4 63
Figuur 17: Perspectief-luchtfoto 5 64
Figuur 18: Perspectief centraal groen-recreatieve corridor met zicht op lange terril 65
Figuur 19: Perspectief (verdiepte) centraal groen-recreatieve corridor met zicht op Zuid-Willemsvaart 66

TABELLEN

tabel 1: overzicht huidige functies deelgebied Eisden 7
tabel 2: overzicht maatregelen uit plan-MER en doorwerking in het RUP 96
Tabel 3: bijkomende maatregelen n.a.v. adviezen plenaire vergadering en doorwerking in het RUP 99
Tabel 4: Voorwaarden n.a.v. de passende beoordeling (advies ANB) en doorwerking in het RUP 102
tabel 5: overzicht flankerende maatregelen 103
tabel 6: Vertaalslag ruimtelijk concept – stedenbouwkundige voorschriften 108
tabel 7: overzicht op te heffen voorschriften 110
tabel 8: Ruimtebalans 111
tabel 9: Ruimteboekhouding 111

A. TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding / probleemstelling vanuit de provincie / procesverloop

1.1 Opdrachtomschrijving

Met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de toeristisch-recreatieve pool Eisden-Lanklaar geeft de provincie Limburg uitvoering aan een bindende bepaling uit haar provinciaal ruimtelijk structuurplan: *"De provincie maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur in de toeristisch-recreatieve gemeenten type I en binnen de kleinstedelijke gebieden. Zij doet dat in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen."*.

Het gebied 'voormalige mijnterreinen Eisden-Lanklaar' situeert zich in het noorden van Maasmechelen en in het zuiden van Dilsen-Stokkem. Het gebied ligt ten westen van de Zuid-Willemsvaart en ten oosten van de steilrand en bos- en heidegebieden van het Kempens Plateau en de perimeter van het Nationaal Park Hoge Kempen (NPHK). Volgens verscheidene vigerende beleidsplannen heeft de site een rol te vervullen als toeristisch-recreatieve hoofdtoegangspoort tot het NPHK en als toeristisch hefboomproject .

Het provinciaal RUP 'bipool Eisden-Lanklaar' staat een gebiedsgericht geïntegreerd beleid voor. De opmaak ervan anticipeert op de zich aandienende ontwikkelingen in en visies op het gebied. Op die manier kan aan toekomstige projecten ruimtelijk-juridische rechtszekerheid gegeven worden, en wordt gewaakt over een globale ruimtelijke visie. Op planologisch flexibele wijze zal het provinciaal RUP in de toekomst (korte en lange termijn) ruimtelijk sturend zijn, in functie van de draagkracht, de natuurlijke waarde en de fysieke verschijningsvorm van het gebied. Het geeft duidelijkheid over bestemming, invulling en schaal voor projecten op vlak van leisure[1], toerisme, recreatie en natuurbeleving.

1.2 Aanpak

Van bij aanvang van het provinciaal RUP 'bipool Eisden-Lanklaar' in 2006 werd uitgegaan van de magie van deze bijzondere site. Voor een geladen/gelaagde plek als deze, was een onbevangen plaatsbezoek, los van planningsdocumenten of lokale gevoeligheden de ideale start.

Dat wil geenszins zeggen dat er los van bestaande visies, beleidsdocumenten en planningscontext werd gewerkt, maar wel dat de verwondering die de fysiek-ruimtelijke ontdekking van het onderzoeksgebied met zich meebracht / -brengt, de basis is geworden van de visie voor het plangebied.

De evenwichtsoefening tussen leisure (toerisme en recreatie) en natuur zoals ze gesteld wordt in de opdrachtformulering, werd visueel, tastbaar en beleefbaar gemaakt door een aantal ruimtelijke concepten uit te werken in het ontwerpend onderzoek. Die concepten werden beschreven, berekend, gemotiveerd en vertaald in een plan en schetsmatig uitgewerkt in perspectief- en bewerkte fotobeelden. Zo werd de ruimtelijke impact van een aantal beleidsopties op het landschap (vogelvluchtperspectief) en de impact daarvan op de belevingswaarde (voetgangersperspectief) van het landschap, concreet geïllustreerd en gecommuniceerd.

[1] Leisure is een algemene benaming, een verzamelterm of containerbegrip voor vrijetijdsbesteding (recreatie, toerisme) of vrijetijdseconomie. Onder "leisure" kan volgens bepaalde definities worden verstaan: 'alle openbaar toegankelijke vrijetijdsvoorzieningen en –activiteiten, zowel overdekt als in open lucht'. Het kan gaan om zowel grootschalige als kleinschalige voorzieningen. Ook openlucht- en verblijfsrecreatie vormen een onderdeel. Andere definities spreken van 'commerciële vormen van vrijetijdsbesteding in speciaal daarvoor ontwikkelde accommodaties' of van 'alle activiteiten die we in de vrije tijd uitvoeren die ons iets laten beleven waardoor we ons lekker voelen' (ontspanning, recreatie, beleving, ervaring).

Het onderzoek naar de ruimtelijke visie situeerde zich op een planologisch, geabstraheerd en programmatorisch niveau. Het betrof niet de uitwerking van de concrete projecten, maar zal wel de ruimte ertoe bepalen. Binnen het planniveau zullen er verschillende projectopties mogelijk gelaten worden. De interne organisatie op de projectsites wordt niet uitgewerkt en is ten dele afhankelijk van het stedenbouwkundig, architecturaal en exploitatieconcept van de uiteindelijke ontwikkelingspartij (privaat en/of publiek). Dit is tot op heden nog niet gekend en ook minder relevant voor het niveau van een RUP. Er zijn wel reeds een aantal mogelijke projectmatige uitwerkingen gekend die in het kader van 'ontwerpend onderzoek' input hebben geleverd en teruggekoppeld zijn aan de planmatige visie (aantallen en footprints bebouwing). Het uiteindelijk doel van dit proces is een planologische vertaling in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, dat als juridisch instrument ook een zekere flexibiliteit in zich moet dragen voor de latere projectontwikkeling op het terrein (via stedenbouwkundige vergunningen).

1.3 Procesverloop

Het planningsproces wordt gekenmerkt door een constante en dynamische evolutie van plannen en ontwikkelingen. In het voorbije procesverloop werden eerder al volgende documenten opgesteld en overleg gepleegd:

- 'eerste ruimtelijke visie' (deputatie 20 december 2006)
- Kennisgevingsdossier van het plan-MER (terinzagelegging van 14 januari t.e.m. 13 februari 2008) + richtlijnenvergadering 21 maart 2008
- 'tweede ruimtelijke visie' (deputatie 30 april 2008) + actorenoverleg 22 mei 2008
- 'Mobiliteitsstudie Provinciaal RUP Bipool Eisden-Lanklaar: eerste concept (SumResearch, oktober 2008)' + actorenoverleg 3 november 2008
- Derde ruimtelijke visie (deputatie 15 januari 2009)
- Ontwerp plan-MER (december 2009) + Overleg 25 februari 2010
- Definitief plan-MER (mei 2010) (goedgekeurd door Dienst MER 9 december 2010)
- Plenaire vergadering over het voorontwerp Provinciaal RUP (2 september 2010)

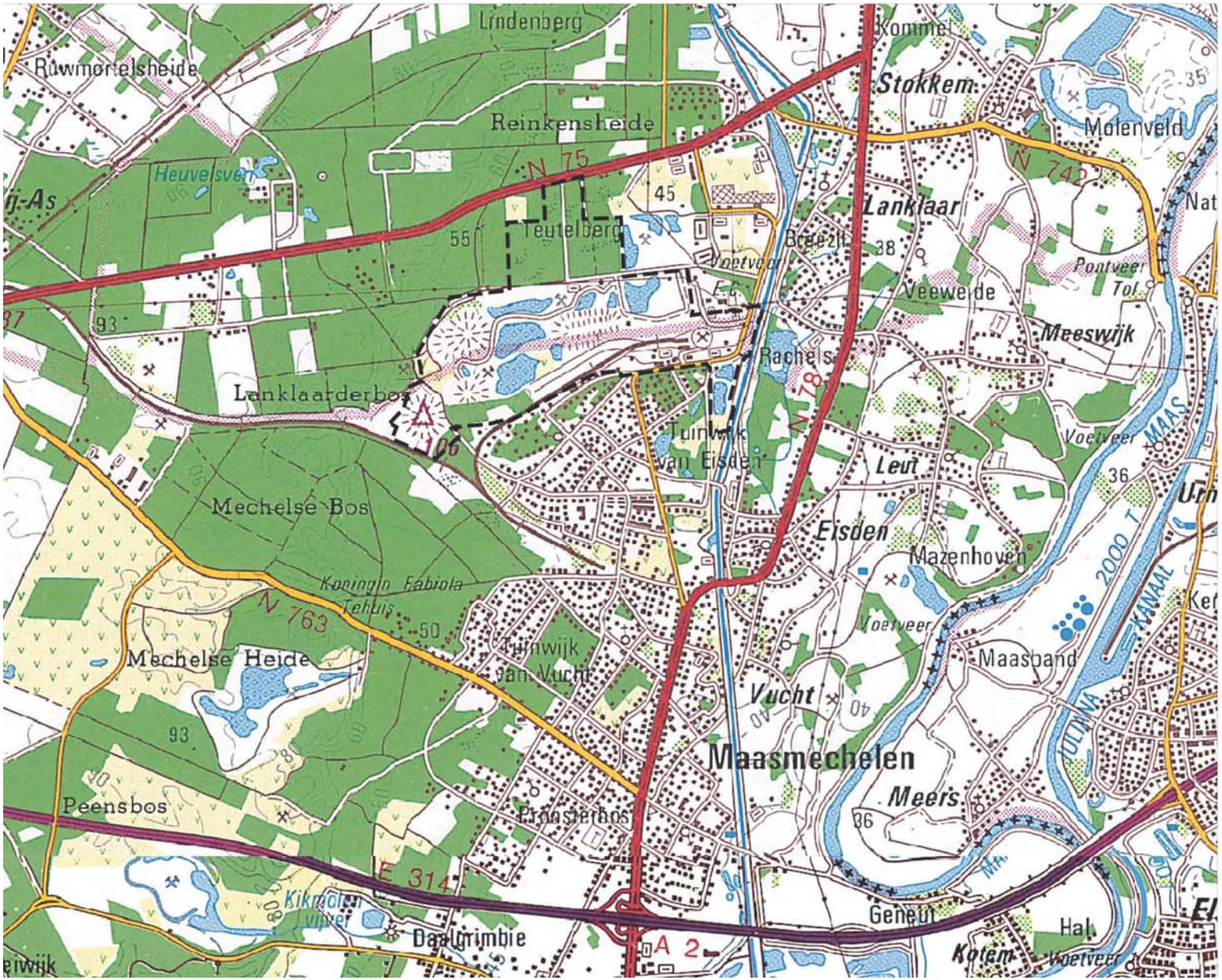
De hoger vermelde eerdere documenten (incl. onderzoeken) vormen een belangrijke input en achtergrond voor het ontwerp van provinciaal RUP.

2 Situering

De 'voormalige mijnterreinen Eisden-Lanklaar' vormden het uitgangspunt van het provinciaal RUP. Zij situeren zich ten westen van de Zuid-Willemsvaart en ten oosten van de steilrand en bos- en heidegebieden van het Kempens Plateau en de perimeter van het Nationaal Park Hoge Kempen (NPHK). In het noorden reikt het plangebied tot aan de N75, en in het zuiden wordt het begrensd door de tuinwijk Eisden.

De gebieden van de 'Grote Molen' (langsheen de Zuid-Willemsvaart) en de 'rode terril' in Maasmechelen, alsook de zuidelijke rand van het bedrijventerrein Lanklaar in Dilsen-Stokkem worden mee opgenomen binnen het onderzoeksgebied voor de ontwikkeling van de bipool Eisden-Lanklaar. Het gebied van de rode terril heeft te maken met de vernietiging van een gedeeltelijke gewestplanwijziging van 1 december 1993 (zie verder), het gebied van de Grote Molen met de potenties van het gebied in relatie tot de bipool, die vanuit het ontwerpend onderzoek naar voor zijn gekomen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 395,7 ha.



figuur 1: situeringsplan

3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

3.1 Een korte historiek en omschrijving van de bestaande toestand

Eind jaren tachtig werd door de Belgische regering besloten op basis van economische en financiële overwegingen om alle Limburgse steenkoolmijnen te sluiten. De steenkoolmijn van Eisden, gelegen op het grondgebied van Eisden (Maasmechelen) en Lanklaar (gemeente Dilsen-Stokkem) ging in 1987 definitief dicht. Hierna werd het terrein ten zuiden van de Hoeveweg – de historische weg tussen de dorpskern van Lanklaar en de heidegebieden op het Kempisch Plateau - drastisch gesaneerd en werden een groot aantal gebouwen en constructies gesloopt.

Bij de sluiting van de mijn werd beslist om drie van de vier mijnafvalbergen (terrils) te stabiliseren en te beplanten. Enkel de meest zuidelijke terril, bestaande uit rood grind, wordt nog verder systematisch afgegraven. Tussen deze terrils was sinds 1970 toelating gegeven voor grindwinning, waardoor twee grote waterplassen ontstonden, nl. de grindplas van Machiels en de Vulexplas.

Ingevolge twee opeenvolgende gedeeltelijke wijzigingen van het gewestplan (MB 1/12/1993 en 11/6/1995) werden een groot aantal gronden van het voormalig mijnterrein herbestemd. Zo werd een grote oppervlakte herbestemd voor natuurontwikkeling maar ook, aansluitend op de N75 Boslaan, als verblijfsrecreatie ten behoeve van een concrete vraag van Center Parcs voor de uitbouw van een bungalowpark. De grindwinning door Machiels werd stopgezet en de plas heringericht in functie van recreatie. Met Europese steun werden de twee middelste terrils gehermoduleerd en heraangeplant. In 1995 werd aan Center Parcs een bouwvergunning afgeleverd voor een 700-tal cottages. Op basis hiervan werden, in functie van de ontwikkeling van het bungalowpark, grondwerken uitgevoerd, samen met riolering en elektriciteit en de fundamenten van een 40-tal bungalows. Wandelpaden zowel omheen de plas als op de terril werden aangelegd.

Omwille van de wijzigende marktevolutie werd kort daarop afgezien van verdere ontwikkeling. Het terrein werd verkocht aan Scottish en Newcastle, die een analoog project van verblijfsrecreatie overwegen. Op dit ogenblik gebeurt hier zachte recreatie (o.a. wandelen, fietsen, oriëntatieloop, teambuildings, stichting vlaamse schoolsport). Het domein is afgesloten (omheind) en kan tegen betaling bezocht worden (€1).

Samenvattend kunnen volgende onderdelen op het terrein worden aangeduid (zie ook luchtfoto op plan bestaande feiteijke toestand – orthofoto 2007):

- Beboste zone Teutelberg (ten noorden van Hoeveweg) (Lanklaar)
- Hoeveweg (niet verhard) (Lanklaar)
- Lange terril (met wandelpad tot op top) (Lanklaar + Eisden)
- Dubbele terril (sterk bebost) (Lanklaar)
- Grote plas (winning Machiels) (Eisden + Lanklaar)
- Vulex-plas (Lanklaar)
- Rode terril (Eisden)

In 1993 werd bij de gewestplanwijziging ook een gebied voor KMO's (Teutelberg) afgebakend, dat ondertussen in volle ontwikkeling is en waarvoor een BPA is opgemaakt (voor de volledige industriezone van Lanklaar (MB 17/05/2004).

Tevens werd aan de kant van Eisden een zone voor stedelijke functies voorzien, mits opmaak van een BPA om het gebied te specifiëren. Voor deze zone maakten heel wat projecten hun opwachting (oa. Plopsaland). Dit BPA werd in 1999 slechts

gedeeltelijk goedgekeurd, bij gebrek aan duidelijkheid van de voorgestelde investeringen en uit vrees voor te grootschalige ontwikkelingen in relatie met het ondertussen goedgekeurde ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en met name met het kleinstedelijk gebied van Maasmechelen. In het goedgekeurde deel van het BPA kwam op de locatie van de voormalige badzaal een cinemacomplex (Euroscoop). Belendend aan dit bioscoopcomplex werd de Factory Outlet 'Value Retail' ontwikkeld, aansluitend op een voorplein en een grote parking, zowel ten noorden als ten zuiden van de Zetellaan. Als ontsluiting van de Factory Outlet werd een volledig nieuwe weg aangelegd met een aantal rotondes naar het bestaande op- en afrittencomplex van Maasmechelen op de autoweg E314.

Het huidig programma in het deelgebied Eisden bestaat uit het volgende:

Onderdeel	Terreinoppervlakte	Bijkomende toelichting
Outlet Shopping Center (Value Retail)	ca. 5 ha(incl. voetgangersgebied, toeleveringswegen achter winkels,...)	ca. 20.000m² verkoopsoppervlakte (retail) (totale bebouwing ca. 22.000m²)
Parking Outlet Shopping Center	Ca. 4,7 ha	ca. 1570 plaatsen
Euroscoop	Ca. 1 ha (gebouw + voorgebied met verharde oppervlakten voor terras en vml. parking, niet de groene ruimten)	Bioscoop incl. brasserie Gebouw van ca. 6000m² parking van ca. 85 plaatsen niet meer bereikbaar wegens aanpassingen verkeerscirculatie Zetellaan.
Voormalig hoofdgebouw mijnzetel	Ca. 1500m² (grondoppervlakte gebouw, zonder buitenruimten)	Gebouw hoofdzakelijk leegstaand (ingericht t.b.v. hotelfunctie maar niet afgewerkt noch in exploitatie). Wel operationeel restaurant
Kunstacademie	Ca. 1,6 ha (incl. parking voor en achter gebouw en groen voorgebied)	Gebouw ca. 2500m².
Franse tuin	Ca. 1,8 ha	Ca. 1,5 ha tussen hoofdgebouw en kunstacademie + ca. 0,3ha als groenaanleg voor hoofdgebouw en Euroscoop (excl. verhard voorgebied Euroscoop).
Schachtbokken	2x ca. 300m²	Momenteel beide zonder functie. 1 schachtbok is beschermd als monument en reeds gerestaureerd; 1 schachtbok niet.
Gemeentelijke parking	Ca 2ha	ca. 580 plaatsen
Regionaal bezoekersonthaal Maasvinster	Gebouw ca. 1250m²	
Tankstation	Ca. 600m²	

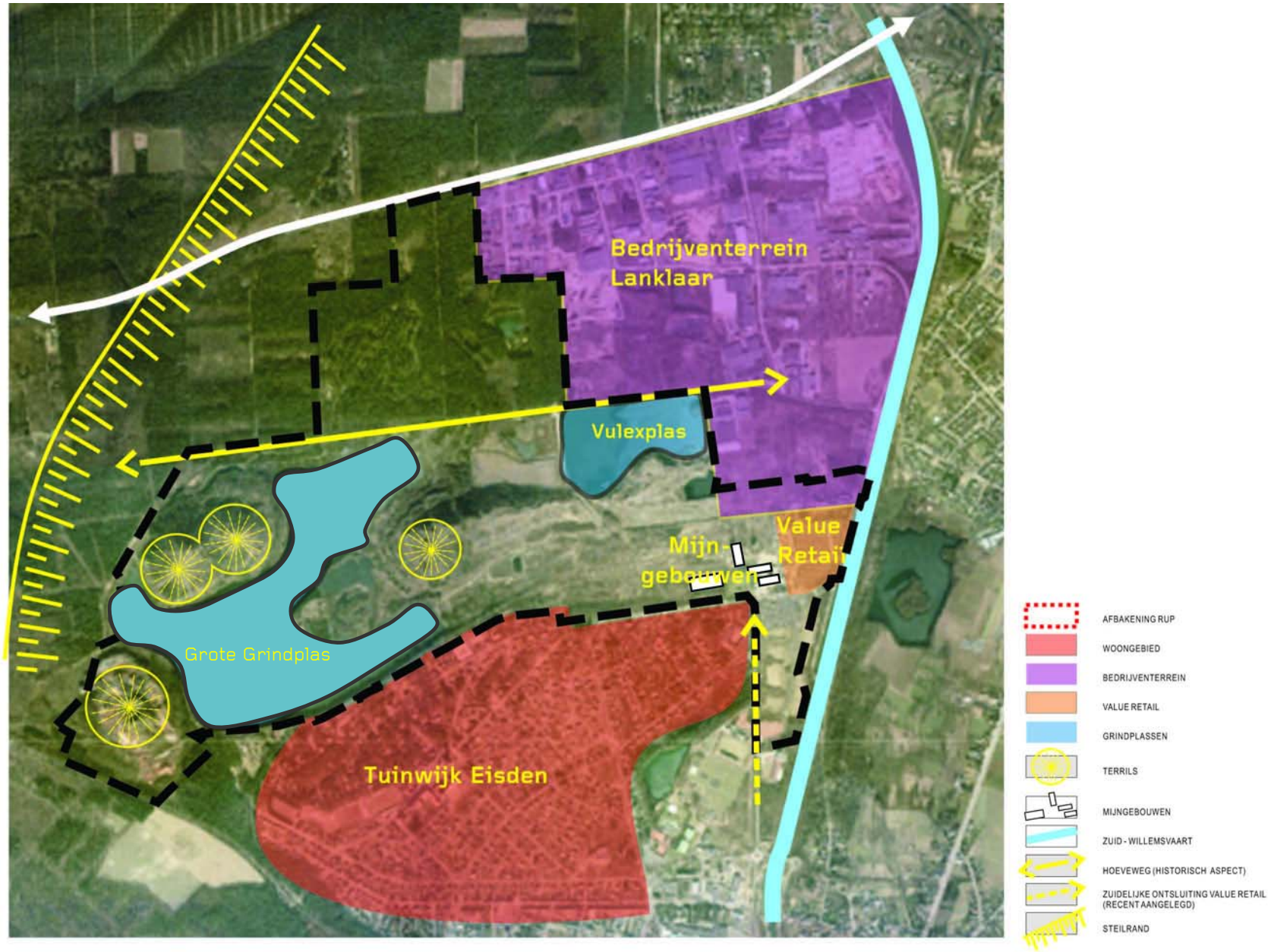
tabel 1: overzicht huidige functies deelgebied Eisden

Hieruit blijkt een totale terreinoppervlakte ingevuld stedelijk gebied van ca. 18 ha (excl. schachtbokken), met een bebouwde ruimte van ca. 3,2 ha en een parkeeroppervlakte van ca. 7 ha met 2150 plaatsen.

Het mijnterrein grenst aan het Nationaal Park Hoge Kempen, een initiatief dat eind jaren negentig werd gelanceerd en in maart 2006 officieel werd geopend. Het betreft een aangesloten natuurgebied van 6000 ha op het Kempisch Plateau, waar recreatie mogelijk is onder de vorm van fiets- en wandeluitstappen. De mijnsite van Eisden wordt gezien als belangrijkste toegangspoort tot

dit eerste nationaal park in Vlaanderen, o.a. onder de vorm van een bezoekerssite. Men spreekt hierbij van de "bipool Eisden-Lanklaar" om hier te werken aan draagvlakverbreding, permanente communicatie, vorming en educatie, bevordering van natuurgericht toerisme en mogelijkheden voor publiek-private samenwerking.

Doorheen het plangebied loopt ook nog een hoogspanningsleiding. Ten noorden van Maasmechelen Village is een transformatorstation gelegen (in de bedrijvenzone van Lanklaar).



figuur 2: Synthese bestaande toestand

3.2 Bestaande juridische toestand

3.2.1 Gewestplan

Het gebied is gelegen in het gewestplan Limburgs Maasland (d.d. K.B. 1 september 1980.). Het overgrote deel van het gebied was oorspronkelijk bestemd als industriegebied in functie van de mijnactiviteiten. Ingevolge de mijnsluiting werd een gedeeltelijke herziening noodzakelijk (MB 01.12.1993), i.c. bestemming gebied voor verblijfsrecreatie, zone voor natuurontwikkeling en uitbreidingsgebied voor stedelijke functies.

Gezien de vernietiging van een gedeeltelijke gewestplanwijziging van 1 december 1993 van het gewestplan Limburgs Maasland (door arrest van de Raad van State nr. 168.555 van 6 maart 2007) is het oorspronkelijke gewestplan (M.B. 01/09/1980) grotendeels het vigerende ruimtelijk-juridisch kader (vnl. industriegebied, ontginningsgebied met nabestemming industrie en uitbreiding ontginningsgebied). Voor een gedeelte wordt het ruimtelijk-juridisch kader bepaald door een aantal latere planologische initiatieven:

- Gedeeltelijke herziening gewestplan Limburgs Maasland (M.B. 01/06/1995) waarbij een bijkomend strookje recreatiegebied is bestemd in Lanklaar (als uitbreiding van het gebied voor verblijfsrecreatie).
- Gedeeltelijke herziening gewestplan mijnterrein Eisden (M.B. 18/05/2001) waarbij de volledige voorheen bebouwde site van het mijnterrein te Eisden (opnieuw) wordt bestemd als 'uitbreidingsgebied voor stedelijke functies', met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.

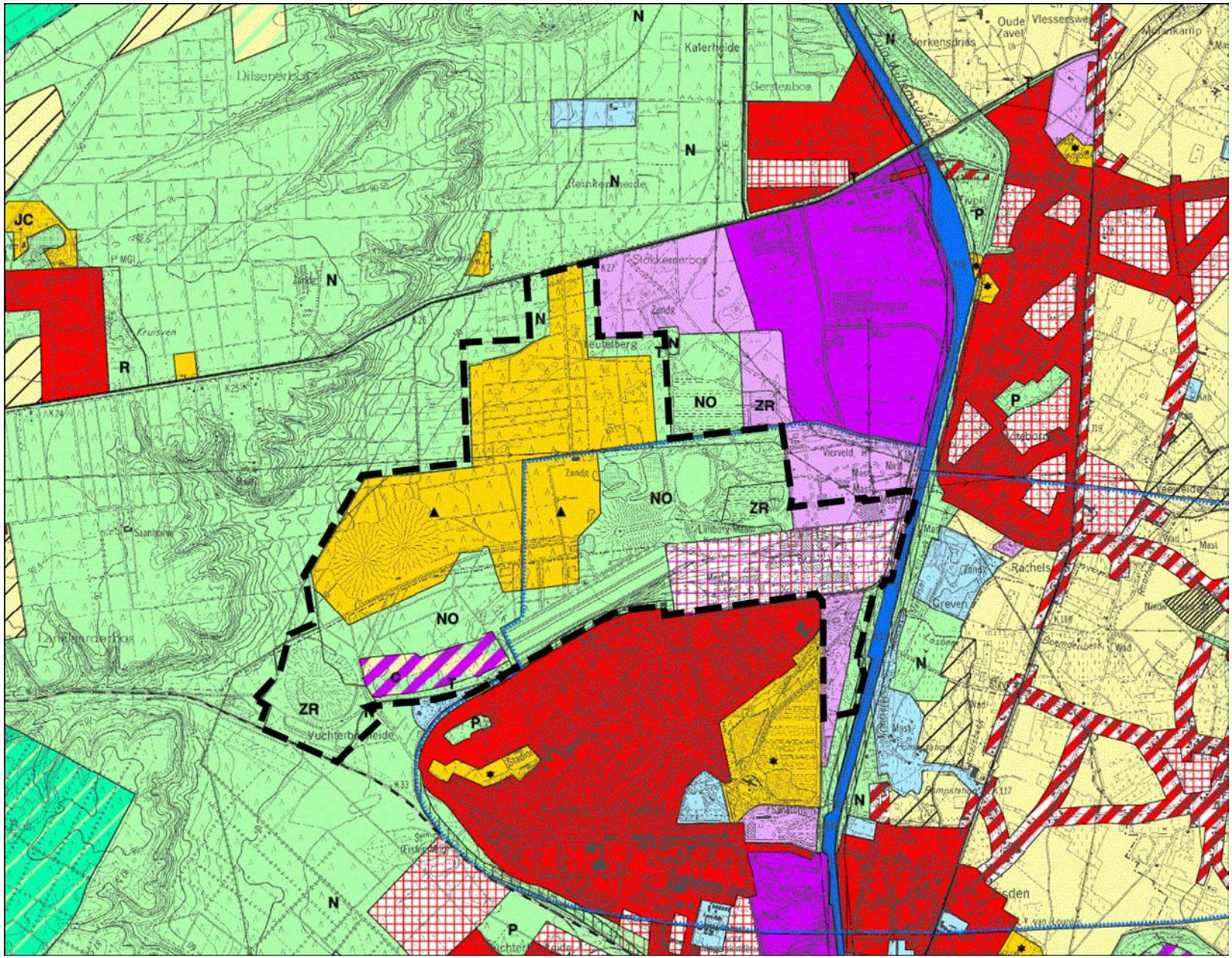
De reservatiestrook doorheen het plangebied (zoals aangeduid op het oorspronkelijk gewestplan Limburg Maasland) was reeds opgeheven door het Besluit van de Vlaamse Executieve d.d. 10/07/1991 houdende vaststelling van een gedeelte van het gewestplan Limburgs Maasland.

In het **huidige gewestplan (situatie na 6 maart 2007)** (zie kaart bestaande juridische toestand) komen binnen het plangebied de volgende bestemmingen voor:

- **Industriegebied** neemt het grootste deel van het gebied in beslag
- **Waterwingebied**: in overdruk op het zuidelijke deel van het gebied
- Het centrale deel van het plangebied is ingekleurd als **ontginningsgebied met nabestemming industrie**
- In het noordwesten bevindt zich een klein stukje **natuurgebied,** onderdeel van een zeer groot natuurgebied ten westen van het plangebied
- Aansluitend hierbij blijft in het uiterste noordwesten een smalle zone **recreatiezone** bestaan
- In het zuidoosten bevindt zich een zone voor **uitbreiding van stedelijke activiteiten.** Dit gebied is bestemd voor de uitbouw van stedelijke functies voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving wat betreft schaal en ruimtelijke impact. Onder stedelijke functies worden onder meer begrepen wonen, handel, dienstverlening, kantoren, bedrijvigheid, recreatieve en toeristische functies, sociaal-culturele voorzieningen, nutsvoorzieningen en groene ruimtes. De integratie van de nog bestaande mijngebouwen in dit geheel is noodzakelijk. Dit gebied werd gedeeltelijk gedetailleerd door het BPA Uitbreiding stedelijke functies van de gemeente Maasmechelen.
- De zuidoostelijke uitloper van het Provinciaal R.U.P. gebied overlapt gedeeltelijk met een **bufferzone** en met een **ambachtelijke zone**. (gebied Grote Molen)
- **Reservatiegebieden**: ten zuiden van het gebied tegen het woongebied is een reservatiestrook gelegen. Ook langs de Zuid-Willemsvaart is een reservatiestrook gelegen.

De opties binnen dit provinciaal RUP houden echter vooral rekening met de vernietigde versie van het gewestplan. Binnen het studiegebied komen op de **vernietigde versie van gewestplan** de volgende bestemmingen voor.

- **Gebieden voor dag- en verblijfrecreatie**: Een groot deel van het gebied is bestemd als recreatiegebied. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.
- **Zone voor natuurontwikkeling**: Een groot deel van het gebied is bestemd als zone voor natuurontwikkeling. De zones voor natuurontwikkeling zijn bestemd om ingericht te worden als natuurgebied. Werken en handelingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn om het gebied als natuurgebied te ontwikkelen.
- **Groengebieden (zone voor renovatie):** Een kleine zone aansluitend op de industriezone van Lanklaar is bestemd als groengebied en zone voor renovatie. In de renovatiegebieden mogen werken worden uitgevoerd die de sanering, de vernieuwing of de omschakeling van deze gebieden niet in gevaar brengen, of die bijdragen tot de verwezenlijking van deze oogmerken.
- **Bufferzone**: de zone tussen het recreatiegebied en de industriezone van Lanklaar is een bufferzone, evenals de zone tussen de zuidelijke ontsluitingsweg en de Zuid-Willemsvaart.
- **Ontginningsgebied met nabestemming natuurontwikkeling**: Deze zone is gelegen in het zuidwesten van het RUP en is bestemd voor grindwinning. De nabestemming dient te gebeuren in functie van natuurontwikkeling. Deze zone maakt deel uit van de grote plas.
- **Waterwingebied**: in overdruk is het zuidoostelijke deel van het gebied bestemd als waterwinningsgebied.



figuur 3: Gewestplan voor 6 maart 2007

3.2.2 Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

3.2.2.1 Gewestelijk RUP Leidingsstraat Dilsen-Lommel

Dit gewestelijk RUP, die de aanleg van een hoofdtransportleiding voor aardgas mogelijk maakt, werd definitief vastgesteld op 20 februari 2004. Het betreft een overdruk als 'leidingsstraat'.

Het perceel Dilsen-Stokkem, 5de afdeling Lanklaar, sectie B, 291R wordt in dit RUP opgenomen als ruimte voorzien voor een station. Dit perceel is gelegen in de noordoostelijke hoek van het plangebied van voorliggend provinciaal RUP Bipool Eisden-Lanklaar en wordt bijgevolg niet mee opgenomen binnen het provinciaal RUP.

Het stedenbouwkundig voorschrift bepaalt: *"De aanleg en exploitatie van ondergrondse transportleidingen en de bijbehorende constructies, noodzakelijk voor de exploitatie ervan, is toegestaan. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor transportleidingen en bijbehorende constructies worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming."*

Het tracé van de leiding is weergegeven op de kaart bestaande juridische toestand.

3.2.2.2 Gewestelijk RUP Leidingsstraat Dilsen

Dit gewestelijk RUP, analoog aan het voorgaande, werd definitief vastgesteld op 30 april 2009. Het betreft een overdruk als 'leidingsstraat', gesitueerd in de bufferzone tussen het verblijfsrecreatiegebied (volgens het vernietigde gewestplan en het bedrijventerein Lanklaar. Het stedenbouwkundig voorschrift bepaalt dat de in de grondkleur aangegeven bestemming van toepassing is, voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de ondergrondse leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

Bij koninklijk besluit van 29 september 2009 wordt de oprichting van gasvervoersinstallaties door middel van leidingen op het grondgebied van de stad Dilsen-Stokkem en de gemeente Maasmechelen van openbaar nut verklaard ten voordele van de NV Fluxys (aardgasvervoersinstallaties DN 600 HD Dilsen (Stokkem - Boslaan)). Bouwvergunning, kapvergunning enz... zijn verkregen. De leiding is ondertussen reeds aangelegd.

Het tracé van de leiding is weergegeven op de kaart bestaande juridische toestand. Aan weerzijden van de leiding is een voorbehouden zone van 5 m uit de as van de leiding. In deze zone is bebouwing of aanplanting van bomen niet toegelaten.

Het tracé volgt vanaf de N75 de oostelijke zijde van de KMO-zone, binnen het plangebied, en dit tot aan de Vulexplas. Aan de Vulexplas volgt het tracé de noordzijde van de plas en aan de overzijde van de Hoeveweg, in de kavels van de KMO-zone, vervolgens verder oostelijk langs de Vilvertstraat. Vanaf de Vulexplas ligt het tracé m.a.w. buiten het plangebied.

3.2.3 Gemeentelijke plannen van Aanleg

3.2.3.1 BPA Uitbreiding Stedelijke functies – gemeente Maasmechelen (MB 15/04/1999)

Voor de volledige zone die op het gewestplan is bestemd als 'Uitbreidingsgebied voor stedelijke functies' werd een BPA opgemaakt. Een groot deel (in het westen) werd echter uitgesloten zodat daar het gewestplan van kracht blijft. Deze zone werd uitgesloten omwille van het feit dat het geen garanties bevatte dat het schaalniveau in overeenstemming blijft met het schaalniveau van het stedelijk gebied Maasmechelen. Het betrof hier vnl. 'zones voor recreatieve tentoonstellingen'. De uiterste oostelijke strook van het BPA, 'zone voor toeristisch-recreatieve voorzieningen aan het water' werd eveneens uitgesloten.

Binnen het deel van het BPA dat behouden bleef, onderscheiden we o.a. de volgende bestemmingen:

- Zone voor representatieve bebouwing ondersteunend en behorend bij commercieel-recreatieve zone.
- Zone voor commerciële en recreatieve voorzieningen binnen een verstedelijkte context
- Parkeerlandschap (aan de Zuid-Willemsvaart)
- Zone voor recreatieve, culturele en vormingsvoorzieningen van lokaal en bovenlokaal belang.
- Bufferzone met boulevardallure
- Wegenis
- Zone non-aedificandi
- Benzinestation (op termijn te verplaatsen)
- Mainstreet of verstedelijke openbare ruimte met intermedierende functies en zone voor pleinfuncties

Dit BPA is momenteel vrijwel volledig gerealiseerd. De zone voor stedelijke ontwikkeling op het gewestplan is daardoor bij benadering reeds voor 30 % ingevuld, hoofdzakelijk door het Outlet Shopping Center (Value Retail), het bioscoopcomplex en de stedelijke Kunstacademie.

3.2.3.2 BPA Lanklaar – gemeente Dilsen-Stokkem (M.B. 17/05/2004)

Aansluitend op het plangebied heeft de gemeente Dilsen-Stokkem de ontwikkeling van de industriezone Lanklaar geordend via het BPA Lanklaar.

Het basisconcept van het BPA bestaat erin een aantal bedrijvenzones te definiëren en op die manier een gedifferentieerde bedrijven zone met 4 grote ruimtelijke entiteiten te creëren. Er worden een lokaal bedrijventerrein, een watergebonden bedrijventerrein, een regionaal bedrijventerrein en een bedrijventerrein voor werken aan het water/groen uitgebouwd.

Deze laatste zone moet met een sterke landschappelijke inpassing en hoogwaardiger architecturale uitstraling het industriële gegeven van de site afschermen van het toeristisch-recreatief en natuurlijk gegeven van de bipool Eisden-Lanklaar. In deze zone zijn bedrijfsactiviteiten in functie van productie en assemblage mogelijk, evenals kantoorfuncties en wonen op verdiep in de vorm van conciërgewoningen of directeurswoningen. Er kan gebouwd worden tot 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 20 meter.

De zuidelijke rand van het BPA (aan de grens met het stedelijk gebied Eisden/Maasmechelen) betreft een "zone voor ecologische natuurverbinding" van ca. 100 meter breed.

3.2.4 Habitatrichtlijngebied

De uitvoering van de Europese habiatatrichtlijn beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora.

Het plangebied grenst ten westen aan het habitatrichtlijngebied 'Mechelse heide en Vallei van de Ziepbeek', dat voor een klein deeltje (zuidwestelijke zijde van de rode terril) ook binnen het plangebied voorkomt.

3.2.5 Vlaams Ecologisch Netwerk

Het Vlaams Ecologisch Netwerk omvat een categorie van gebieden uit het Natuurdecreet, waarbinnen een specifiek gebiedsgericht natuurbeleid gevoerd wordt. Dit beleid is gericht op handhaving en ontwikkeling van hoogwaardige natuur, waarbij de natuurfunctie bovengeschikt is aan de andere functies.

De afbakening is een taak van de Vlaamse regering. Hierbij wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een samenhangend en ecologisch functioneel geheel, bestaande uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), onderling verbonden door het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Ten westen van de site ligt het uitgestrekte natuurkerngebied van de Mechelse Heide en de Ziepbeekvallei dat als GEN is opgenomen in het VEN. Kleinere gebieden GEN liggen verspreid langsheen de Maas ten oosten van het plangebied. Het plangebied zelf ligt volledig buiten het VEN.

Oorspronkelijk was ook het gebied van de 'Rode Terril' opgenomen binnen het VEN, aangezien deze zone door de gewestplanwijziging van 1993 een bestemming als natuurgebied gekregen had. Echter door de vernietiging van deze gewestplanwijziging door de Raad van State d.d. 6 maart 2007 verkreeg de 'Rode Terril' terug zijn oorspronkelijke bestemming, nl. industriegebied. De aanduiding als VEN is daarmee ook van rechtswege terug opgeheven.

3.2.6 Natuurrichtplan Hoge Kempen

Natuurrichtplannen worden opgesteld voor elk gebied dat behoort tot het VEN, het IVON, de groene gebieden op het gewestplan en de Europees beschermde gebieden (habitat- en vogelrichtlijngebieden). Het geeft de gebiedsvisie weer op het vlak van natuur en het natuurlijk milieu, en de stimulerende en bindende maatregelen en instrumenten die nodig zijn om die gebiedsvisie te realiseren.

Voor het gebied van de Hoge Kempen werd een natuurrichtplan opgesteld en goedgekeurd op 12 november 2008 door de bevoegde minister. De op het gewestplan aangeduide bufferzone tussen de zuidelijke ontsluiting en de Zuid-Willemsvaart is opgenomen in dit natuurrichtplan. Deze kanaalberm heeft een belangrijke potentie voor de ontwikkeling van voedselarme graslanden. Als bindend streefbeeld (voor de overheid) wordt droog grasland met droog bos voorgesteld, te bewerkstellingen via beheersovereenkomsten.

3.2.7 Beschermde Monumenten

Een aantal waardevolle gebouwen en inrichtingen van het mijnverleden, gelegen langs de Zetellaan in Eisden, werden bij MB van 12/12/1992, 22/12/1993 en 26/5/1997 beschermd als monument. Het betreft voornamelijk de oostelijke schachtbok, het

hoofdgebouw, het hoofdmagazijn dat werd verbouwd tot gemeentelijke kunstacademie, de westelijke schachtbok, die volledig werd herbouwd, de franse tuin met muur, de gevel van de badzaal, die geïntegreerd werd in de voorgevel van de cinema.

4 Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (1997)

De vallei van de Maas wordt binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen samen met de Schelde omschreven als ruimtelijk structurerend. De vallei van de Maas is structuurbepalend voor een ruim gebied en drager van belangrijke groene ruimten. Anderzijds is ook de stedelijke ontwikkeling gegroeid in functie van de Maas. Maasmechelen werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Dilsen-Stokkem werd geselecteerd als economisch knooppunt. Samen maken ze onderdeel uit van het stedelijke netwerk 'het Limburgs Mijngebied'.

Structuurbepalend voor het Limburgs mijngebied zijn de mogelijkheden van de ruimtelijke reconversie in functie van het mijnpatrimonium, de ecologische structuur langs infrastructuurassen en de versterking van de stedelijke structuur. De rol van het ruimer gebied ligt vooral in de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau (p. 351).

Limburg wordt gekenmerkt door twee grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied. Beide gebieden worden verbonden door een open ruimteverbinding ten oosten van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Opmerkelijk is de vaststelling dat het Kempens Plateau als natuurgebied een scheiding vormt tussen de stedelijke ontwikkelingen van Hasselt-Genk en Maasmechelen.

Indien men de structuurbepalende functies van het buitengebied wil vrijwaren, kan de toeristisch-recreatieve infrastructuur er slechts op een specifieke manier aanwezig zijn. Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk in het buitengebied. Nieuwe hoogdynamische infrastructuur in het buitengebied kan ingeplant worden, binnen specifieke randvoorwaarden gesteld door de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw en wanneer de beoogde infrastructuur gelegen is in een gebied wat in het provinciale en gemeentelijke structuurplannen aangeduid wordt als zone van primair toeristisch belang.

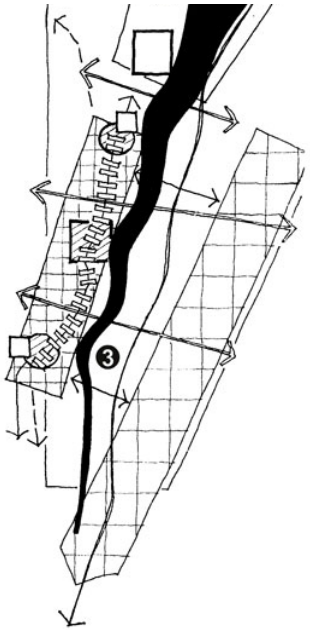
Onder hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt die infrastructuur verstaan die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economisch structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt (bijvoorbeeld door een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening op één plaats, door de aanwezigheid van een grote groep mensen per oppervlakte-eenheid,...) (p. 417).

De N75 werd als primaire weg type II geselecteerd. De Zuid-Willemsvaart is (onrechtstreeks) aangeduid als secundaire waterweg.

4.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (2003)

Het Ruimtelijk Structuurplan van Limburg is bij Ministerieel Besluit goedgekeurd op 12 februari 2003.

Binnen het ruimtelijk concept voor de provincie bakent het PRSL vier hoofdruimten af. De hoofdruimte Maasland is onderdeel van het Maasland in ruime zin (België en Nederland), dat zelf weer onderdeel is van het MHAL. Het Maasland valt samen met het valleigebied van de Maas, zowel in België als in Nederland. Het valleigebied is gelegen tussen het Kempens Plateau en het Heuvelland (Nederland). De hoofdruimte Maasland concentreert stedelijke ontwikkelingen van een hoog kwalitatief niveau en ondersteunt het Maasland als geheel.



De hoofdruimte Maasland verenigt een belangrijke stedelijke rol met een belangrijke open rol. De Maas en haar vallei zijn sterk bepalend voor het beeld van de provincie. Zij zijn de uitdrukking van een noord-zuid richting aan de rand van de provincie. Enerzijds is de Maas drager van stedelijke ontwikkelingen, anderzijds biedt zij grote kansen voor natuur, landbouw, toerisme en recreatie.
De hoofdruimte Maasland werd uitgewerkt in drie deelruimten. Het gebied is gelegen in de deelruimte Zuidelijk Maasland. De rol van het Zuidelijk Maasland bestaat in het versterken van de stedelijke structuur. Bijkomende stedelijke ontwikkelingen zijn in deze deelruimte gewenst, mits hoogwaardig en kwalitatief. Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

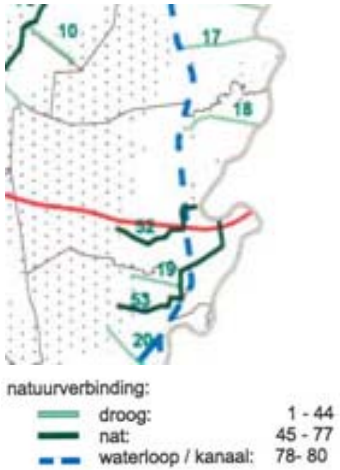
Het Zuidelijk Maasland wordt enkel op de linkeroever beschouwd. De historische structuur van de Maasvallei op basis van het fysisch systeem met aan de Maas evenwijdige nederzettingen en infrastructuren vormt een uitgangspunt. Noord-zuid georiënteerde lineaire dragers voor het Zuidelijk Maasland zijn de steilrand van het Kempens Plateau, de Zuid-Willemsvaart, de N78 als aanhechtingslijn voor stedelijke ontwikkelingen en de Maas. De structuur, evenwijdig aan de Maas, blijft opgebouwd uit fysisch en historisch bepaalde stroken. Elke strook heeft haar eigen kenmerken: de beboste steilrand, het middenterras met de stedelijke ontwikkelingen, het laagterras met zijn historische Maasdorpen en een nog vrij heldere agrarische structuur, de uiterwaarden als overstromingsgebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij die structuur, in het bijzonder bij het middenterras.

Het voormalig mijnterrein van Eisden is ingenomen door hoogdynamische functies (merkendorp, cinema, hotel,...). Het openbaar vervoer op die as moet sterk worden uitgebouwd.

Maasmechelen is de belangrijkste gemeente van de deelruimte door haar ligging op het kruispunt van de oost-west gerichte E314 en de noord- zuid structuur van de Maasvallei en van de N78. De gewenste ontwikkeling van Maasmechelen is evenwel lineair, evenwijdig met de Maas.

De steilrand van het Kempens plateau is een belangrijk reliëfelement. Hij vormt de overgang tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de Maasvallei en is rijk aan natuurlijke gradiënten. Dit reliëfelement moet maximaal gevrijwaard worden van bebouwing voor toeristisch-recreatieve infrastructuur. Enkel recreatief medegebruik is gewenst. Ter hoogte van het voormalig mijnterrein Eisden-Lanklaar kunnen nieuwe hoogdynamische recreatieve ontwikkelingen plaatsvinden. Het Nationaal Park Hoge Kempen begrenst het stedelijk netwerk. Doorheen het lineair netwerk zijn diverse open ruimteverbindingen en/of natuurverbindingen noodzakelijk. Daardoor wordt het Nationaal Park Hoge Kempen verbonden met de Maasvallei.

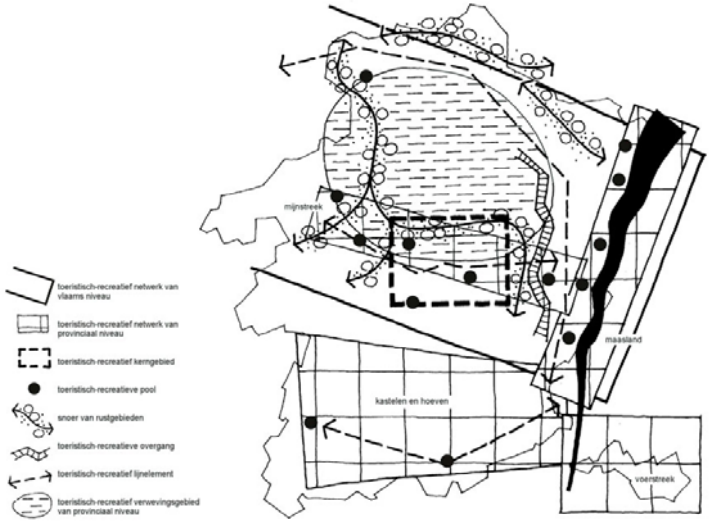
Het provinciaal ruimtelijk structuurplan selecteert in de omgeving van het plangebied een natuurverbinding (nr. 18) tussen drinkwaterwinning Eisden (= mijnsite) en omgeving voetveer aan de Maas, m.a.w. tussen het nationaal park Hoge Kempen en de Maasvallei. Deze verbinding wordt gedwarst door de natte natuurverbinding van de Zuid-Willemsvaart die tevens geselecteerd is als toeristisch-recreatief lijnelement. In een natuurverbinding is de natuurfunctie substantieel; maar steeds ondergeschikt aan de hoofdfunctie, in dit geval toerisme en recreatie.



De betrokken site ligt op de scharnier van twee toeristisch-recreatieve netwerken Mijnstreek en Maasland, en van het toeristisch-recreatief verwevingsgebied van provinciaal niveau Kempisch Plateau.

Om de toeristisch-recreatieve elementen (in buitengebied en stedelijk gebied) met elkaar te verbinden en op mekaar af te stemmen wordt netwerkvorming voorgesteld. Het thematisch provinciaal toeristisch-recreatief netwerk Mijnstreek bestaat uit o.a. de voormalige mijnterreinen

en tuinsteden met als verbindend element het Kolenspoor. Het toeristisch-recreatief netwerk Maasland bestaat uit o.a. de oude Maasdorpen en de Maas. Toeristisch-recreatieve polen situeren zich in het bijzonder rondom het Kempens Plateau ter vrijwaring van en complementair aan de ontwikkeling van laagdynamisch toerisme en recreatie op het Kempens Plateau in verweving met natuur, land- en bosbouw.



De gemeenten Dilsen-Stokkem en Maasmechelen zijn door de provincie Limburg geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type I. In die gemeenten kunnen onder strikte voorwaarden nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau bijkomen. Hierbij wordt het mijnterrein Eisden / Lanklaar in Maasmechelen en Dilsen-Stokem gezien als hefboomproject kaderend binnen het Strategisch Toeristisch Actie Plan 2001-2006. Hier kan dus nog grootschalige toeristische recreatieve infrastructuur bijkomen.

De Zuid-Willemsvaart en het Kolenspoor worden geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement. Zij worden maximaal ingeschakeld in de toeristisch-recreatieve netwerken van Mijnstreek en Maasland.

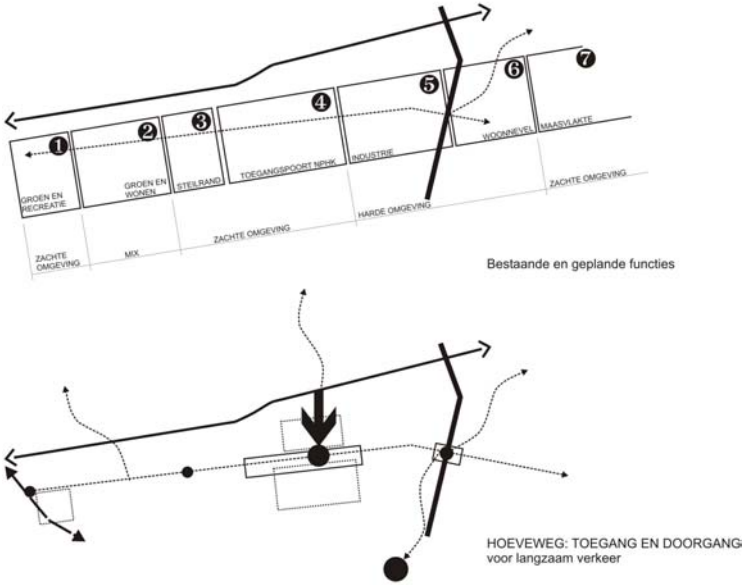
In het PRS worden ook een aantal perifere kleinhandelconcentraties van provinciaal belang geselecteerd. De Value Retail te Maasmechelen wordt gecategoriseerd als kleinhandelsconcentratie type IV. Deze concentratie heeft een rol te vervullen in het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland. De Value Retail is als een solitaire inplanting te beschouwen met een groot aantrekkingskracht. Met behulp van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn deze kleinhandelsconcentraties te ordenen en te herstructureren als uitwerking van een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan voor het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland dat een overkoepelende visie en structuurschets bevat voor dit ruimer gebied. Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid m.b.t. (excentrisch gelegen concentraties van grootschalige) kleinhandel is een bundeling in de (af te bakenen) kleinstedelijke gebieden. Verder moeten de kleinhandelsconcentraties complementair zijn met het stedelijk weefsel of het kerngebied, herkenbaar afgebakend zijn en goed bereikbaar.

In navolging van het RSPL is een euregionale ontwikkelingsvisie Limburgse Maasvallei uitgewerkt (oktober 2004) waarin de hoofdlijnen voor een grensoverschrijdende ontwikkeling van het stedelijk netwerk worden voorgesteld. In dit discussiedocument krijgt de ontwikkeling van de site Eisden-Lanklaar een rol als toeristisch-recreatieve knoop in het ruimtelijk netwerksysteem (van mazen, knopen en stromen) waar hoogdynamische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze te verdichten knopen worden zijn goed (multimodaal) bereikbaar en toegankelijk. De graad van ontwikkeling en het programma worden bepaald door de draagkracht, de potenties en de plaatswaarde van de knoop. De uitwerking en recreatieve ontwikkeling van Eisden-Lanklaar wordt voorgesteld als een strategisch project binnen het netwerk. De knoop moet als een samenhangend ruimtelijk geheel worden ontwikkeld waar natuurbeleving, toegangsfunctie tot het NPHK, industriecultuur, zachte recreatie en toeristisch-economische functies aan bod komen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving en ondersteund door aangepaste ontsluiting voor zowel autoverkeer als door het openbaar vervoer. Het toeristisch-recreatief aanbod van de bipool Eisden-Lanklaar moet gepositioneerd worden vanuit een Euregionaal perspectief en te worden afgestemd met enerzijds andere (potentiële) recreatieve polen van deze schaal, maar ook met het Maaspark dat in zijn totaliteit een belangrijke toeristisch-recreatieve functie vervult. Belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling is de bereikbaarheid en aansluiting op het openbaar vervoerssysteem. Vanuit de potentie van de plek en de visie van deze studie wordt de rol, positie, inbedding en ambitieniveau van de Bipool Eisden-Lanklaar in het ruimer gebied van de Euregio goed aangeduid. Als eerste spoor wordt een gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en een geïntegreerd ontwikkelingsperspectief

uitgewerkt voor het Zuidelijk Maasland, dat een beleids- en toetskader vormt voor projecten en concrete acties. Op basis daarvan worden, als tweede spoor, projecten geselecteerd en inhoudelijk opgeladen. Er wordt ingezet op concrete strategische projecten met een zeker ambitieniveau, die complementair zijn en invulling geven aan de ruimtelijke visie. De projecten moeten niet beschouwd worden als losstaande projectvoorstellen, maar maken deel uit van een projectengroep die in zijn totaliteit een antwoord tracht te bieden aan de uitdagingen voor het stedelijk netwerk om de ambities ervan te kunnen waarmaken. De ontwikkelingsvisie zet o.a. in op een kwalitatieve verdichtingsstrategie van 'knopen' op het niveau van het stedelijk netwerk. De site Eisden-Lanklaar wordt in deze globale visie nominatief aangeduid als toeristisch-recreatieve knoop (zwaartepunt in toeristisch-recreatief netwerk). De site Eisden-Lanklaar maakt structurerend onderdeel uit van het noordelijk deel van het stedelijk netwerk. Dit deelgebied heeft een belangrijke rol om in te spelen op de ruimtelijk-economische potenties van de Euregio. In de ontwikkelingsvisie wordt ook expliciet gesteld dat mogelijke grootschalige leisureprojecten in Eisden-Lanklaar afgestemd zijn met de visie en ambitie van Nederlands-Limburg. De knoop Eisden-Lanklaar situeert zich op het kruispunt van de noord-zuid georiënteerde structuur van de Maasvallei en de oost-west georiënteerde structuur van de ruimtelijke en sociaal-culturele mijnregio. Daardoor heeft de site een bijzondere 'plaatswaarde', functioneert ze op het niveau van het (grensoverschrijdend) stedelijk netwerk (= ruimer dan het kleinstedelijk gebied Maasmechelen) en moet het vanuit een Euregionaal perspectief worden benaderd en ingevuld. De uitdagingen van het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei zijn ook economisch van aard. Het ondersteunen van een breed economisch profiel wordt als beleidsdoelstelling vooruit geschoven.

4.3 Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

4.3.1 Dilsen-Stokkem



Op 25 augustus 2005 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd door de bestendige deputatie. Volgende uitspreken zijn relevant:

Het Kempisch plateau moet worden gevrijwaard van hoogdynamische ontwikkelingen. Aan de rand ervan worden hoogdynamische stedelijke en in het bijzonder toeristisch-recreatieve functies ontwikkeld, met name op de voormalige mijnterreinen. De Hoeveweg wordt voorgesteld als drager van de toeristisch-recratieve infrastructuur op het Kempisch plateau.

Omdat de N75 een verscheiden functie heeft (ontsluiting van Dilsen-Stokkem en zijn regionale bedrijventerreinen en onderdeel in een toeristisch recreatief netwerk) is het belangrijk conflicten te vermijden tussen de verschillende gebruikersgroepen. Om deze conflicten pro-actief te ontmijnen wordt een concreet alternatief voorgesteld voor de trage ontsluiting van het NPHK. In concreto wordt voorgesteld het zachte verkeer langsheen de Hoeveweg, en de verlenging naar een toekomstige overbrugging over de Zuid-Willemsvaart, zal worden geleid[2]. Op die manier ontstaat er een afzonderlijke toegang tot de poort voor zacht verkeer en worden de verkeersmodi gescheiden. Knooppunten op de toeristisch-recreatieve as Hoeveweg zijn: de aansluiting met het voormalige kolenspoor, de kasteelhoeve Litzberg, Toegangspoort Nationaal Park Hoge Kempen, de nieuw te bouwen brug over de Zuid-Willemsvaart als aansluiting met het toeristisch-recreatief net Maasland, de noordelijke toegang tot Maasmechelen Village. Deze as wordt aanzien als een essentieel onderdeel van het toeristisch – recreatief net op bovenlokaal niveau.

[2] Ondertussen is deze overbrugging over de Zuid-Willemsvaart een feit.

4.3.2 Maasmechelen

Het GRS van Maasmechelen werd door de deputatie (gedeeltelijk) goedgekeurd op 15/1/2009.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt gesteld dat nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten worden ingeplant in de leisurecluster ten noorden van Eisden-Tuinwijk (het versterken noordelijke hoogdynamische recreatieve pool).

Dergelijke ontwikkeling kadert tevens in de te ontwikkelen hoofdtoegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen. Het betreft de zones op het gewestplan: uitbreidingsgebied voor stedelijke functies (voor activiteiten met een groot ruimtegebruik) en op lange termijn de KMO-zone Grote Molen langs de Zuid-Willemsvaart (voor toeristisch-recreatieve activiteiten van kleinschaliger omvang en evt. gecombineerd met wonen en waterfrontontwikkeling). Er wordt ook gedacht aan de ontwikkeling van een jachthaven ter hoogte van het voormalige mijnterrein te Eisden. De uitwerking van een light-rail-verbinding op het voormalige Kolenspoor, waardoor Eisden vlot op het openbaar vervoersnet o.a. naar Genk-Hasselt wordt aangesloten, wordt vermeld, met tevens een halteplaats aan het stedelijk ontwikkelingsgebied waar de grootschalige leisure-activiteiten worden gesitueerd (voormalig mijnterrein Eisden). Deze halteplaats kan eveneens bedoeld worden voor pendelaars die de overslag auto-openbaar vervoer maken.

De hoofdpoort wordt als een bipool vormgegeven worden waarbij gedacht wordt aan de ontwikkeling van een natuureducatief centrum op het voormalig mijnterrein, dat als werktitel Ecopolis krijgt. Voor het gebied dat op het gewestplan de bestemming verblijfsrecreatie heeft (grotendeels grondgebied Dilsen-Stokkem) bestaan plannen voor de inplanting van hoogwaardige verblijfsaccommodatie. De verblijfsaccommodatie en het natuureducatiecentrum worden in samenhang ontwikkeld met verbindingen naar enerzijds de mijnterril, die dienst doet als uitkijkpunt over de omgeving en anderzijds het Nationaal Park Hoge Kempen.

Verder vraagt de gemeente aan de provincie om de Value Retail te schrappen als kleinhandelszone type IV. De detailhandel op deze site moet steeds onderdeel uitmaken van het regionaal toeristisch-recreatief project, en niet als handelsconcentratie (die concurrentie aandoet aan het eigen gemeentelijk kleinhandelsapparaat.

Het GRS bepaalt verder dat het handelscentrum in Maasmechelen wordt uitgebouwd en versterkt op het niveau van het kleinstedelijk gebied met een regionaal hinterland voor het zuidelijk Maasland door de concentraties in Eisden (Pauwengraaf en M2).

5 Lopende planningsprocessen en beleidscontext

5.1 Masterplan Nationaal Park Hoge Kempen

In oktober 2001 werd het Masterplan voor het Nationaal park Hoge Kempen afgerond. Het Nationaal Park Hoge Kempen betreft een aaneengesloten gebied van heide en vennen van bijna 5000 ha.

Het masterplan stelt dat elke ingreep of activiteit op de voormalig steenkoolmijnsite dient zo minimaal mogelijk effect te hebben op het nationaal park.

De Bipool Eisden – Lanklaar wordt gezien als de belangrijkste toegangspoort voor het Nationaal Park. Dit gebied grenst aan de perimeter van het nationaal park en heeft zeer grote potenties voor nieuwe projecten die perfect kunnen aansluiten bij de expliciete doelstellingen van het Masterplan, met name: draagvlakverbreding, permanente communicatie, vorming en educatie, bevordering van natuurgericht toerisme en mogelijkheden voor publiek private samenwerking. Voor het ex-Center Parcs – terrein wordt gekozen voor een bezoekerscentrum met aansluitend een veldstudiecentrum en ruime hoogkwalitatieve verblijfsaccommodatie.

5.2 Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen

De Provincie Limburg startte in het voorjaar 2004 met de voorbereidende fase van de afbakening van de kleinstedelijke gebieden. Het planningsproces verliep in overleg met de gemeenten. De voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd afgerond in mei 2005. Begin 2009 werd de procedure tot opmaak van het eigenlijke RUP van de afbakening opgestart met de nota voor publieke consultatie (terinzagelegging 2/6/2009 – 1/7/2009). De richtlijnen dateren van 30 november 2009. Het plan-MER is goedgekeurd op 4 maart 2011. De plenaire vergadering over het voorontwerp van provinciaal RUP is gepland in september 2011.

In deze afbakening verhoudt het mijnterrein Eisden zich tot het kleinstedelijk gebied in het volgende kader.

Complementariteit wordt nagestreefd voor de verschillende stedelijke centra van Maasmechelen (bipolaire structuur), zijnde enerzijds een recreatieve en commerciële rol voor de pool Eisden en anderzijds bedrijvigheid en een administratieve en logistieke rol voor de pool Mechelen-aan-de-Maas. Hoogdynamische stedelijke functies worden gebundeld: economische en logistieke functies in Mechelen-aan-de-Maas, recreatieve functies in Eisden (o.a. hoge diversiteit aan koopmilieus, uitbreiden en diversifiëren van leisure en ontspanningsmogelijkheden). Wat betreft de uitbouw van het commercieel handelsapparaat van (boven)lokaal en kleinstedelijk niveau wordt vnl. ingezet op een versterking van Pauwengraaf en omgeving (incl. M2, Koninginnelaan).

Hieruit kan afgeleid worden dat de functies die op het mijnterrein in Eisden ingeplant worden, niet concurrerend mogen werken, noch de kernversterking mogen uithollen, maar wel complementair moeten zijn. Binnen de functionele structuur van Maasmechelen kunnen voornamelijk recreatieve functies (leisure met mogelijk hoogdynamisch karakter) aanvaard worden op het mijnterrein. Wat betreft het handelsgegeven moet het gaan om een specifiek aanvullend aanbod (fun-shopping, voorzieningen met een zekere ruimtebehoefte en/of in exclusieve sfeer, outlet,...). Enkel op die manier kan er een optimale afstemming met en versterking van het kleinstedelijk gebied plaatsvinden.

De studie besluit dat het bestaande gebied op het gewestplan voor stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen binnen de afbakening.

5.3 Distributieplanologisch onderzoek van de kleinhandel in Limburg (provincie Limburg, 2008)

In opdracht van de deputatie van de provincie Limburg heeft studiebureau BRO een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van een provinciale detailhandelsvisie. Op basis van een inventarisatie van het commercieel aanbod op provinciaal niveau en per gemeente (deel 1) en het onderzoek naar de vraagzijde d.m.v. grootschalig consumentenonderzoek naar o.a. kooporiëntatie, koopvlucht, koopgedrag en motieven (deel 2) werd een visie en instrumentarium opgesteld (deel 3) die de beleidsrichting schetst die de provincie wenst aan te houden m.b.t. het te voeren detailhandelsbeleid en die kansen en perspectieven moet bieden op provinciale, regionale en lokale schaal om de voorzieningenstructuur in Limburg verder te ondersteunen.

Belangrijke overweging in de studie is dat de complementariteit voor detailhandel onder meer gezien moet worden in een aanvaardbaar en noodzakelijk evenwicht tussen binnenstedelijke of kerngebonden voorzieningen enerzijds en perifeer aanbod anderzijds. In de huidige context van detailhandel dienen immers alle bestaande of verwachte aanbodsvormen getoetst te worden aan hun wenselijkheid en haalbaarheid om te komen tot een volledig aanbod voor verschillende doelgroepen.

Uit de studie blijken o.a. volgende relevante gegevens:

- Naar omvang van het winkelaanbod staat Maasmechelen op een 4de plaats in Limburg, na Hasselt, Genk en Sint-Truiden en vóór Lommel, Tongeren en Peer. Wat betreft winkelgebieden met geconcentreerd aanbod winkelvestigingen telt Maasmechelen 3 winkelconcentraties bij de eerste 25 winkelgebieden in Limburg (nl. Centrum Eisden, Maasmechelen Village, M2 Shopping Center).
- In de kleinhandelsstructuur van de provincie Limburg wordt het centrum van Eisden gekenmerkt als een regionaal verzorgend centrum. M2 Shopping Center in Maasmechelen valt onder grootschalige kleinhandelsconcentraties (planmatig opgezette clusters, opgebouwd volgens één bepaald concept). Maasmechelen Village wordt gekenmerkt als bijzondere kleinhandelsconcentratie (uniek en als enige in Limburg).

Als relevante trends en ontwikkelingen wordt o.a. het volgende aangegeven:

- Met de toegenomen mobiliteit wordt het referentiekader van de consument groter. Als gevolg daarvan neemt de concurrentie tussen winkelgebieden toe en dringt profilering op regionaal niveau zich op (nadruk op onderscheidend vermogen). Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting en uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden daardoor belangrijker. Het belang van een goede autobereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid neemt eveneens verder toe (no parking, no business).
- Aspecten als 'beleving' worden steeds belangrijker. Een juiste mix van retail en leisure in winkelgebieden leidt tot synergie. Het imago en de aantrekkingskracht van het winkelgebied worden versterkt. Het herhalingsbezoek in dergelijke winkelgebieden is bovengemiddeld. Een ontwikkeling van integratie van kleinhandel, horeca, vermaak, vrijetijdsconcepten is gericht op het verlengen van de verblijfsduur, het realiseren van meer toegevoegde waarde en biedt kansen om het onderscheidend vermogen te vergroten.
- De kleinhandel reageert op de veranderende consument met schaalvergroting, specialisering en filialisering. Daarnaast komen nieuwe elementen van leisure en retailconcepten op (bijv. Maasmechelen Village). Lifestyle concepten en themaconcentraties doen hun intrede en zoeken passende locaties.

Het samenspel van vraag en aanbod moet zorgen voor een evenwichtige detailhandelsstructuur waarin de onderlinge complementariteit tussen de verschillende typen van winkelgebieden verder wordt versterkt. Immers, afhankelijk van de

bezoekmotieven (boodschappen doen, vergelijkend/recreatief winkelen, funshoppen, runshoppen,...) zoekt de consument andere (complementaire) winkelgebieden op (met hun eigen ruimtelijke ligging, vereisten en voorkomen).

In de studie worden verschillende aanbodsvormen onderscheiden:

- (regionale) shoppingcentra (bijv. Wijnegem, Mosae Forum Maastricht, Waasland Shopping Sint-Niklaas)
- Factory Outlet Centra (bijv. Maasmechelen Village, Designer Outlet Roermond, Ardennes Outlet Center Verviers)
- Retailparken (geconcentreerde groep grotere winkels met gezamenlijke ruime parkeermogelijkheden, bijv. Kuringersteenweg Hasselt, Hasseltweg Genk, Buitensingel Lommel)
- Thematische centra: woonboulevards (bijv. Heerlen, Peer), leisureboulevard, sportcenters (bijv. ontwikkeling van voetbalstadions, try&buy-conceptstores)
- Hypermarkten/grootschalige winkels (bijv. Makro, Ikea, Morres meubelen, Molecule).
- Traffic locaties (stationslocaties, benzinestations, ziekenhuizen, scholengemeenschappen).

Wat opvalt in het distributieplanologisch onderzoek is dat Maasmechelen Village als Outlet Shopping Center benaderd wordt als een unieke, solitaire voorziening en een specifieke, afzonderlijke categorie (zonder evenknie in Limburg).

Er wordt tevens een overzicht gegeven van diverse plannen en initiatieven in Limburg op vlak van handelsontwikkeling. De relevante ontwikkelingen die aangeduid worden zijn bijv. het gebied rondom het gemeentehuis van Maasmechelen, de uitbreiding van M2 Shopping Center, de ontwikkeling van een sportboulevard rond het voetbalstadion van KRC Genk en het mijnterrein Beringen met ruimte voor thematische detailhandel.

Hieronder worden samengevat een aantal relevante (niet-limitatieve) elementen van de provinciale visie op detailhandel uit de studie aangehaald:

- De visie is gebouwd op de hiërarchie tussen steden, hun centra en de verzorgingsfunctie daarvan. Hierin worden Hasselt en Genk beschouwd als provinciaal verzorgend, Tongeren en Sint-Truiden als bovenregionaal verzorgend en Maasmechelen en de andere kleinstedelijke gebieden als regionaal verzorgend. Deze indeling mag niet als star gegeven beschouwd worden en moet open staan voor dynamiek. In de centra met een regionale verzorgingsfunctie moet ingezet worden op de vestiging van functies die regionaal verzorgend zijn. Daarbij dient veel aandacht uit te gaan naar de multifunctionaliteit en de onderscheidende kwaliteiten van de centra. Nieuwe ontwikkelingen in deze centra dienen te passen binnen het profiel van deze centra en mogen niet concurrerend zijn voor de binnenstad van Hasselt.
- Op vlak van detailhandel wil de provincie zoveel mogelijk ruimte bieden aan vernieuwende initiatieven, zeker wanneer die voortkomen uit nieuwe behoeften vanuit de consument, nadrukkelijker inspelen op wijzigingen in consumentengedrag en zullen leiden tot provinciegrensoverschrijdende koopstromen. Hierbij wel bewust van de mogelijke nadelen die dat met zich kan meebrengen ten koste van het lokale voorzieningenniveau en het kleinschalig ondernemerschap. Er moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden tussen het economisch belang, het ruimtelijk belang en het belang van de consument.
- Er wordt ingezet om te streven naar verdere concentratie en versterking van binnenstedelijke centra en op een ruimtelijke concentratie van voorzieningen in de periferie. Concentratie van voorzieningen biedt zowel economische als ruimtelijke voordelen.
- Om tegengewicht te bieden aan de ontwikkelingen buiten Limburg (bijv. Maastricht, Heerlen, Eindhoven, Luik,...) zullen ook in de provincie Limburg de noodzakelijke versterkingen en vernieuwingen in de kleinhandelsstructuur moeten plaatsvinden. Limburg wil in de toekomst kunnen beschikken over nieuwe, onderscheidende vormen van aanbod die het kleinhandelsaanbod

meer kleur geven en een bovenprovinciale aantrekkingskracht hebben om ook in de Vlaamse detailhandelsstructuur een rol van betekenis te spelen.

- Prioriteit wordt gelegd bij de versterking van de centrale handelscentra. Dat wil echter niet zeggen dat buiten deze handelscentra geen uitbreidingen meer mogen plaatsvinden. Voor de vestiging van winkels komen diverse locaties in aanmerking, gebaseerd op de bezoekmotieven van de consument (vergelijkend en recreatief winkelen in binnenstedelijke centra, boodschappen doen in de dorpen en wijken van grotere gemeenten, doelgericht winkelen op perifere locaties zoals baanwinkels en retailparken).
- Verdere uitbreiding van het aantal baanwinkels moet beperkt blijven en is niet gewenst. Hetzelfde geldt voor verspreid liggende solitaire winkels. Retailparken kunnen bijdragen aan het concentreren en professionaliseren van baanwinkels en de versterking van de regionale kleinhandelsstructuur en kunnen gerealiseerd worden onder bepaalde voorwaarden (bijv. verplaatsing bestaand aanbod, complementariteit met binnenstedelijke centra door minimale oppervlakte vast te leggen, geen verstoring op kleinhandelsstructuur en voorzieningenniveau, beperkte en verspreide realisatie in Limburg).
- Uitbreidingen van het kleinhandelsapparaat en nieuwe aanbodsvormen (andere dan binnenstedelijke centra, baanwinkels en retailparken) kunnen aan de kleinhandelsstructuur toegevoegd en gefaciliteerd worden wanneer deze een wezenlijke bijdrage leveren aan het up-to-date houden van de kleinhandelsstructuur in de verschillende regio's in Limburg, inspelen op het koopgedrag en verlangens van de consument, vernieuwend zijn, niet ten koste gaan van het voorzieningenniveau in de gemeenten en die de concurrentiepositie van Limburg versterken. Er moet een zorgvuldige afweging gebeuren of de nieuwe aanbodsvormen (bijv. factory outlet centra, themacentra) geen verstoring of bedreiging vormen van de kleinhandelsstructuur. Terzake wordt gesteld dat:
    - Factory Outlet Centra zich onderscheiden door hun specifieke aanbod en geen gewoon winkelcentrum zijn (grote aantrekkingskracht en marktgebied). Over de impact op traditionele winkelgebieden bestaat veel discussie. Afhankelijk van de locatie (aansluitend aan een winkelgebied of solitair gelegen) is er in min of meerdere mate sprake van negatieve of positieve omzeteffecten. De provincie Limburg is met 1 inplanting van een FOC voldoende voorzien.
    - Themacentra met een zeer specialistisch aanbod van winkels en aanvullende voorzieningen, op goed bereikbare locaties aan de rand van steden hebben weinig of geen negatieve invloed op de traditionele winkelstructuur. Wat betreft mogelijke locaties voor themacentra komen alleen die gemeenten in aanmerking die een provinciale, bovenregionale of regionale verzorgingsfunctie hebben. Op het gebied van sport en vrije tijd komt thematisering voor in zgn. sportboulevards met clustering van sport- en vrijetijdsvoorzieningen zowel op het gebied van horeca, leisure en gethematiseerde detailhandel (bijv. Herenveen in Nederland en de gewenste ontwikkeling bij voetbalstadion KRC Genk). Niet-themagelieerde detailhandel op sport- en vrijetijdsboulevards moet voorkomen worden ongeacht de financiële redenen. Een scherp geformuleerde lijst van toegestane en niet-toegestane branches is noodzakelijk om te voorkomen dat er zich geen ongewenste ontwikkelingen voordoen. Het aantal sportboulevards moet vanwege het specifieke karakter beperkt blijven tot 3 en regionaal gespreid worden in Limburg.

Tot slot kan aangehaald worden dat het provinciaal kleinhandelsbeleid er op gericht moet zijn om de bestaande ruimtelijke, maatschappelijke en functionele weefsels (van de steden en centra) voldoende te versterken zonder evenwel de marktdynamiek en commerciële realiteit te verloochenen. Om koopbinding en koopattractie te kunnen verhogen, dient de bestaande structuur te worden versterkt met vernieuwende en nieuwe concepten (bijv. Factory Outlet Center Maasmechelen). De provincie moet een (pro)-actieve, adviserende en best coördinerende rol spelen om de bestaande detailhandelsstructuur op de best mogelijke manier te versterken en er voor te zorgen dat de uniciteit van het Limburgs aanbod wordt aangescherpt. Concepten rond lifestyle, sport, leisure en toerisme ogen vaak veelbelovend maar in de uitwerking blijkt het vaak een moeilijker verhaal. Het ruimtelijk kader voor deze formules of concepten is wel aanwezig maar vaak ontbreekt inzicht in de economische en structurele wenselijkheid van deze zaken. Welk concept draagt het meest bij tot kruisbestuiving met andere functies en verhoogt zo de belevingswaarde voor de stad

en de provincie? Welke formule heeft dermate bovenregionale impact dat een Limburgs filiaal niet mag ontbreken, dat de toevloeiing van nieuwe klanten in Limburg het verlies aan klanten van bestaande handelszaken overtreft? Een goed voorbeeld hiervan is het Factory Outlet Center. Het zoeken van relaties met toeristische en leisure-gerelateerde activiteiten heeft de bedoeling om de commerciële slagkracht van het FOC-concept veilig te stellen.

5.4 Onderzoek naar ontwikkeling retail op terreinen NV Mijnen te Maasmechelen (ABM, juni 2009)

Studiebureau ABM (Adviesbureau voor Marketing en Onderzoek) heeft in opdracht van de eigenaar van de gronden in deelgebied Eisden (NV Mijnen) een verkennend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de toekomstgerichte verdere invulling detailhandel op hun terreinen te Maasmechelen (eindrapport juni 2009).

Het onderzoek omvat de algemene en commerciële positionering van Maasmechelen, de benadering en de analyse van het marktgebied, de situering en functiebeschrijving van de bestaande handelsstructuur in streekperspectief, de weergave van algemene trends in detailhandel, de formulering van de doelstelling tot handelsontwikkeling en de omvatting van de economische en ruimtelijke ontwikkeling voor detailhandel.

Uit de studie blijken o.a. volgende relevante gegevens:

- Van alle kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau heeft Maasmechelen het grootste aantal inwoners.
- De koopbinding in Maasmechelen ligt hoger dan gemiddeld in andere kleinstedelijke centra van provinciaal niveau. Daardoor is ook de koopvlucht beperkt. De voornaamste centra in Limburg met invloed op Maasmechelen zijn Genk en Hasselt.
- De netto handelsoppervlakte voor Maasmechelen wordt ingeschat op 120.000m².
- In een commerciële hiërarchie van stedelijke centra in Limburg staat Maasmechelen, na het regionaalstedelijk gebied Hasselt en Genk, op gelijk niveau met Tongeren, Sint-Truiden en Lommel. De andere kleinstedelijke gebieden in Limburg (zoals aangeduid in de ruimtelijke structuurplannen) zijn van een lager commercieel niveau.
- Het marktgebied van de site aan de Factory Outlet bedraagt een bereik van ca. 80km. Gelet op het specifieke karakter is er uiteraard nog een cliënteel dat van buiten dit gebied afkomstig is.
- De handelsontwikkeling van Maasmechelen van de afgelopen 10 jaar heeft er voor gezorgd dat de commerciële uitstraling sterk is toegenomen, niet zozeer vanwege de reguliere handel, dan wel vanwege de winkelconcepten van Fashion Point, M2 en Value Retail.

Als relevante trend wordt aangegeven dat de consument vaker zoekt naar vormen van vrijetijdsinvulling waar een gecombineerde actie ontstaat van diverse voorzieningen (horeca, shoppen, ontspannen,...). Dit verhoogt ook de verwachting van een aangepaste (aankoop)omgeving op het vlak van bereikbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid, parking, inrichting openbaar domein, winkelinrichting, verweving van functies. Nieuwe aanbieders zetten steeds minder een specifiek product voor een nauwkeurig omschreven doelgroep in de markt, maar veeleer een bepaalde beleving, een bepaald gevoel, opgeroepen bij een groep met min of meer gelijkwaardig referentiekader (lifestyle met vervlechting tussen detailhandel, horeca en dienstverlening). Sterke voorwaarden aan de vermenging van leisure en detailhandel zijn een permanente drang naar vernieuwing en een dynamisch volgehouden communicatie.

Op basis van de gedane vaststellingen in het onderzoek wordt overwogen tot de benadering van een **thematisch concept van detailhandel**, mede gelet op de bestaande en geplande omgevingsfactoren (Outlet Center, Euroscoop, NPHK, verblijfstoerisme,

fietsroutenetwerk, sportacademie, Kunstacademie, waterwegen,...). De terreinen bieden een mogelijkheid tot de **ontwikkeling van een recreatief-sportief gebied**, een thematische gespecialiseerde detailhandel.

Op basis van de dynamiek van het marktgebied (bevolkingsstructuur, inkomen, evolutie, trends) wordt de omvang van het bestedingsvermogen berekend. Dit wordt daarna specifiek bepaald voor de productgroepen die passen binnen het thematisch concept van recreatie en sport:

- gezonde voeding
- producten voor lichaamsverzorging
- sportkleding en –schoeisel: fietsen, reizen, paardensport,...
- outdoor-artikelen: sport, camping, lectuur,...
- tweewielers.

Op basis van de markpotentie in de productgroepen die behoren tot voorliggende optie, wordt geconcludeerd dat de behoefte voor de projectsite een **netto handelsoppervlakte van 18.800m² bedraagt** (dit is excl. horeca, dienstverlenende activiteiten en openbare ruimtes). Hierbij gelden nog volgende bedenkingen:

- Voor de toewijzing van de marktpotentie van dit thematisch aanbod wordt de commerciële hiërarchie van de stedelijke centra gerespecteerd. Bij de berekening van de ontwikkeling voor Maasmechelen werd, voor de vooropgestelde sectoren, de verdere ontwikkeling van Hasselt en Genk gevrijwaard, waardoor de invulling in Maasmechelen (met de vooropgestelde eigenheid) ook als complementair aan het regionaalstedelijk gebied kan worden beschouwd.
- De 'branchering' en het thematisch concept is complementair aan de reguliere handel in Maasmechelen. Deze complementariteit dient evenwel, in de fase van realisatie, onder controle gehouden te worden om te vermijden dat inhoudelijk wordt afgeweken van het vooropgestelde concept.

5.5 Oppervlaktedelfstoffenwinning

Ingevolge het Grinddecreet (1993) diende alle grindwinning in de zgn. "Limburgse grindgemeenten" (o.m. Dilsen-Stokkem en Maasmechelen) in 2006 definitief stopgezet te worden. Gezien de grindwinning de voorziene ontginningshoeveelheden niet realiseerde vóór eind 2005 en gezien een versnelde ontginning marktechnisch niet was aangewezen, werd via wijzigingen op het decreet de werking van het oorspronkelijk grinddecreet verlengd en bijgestuurd. Tegelijkertijd werd de Vlaamse minister, bevoegd voor de natuurlijke rijkdommen, ermee gelast om in overleg met de provincie Limburg, de grindgemeenten en andere betrokkenen na te gaan of er eventueel een maatschappelijk draagvlak aanwezig is voor verdere grindwinning na afronding van het Grinddecreet, dit in overleg met alle betrokken partijen.

In de Wijziging van het Grinddecreet van 15 juli 2005 worden de aanvankelijk voorziene grindquota aan de sector toegekend en wordt mogelijk gemaakt dat de hiervoor noodzakelijke ontginningsterreinen worden aangeduid. Grindwinning als nevenproductie samen met onderliggend kwartszand staat maatschappelijk minder ter discussie, zodat deze grindwinning verder kan worden toegelaten.

In de groeve Vulex is de grindwinning reeds jaren geleden volledig beëindigd. Enkel een geringe zandwinning werd er nadien nog overwogen.[3]

Anderzijds werd in het kader van het Reconversieplan Limburg op de gronden gelegen op de oude mijnterreinen een bungalowpark voorzien. De NV Maasland Groefuitbating, eigenaar van deze gronden, werd in dit kader begin jaren '90 door 'Center Parcs' uitgekocht. Tegelijkertijd werd in een overeenkomst een compensatie, door toewijzing door de overheid van een alternatief terrein, geregeld. De NV Maasland Groefuitbating kreeg binnen het kader van het grinddecreet een grindquotum toegewezen. Deze compensatie werd ter discussie gesteld maar uiteindelijk werd er een dadingsovereenkomst afgesloten.

Beide gebieden kunnen bijgevolg voor de grindwinning als afgesloten beschouwd worden.

De groeve Vulex werd, na een gedwongen openbare verkoop, bij notariële akte van 27 mei 2010 verkocht aan NV Mijnen[4].

5.6 Streefbeeld N75

De Boslaan (N75) grenst in het noorden aan het plangebied en is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als primaire weg type II. Bijgevolg is een bouwvrije strook van 30 m van toepassing, gemeten vanuit de as van de weg.

Voor de volledige N75 werd een streefbeeld opgesteld (conform verklaard in juni 2005).

In het streefbeeld van de N75 (primaire weg type II) is geopteerd om een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te verbeteren, een vlotte doorstroming te realiseren en te voorzien in een goede ontsluiting van een aantal belendende gebieden (zijnde industrieterrein Lanklaar, industrieterrein Rotem, te ontwikkelen hoofdtoegangspoort tot het NPHK). Hiertoe werden 3 rotondes voorgesteld, respectievelijk ter hoogte van Teutelberg/toegang NPHK, Pannenhuisstraat en Siemenslaan.

In het kader van het 3V-project ("Veilig Verkeer Vlaanderen" = project voor wegwerken van prioritaire zwarte punten met ook bijhorend financieringsprogramma) is de provinciale auditcommissie d.d. 28/03/2006 akkoord gegaan met de plaatsing van twee rotondes, één aan de Pannenhuisstraat en één aan de Siemenslaan.

Gelet op de ontwikkelingen van de voorbereiding van verblijfsrecreatiepark aan de hoofdtoegangspoort NPHK, is de provinciale auditcommissie d.d. 24/03/2009 principieel akkoord gegaan om in kader van het 3V-project in eerste fase 2 rotondes aan te leggen, zijnde de rotonde Siemenslaan en de rotonde toegang NPHK. De rotonde NPHK wordt prioritair aangelegd t.o.v. de rotonde aan de Pannenhuisstraat (daar wordt de middenberm i.k.v. verkeersveiligheid en 3V-project definitief dicht gemaakt -> rechts in/rechts uit).

[3] De eigenaar van Vulex heeft een milieuvergunningsaanvraag ingediend met de vraag tot volledige opvulling van de plas (2.500.000 m³). Die aanvraag heeft de deputatie op 20/08/2009 grotendeels geweigerd. Door de deputatie werd een heel beperkte, verplichte opvulling/aanvulling vergund (185.000 m³ van de noordelijke en westelijke over van de plas i.k.v. veiligheid (herstelmaatregelen i.v.m. beschermstroken en oeverhellingen). In de beroepsprocedure hierna heeft de Vlaams minister van Leefmilieu d.d. 23/04/2010 de beslissing van de deputatie vernietigd en o.a. wel een vergunning afgeleverd voor het opvullen van de beschikbare opvulcapaciteit van de groeve met niet-verontreinigde grond tot niveau -2 meter onder het waterpeil.

[4] De notariële verkoop wordt thans nog gecontesteerd door Vulex bvba.

5.7 Spartacusplan De Lijn Limburg

Met het Spartacusplan wil De Lijn in Limburg een forse reizigersgroei bereiken door de kwaliteit van het openbaar vervoer op te trekken om een waardevol alternatief te bieden voor de personenwagen.

Er wordt een duidelijke netwerkstructuur uitgewerkt met een knooppunt in "Maasmechelen Leisure Valley".

Voor de sneltramlijn 2 "Hasselt-Genk-Maasmechelen" is een plan-MER in opmaak. De nota publieke consultatie lag ter inzage tot 7 juli 2009. De Richtlijnen dateren van 29 oktober 2009. Het zal in dit planningsproces zijn dat de tracékeuze zal worden gemaakt, ter hoogte van Maasmechelen. Uit de richtlijnen (Richtlijnen MER Spartacus Lijn 2: Hasselt-Maasmechelen, 27 oktober 2009) en uit de publieke consultatie volgt dat uiteindelijk 4 tracéalternatieven dienen te worden onderzocht op hun technische haalbaarheid en desgevallend op hun milieueffecten.

- Het eerste tracé loopt via de N75 en langs de Nijverheidslaan en Bekaertlaan, oostzijde van het plangebied.
- Het tweede tracé loopt via de N75 tot net voor het industrieterrein van Lanklaar "Teutelberg". Hier zal door AWV een rotonde worden aangelegd, waarop een nieuw aan te leggen weg als ontsluiting voor het Nationaal Park Hoge Kempen komt. De sneltram kan hier samen met de nieuwe weg zuidwaarts afdraaien en vervolgens de contour van het industrieterrein volgen tot aan de Vilverstraat. Daarna buigt hij af richting Zuid- Willemsvaart en volgt de Zetellaan.
- Het derde tracé volgt in eerste instantie ook de N75, maar slaat nog iets vroeger af dan de eerste variant en neemt een bocht. Daarna vervolgt het tracé zijn pad tot aan de kruising van de Koninginnelaan/Zetellaan, waarna het via de Koninginnelaan de Bloemenlaan bereikt en zo een aansluiting maakt met de N78. Op dit tracé worden haltes voorzien aan de Mijnterreinen en de Bloemenlaan.
- Het vierde tracé volgt het vroegere kolenspoor en volgt dan de zuidelijke wegontsluiting van het plangebied.

De vier tracés staan aangeduid op figuur 11. Mogelijk wordt er nog een 5de tracé-alternatief langsheen de E314 toegevoegd, eventueel in een nieuw plan-MER-proces.

Het definitieve tracé van De Lijn uiteindelijk zal worden overgenomen worden in het daartoe geëigende gewestelijk RUP.

5.8 Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Toeristisch-recreatieve as Hoeveweg (Dilsen-Stokkem)

De gemeente Dilsen-Stokkem is in uitvoering van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan begin 2009 gestart met de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de Hoeveweg, vanaf het station van As tot aan de N78 in Lanklaar. De Hoeveweg doorkruist het plangebied van de bipool Eisden-Lanklaar.

De procedure voor de opmaak van het RUP is lopende. Het plan-MER is goedgekeurd op 22 december 2010. Het ontwerp-RUP is op 14 april 2011 door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 16 mei 2011 tot en met 14 juli 2011.

Door de opmaak van het RUP is het de bedoeling om het toeristisch-recreatief fietsroutenetwerk te versterken i.f.v. de identiteit van de omgeving (ruimtelijke schakel tussen 2 toegangspoorten van het NPHK), een aangename en veilige fietsverbinding met een hoge belevingswaarde te ontwikkelen en een geslaagde landschappelijke inpassing te realiseren, rekening houdend met de aanliggende recreatieve clusters en ecologische waarde rondom de Hoeveweg. De realisatie van het plan resulteert in de aanleg van een

verhard fietspad (daar waar momenteel nog geen verharding aanwezig is) en de bouw van een fietsersbrug om het niveauverschil van de steilrand van het Kempisch Plateau te overbruggen.

Het opzet is om een deel van het RUP als een overlay te voorzien over de bestaande bestemmingen met aanduiding van het mogelijk te volgen tracé voor de toeristisch-recreatieve as. Hierbij worden de juridisch vastgelegde onderliggende bestemmingen behouden. Een tweede luik van het RUP gaat om de bestemming te regelen voor de Litzberg aan de rand van het Kempisch Plateau (hostellerie, feestzaal, taverne), momenteel gelegen in natuurgebied.

6 Knelpunten en potenties

Het gebied Bipool Eisden-Lanklaar wordt gevormd door de voormalige mijnterreinen in Eisden en het "Ex-Center Parcs" gebied in Lanklaar. Deze gebieden liggen in de toeristisch-recreatieve gemeenten type I, Maasmechelen en Dilsen-Stokkem.

Het gebied heeft door zijn ligging en door zijn aard zeer grote potenties voor nieuwe projecten met verschillende functies waaronder de toeristisch-recreatieve functie beleidsmatig centraal wordt geplaatst. Deze potenties werden en worden nog steeds door verschillende openbare en private initiatiefnemers aangegrepen om projecten voor te stellen.

Boven op het feit dat een geïntegreerde gebiedsgerichte benadering voor het totale terrein algemeen ontbreekt, worden vanuit het planningsperspectief een aantal knelpunten vastgesteld, die een harmonieuze ontwikkeling van het gebied bemoeilijken:

- de sterke adhoc benadering die tot nog toe werd gehanteerd bij de herinvulling
- latente conflicten tussen de voorstellen voor een hardere invulling en deze voor een meer natuurgerichte invulling
- de onafgewerkte zone voor stedelijke ontwikkeling en de uitbouw van de industriezone die slechts een smalle open-ruimte corridor vrijlaten ter hoogte van de Zuid-Willemsvaart
- het ontbreken van een duidelijke ontsluiting vanuit noordelijke richting en verbindingen met het openbaar vervoer

7 Visie en ruimtelijk concept

7.1 Visie

De site waarover deze studie handelt, is een unieke plek. Na een lange geschiedenis van steenkoolontginning (één eeuw lang), de sluiting van de mijn in 1988 en de daaropvolgende grindexploitatie is de plek getransformeerd tot een door mensenhanden gemodelleerd woest natuurlandschap van hoge terrils met adembenemende vergezichten, idyllische waterplassen en bossen ("wuthering heights"), het voorgeborchte tot het achtergelegen "echte" natuurlandschap van het Nationaal Park Hoge Kempen. De plek kent zijn weerga niet elders in Vlaanderen, maar zit anderzijds geprangd tussen de tuinwijk van Eisden en industrieterrein van Lanklaar.

De uniciteit van de site moet bewaard blijven door haar als een eenheid te benaderen en niet te segmenteren in enkele ontwikkelbare stukken. Door een aantal weldoordachte ingrepen moet het toegankelijk worden voor iedereen. Het moet in de eerste plaats benaderd worden als een toeristisch-recreatief gebied (Toeristisch Hefboomproject en Toeristisch-recreatieve hoofdtoegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen) dat veel te bieden heeft, nl.

- Het opnemen van de functie van bezoekerspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen.
- Mogelijkheden creëren om er te verblijven (verblijfstoerisme) en om zich te ontspannen op het terrein zelf, maar ook het landschap buiten het terrein te ontdekken.
- Ondersteunende faciliteiten (leisure, retail/kleinhandel, dagrecreatie en -toerisme) voor de bezoekende toeristen en recreanten, maar ook voor het kleinstedelijk gebied van Maasmechelen en het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland in het bijzonder en voor Belgisch (en Nederlands) Limburg in het algemeen.

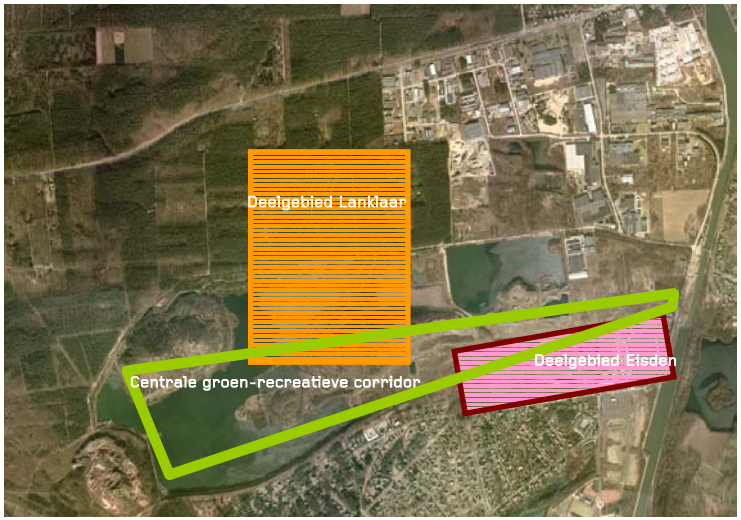
De site past zich in tussen 3 (grensstellende) 'entiteiten':

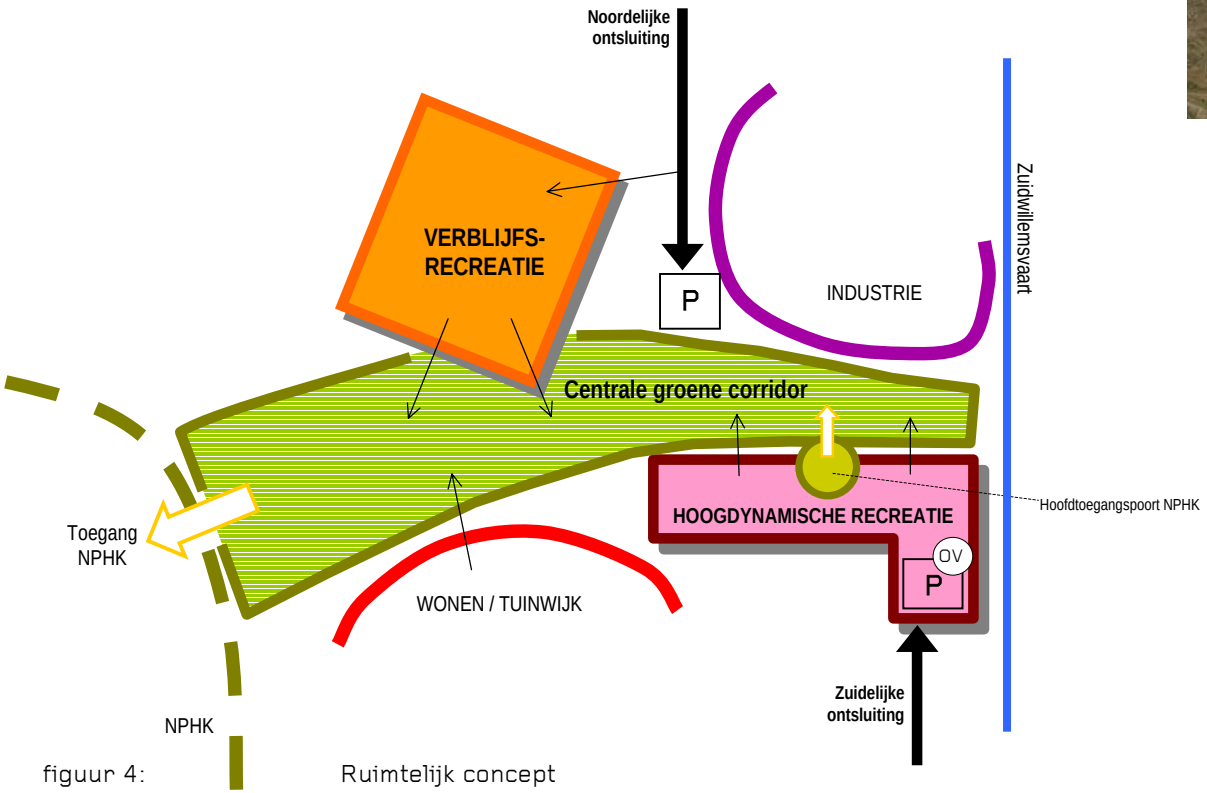
- Nationaal Park Hoge Kempen
- Industrie en KMO-zone Lanklaar
- Eisden Tuinwijk

Globaal kan de site worden opgedeeld in 3 onderdelen:

- centrale groen-recreatieve corridor (toegangsgebied NPHK)
- deelgebied Lanklaar (verblijfsrecreatie)
- deelgebied Eisden (hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving)[5]

De ruimtelijke visie kan als ruimtelijk concept vertaald worden als *"een bipolaire ontwikkeling (verblijfsrecreatie te Lanklaar en hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving te Eisden) met een centrale groen-recreatieve corridor (park en open ruimte) als zowel bindend als scheidend element en als toegangsgebied voor het Nationaal Park Hoge Kempen."*



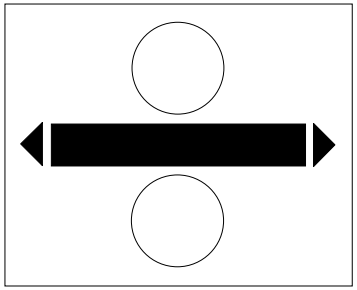


figuur 4: Ruimtelijk concept

[5] Er wordt afgestapt van de term stedelijke ontwikkeling, omdat deze term teveel alludeert naar een hoofdfunctie wonen, terwijl hier de nadruk ligt op recreatie

Hierna worden een aantal conceptelementen verder toegelicht:

Centrale groen-recreatieve corridor (publiek landschappelijke onderlegger)



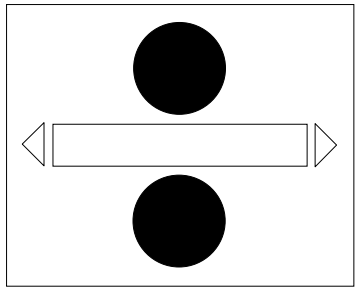
Door de veelheid aan parameters vereist een integrale benadering van de site een sterk, overkoepelend en bindend ruimtelijk verhaal. Het aanwezige landschap heeft alle potenties om die bindende drager te worden.

Een bijzondere beleving van de site en het landschap is een essentiële voorwaarde opdat het gebied z'n bovenlokale en structuurbepalende betekenis kan ontplooien. De schakelfunctie op landschappelijk (Kempens Plateau < > Maasvallei) en toeristisch-recreatief (Mijnstreek < > Maasland) niveau vereist een (gestuurde) doorwaadbaarheid opdat de site zich verankert in een weidser netwerk / grootschaliger verbanden.

Het collectieve karakter van de landschapsbeleving is daarbij van groot belang. Als hoofdtoeganspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen en als toeristisch-recreatief hefboomproject is het belangrijk om een zo groot mogelijke doelgroep zo veel mogelijk te laten ontdekken. De uitgestrektheid van de site moet niet enkel vanuit panoramisch vogelvluchtperspectief geënsceneerd worden. Ze moet door het overwegend publieke karakter van het landschap ook echt aanwezig blijven.

De uitwerking van het globale gebied als hoofdtoegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen vraagt - ook al ligt het niet binnen de effectieve afbakening ervan – om een sterk landschappelijke benadering. Wie naar de hoofdpoort komt, moet ook het gevoel krijgen werkelijk in het Nationaal Park te zijn geweest.
Als onderlegger van de ruimtelijke visie versterkt en stuurt een publiek landschappelijke laag de beleving van deze overweldigende plek. Ze maakt individuele ontwikkelingen ondergeschikt aan de magie die uitgaat van de hele site.

Bipolaire/complementaire ontwikkeling

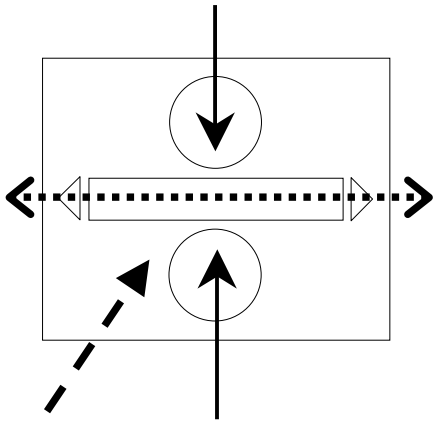


Rondom een ruimtelijk bindende drager is het mogelijk, en voor de site wenselijk, om een grote diversiteit aan ontwikkelingen toe te laten (en te bestendigen). Als ordenend principe moet echter steeds bipolariteit en complementariteit worden gehanteerd.

De ligging binnen het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, de inkleuring op het gewestplan als uitbreidingszone voor stedelijke functies en de aansluiting met bestaande ontwikkelingen motiveren dat projecten en ontwikkelingen in Eisden aan zogenaamd 'hardere' functies plaats zullen bieden. Ze zijn economisch-commercieel-dagrecreatief georiënteerd hetgeen ondersteund wordt door de reeds aanwezige zuidelijke ontsluiting en de voorziene halte van de lightrail. De bestaande pool voor de ontwikkeling van leisure, retail, edutainment en actief ontspannen wordt dus versterkt. Daarnaast is er ook ruimte voor stedelijk wonen en de herbruik van de bestaande mijngebouwen.

Voor zogenaamde 'zachtere recreatieve' functies die voornamelijk gericht zijn op verblijfstoerisme is Lanklaar de aangewezen pool. De Hoeveweg en de voetgangersbrug over de Zuid-Willemsvaart maken immers deel uit van een ruim recreatief netwerk en zijn de toeristische verbinding tussen de Maas en het Nationaal Park Hoge Kempen. Vanuit het bipolariteits- en complementariteitsbeginsel én in het kader van de bestaande juridisch-planologische situatie wordt er resoluut gekozen om elke vorm van verblijfsrecreatie hier te concentreren.

Bipolariteit en complementariteit staan over gemeentelijke grenzen heen ten dienste van levensvatbaarheid. Als alle ontwikkelingen bijdragen aan de kruisbestuiving, overstijgt het geheel de som van de afzonderlijke delen.



Multimodale ontsluiting

Op verschillende schaalniveaus is de doorwaadbaarheid en de bereikbaarheid van de site van cruciaal belang. Een multimodale ontsluiting, doelgroepgericht en qua schaal in verhouding tot z'n draagkracht, is een belangrijke voorwaarde opdat de site alle kansen die ze in zich draagt zou kunnen benutten.

Voor de autogebruiker kan het gebied beschouwd worden als een 'bestemming', het maakt geen deel uit van z'n traject. De reeds aanwezige zuidelijke ontsluiting is zuiver pragmatisch van aard, hetgeen voor de hoogdynamisch westelijke zone geen fundamenteel bezwaar vormt. Ook voor de noordelijke ontsluiting is het aangewezen om de auto zo dicht mogelijk naar de hoogdynamische activiteiten te trekken omdat zij vooral op dagrecreatie zullen georiënteerd zijn. Wel moet er over worden gewaakt dat er geen bovenlokale noord-zuidverbinding ontstaat.

De meest plausibele optie in het lightrailverhaal is de situering van een halte ter hoogte van de Zetellaan (nabij de verkeersaantrekkende stedelijke functies) en ter hoogte van de zuidelijke parkings. Op die manier kan het station steunpunt worden in een globaal netwerk en profiteren de hoogdynamiserende functies van z'n nabijheid. Op die manier kunnen de halte en de aansluitende parkings ook een rol krijgen in het functioneel woon-werk-verkeer (park & rail).

Op toeristisch-recreatief niveau is naast de bestemming ook een gedifferentieerde trajectbeleving van de site aan de orde. Toeristisch-recreatieve trajecten, gericht op voetgangers en fietsers, moeten niet tot áán maar doorheen de site worden gebracht.

Thematisch kan een onderscheid gemaakt worden in

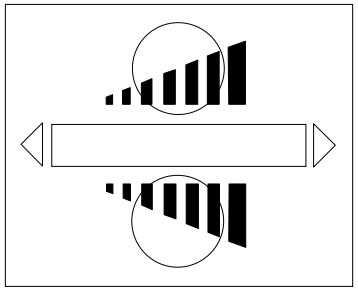
- een (obstakelvrije) route, gericht op de schakelfunctie in een ruim toeristisch-recreatief netwerk en
- een route die de bezoeker naar het Nationaal Park brengt.

Deze thematische benadering kan leidraad zijn bij de verdere uitwerking van de publiek landschappelijke onderlegger. De toeristisch-recreatieve trajecten zijn een uitnodiging, geen keurslijf.

Om de doorwaadbaarheid van het gebied te optimaliseren kan voor informele en kleinschalige verbindingen aangetakt worden op reeds aanwezige lokale trajecten om de site ook op dit schaalniveau in haar ruime omgeving te verankeren.

De veelheid aan trajecten en toegangen vereist bepaalde punten van herkenning en oriëntatie. De aanwezige schachtbokken vormen door hun impact reeds een 'natuurlijke' poort tot de site en zullen in die status bestendigd en versterkt worden. De effectieve toegangen tot het NPHK zullen op subtiele wijze gemarkeerd worden.

Overgang van hoogdynamiserende activiteit naar het NPHK



De poort- en schakelfunctie van het gebied houdt 'overgangen' in. Deze overgangen kunnen vertaald worden in een aantal sequensen, zowel landschappelijk als functioneel.

In het onderzoeksgebied geschiedt er van oost naar west een overgang van een 'gecultiveerd landschap' naar een 'natuurlijk landschap'. Het gecultiveerd landschap staat voor de ontwikkelingen van Maasmechelen Village, Euroscoop, bedrijventerrein Lanklaar, Zuid-Willemsvaart, … . Het wordt gekenmerkt door een grote concentratie aan infrastructuur – in de toekomst nog uit te breiden met de noordelijke ontsluiting, de waarschijnlijke halte van de lightrail en de uitbouw van de passantenhaven – en wordt een

druk knooppunt in een weids recreatief netwerk. Het natuurlijke landschap heeft in het onderzoeksgebied nog een industrieel verleden maar mondt in westelijke richting uit in een natuurpark.

Sequensen in het landschap zorgen voor een geleidelijke en zachte overgang. De publiek landschappelijke onderlegger stuurt de beleving. Het 'gecultiveerd' landschap zal eerder vragen om een kunstmatige hermodellering van het landschap, aan 'natuurlijke' zijde spelen woestheid en weidsheid de hoofdrol.

Ook de ruimtelijk-planologische invulling moet deze sequentiële benadering respecteren: een oostelijke zone voor hoogdynamiserende ontwikkelingen, een overgangszone en een westelijke zone waar enkel laagdynamiserende ontwikkelingen worden toegelaten.
Door in oost-west richting de dynamiseringsgraad van de activiteiten te laten afnemen, worden functionele invulling, schaal en dichtheid afgestemd op de draagkracht en gewenste ruimtelijke beleving van het gebied. Tevens verschuift de nadruk van (stedelijke) dagrecreatie naar landschappelijke en zelfs ecologisch georiënteerde verblijfsrecreatie.

7.2 Rol van de bipool Eisden-Lanklaar binnen de (Eu)regio

Binnen een ruimere regio moet de bipool Eisden-Lanklaar gezien worden in het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland en de Euregio. De voormalige mijngemeente Maasmechelen heeft (na mijnsluiting) zich economisch moeten herprofileren. Nieuwe ontwikkelingen ter sanering en valorisatie van de verlaten mijngronden werden gekaderd in het leisuregebeuren. De potentie van de site overschrijdt het netwerk Maasland. Gezien de unieke situering heeft de bipool Eisden-Lanklaar ook een belangrijke euregionale rol te vervullen. Ze is immers gelegen in en op het snijpunt van de de grensoverschrijdende toeristische netwerken Maasland (noord-zuid-georiënteerd) en Mijnstreek (oost-west-georiënteerd) en is als hoofdtoegangspoort aangeduid voor het enige Nationaal Park in Vlaanderen. De verankering (en bereikbaarheid) binnen deze euregionale context gebeurt via de E314 (incl. de zuidelijke ontsluitingsweg) en in de toekomst via het uit te bouwen openbaar vervoersnetwerk (light-rail, Spartacus). Binnen deze ruimtelijke context, potentie en ambitie is het te verantwoorden dat de functies ter herbestemming van het mijnterrein een zekere uitstraling en (eu)regionaal karakter krijgen. De Bipool Eisden-Lanklaar vormt een aantrekkingspool voor een ruimer, euregionaal hinterhand.

7.3 Onderdelen van het plan en ruimtelijk programma

7.3.1 Centrale groen-recreatieve corridor (landschap)

De centrale groen-recreatieve corridor is een publiek toegankelijk landschap dat als binding dient voor en bereikbaar is vanuit de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden.

Deze centrale groene ruimte is voornamelijk bedoeld als landschapsbelevingsruimte, aankondiging en toegangsgebied ('aanvliegroute') tot het eigenlijke NPHK (binnen de perimeter). Het is een groene 'vallei' (al dan niet kunstmatig verdiept) en kan een 'ruw' en ongerept landschap zijn (zoals momenteel), zonder al te veel landschapsinrichting. In bepaalde zones (bijvoorbeeld bij beperkte breedte of in de omgeving van of als buitenruimte bij gebouwen) kan de groene ruimte ook 'artificieel' gemodelleerd en ingericht worden als parkachtige omgeving. De corridor is een aaneenschakeling van verbredingen en perspectieven. De ruimtelijke kwaliteit van de corridor is cruciaal en moet te allen tijde bewaakt en gegarandeerd worden.

In de corridor moeten de landschappelijke perspectieven bewaakt en zo nodig uitgewerkt worden (bijv. aanplantingen i.f.v. gewenste perspectieven). De onafgewerkte achtergevel van Maasmechelen Village moet worden weggewerkt.

De corridor is ook bedoeld als zacht-recreatieve ruimte (wandelen, fietsen,...). Er dient specifieke aandacht te zijn voor de aanleg en aansluiting van fiets- en wandelpaden in de corridor in relatie met de langzaam-verkeers-trajecten en regionale toeristisch-recreatieve assen in de directe omgeving, bijv. Hoeveweg (oost-west-route), de Zuid-Willemsvaart (noord-zuid-route) of andere lokale verbindingen (bijv. Koninginnelaan, Zetellaan).

De eventuele kruisingen van de corridor met wegen of paden moeten ruimtelijk, landschappelijk en verkeersveilig goed uitgewerkt worden (voor intensieve wegen indien mogelijk en haalbaar met ongelijkgrondse kruisingen).

De oostelijke zijde van 'lange terril' is vanuit deze corridor publiek toegankelijk. Op de top van de terril kan een uitzichtspunt gerealiseerd worden (evt. gematerialiseerd via een baken, kunstwerk, landmark, infopanelen,...). De 'dubbele terril' zal als groene heuvel visueel mee bepalend zijn vanuit het publieke gebied. De 'rode terril' kan beschouwd worden als effectief onderdeel van het NPHK (gelegen binnen de perimeter) en vormt zo een belangrijk en cruciaal schakelpunt tussen de site en het NPHK. Het is daarom aangewezen om de 'rode terril' landschappelijk, visueel en ruimtelijk volwaardig mee op te nemen in de centrale corridor en zonodig de nodige initiatieven hiertoe te nemen (bijv. landschappelijke herwaardering, aanvulling).

De locatie van de Vulex-plas heeft een waardevolle visueel-landschappelijke functie binnen de centrale groen-recreatieve corridor en vormt op die manier een soort overgangsruimte (buffering door afstand) naar het bedrijventerrein toe. Mogelijk kunnen de randen en de modulatie van de plas beter afgewerkt worden (naar veiligheid en ecologische waarden,...) en kunnen reliëfwijzigingen terzake worden toegestaan. Recreatief medegebruik moet hier eveneens mogelijk zijn.

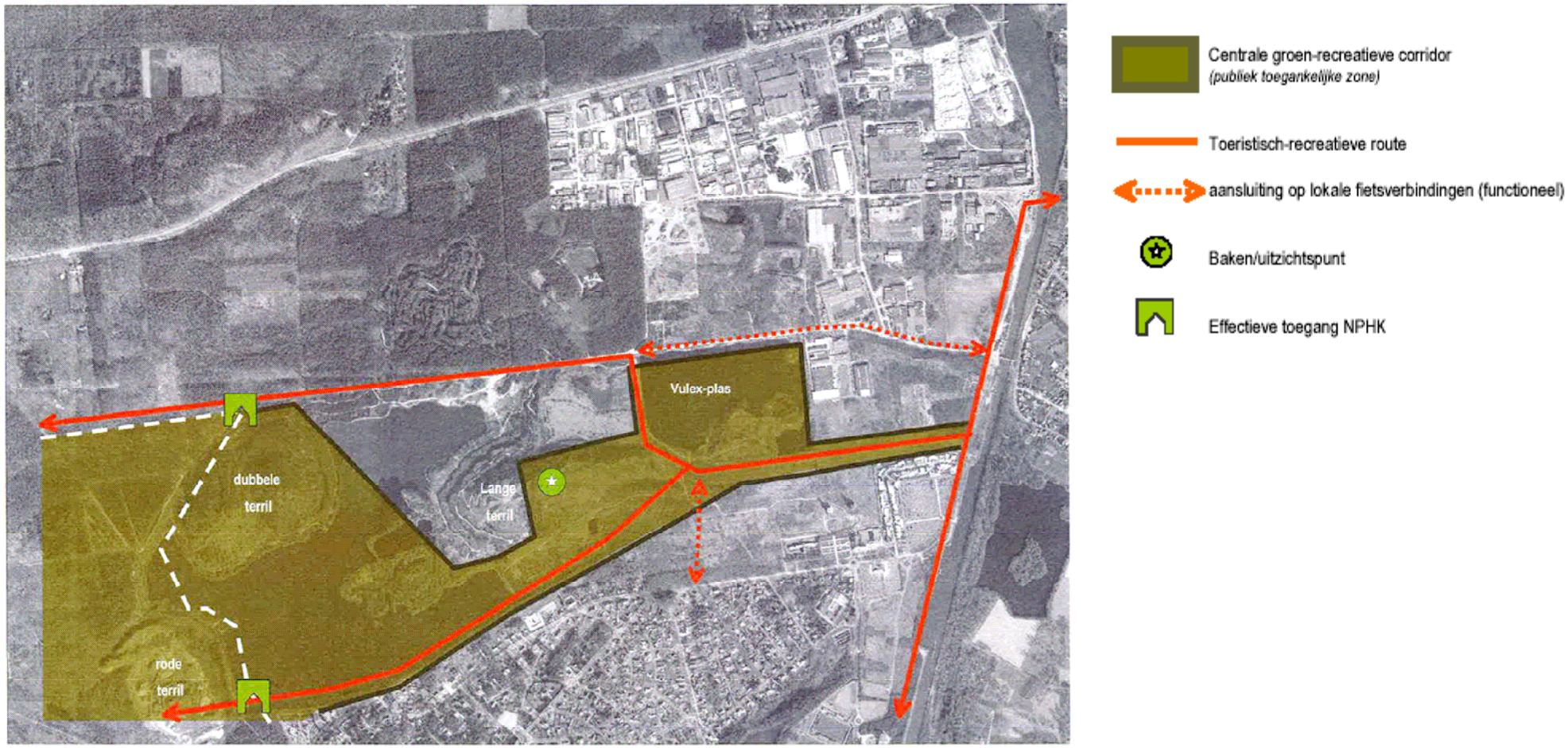
Het aanbrengen van reliëfwijzigingen in de corridor is toegestaan (bijv. voor een verbeterde landschappelijke beleving of ruimtelijke meerwaarde).

De integratie van recreatieve voorzieningen is mogelijk binnen het landschappelijk kader van de corridor (bijv. fietstrajecten en – paviljoenen,...). In de corridor is kleinschalige en optimaal landschappelijke geïntegreerde infrastructuur en bebouwing mogelijk (bijv. infopanelen, infokiosken, uitkijktoren, schuilhutten, uitbatingsgebouwtjes of functionele constructies,...). Ze kunnen een oriënterende functie hebben, hun potentiële waarde als landmark moet binnen het globale landschappelijke verhaal kaderen.

In de corridor moeten ook maatregelen genomen kunnen worden voor natuur- en habitatherstel. Mogelijk moeten bepaalde delen hiervoor (bijv. delen van flank van terril) ontoegankelijk gemaakt worden.

De visueel-landschappelijke indruk die je in de corridor krijgt zal door de vergezichten en perspectieven (terrils, plassen, bossen) veel ruimer zijn dan het effectief toegankelijk gebied. De corridor kan de indruk wekken van een mini-NPHK op zich.

Op tekening lijkt de corridor ingesneden (ten zuiden van de lange terril, aan het oostelijk deel van de grote plas). Echter door het ruimtelijk voorkomen ter plaatse (terrilflanken), blijft de ruwe landschapsbeleving in en vanuit centrale corridor overeind (de te voorziene bebouwing op de terrilflank – in deelgebied Lanklaar - wordt niet waargenomen vanop het landdeel van de centrale corridor). Er zal daarbij steeds een afscherming van de constructies moeten zijn naar corridor toe. De beleving van de corridor ter plaatse wordt vooral bepaald door de weidse zichten en de terrilflank. De voorziene terrilbebouwing is doet deze beleving niet teniet (bij wandeling vanaf schachtbok/poort NPHK richting grote plas) omdat de bebouwing niet niet zichtbaar is (gelegen aan 'achterzijde' van terril vanuit standpunt vanuit de corridor). De zichten vanuit de corridor op de rode terril en de dubbele terril blijven onaangetast, alsook het zicht op de zuidelijke flank van de lange terril (vanuit corridor).



figuur 5: Centrale groen-recreatieve corridor

7.3.2 Deelgebied Lanklaar

In het deelgebied Lanklaar worden in hoofdzaak verblijfsrecreatieve functies en infrastructuren ontwikkeld met de nadruk op een uitgesproken landschappelijke en duurzame architectuur.

Er wordt uitgegaan van een economische marktsituatie. Dit wil zeggen dat er rekening gehouden moet worden met een marktconform product en de (economische) haalbaarheid teneinde de nodige investeringsbereidheid van private partijen te waarborgen en de garantie op effectieve realisatie gaaf te houden. Dit alles moet wel afgezet worden tegen de ruimtelijke draagkracht en de identiteit van de plek. Kwetsbaarheid en landschappelijke kwaliteit zijn afwegingsfactoren.

Voor het deelgebied Lanklaar is reeds een verregaande projectontwikkeling voorbereid en zijn de nodige mogelijke concrete plannen uitgewerkt (project Teema International).

De verblijfsrecreatie gaat uit van een toeristische logica, d.w.z. dat de mooiste, aantrekkelijkste plekken met de hoogste belevingswaarde wordt opgezocht.

In dat opzicht is een marktconform verblijfsrecreatief product/programma uitgewerkt met een mogelijke ruimtelijke situering:

- **Hotel van 150 kamers** (inclusief bijhorende voorzieningen zoals restaurant, congres- en ontspanningsfaciliteiten, (ondergrondse) parking,...). Het gebouw met een sterke architecturale uitwerking en een landschappelijke bakenfunctie kan gesitueerd worden aan de noordoostelijke hoek van de grote plas.
- **750 verblijfsentiteiten** (met de nodige uitbatingsinfrastructuren en bijhorende voorzieningen) in een volwaardige en gegarandeerde toeristische exploitatie, waarvan mogelijk een gedeelte:
    - **'waterverblijven'** als een soort paaldorp aan de noordelijke oever van de plas (specifieke beleving op het water).
    - **'terrilverblijven'** landschappelijk ingeschoven in de flanken van de lange terril (exclusieve beleving vanuit hoogte met zicht op het water).
    - **'bosverblijven'** ten noorden van de Hoeveweg en geïntegreerd in de bossen van de Teutelberg met integratie van waterpartijen.

Ter ondersteuning van het verblijfsrecreatief programma wordt een complementaire aanvulling voorzien van een **golfterrein (9 holes** verweven doorheen de site) en een inner-**wellness-project** (gericht op rust, stilte, relaxatie) met een sterk landschappelijk geïntegreerde architectuur (aan de oostelijke rand van de grote plas, aan de voet van de lange terril –> beleving met 'rug' tegen heuvel met ongestoord zicht over grote plas).

Met de aanname van dit programma als uitgangspunt, zijn o.a. de ruimtelijke en landschappelijke effecten van een dergelijk project onderzocht in het plan-MER. Dit heeft geleid tot een zekere bijsturing via milderende maatregelen om te komen tot een (ruimtelijk-landschappelijk) haalbare en verantwoorde projectontwikkeling. De ruimtelijke condities voor de ontwikkeling worden vastgelegd, waarbij de (private) marktwerking en de (economische) wetmatigheden gerespecteerd worden. Een flexibele invulling en toeristisch functioneren wordt weliswaar ruimtelijk beïnvloed, maar blijft wel overeind.

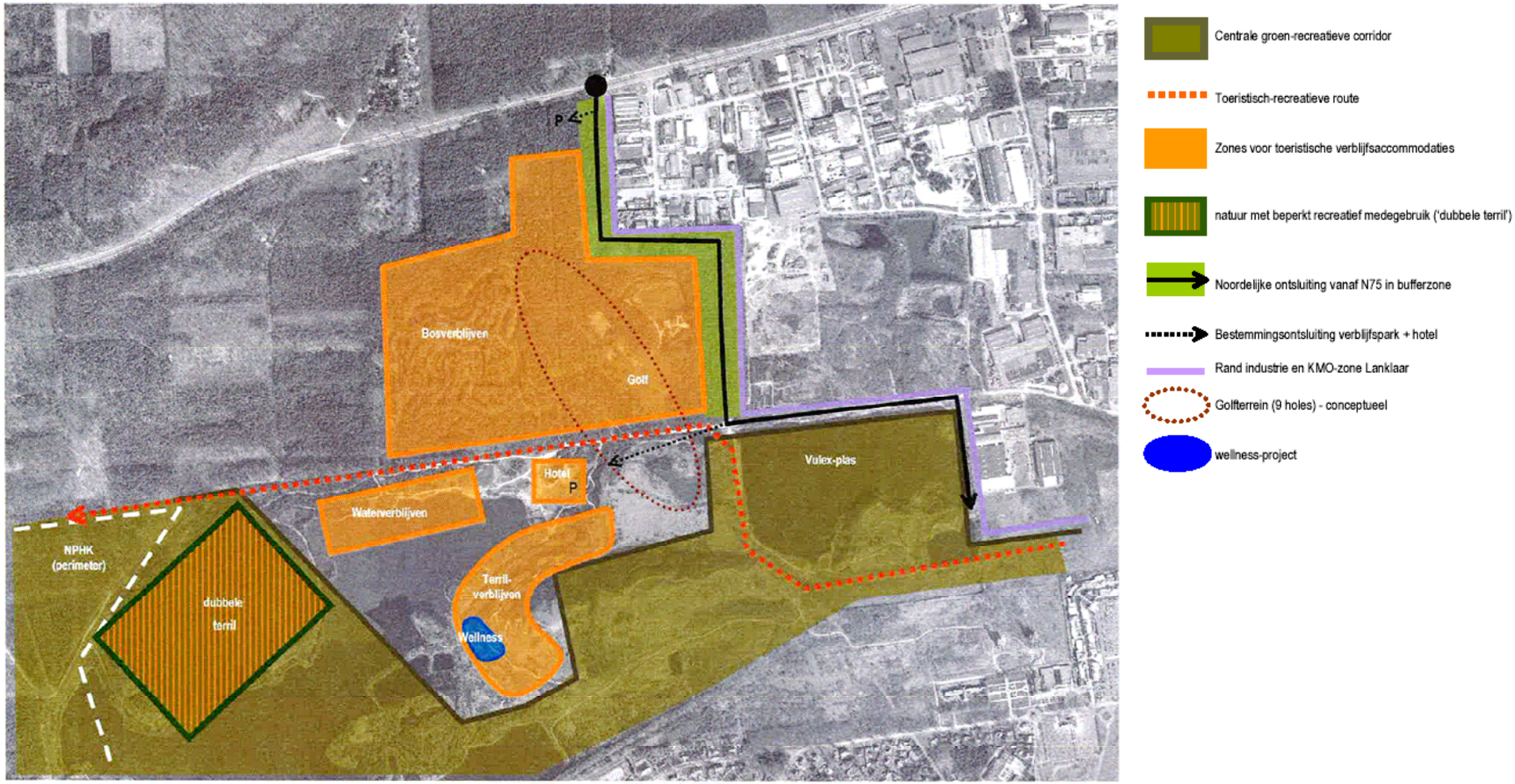
Wat betreft de <u>afstemming op de draagkracht</u> kan bijgevolg verwezen worden naar de onderzoeken en bijhorende in acht te nemen maatregelen uit de plan-mer. Het merendeel van de verblijven zal ingepast worden in het bosgebied Teutelberg dat biologisch het minst waardevol is. In het concept, de architectuur en het materiaalgebruik zal duurzaamheid hoog in het vaandel gedragen worden (o.a. geen afscheiding van percelen, zo min mogelijk verstoring van de bodem,...). De verblijven rond de grote plas en in de terril zullen een sterke landschapsgerichte en –geïntegreerde architectuur moeten krijgen. Het hotel heeft een landschappelijke bakenfunctie. De dubbele terril en het overgrote deel van de grote plas worden gevrijwaard van ontwikkeling (natuurfunctie). Deze zones sluiten aan bij de meest waardevolle natuurgebieden (VEN, Habitatrichtlijn, NPHK) en vormen een 'overgang' naar de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ('buffer').

De aannames van bebouwde oppervlakten van de gebouwen en constructies (geprojecteerde footprint van max. 14,5 ha) moeten doorwerken in de stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen het deelgebied Lanklaar of de verschillende deelzones wordt ook het bestemmingsparkeren t.b.v. de te realiseren functies opgevangen.

Tussen het verblijfsrecreatief gedeelte en het bedrijventerrein moet een sterke buffering komen van minimum 70 m, waarbinnen ook de ontsluitingsweg gerealiseerd wordt. Deze ontsluitingsweg takt aan op de N75 (rotonde)[6].

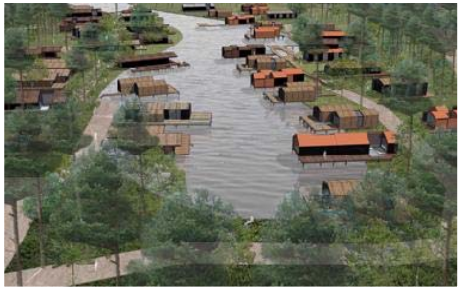
De Hoeveweg wordt opgenomen als een publieke toeristisch-recreatieve as die vlot aansluiting moet vinden met de centrale groen-recreatieve corridor.



figuur 6: Ruimtelijk concept deelgebied Lanklaar

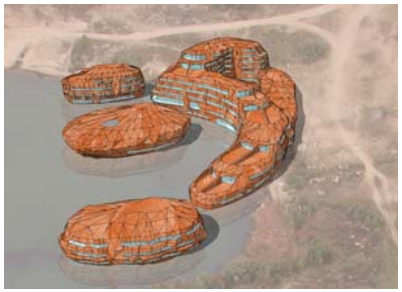
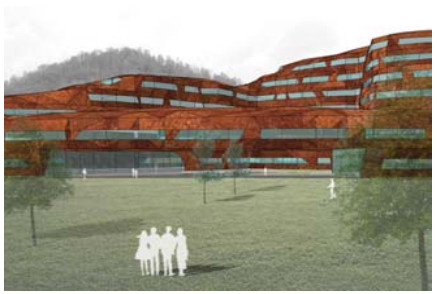
[6] De stedenbouwkundige vergunning is reeds verleend op 30 augustus 2010.

waterverblijven



bosverblijven

terrilverblijven

hotel

Inner-wellness

figuur 7: Referentiebeelden verblijfsrecreatieproject Teema (Lanklaar)

7.4 Deelgebied Eisden

7.4.1 Algemeen

In het deelgebied Eisden worden in hoofdzaak hoogdynamische dagrecreatieve functies en infrastructuren in een stedelijke context ontwikkeld (recreatieve en toeristische functies, kleinhandel in de sfeer van leisure, wonen, sociaal-culturele voorzieningen,...):

- binnen een specifieke context (bijv. toegangspoort tot NPHK of i.f.v. herbestemming/valorisatie/reconversie voormalig mijnterrein),
- complementair aan de rest van het kleinstedelijk gebied (functies met een zekere ruimtebehoefte en niet met de centrum- of kernfuncties concurrerende voorzieningen)
- en in afstemming met de omliggende functies (woonwijk Eisden-Tuinwijk, sportzone, handelscentrum Eisden, shopping M2).

Aansluitend op het reeds bestaande aanbod in het deelgebied Eisden, wordt er gedacht aan volgend toekomstig bijkomend programma:

- **Uitbreiding van retail-oppervlakte** (hoogdynamiserende handelsgeoriënteerde en commerciële ontwikkelingen in de leisuresfeer) met 12.000m² (tot max. 18.000m²) bijkomende netto-verkoopsoppervlakte.
- **Hoofdtoegangspoort NPHK**. Dit kan bestaan uit een of meerdere gebouwen, waarin een aantal functies kunnen ondergebracht worden met een link naar het NPHK of natuur en milieu in het algemeen, zoals bijv. een bezoekerscentrum, info- en onthaalruimte (front-office), café, toeristische all-weather-attractie rond natuur (ecopolis/ecotopia), onderzoek en educatie (evt. veldstudiecentrum), back-office van administratieve instellingen en verenigingen inzake natuur,... Bij de uitwerking hiervan moet er ook bijzondere aandacht gaan naar de inrichting van de bijhorende groene en/of openbare ruimten. De hoofdtoegangspoort wordt bij voorkeur ontwikkeld in, rondom of nabij de schachtbok(ken) als 'vanzelfsprekend' landschappelijk baken (met frontale toegang vanaf Franse Tuin) en vanuit het principe van concentratie van bebouwing in de oostelijke delen (aansluitend bij retail center, euroscoop, kunstacademie). Ondergrondse constructies (bijv. treintje verwijzend naar mijnverleden) moeten ook mogelijk zijn.
- **Ontwikkelingen in de (dag)-toeristisch-recreatieve sfeer en leisure**, met zowel mogelijke indoor- en outdoor-attracties (bijv. velocity, zwembad, sportvoorzieningen, speeltuinen, casino, wellness,...).
- **Wonen in een specifiek kader** (parkwonen): max. 100 woningen. Het betreft een specifieke setting en karakter/segment van woningen, bijv. residentiële wijk in sfeer van nationaal park met hoge aandacht voor architectuur en duurzaamheid.
- **Bijkomende parkeervoorzieningen** t.b.v. de te ontwikkelen functies.
- **Voorzieningen ter ontsluiting met openbaar vervoer** (bushalte, tracé en stopplaats lightrail).
- **Hergebruik van bestaande voormalig hoofdgebouw**.

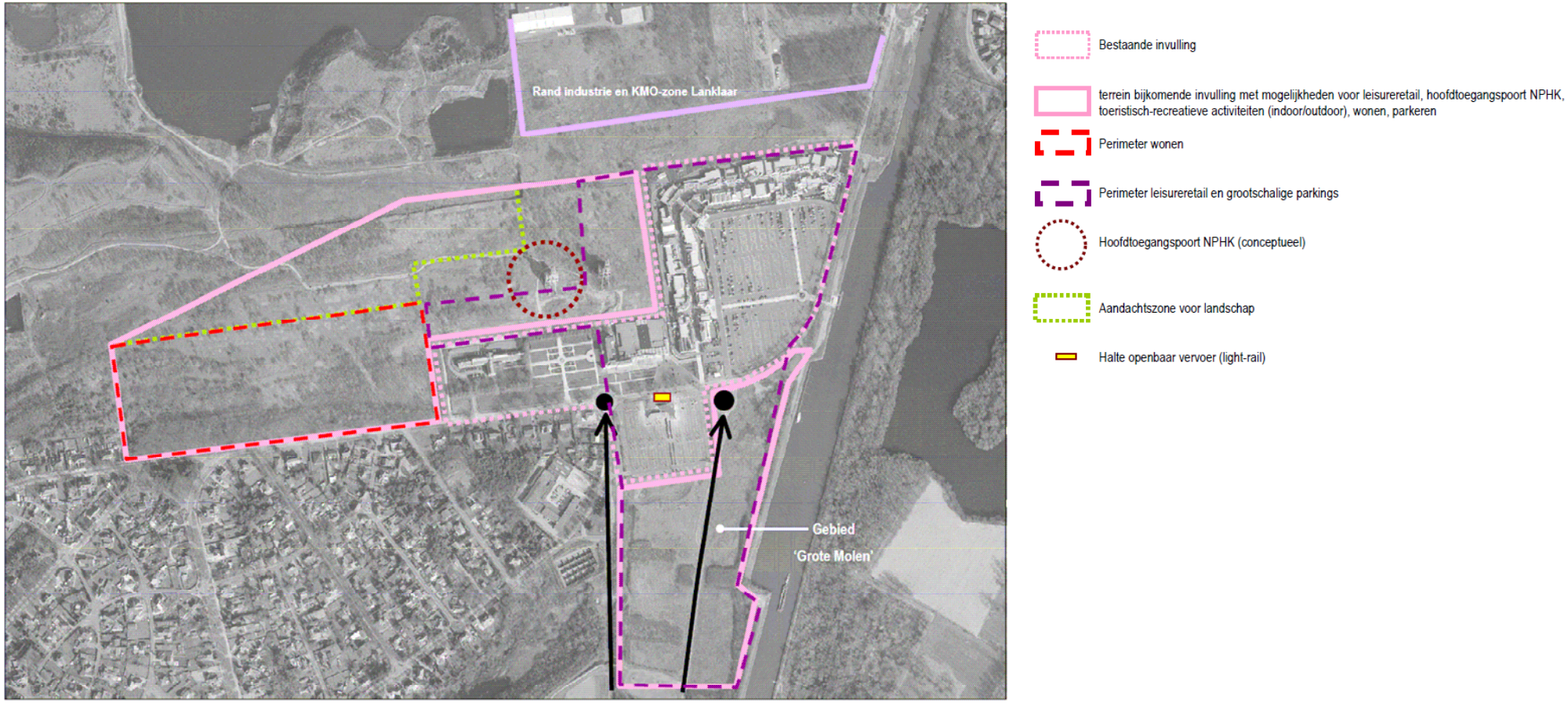
De bestaande voorzieningen (retail, parkings, euroscoop) vormen de kern waarrond bijkomende functies en activiteiten gesitueerd kunnen worden.

Wat betreft de mogelijke ruimtelijke situering worden voor de retail en grote parkings enerzijds en de woningen anderzijds bepaalde zones aangeduid om het concept van de afnemende dynamiek van oost naar west (richting NPHK) ruimtelijk te verankeren.

Bij de inrichting en bebouwing van het deelgebied Eisden aansluitend bij de centrale groen-recreatieve corridor, is er aandacht nodig voor een goede inpassing en afstemming met het landschappelijk kader.

Binnen het deelgebied Eisden moeten de nodige ontsluitingswegen en -infrastructuur gerealiseerd worden t.b.v. een vlotte en veilige bereikbaarheid en verkeerscirculatie.

De aannames van bebouwde oppervlakten van de nieuwe gebouwen en constructies (geprojecteerde footprint van max. 5 ha) en een bijkomende ruimte-inname door parkeren van maximum ca. 7ha (ca. 2400 plaatsen) moeten doorwerken in de stedenbouwkundige voorschriften.



Figuur 8: Deelgebied Eisden

Bijkomende voorwaarden m.b.t. inrichting en bebouwing:

- De integratie van de nog bestaande mijngebouwen bij de inrichting van het gehele gebied is noodzakelijk (bijv. integratie in pleinvorming of toegangspoort NPHK). Bijkomende gebouwen in de omgeving van de schachtbokken moeten de

symboolwaarde ervan respecteren. De architectuur en het front naar de centrale groen-recreatieve corridor verdient de nodige aandacht.

- De huidige achterkanten (Outlet Shopping Center) moeten worden afgewerkt (door de nieuwe bebouwing of groen).
- Er moet ook voldoende aandacht zijn voor de niet-bebouwde ruimten, hetzij als inrichting als openbaar domein (tussen de gebouwen), hetzij ingericht als park, hetzij met een landschappelijke meerwaarde voor de naastliggende groen-recreatieve corridor. De niet-bebouwde ruimte en de omliggende groene gebieden moet een doorwaadbaar en (minstens semi)-publiek karakter hebben.
- Ten noorden van de bestaande kunstacademie, Franse Tuin en Euroscoop kan een 'mainstreet' worden aangelegd als ruimtelijk structurerende en verbindende as tussen de diverse ontwikkelingen en activiteiten binnen het deelgebied Eisden (van Outlet Shopping Center in het oosten tot aan de grote plas in het westen). De belendende voorzieningen, infrastructuren en gebouwen krijgen dan een duidelijke voorkant naar deze mainstreet als openbaar domein.
- Het is mogelijk om de 'kop' van de structurerende Koninginnelaan af te werken (landschappelijk, met bebouwing,...). Bij bebouwing of inrichting van de ruimte ten noorden van de Zetellaan (ten westen van de kunstacademie), moet er aandacht zijn voor de relatie met de tegenoverliggende tuinwijk.

Wat betreft het realiseren van woongelegenheden moet een terugkoppeling gebeuren aan de uitgewerkte woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) en de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Binnen een kleinstedelijk gebied kan echter steeds boven de minimale taakstelling gerealiseerd worden. Het betreft daarbij 100 extra woningen (in een specifieke context, niche). Dit heeft relatief gezien weinig impact op de rest van de woonontwikkeling/taakstelling van Maasmechelen. De uitgewerkte woningprogrammatie i.k.v. de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen gaat tot 2007. Bij herbereking, of doortrekking naar latere planhorizon, kan dit aanbod van het mijnterrein mee in kaart gebracht worden. Een realisatie is zeker ook pas voor na 2011.

- In het noordelijk gedeelte van de zone voor stedelijke functies, aansluitend bij de centrale groen-recreatieve corridor, wordt een soort overgangszone gecreëerd met een minder intensief ruimtegebruik in een sterk landschappelijk kader. Recreatief geörienteerde functies en gebouwen kunnen worden ontwikkeld, als paviljoenen in het park met een sterke landschapsgeïntegreerde architectuur. De overgangen moeten zorgvuldig uitgewerkt worden met aandacht voor een landschappelijke (groene) beleving.
- Wat het parkeren betreft zullen een of enkele grotere parkings ingericht worden voor de opvang van de grootste bezoekersstromen (retail- en leisurefuncties, toegangspoort). Plaatselijk kunnen er verspreid ook kleine parkeeroppervlakten ingericht worden (bijv. bewoners- en bezoekersparkeren bij woningen, personeelsparkings, kunstacademie,...). De parkings worden ingericht met de nodige groenvoorzieningen. Parkings die dichtbij de corridor gelegen zijn, moeten voorzien worden van een stevige groenaanleg en mogen het landschappelijk beeld zo min mogelijk verstoren. Er wordt uitgegaan van gelijkgronds parkeren. Gestapeld parkeren (ondergronds en/of in verdiepingen) is eveneens toegestaan.

7.4.2 Gebied Grote Molen

Het gebied 'Grote Molen' biedt potenties en kan een strategische plaats innemen binnen de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de bipool Eisden-Lanklaar (BEL), zowel bij de benadering vanuit het zuiden (goed bereikbaar en zichtbaar vanaf ontsluitingsweg vanaf E314) als naar de Zuid-Willemsvaart toe (waterfrontontwikkeling). Het vormt tevens een schakel tussen de BEL en de lokale functionele en toeristisch-recreatieve structuur van Maasmechelen (sportpark, M2, Pauwengraaf).

De zone Grote Molen is ingesloten en omgeven door hardere infrastructuren (Outlet Shopping, ontsluitingsweg, parking, Zuid-Willemsvaart, sportpark) en daardoor minder kwetsbaar dan zones die bijvoorbeeld meer aansluiten bij de centrale groene corridor, het NPHK en de tuinwijk.

In die zin is het verantwoord om het deelgebied Eisden in zijn geheel te bekijken (zowel huidige gewestplanzone 'uitbreidingsgebied voor stedelijke functies' als de 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' Grote Molen). De zone Grote Molen kan belangrijk zijn op vlak van de uitwerking van het mobiliteitsvraagstuk (parkeren, lightrail). Door de integratie van de zone Grote Molen kunnen voor het totale deelgebied Eisden de beste oplossingen gezocht worden. Een meer dynamische ontwikkeling van oostelijke delen past ook in het concept van de afnemende dynamiek in westelijke richting (richting NPHK). Door een ontwikkelingsmogelijkheid toe te laten in gebied Grote Molen, wordt het bijvoorbeeld mogelijk en bespreekbaar om een gedeelte van de huidige zone voor stedelijke functies (met een meer kwetsbare ligging door begrenzing aan de tuinwijk, de nabijheid van het NPHK en een natuurwaardevollere omgeving) te vrijwaren van dynamische ontwikkeling. Op die manier kan de opname van Grote Molen in het geheel beschouwd worden als een soort planologische compensatie van de verloren 'harde' oppervlakte.

Door de opname van Grote Molen binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied verhoogt weliswaar de totale oppervlakte voor 'stedelijke functies' (t.o.v. de huidige situatie). Dit betekent echter niet dat dit volledige deelgebied Eisden ongebreideld en maximaal zal ingevuld en bebouwd worden met hoogdynamische functies die mogelijk de draagkracht van de omgeving en het kleinstedelijk gebied Maasmechelen overschrijden. De randvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften zullen de effectieve ontwikkeling moeten sturen. Het is ook niet zeker of er effectief ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Verder onderzoek op projectniveau (zowel wat bodemgesteldheid, waterhuishouding, geschiktheid voor bebouwing als financiering) zal hierover uitsluitsel moeten geven. Door de planologische opname van dit gebied kunnen wel globale geïntegreerde oplossingen mogelijk gemaakt en uitgewerkt worden.

De opname van het gebied en het toekennen van een rol voor Grote Molen binnen de leisure-valley is ook overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maasmechelen.

7.4.3 Bijkomende retail

Gelet op het feit dat de retail erg bepalend is voor de ruimtelijke impact (verkeersaantrekking, parkeerbehoefte), vraagt dit een diepgaander onderzoek en bijkomende overwegingen. Ook gezien de relatie t.a.v. de bestaande kleinhandelsstructuur van Maasmechelen, de afstemming op en het niveau van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen en in het licht van (andere) retail-ontwikkeling in de regio.

Uit de gespecialiseerde studie van ABM naar de bijkomende behoefte en marktrealistische mogelijkheden voor retailontwikkeling aansluitend bij Maasmechelen Village (zie §5.4), komt een potentiële en te verantwoorden commerciële behoefte van 18.8000 m² aan gethematiseerde detailhandel voor de betreffende site in Eisden (branchering in toeristisch-recreatieve sfeer, funshopping,... om complementair en niet-verstorend te zijn met het bestaande handelsapparaat in Maasmechelen[7]). Daarbij is er een concrete vraag en interesse tot een directe ontwikkeling op korte termijn. Een verdere ontwikkeling van de specifieke site (mix retail, leisure,...) beantwoordt ook aan de gangbare trends m.b.t. het hedendaags handelsgebeuren.

[7] Het commercieel-strategisch plan voor Maasmechelen (opgesteld door WES, september 2010) ondersteunt de verdere ontwikkeling van retail en bevestigt de toekomstige opdracht tot 'experience shopping'.

Uit het mobiliteitseffectenonderzoek i.k.v. het plan-MER blijkt dat een oppervlakte van bijkomend 15.000 m² retail geen onoverkomenlijke problemen stelt. Een scenario van 18.800 m² is naar mobiliteitsgeneratie in principe ook mogelijk, doch in eerste instantie niet aan te bevelen en pas te realiseren na monitoring van de eerste fase op vlak van mobiliteit en de ontwikkeling van het openbaar vervoer (Spartacus-halte).

De site is door de speciaal aangelegde ontsluitingsweg naar het mijnterrein goed ontsloten en bereikbaar. Gezien de hierin geïnvesteerde overheidsmiddelen is een verdere invulling van de site te verkiezen (realisatie van economische meerwaarde door bijkomende investeringen, tewerkstelling,...).

Het Factory Outlet Center van Maasmechelen Village is een specifieke en unieke locatie met een grote aantrekkingskracht en marktbereik die niet verstorend werkt voor de bestaande kleinhandelsstructuur in Maasmechelen en omgeving. Vanuit concurrentiële overwegingen is een uitbreiding met 15.000 m² handelsoppervlakte (tot 35.000 m²) te verantwoorden (Maasmechelen Village heeft momenteel uit 20.000 m². Het Designer Outlet Center in Roermond heeft 35.000 m².

Gelet op het succes van Maasmechelen Village is de site ook aantrekkelijk voor aanvullende handelszaken die willen meeliften op dit succes (economische marktlogica).

Gelet op de potentie en de ligging heeft de reconversie van de mijnsite een belangrijke bovenlokale (toeristische en economische) rol te vervullen in een ruimere regio (stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland, de Euregio, toeristische netwerken Maasland en Mijnstreek, NPHK). Dit wordt ook zo benaderd in de visie-uitwerking van het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei.

Binnen het lopende afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen wordt de site opgenomen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied waar een concentratie en verdichting van functies zoals wonen, handel,... wordt nagestreefd.

Gezien de conclusie van het specifiek handelsonderzoek (ABM) moet er gekozen worden voor een duidelijke thematische detailhandel en branchering in de sfeer van sport, recreatie, leisure. Dit concept moet strikt bewaakt worden. Enkel op die manier kan een bijkomende handelsontwikkeling toegelaten worden en complementair geacht worden met de andere handelsontwikkelingen in Maasmechelen en de omgeving. Enkel op die manier kan de ontwikkeling in overeenstemming gebracht worden met de uitgewerkte provinciale visie op de detailhandel (zie §5.3), het GRS van Maasmechelen[8] en de visies binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied. Daarbij moet bij de ontwikkeling een grote aandacht zijn voor de beleving en omgevingskwaliteit van de site. De invulling moet een specifiek en uniek karakter hebben (in Limburg) als verrijking en kruisbestuiving van de bestaande en geplande omliggende voorzieningen en initiatieven (Factory Outlet Center, NPHK, sportpark,...). Het mag geen alledaagse koopomgeving worden. Naast de thematische artikelen moeten de winkels en de omgeving ook een beleving inhouden. Bereikbaarheid, ontsluiting, parking en aangename tussenliggende en bindende openbare ruimten zijn van groot belang.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een uitbreiding van 15.000 m² (of zelfs 18.800 m²) , handelsoppervlakte, weliswaar gethematiseerd, vanuit een economisch marktperspectief zeker te verantwoorden is (en in principe ook mogelijk vanuit mobiliteitsoverwegingen). Gelet op de complementariteit (door branchering) mag er geen verstoring verwacht worden op de bestaande kleinhandelsstructuur in Maasmechelen. Echter moet er voorzichtig omgegaan worden met het creëren van een oppervlakteaanbod voor bijkomende retail. Daarom wordt de mogelijk te ontwikkelen handelsoppervlakte in eerste instantie naar beneden bijgesteld tot 12.000 m². Hieraan liggen volgende overwegingen ten grondslag:

[8] In het GRS van Maasmechelen wordt Value Retail niet als handelsactiviteit beschouwd, maar als toeristisch-recreatieve pool met een shopping karakter.

- Het feit dat absoluut gekozen moet worden voor een unieke, exclusieve en gethematiseerde retail (specifieke en doorgedreven branchering) maakt dat de vraag mogelijk wat minder is en het aanbod dus wat beperkter mag zijn. Het aanbieden van ruime oppervlaktemogelijkheden mag niet stimulerend of verleidend werken om niet-thema-gelieerde handelsvoorzieningen toe te laten. Er zijn daarbij nog overige mogelijkheden voor handelsontwikkelingen in Maasmechelen (M2, Pauwengraaf), waar wel ruimere branches aan bod kunnen komen.
- Een evenwicht en afstemming met de (geplande) handelsontwikkelingen in de rest van de provincie (vnl. rond KRC-stadion in Genk) en in Maasmechelen zelf.
- Minder retailontwikkeling laat daardoor meer ruimte voor andere toeristisch-recreatieve voorzieningen (communicerende vaten wat betreft bebouwbare oppervlakte). Het is een keuze om het gebied zeker ook een duidelijk toeristisch-recreatief accent te geven, naast de handelsfuncties.

De optie van een ontwikkeling tot bijkomend 18.000m² wordt wel nog open gehouden voor een eventuele volgende fase. Dergelijke ontwikkeling kan pas plaatsvinden:

- nadat de eerste fase (12.000m²) volledig is gerealiseerd;
- wanneer er een goede ontsluiting is gerealiseerd via openbaar vervoer (halte Spartacus);
- als er aangetoond kan worden (na monitoring en via een mobiliteitseffectenrapport) dat een grotere oppervlakte geen nefaste mobiliteitseffecten teweeg zal brengen (o.a. wat betreft op te vangen parkeerbehoefte, capaciteit ontsluitingsweg na eventuele inschakeling van de tramzate en de verbinding met de N78,...);
- na afweging en afstemming met de op dat moment gerealiseerde (en geplande) kleinhandelsontwikkelingen in de regio;
- na afweging en afstemming met de op dat moment in de ruimtelijke planning geldende zienswijzen op het niveau en de rol van het stedelijk gebied Maasmechelen gepositioneerd in een ruimere omgeving.

De ruimtelijke inplanting van de (bijkomende) retail voldoet aan de voorwaarden rond kleinhandelsconcentraties zoals gesteld in het provinciaal ruimtelijk structuurplan (zie ook § 4.2.). Er wordt nl. een verdere ruimtelijke bundeling/concentratie voorgesteld (bijkomende ontwikkeling aansluitend bij bestaande handel). De retail is gelegen binnen het af te bakenen stedelijk gebied, ze is door een branchering in de leisure-sfeer complementair aan het stedelijk weefsel, ze is herkenbaar afgebakend (aanduiding van perimeter aansluitend bij de reeds bestaande detailhandelsvoorzieningen) en de site is goed bereikbaar (zuidelijke ontsluitingsweg + geplande light-rail-halte i.k.v. Spartacusplan).

De toeristisch-economische ontwikkeling van de bipool Eisden-Lanklaar (met inbegrip van het integrerende onderdeel kleinhandel) is ingebed in een globale ruimtelijke visie op de (grensoverschrijdende) regio, zoals uitgewerkt in de Euregionale ontwikkelingsvisie Limburgse Maasvallei (zie ook § 4.2.). Binnen deze ontwikkelingsvisie is de site Eisden-Lanklaar als concreet strategisch project geselecteerd (verder te verdichten toeristisch-recreatieve knoop), waardoor het past, afgestemd en aanvaard is binnen de visie, de (economische) doelstellingen en de ruimtelijke concepten van dit geïntegreerd ontwikkelingsperspectief voor de ruimere regio. Hiermee is het tevens gekaderd in het ruimtelijk beleid van de provincie Limburg en het stedelijk Netwerk Zuidelijk Maasland in het bijzonder.

7.5 Verkeersafwikkeling

7.5.1 Autoverkeer

7.5.1.1 Deelgebied Lanklaar

Het verblijfsrecreatieve deelgebied Lanklaar is goed te ontsluiten vanuit het noorden, vanaf de N75, via een nieuw aan te leggen weg die met een rotonde aantakt op de N75[9]. De weg moet het centrale hotel en de belendende verblijfsconstructies ontsluiten. Optimaal wordt deze weg gesitueerd naast de recent aangelegde aardgasleiding in de bufferzone tussen de verblijfsrecreatie en het bedrijventerrein (verkeershinder en geluidshinder aan de rand van het verblijfsgebied). Dit betekent een weg van ca. 1,3 km van aan de N75 tot aan de Hoeveweg (de afstand tot het hotel bedraagt daar bovenop nog 500 m langsheen het tracé van de Hoeveweg).

De toegang en bereikbaarheid van het hotel vanaf deze ontsluitingsweg en de bereikbaarheid van een centrale parking, moet zeer goed uitgewerkt worden (ruimtelijk, landschappelijk, verkeerskundig, veilig). Zeker waar er zich een kruising met de Hoeveweg voordoet, verdient de nodige aandacht om deze oost-west-gerichte langzaam verkeersas en toeristisch-recreatieve route maximaal te respecteren.

In afwachting van de aanleg van deze nieuwe weg, die zorgt voor een scheiding van het (verblijfs)-recreatieve verkeer met het industriële verkeer, kan de ontsluiting van het centrale hotel vanaf de N75 mogelijk verlopen via de Siemenslaan en Vilverstraat/Hoeveweg.

Voor het verblijfsgedeelte Lanklaar moet het parkeren volledig opgevangen worden op de eigen site. Nabij de N75 kan een verzamelparking worden aangelegd (o.a. voor de bezoekers van het verblijfsgedeelte).

Voor de verblijfsentiteiten wordt, afhankelijk van het soort en concept van verblijfsentiteiten, geopteerd voor verspreid in te planten gegroepeerde parkeervoorzieningen voor een bepaald aantal entiteiten in de directe nabijheid van een cluster verblijfsentiteiten (voor een verkeersluwer verblijfspark). Enkel voor de terrilwoningen wordt een uitzondering gemaakt, hier is een private parkeervoorziening gekoppeld aan de individuele verblijven mogelijk.

Bij het hotel wordt een (ondergrondse) parking aangelegd.

Bij het wellness-project kan eveneens een beperkte parking (ca. 30 plaatsen) geïntegreerd worden in de architectuur (personeelsparking en mindervaliden), inpandig of alleszins aan het zicht onttrokken.

Ten behoeve van de opvang van bezoekers aan het NPHK en andere of bijzondere activiteiten binnen het deelgebied Lanklaar (bijv. golf, congressen, evenementen, wellness,...) is het aangewezen om bijkomend (publieke) parkeermogelijkheden te voorzien (ca. 300 plaatsen – 1 à 2 ha). Deze parkeervoorziening wordt best ingeplant in de nabijheid van het centrale hotel en de Hoeveweg.

De parkeeroppervlakken worden alleszins maximaal landschappelijk ingepast (bijv. geïntegreerd in boscomplexen of aan de randen van de open zones). Indien de toegang tot of bereikbaarheid van de parkings de Hoeveweg kruist, moet dit met aandacht vormgegeven worden zodat deze langzaamverkeersas zo min mogelijk wordt gehypothekeerd.

[9] Voor de aanleg van de rotonde (Agentschap Wegen en Verkeer) en de ontsluitingsweg (Dilsen-Stokkem) zijn reeds concrete uitvoeringsplannen opgemaakt. Het vergunningtraject en de realisatiefase wordt momenteel voorbereid.

7.5.1.2 Deelgebied Eisden

7.5.1.2.1 Parkeren

De meest verkeersaantrekkende functies zullen gesitueerd worden op het deelgebied Eisden (retail, leisure, toegangspoort NPHK), wat ook de grootste parkeerdruk met zich mee brengt.

Voor deze functies is een vrij korte loopafstand van belang. Zeker voor de gemiddelde dagen zullen de bezoekers dichtbij een parkeerplaats zoeken. Een loopafstand van 400 meter wordt vaak als maximum gehanteerd voor een gewone dag. Op piekdagen is men bereid een langere wandelafstand af te leggen.

Voor een optimaal gebruik van de parkings worden geen afzonderlijke parkings voor de verschillende activiteiten voorzien, maar parkings die functioneren voor de gehele stedelijke zone. De pieken voor de verschillende activiteiten vallen vaak niet samen, zodat er een complementariteit mogelijk is. Bovendien is het te verwachten dat een aantal bezoekers meerdere activiteiten combineren.

Voor de voorzieningen in het deelgebied Eisden wordt een theoretische parkeerbehoefte van 5040 plaatsen aangenomen (maximale bezetting van verschillende deelactiviteiten bij drukke weekenddag – maatgevend voor 95% van gevallen, uitgezonderd uitzonderlijke pieken)[10]. Rekening houdend met een reductiefactor van 0,90 komt de totale parkeerbehoefte op 4536.

Het is opportuun om de auto's komende van de zuidelijke ontsluiting aan de zuidzijde te laten parkeren, terwijl de auto's komende van de N75 opgevangen worden aan de noordzijde. De verdeling tussen noordelijke en zuidelijke parking hangt af van de routekeuze. De routekeuze wordt beïnvloed door diverse factoren: niet alleen de herkomst, maar ook het aangeboden infomateriaal (bv. website), de keuze bij routeplanners, de vlotheid van de routes… Gelet op de huidige verdeling van herkomstrichting kan een aanname gebeuren dat voor het stedelijke gedeelte 80% van de bezoekers uit zuidelijke richting komen en 20% uit noordelijke richting. De zuidelijke ontsluiting (vanaf E314) zal ongetwijfeld de belangrijkste blijven (zeker voor bezoekers vanuit een verdere regio en gelet op de communicatie over de bereikbaarheid).

Willen we het verkeer uit de respectievelijke zijde aan dezelfde zijde opvangen, dan betekent dit dat 80% van de parkeerbehoefte voor het stedelijke gedeelte aan de zuidzijde wordt opgevangen en 20% van de parkeerbehoefte aan de noordzijde. Dit betekent 3630 parkeerplaatsen (waarvan 1480 nieuwe) aan de zuidzijde en 906 parkeerplaatsen aan de noordzijde.

Wil men voor de bezoeker van het stedelijke gedeelte een aantrekkelijke parking aan de noordzijde, dan is de loopafstand van belang (max. 400m). Het is niet wenselijk om de groene corridor te doorsnijden met ontsluitingsinfrastructuren, vandaar dat ruimte moet gezocht worden aan de noordzijde van en grenzend aan de groene corridor en in de nabijheid van de schachtbokken. De locatie van de Vulex-plas komt hiervoor in aanmerking. Andere locaties zijn te veraf gelegen om effectief te functioneren als parking voor deelgebied Eisden.

Gelet op de 2150 aanwezige parkeerplaatsen, moeten er dus aan de zuidzijde nog 1480 plaatsen bijkomend voorzien worden. Aan 350-400 plaatsen/ha betekent dit 3 à 4 ha bijkomend parkeeroppervlak.

Voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit zijn er diverse ruimtelijke mogelijkheden (of een combinatie):

[10] Bron: mobiliteitsstudie provinciaal RUP Eisden-Lanklaar, SumResearch, oktober 2008 en plan-MER discipline mobiliteit

- Zuidelijke uitbreiding van parkings ten zuiden van Zetellaan (gebied Grote Molen) tussen ontsluitingsweg en Koolmijn Limburg Maaslaan en evt. tussen ontsluitingsweg en de Zuid-Willemsvaart. Deze zone heeft een goede aansluiting op de zuidelijke ontsluitingsweg. Bij verdere zuidelijke uitbreiding van de parkings wordt de afstand tot het Outlet Center wel groter (mogelijk > 400 m). Parkings kunnen dan mogelijk ook sporadisch een functie krijgen voor het gemeentelijk sportpark en shopping-center M2 ('overflow'). Bij deze uitbreiding moet wel rekening gehouden worden met het bufferbekken (te behouden of te herlokaliseren).
- Gestapeld parkeren realiseren op de bestaande parkings (uitbreiden met een of meerdere niveaus als parkeergebouw. De parkings situeren zich dan wel binnen een straal van 400 m van het Outlet Center.

De effectieve realisatie van de parkings (locatie, omvang) zal door verder onderzoek uitgeklaard moeten worden (op projectniveau). Alleszins situeren de grotere parkings zich aan de oostzijde van het plangebied.

Eventueel kunnen ook enkele kleinschalige parkings voorzien worden die gericht zijn op sommige specifieke functies. In dit geval gaat het om tientallen parkeerplaatsen of in het totaal maximaal een 100-tal plaatsen die gerealiseerd worden nabij de functie (bijv. Kunstacademie of wonen). Deze parkings kunnen via de Zetellaan ontsloten worden. Wel dient het concept behouden te blijven dat deze parkings niet gericht zijn op de globale activiteiten als de retail, toegangspoort,... De uit te breiden bestaande parkings moeten functioneren als dé centrale parking voor de bezoekers, zodat geen verkeers- en parkeerdruk op de woonwijk ontstaat. Deze eventuele kleinere parkings worden dan ook niet bewegwijzerd.

7.5.1.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het deelgebied Eisden gebeurt via de daarvoor aangelegde ontsluitingsweg (met aansluiting vanaf afrit E314). De bestaande parkings zijn bereikbaar gemaakt vanaf de rotonde aan het eind van deze ontsluitingsweg (aan de Zetellaan). De parking van het Outlet Center is ook bereikbaar vanaf de Zetellaan (aan de kant van de Zuid-Willemsvaart). Deze zuidelijke ontsluitingsweg moet maximaal benut worden voor de opvang van het merendeel van het verkeer ter ontsluiting van het deelgebied Eisden.

Aanvullend kan eventueel sporadisch een deel van het verkeer via de Koninginnelaan-N78-Zetellaan geleid worden bij zeer grote verkeerspieken (enkel voor uitzonderlijke momenten met evt. een variabele bewegwijzering).

De ontsluiting van deelgebied Eisden vanuit het noorden (vanaf N75) verloopt momenteel via het industrieterrein Lanklaar, m.n. langs Siemenslaan, Vilvertstraat, Bekaertlaan/Zetellaan. Er is ook een mogelijkheid vanaf de N75 via de Nijverheidslaan (rand industrieterrein langsheen Zuid-Willemsvaart).

Het verkeer komende uit noordelijke richting (N75) wordt best ten noorden van de groene corridor op een parking worden opgevangen in directe nabijheid van de stedelijke functies (<400 m) op de Vulex-locatie. Om deze 'noordelijke parking' aan te sluiten op de nieuwe noordelijke ontsluitingsweg, is de aanleg van een extra weg nodig (ca. 1 km) langsheen de Vulexplas (langs noord- en oostrand Vulex). Gezien de beperkte bestaande ruimte (steile onveilige oevers, weinig ruimte tussen de aanpalende bedrijven en de waterplas), moeten de randen van de Vulexplas verder aangevuld worden teneinde de nodige grondoppervlakte te creëren voor de realisatie en goede landschappelijke integratie van de weg mogelijk te maken. Een ontsluiting via deze route zorgt voor een strikte scheiding tussen het recreatief verkeer (verblijfsrecreatie, toegangspoort NPHK, leisure, retail) en het industrieel verkeer (bedrijventerrein Lanklaar). Op de weg aan de oostrand van de Vulex-plas heeft men, komende uit noordelijke richting, een belevingsvolle benadering met een frontaal perspectief naar de westelijke schachtbok (eindpunt op zichtas).

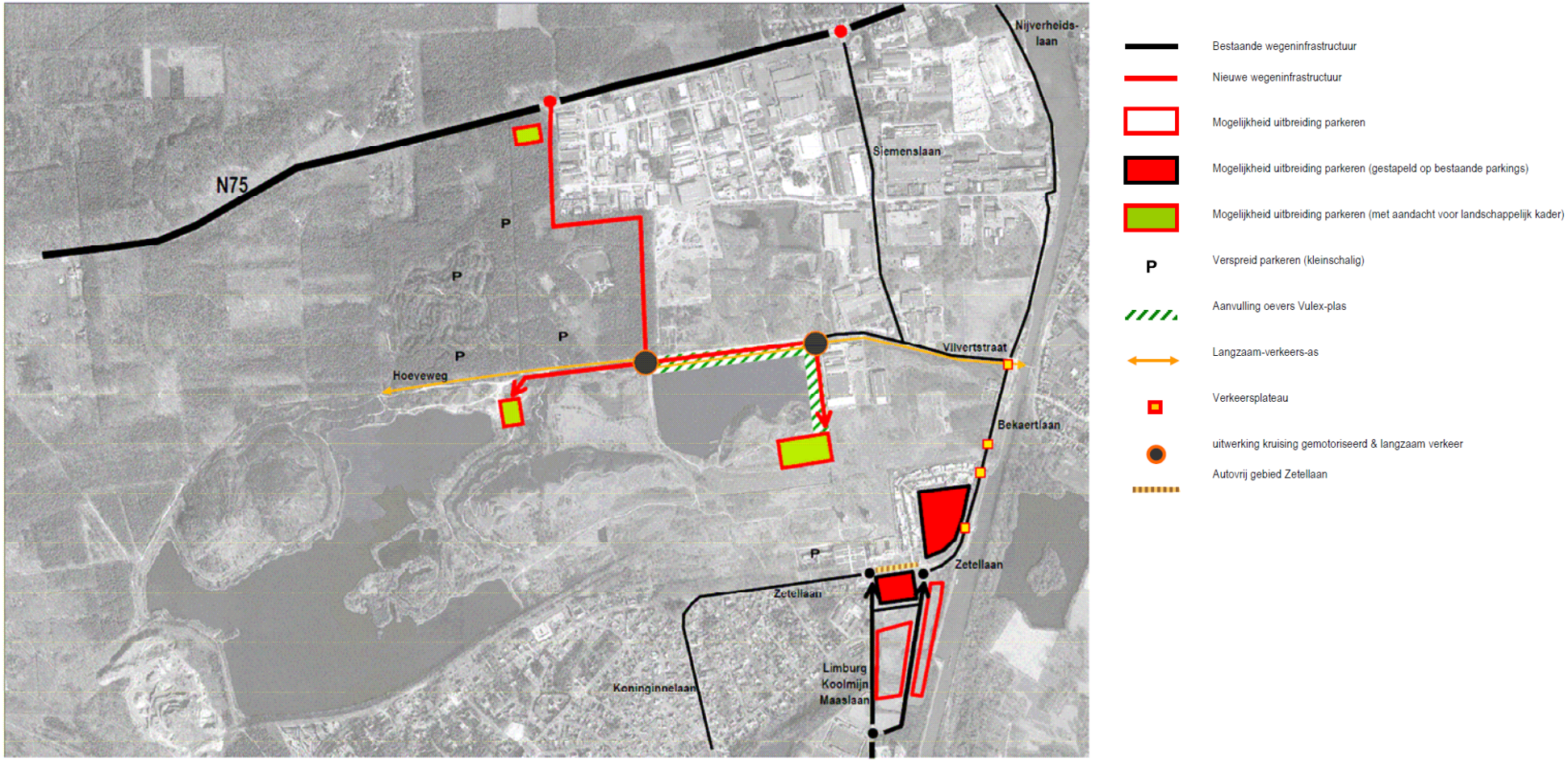
Via een slimme communicatie en interactieve bewegwijzering kan vlot ingespeeld worden op de parkeerrouting. Indien de noordelijke parking niet volzet is, wordt ze aangegeven. Indien ze volzet is worden bezoekers dadelijk verder geleid naar de zuidelijke parkings. Uitwisseling tussen de parkings is mogelijk via de Vilvertstraat - Zetellaan/Bekaertlaan. Dit is zeker geen vlotte verbinding voor doorgaand verkeer tussen de E314 en N75, wat ook nooit de bedoeling mocht of mag zijn. Dit is wel een lokale verbinding tussen noord en zuid. Deze verbinding moet onder meer toelaten van de ene parking naar de andere parking te rijden. Het is ook een lokale ontsluiting voor de tuinwijk van Eisden en voor de bedrijvenzone van Lanklaar. Om evenwel doorgaand verkeer tussen N75 en E314 tegen te gaan, wordt een zogenaamde "filter" ingebouwd. Deze filter is samengesteld uit een combinatie van maatregelen om het doorgaande verkeer te weren:

- Aan het einde van de zuidelijke ontsluiting zijn er nu reeds 4 opeenvolgende rotondes die de ontsluitingsfunctie benadrukken.
- De verschillende in- en uitritten van de bestaande en nog uit te bouwen parkings remmen het doorgaande verkeer.
- Er is momenteel reeds een plateau ter hoogte van de parking van Maasmechelen Village. Er wordt voorgesteld nog drie bijkomende plateaus te voorzien, telkens gecombineerd met oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers: 1) ter hoogte van de oostelijke toegang van Maasmechelen Village 2) ter hoogte van de groene corridor; 3) ter hoogte van de Vilvertstraat (verbinding tussen fietspad Zuid-Willemsvaart en fietspad Hoeveweg). Indien ter hoogte van de groene corridor een onderdoorgang voor voetgangers en fietsers wordt voorzien, is een plateau op deze plaats uiteraard overbodig.

De verkeersstroom die door de woningen wordt gegenereerd is beperkt en kan via de bestaande wegen gebeuren (ontsluitingsweg, Zetellaan, evt. Koninginnelaan). De verkeerseffecten zijn verwaarloosbaar.

Om de parkeerdruk op te vangen (evt. enkel sporadisch op piekmomenten) kunnen mogelijk bijkomende maatregelen genomen worden zoals bijv.:

- Gratis pendeldienst of shuttle vanaf een verder afgelegen parking (bijv. aan afrit E314, parking voetbalstadion, parking aan hotel op deelgebied Lanklaar)
- Gratis ter beschikking gestelde fietsen of degelijke voetgangersverbinding vanaf verder afgelegen parkings (via veilige route)
- Complementair gebruik van personeelsparkings op bedrijventerrein Lanklaar (tijdens weekends) met shuttle



Figuur 9: Ontsluiting en parkeren

7.5.2 Openbaar vervoer

De regionale openbaar-vervoers-ontsluiting wordt gerealiseerd door het Spartacusplan van De Lijn Limburg middels de sneltramlijn Hasselt-LUC-Genk-As-Maasmechelen.

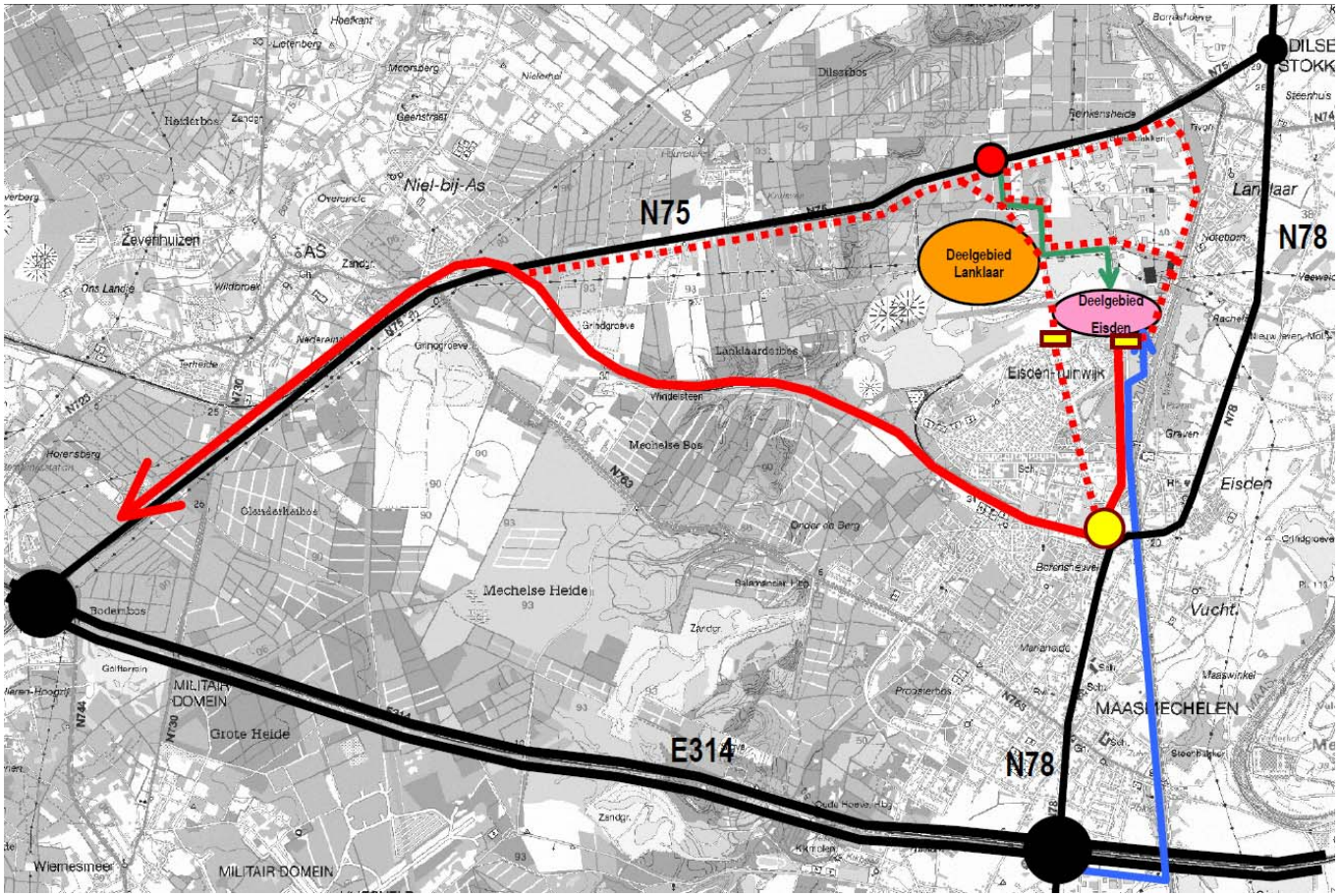
Er is nog geen definitieve tracékeuze gemaakt tussen de vier varianten die thans door De Lijn worden onderzocht (zie planningscontext). In alle varianten wordt aan de Bloemenlaan een regionaal OV-knooppunt gerealiseerd (transferium light-rail / bussen) en een halte voorzien aan Maasmechelen Village.

Voorliggend RUP doet geen uitspraak over de tracés, gezien de tracékeuze een gewestelijke materie betreft. De voorkeur gaat wel duidelijk uit naar het tracé Nationaal Park of via de Nijverheidslaan.

De halte in Eisden (leisure valley) is bij voorkeur gelegen in de directe nabijheid van de vitale publiekstrekkende functies en is een belangrijke toegangspoort voor de bezoeker, van waaruit directe, logische en veilige looproutes naar de diverse functies vertrekken. De halte dient ook best bereikbaar te zijn per auto en gelegen in de nabijheid van een parkeervoorziening. De halte kan mogelijk ingeplant worden ter hoogte van de Zetellaan. Bij een meer zuidelijke inplanting van de halte, aan de (uit te breiden) parking, gaat de strategische kracht ervan voor een stuk verloren (vooral door afstand), tenzij een korte en kwalitatieve wandelpromenade wordt aangelegd tussen de halte en de eigenlijke functies (retail, toegangspoort).

Er is vooral nood aan goed openbaar vervoer tijdens de weekends, wanneer de grootste bezoekersstromen verwacht worden. Ook een goede aansluiting op het Nederlandse OV-net is nodig (bijv. snelbus vanuit Sittard of Geleen, met aansluiting op het Nederlandse spoornet).

Het voorzien van een degelijk aanbod aan openbaar vervoer is noodzakelijk, maar niet voldoende. Daarnaast is het opzetten van specifieke acties ter promotie en maatregelen ter stimulering van het OV-gebruik ook aangewezen (voor bezoekers én personeel).



Zuidelijke ontsluitingsweg (bestaand)

Noordelijke ontsluitingsweg (nieuw)

Rotonde (nieuw)

Mogelijk light-rail traject (Nationaal Park tracé - voorkeurtrace)

Mogelijk light-rail traject (alternatieven)

Regionaal openbaar-vervoers-knooppunt

Halte light-rail

Figuur 10: Openbaar Vervoer (lightrail) en macro-ontsluiting autoverkeer

7.5.3 Langzaam Verkeer

Wat het fietsverkeer (en voetgangers) betreft, dient zowel aandacht besteed te worden aan de functionele als recreatieve ontsluiting. De verschillende deelgebieden Eisden en Lanklaar moeten zowel aansluiting vinden bij de regionale toeristisch-recreatieve assen in de omgeving, als vlot bereikbaar zijn vanuit de omliggende woongebieden. De centrale groen-recreatieve corridor, de Hoeveweg en het jaagpad[11] langs de Zuid-Willemsvaart spelen hierin een belangrijke rol.

De Hoeveweg als oost-west-verbinding gekoppeld met het noord-zuid-fietstracé langs de Zuid-Willemsvaart (op jaagpad) met aansluiting op de nieuwe fiets- en voetgangersbrug in Lanklaar (en het jaagpad langs de oude kanaalarm Tivoli) vormen de ruggengraat om een toeristisch-recreatieve as uit te werken tussen het Kempisch Plateau (station As) en de Maasvallei (bezoekerscentrum de Wissen in Stokkem). Dit uit te werken fietstraject zorgt voor een aansluiting van de verschillende woongebieden (Stokkem, Lanklaar) op de site van de bipool. Mogelijk kan ook de kern van Dilsen en Eisden op een of ander manier aangesloten worden op dit traject.

Voor een vlotte aansluiting van de corridor op het traject langs de Zuid-Willemsvaart, wordt - indien technisch mogelijk en financieel/ruimtelijk haalbaar - ter hoogte van de groene corridor een onderdoorgang voor fietsers/wandelaars onder de rijbaan (Zetellaan/Bekaertlaan) voorzien, ofwel een gelijkgrondse kruising door middel van een verkeersplateau. Ter hoogte van de corridor is er tussen de Zetellaan/Bekaertlaan en het jaagpad/Zuid-Willemsvaart wel wat ruimte beschikbaar voor een goede uitwerking van een veilige en kwalitatieve inrichting van de ruimte.

De uitwerking van deze oost-west-as vraagt binnen het plangebied van de bipool de nodige aandacht, zeker wat betreft doorgangen (paden) en eventuele kruisingen met andere (gemotoriseerde) verkeersstromen (bijv. kruising van noordelijke ontsluitingsweg en Hoeveweg voor bereikbaarheid hotel; kruising Hoeveweg aan het eind van de Vilvertstraat met het ontsluitingstraject van de 'noordelijke parking'). Deze kruisingen moeten zodanig uitgewerkt worden dat een vlotte en veilige langzaamverkeersverbindingen zo min mogelijk gestoord worden (liefst ongelijkgronds).

Mogelijk kunnen recreatieve trajecten ter hoogte van de Vulex-plas afgebogen worden en in de groene corridor blijven tot aan de Zuid-Willemsvaart. Functionele trajecten kunnen uitgewerkt worden langsheen de Vilvertstraat doorheen het bedrijventerrein.

De groene corridor vormt voor de voetganger en fietser de verbinding tussen het deelgebied Eisden (stedelijke functies) en het deelgebied Lanklaar (verblijfsrecreatie). De interne verplaatsingen kunnen dus te voet of per fiets gebeuren. In de corridor kunnen vrij fiets- en wandelpaden worden aangelegd (ook in noord-zuid-richting), waarbij ook kwalitatieve verbindingen uitgebouwd worden met aansluiting op de omliggende gebieden (o.a. tuinwijk van Eisden). Langs de Zetellaan, Koninginnelaan en Koolmijn Limburg Maaslaan zijn reeds vrijliggende fietspaden aanwezig, die een vlotte aansluiting op de woongebieden kunnen verzorgen. Dit zijn tevens gedeeltelijk trajecten van het provinciaal toeristisch fietsroutenetwerk. De aanleg van fiets- en wandelvoorzieningen nemen relatief weinig ruimte in beslag en kunnen haast overal gerealiseerd en op een goede manier vorm gegeven worden. Dit moet op project-, inrichtings- en ontwerpniveau verder uitgewerkt worden.

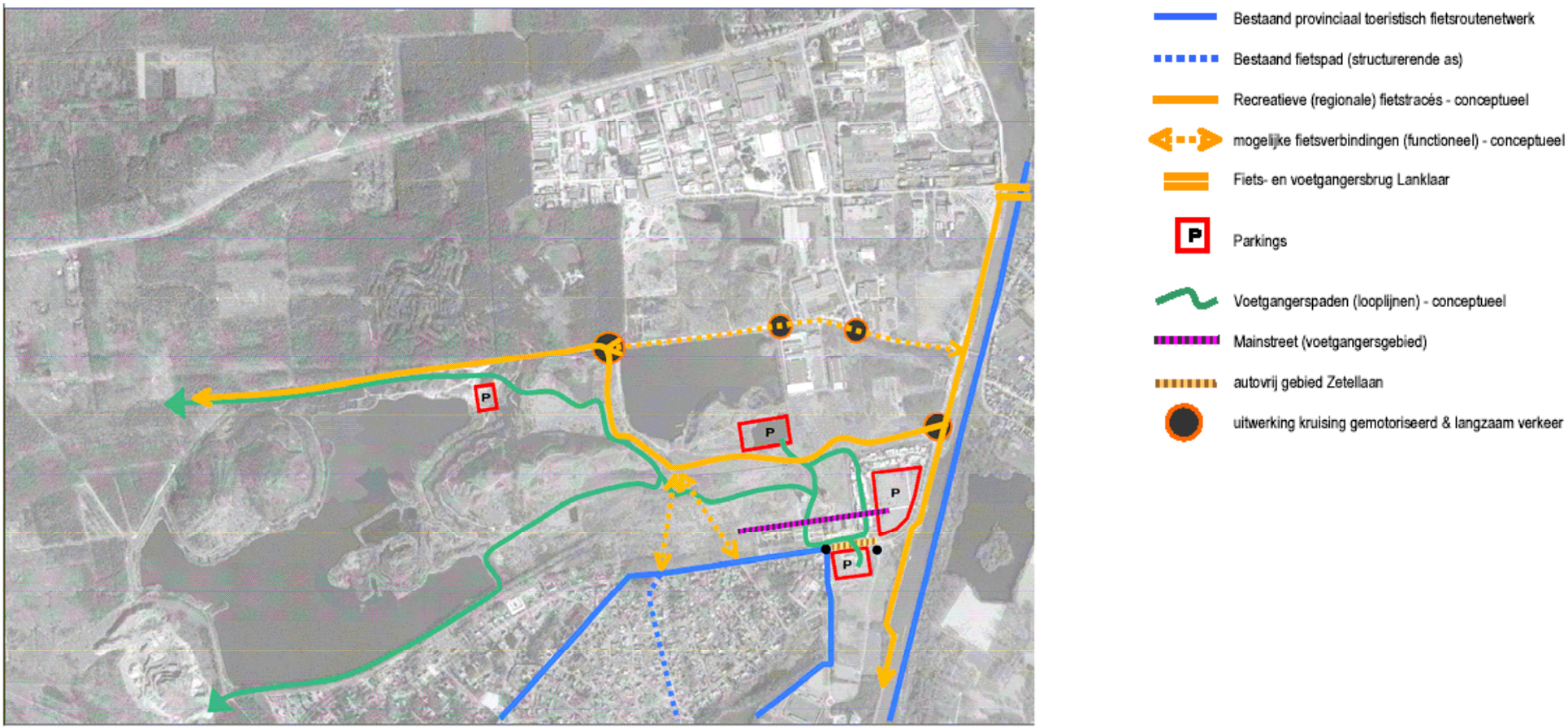
Het deelgebied Eisden wordt autovrij gehouden. Er kan voor de voetganger een oost-west-gericht hoofdstraat voorzien worden (mainstreet) die de verschillende functies en voorzieningen in deelgebied Eisden ontsluit en verbindt.

[11] Het jaagpad is in de eerste plaats (en decretaal bepaald) een dienstweg bij het kanaal (onlosmakelijk deel van de waterweg). Het gebruik als wandel- en/of fietsweg wordt gedoogd voor zover het niet storend is voor het dienstvervoer en beheer van het kanaal.

De barrière tussen de (mogelijk uit te breiden) parking ten zuiden van de Zetellaan en de stedelijke pool ten noorden van de Zetellaan, vanwege het verkeer op de Zetellaan, is opgeheven door het autovrij maken van de Zetellaan tussen de twee rotondes. De parking van Maasmechelen Village is rechtstreeks aangesloten op de (eind)rotonde van de zuidelijke ontsluitingsweg. Hierdoor is het afslaand verkeer vanuit de parking naar de Zetellaan-Koninginnelaan vermeden (cf. mobiliteitsplan Maasmechelen om doorgaand verkeer langs Koninginnelaan af te bouwen). Dit moet een defintieve toestand blijven.

Het autovrij maken van een gedeelte van de Zetellaan verhoogt de verkeersleefbaarheid en zorgt voor een optimalisatie van de voetgangersstromen. Het biedt tevens mogelijkheden voor de inplanting van de OV-halte (light-rail).

Aan de zuidzijde van de bedrijvenzone kan men vanuit de voorgestelde parking door de groene corridor het stedelijke gedeelte bereiken.



Figuur 11: Langzaam verkeer

8 Samenvatting planvisie

De visie kan als ruimtelijk concept vertaald worden als: "*een bipolaire ontwikkeling (verblijfsrecreatie te Lanklaar en hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving te Eisden) met een centrale groen-recreatieve corridor (park en open ruimte) als zowel bindend als scheidend element en als toegangsgebied voor het Nationaal Park Hoge Kempen.*"

Het plangebied bestaat uit 3 onderdelen:

- Centrale groen-recreatieve corridor (landschap)
- Deelgebied Lanklaar
- Deelgebied Eisden

De centrale groene ruimte is een publiek toegankelijk ongerept landschap als belevingsruimte en toegangsgebied tot het NPHK waarbinnen ook wandel- en fietspaden kunnen worden aangelegd en natuurontwikkeling de nodige aandacht en ruimte krijgt. De oostelijke zijde van de lange terril is vanuit deze ruimte toegankelijk (uitzichtspunt). De dubbele terril krijgt in hoofdzaak een natuurfunctie. De locatie van de Vulex-plas heeft een waardevolle landschappelijke functie binnen de centrale corridor. Beperkt recreatief medegebruik en de integratie van recreatieve voorzieningen is mogelijk binnen het landschappelijk kader.

In het deelgebied Lanklaar worden in hoofdzaak verblijfsrecreatieve functies en infrastructuren ontwikkeld met de nadruk op een uitgesproken landschappelijke en duurzame architectuur. Het programma bestaat uit:

- Hotel (inclusief bijhorende voorzieningen zoals restaurant, congres- en ontspanningsfaciliteiten, ondergrondse parking,...) met een sterk landschappelijke bakenfunctie
- Verblijfsentiteiten (met de nodige uitbatingsinfrastructuren en bijhorende voorzieningen) in een volwaardige en gegarandeerde toeristische exploitatie, waarvan mogelijk een gedeelte:
    - 'waterverblijven' als een soort paaldorp aan de oever van de plas.
    - 'terrilverblijven' landschappelijk ingeschoven in de flanken van de terril
    - 'bosverblijven' ten noorden van de Hoeveweg en geïntegreerd in de bossen met integratie van waterpartijen.
- Golfterrein verweven doorheen de site.
- Inner-Wellness-project (rust, stilte, relaxatie) uitkijkend op de grote plas en op de helling van de terril.

In het deelgebied Eisden (incl. huidige KMO-zone Grote Molen) worden in hoofdzaak stedelijke functies en infrastructuren ontwikkeld (recreatieve en toeristische functies, specifieke retail in de leisure-sfeer, wonen, sociaal-culturele voorzieningen,...). Aanvullend op de reeds bestaande voorzieningen (Outlet Shopping Center, Euroscoop, Kunstacademie, regionaal bezoekersonthaal, parkeren), wordt volgend mogelijk programma voorgesteld:

- Uitbreiding van retail-oppervlakte (hoogdynamiserende handelsgeoriënteerde en commerciële ontwikkelingen in de leisure-sfeer), aansluitend bij de bestaande retail-voorzieningen van Maasmechelen Village of in zone Grote Molen.
- Hoofdtoegangspoort NPHK, bij voorkeur ontwikkeld in, rondom of nabij de schachtbok(ken) als 'vanzelfsprekend' baken.
- Ontwikkelingen in de (dag)-toeristisch-recreatieve sfeer, met zowel mogelijke indoor- en outdoor-attracties (bijv. velocity, zwembad, sportvoorzieningen, speeltuinen, casino, wellness,...).
- Wonen in een specifiek kader (parkwonen).
- Bijkomende parkeervoorzieningen t.b.v. de te ontwikkelen functies.
- Voorzieningen ter ontsluiting met openbaar vervoer (bushalte, tracè en stopplaats light-rail).

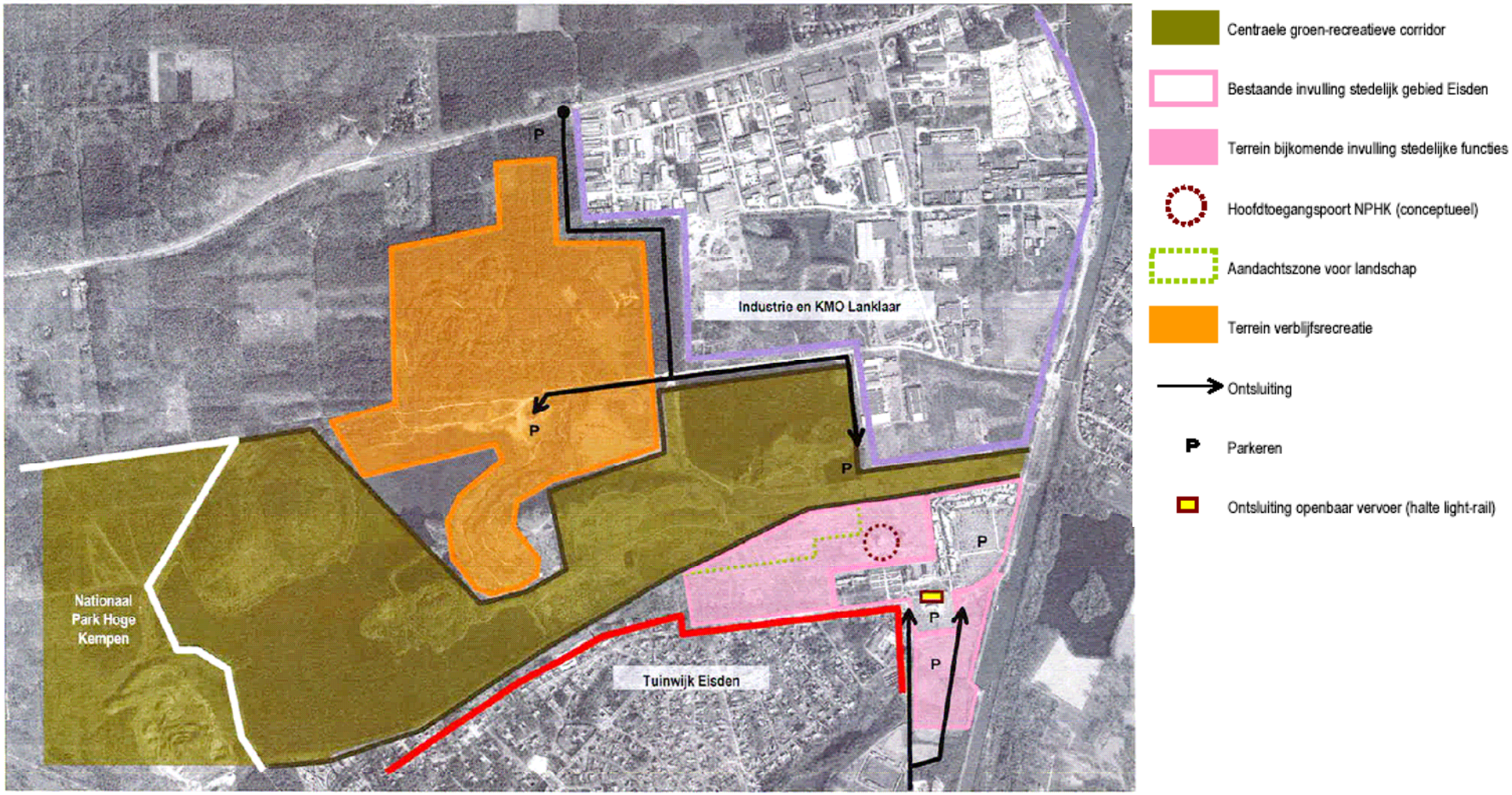
- Hergebruik van bestaande voormalig hoofdgebouw.

Op vlak van mobiliteit wordt gekozen voor een noordelijke en een zuidelijke ontsluiting. De zuidelijke ontsluiting verloopt via de huidige ontsluitingsweg (met aansluiting vanaf de afrit E314). Voor de noordelijke ontsluiting wordt een nieuwe weg aangelegd in de bufferzone tussen het nieuwe verblijfspark en het bedrijventerrein Lanklaar. Deze weg takt met een nieuwe rotonde aan op de N75 en zorgt voor de ontsluiting van het hotel, een parking en het belendende verblijfspark. Deze weg wordt verder doorgetrokken langsheen de randen van de Vulex-plas om zo een parking te ontsluiten net ten noorden van de groene corridor. Deze parking zorgt voor een gedeeltelijke opvang van de parkeerbehoefte van (de verkeersaantrekkende functies van) het deelgebied Eisden, m.n. voor het verkeer komende vanuit het noorden.

Wat betreft het openbaar vervoer wordt rekening gehouden met de inplanting van een halte van de light-rail (Spartacusplan van De Lijn), centraal in het deelgebied Eisden.

Er wordt ook aandacht besteed aan de bereikbaarheid en ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers), zowel functioneel als recreatief.

M.b.t. de afstemming op de draagkracht van de directe omgeving kan verwezen worden naar de milieueffectrapportage. Hierin is de concrete impact van het voorgestelde programma onderzocht op vlak van de aspecten bodem, water, fauna & flora, landschappen en mobiliteit. Die milieubeoordeling wordt mee in afweging genomen bij de besluitvorming over het Provinciaal RUP en leidt tot randvoorwaarden bij de verdere ontwikkeling of zelfs aanpassingen en bijsturingen aan het programma die op hun beurt een ruimtelijke doorvertaling krijgen in het Provinciaal RUP. Deze procedure schept de nodige garanties dat het uiteindelijke plan afdoende rekening zal houden met de draagkracht van de omgeving. Daarnaast wordt in de voorliggende visie en ruimtelijke concept ook reeds de nodige aandacht geschonken aan ruimtelijk-landschappelijke aspecten en de intrinsieke waarden van het plangebied. Het westelijk deel van het plangebied (o.a. dubbele terril) wordt opgenomen als natuurgebied. De natuur-landschappelijk belangrijke centrale groene corridor wordt gevrijwaard van intensieve dynamische ontwikkelingen en stelt randvoorwaarden aan de omliggende ontwikkelingen. Op die manier wordt al rekening gehouden met de draagkracht en kwetsbaarheid van de natuurlijke omgeving. De hoogdynamische ontwikkelingen in het deelgebied Eisden (retail, parkeren) worden zo veel mogelijk geconcentreerd aan de oostelijke rand van het plangebied, aansluitend bij de reeds bestaande bebouwingen (Outlet Center, Euroscoop, Kunstacademie) en parkings om zo minder impact te hebben op de meer centrale delen van de groene corridor. Ook inschakeling van de meer oostelijke delen, zoals Grote Molen, ter vrijwaring van meer westelijke en centrale delen houdt ruimtelijk al rekening met de gebiedsspecifieke eigenschappen van de plek. Ook de voorziene functies in het deelgebied Lanklaar worden enigszins geconcentreerd, nl. in het biologisch minder waardevolle bos Teutelberg en in de zone van noord- en oostrand van de grote plas om op die manier grote delen te kunnen vrijwaren (grote plas, merendeel van lange terril, dubbele terril).



Figuur 12: Synthese planvisie

Figuur 13: Perspectief-luchtfoto 1

- Bedrijventerrein Lanklaar
- Zones voor toeristische verblijfsaccommodaties
- Zone voor wellnessproject
- Zone voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies in stedelijke omgeving
- Aandachtszone voor landschap
- Noordelijke ontsluiting vanaf N75
- Parking in groen kader

Figuur 14: Perspectief-luchtfoto 2

Bestaande invulling stedelijke functies

Zone voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies in stedelijke omgeving (bijkomend programma)

Aandachtszone voor landschap

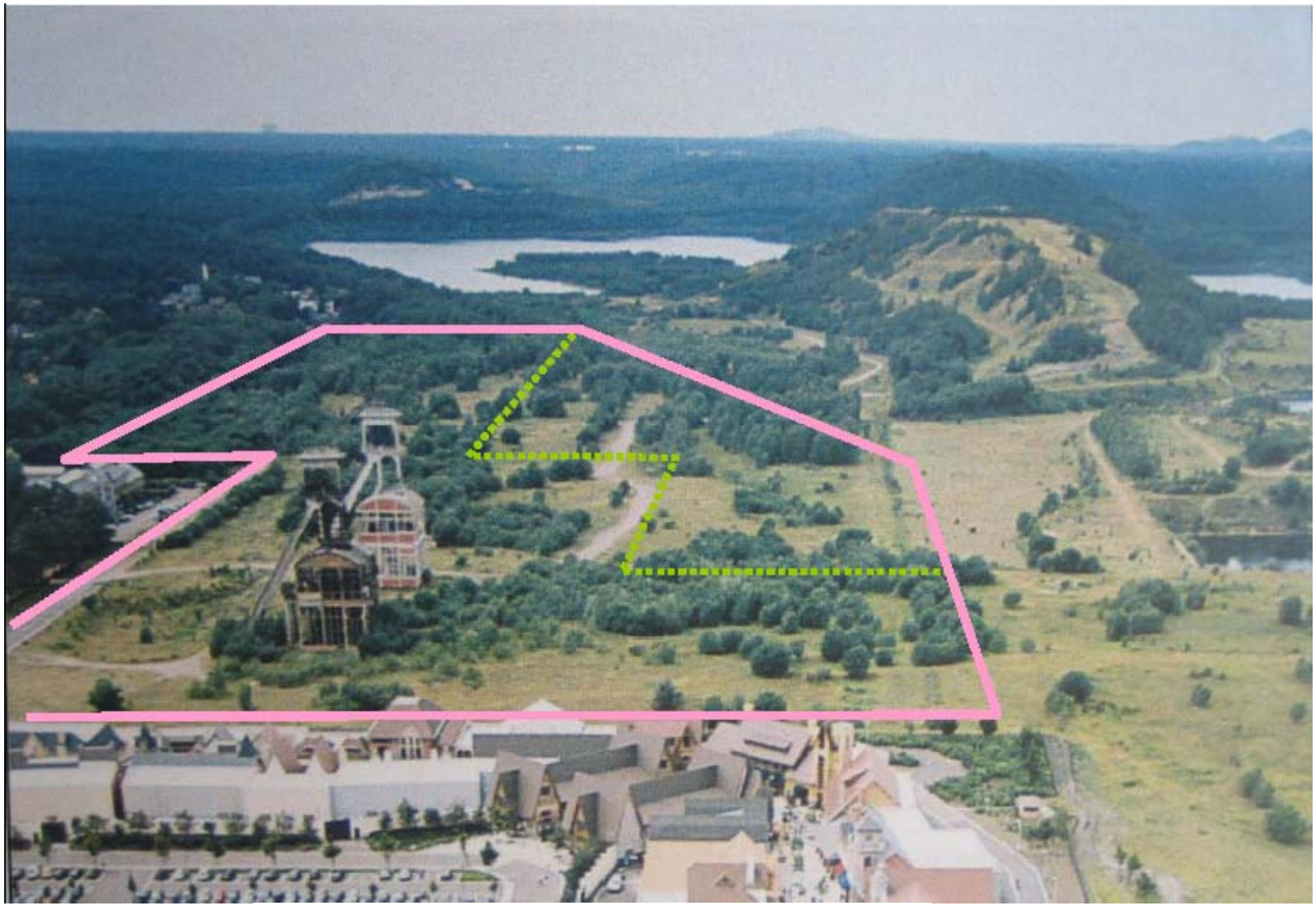
Zuidelijke ontsluitingsweg

Bestaande invulling stedelijke functies

Zone voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies in stedelijke omgeving (bijkomend programma)

Rand bedrijventerrein Lanklaar

Figuur 15: Perspectief-luchtfoto 3



Zone voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies in stedelijke omgeving (bijkomend programma)

Aandachtszone voor landschap

Figuur 16: Perspectief-luchtfoto 4

Figuur 17: Perspectief-luchtfoto 5

Figuur 18: Perspectief centraal groen-recreatieve corridor met zicht op lange terril
(links achterzijde Maasmechelen Village, rechts nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Lanklaar)

Figuur 19: Perspectief (verdiepte) centraal groen-recreatieve corridor met zicht op Zuid-Willemsvaart (brug onder Zetellaan, rechts achterkant Maasmechelen Village)

9 Resultaten plan-milieueffectrapportage (plan-MER) / milieuverklaring

Dit hoofdstuk moet gezien worden als een 'milieuverklaring' bij het RUP. Het geeft de relatie aan tussen de milieubeoordeling en hoe hiermee is omgegaan in het RUP.

Omwille van het feit dat het RUP het kader vormt voor minstens één van de categorieën van projecten die project-MER-plichtig zijn, is het voorgenomen RUP plan-m.e.r.-plichtig. Een plan-MER is uitgevoerd tijdens de voorbereidende fase van het provinciaal RUP. De milieueffectrapportage is gebaseerd op de voorstellen uit de derde ruimtelijke visie (januari 2009). Het plan-MER is bijgevoegd in bijlage en maakt deel uit van het ontwerp-RUP.

Het plan-MER werd goedgekeurd bij beslissing van 9 december 2010. Het goedkeuringsbesluit maakt ook deel uit van het provinciaal RUP. In het goedkeuringsbesluit worden nog een aantal opmerkingen aangehaald, o.a. over de interpretatiemogelijkheden (of de voorwaardelijke wijs van formuleringen) m.b.t. de maatregelen. Voor zover mogelijk en relevant op planniveau worden in het provinciaal RUP, waar mogelijk, de interpretatiemarges beperkt en/of gespecifieerd. Er zitten ook een aantal garanties of aanknopingspunten ingebouwd voor de verdere uitvoering van het plan (rekening houdend met de maatregelen uit de milieubeoordeling).

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos op de Passende Beoordeling (i.k.v. de goedkeuring van het plan-MER) stelt ook een aantal voorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden bij de verdere uitwerking van het PRUP.

Het definitief plan-MER (versie mei 2010) was voor goedkeuring verzonden aan de Dienst MER vóór de organisatie van de plenaire vergadering over het voorontwerp-provinciaal RUP die plaatsvond 02/09/2010. Het plan-MER werd als bijlage bij de documenten van het voorontwerp-provinciaal RUP gevoegd. Op het moment van de plenaire vergadering was er nog geen beslissing m.b.t. (de goedkeuring van) het plan-MER.

In het kader van de uitgebrachte adviezen n.a.v. de plenaire vergadering zijn er nog een aantal administraties die een advies hebben gegeven op aspecten van of raakvlakken met het plan-MER. Het definitief ingediende plan-MER is als document niet meer als dusdanig aangepast. Desalniettemin moet er met de betreffende adviezen rekening gehouden worden en moeten deze, waar mogelijk, ook een doorwerking krijgen in het verdere proces en/of het provinciaal RUP.

Op basis van de opmerkingen uit het goedkeuringsbesluit van het plan-MER, de elementen uit het ANB-advies of de adviezen n.a.v. de plenaire vergadering kunnen een aantal oorspronkelijk geformuleerde maatregelen uit het plan-MER aangepast worden, kunnen er bijkomende maatregelen uitgewerkt worden of kunnen er een aantal verduidelijkingen of toelichtingen aangegeven worden.

Hieronder wordt eerst een samenvatting gegeven van de verschillende behandelde disciplines uit het plan-MER[12]. Daarna worden de geformuleerde maatregelen vanuit de milieubeoordeling opgelijst, waarbij aangegeven is op welke manier deze een relevante doorvertaling hebben gekregen in het provinciaal RUP (tabel met 96 maatregelen uit het plan-MER). Een aantal maatregelen zijn aangepast of (sterker) geherformuleerd t.a.v. het oorspronkelijke plan-MER[13]. Daarna wordt in § 9.10.2 aandacht besteed aan de bijkomende en MER-relevante voorwaarden, uitgebracht i.k.v. plenaire vergadering over het voorontwerp van het provinciaal RUP of n.a.v. het ANB-advies op de passende beoordeling. Er wordt tevens aangegeven hoe deze al dan niet behandeld of verder

[12] § 9.1. t.e.m. § 9.9 = overname van teksten uit de niet-technische samenvatting van het goedgekeurde plan-MER
[13] De oorspronkelijke teksten uit het plan-MER worden in voetnoten aangegeven.

meegenomen worden in het provinciaal RUP (of in een latere fase). Tot slot worden een aantal flankerende maatregelen onder de aandacht gebracht.

9.1 Bodem

Op verschillende plaatsen in het plangebied worden vergravingen en aanlegwerken verwacht. Gezien de aard van de bodems zijn effecten i.v.m. bodemstructuuraantasting, bodemstabiliteit of verstoring van het bodemkundige erfgoed niet of nauwelijks te verwachten.

De verschillende realisaties zullen leiden tot afdichting van ca 14 ha in het deelgebied Lanklaar en van ca 12 ha in deelgebied Eisden. In dit laatste gebied betreft het in hoofdzaak oppervlakte met ondergrond mijnsteen en in grondwaterbeschermingszone type II en III. De verdere afdichting zal een verwaarloosbaar effect hebben of een gering positief effect hebben op de grondwaterkwaliteit. Deze afdichtingen zullen de erosiegevoeligheid in het gebied niet veranderen.

Het plan heeft nauwelijks effect op de multifunctionaliteit van de bodems.

De ruimte voor en de realisatie van de Ecogolf heeft een gering negatieve invloed op de bodemhygiëne onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de terreingebruiksbeperkingen die de OVAM (1997) oplegt ter hoogte van het slibbekken.
De realisaties binnen de plandelen betekenen een herplaatsing van in grootteorde 30.000 m³ mijnsteen ter hoger van het deelgebied Eisden en aan de Vulexplas, en elders komt ca 70.000 m³ grond vrij. Indien de wetgeving terzake en de bijzondere richtlijnen m.b.t. de mijnsteen (OVAM, 1997) worden opgevolgd, worden de effecten m.b.t. grondverzet verwaarloosbaar of gering negatief beoordeeld.

De kans dat een calamiteit zich voordoet en de bodemverontreiniging optreedt is gering gezien de milieuregelmentering en controle tijdens de werken en op de activiteiten indien zij als hinderlijk worden beschouwd, en gezien de acties volgens de milieuregelmentering ingeval van calamiteit. Het effect wordt in die zin als verwaarloosbaar beoordeeld.

Het plan heeft geen invloed op de aanwezige grondstoffenvoorraad, en evenmin op de beleidsmatig beschikbare grondstoffenvoorraad. De zones waar de bestemmingen voor (uitbreiding van) ontginning bestaan volgens het vigerende gewestplan werden reeds optimaal ontgonnen.

De aanpassing in de bestemming van de zone, zuidelijke zijde van de grote plas (uitbreidingsgebied voor ontginning), heeft geen milieukundig effect in termen van verandering van de grondstoffenvoorraad.

9.2 Water

In het plangebied zou een oppervlakte afgedicht worden van grootteorde 26 ha. Deze afdichting zou een vermindering in grondwatervoeding betekenen met 52.000 m³/jaar indien alle runoffwater buiten het plangebied wordt afgevoerd. Er dient echter rekening gehouden te worden met maatregelen en afvoer en infiltratie van gecapteerd hemelwater binnen het plangebied in de mate dat deze te verwachten zijn, wettelijk verplicht dan wel uitgesloten zijn.

Het deelgebied Eisden ligt binnen beschermingszone waterwingebied type II of III. Hemelwater afstromend van parkings, bestrating e.d. kan hierom niet geïnfiltreerd worden. Er kan bovendien geen infiltratieinrichting worden aangelegd indien de basis van de infiltratieinrichting op mijnsteen ligt.

M.b.t. de zone van de gesaneerde slibbekkens (Grote Molen, en in deelgebied Lanklaar) gelden bijzondere voorschriften: streng gecontroleerde omstandigheden van afvoer van regenwater en huishoudelijk afvalwater, en geen bijkomende aanvoer van water. Rekening houdend o.m. met de verwachte afdichting in het gebied, maar ook met de lozingen van KWZI-effluent en neerslagwater op de grote plas, kan men verwachten dat de netto-infiltratie in het gebied niet zal afnemen. Er is in die zin een significant hogere infiltratie, in grootteorde 85.000 m³/jr.

Bij de bouw van ondergrondse constructies in het deelgebied Lanklaar kan plaatselijk grondwaterpeildaling nodig zijn. Gezien de zeer hoge doorlatendheid en diepte van de ondergrond is bemaling nauwelijks uitvoerbaar en zullen andere technieken vereist zijn, waardoor ook de grondwaterpeilen in de omgeving van de bouwput nauwelijks zullen dalen.

Op basis van de zelfde hydrogeologische gegevens kan men verwachten dat een hoge grondwateronttrekking voor drinkwaterwinning (bv. 85.000 m³/jaar) uit de zand/grindlaag in het plangebied een nauwelijks aantoonbare grondwaterpeilverlaging tot gevolg heeft. Effecten van waterwinning of bemaling zijn dan ook gering negatief.

Binnen de plannen wordt het mogelijk dat aan de geometrie van de waterlichamen veranderingen worden aangebracht. Aan de noordzijde van de grote plas, wordt bv. bij de bouw van paalwoningen grond verzet of afgegraven. Rekening houdend met de hydrogeologie in het gebied zijn effecten door de verwachte volumes van grondverzet verwaarloosbaar. De volumes zijn verwaarloosbaar t.o.v. het volume van de grote plas.

Aan de Vulexplas kan men verwachten dat opvullingen gebeuren voor aanleg van een weg, een parking en verondiepingen aan oevers. De opvullingen betekenen waarschijnlijk minder dan 5% van het volume van de plas waardoor geen aantoonbare effecten op grondwaterstroming worden verwacht.

Gezien de hoge hydraulische conductiviteit, de dikte van de watervoerende laag, en de beperkte aanvullingen, is geen of verwaarloosbare effect te verwachten in grondwaterstanden.
In dezelfde zin zullen ook nieuwe ondergrondse constructies geen aantoonbaar effect hebben op de grondwaterstroming of-standen.

Het plangebied ligt grotendeels in een mijnverzakkingsgebied waar de grondwaterstanden worden beheerst door afpompingen, de waterwinningen in de omgeving van het plangebied en een grijswaterwinning in het plangebied. De infiltratie in het gebied neemt waarschijnlijk betekenisvol toe. Dit effect wordt in dit verzakkingsgebied, mogelijk overstromingsgevoelig gebied significant negatief beoordeeld. Hierdoor zal deze infiltratie dienen gecompenseerd te worden door een vorm van afpomping of bemaling.

De mogelijke grondwerken, de mogelijke aanpassingen aan de topografie, de landschapsinrichting leiden niet tot verandering in de klassificatie van grondwaterkwetsbaarheid. De kwetsbaarheidsgraad blijft "uiterst kwetsbaar" gezien de eerste watervoerende laag overwegend uit grind bestaat, de onverzadigde zone niet meer dan 10 m dikte heeft, en de dikte van de deklaag minder dan 5 m is en/of een zandige textuur heeft. Er is m.a.w. geen effect op de grondwaterkwetsbaarheidsgraad.

De grondwaterkwaliteit kan als gevolg van het planbestemmingen door verschillende inrichtingen en activiteiten beïnvloed worden.

Tijdens de aanleg of exploitatiefase van de verschillende planrealisaties, zoals bij overslag van brandstoffen, bestaat het risico op lekken of morsen van oliën en brandstoffen. De kans dat dergelijke calamiteit zich voordoet is eerder gering gezien de huidige milieureglementeringen die gelden voor activiteiten met een potentieel verontreinigend karakter. In geval van een calamiteit dient, in overeenstemming met de bepalingen van het bodemsaneringdecreet, onmiddellijk de nodige acties te worden ondernomen om grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Hemelwater afspoelend van risicovlakken (parking, wegenis,..) kan niet rechtstreeks geïnfiltreerd worden of afgevoerd naar de grote plas gezien de ligging deels in beschermingszone waterwingebied. Dit vereist vooraf buffering ter controle van calamiteiten.

In het deelgebied Lanklaar zal effluent van een KWZI voor een 2000 IE geloosd worden op de grote plas en hierdoor op het grondwater gezien de plas deel uit maakt van het hydrogeologisch systeem. Er is reden om aan te nemen dat de EC-waarde van het effluent in grootteorde rond 300 µS/cm ligt. Dit komt overeen met het huidige zoutgehalte in de grote plas waardoor er geen aantoonbare effecten zouden zijn. Enerzijds zou bij een alsnog hogere eflluent-EC de effecten verwaarloosbaar blijven, ook gezien de EC van het grondwater, stroomafwaarts, aan de oostelijke zijde van de lange terril. Anderzijds dient gewezen te worden op de principes van het integraal waterbeheer waarbij enkel water dat voldoet aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater, mag worden gebruikt indien er sprake is van kunstmatig aanvullen. De EC-waarde van het effluent zal naar verwachting lager liggen dan de achtergrondniveauwaarde die voor dit grondwaterlichaam (MS_0100_GWL_1, Integraal waterbeleid) wordt gesteld, m.n. 600 µS/cm (20°). Men kan evenwel verwachten dat het te infiltreren water toch andere karakteristieken heeft dan het grondwater dat in het Quartaire grindpakket de grote plas bereikt. In die zin kan er toch sprake zijn van een beperkte beïnvloeding van de waterkwaliteit. Binnen het ontwikkelingsscenario van het Integrale waterbeleid heeft dit een matig negatief effect. Een KWZI is zeer performant in het verwijderen van stikstof uit het effluent, doch verwijdert in veel mindere mate fosfor. Daarom zal de KWZI moeten voorzien in nabehandeling. Ook de microbiële concentraties worden waarschijnlijk onvoldoende verminderd. Lozing op de grote plas zal daarom gebufferd moeten gebeuren, zeker indien ook zwemmen zou worden toegelaten. De lozing gebeurt buiten de beschermingszone waterwinning, doch krachtens Vlarem rubriek 52.2. zal advies voor vergunning van een effluentlozing vanuit de bedrijfsactiviteit dienen gevraagd te worden aan de overheid. De resterende microbiële belasting van het WZI-effluent heeft geen aantoonbaar effect op de waterkwaliteit ter hoogte van de winningen.

Een mogelijke parking komt te liggen aan de ZO-zijde van de Vulexplas gelegen op 100 à 200 m van beschermingszone II. Van de parking afstromend water houdt risico in voor grondwatervervuiling bij infiltratie.

De bouw van terrilverblijven roert de mijnsteen en kan de pyrietoxidatie versnellen en sulfaatuitloging veroorzaken. Er dient in dezelfde zin op deze locatie eveneens bijzondere zorg te gaan naar DWA en RWA. In alle geval dienen bouwplannen waarin de zorg voor gecontroleerde afvoer van DWA en RWA is opgenomen, voorgelegd te worden aan de OVAM voor akkoord.
Vormen van gemotoriseerde recreatie op land en water houden risico in van verlies van brandstof. Op de grote plas, en in het bijzonder ter hoogte van de Vulexplas in de nabijheid van beschermingszone II kan dit ernstige gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.

In het kader van de meeste inrichtingen zal eveneens groenbeheer gebeuren, bv. rond het hotelresort, wellnesscenter, ecogolf, op het openbare domein, particulier wonen, enz.... In het groenbeheer wordt in verschillende mate gebruik gemaakt van biociden. De inrichting van het openbaar domein (wegen, parkings, groenvoorziening,..) zal reeds in het ontwerp dienen te beschrijven hoe het latere onderhoud pesticidenvrij kan verlopen (Decreet van 21 december 2001).

Mogelijk worden in het gebied Grote Molen een 100-tal woningen gerealiseerd waarvan de kavels geheel gesitueerd zijn in waterbeschermingszone type II; onmiddellijk aan de overzijde van het kanaal ligt de waterwinning van Eisden. Ook hier stelt de vraag zich van gebruik van biociden, meststoffen. De grootheid van het effect is niet in te schatten, zeker niet in verhouding tot de bestaande effecten van de hele tuinwijk van Eisden die onmiddellijk stroomopwaarts ligt

Bij de planning van een Ecogolf wordt een milieubeheerplan opgesteld en horen externe audits. Gezien de bijzondere ligging van de golf in het noordelijk deel in het captatiegebied van de winning Meeswijk en in het zuidelijk deel boven het gesaneerde slibbekken, dienen bijzondere maatregelen worden opgesteld.

Er zal bij vergunning rekening gehouden worden met de terreingebruiksbeperkingen die de OVAM (1997) oplegt, en er zal eveneens advies gevraagd worden aan de exploitant van de grondwaterwinning, de VMW o.m. m.b.t. toegelaten middelen (biociden). Uitgaande dat de bestaande regelgeving wordt toegepast, wordt het effect van deze activiteiten op de grondwaterkwaliteit als gering negatief beoordeeld. Gezien de effluentkwaliteit van de lozing van de KWZI afwijkt van de waterkwaliteit in het Quartaire grindpakket, wordt het effect op de grondwaterkwaliteit als matig negatief gekarakteriseerd.

De toenemende DWA in deelgebied Eisden kan aangesloten worden op het publieke systeem, doch heeft een matig negatief effect omwille van de bestaande druk op de bestaande collector. Anderzijds is de bijkomende druk technisch verwaarloosbaar en wordt in het actieplan in het deelbekkenbeheerplan remediatie voorzien. De zone is (nog) niet opgenomen in centraal gebied in de zoneringsplannen, evenmin is deze ontwikkeling voorzien in het deelbekkenbeheerplan.

De DWA in het deelgebied Lanklaar wordt vrijwel geheel lokaal behandeld. Hij betekent geen belasting van het publieke systeem. De KWZI zal moeten voorzien worden van nabehandeling om fosfor voldoende te verwijderen teneinde de oligotrofe of mesotrofe waterkwaliteit van de groveplas te behouden. Ook met betrekking tot de microbiële concentraties dienen voorzieningen getroffen te worden indien de grote plas (beperkt) voor zwemmen zou worden aangelegd. Effecten worden onder deze voorwaarden als verwaarloosbaar beoordeeld.

Beperkte aanpassingen van de oevers zijn te verwachten aan de NOzijde van grote plas en ter hoogte van het Wellnesscenter. In de mate dat de plannen voor de realisaties dit reeds toelaten, worden de effecten op de waterbodems en de structuurkwaliteiten ter hoogte van het Wellnesscenter matig negatief beoordeeld. Gering tot significant positieve effecten zijn te verwachten door ingrepen aan de oevers van de grote plas (NO), en aan de Vulexplas.

De inrichtingen zijn nieuw op te richten met recente technologie, en met verwachte voldoening aan de stedenbouwkundige voorschriften waaronder hergebruik van gecapteerd hemelwater. Rekening houdend met de lokale waterwinning, ook in het licht van de grondwaterpeilbeheersing, wordt het effect van toenemend waterverbruik als gering negatief beoordeeld.

Het plangebied is gekarakteriseerd als mogelijk overstromingsgevoelig omwille van de mijnverzakkingen. Er is geen reden om aan te nemen dat het plangebied effectief overstromingsgevoelig zou worden.

9.3 Mens en mobiliteit

De verkeersattractie na realisatie van het plan wordt in een slechtste gevalsanalyse geraamd op 2129 auto's op het drukste uur, waarbij dit niet samenvalt met de spitsmomenten van het woon-werkverkeer (= schooldag). Meer dan de helft van dit verkeer betreft de retail. De totale parkeerbehoefte wordt geraamd op 6525 voor de verschillende functies. Het plan voorziet in een

noordelijke ontsluiting vanuit de N75 via een nieuw aan te leggen weg – of in een eerste fase via de Siemenslaan; langs de zuidzijde verloopt het verkeer via de bestaande ontsluitingsweg vanaf de afrit met de E314.

De noordelijke ontsluiting, en eveneens de N75, heeft ruime restcapaciteit om de verwachte verkeersstroom te verwerken. De zuidelijke ontsluiting haalt op de piekuren tot 90 % van de wegcapaciteit. Aan de kruispunten is de capaciteit lager waardoor daar capaciteitsproblemen worden verwacht. De eerste problemen zijn te verwachten aan de rotonde met de Heufkensweg - Langstraat Anderszijds dient ermee rekening gehouden te worden dat dit een slechtste gevalsanalyse betreft waar alle mogelijke projecten maximaal worden ingevuld, dat een tijdelijke wegvertraging op piekmomenten niet problematisch hoeft te zijn, en dat een sterke opwaardering van het openbaar vervoer hier niet werd ingerekend.

Het effect op de verkeersveiligheid en –leefbaarheid en met name op de woonwijken van Eisden is zo goed als verwaarloosbaar. Het gemotoriseerde verkeer wordt aan de rand gehouden door de situering van de parkings. De halte voor de light-rail wordt het best ingeplant ter hoogte van de Zetellaan. Fiets, toeristisch-recreatief verkeer wordt zo mogelijk gescheiden van het autoverkeer, bv. door hertracering van de Hoeveweg in het oostelijke traject, en ondergrondse dwarsing van de Zetellaan.

Indien het plan volledig wordt gerealiseerd, en alle functies maximaal worden ingevuld, moet men spreken van een duidelijk significant negatief effect qua verkeersstromen. Vooral de zuidelijke ontsluiting wordt zwaar belast. Het plan rekent dan ook op betekenisvolle ontlasting via het OV/ light rail.

9.4 Lucht

Na volledige planrealisatie, in een slechtste gevalsanalyse, kan men berekenen dat, uitgaande van de verkeersbewegingen naar en van het plangebied en over een traject van 2 km tot het bereiken van een parking, per dag 28 kg NOx en 2.2 kg fijn stof worden uitgestoten door voertuigen. Verwarming van woningen en verblijfsaccommodatie stoot per uur in piekmomenten 517 g NOx uit.

In het gebied zijn verhoogde concentraties van NOx en in mindere mate van fijn stof te verwachten ten gevolge van het verkeer en van het energieverbruik in verblijfseenheden en gebouwen, maar enkel in de onmiddellijke omgeving van de wegen en gebouwen. Volgens CAR Vlaanderen (Calculation of Air pollution from Road traffic) zullen deze verhogingen er geen conflicten met de vooropgestelde doelstellingen veroorzaken. Toch dient te worden opgemerkt dat de achtergrondwaarde voor NOx door CAR Vlaanderen erg laag wordt ingeschat voor 2010 (en afnemend naar 2015). Meetdetails uit het VMM-netwerk doen hogere achtergrondwaarden vermoeden.

Zoals voor gans Vlaanderen kan aangenomen worden zullen er ook in het plangebied periodiek overschrijdingen voorkomen van de doelstellingen inzake ozon. Deze overschrijdingen treden op bij zonnig en warm weer en worden veroorzaakt door de hoge emissies van NOx en VOS, voornamelijk elders uitgestoten. In zijn jaarrapport (jaargang 2007) schrijft de Vlaamse milieumaatschappij: ''Voor minder dan 1500 mensen is de EU-streefwaarde voor de bescherming van de gezondheid overschreden, en deze bevolkingsgroep bevindt zich uitsluitend op het grondgebied van de provincie Limburg''.

Als geheel kan men kan ervan uitgaan dat de door de planrealisaties gecreëerde drukte en de bijhorende luchtvervuiling aanzienlijk minder zijn dan in de ontwikkelde worst-case benadering waar geen conflict met de vooropgestelde doelstellingen bestaat. Daarom worden de verwachte effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de uitvoering van dit plan als beperkt negatief_beschouwd.

9.5 Geluid en trillingen

In het deelgebied Lanklaar zal door de inplanting van het hotel, verblijfsentiteiten (waterverblijven, bosverblijven), Wellness-project en het golfterrein het geluidsdrukniveau in de omgeving, ook als gevolg van verkeer, toenemen.

Ook in het deelgebied Eisden zal door de inplanting gebouw leisure / toeristische recreatieve functie, uitbreiding retail en hoofdtoeganspoort NPHK, het geluidsdrukniveau in de omgeving toenemen. Aangezien er geen (exacte) gegevens met betrekking tot de aard van de geluidsbronnen beschikbaar is, is een inschatting van de te verwachten geluidsdrukniveaus onvoldoende éénduidig. Wel dient steeds geëist te worden dat de installaties aan de grenswaarden van Vlarem II dienen te voldoen.

De inrichtingen in deelgebied Lanklaar liggen op minder dan 500m van industriegebied Lanklaar. Inrichtingen in deelgebied Eisden liggen op minder dan 200m van outlet shoppingcenter. Nieuwe activiteiten/bedrijven impliceren nieuwe geluidsbronnen. Aangezien dit in een al relatief belaste omgeving zal gebeuren, wordt het effect als gering negatief beoordeeld.

Ook m.b.t. de verkeersbewegingen wordt het effect als gering negatief beoordeeld (geringe bijkomende geluidsoverlast door verkeer in een reeds relatief belaste omgeving).

9.6 Lichthinder

De retail (winkeleenheden) is gericht op de winkelstraat zodat de commerciële verlichting slechts beperkt zal waarneembaar zijn vanuit de westelijke zone van het studiegebied. De verlichting op deze plaats sluit bovendien aan bij de reeds bestaande.

De bosverblijven, paalwoningen, hotelresort en bijhorende infrastructuur kunnen bijzonder talrijke nieuwe lichtbronnen vormen die vanuit het huidige donker gebied (centraal-westelijk plandeel en studegebied) waarneembaar worden. De terrilverblijven, in de mate dat zij aan de zuidzijde van de terril worden gebouwd, worden 's nachts mogelijk duidelijk zichtbaar vanuit de corridor, hetgeen afbreuk doet aan de gestelde visie. De belevingswaarde vanuit het NPHK en vanuit de groene corridor kan onder druk komen. Deze effecten wordt als significant negatief beoordeeld en vereisen maatregelen die in het plan dienen te worden opgenomen.

9.7 Fauna & flora

In het bosgebied ten noorden van de Hoeveweg is ruimtebeslag te verwachten voor aanleg van verblijfsaccommodatie, een ontsluitingsweg en een ecogolf, hetgeen verlies betekent van bosfunctie over maximaal 65 ha. De vijverzone in dit bosgebied bevat enkele bijzondere soorten (kruipbrem en grondster). Het gebied werd reeds verstoord door grondwerken (voorbereiding CenterParcs) waarna de open plekken de fauna in waarde hebben doen toenemen, met o.a. nachtzwaluw, houtsnip, gladde slang, rugstreeppad en heikikker. De realisaties binnen het plan houden anderzijds kansen in voor ontwikkeling van waardevolle zones (buffers, ecogolf, creatie open plekken/kreken/plassen). Het aantal broedkoppels en sommige rode lijstsoorten (boomleeuwerik, nachtzwaluw) aanwezig in de bosranden zullen in aantal afnemen, doch niet verdwijnen. De roofvogels kunnen zich handhaven. Het totale biotoop- en habitatverlies in het bosgebied Teutelberg is significant negatief ingeschat. De belangrijkste soorten die verstoord worden zijn nachtzwaluw, gladde slang, rugstreeppad en heikikker. De biotoopontwikkeling ter hoogte van de bufferzone, open plekken/kreken en de ecogolf wordt matig positief beoordeeld. Geschikte habitats voor de soorten die door inrichtingswerken in de verschillende deelzones verstoord worden, kunnen in de golfzone ontwikkeld worden. In het aanpalende Lanklaarderbos kunnen geschikte habitats voor nachtzwaluw, houtsnip en gladde slang ontwikkeld worden, zoals ook al opgenomen in het natuurrichtplan Hoge Kempen; Dit dient dan wel te gebeuren voordat het habitatverlies in het plangebied optreedt.

In de zone net ten zuiden van de Hoeveweg betreft het ruimtebeslag de aanleg van een hotel, parkings, bijkomende locale ontsluitingswegen en paalwoningen aan de rand van de grote plas. Het geeft aanleiding tot direct biotoop- en habitatverlies van een weinig begroeid en open grindterrein, zeer interessant en belangrijk gebied voor o.a. boomleeuwerik, rugstreeppad, heikikker en ongewervelden. Rode lijstsoorten nachtzwaluw, boomleeuwerik, gekraagde roodstaart, geelgors en rietgors kunnen hierdoor sterk afnemen. Ter hoogte van de ecogolf en door creatie van een nieuwe ondiepe oever onder de paalwoningen (door afgraving) kunnen door geschikte inrichtingsmaatregelen waardevolle zones voor flora en fauna behouden of ontwikkeld worden. Het totale effect wordt significant negatief ingeschat. De biotoopontwikkeling (ondiepe oeverzone) is een matig positief effect. De biotoopontwikkeling ter hoogte van de aan te vullen zuidelijke en westelijke oever van de grote plas (zie milderende maatregel) wordt matig positief beoordeeld en is gunstig voor rugstreeppad en heikikker.

Het totale biotoop- en habitatverlies in de zone van de terrilverblijven (lange terril) over een beperkte oppervlakte, is significant negatief ingeschat. Verstoorde soorten zijn boomleeuwerik, nachtzwaluw, geelgors, rugstreeppad en heivlinder. Biotoopverlies op de overige plaatsen en op andere terrils is verwaarloosbaar. Via het RUP wordt de bestemming natuur vastgelegd en verzekerd.

Het totale biotoop- en habitatverlies in de krekenzone is over een beperkte oppervlakte significant negatief ingeschat. De biotoopontwikkeling ter hoogte van de aan te vullen zuidelijke en westelijke oever wordt matig positief beoordeeld. Nieuw habitat voor rugstreeppad en heikikker wordt hierdoor ontwikkeld. De natuurwaarde wordt behouden, het gebied wordt herbestemd tot natuurgebied in het RUP.

Effecten van biotoopverlies zijn verwaarloosbaar, behalve ter hoogte van de parkingzone waar ze gering negatief zijn. De effecten door inrichtingen van de Vulexplas worden matig positief te beoordeeld. Vogels en andere fauna kunnen zich in stand houden. Heraanleg en verondiepingen aan de oevers leveren behoorlijke kansen voor ontwikkeling van biotopen en habitats. Mogelijk worden oeverwerken ook aan de westelijke zijde uitgevoerd, omwille van veiligheidsredenen en onafhankelijk van dit RUP, op basis van de gedeeltelijk vergunning van de deputatie van 20/08/2009 waartegen beroep werd aangetekend. Bij de aanvulling zal in de mate van het mogelijke dienen gelet te worden dat de rode lijstsoorten (slijkgroen, klein vlooienkruid) niet in het gedrang komen.

Binnen de oostelijke en zuidelijke zone van het plangebied worden mogelijk woonpark, een aantal gebouwen en infrastructuur met uitbreiding van de retail, en outdoor recreatie voorzien. Alleen in de corridor en mogelijk ter hoogte van de schachtenblokken kan de oorspronkelijke begroeiing nog behouden blijven. Het biotoopverlies in deze zone is belangrijk in oppervlakte. De effecten zijn significant negatief, behalve ter hoogte van de centrale corridor waar ze matig negatief zijn bij behoud van vegetatie. Door het ruimtebeslag zullen de meest kwetsbare vogelsoorten uit deze zone gaan verdwijnen of in aantal sterk afnemen. Dit is vooral belangrijk voor de rode lijstsoorten boompieper, graspieper, geelgors en boomleeuwerik. In de corridor en mogelijk ter hoogte van de schachtenblokken kan anderzijds de oorspronkelijke begroeiing met open lage vegetatie behouden blijven, zodat soorten als blauwvleugelsprinkhaan, heivlinder, roodborsttapuit en tortel kunnen overleven in deze zones.

Het biotoopverlies aanleg van parking aan de zuidoostzone is matig negatief beoordeeld, op basis van de huidige biologische waarde van de momenteel aanwezige vegetatie op het verstoorde terrein.

Als geheel wordt geoordeeld dat de realisatie van de recreatieve verblijven en stedelijke ontwikkeling een significant negatief effect heeft door biotoop- en habitatverlies (in bosgebied Teutelberg, randzone Hoeveweg, bungalowzone lange terril, krekenzone, deelgebied Eisden), een matig negatief effect heeft bij realisatie van de parking zuidoostzone, afgraving van de centrale corridor en gedeeltelijk behoud van de vegetatie in de centrale corridor en een gering negatief bij de aanleg parking Vulexplas. De realisatie van

de Ecogolf, de aanleg van de bufferzone, open plekken (kreken/plassen/waterpartijen in bungalowzone, brede oeverzones rond de grote plas en de aanpassingen van de Vulexplas leveren een matig positief effect. Deze meerwaarden die ontstaan wegen op tegen de ontbossing die nodig is. De effecten zijn verwaarloosbaar voor de zeer waardevolle locaties ter hoogte van de grote plas, rode terril, dubbele terril en buiten de terrilverblijfszone op de lange terril. De natuurwaarde wordt verzekerd door de herbestemming tot natuurgebied op te nemen in het RUP.

Door bewoning, recreatie en betreding zal het plangebied in de toekomst veel intensiever gebruikt gaan worden dan momenteel het geval is. Effecten door recreatie kunnen optreden door vernietiging als gevolg van betredingen, door het achterlaten van zwerfvuil, door geluidsoverlast en door menselijke aanwezigheid. Effecten door recreatie en betreding zijn plaatselijk mogelijk significant negatief voor de planten, vogels en reptielen, waaronder rode lijstsoorten; gering tot matig negatief voor amfibieën en insecten; verwaarloosbaar m.b.t. de zones die door het RUP herbestemd worden tot natuurgebied, tot mogelijk significant negatief (door sterke recreatiedruk en rustverstoring buiten het plangebied) in het NPHK, habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. Effecten door bemaling, wijzigingen van de waterkwaliteit (lozing effluent in grote plas), grondwaterkwaliteit (door ecogolf) en erosie worden niet verwacht onder voorwaarde van te nemen maatregelen. Toenemende recreatie kan zonder belangrijke verstoring van flora en fauna mits de nodige milderende maatregelen of voorwaarden. Er worden geen indirecte effecten verwacht op het natuurgebied aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart.

De centrale corridor vervult een belangrijke natuurverbindingsfunctie in oost-westelijke richting tussen de Maasvallei en het Kempisch plateau. De landstroken ten zuiden van de Vulexplas en lange terril hebben een open tot halfopen begroeiing en zijn van belang voor geelgors. Het behoud ervan in een ruw landschap is van groot belang. Het ruimtelijk concept heeft van bij de aanvang rekening gehouden met deze belangrijke functie. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze centrale corridor zijn dan ook minimaal: zachte recreatie (wandelen en fietsen) en betekenen geen barrière. Harde barrières binnen het plangebied zijn beperkt (geen bebouwing); nieuwe ontsluitingswegen volgen de randzones tot de parkings, maar dwarsen het plangebied niet. Nieuwe ontwikkelingen die de natuurverbindingsfunctie langsheen het kanaal zouden verhinderen zijn niet opgenomen in voorliggend plan. Behalve het hoger aangehaalde biotoop- en habitatverlies treedt er geen verdere versnippering en barrièrewerking op ter hoogte van het bosgebied, de terrils of de oevers van de waterplassen. De totale effecten door versnippering en barrièrewerking zijn hierdoor als verwaarloosbaar beoordeeld.

Effecten door rustverstoring als gevolg van geluidshinder, lichthinder en verkeer kunnen aanleiding geven tot een verstoring van het studiegebied. De verstoring zal zich vooral voordoen in de centrale zone, ter hoogte van parkings, omgeving van het hotel en ter hoogte van de nieuwe toegangsweg vanaf de N75. In een zone van ca. 100 m langs deze weg bedraagt de geluidsbelasting > 40 dB(A). In de centrale corridor is er een verstoring van > 45 dB(A) in een zone van 100m rond de Vulexparking mogelijk. In de zone voor stedelijke ontwikkeling zal de geluidstoename belangrijker zijn, doch zonder verstoring voor fauna. Nachtdieren (nachtroofvogels, kleine zoogdieren, insecten) kunnen verstoord worden door felle lichtbronnen (aantrekking of afstoting). De effecten door rustverstoring zijn daarom tot plaatselijk negatief voor de fauna van het plangebied; verwaarloosbaar na toepassing van de milderende maatregelen.

In het effectenonderzoek werden geen directe of indirecte effecten vastgesteld die nadelig kunnen zijn voor de instandhouding van de aangewezen habitats en soorten in de nabijgelegen speciale beschermingszone 'Mechelse heide en vallei van de Ziepbeek', als habitat- en vogelrichtlijngebied. Wel kunnen verstoringen van aangewezen soorten in het plangebied optreden, die mits toepassing van de voorgestelde milderende maatregelen (behoud en ontwikkeling van geschikte leefgebieden in en buiten het plangebied voor o.a. gladde slang, rugstreeppad, heikikker, boomleeuwerik, nachtzwaluw, blauwborst en geelgors) niet leiden tot een blijvende significante verstoring.

De meest westelijke zone van het plangebied met de dubbele terril, rode terril en de grote plas wordt niet ontwikkeld, maar zal in het RUP worden herbestemd tot natuurgebied. Hierdoor kunnen op deze locaties de hoge natuurwaarden behouden en vooral verzekerd blijven. Recreatief medegebruik is mogelijk maar blijft beperkt.

9.8 Monumenten, landschappen en materiële goederen in het algemeen

Een verbinding tussen het Kempens plateau in het westen en de Maasvallei in het oosten blijft behouden via de groen-recreatieve corridor die in de visie is voorzien, deels aangeduid als natuurgebied, 'gemengd open ruimtegebied' en 'overdruk landschapsontwikkeling'. Het plan behoudt of versterkt de landschapsecologische relaties. Dit kan beschouwd worden als een matig positief effect.

Meer dynamische ontwikkelingen zijn vooral aan de randen gesitueerd aansluitend bij bestaande bebouwing en infrastructuur, en er is geen of weinig verlies van karakteristieke landschapselementen (plassen, terrils...). In dezelfde zin is de nieuwe wegeninfrastructuur beperkt en aan de rand van het plangebied voorzien, zodat effecten van barrièrewerking en versnippering beperkt kunnen blijven. De aanleg van parkeerterreinen is voorzien 'met aandacht voor landschappelijk kader'.

De vooropgestelde visie om de corridor in te richten of beter nog te behouden als 'ruw' en ongerept landschap, is een belangrijke stap om de wijziging van het karakteristieke landschapsbeeld te beperken. De beperkte inrichtingen (paden, kleinschalige infrastructuur) en beheer, en het onbebouwd laten, zijn afgestemd op deze functie. De vastlegging van deze visie in zonebestemmingen betekent een significant positief effect.

De grote plas blijft in zijn geheel behouden en is grotendeels opgenomen binnen de groen-recreatieve corridor. De inplanting van terrilverblijven op de westelijke flank van de lange terril en een wellnessproject aan het water ter hoogte van de krekenzone, zal, indien landschappelijk niet geïntegreerd (m.b.t. zicht vanuit corridor), een matig negatieve impact hebben op deze landschappelijk en ecologisch waardevolle zone (versnippering, wijziging landschapsbeeld en -beleving), de landschapsbeleving en de landschappelijke functies van de corridor. De invulling onder de bestemming van verblijfsrecreatie met de op deze plaats vooropgezette realisaties (waarneembare verblijven, wellnessinrichting) strookt in duidelijk mindere mate met de planvisie (De landschappelijke benadering, de uitgestrektheid van de site in de beleving, in de zichtbaarheid en in het publieke karakter in de richting van het NPHK is essentieel; de groene corridor verbredend naar het NPHK).

Voorgesteld wordt om de verblijfseenheden en het wellnessproject zodanig landschappelijk te integreren (naar de corridor toe) dat ze niet waarneembaar zijn vanuit de lanschappelijke corridor. Op deze manier is er visueel geen 'hap' uit de groen-recreatieve corridor (= barrièrewerking) en kan een gave en brede landschappelijke corridor gewaarborgd blijven met inbegrip van de waardevolle krekenzone. Dit sluit bovendien aan bij de doelstelling om de landschapsecologische relatie minstens te behouden en te versterken.

Door de inplanting van bosverblijven (na de vroegere kappingen voor Center Parcs) ter hoogte van Teutelberg wordt deze zone landschappelijk significant aangetast.

De ontwikkelingen in de deelzone Eisden betekenen een grote wijziging van de landschapsstructuur door het toelaten van veel nieuwe gebouwen en constructies (woningen, leisure, retail, bezoekerscentrum). Belangrijk hierbij is dat voorzien wordt in zowel de landschappelijke inrichting van de niet-bebouwde (semi-) publieke ruimte bij gebouwen, als de afwerking gebouwen en fronten, parkeervoorzieningen, infrastructuren naar het open landschap van de centrale corridor toe. Zo ook kan wonen met zicht op de

Zuid-Willemsvaart een aantrekkelijk landschappelijk gegeven zijn op voorwaarde dat ook de parkings in de omgeving landschappelijk worden geïntegreerd.[14]

Omwille van de hoge archeologische potentie van het projectgebied is het zeer waarschijnlijk dat bij de aanlegwerkzaamheden archeologica kunnen vernietigd worden. Het effect wordt daarom beoordeeld als matig negatief effect.

Omwille van hun historische en landschappelijke erfgoedwaarde, is het belangrijk dat de terrils landschappelijk niet verstoord worden en visueel en landschappelijk de nodige ruimte krijgen, dat de zichten op en vanop de terrils voldoende gevrijwaard blijven Bijkomende gebouwen in de omgeving van de schachtbokken moeten de erfgoed- en symboolwaarde ervan respecteren. Gezien deze risico's op verlies van cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed, wordt het effect beoordeeld als zwak effect.

9.9 Mens – ruimtelijke en sociale aspecten

Het effectieve ruimtebeslag door gebouwen, parkings, wegenis blijft zeer beperkt waardoor het groene karakter van het plangebied maximaal wordt behouden. Het plan voorziet in vastlegging van ca 80 ha natuurgebied en 112 ha overig groengebied. Dit wordt beoordeeld als significant positief effect. Het ruimtebeslag voor parkeren wordt eerder negatief beschouwd.

In de beoordeling van de belevingswaarde zal het plangebied een duidelijker ruimtelijk samenhangend geheel worden waar natuurbeleving, de toegangsfunctie tot het NPHK, cultuur, zachte recreatie en andere toeristisch-economische functies aan bod komen, en wonen kan geïntegreerd worden, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving (o.m. mobiliteit en ontsluiting), consistent met de visie. De dynamiek van de toegelaten activiteiten vermindert gradueel van oost naar west, omgekeerd evenredig hiermee verhoogt ook de natuurbeleving. Er wordt dan ook een globaal significant positief effect verwacht.

In enkele zones worden wel conflicten verwacht met moeilijk te verweven functies. Waar de verblijfsrecreatieve zone grenst aan de industriezone van Lanklaar dient zorg besteed te worden aan een bufferzone. Zoals eerder aangegeven heeft de inplanting van terrilverblijven op de westelijke flank van de lange terril en een wellnessproject aan het water ter hoogte van de krekenzone, indien landschappelijk niet geïntegreerd (m.b.t. zicht vanuit corridor), een matig negatieve impact op de landschapsbeleving (zie maatregelen).

Er kan verwacht worden dat de vraag naar grootschalige en kleinschalige toeristische infrastructuur en dienstverlening zal blijven bestaan. Het lijkt ons noodzakelijk dat vrijetijdscomplexen (in de ruime zin van het woord) een plek krijgen die aansluiten bij de landschappelijke identiteit van de locatie of streek. Het RUP tracht hieraan te voldoen, de toekomstwaarde ervan wordt hoog geacht. Het plan speelt in op de groei in toerisme en recreatie als maatschappelijke tendens. Dit wordt beoordeeld als significant positief effect.

9.10 Maatregelen op planniveau

In de effectenanalyse werden vanuit de verschillende invalshoeken, onder de verschillende thematieken uiteenlopende, tot significante effecten beschreven. Deze effecten hebben aanleiding gegeven tot de formulering van maatregelen waarvan een aantal op planniveau kunnen geïntegreerd worden, doch ook een groot aantal enkel op projectniveau kunnen voorzien worden wil men de bedoelde significante negatieve effecten voldoende mitigeren. De maatregelen werden dan ook geformuleerd op een soms zeer

[14] De optie wonen met zicht op de Zuid-Willemsvaart werd na de plenaire vergadering verlaten.

verschillend abstraherend niveau. Een aantal maatregelen zullen hun doorwerking moeten krijgen in het plan (Provinciaal RUP) door opname van diverse bepalingen hierover in de stedenbouwkundige voorschriften; een aantal maatregelen situeren zich op projectniveau en zullen bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in beschouwing genomen moeten worden. Deze laatste categorie van maatregelen kunnen/moeten in een provinicaal RUP niet afdwingbaar gemaakt worden. Deze aspecten moeten uitgevoerd worden via parallelle sporen en instrumenten (latere projectinvulling op vergunningenniveau).

Hieronder worden alle maatregelen opgenomen uit het plan-MER, met aanduiding van het plan- of project-niveau. Enkel voor de maatregelen op planniveau wordt aangegeven op welke manier er mee wordt omgegaan in het PRUP.

Het Provinciaal RUP vormt het ruimtelijk kader, moet de randvoorwaarden creëren en de uitvoerbaarheid van de maatregelen mogelijk maken.

Een deel van de maatregelen worden rechtstreeks doorvertaald naar of gefaciliteerd door middel van het Provinciaal RUP (bestemmingen en/of stedenbouwkundige voorschriften). Andere aspecten hebben eerder betrekking op een latere fase (milieu- en/of stedenbouwkundige vergunning) en zijn derhalve niet rechtstreeks vertaald in het Provinciaal RUP. In voorliggend Provinciaal RUP zijn evenwel voldoende mogelijkheden voorzien om de uitvoering van de milderende maatregelen te garanderen.

Daarbij wordt iIn de algemene bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften gesteld dat:

- in alle bestemmingszones (voor zover ze de realisatie van de algemene bestemmingen niet in het gedrang) werken, inrichtingen, voorzieningen en handelingen zijn toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beperken van de milieuimpact en de uitvoering van de maatregelen zoals bepaald in het plan-milieueffectrapport.
- bij de realisatie van projecten in het plangebied en bij het indienen vergunningsaanvragen hiervoor, steeds moet rekening gehouden worden met de geldende regelgeving en voorwaarden inzake waterbeheer en het beperken van de milieuimpact in het algemeen, opgelegd door de bevoegde administratie(s) of instantie(s) terzake.

9.10.1 Oplijsting van de maatregelen uit plan-MER

Nr	Omschrijving maatregel	Project-/ plan-niveau?	Doorwerking in Provinciaal RUP
1.	De aanleg van een ecogolf zal waarschijnlijk herstel van een stuifzandbodem, zonder bosvegetatie, mogelijk maken.	Project	
2.	De aanleg van de ecogolf, m.b.t. de zone van het slibbekken, • kan geen uitgravingen inhouden, • dient de bodem begroeid te laten; bunkers zijn niet toegelaten, tenzij het drainagewater er wordt opgevangen en afgevoerd, • kan geen beregening of (stikstof)bemesting gebeuren, tenzij het drainagewater er wordt opgevangen en afgevoerd.	Plan/ Project	Zone van het slibbekken in grafisch plan opgenomen als zone met verbod op uitgravingen. Maximaal behoud van natuurwaarden en slechts zeer beperkte bebouwing toegelaten in gemengd openruimtegebied. Wat betreft verharding wordt opgenomen dat de verharding bij voorkeur maximaal waterdoorlatend dient te zijn, tenzij om milieutechnische redenen (bijv. mogelijke vervuiling)

	het drainagewater er wordt opgevangen en afgevoerd.		hiervan moet worden afgeweken.
3.	Gezien de mogelijke golflocatie in of in de onmiddellijke omgeving van beschermingszone type III ligt[15], zal bij vergunningsaanvraag advies gevraagd worden aan de exploitant van de grondwaterwinning, de VMW. Naast bovenstaande wettelijke beperkingen, kunnen bijkomende garanties gevraagd worden m.b.t. het gamma, gebruik en opslag van pesticiden die worden aangewend in het groenbeheer van de golf, en voorzieningen i.v.m. afvalwaters van sanitair en technische ruimtes, evenals met betrekking tot de voortdurende controle hierop.	Project	
4.	Vormen van recreatie op de terrils die geulvorming kunnen veroorzaken tasten de bodemstabiliteit aan. Deze zijn daarom te weren. Sporten die hiervoor risico inhouden kunnen enkel op verharde en afgebakende paden.	Plan/Project	Verbod op gemotoriseerde sporten opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor de zones waarin de terrils gelegen zijn (gebied voor verblijfsrecreatie + gemengd openruimtegebied).
5.	Op basis van een grondverzetplan waarin de verschillende realisaties worden betrokken, moet[16] het grondverzet geoptimaliseerd worden binnen het plangebied, hetgeen bijdraagt tot een duurzaam voorraadbeheer. Door de initiatiefnemers dient een strategie voor het grondverzet aan de OVAM voorgelegd te worden.	Plan/Project	Grondverzet opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie).
6.	Herneming monitoring van de grondwaterkwaliteit. Behoud van het bestaande peilbuizennetwerk. De te bemonsteren peilbuizen kunnen in functie van de ligging van de werken gekozen worden uit het bestaande net van peilbuizen dat tot 2009 bemonsterd werd in het kader van de sanering van de mijnterreinen.	Project	
7.	Door realisaties in het plangebied kan verwacht worden dat de infiltratie in het plangebied betekenisvol toeneemt. Specifiek in dit mijnverzakkingsgebied dient dit wel gecompenseerd te worden: Het waterverbruik door de geplande recreatieve inrichtingen in het deelgebied Lanklaar (bosverblijven, hotel,…) wordt geraamd op 100.000 m³/jaar. Een aanzienlijk deel hiervan zal bekomen worden	Plan/Project	Drinkwaterwinning en werken inzake waterbeheer en -buffering toegelaten in het volledige plangebied door opname in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

[15] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "Gezien de mogelijke golflocatie grotendeels in beschermingszone type III ligt"
[16] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "kan"
[17] Het is niet de bedoeling om voorwaarden op te leggen aan de winning van VMW. Het toekennen van een debiet gebeurt op basis van een milieuvergunningsaanvraag met onderbouwing van een hydrogeologische studie. Indien er behoefte is aan grijswater of drinkwater door bepaalde voorzieningen binnen het plangebied, moeten de mogelijkheden en capaciteit in overleg met VMW onderzocht en bepaald worden.
[18] Deze zin is toegevoegd t.a.v. oorspronkelijke plan-MER (om tegemoet te komen aan advies VMM).

	uit aangelegde regenwateropvang. Daarnaast zal een zeer groot aandeel drinkwatervoorziening noodzakelijk blijven, geraamd op 85.000 m³/jaar. Drinkwaterwinning in de grindafzetting aangelegd in de onmiddellijke omgeving van de inrichtingen kan als compensatie toegelaten/opgelegd worden. Het debiet in de bestaande grijswaterwinning (VMW) aan de oostzijde in het plangebied kan verhoogd worden indien geen waterwinning wordt aangelegd in het deelgebied Lanklaar.[17] Indien m.b.t. de KWZI binnen de concrete projecten voorzien in het deelgebied Lanklaar, onvoldoende garantie van effluentkwaliteit kan aantoond worden, kan niet geloosd worden op de grote plas, en dient de waterbalans voor het plangebied terug geëvalueerd te worden o.m. in de overweging bij aanvraag voor een mogelijke grondwaterwinning[18].		
8.	Een mogelijke parking aan de ZO-zijde van de Vulexplas gelegen op 100 à 200 m van beschermingszone II. Gezien het beschreven risico dient het afstromend water eveneens naar een ingeval van calamiteit afsluitbare en inspecteerbare buffer geleid te worden vóór infiltratie in een open voorziening, buiten beschermingszone II. Steeds blijven de generieke maatregelen van kracht ingeval van calamiteit.[19]	Plan/Project	Werken inzake waterbeheer en –buffering toegelaten in het volledige plangebied door opname in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften. Wat betreft verharding wordt opgenomen dat de verharding bij voorkeur maximaal waterdoorlatend dient te zijn, tenzij om milieutechnische redenen (bijv. mogelijke vervuiling) hiervan moet worden afgeweken.
9.	De performantie van percolatierietvelden in de verwijdering van fosfor en in de bacteriële zuivering is onvoldoende voor effluentlozing op de grote plas. Het concrete project zal dienen te voorzien in een nabehandeling van het effluënt. Gezien het risico op calamiteit zal de installatie dienen te voorzien in voldoende reservecapaciteit en in voldoende monitoring van de effluentkwaliteit en van controle op het correcte functioneren van de installatie (externe kwaliteitscontrole en/of certifiëring).	Project	
10.	Effluentlozing van de KWZI gebeurt buiten de beschermingszone waterwinning, doch krachtens Vlarem rubriek 52.2. zal advies voor vergunning van een effluentlozing vanuit de bedrijfsactiviteit dienen gevraagd te worden aan de overheid.	Project	

[19] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "Gezien het beschreven risico dient het afstromend water eveneens naar een buffer geleid te worden vóór infiltratie, doch met mogelijke lozing op de Zuid-Willemsvaart ingeval van calamiteit."

11.	Afstromend hemelwater van risico-zones (bv. wegen en parking) in beschermingszone waterwingebied type II (vnl. deelgebied Eisden), zal er niet worden geïnfiltreerd, doch zal over een ingeval calamiteit afsluitbare en inspecteerbare buffer gevoerd worden en naar een open infiltratievoorziening buiten beschermingszone type II.[20]	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 8
12.	Vóór afvoer naar de grote plas die deels in beschermingszone waterwingebied type III ligt, mogelijk wordt, zal afstromend hemelwater van risicozones, parking en wegenis (deelgebieden Eisden en Lanklaar), steeds[21] over een afsluitbare buffer geleid worden ter controle ingeval van calamiteiten.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 8
13.	Als gedeeltelijk alternatief voor buffering van RWA m.b.t. deelgebied Eisden, indien afvoer naar de Zuid-Willemsvaart, kan overwogen worden een deel van de bedaking als groendak in te richten.	Plan/Project	Waterinfiltratie en –buffer is als aspect opgenomen bij de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie).
14.	De bouw van de terrilverblijven en bebouwing op het silbbekken dient te voldoen aan de richtlijnen die de OVAM (1997, verduidelijkt 2009) oplegt. Er kan geen bebouwing gebeuren tenzij onder streng gecontroleerde omstandigheden van afvoer van regenwater en huishoudelijk afvalwater, en/of na aanleg van een leeflaag. Concrete bouw- en inrichtingsplannen dienen voorgelegd te worden aan de OVAM.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 13 + bepaling dat de inrichtingsstudie ook ter advies voorgelegd moet worden aan OVAM en VMW).
15.	Bij de bouw van de terrilverblijven zal dienen aangetoond te worden op welke wijze de watertoevoer- en waterafvoerleidingen gevrijwaard zullen blijven van lekken, ook na zetting van de verblijven.	Project	
16.	Gezien de regenwaterafvoer kan toenemen door de aanleg van de terrilverblijven, kan geadviseerd worden hiervoor groendaken te voorzien.	Plan/Project	Bepaling opgenomen dat de gebouwen een duurzaam karakter moeten hebben (bij stedenbouwkundige voorschriften van zone voor verblijfsrecreatie). De aanleg van groendaken is hierdoor toegelaten.
17.	Gezien de mogelijke effecten op de grondwaterkwaliteit van woonkavels aan de oever in het gebied Grote Molen, zal vóór concrete projecten in dit planondendeel overleg/akkoord bestaan	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 14 Maatregel is achterhaald aangezien de woningen enkel

[20] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "Afstromend hemelwater van risicozones, parking en wegenis in beschermingszone waterwingebied type II (vnl. deelgebied Eisden), zal niet worden geïnfiltreerd, doch, zal na buffering, afgevoerd worden naar oppervlaktewater (Zuid-Willemsvaart). Infiltratie is enkel te verantwoorden na filtering van mogelijke KWS."
[21] Oorspronkelijke tekst plan-MER: " eerst"

	concrete projecten in dit planonderdeel overleg/akkoord bestaan met de exploitant van de winning in Eisden (VMW).[22] Maatregelen kunnen verband houden met geregelde, systematische informatie en sensibilisatie van de bewoners.		gesitueerd kunnen worden ten noorden van de Zetellaan (in de daartoe voorziene perimeter) en dus niet langer eender waar in de zone voor hoogdynamische recreatie (dus ook niet in het gebied Grote Molen).
18.	Gezien het risico op calamiteiten en de ligging in het voedingsgebied van de waterwinningen dienen gemotoriseerde sporten op de Vulexplas gemeden te worden.	Plan	Verbod op gemotoriseerde sporten opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd openruimtegebied.
19.	Gezien de bijzondere ligging van de Ecogolf in het noordelijk deel in het captatiegebied van de winning Meeswijk en in het zuidelijk deel boven het gesaneerde slibbekken, dienen bijzondere maatregelen worden opgesteld. Er dient bij vergunning rekening gehouden met de terreingebruiksbeperkingen die de OVAM (1997) oplegt, en er zal eveneens advies gevraagd worden aan de exploitant van de grondwaterwinning, de VMW o.m. m.b.t. toegelaten middelen (biociden).	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 14
20.	De inrichting van het openbaar domein (wegen, parkings, groenvoorziening,..) zal reeds in het ontwerp dienen te beschrijven hoe het latere onderhoud pesticidenvrij kan verlopen.	Project	
21.	Bij bouw en exploitatie van verblijfseenheden boven het wateroppervlak van de Grote plas zal de initiatiefnemer een actieplan en sensibilisatieprogramma ter voorkoming van zwerfvuil op de Grote plas dienen aan te houden.	Project	
22.	Er wordt nadruk op gelegd dat de concrete plannen van de inrichtingen waar zij ingrijpen op de oevers, expliciet vermelden op welke wijze de oevers worden aangelegd. De kwaliteit van de materialen en de wijze van de inrichting is immers van belang voor de ontwikkeling van objectieve structuurkwaliteiten van de oevers, maar ook om de maatschappelijke waardering van de watersystemen in het gebied te versterken. Bij verstevigingen of bescherming van de oevers komen bij voorkeur levende materialen en/of biologisch afbreekbare materialen in aanmerking.	Plan/Project	Grondverzet opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor verblijfsrecreatie), waarbij specifiek de aandacht voor oevers van de waterplassen wordt vermeld. In natuurgebied en gemengd openruimtegebied zijn alle werken en aanpassingen i.f.v. natuur(ontwikkeling) mogelijk. Behoud bestaande natuurwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie en het gemengd openruimtegebied.

[22] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "Gezien de mogelijke effecten op de grondwaterkwaliteit van woonkavels aan de oever in het gebied Grote Molen, wordt voorgesteld voor dit planonderdeel overleg/akkoord te hebben met de exploitant van de winning in Eisden (VMW)."

23.	De herinrichting van oevers zal bij voorkeur gebeuren met grondmateriaal van ter plaatse.	Project	
24.	Om wegcapaciteitsproblemen betekenisvol te compenseren, is een sterke insteek van meer duurzame mobiliteitsvormen gewenst. De komst van de light rail zal milderend werken (zie ook hoofdstuk leemten in de kennis).	Plan	De inplanting en realisatie van wegen- en ontsluitingsinfrastructuur (incl. voor openbaar vervoer) is mogelijk binnen de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving.
25.	Het alternatief met een hogere retailoppervlakte is in eerste instantie niet aangewezen en kan slechts toegelaten worden indien aangetoond kan worden dat er geen verkeersproblemen ontstaan (monitoring gefaseerde uitvoering en light-rail).	Plan	Ontwikkeling retail in eerste fase slechts mogelijk tot bijkomend slechts 12.000m² (opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor hoogdynamische recreatie). Ontwikkeling tot 18.000m² kan slechts plaatsvinden onder bepaalde voorwaarden en na evaluatie en monitoring van o.a. goede ontsluiting openbaar vervoer.
26.	Een ongelijkgrondse kruising van de Zetellaan voor fietsers verdient de voorkeur.	Plan/Project	Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in de stedenbouwkundige voorschriften voor gemengd openruimtegebied.
27.	Een afbuiging van de Hoeveweg in de richting van de stedelijke zone Eisden vermijdt dat toeristisch recreatief verkeer het autoverkeer richting retail dient te kruisen.	Plan/Project	Afbuiging van verbinding voor langzaam verkeer is opgenomen in het grafisch plan
28.	Zoals reeds aangegeven kan geluidafscherming een zeer betekenisvolle rol spelen. Belangrijk is in die zin de ligging van parkings. De parkings ter hoogte van de afbuiging van de Zetellaan worden in verregaande mate t.o.v. de groene corridor afgeschermd door de gebouwen in en palend aan de retailzone. De parking in de omgeving van het hotelresort ligt in die zin bij voorkeur niet ten westen of ten zuiden van het hotel. Eventueel kan gewerkt worden met gedeeltelijke, aarden omwallingen rond de parking.	Plan/Project	Reliëfwijzingen (o.a. voor de landschappelijke integratie van de parkings) zijn mogelijk in de zone voor verblijfsrecreatie en het gemengd openruimtegebied. Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. Toelichtend wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie opgenomen dat de grootschaliger parkings ingericht worden in de nabijheid van de N75 of de centrale voorzieningen van het gebied (bijv. aan hotel en/of aansluitend bij de Hoeveweg).
29.	De plaatsing en het geluidsvermogenniveau van de installaties en de inrichtingen van en in de omgeving van het hotel en de wellness zullen dienen te voldoen aan op te leggen geluidsniveaus. Door de typische doelstelling van deze inrichtingen, o.m. bewaken van een geluidsarme omgeving, kan men verwachten dat hieraan zeker aan voldaan zal worden.	Project	

30.	Langs het publieke domein kan de verlichting alleen aan de orde zijn, wanneer dit vanuit (verkeers)veiligheid strikt noodzakelijk is en er geen alternatieven beschikbaar zijn. Dit zal expliciet worden gemotiveerd door de initiatiefnemers.[23]	Plan/Project	Verlichting opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie).
31.	Verlichting van bakens (bv. mijntorens): lichtbron is niet zichtbaar vanuit het natuurgebied of vanuit de steilrand.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
32.	Beperking van de lichthinder door bronnen ter hoogte van de retail: commerciële verlichting blijft onder nokhoogte, of de lichtbron is niet zichtbaar vanuit de zone met natuurbestemming.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
33.	EcoGolf: er wordt enkel gespeeld zolang het daglicht is. Parking en clublokalen kunnen later verlicht zijn, doch hier zullen eveneens enkel gerichte verlichtingsarmaturen worden toegelaten.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
34.	Straten en parking voor bestemmingsverkeer: verlichtingssterkte strikt beperken in functie van veiligheidsoverwegingen; enkel gerichte verlichtingsarmaturen, lichtbronnen in openlucht op de terril worden gericht naar de terril.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
35.	Terrilwoningen in het bijzonder aan de zuidzijde van de lange terril: architecturaal ontwerp en inplanting van de verblijfseenheden zodanig dat de verlichtingsbronnen niet zichtbaar zijn vanuit de groene corridor.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30 Door de afbakening van de bestemmingszone voor verblijfsrecreatie op de lange terril en een bijhorend specifiek voorschrift worden hinderlijke lichtbronnen in de groene corridor vermeden.
36.	Bosverblijven, paalwoningen, hotelresort: enkel gerichte verlichting en een programma voor avond en nachtverlichting (beperking).	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30.
37.	Bij de aanleg van verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt er van uitgegaan dat de bestaande natuurwaarden (bosvegetatie, oevervegetatie en terrilvegetatie) zo veel mogelijk worden behouden buiten de bebouwde oppervlaktes, die zo laag mogelijk moeten gehouden worden; ook in de aanlegfase dienen deze waarden gerespecteerd te blijven.	Plan/Project	Maximaal behoud van bestaande natuurwaarden (in de niet-bebouwde ruimten) is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie.
38.	Geen rooiingen tijdens het broedseizoen.	Project	

[23] Deze zin is toegevoegd t.a.v. oorspronkelijke plan-MER.

39.	Om een volledige of te sterke (ongewenste) verbossing van het plangebied te vermijden zal bijkomend de al hoog opgeschoten begroeiing (dennen en streekvreemde aanplantingen) geleidelijk en nog manueel moeten verwijderd worden.	Project	
40.	Het begrazingsbeheer met Schotse Hooglanders kan in de toekomst verdergezet worden. Wel is een evaluatie (aantal in te zetten dieren) noodzakelijk.	Project	
41.	Voldoende aandacht voor beheer in alle zones (behalve stedelijke ontwikkeling), behoud pioniersvegetaties, openhouden schraal begroeide zones, behoud onverharde paden, verbossing (opslag berk, vliegden, wilg) tegengaan in functie van het behoud als habitat voor waardevolle en zeldzame soorten	Project	
42.	Er kan overwogen worden om de zuidrand van de grote plas planologisch eveneens de bestemming natuurgebied te geven. Dit biedt meer garanties voor het behoud van waardevolle habitats en soorten en de instandhouding van de verbindingsfunctie naar en langs het kolenspoor. Beperkte, zachte recreatie blijft in natuurgebied eveneens toelaatbaar zoals een wandelpad langs zuidrand plas en bootjesverbinding via water (in beperkte zone van de grote plas).	Plan	De zuidrand van de grote plas is opgenomen binnen de bestemmingszone natuurgebied.
43.	Kwetsbare zones (krekenzone, zuidzijde lange terril, dubbele terril, Vulex) maar ook de smalle zone van de centrale corridor moeten gevrijwaard worden van intensieve ontwikkelingen (bebouwing, harde recreatie) die een significant biotoopverlies of verstoring van flora en fauna tot gevolg hebben.	Plan	Betreffende gebieden zijn bestemd als natuurgebied of gemengd openruimtegebied waar geen intensieve ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
44.	Realisatie van geschikte leefgebieden voor nachtzwaluw, gladde slang en heivlinder in de deelgebieden 3.1 en 3.2 van het natuurinrichtingsplan (in het natuurgebied palend aan het plangebied en bosgebied Teutelberg) vóórdat de habitats in het plangebied Bipool (bungalowzone) gaan verdwijnen. De toegankelijkheid en rustverstoring in deze zone van het NPHK dient hier ook beperkt te blijven.	(buiten plan)	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder)
45.	Recreatie leiden via ingerichte, onverharde paden en bepaalde zones ontoegankelijk maken (geen paden, eventueel draadafsluiting) thv bv. krekenzone, zuidflank lange terril, terrilgraslandjes,...). Op de hoge terril alleen beperkte wandelrecreatie op paden toelaten. De waardevolle gras-landjes op de lange terril behouden en	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder) Behoud bestaande natuurwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor

	De waardevolle gras-landjes op de lange terril behouden en ontoegankelijk maken ifv behoud van de vlinderpopulatie (heivlinder, koninginnepage, kleine vuurvlinder, argus-vlinder,...), blauwvleugelsprinkhaan en andere waardevolle insecten (o.a. loopkevers en (potentieel) habitat voor gladde slang, boomleeuwerik en grauwe klauwier. Vegetatie op de zuidelijke flank van de lange terril instandhouden voor de doelsoorten boomleeuwerik, nachtzwaluw en geelgors.		verblijfsrecreatie en het gemengd openruimtegebied. Binnen de bestemming natuurgebied (hoge of dubbele terril) is recreatief medegebruik duidelijk ondergeschikt, in het gemengd openruimtegebied zijn de ontwikkelingen ook beperkt.
46.	Een beperkte toegankelijkheid en inrichting van de zone ten zuiden van de lange terril instellen en behoud en/of ontwikkeling van habitats in de corridor in functie van de doelsoorten en een natuurverbindingsfunctie (creatie van een ecologische corridor waar gemeenschappelijke soorten kunnen blijven voorkomen in plaats van enkel een 'groene-recreatieve' corridor). Hiervoor is het aangewezen[24] om de zone ecogolf te beperken en niet of beperkter te laten overlappen met de centrale corridor.	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder) Mogelijke locatie golfterrein opgenomen in het grafisch plan, waarbij de lange terril niet in aanmerking komt (golfzone beperkt tot gebied ten noorden van de lange terril).
47.	Voorstel om de bungalowzone op de lange terril ruimtelijk te beperken (tot grondgebied Dilsen-Stokkem) of de terrilwoningen niet te bouwen en als alternatief bijkomende verblijven op minder kwetsbare zones te voorzien (bv. uitbreiding of verdichting in zone bosverblijven). Als alternatief voor de waterverblijven aan de noordrand van de grote plas behoort een ontwikkeling rond de Vulexplas tot de mogelijkheid. Gezien de eigendomssituatie lijkt dit alternatief moeilijk haalbaar.	Plan	Door de afbakening van de bestemmingszone voor verblijfsrecreatie op de lange terril en een bijhorend specifiek voorschrift wordt visueel-landschappelijke hinder vanuit de corridor vermeden. Er is een specifiek voorschrift voor terrilbebouwing uitgewerkt houdende een aantal ruimtelijke restricties en randvoorwaarden. Zie ook bijkomende motivering in §9.10.4
48.	De toegelaten recreatieve ontwikkelingen dient in bepaalde mate per zone vastgelegd te worden, zodat te sterke verstoringen worden vermeden. De inrichting dient afgestemd te worden op de draagkracht van de zone en de toekomstige ruimtelijke bestemming hier op afstemmen (bv. in natuurgebied en gemend openruimtegebruik alleen zachte recreatie in bepaalde zones mogelijk maken), zodat de effecten door betreding tot een minimum worden beperkt en de meest kwetsbare delen worden gespaard.	Plan	Verdeling van het plangebied in verschillende bestemmingszones met welbepaalde voorschriften, waarbij de toegelaten recreatieve ontwikkelingen (of beperkingen terzake) zijn omschreven.
49.	Na een eventuele herinrichting van de Vulexplas met de ontwikkeling van oevervegetatie, dient een harde recreatieve verstoring (gemotoriseerde waterrecreatie) vermeden. Paden dienen op voldoende afstand van de oevers aangelegd, zodat bepaalde oeverzones met rietvegetaties interessant worden voor moerasvogels. Gezien het plan voorziet in de aanleg van een	Plan/Project	Natuurontwikkeling en reliëfwijzigingen (o.a. t.b.v. aanpassing van de oevers) is mogelijk in het gemengd openruimtegebied waarin de Vulexplas is opgenomen. Maximaal behoud van bestaande natuurwaarden + verbod op gemotoriseerde sporten is opgenomen in de

[24] Oorspronkelijke tekst plan-MER "hiervoor kan het aangewezen zijn".

	moerasvogels. Gezien het plan voorziet in de aanleg van een ontsluitingsweg langs de noordzijde en oostzijde van de plas, zou vooral aan de zuid- en westzijde verder geïnvesteerd kunnen worden in natuurontwikkeling (verondieping).		stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd openrumtegebied.
50.	Alleen zachte waterrecreatie toelaten, bv duiken, windsurfen, fluisterbootjes, geen gemotoriseerde recreatie op Vulexplas en grote plas. Alle gemotoriseerde recreatie op terrils dient vermeden. Zachte recreatie op de grote plas dient gebundeld te worden en zeker niet toegelaten ter hoogte van de krekenzone.	Plan/Project	Verbod op gemotoriseerde sporten opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor de zones waarin de terrils en de Vulexplas gelegen zijn (gebied voor verblijfsrecreatie + gemengd openruimtegebied). De grote plas is opgenomen als natuurgebied, waarbij recreatie een duidelijk ondergeschikte functie is.
51.	Rustverstoring door luidruchtige recreatie en te sterke recreatiedruk dient vermeden en ontmoedigd te worden via een minimale inrichting van recreatieve paden (weinig inrichting, alleen bewegwijzering, beperkt aantal bootjes in verbindingszone naar de grote plas, enz.) en voor de centrale corridor zoveel mogelijk aansluitend bij de zone stedelijke ontwikkeling.	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder)
52.	De recreatie in de zone rond de bipool Eisden-Lanklaar dient gestuurd te worden, zodanig dat de recreanten zoveel mogelijk buiten de meest gevoelige zones worden gehouden. In de 1 km-zone rond de bipool kunnen bepaalde kwetsbare vegetaties zoals oude eikenbossen en droge heide best van betreding gevrijwaard worden. Ook rustverstoring dient hier vermeden. De maatregelen horen niet bij het huidige PRUP, doch dienen genomen door de eigenaars en beheerders van het NPHK. Het Projectbureau NPHK engageert zich hiertoe en zal een toegankelijkheidsreglement opmaken. Een geschikte zone als rustgebied situeert zich westelijk van het plangebied (Lanklaarderbos), in deze zone kunnen eveneens geschikte habitats voor nachtzwaluw, gladde slang en heivlinder ontwikkeld worden te compensatie van het biotoopverlies in het plangebied.	(buiten plan)	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder)
53.	Ter hoogte van de toegangspoort NPHK en recreatieve voorzieningen dient voldoende aandacht te zijn voor sensibilisatie van de bezoekers en recreanten voor de waardevolle natuur in het NPHK.	Project	
54.	Bij de aanleg van ondiepe oeverzones ter hoogte van paalwoningen aan de rand van de grote plas en bosverblijven wordt een spontane vegetatieontwikkeling aanbevolen, zonder aanplantingen.	Project	

55.	De uitgegraven gronden van de oevers van de grote plas en het bodemmateriaal dat uit het Teutelbergbos wordt gehaald i.f.v. de aanleg van kreken/vijvertjes kunnen worden gebruikt voor aanleg van oeverzones aan de zuid- en westzijde van de grote plas. Momenteel zijn aan de zuidzijde steile oevers aanwezig, een oever- en moerasvegetatie is er zeer beperkt. De ontwikkeling van brede weinig begroeide zand- en grindzones (met veel microreliëf en kleine plassen) en oevervegetaties kunnen aan de west- en zuidzijde de biodiversiteit verhogen en geschikte habitats opleveren voor o.a. boomleeuwerik, rugstreeppad , heikikker en ongewervelden ter compensatie van het verlies aan de noordzijde. Via beheersmaatregelen dienen deze zones in stand gehouden te worden. Aangezien deze zuidelijke zone ver van de recreatieve bebouwing is gelegen, zal verstoring door recreatie beperkt zijn.	Project	
56.	Het is te overwegen om geen oeveraanpassingen uit te voeren aan de westzijde van de Vulexplas (uitgezonderd noodzakelijke veiligheidswerken cf. vergunning deputatie 20/08/09 waartegen beroep is aangetekend op 15/09/09), aangezien hier het zeldzame slijkgroen (rode lijstsoort) massaal voorkomt.	Plan/Project	Maximaal behoud van bestaande natuurwaarden is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd openrumtegebied.
57.	Het huidige plan van het wellness-project leidt tot verstoring (direct en indirect) van het waardevolle krekengebied. Om de waardevolle flora en fauna te kunnen behouden dient deze zone gevrijwaard te blijven van bebouwing en verstoring (menselijke betreding). Een verschuiving van het wellness-project hoger, ingeschoven in de voet van de terril boven de krekenzone en tegen de aangelegde terrilweg wordt aanbevolen; een afzonderlijke parking is hier niet aan te bevelen.	Plan/Project	Er is een specifiek voorschrift voor terrilbebouwing uitgewerkt houdende een aantal ruimtelijke restricties en randvoorwaarden, waaronder de bepaling dat bebouwing en verharding vlak langs het waardevol krekengebied uitgesloten is, dat er geen toegankelijkheid mag voorzien worden naar het krekengebied, dat er steeds een vrije onbetreedbare zone van min. 10 meter moet zijn tussen het krekengebied en de bebouwde constructies of terrassen, dat de toegankelijkheiid voor gemotoriseerd verkeer beperkt is (enkel verblijfstoeristen en personeel/mindervaliden), dat er enkel beperkte parkeervoorzieningen ingericht kunnen worden (personeel/mindervaliden) en aan het zicht onttrokken. Zie ook bijkomende motivering in §9.10.4
58.	Behoud of aanleg van voldoende oppervlaktes weinig begroeide zand- en grindzones in de noordrand van de grote plas in functie van de rugstreeppad en boomleeuwerik. Dit kan door bijkomende aanvullingen en/of door bosopslag tegen te houden, door de bestaande oevers af te graven en specifiek hiervoor in te richten en door uitbreiding van deze zand- en grindzones aan de zuidrand van	Plan/Project	Reliëfwijzingen zijn mogelijk in de zone voor verblijfsrecreatie (noordrand grote plas). In natuurgebied (zuidrand grote plas) zijn alle werken toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding of ontwikkeling van natuur.

	de grote plas. Bepaalde zone ontoegankelijk houden of beperkte toegankelijkheid instellen. Steigers, vlonders, knuppelpaden, of dergelijke voorzien om de eigenlijke oeverzones te sparen.		Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder)
59.	Steigers, vlonders, knuppelpaden, of dergelijke voorzien om de eigenlijke oeverzones te sparen.	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder) Maximaal behoud van bestaande natuurwaarden is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd openrumtegebied.
60.	Verstoring door recreanten van zones met brakke kwel aan de voet van de lange terril (noordrand) door betreding dient voorkomen te worden door aanleg van knuppelpaden en/of een beperkt padennetwerk.	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder)
61.	Inrichtingswerken in de centrale corridor zeer beperkt houden en volgens het principe van afnemende geleiding: waar het voorzieningenniveau aan de toegangspoort (schachtblokken) en in zone voor outdoor-recreatie uitgebreid aanwezig zal zijn, nemen deze voorzieningen (zoals zit- en picknickbanken, padenverhardingen, enz…) af naarmate men deze zones verlaat. Zo kan er richting aan de recreatie gegeven worden. De verschillende recreatietypes worden waar mogelijk en nodig van elkaar gescheiden via recreatieve netwerken (wandelaars en fietsers/mountainbikers scheiden). Open verbinding met kolenspoor aan zuidrand grote plas behouden.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 59
62.	Alternatieve parkingzones (voor verkeer vanaf N75) kunnen mogelijk gevonden worden o.a. ten noorden van de Vulexplas (en Vilvertweg) aansluitend bij het industriezone Lanklaar, binnen het industrieterrein of ter hoogte van de Bekaertlaan thv de elektriciteitscentrale, buiten de grenzen van het plangebied. In dat geval kan deze zone na opvulling ontwikkelen tot schraal begroeid, open terrein, waardoor de corridor verbreed wordt, in functie van het behoud van de gemeenschappelijke soorten. Indien de Vulexparking toch behouden blijft dient via een monitoring de geluidsverstoring in de centrale corridor opgevolgd te worden. Om rustverstoring in de centrale corridor te beperken kan de parking ten zuidoosten van de Vulex zodanig worden ingericht (geluidswallen met beplanting, verlaagd niveau,…) om	Plan/Project	De omschreven alternatieven situeren zich buiten het plangebied, maar zijn stedenbouwkundig in principe mogelijk. Reliëfwijzingen (o.a. voor de landschappelijke integratie van de parkings) zijn mogelijk in het gemengd openruimtegebied. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de ontsluitingsinfrastructuur landschappelijk moet worden ingepast (bij zone voor verblijfsrecreatie/bufferzone, gemengd openruimtegebied).

	rustverstoring in de centrale corridor te vermijden en een landschappelijke inpassing te waarborgen.		
63.	In aansluiting met bovenstaande, weren van autoverkeer in de randzone grote plas (rustverstoring en verkeersslachtoffers). Concreet zal bij voorkeur een parking voorzien worden aan de oostzijde van de paalwoningen, in plaats van aan de westzijde. Er zal bij voorkeur geen verkeer doorgaan tot aan de dubbele terril (uitgezonderd laden en lossen).	Plan/Project	Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. Toelichtend wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie opgenomen dat de grootschaliger parkings ingericht worden in de nabijheid van de N75 of de centrale voorzieningen van het gebied (bijv. aan hotel en/of aansluitend bij de Hoeveweg). Verkeersorganisatie en ontsluiting opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor verblijfsrecreatie).
64.	In het bosgebied kan het verkeer leiden naar een beperkt aantal enkele kleine parkings die elk een aantal bosverblijven kunnen bedienen.	Plan/Project	Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. Toelichtend wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie opgenomen dat de parkeervoorzieningen behorende bij de verblijfseenheden worden gegroepeerd in kleinschaliger clusters, verspreid doorheen het gebied.
65.	Weren van autoverkeer op de lange terril, uitgenomen eigenaars, huurders (rustverstoring en verkeersslachtoffers).	Plan/Project	Er is een specifiek voorschrift voor terrilbebouwing uitgewerkt houdende een aantal ruimtelijke restricties en randvoorwaarden, waaronder de bepaling dat de toegankelijkheiid voor gemotoriseerd verkeer beperkt is (enkel verblijfstoeristen en personeel/mindervaliden).
66.	Gebruik van elektrische wagens is aan te bevelen voor dienstvoertuigen en voor shuttledienst vanaf een centrale parking.	Project	
67.	Verkeer naar het wellness-complex dient beperkt te blijven tot dienstverkeer, bezoekers dienen gebruikt te maken van een centrale parking ter hoogte van het Hoeveweg.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 65
68.	Onverharde of halfverharde paden (stabiele steenslag) aanleggen op terrils en in het landschapspark van de centrale corridor om verstoring door betreding van kwetsbare vegetaties te voorkomen en verstoring van fauna te vermijden. Bepaalde zones zoals waardevolle terrilgraslandjes ontoegankelijk maken (geen paden, draadafsluiting indien nodig).	Project	

69.	Door de aanleg van een ecogolf rond de vijver, het bosgebied Teutelberg en ten noorden van de lange terril zullen[25] door de ontwikkeling van bosrandzones, open plekken in bosgebied en stuifduintjes, schraal begroeide grindterreinen, geschikte habitats voor de belangrijkste soorten (nachtzwaluw, heikikker, boomleeuwerik, gladde slang, rugstreeppad…) hersteld worden, die als gevolg van de aanleg van bosverblijven, waterverblijven rand grote plas en het hotel zullen verloren gaan. Hierdoor kan een meerwaarde ontstaan en een toename van de biodiversiteit in vergelijking met het bestaande naaldhoutbos. De ingrepen zijn in zekere zin vergelijkbaar met hetgeen heeft plaats gevonden na de werken door ex Center Parks, waarbij open bos en bosranden zijn ontstaan. De gedeeltelijke ontbossing kan dus opwegen tegen de biotoopontwikkeling die hierna moet[26] volgen.	Project	
70.	Het aanleggen van een ecogolf, de aanvulling van de westelijke oever en de momenteel steile zuidelijke oever van de grote plas tot een zachtere helling, buffergroen en plaatselijke verondieping van de Vulexplas evenals de inrichting van de corridor, behoud van terrilgraslandjes, inrichting rustgebieden en compensatie van een zone palend aan het plangebied door bosomvorming wordt gezien[27] als een voldoende, compensatie voor het verlies van habitat en soorten op de overige locaties.	Plan/Project	Alle noodzakelijke maatregelen uit de plan-MER en de passende beoordeling zijn toegelaten in het volledige plangebied door opname in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften. Voorgestelde maatregelen worden ruimtelijk gefaciliteerd in het provinciaal RUP.
71.	De corridor dient zijn rol als ecologische verbindingsfunctie te houden, hierdoor dienen de activiteiten beperkt te blijven tot zachte recreatie op te voorziene, onverharde paden in de smalle zone en op de zuidzijde van de lange terril. Wandelpaden in rand met stedelijke zone concentreren.	Plan/Project	Opgenomen als flankerende maatregel (opmaak inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan) (zie verder) Betreffend gebied is bestemd als gemengd openruimtegebied waar geen intensieve ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
72.	De zuidelijke flank van de lange terril is zeer waardevol voor flora en fauna en dient zeker gevrijwaard te worden van sterke betreding en recreatie (uitgezonderd op aangelegde en afgebakende wandelpaden).	Plan/Project	Idem als doorwerking maatregel nr. 59 en nr. 71
73.	In het landschapspark van de centrale corridor is alleen zachte recreatie toegelaten: Om verstoring te vermijden dienen de nodige wandellussen en andere voorzieningen (rustbanken, vuilnisbakken,	Plan/Project	Idem als doorwerking maatregel nr. 71

[25] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "kunnen"
[26] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "kan"
[27] Oorspronkelijke tekst plan-MER: "kan gezien worden"

	wegwijzers..) geplaatst te worden.		
74.	Indien het terreinniveau van de corridor wordt verlaagd, dan dient natuurontwikkeling voorop te staan. De zone wordt bij voorkeur niet als parkgebied aangelegd.	Plan/Project	Idem als doorwerking maatregel nr. 59.
75.	De ecogolf dient grotendeel alleen toegankelijk te zijn voor leden en golfspelers, zodat de zones met een hogere natuurwaarde binnen de golf niet verstoord worden door recreatie. Enkele paden (beperkt parcours) kunnen in die zin wel aangelegd worden waarlangs ook niet golfspelers het gebied kunnen kruisen zodat ze gevoelige zones niet storen.	Project	
76.	Verlichting in de zone voor verblijfsrecreatie dient beperkt te blijven (gerichte verlichtingsarmaturen) en 's nachts gedempt of grotendeels uitgeschakeld.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
77.	Verlichting en geluidsverstoring ter hoogte van de outdoor-recreatie dient beperkt te blijven.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 30
78.	De aanleg en uitbating van de ecogolf dient effectief te voldoen aan de specifieke voorwaarden m.b.t. een Ecogolf (inventarisatie en actieplan die de inrichting aansturen, verregaand milieubeheer,...).[28]	Project	
79.	De ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit van de corridor, het behoud van de gaafheid en samenhang van het landschap, de landschapsbeleving is primordiaal. Voorgesteld wordt om de verblijfseenheden en het wellness-project zodanig landschappelijk te integreren dat ze niet waarneembaar zijn vanuit landschappelijke corridor. Op deze manier is er visueel geen 'hap' uit de groen-recreatieve corridor (= barrièrewerking) en kan een gave en brede landschappelijke corridor gewaarborgd blijven met inbegrip van de waardevolle krekenzone. Dit sluit bovendien aan bij de doelstelling om de landschapsecologische relatie minstens te behouden en te versterken. Dit betekent vastleggen van de oriëntatie van de terrilverblijven langs zuidwestelijke zijde zodat het landschapsbeeld en de belevingswaarde vanuit de zuidzijde niet worden aangetast; een landschappelijke inbuffering van het wellnessproject (naar de corridor toe); het vastleggen van de zone waar dit project kan	Plan/Project	Het openruimtegebied is bestemd als hoofdzakelijk een bouwvrij gebied. In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie wordt bepaald dat de bebouwing een sterk landschappelijk geïntegreerde architectuur moet uitstralen en een duurzaam karakter hebben. Door de afbakening van de bestemmingszone voor verblijfsrecreatie wordt visueel-landschappelijke hinder vanuit de corridor vermeden. De visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied en aangrenzende functies gelegd worden opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor verblijfsrecreatie).

[28] In de rand van deze maatregel kan verwezen worden dat ook de maatregelen nr. 3 en 19 onverminderd van toepassing zijn.

	corridor toe); het vastleggen van de zone waar dit project kan worden gerealiseerd.		Er is een specifiek voorschrift voor terrilbebouwing uitgewerkt houdende een aantal ruimtelijke restricties en randvoorwaarden, waaronder de bepaling dat de oriëntatie en het zichtsveld van de verblijfseenheden niet gericht mag zijn naar het gemengd open ruimtegebied en dat de bebouwing visueel afgeschermd moet zijn met groenelementen t.a.v. of vanuit het gemengd open ruimtegebied.
80.	Algemeen wordt gepleit voor een sterke landschappelijk geïntegreerde architectuur, zowel voor de vakantieverblijven, het hotel, de wellness. Dit betekent o.a. houten constructies, gevelgroen, extensieve groendaken,...	Plan/Project	In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie wordt bepaald dat de bebouwing een sterk landschappelijk geïntegreerde architectuur moet uitstralen en een duurzaam karakter hebben.
81.	Gezien de belangrijke aanwezigheid van het golfterrein, de functie in het landschap en de aansluiting aan de inrichting van de centrale groen-recreatieve corridor als open 'ruw' en ongerept landschap, wordt voorgesteld om de zone voor het golfterrein duidelijk vast te leggen in het bestemmingsplan.	Plan	Mogelijke locatie golfterrein opgenomen in het grafisch plan. Aanleg van golfterrein is niet mogelijk in gemengd open ruimtegebied.
82.	Ten overstaan van de landschappelijke aantasting door de inplanting van bosverblijven ter hoogte van Teutelberg, is boscompensatie noodzakelijk.	Project	
83.	Zowel de bestaande parkings als de nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen dienen landschappelijk sterk ingekleed te worden.	Plan/Project	Reliëfwijzingen (o.a. voor de landschappelijke integratie van de parkings) zijn mogelijk in de zone voor hoogdynamische recreatie, zone voor verblijfsrecreatie en het gemengd openruimtegebied. De visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied, de overgangen, de verkeersorganisatie en de inrichting van de parkeerruimtes worden opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie). De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de ontsluitingsinfrastructuur landschappelijk moet worden ingepast (bij zone voor verblijfsrecreatie/bufferzone, gemengd openruimtegebied).
84.	Het advies van de archeologe van de provincie Limburg dient in acht genomen: "Het zuidelijk deel van het gebied is volledig verstoord door de mijnactiviteiten te Eisden. In het noordelijk deel	Plan/Project	Werken inzake het behoud van het archeologisch erfgoed zijn toegelaten in het volledige plangebied door opname in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige

	van dit gebied bestaat uit bos op een landduin. Hier bevinden zich mogelijk wel nog prehistorische vindplaatsen. Een archeologisch vooronderzoek (boringen en/of proefsleuven) is aangewezen in het noordelijk deel. Indien het vooronderzoek de aanwezigheid van archeologische sporen bevestigt, dient een archeologisch vervolgonderzoek ingesteld te worden.''		voorschriften. De relevante sectorale regelgeving inzake archeologie (gekoppeld aan het vergunningenniveau) blijft onverminderd van kracht.
85.	In de stedenbouwkundige voorschriften dient de nodige aandacht te gaan naar het behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed en dienen de zichten op en vanop de terrils voldoende gevrijwaard te blijven.	Plan/Project	De integratie van de nog bestaande mijngebouwen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor hoogdynamische recreatie. De visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied en aangrenzende functies gelegd worden opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor verblijfsrecreatie). Het merendeel van de terrils (dubbele terril en grootste deel lange terril) is gelegen in natuurgebied of gemengd openruimtegebied waar geen intensieve ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Door het Provinciaal RUP wordt slechts een klein aandeel van de terrilflanken bebouwbaar (enkel deel van flank lange terril met landschappelijk geïntegreerde bebouwing), waardoor de terrilbeelden slechts beperkt verstoord worden.
86.	Voorkeur voor maximaal gestapeld parkeren (vb een parkeerlaag op gedeelte van huidige parking van het outletcenter) om ruimtebeslag te beperken en stimuleren multifunctioneel gebruik van parkings (vb de noordelijke parking verschuiven naar het bedrijventerrein Lanklaar en combineren als personeelsparking);	Plan/Project	De verkeersorganisatie en de opvang van de parkeerbehoefte worden opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor hoogdynamische recreatie). De aanleg van parkeergebouwen is mogelijk binnen het provinciaal RUP. Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. Het omschreven alternatief situeert zich buiten het plangebied, maar is stedenbouwkundig in principe mogelijk.
87.	Fasegewijs ontwikkelen van het parkeren en aansluitend op de bestaande parkings (vb een parkeergebouw op de huidige gemeentelijke parking met aandacht voor architectuur en circulatie, mogelijk integratie van huidig bezoekerscentrum in parkeergebouw);	Plan/Project	Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. De verkeersorganisatie en de opvang van de parkeerbehoefte worden opgenomen als aspect van de

	parkeergebouw);		inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor hoogdynamische recreatie).
88.	Creëren van aangename looproutes tussen parking en functie (kwalitatief openbaar domein): Dit betekent ook dat de bijkomende retailontwikkeling het best concentreert aan de bestaande retail, om de afstand tussen parking en retail zo kort mogelijk te houden.	Plan/Project	Er wordt een perimeter aangeduid waarbinnen de bijkomende retail ingeplant moet worden (aansluitend bij bestaande) en waarbij opgenomen is dat de verbindingen tussen de parkings en de functie moeten ingericht worden als kwalitatief openbaar domein. In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor hoogdynamische recreatie wordt bepaald dat de niet bebouwde publieke ruimten worden ingericht als kwalitatief openbaar domein of groen. Er wordt een verbinding voor langzaam verkeer indicatief aangeduid op het grafisch plan tussen de parking Vulex en de zone voor hoogdynamische recreatie.
89.	De noordelijke ontsluitingsweg dient zo dicht mogelijk bij de industriezone te worden aangelegd, zodat een voldoende brede groenbuffer overblijft tussen de industriezone en de verblijfsrecreatie.	Plan	In de stedenbouwkundige voorschriften van de bufferzone (in overdruk) wordt bepaald dat ontsluitingsinfrastructuur kan aangelegd worden voor zover de functie als bufferzone niet geschaad wordt. De weg kan dus worden aangelegd in de gehele zone en zal maximaal het tracé van de de aardgasleiding volgen (cf. toelichting). De bufferfunctie zal te allen tijde gegarandeerd moeten blijven, waardoor de exacte positionering van de weg in de bufferzone van ondergeschikt belang is.
90.	Een belangrijke doelstelling in de planvisie is de ruimte voor toeristische recreatieve ontwikkeling. Teneinde feitelijke permanente bewoning te vermijden in het deelgebied Lanklaar wordt gepleit om qua exploitatie maximaal te kiezen voor een toeristische exploitatie (verhuur i.p.v. verkoop van vakantiewoningen). Hierbij kan overwogen worden om geen private parkings toe te laten bij de verblijfseenheden, maar te werken met met kleine concentraties van parkings op weloverwogen plaatsen. Dit vermindert de kans op feitelijke permanente bewoning.	Plan/Project	In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie wordt permanente bewoning uitgesloten (uitgezonderd conciërgewoningen). Toelichtend wordt gesteld dat toeristisch logies wordt nagestreefd (onderhevig aan een exploitatievergunningsplicht en kwaliteitscontrole). Situering van grootschalige parkings indicatief opgenomen op het grafisch plan. Toelichtend wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verblijfsrecreatie opgenomen dat de parkeervoorzieningen behorende bij de verblijfseenheden worden gegroepeerd in kleinschaliger clusters, verspreid doorheen het gebied.

Maatregelen m.b.t. een aantal alternatieve uitwerkingen

Nr	Omschrijving maatregel	Project-/ plan-niveau?	Doorwerking in PRUP
91.	Er dient een strategie uitgewerkt worden voor de verplaatsing van de hoeveelheid mijnsteen binnen het plangebied.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 5
92.	De nodige ruimte en infrastructuur voor de bestaande VMW grijswaterwinning ten N van de huidige retail dient te worden aangepast/aangelegd (Maatregel op te nemen in de vergunningen. Deze ingrepen betreffen geen strikte milieueffecten).	Project	
93.	Indien het terreinniveau van de corridor wordt verlaagd, dan dient natuurontwikkeling voorop te staan. De zone wordt bij voorkeur niet als parkgebied aangelegd.	Plan/Project	Idem als doorwerking maatregel nr. 59. (idem maatregel nr. 74)
94.	Bijkomende gebouwen in de omgeving van de beschermde schachtblokken mogen niet 'geprivatiseerd' worden. Bijkomende gebouwen in de omgeving van de schachtblokken moeten de erfgoed- en symboolwaarde ervan respecteren (bijv. wat betreft hoogte, front t.a.v. schachtblok)	Plan/Project	De integratie van de nog bestaande mijngebouwen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor hoogdynamische recreatie. De visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied en aangrenzende functies gelegd worden opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (o.a. in zone voor hoogdynamische recreatie).
95.	Ingeval wonen in de Grote Molen wordt voorzien, dan dient bijzondere zorg te gaan naar de landschappelijke inkleding van de bestaande en de te ontwikkelen parkings.	Project	Maatregel is achterhaald aangezien de woningen enkel gesitueerd kunnen worden ten noorden van de Zetellaan (in de daartoe voorziene perimeter) en dus niet langer eender waar in de zone voor hoogdynamische recreatie (dus ook niet in het gebied Grote Molen).
96.	Voorziening van ondergronds parkeren doet een hoeveelheid mijnsteen vrijkomen die moet opgenomen worden in een plan voor herplaatsing binnen het plangebied.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 5

tabel 2: overzicht maatregelen uit plan-MER en doorwerking in het RUP

9.10.2 Bijkomende relevante voorwaarden i.k.v. de milieubeoordeling

In het kader van de uitgebrachte adviezen n.a.v. de plenaire vergadering zijn er nog een aantal administraties die een advies hebben gegeven op aspecten van of raakvlakken met het plan-MER.

De **Vlaamse Milieumaatschappij** stelt in haar advies van 30/07/2010 dat het plan-MER voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt en in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, indien rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- er moet duidelijk aangegeven worden dat infiltratie in beschermingszone II verboden is en dat infiltratie in beschermingszone III enkel is toegelaten in open infiltratievoorzieningen;
- er moet eveneens duidelijk aangegeven worden dat op de locaties waar door uitgraving mijnsteen opnieuw dagzoomt de afwatering moet afgestemd worden op de afwatering van de gesaneerde delen;
- er moet een afweging gebeuren tussen de aansluiting van de vuilvracht op het rioleringstelsel of het behoud van de KWZI's, waarbij eveneens aandacht moet besteed worden aan de gewijzigde waterbalans als gevolg van de genomen keuze;
- het potentieel verontreinigd hemelwater van wegenis e.d. moet voor de lozing steeds gezuiverd worden door een KWS-afscheider en sedimentvang om eventuele puntverontreiniging te vermijden;
- bij de opstelling van modellen om de verspreiding van verontreinigingen na te gaan bij de verdere vergunningsprocedure dient vertrokken te worden van de stromingspatronen die zijn berekend met het regionaal model van de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- het gebruik van een gesloten bouwput voor de aanleg van constructies onder grondwaterniveau moet opgenomen bij de maatregelen om een sterke ruimtelijke impact van een eventuele bemaling te vermijden.

NV De Scheepvaart stelt in haar advies van 26/08/2010 dat het lozen van veronreinigd water, bv. Van intensief gebruikte parkings, in de Zuid-Willemsvaart niet toegelaten kan worden (omwille dat het water van de Zuid-Willemsvaart verder afwaarts, na samenvloeiing met het Albertkanaal, wordt gebruikt als ruwwaterbron voor drinkwaterproductie). Bovendien moet, in geval van calamiteiten, de afvoer van water naar het kanalenstelsel zo snel mogelijk gestopt worden. De afvoer van water naar de Zuid-Willemsvaart bij calamiteiten wordt dan ook ongunstig geadviseerd. Lozen van niet-verontreiningd hemelwater kan indien het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- maximum ledigingsdebiet 10 l/s/ha verharde oppervlakte
- buffervolume van minimaal 330m³/ha verharde oppervlakte.

Deze voorwaarden kunnen bijkomend opgenomen worden in een maatregelen-tabel, aanvullend op de tabel uit het plan-MER. Hierin wordt aangegeven hoe deze een doorwerking krijgen in het provinciaal RUP.

Nr	Omschrijving maatregel	Project-/ plan-niveau?	Doorwerking in PRUP
97.	Infiltratie in beschermingszone II is verboden en infiltratie van niet-verontreinigd regenwater in beschermingszone III is enkel toegelaten onder voorwaarde dat dit via open infiltratievoorzieningen gebeurt zodat eventuele verontreiniging snel detecteerbaar is en kan verwijderd worden.	Plan/Project	Opname in (verordenend deel van) algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften dat bij de realisatie van projecten in het plangebied en bij het indienen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen hiervoor, steeds rekening gehouden moet worden met de geldende

	snel detecteerbaar is en kan verwijderd worden.		regelgeving en voorwaarden inzake o.a. waterbeheer, opgelegd door de bevoegde administratie(s) of instantie(s) terzake. Werken inzake waterbeheer en –buffering toegelaten in het volledige plangebied door opname in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften. Waterinfiltratie en –buffer is als aspect opgenomen bij de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie).
98.	Op de locaties waar door uitgraving mijnsteen opnieuw dagzoomt, moet de afwatering afgestemd worden op de afwatering van de gesaneerde delen.	Plan/Project	Grondverzet opgenomen als aspect van de inrichtingsstudie, in te dienen als bijlage bij bepaalde vergunningsaanvragen (in zone voor hoogdynamische recreatie en zone voor verblijfsrecreatie). Bepaling dat de inrichtingsstudie ook ter advies voorgelegd moet worden aan OVAM en VMW).
99.	Er moet een afweging gebeuren tussen de aansluiting van de vuilvracht op het rioleringstelsel of het behoud van de KWZI's, waarbij eveneens aandacht moet besteed worden aan de gewijzigde waterbalans als gevolg van de genomen keuze.	Project	
100.	het potentieel verontreinigd hemelwater van wegenis e.d. moet voor de lozing steeds gezuiverd worden door een KWS-afscheider en sedimentvang om eventuele puntverontreiniging te vermijden.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 97.
101.	bij de opstelling van modellen om de verspreiding van verontreinigingen na te gaan bij de verdere vergunningsprocedure dient vertrokken te worden van de stromingspatronen die zijn berekend met het regionaal model van de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer.	Project	
102.	het gebruik van een gesloten bouwput voor de aanleg van constructies onder grondwaterniveau moet opgenomen bij de maatregelen om een sterke ruimtelijke impact van een eventuele bemaling te vermijden.	Plan/Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 97.
103.	Het lozen van verontreinigd water, bv. van intensief gebruikte parkings, in de Zuid-Willemsvaart kan niet toegelaten worden.	Plan/project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 97.

104.	In geval van calamiteiten moet de afvoer van water naar het kanalenstelsel zo snel mogelijk gestopt worden.	Plan/project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 97.
105.	Lozen van niet-verontreiningd hemelwater kan indien het voldoet aan de volgende voorwaarden: maximum ledigingsdebiet 10 l/s/ha verharde oppervlakte + buffervolume van minimaal 330m³/ha verharde oppervlakte.	Plan/project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 97.

Tabel 3: bijkomende maatregelen n.a.v. adviezen plenaire vergadering en doorwerking in het RUP

Het **Agentschap voor Natuur en Bos** (ANB) heeft een advies uitgebracht op de **passende beoordeling** in kader van het plan-MER. Dit advies heeft ook doorwerking gekregen naar het goedkeuringsbesluit bij het plan-MER. Het ANB-advies is als bijlage bij het goedkeuringsbesluit van het plan-MER opgenomen. Gelet op het feit dat de milieubeoordeling (plan-MER) deel uitmaakt van het provinciaal RUP, moeten deze voorwaarden, indien mogelijk en relevant binnen de ruimtelijke-juridische mogelijkheden van een RUP als instrument, ook doorwerken in het PRUP.

Het ANB besluit dat ze de conclusie van de passende beoordeling in de plan-MER voor de recreatieve ontwikkeling van de Bipool Eisden-Lanklaar kan onderschrijven op voorwaarde dat:

- uitwerken van een toegankelijkheidsreglementering en instellen rustzones in het NPHK conform de afspraken rond de globale passende beoordeling. Bij het in gebruik nemen van het plangebied dient dit proces afgerond te zijn.
- Inrichtingen in de gebieden 3.2 en 3.2 conform het natuurrichtplan Hoge Kempen gaan vooraf aan de ontwikkelingen van het deelgebied Teutelberg en ecogolf van het plangebied
- Opmaak van een inrichtingsplan en toegankelijkheidsplan voor het plangebied zelf, waaruit blijkt dat de voorgestelde milderende maatregelen uit het plan-MER en de passende beoordeling ruimtelijk ingevuld zijn.
- Maximaal mogelijk vrijwaren van de krekenzone van inrichting
- de zone ecogolf beperkter te laten overlappen met de centrale groene corridor
- Binnen de groen-recreatieve corridor moet een vlotte, functionele migratie voor de gemeenschappelijke soorten ten allen tijden gegarandeerd zijn.
- Monitoring van effecten van rustverstoring (nachtzwaluw, boomleeuwerik) en monitoring van de effecten van habitatherstel en behoud delen van de leefgebieden voor soorten zoals rugstreeppad, heikikker, gladde slang.
- Opmaak van een beheerplan voor alle zones (uitgezonderd de stedelijke ontwikkeling)
- Maatregelen van habitatherstel in het plangebied zelf:
    - Habitatherstel (bosrandzones, open plekken, stuifduinen en schraal begroeide grindterreinen) geïntegreerd worden in het concept van de ecogolf;
    - Een inrichtingsplan wordt opgemaakt met aanduiding van ligging, aard, grootte en beheer van deze habitatvlekken;
    - Behoud en ontoegankelijk stellen van waardevolle graslandjes lange terril;
    - Aanleg van brede grindige oeverstroken aan zuid- en westzijde van de grote plas en beheer i.f.v. het in stand houden van deze soorten. Als definitie van 'breed' stelt ANB 30m voor;
    - Ter hoogte van de ondiepe oeverzones aan de paalwoningen: spontane vegetatieontwikkeling en tegengaan verbossing;
    - Zie verder ook milderende maatregelen in plan-MER en passende beoordeling.

Deze voorwaarden kunnen bijkomend opgenomen worden in een tabel, aanvullend op de bovenstaande tabellen. Hierin wordt aangegeven hoe deze een doorwerking krijgen in het provinciaal RUP, hetzij gemotiveerd waarom ze niet worden opgenomen en eventueel via andere sporen gerealiseerd kunnen worden.

Nr	Omschrijving voorwaarde ANB i.f.v. passende beoordeling	Project-/ plan-niveau?	Motivering / beoordeling/ doorwerking in PRUP
106.	Uitwerken toegankelijkheidsreglementering en instellen rustzones NPHK. Proces af te ronden vóór ingebruikname van plangebied	(buiten plan)	Het proces van het toegankelijkheidsreglement situeert zich buiten het plangebied en wordt momenteel opgenomen door het Regionaal Landschap Kempen en Maasland (schriftelijk engagement d.d. 11/01/2010). Dit is niet te verankeren op planniveau in het provinciaal RUP. (zie ook maatregel 52)
107.	Inrichting van gebieden buiten plangebied conform natuurrichtplan vooraf aan de ontwikkelingen in plangebied.	(buiten plan)	Dit vraagt acties buiten het plangebied, door de geëigende actoren. Dit is niet te verankeren op planniveau in het provinciaal RUP. (zie ook maatregel 52)
108.	Opmaak van een inrichtingsplan en toegankelijkheidsplan voor plangebied zelf, waaruit blijkt dat de voorgestelde milderende maatregelen ruimtelijk zijn ingevuld. Opmaak van een beheerplan voor alle zones (uitgezonderd de stedelijke ontwikkeling)	Plan/ Project	Een dergelijk plan is een afzonderlijk instrument dat niet bij het provinciaal RUP zelf moet worden opgenomen. Het provinciaal RUP is één element in het ontwikkelingsproces van visie tot uitvoering (cf. drieluik van ruimtelijke ordening: plannen – vergunnen – handhaven). Daarnaast zijn er nog andere instrumenten en procedures waarin de effectieve ontwikkeling van het terrein kan 'gestuurd' worden (bijv. door een dergelijk inrichtings- en toegankelijkheidsplan, door overleg tussen betrokken partijen, bij de in het provinciaal RUP gevraagde inrichtingsstudie, op vergunningenniveau met inbegrip van diverse adviesvragen). Een RUP is een ruimtelijk instrument dat het globaal kader en de randvoorwaarden voor een ontwikkeling omschrijft. De effectieve ontwikkeling gebeurt via daarop volgende processen met hun eigen modaliteiten, finaliteit en verantwoordelijkheidsniveau (bijv. stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen, toegankelijkheidsreglement). Deze moeten gerespecteerd worden. Het is niet de taakstelling van een RUP om hierin alle sectorale aspecten op te nemen en ze op die manier juridisch afdwingbaar te maken. Desalniettemin worden in het provinciaal RUP, waar mogelijk, een aantal elementen, aanknopingspunten en garanties ingewerkt: • Inrichtingsstudie bij vergunningsaanvragen in de zone voor verblijfsrecreatie (= belangrijke zone voor bepaalde soorten) waarbij inzicht gegeven moet worden over inrichting, paden en toegankelijkheid en hoe wordt omgegaan met de maatregelen voor het beperken van de milieuimpact (zoals bepaald in het plan-MER en de

			passende beoordeling). • Opname in (verordenend deel van) algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften dat bij de realisatie van projecten in het plangebied en bij het indienen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen hiervoor, steeds rekening gehouden moet worden met de geldende regelgeving en voorwaarden inzake o.a. het beperken van de milieuimpact in het algemeen, opgelegd door de bevoegde administratie(s) of instantie(s) terzake. Wat betreft een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan voor de overige (groene) zones, kan worden gesteld dat het aangewezen is om dit op te maken, op uitvoeringsniveau in navolging van het Provinciaal RUP. Gelet op de beperkte ontwikkelingen en inrichtingen in het gemengd open ruimtegebied is het niet opportuun om hiervoor, gekoppeld aan stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, een inrichtingsstudie te vragen (zoals voor zone voor verblijfsrecreatie). Het nut van een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan (ter sturing van de recreatie en vrijwaring van de natuurwaarden) wordt wel onderschreven. Dit kan als flankerende maatregel opgenomen en geëxpliciteerd worden, in de rand van het provinciaal RUP.
109.	Maximaal mogelijk vrijwaren van de krekenzone van inrichting	Plan/ Project	Idem als doorwerking bij maatregel nr. 57
110.	Beperken van overlap tussen ecogolfzone en centrale groene corridor	Plan	Mogelijke locatie golfterrein opgenomen in het grafisch plan. Aanleg van golfterrein is niet mogelijk in gemengd open ruimtegebied. De golfzone overlapt niet met de centrale corridor en is volledig opgenomen binnen het gebied voor verblijfsrecreatie. Door inrichting van de golfzone is het de bedoeling open plekken te creëren die kunnen zorgen voor habitatherstel of –compensatie. Door vergroting van de golfzone kunnen hiervoor de interessantste plekken in het bosgebied worden uitgezocht (lokale stuifduinen, oorspronkelijke zandgronden).
111.	Binnen de groen-recreatieve corridor moet een vlotte, functionele migratie voor de gemeenschappelijke soorten ten allen tijden gegarandeerd zijn.	Plan	De ontwikkelingen in het gemengd open ruimtegebied en natuurgebied zijn beperkt en in sterke mate gericht op natuurbehoud. Er is slechts een (beperkt) recreatief medegebruik mogelijk. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte en kansen voor natuurontwikkeling. De gewenste opmaak van een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan voor dit gebied is aangewezen en wordt als flankerende maatregel opgenomen en geëxpliciteerd, in de rand van het provinciaal RUP.

112.	Monitoring van effecten	Plan/ Project	Dit valt buiten het bereik van het provinciaal RUP als ruimtelijk instrument, maar kan deel uitmaken van een een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan (als flankerende maatregel).
113.	Maatregelen van habitatherstel in het plangebied zelf		De meeste van deze maatregelen situeren zich op uitvoerings- of projectniveau en zijn niet allemaal concreet door te vertalen in ruimtelijke stedenbouwkundige voorschriften op planniveau. Er moet wel rekening mee gehouden worden bij de vergunningsaanvragen en de opmaak van inrichtings-/beheerplannen. Het provinciaal RUP moet het ruimtelijk kader voor vormen en de uitvoerbaarheid van de maatregelen mogelijk maken (om mede negatieve effecten te vermijden). Dit is het geval in art. 0 Algemene bepalingen. Zie ook argumentatie bij 108.

Tabel 4: Voorwaarden n.a.v. de passende beoordeling (advies ANB) en doorwerking in het RUP

9.10.3 Flankerende maatregelen

Niet alle milderende maatregelen zijn juridisch vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Soms omwille van een situering buiten het plangebied, soms omwille dat niet alle voorgestelde milderende maatregelen zich op het vlak van de ruimtelijke ordening afspelen. Maatregelen moeten genomen worden de geëigende actoren (rekening houdend met eigendomstoestand). Hier heeft het provinciaal RUP ook niet altijd vat op. Nochtans zijn deze (niet noodzakelijk ruimtelijke) maatregelen waardevol om tot een duurzaam en kwalitatief plan/project te komen. Daarom worden ze hieronder samengevat. Parallel aan het provinciaal RUP kunnen terzake bijkomende inititiatieven genomen worden. Via contractuele afspraken of via randvoorwaarden die worden opgelegd op vergunningsniveau kunnen ze toch afdwingbaar gemaakt worden. Het PRUP moet de maatregelen ruimtelijk mogelijk maken.

Nr	Omschrijving maatregel	Actor
1.	Opmaak van een toegankelijkheidsreglement NPHK, incl. de instelling van rustzones (maatregel in uitvoering).	Regionaal Landschap Kempen en Maasland (projectbureau NPHK), i.s.m. ANB
2.	Opmaak van inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan voor het plangebied. Om tegemoet te komen aan een aantal vragen en voorwaarden is het aangewezen om inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan op te maken, vnl. voor de zone voor verblijfsrecreatie, het gemengd open ruimtegebied en het natuurgebied. Dit plan moet inzichtelijk maken op welke manier de relevante maatregelen uit de plan-MER en de passende beoordeling inzake 'natuurbescherming' ruimtelijk doorvertaald en gerealiseerd worden op het terrein (incl. afspraken over beheer en gebruik). In dit plan kan o.a. het volgende bepaald worden (niet-limitatief, exemplarisch): • ligging en aanleg van paden, wegen, rustelementen, informatieborden,	Eigenaar, ontwikkelaar, beheerder van de zone voor verblijfsrecreatie (inrichtingsstudie bij vergunningsaanvragen) Regionaal Landschap Kempen en Maasland (projectbureau NPHK) i.s.m. ANB, LRM (eigenaar deel Eisden), gemeentebesturen (Maasmechelen en Dilsen-Stokkem) en eigenaar/ontwikkelaar zone voor verblijfsrecreatie. Vergelijkbaar met de vraag vanwege de provincie Limburg aan het projectbureau van het NPHK tot opmaak van een

	bewegwijzering; bepalen van toegankelijkheid en randvoorwaarden voor wandel-, fiets- en evt. ruiterrecreatie rekening houdend met de waardevolle natuurelementen in het gebied; toegelaten recreatievormen in de verschillende zones; ontoegankelijk stellen van bepaalde kwetsbare zones (bijv. graslandjes lange terril) en de maatregelen hiertoe; intern verkeer en ontsluiting. • Aanduiding van ligging, aard, groottte en beheer van habitats. Habitatcreatie of –herstel, realisatie van geschikte leefgebieden voor bepaalde soorten door specifieke inrichting (bosrandzones, open plekken, stuifduinen, schraal begroeide grindterreinen, oeveraanpassingen, brede grindige oeverstroken) • maatregelen over verlichting, geluidsverstoring,... • monitoring (effecten van rustverstoring en habitatherstel) • beheer (spontane vegetatieontwikkeling, tegengaan verbossing,...) Voor de ontwikkeling van de zone voor verblijfsrecreatie worden deze aspecten grotendeels opgevangen door de opmaak van een inrichtingsstudie op te leggen bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Daarin moet inzicht gegeven moet worden over de inrichting, paden en toegankelijkheid en hoe wordt omgegaan met de maatregelen voor het beperken van de milieuimpact (zoals bepaald in het plan-MER en de passende beoordeling).	toegankelijkheidsreglement voor het NPHK, zou ook aan het Regionaal Landschap Kempen en Maasland (of projectbureau NPHK) gevraagd kunnen worden om het initiatief en engagement op te nemen om een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheersplan uit te werken voor de Bipool Eisden-Lanklaar. Dit omwille van de taak/rol van het RLKM binnen de ontwikkeling van de hoofdtoegangspoort tot het NPHK. Zij zouden als de geëigende instantie beschouwd kunnen worden om het terrein uit te werken als 'poort' tot het NPHK, aansluitend bij de te realiseren bebouwing, onthaal- en educatiefunctie. Immers niet alleen de bebouwing of het onthaal vormt de poort, maar wel de gehele omgeving van de centrale corridor. Wat betreft de gebiedsafbakening zou vertrokken kunnen worden van een inrichtingsplan binnen de centrale corridor (gemengd open ruimtegebied + natuurgebied), maar daarbij moet ook gekeken worden naar de aangrenzende zones (zeker de zone voor verblijfsrecreatie en in mindere mate de zone voor hoogdynamische recreatie) en hierover afstemming gezocht worden met de eigenaars/gebruikers van deze gebieden.
3.	Uitwerking Natuurrichtplan Hoge Kempen. Dit omvat een aantal inrichtingsmaatregelen i.f.v. het behoud of versterking van de beschermde soorten en habitats binnen de Speciale Beschermingszones. Dit kan mogelijk ook opgenomen worden binnen de opmaak van de (gemeentelijke bosbeheersplannen).	ANB, gemeentebesturen (Dilsen-Stokkem en Maasmechelen), boseigenaars, natuurbeheerorganisaties,...
4.	De aanleg en uitbating van de ecogolf dient effectief te voldoen aan de specifieke voorwaarden m.b.t. een Ecogolf (inventarisatie en actieplan die de inrichting aansturen, verregaand milieubeheer,...).	Exploitant/Beheerder van het golfterrein.

tabel 5: overzicht flankerende maatregelen

9.10.4 Motivering ruimtelijke keuze terrilbebouwing

In de milieubeoordeling en i.k.v. adviezen op de plenaire vergadering, wordt een alternatief voorgesteld om de terril te vrijwaren van bebouwing, dan wel enkel bebouwing toe te laten op het grondgebied van Dilsen-Stokkem of een andere locatie te gebruiken (Vulex). De ruimtelijke optie tot het toelaten van terrilbebouwing wordt echter behouden in het provinciaal RUP op grond van onderstaande motiveringen:

- De terrilbebouwing blijft behouden omwille van toeristische overwegingen. Dit product vormt net het toeristisch onderscheidend vermogen (geen gewoon vakantiepark met verblijven in het bos, maar hoogkwalitatieve verblijven, op hoogte met zicht over water).
- Er worden wel restricties opgelegd t.a.v. terrilbebouwing:
    - Inzake architectuur van verblijven: ingebouwd in terril, landschap loopt door (enkel ramen zichtbaar)
    - Max. 50 verblijfseenheden
    - Max. bebouwbare oppervlakte 15.000m²
    - Slechts beperkt gemotoriseerd verkeer toelaten (enkel verblijvers + personeel/mindervaliden)
    - Geen inrichting van gegroepeerde parkings. Enkel beperkte parkings voor leveringen en personeel bij de wellness, en aan het zicht onttrokken zijn mogelijk. Parkeren bij verblijfseenheden gebeurt inpandig.
    - Oriëntatie van de verblijven en voorziening. Niet gericht naar corridor. Alle bebouwing visueel afgeschermd t.a.v. of vanuit de corridor.
    - Verbieden van het voorzien van een toegankelijkheid naar het krekengebied (geen aanleg wandelpaden of mogelijkheden tot betreding). Er moet steeds een vrije zone van min. 10 meter gegarandeerd blijven tussen bebouwing of terrassen enerzijds en de krekenzone anderzijds (bijv. rietkragen). Er kan wel uitzicht zijn over het krekengebied (terrassen), doch zonder concrete toegangsmogelijkheid voorzien.
- Een wellness-project is juist gericht op rust, stilte, relaxatie,… Omwille van deze functie zijn weinig auditieve verstoringen te verwachten (ook niet op eventuele terrassen in de nabijheid van het krekengebied). De locatie is daarom functioneel uiterst geschikt (afgeschermd van hotel en centrale voorzieningen op terrein, en met rustig uitzicht op ongerepte natuur).
- Er wordt slechts 1/2 van de terrilflank in gebruik genomen, daarbij nog enkel onderste helft (niet de van ver zichtbare top). Dus in principe 1/4 van 1 terril. De 3 andere terrils blijven onaangeroerd (worden verankerd als natuurgebied). En in ruimer verband gekaderd, kan gesteld worden dat dit de enige terril is in Limburg die een dergelijke invulling krijgt. De meeste andere terrils in Limburg zijn voornamelijk natuurgebied met een beperkt recreatief medegebruik (enkel wandelen). Enkel in Winterslag zou nog enige recreatieve activiteit mogelijk zijn, doch ook met strikt beperkte bebouwing. Vandaar dat de keuze wordt behouden om toch op dit relatief beperkte deel van deze ene terril een ontwikkeling toe te laten en een specifieke terrilbeleving te faciliteren (uniek in Limburg, hoog toeristisch potentieel).
- Op plan lijkt de corridor ingesneden door de recreatiezone op de terrilflank. Echter door het ruimtelijk voorkomen ter plaatse (terrilflanken), blijft de ruwe landschapsbeleving in en vanuit centrale corridor overeind (de bebouwing wordt niet waargenomen vanop het landdeel van de centrale corridor). Er is een afscherming van de constructies naar corridor toe (= maatregel uit planMER en ook zo doorvertaald in configuratie van bestemmingszones). Bijkomende visuele afscherming vanuit en t.a.v. de corridor is perfect haalbaar op het terrein. Beleving van corridor ter plaatse wordt vooral bepaald door de weidse zichten en de terrilflank. De voorziene bebouwing doet deze beleving niet teniet. De terrilbebouwing is niet storend voor de beleving vanuit de corridor (bij wandeling vanaf poort richting grote plas), vanwege niet zichtbaar (gelegen aan 'achterzijde' van terril vanuit standpunt vanuit de corridor). De terrilbebouwing is slechts zichtbaar vanaf de westelijke, zuidelijke en noordelijke oever van de plas (waarvan de noordelijke oever ook ingenomen wordt door bebouwing). Zichten vanaf de westelijke en zuidelijke oever betreffen een aanzienlijke afstand, met een groot beeldbepalend tussenliggend watervlak, waardoor de bebouwing relatief gezien weinig landschappelijk-visuele impact heeft. Daarbij zullen de

terrilverblijven sterk ruimtelijke geïntegreerd worden in de terril (enkel bandramen zichtbaar, landschap loopt door). Enkel de ondersteunende voorziening (wellness) zal visueel aanwezig zijn. De zichten op de andere terrils (rode terril, dubbele terril) blijven onaangetast, alsook het zicht op de zuidelijke flank van de lange terril (vanuit corridor), waardoor er steeds – bij beleving en wandeling in het plangebied – voldoende ongeschonden zichten op de terrils gevrijwaard worden.

- Een alternatief op de Vulex-locatie heeft tot gevolg dat de bebouwing/activiteiten verder ruimtelijk uitgespreid worden en minder geconcenteerd worden gesitueerd (rond hotel aan noord- en oostzijde van de grote plas). Daarbij heeft de Vulex-plas ook belangrijke natuurwaarden, net als de terrilflank. Bebouwing op de Vulex heeft een grote(re) landschappelijke impact op de belevingswaarde vanuit de corridor, die dan visueel beperkter wordt. Be toegang vanuit het noorden (ontsluitingssweg vanaf N75) heeft men vanaf de weg aan de rand van Vulex een uitgesproken landschappelijke belevingswaarde (weids zicht op water en terril, perspectief op schachtbok). Dit zou ten dele teniet gedaan worden door bebouwing op de Vulex-plas. Deze constructies zouden ook zichtbaar zijn bij wandeling in de corridor vanaf schachtbok naar grote plas (aantasting van ruw landschapsbeeld). De terrilbebouwing is niet zichtbaar (gelegen achter terril en aan achterzijde van terril, vanuit standpunt vanuti de corridor).

- Vanuit het plan-MER-onderzoek is de terrilbebouwing (incl. de wellness) op de voorgestelde locaties mogelijk, aanvaardbaar en verantwoord gebleken, mits inachtname van een aantal maatregelen, zoals o.a. het opschuiven van de wellness hogerop de terril (vrijwaren van zone tussen gebouw en krekengebied) en het afscherming van de bebouwing t.a.v. de corridor (door oriëntatie en buffering). Het voorstel om terrilbebouwing enkel te voorzien op grondgebied Dilsen-Stokkem biedt ruimtelijk-landschappelijk geen bijkomende meerwaarde voor de fysieke beleving, omdat ook de terrilbebouwing op grondgebied Maasmechelen niet waarneembaar is vanuit de corridor (zie ook argumentatie hoger). Vanuit de ruimtelijk-visuele overwegingen (niet-storende ervaring vanuit de corridor), de bijkomend opgelegde restricties t.a.v. de terrilbebouwing en het gemengd open ruimtegebied (beperking mogelijkheden), de creatie van bijkomende natuurgebieden (dubbele terril, grote plas, rode terril), het vrijwaren van 3,5 terril en alle andere voorgestelde maatregelen, lijkt het dat de volledige terrilbebouwing verantwoordbaar moet kunnen zijn.

- Het plangebied versterkt intrinsiek het concept tot vrijwaring van de Speciale Beschermingszones in het NPHK. Het plangebied is gelegen buiten de perimeter. Door de activiteiten te concentreren binnen het plangebied en een aantrekkelijke recreatieve omgeving te creëren, zullen heel wat bezoekers in het plangebied blijven, zonder het effectieve NPHK en de SBZ te betreden, maar wel het feitelijke 'gevoel' hebben van in het NPHK geweest te zijn. Daarbij wordt binnen het plangebied nog meer dan 100ha bijkomend aan natuurgebied bestemd, aanvullend op het meer dan 5000ha grote NPHK. Hierdoor ontstaat een reeds zeer grote oppervlakte aan 'beschermde' aaneengesloten natuur in de directe nabijheid van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Zeker bij de verdere realisatie van de maatregelen van het Natuurrichtplan zullen de potentiële uitwijk-, herstel- of instandhoudingsmogelijkheden nog vergroot worden. De gedeeltelijke inname/aantasting door recreatieve activiteiten in het plangebied (ook relatief beperkt op één van de terrilflanken), moet in dit perspectief gekaderd worden.

- Er werd in het verleden reeds akkoord gegaan met een terrilbebouwing op de voorziene plaats (afgeleverde bouwvergunning aan Center Parcs). Dit bewijst zowel de toeristische opportuniteit als de ruimtelijk-natuurlijke en landschappelijke verantwoordbaarheid.

Vanuit deze argumentering, vooral gebaseerd op de effectieve verschijningsvorm en fysieke beleving op het terrein, blijft de redenering overeind dat het behoud van de terrilbebouwing verantwoord is vanuit ruimtelijk, landschappelijke en natuurlijke overweging (cf. plan-MER mits inachtname van maatregelen). Er worden wel bijkomende restricties opgelegd t.a.v. de terrilbebouwing.

10 Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. De watertoets vormt een onderdeel van de milieueffectrapportage. Er wordt bijgevolg verwezen naar de plan-MER, horende bij dit RUP (hoofdstuk 12).

De dienst Water en Domeinen (directie Ruimte) van de provincie Limburg heeft op basis van het ontwerp-plan-MER het dossier onderzocht en d.d. 03/12/2009 onderstaand wateradvies uitgebracht:

Uit onderzoek is gebleken dat als gevolg van het plan geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit plan voor zover de volgende voorwaarden worden opgenomen.

Het projectgebied is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied want onderhevig aan verzakkingen (mijnverzakkingsgebied). Het risico op wateroverlast door stagnerend water is reëel in zones waar water niet kan afstromen door verzakkingen. In geplande bouwzones moet hiermee dan ook rekening worden gehouden.

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. Richtlijnen i.v.m. het aanleggen van verhardingen). Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op:

- de transportsnelheden van het grondwater in het grindpakket van het Kempisch plateau zijn zeer hoog zodat de geringste verontreiniging de winningen op korte termijn zal bereiken en zo de openbare drinkwatervoorziening in gevaar brengt. Omwille van die bezorgdheid adviseert de VMW binnen zone III van kwetsbare grondwaterwingebieden om infiltraties van het hemelwater te weren. Er moeten concrete afspraken gemaakt worden met VMW over waar en in welke mate infiltratie binnen het plangebied wenselijk is (bv. Grote Plas, gedeeltelijk gelegen in beschermingszone III).
- Indien infiltratie voor het volledige plangebied of een gedeelte ervan niet kan en het hemelwater van de nieuwe verharding dus aangesloten moet worden op de Zuid-Willemsvaart moeten de bufferings- en lozingsnormen bepaald worden door NV De Scheepvaart (beheerder van het kanaal).
- Er moet bepaald komen in welke mate het regenwater van de terril schadelijke effecten heeft op de kwaliteit van het grondwater. Het al dan niet afgesloten zijn van de aanwezige bekkens is hierbij een cruciaal gegeven.

Alle wateraspecten zijn tevens uitvoerig in het plan-MER mee onderzocht en dus mee geïntegreerd in de maatregelenlijst, die, waar mogelijk en relevant, een doorvertaling heeft gekregen in het provinciaal RUP. Een aantal wateraspecten zullen ook op projectniveau, met de geëigende instanties, verder besproken en verfijnd moeten worden.

11 Ruimtelijk veiligheidsrapportage

Het Provinciaal RUP Bipool Eisden-Lanklaar is niet onderhevig aan de opmaak van een ruimtelijke veiligheidsrapportage aangezien:

- in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het Provinciaal RUP geen Seveso-inrichtingen gevestigd kunnen worden in het plangebied;
- het plangebied wel een aandachtsgebied is volgens de definitie van het Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage, maar in de omgeving ervan (op minder dan 2km) geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn.

12 Vertaalslag ruimtelijk concept – stedenbouwkundige voorschriften

Vanuit de gewenste structuur kunnen de volgende stedenbouwkundige voorschriften als essentieel worden beschouwd:

Zone	Opties	Vast te leggen
Algemeen	hoofdas langzaam verkeer	Tracé Hoeveweg – Zuid-willemsvaart via centrale groene corridor
Deelgebied eisden : Zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving	Mogelijkheden creëren voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving gradiënt in de dynamiek van oost naar west	• afbakening en bestemming mogelijke functies • bijkomende retail enkel in aansluiting op bestaande • bovengrens bijkomende oppervlakte aan retail • maximaal aantal woningen + afbakening zone voor woningen • bebouwingsindex • aandacht voor landschapsontwikkeling aansluitend op centrale groene corridor • noordelijke ontsluiting en bijhorende parking • bevestiging bestaande zuidelijke ontsluiting en parkings • behoud erfgoedwaarde bestaande mijngebouwen
Deelgebied Lanklaar: zone voor verblijfsrecreatie	uitbouw verblijfsrecreatie in een groene omgeving	• bebouwbare zone voor toeristisch-recreatieve verblijven • maximaal aantal toeristisch-recreatieve verblijven • bebouwingsindex • vastleggen ruimte voor golfterrein • vastleggen bufferzone t.o.v. industriezone lanklaar en N75 • Vastleggen ontsluitingsweg vanaf N75 • vastleggen parkeerregeling • verbod gemotoriseerde sporten • vrijwaren waardevolle oeverzones grote plas • specifiek voorschrift terrilbebouwing
Deelgebied Lanklaar: grote plas, dubbelterril en rode terril	Behoud en versterken natuurwaarden	• afbakening en bestemming natuurgebied
Deelgebied Lanklaar: tussengebied	maximaal open houden van het tussengebied tussen de verblijfsrecreatie en de hoogdynamische recreatie	• bestemmen als gemengd openruimtegebied (verweving van natuur, landschap en zachte openluchtrecreatie) • bebouwingsindex • verbod gemotoriseerde sporten

tabel 6: Vertaalslag ruimtelijk concept – stedenbouwkundige voorschriften

13 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

De volgende tabel geeft een overzicht van de op te heffen voorschriften

GWP / BPA	Bestemming	Opp. (in ha)	gebiedscategorie	Toelichting
BPA Uitbreiding stedelijke functies Eisden (M.B. 15/04/1999)	- Zone voor commerciële en recreatieve voorzieningen binnen een verstedelijkte context - Zone voor representatieve bebouwing ondersteunend en behorend bij commercieel-recreatieve zone - Zone voor recreatieve, culturele en vormingsvoorzieningen van lokaal en bovenlokaal belang - Parkeerlandschap - Bufferzone met boulevardallure - Wegenis - Zone non-aedificandi - Benzinestation (op termijn te verplaatsen) - Mainstreet of verstedelijke openbare ruimte met intermedierende functies en zone voor pleinfuncties	17	Wonen cfr. volgens (de bijlage bij) het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 tot bepaling van de concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding.	Het volledig goedgekeurde BPA met alle afzonderlijke bestemmingen wordt opgeheven, wegens nagenoeg volledig gerealiseerd.
BPA Lanklaar (M.B. 17/05/2004)	- Zone voor ecologische natuurverbinding - Bufferzone	7	Bedrijvigheid (gewestplanonderlegger = industriezone)	Het betreft de volledige zone in het zuiden van het BPA (aansluitend op het provinciaal RUP en onderdeel van de centrale corridor) + enkele strookjes bufferzone aan de rand van het BPA die in het provinciaal RUP overgenomen worden als bufferzone. De gewestplanbestemming is industriegebied.
Gewestplan (herziening 18/05/2001)	Uitbreidingsgebied voor stedelijke functies	28	wonen	Het betreft de resterende oppervlakte van het gewestplan minus het goedgekeurd BPA uitbreiding stedelijke functies Eisden
Gewestplan (herziening 01/06/1995)	Recreatiegebied	4	recreatie	Het betreft een strookje dat via een aparte gewestplanwijziging is omgezet naar recreatiegebied.
Gewestplan (oorspronkelijk 01/09/1980)	Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	10	bedrijvigheid	Het betreft een gedeelte van het KMO-gebied Grote Molen.
	Bufferzone	4	Overig groen	Het betreft de bufferzone tussen KMO-gebied Grote Molen en de Zuid-Willemsvaart.
	Industriegebied	97	bedrijvigheid	Het betreft het gebied van de rode terril (Eisden), het gebied westen van het BPA Lanklaar en ten noorden van de Hoeveweg, het gebied ten noorden van Eisden-Tuinwijk (voormalige spoortracés).

	Ontginningsgebied (met nabestemming industrie)	85	Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen	Het betreft het gebied ten zuiden van de Hoeveweg en omvat de Vulex-plas en de lange terril en directe omgeving.
	Uitbreiding van ontginningsgebied (met nabestemming industrie)	110	Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen	Het betreft vnl. de grote plas (ontginning Maasland Machiels)
	Natuurgebied	34	Reservaat en natuur	Het betreft een gedeelte van het bosgebied Teutelberg aan de noordwestzijde van het plangebied.
	Waterwinningsgebieden		Geen (aanduiding in overdruk)	Het betreft een overdruk op het deel van het gewestplan dat opnieuw in voege is getreden door het arrest van de Raad van State d.d. 06/03/2007.
	Reservatiegebieden		Geen (aanduiding in overdruk)	Het betreft een reservatiestrook langsheen de Zuid-Willemsvaart.
	Bestaande hoogspanningsleidingen		Geen (aanduiding in overdruk)	Het betreft de bestaande aanduidingen. Deze worden opgeheven en vervangen door de aanduidingen in het PRUP.
Totaal		**396**		

tabel 7: overzicht op te heffen voorschriften

14 Ruimtebalans – planbaten – planschade

14.1 Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen in ha aan van bestemmingszones binnen het gebied van het RUP (ruimtebalans).

NAAR (NIEUWE GEBIEDSCATEGORIE → / VAN (OUDE GEBIEDSCATEGORIE) ↓	RECREATIE	OVERIG GROEN	RESERVAAT EN NATUUR	TOTAAL
BEDRIJVIGHEID	54,4	28,3	31,2	113,9
GEBIED VOOR WINNING VAN OPPERVLAKTEDELFSTOFFEN	44,9	47,9	101,9	194,7
OVERIG GROEN	4,3			4,3
RECREATIE	4			4
RESERVAAT EN NATUUR	28,9		5,4	34,3
WONEN	40,3	4,1		44,4
TOTAAL	176,8	80,3	138,5	395,7

tabel 8: Ruimtebalans

Dit geeft het volgende resultaat van ruimteboekhouding:

Categorieën van gebiedsaanduidingen	Bestaande oppervlakte in gewestplan en BPA	Nieuwe oppervlakte in Provinciaal RUP	Balans / Verschil
BEDRIJVIGHEID	113,9	0	-113,9
GEBIED VOOR WINNING VAN OPPERVLAKTEDELFSTOFFEN	194,7	0	-194,7
OVERIG GROEN	4,3	80,3	+76,0
RECREATIE	4	176,8	+172,8
RESERVAAT EN NATUUR	34,3	138,5	+104,2
WONEN	44,4	0	-44,4
TOTAAL	395,7	395,7	**0**

tabel 9: Ruimteboekhouding

14.2 Planbaten/Planschade

In voorkomend geval moet er een (al dan niet grafisch) register opgenomen worden bij het provinciaal RUP van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of een planbatenheffing (art. 2.2.2. §1, 1e lid, 7° VCRO).

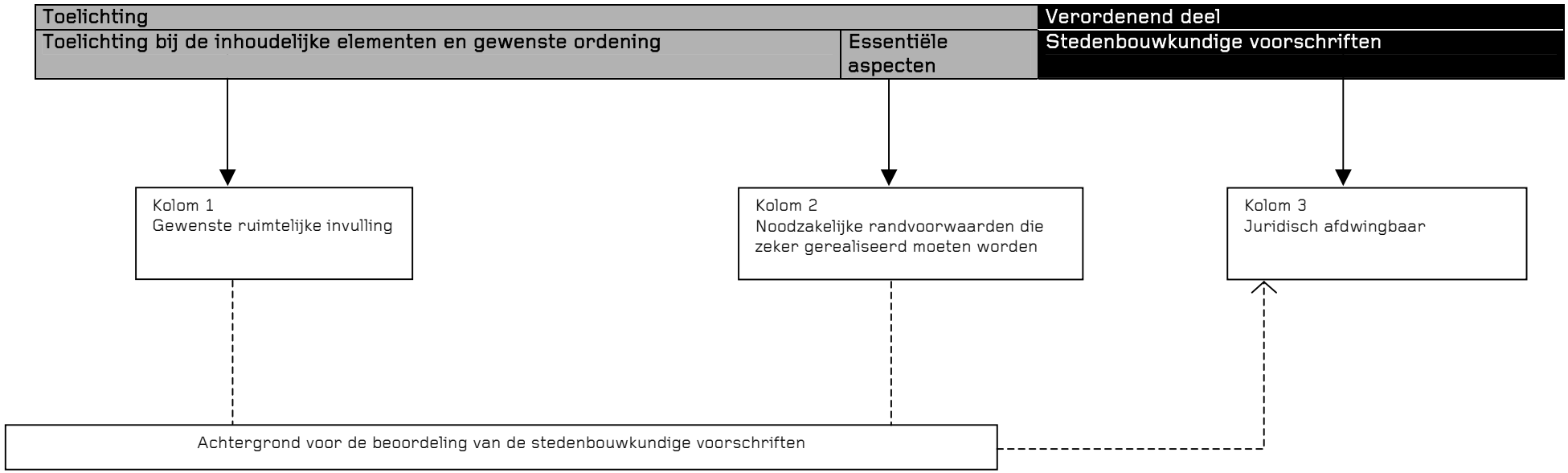
Het register van de betrokken percelen wordt grafisch weergegeven (deelplan op het grafisch plan).

Dit register geeft, conform de geciteerde regelgeving, 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 een vergoeding kan verkregen worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Het komt aan de rechtbanken toe om te oordelen of er in concreto planschade verschuldigd is of niet.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Leeswijzer

De stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen in een tabelvorm. Elke algemene bepaling of elke verschillende bestemmingszone heeft een aparte fiche met een herkenbare bladschikking met 3 kolommen zoals hieronder aangegeven. In kolom 1 wordt een inhoudelijke toelichting en achtergrond gegeven m.b.t. de gewenste ordening. In kolom 2 zijn de essentiële inhoudelijke aspecten samengevat opgenomen die belangrijk zijn om de beoogde visie te realiseren en die hun doorwerking moeten krijgen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De eerste 2 kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. De laatste 3de kolom bevat de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften met een verordenende kracht.



Algemene bepalingen

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied van het Provinciaal RUP en binnen elke bestemmingzone. Naast de specifieke werken en handelingen i.f.v. de specifieke bestemmingszones in het plangebied het gebied voor verblijfsrecreatie, moeten ook nog een aantal maatregelen, werken, handelingen en inrichtingen mogelijk zijn die nodig of nuttig kunnen zijn voor waterbeheer, natuur- en landschapsontwikkeling (ook i.k.v. Speciale Beschermingszones), nutsvoorzieningen i.k.v. algemeen belang, recreatief medegebruik, waterbeheersing i.f.v overstromingen, archeologisch behoud, drinkwaterwinning, duurzame energiewinning, het eventueel uitvoeren van milderende maatregelen i.f.v. het beperken van milieueffecten. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit:toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen … Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,… Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken,… Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden,… Minimaal voor de aspecten i.v.m. waterinfiltratie, –buffering en –lozing geldt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 (en latere wijzigingen) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Inrichtingen en maatregelen voor waterbeheer, waterbuffering, -huishouding en – infiltratie zijn toegelaten, mits in overeenstemming met deze stedenbouwkundige verordening. Een gedeelte van het gebied is aangeduid beschermingszone waterwingebied type II en III. M.b.t. de exploitatie van de grondwaterwinning door VMW, moet er bij de realisatie van de groene corridor rekening gehouden worden met de aanwezigheid en bereikbaarheid van de installaties (o.a. ondergrondse kelder, toevoerleidingen van het opgepomte water) Als duurzame energie wordt hernieuwbare en niet-vervuilende energie bedoeld zoals zonne-energie, windenergie, warmteontrekking aan de bodem,… Het moet mogelijk zijn om de maatregelen die volgen uit de onderzoeken i.k.v. de passende beoordeling, de planmilieueffectrapportage en de watertoets uit te voeren.	• allerhande werken mogelijk maken (niet eigen aan de bestemming)	<u>Artikel 0: Algemene bepalingen</u> Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemmingen niet in het gedrang brengen, zijn in alle bestemmingszones volgende werken, constructies, inrichtingen, voorzieningen, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten die nodig of nuttig zijn voor: • waterbeheer, waterbuffering, -huishouding en – infiltratie; • de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; • het herstellen, (her)aanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen; • drinkwaterwinning; • het behoud van archeologisch erfgoed • de winning van duurzame energie voor zover het visueel-landschappelijk karakter van de zone niet wordt aangetast; • de instandhouding, de vervanging, het herstel of de ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu in de speciale beschermingszone voor de gunstige staat van instandhouding van de natuurlijke habitats, de habitats van de soorten en soorten waarvoor de betreffende speciale beschermingszone is aangewezen; • het beperken van de milieuimpact en de uitvoering van de maatregelen zoals bepaald in het plan-milieueffectrapport; • het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het

Indien bij werken eventuele archeologische resten verloren zouden kunnen gaan, kan een archeologisch vooronderzoek nodig zijn. Dit aspect wordt gegarandeerd binnen het archeologiedecreet en wordt gekoppeld aan de vergunning. Specifiek kan een archeologisch vooronderzoek in de zone ten noorden van de Hoeveweg aangewezen zijn. Wat betreft bijkomende voorwaarden inzake waterbeheer, waterbuffering, -huishouding en – infiltratie of inzake het beperken van de milieuimpact in het algemeen waar rekening mee gehouden moet worden op project-niveau (aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen of milieuvergunningen), kan reeds verwezen worden naar de maatregelen die opgesomd worden in het plan-MER en de bijbehorende passende beoordeling. Heel wat maatregelen situeren zich op projectniveau. Het PRUP biedt het ruimtelijk kader waarbinnen deze uitvoerbaarheid van de maatregelen mogelijk gemaakt wordt. Relevante administraties en instanties zijn: Vlaamse Milieumaatschappij, Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, NV De Scheepvaart, Agentschap Natuur en Bos.	• aandacht vragen voor diverse voorwaarden inzake water- en milieuaspecten bij uitwerking op projectniveau.	voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets; Bij de realisatie van projecten in het plangebied en bij het indienen vergunningsaanvragen hiervoor, moet steeds rekening gehouden worden met de geldende regelgeving en voorwaarden inzake waterbeheer en het beperken van de milieuimpact in het algemeen, opgelegd door de bevoegde administratie(s) of instantie(s) terzake.

Zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften**
Aansluitend op de reeds bestaande ontwikkelingen (Outlet Shopping Center, Euroscoop, parkings) wordt dit deelgebied voorzien voor de inplanting van bijkomende toeristisch-recreatieve functies en infrastructuren in een stedelijke context, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van de toegangspoort tot het NPHK, bijkomende retail,... *Bestemming en toegelaten functies* Onder hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt die infrastructuur verstaan die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt. Onder toeristisch-recreatieve functies kan zowel dag- als verblijfsrecreatie verstaan worden. Wat betreft de verenigbaarheid met de omgeving wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving. Onder detailhandel in de leisuresfeer wordt begrepen dat type van kleinhandel dat gericht is op het winkelen als vrijetijdsbesteding. Dit betekent dat het aangeboden assortiment niet concurrentieel, maar wel complementair is met de bestaande winkelcentra van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen en zelfs dit overstijgt qua reikwijdte. Dit kan met name afgetoetst worden in de socio-economische vergunningsaanvraag. Het betreft speciaalzaken met een assortiment dat betrekking heeft op sport, recreatie, vrijetijdsbesteding. Ook activiteiten welke zich in het voor- of natraject situeren van sport- en recreatiebeoefening in de brede zin zijn toegelaten. Het betreft onder meer ontwikkeling, bewerking, verkoop, stockage en dienstverlening (bewaren, herstel en verhuur van materiaal) van artikelen welke functioneel met sport en recreatie. Onder wegen- en ontsluitingsinfrastructuur wordt ook alle infrastructuur verstaan m.b.t. het openbaar vervoer, bijv. ook haltes, spoorinfrastructuren, light-rail, ... alsook het voorzien van (mogelijk gemotoriseerde) duurzame collectieve vervoersmodi ter interne toeristisch-recreatieve ontsluiting van het gebied met inbegrip van de aanleg van de bijbehorende infrastructuur hiervoor. Met uitbatingswoning wordt conciërgewoning bedoeld. Conciërgewoningen moeten bij voorkeur worden geïntegreerd in de bebouwing waarin de conciërge werkzaam zal	• mogelijkheden creëren voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve en aanverwante stedelijke functies. • detailhandel in de leisuresfeer • uitsluiting van productie en lawaai-recreatie	**Artikel 1: Zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving** ***Gebiedscategorie: recreatie*** Dit gebied is bestemd voor de uitbouw van hoogdynamische toeristisch-recreatieve en aanverwante stedelijke functies voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving wat betreft schaal en ruimtelijke impact. Onder aanverwante stedelijke functies worden onder meer begrepen: • detailhandel in de leisuresfeer, (enkel in de daartoe voorziene perimeter, zie verder). • sociaal-culturele voorzieningen, • openbaar nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, • wegen- en ontsluitingsinfrastructuur • parkeervoorzieningen, • voorzieningen voor openbaar vervoer, • groene ruimtes, • openbaar domein, • wonen (enkel in de daartoe voorziene perimeter, zie verder). Dienstverlening, kantoren en uitbatingswoningen zijn als ondergeschikte bestemming enkel toegestaan indien ze feitelijk en integrerend behoren tot de eerder vernoemde functies die zich situeren in de toeristisch en -recreatieve sfeer of wonen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, inclusief de realisatie van uitbatingsgebouwen en infrastructuur. Zijn uitdrukkelijk verboden: • industriële productie en loutere verwerking van goederen • lawaaierige indoor- en outdoorrecreatie

zijn. Met 'integrerend' wordt zowel een ruimtelijke als functionele integratie bedoeld. Voorbeelden van lawaaierige indoor- en outdoorrecreatie zijn o.a dancings en (outdoor- en indoor-) kartings. *Inrichting* Met maximaal bebouwbare oppervlakte wordt de footprint van de bebouwing bedoeld, de horizontale projectie van de bebouwde ruimte, dus ongeacht de hoogte of het aantal verdiepingen van de bebouwing. De footprint van eventuele ondergrondse bouwvolumes moet eveneens mee gerekend worden in de totale maximaal bebouwbare oppervlakte. Binnen het cijfer van 84.000 m² maximaal bebouwbare oppervlakte is de reeds bestaande bebouwing van ca. 34.000m² inbegrepen. Eventuele parkeergebouwen die zouden worden opgericht moeten niet beschouwd worden binnen de 84.000m² maximaal bebouwbare oppervlakte (wel binnen de verhardingsoppervlakte). Binnen de gehanteerde verhardingsoppervlakte moet de pleinen en parkeeroppervlakten of -gebouwen inbegrepen worden. De wegen en paden, en de bebouwing zijn hierin niet inbegrepen. Binnen de 230.000m² maximaal te verharden oppervlakte is de reeds bestaande verharding ten belope van 100.000m² inbegrepen. Mogelijke milieutechnische redenen om af te wijken van waterdoorlatende verharding kan bijv. mogelijke vervuiling van het water zijn dat de grond indringt of bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat. Indien om bepaalde redenen gekozen wordt voor niet-waterdoorlatende verharding moet bij het uitvoeren van infiltratie- en buffermaatregelen voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Een wadi (waterafvoer door infiltratie) is een bufferings- en infiltratievoorziening, bedoeld voor de tijdelijke opvang van regenwater. Het is een systeem van open grachten en structuren waarnaar hemelwater wordt afgeleid om daar(na) langzaam in de bodem te infiltreren (of vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater). Indien nodig om milieutechnische redenen moeten de bufferbekkens afsluitbaar zijn. De gebouwen en constructies moeten (wat betreft gevelopbouw, hoogte, materiaalgebruik, geleding, dakvorm, uitsprongen) op een doordachte samenhangende en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de directe omgeving en een sterke ruimtelijke relatie aangaan met de naastliggende (openbare, onbebouwde) ruimten of nabijgelegen bebouwing. In dat opzicht is het o.a. aangewezen om stockageruimte op het gelijkvloers te beperken, lokale functionele constructies aan het oog te onttrekken, laad- en loskaaien te verbergen, poorten te integreren in de gevelwand. Het aantal bouwlagen bedraagt in principe twee (cfr. de bestaande bebouwing, m.u.v. de schachtbokken), maar hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Integratie van de nog bestaande mijngebouwen betekent dat nieuwe bebouwing wat gabariet, hoogte en oriëntatie betreft, afgestemd zijn op de beschermde mijngebouwen. De architectuur zal hierbij mogelijk ondergeschikt zijn aan de beschermde monumenten zonder daarbij het historisch gegeven te imiteren. De situering, materialisering, volume en beplanting zullen in functie staan van en respect	• maximale bebouwingsoppervlakte • maximale verhardings-oppervlakte, maximaal waterdoorlatend • aandacht voor kwaliteitsvolle omgeving (gebouwen en publieke ruimte) • behoud erfgoedwaarde bestaande mijngebouwen • respecteren erfdienstbaarheid langs Zuid-Willemsvaart	De totale maximaal bebouwbare oppervlakte (=footprint) bedraagt 84.000m². De maximaal te verharden oppervlakte bedraagt 215.000m² (inclusief parkeeroppervlakten, pleinen, en exclusief wegen en paden en bebouwing). De verharding dient bij voorkeur maximaal waterdoorlatend te zijn, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. De voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie worden uitgevoerd als een open watersysteem. De gebouwen en constructies moeten kwalitatief aantrekkelijk zijn en in relatie staan tot de directe omgeving. Stockage is op het gelijkvloers per gebouw slechts mogelijk tot 50% van de vloeroppervlakte. De integratie van de nog bestaande mijngebouwen in dit geheel is noodzakelijk. Het wijzigen van de functies van bestaande gebouwen is toegelaten. De niet bebouwde publieke ruimten worden ingericht als kwalitatief openbaar domein of groen. Niet streekeigen beplanting wordt geweerd. De grootschalige parkeervoorzieningen en de detailhandel in de leisuresfeer kunnen enkel ingeplant worden binnen de daartoe voorziene perimeter. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan. Langsheen de Zuid-Willemsvaart zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Binnen deze zone kunnen huidige rechtsgeldige vergunningen (stedenbouwkundige en/of milieuvergunning) m.b.t. aan de bestemming zonevreemde activiteiten uitgevoerd worden, inclusief een tijdig verkregen hervergunning of verlenging van de huidige vergunningen.

opbrengen t.a.v. de beschermde gebouwen. De niet-bebouwde delen van de zone (parkings, publiek domein, wegen) zijn eveneens cruciaal voor de ruimtelijke beleving en aantrekkelijkheid van het gebied en moeten zorgvuldig worden uitgewerkt, zo mogelijk vóór of tegelijkertijd met de te realiseren bebouwing. Bij de inrichting ervan wordt geopteerd voor streekeigen beplanting. Wat het parkeren betreft zullen één of enkele grootschalige parkings (of parkeergebouwen) ingericht worden voor de opvang van de grootste bezoekersstromen (retail- en leisurefuncties, toegangspoort NPHK). Deze moeten ruimtelijk aansluiten bij reeds bestaande hoogdynamische ontwikkelingen (parkings en retail) in het oosten van het plangebied (in afgebakende perimeter). Plaatselijk kunnen er ook wel nog verspreid kleinere parkeeroppervlakten ingericht worden bij de diverse functies in deze bestemmingszone (bijv. bewoners- en bezoekersparkeren bij woningen, personeelsparkings, kunstacademie, mindervaliden…). Deze parkings zijn max. 2500m² groot en worden ingericht met de nodige groenvoorzieningen. Parkings die dichtbij de corridor gelegen zijn, moeten voorzien worden van een stevige groenaanleg en mogen het landschappelijk beeld zo min mogelijk verstoren. Het bestaande reservatiegebied volgens het gewestplan wordt binnen het plangebied van het provinciaal RUP vervangen door een algemeen voorschrift die werken, handelingen en wijzigingen aan de Zuid-Willemsvaart toelaten. Dit voorschrift moet zorgen voor de nodige ruimte voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur. Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de waterweg zijn toegelaten. Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegbolders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit. Daarnaast zijn ook de werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op de de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen, jaagpaden en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. De Raad van Bestuur van nv De Scheepvaart heeft op 14 maart 2007 beslist dat de diepte van de reservatiezone langs de Zuid-Willemsvaart wordt vastgelegd op: - een zone van 16 m vanuit de bestaande oever indien in uitgraving - een zone van 3 m uit de teengracht indien in ophoging Alle werken en ontwikkelingen langs de Zuid-Willemsvaart moeten besproken worden met de waterwegbeheerder (NV De Scheepvaart). De waterwegbeheerder wordt, als adviesinstantie, betrokken in de procedure tot aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen. De inrichtingsstudie kan mede een inzicht geven in de relatie tot het kanaal. *Inrichtingsstudie* De inrichtingsstudie moet inzicht geven in de verenigbaarheid van de aanvraag met de directe omgeving en de samenhang en kadering in de totale ontwikkeling van het	• informatieve inrichtingsstudie bij vergunningsaanvragen	Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende

gebied. De inrichtingsstudie geeft inzicht in de bebouwing, inplanting van functies, wegenisinfrastructuren en parkings, paden en toegankelijkheid, open ruimten, publieke ruimten, groen, buffering, structurerende elementen, de verlichting ('s nachts)… en vooral in relatie tot de aangrenzende gebieden en functies (vnl. publieke ruimten). Wat betreft de inrichting van meer dan 2500m² terreinoppervlakte worden zowel de gebouwen en constructies bedoeld, als inclusief de omliggende buitenruimten die in gebruik genomen kunnen worden op basis van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie moet ook een gedetailleerde en concrete berekening bevatten van de te realiseren bijkomende bebouwing en verharding, met tevens een opgave van de reeds bestaande/gerealiseerde bebouwing en verharding op dat ogenblik in het gehele gebied (i.c. totale bestemmingszone), teneinde dit te kunnen toetsen en te beoordelen i.k.v. de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie bevat een onderbouwde motivering van de benodigde aantal parkeervoorzieningen voor het vlot functioneren van het gebied, zonder (parkeer)overlast voor belendende gebieden. Tevens moet inzicht gegeven worden in de inpassing van waterinfiltratie en –buffering. Er moet een berekening toegevoegd worden van de (omvang van de) voorziene systemen voor waterinfiltratie en –buffering. Er moet aangetoond of beschreven worden hoe de infiltratie/buffering gebeurt en voldoet aan de gestelde voorwaarden terzake. Groendaken kinnen bijv. ook een vorm van waterbeheersing zijn. Het grondverzet en de grondbalans moet inzichtelijk gemaakt worden (waar wordt grond afgegraven, waar wordt deze evt. aangevuld of afgevoerd,…). Wat betreft de uitwerking van de verlichting moet vooral gelet worden op het vermijden van verstoring voor vnl. fauna. De lichthinder (vnl. t.a.v. natuurgebied en het gemengd openruimtegebied) moet beperkt worden. Verlichting moet gericht zijn. De inrichtingsstudie moet ook ter advies voorgelegd worden aan OVAM en VMW, vnl. omwille van potentiële verontreinigingen door de aanwezigheid van het slibbekken en de impact op het drinkwaterwinningsgebied.		instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie is verplicht bij elke aanvraag: • voor een verkavelingsvergunning, • voor de aanleg van wegenis- en parkeerinfrastructuren, • die betrekking heeft op de inrichting van meer dan 2500m² terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft minstens aan: • hoe het voorwerp van de vergunningsaanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. • Hoeveel bijkomende bebouwing en verharding wordt gerealiseerd. • hoe de visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied en aangrenzende functies gelegd worden. • Hoe de overgangen worden gerealiseerd en hoe en waar de rechtstreekse toegangen tot het gebied worden geïntegreerd. • hoe de verkeersorganisatie en ontsluiting verloopt (ook in relatie tot de omringende gebieden) wat betreft het gemotoriseerd verkeer, parkeren, fiets- en voetgangersverbindingen, aansluitingen op openbaar vervoer. • Hoe de parkeerbehoefte behorende bij de in te planten functies wordt opgevangen en hoe en de inrichting van parkeerruimtes gebeurt. • Hoe de niet-bebouwde ruimte wordt ingevuld. • Hoe de inpassing van de waterinfiltratie en –buffering gebeurt, met inbegrip van een berekening en de omvang van de voorziene systemen. • Hoe wordt omgegaan met het grondverzet. • Hoe de verlichting wordt uitgewerkt.
In aansluiting bij de centrale groen-recreatieve corridor, wordt binnen de zone voor hoogdynamische recreatie een soort overgangszone gecreëerd met een minder intensief ruimtegebruik in een sterk landschappelijk kader. Recreatief geörienteerde functies en gebouwen kunnen worden ontwikkeld, als paviljoenen in het park met een sterke landschapsgeïntegreerde architectuur. De overgangen moeten zorgvuldig uitgewerkt worden met aandacht voor een landschappelijke (groene) beleving. Kleinschalige parkeervoorzieningen van in totaal max. 1000m² met een stevige groenaanleg en - inkleding is toegestaan, indien specifiek nodig voor een bepaalde functie (o.a. mindervalideparkeren, personeel,…). Deze kleinschalige parkings mogen	• Aandacht voor landschapsontwikkeling aansluitend op centrale groene corridor	 **<u>Specifiek voorschrift zone voor landschapsontwikkeling (in overdruk)</u>** Deze zone wordt hoofdzakelijk ingericht als groene, onbebouwde en beperkt verharde ruimte.

het landschappelijk beeld zo min mogelijk verstoren. Het cijfer van 2.000 m² maximaal bebouwbare oppervlakte is ca. 4% van de totale oppervlakte van deze zone. Het cijfer van 5.000 m² maximaal te verharden oppervlakte is ca. 9% van de totale oppervlakte van deze zone. De maximaal te verharden oppervlakte moet beschouwd worden uitgezonderd paden en wegen.	• maximale bebouwingsoppervlakte • maximale verhardingsoppervlakte	In deze zone kunnen enkel toeristisch-recreatief geörienteerde functies en gebouwen worden ingeplant. De inrichting van kleinschalige parkeervoorzieningen van in totaal max. 1000m² is toegestaan, indien specifiek nodig en gekoppeld aan deze functie(s) en indien ingekleed met groenvoorzieningen. De maximaal bebouwbare oppervlakte (=footprint) bedraagt 2.000m². De gebouwen hebben een oppervlakte van max. 800m² per gebouw. De maximaal te verharden oppervlakte bedraagt 5.000m². De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover deze specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd.
Om het concept van de afnemende dynamiek van oost naar west (richting NPHK) ruimtelijk te verankeren, wordt in het oosten van het plangebied een perimeter aangeduid waarbinnen de meest hoogdynamische functie (retail) en de bijbehorende parkeeropvang moet worden gesitueerd. Hierbij wordt ruimtelijk aansluiting gezocht bij de reeds bestaande grote dynamiek (bestaande retail en parkings). Nieuwe grote parkeerterreinen kunnen binnen deze perimeter ontwikkeld worden. Met grootschalige parkeervoorzieningen worden parkings bedoeld die de 2500m² ruim overschrijden. De bestaande parkings kunnen behouden blijven. Op de locatie van de huidige parkings kunnen geen retailfuncties ingeplant worden, enkel parkings (evt. parkeergebouwen).Gestapeld parkeren (ook bovenop de bestaande parkings) is toegelaten en aan te bevelen vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is een goede ruimtelijke integratie, duidelijke ontsluiting en aandacht voor de architectuur van het parkeergebouw en de belevingswaarde van belang. De huidige nettoverkoopsoppervlakte voor detailhandel bedraagt ca. 20.000m² (Maasmechelen Village Outlet Shopping Center). Bijkomende nettoverkoopsoppervlakte moet begrepen worden als aanvullend op de 1 januari 2011 reeds bestaande en stedenbouwkundig vergunde oppervlakte. Met goede ontsluiting via openbaar vervoer wordt de realisatie van een light-rail of sneltram-halte (Spartacus-project). De mobiliteitsimpact van bijkomende detailhandel kan onderzocht worden in een mobiliteitseffectenrapport, waarbij de bestaande situatie (of de uitbreiding van fase 1) geëvalueerd en gemonitord wordt, de capaciteit van de ontsluitingswegen wordt bestudeerd (evt. na inschakeling van de tramzate en de verbinding met de N78), de mogelijkheden voor de opvang van bijkomende parkeerbehoefte wordt bestudeerd, de effecten en modal-split n.a.v. Spartacus-halte in kaart wordt gebracht.	• bovengrens en ruimtelijke situering bijkomende retail vastleggen • fasering van retailontwikkeling • afwerking achterkant Outlet Shopping Center • goede verbinding tussen	<u>Perimeter voor de detailhandel in de leisuresfeer</u> De detailhandel in de leisuresfeer en de grootschalige parkeervoorzieningen kunnen enkel ingeplant worden binnen deze perimeter. De bijkomende toegelaten nettoverkoopsvloeroppervlakte voor detailhandel bedraagt maximaal 18.000m². In een eerste fase kan slechts een nettoverkoopsoppervlakte vergund worden tot bijkomend 12.000m² . Een ontwikkeling tot 18.000m² verkoopsoppervlakte kan slechts plaatsvinden wanneer aangetoond kan worden dat aan volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan: • de eerste fase (12.000m²) is volledig gerealiseerd, • er is een goede ontsluiting gerealiseerd via openbaar vervoer, • er worden geen nefaste supplementaire mobiliteitseffecten verwacht, • er is een afstemming op de kleinhandelsontwikkelingen in de omgeving en het niveau van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. De huidige westelijke zijgevel en achterkant van het Outlet Shopping Center moet afgewerkt worden. De verbindingen tussen de parkings en de functies (detailhandel, toeristisch-recreatieve voorzieningen) moeten ingericht worden

Bij de afstemming op de kleinhandelsontwikkelingen moet een afweging gebeuren t.a.v. de op dat moment gerealiseerde (en geplande) kleinhandelsontwikkelingen in de omgeving/regio. Wat betreft de afstemming op het niveau van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen moet een afweging gebeuren t.a.v. de op dat moment in de ruimtelijke planning geldende zienswijzen op het (gewenste) niveau van het stedelijk gebied Maasmechelen, ook gekoppeld aan de provinciale visie op kleinhandel en de rol van Maasmechelen (specifiek mijnterrein Eisden) hierin. M.b.t. de afwerking van de huidige achterkant (westelijke zijgevel) van het Outlet Shopping Center, wordt bedoeld dat bij de inplanting van de nieuwe bebouwing voor de detailhandel er een nieuw front of representatieve voorgevel gecreëerd moet worden in de richting van de schachtbok(ken).	retail en parking	als kwalitatief openbaar domein en aangename verbindingen.
Omdat de ontwikkeling van woonzone, grenzend aan de bestaande tuinwijk van Eisden ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, wordt een perimeter ten noorden van de tuinwijk afgebakend waar max. 100 woningen kunnen worden gebouwd. Deze zone sluit ruimtelijk en morfologisch aan bij de tuinwijk en verankert het ruimtelijk concept van de afnemende dynamiek van oost naar west (richting NPHK). Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages,… Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, elektriciteitscabines, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering,… Wat betreft de verenigbaarheid met de omgeving wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,….van het project of gebouw ten opzichte van de tuinwijk van Eisden en de andere functies binnen de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	• max. 100 woningen	 **Perimeter voor wonen** Wonen kan als ondergeschikte bestemming toegestaan worden, voor zover het maximaal 100 woongelegenheden betreft, uitgezonderd de eventuele uitbatingswoningen voor de toeristisch-recreatieve of stedelijke functies. De woningen (behoudens de uitbatingswoningen) kunnen enkel worden gerealiseerd binnen deze afgebakende perimeter. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten (inclusief de aanleg van ontsluitingsinfrastructuren en kleinschalige parkeervoorzieningen), voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Zone voor verblijfsrecreatie

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften**
Dit deelgebied wordt voorzien voor de inplanting van in hoofdzaak verblijfsrecreatieve functies en infrastructuren met belangrijke aandacht voor de architectuur en de marktconformiteit van het toeristisch product. *Bestemming en toegelaten functies* Het gebied is in hoofdzaak bestemd voor de aanleg en exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hiermee worden toeristische logies bedoeld, zoals bepaald in het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristisch logies (incl. latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten), zoals bijv. een hotel of een openluchtrecreatief terrein (camping, vakantiepark, verblijfpark). Hieraan ligt een doelstelling en wenselijkheid ten grondslag om het gebied in te richten, uit te baten en te beheren als een (professioneel en commercieel) toeristisch logies, onderhevig aan een exploitatievergunningsplicht, met inbegrip van een aantal sectorale kwaliteitsnormen en –bepalingen (en bijhorende controle), die een zekere garantie op kwaliteit inhouden. Het is uitgesloten om uitsluitend een dagrecreatieve activiteit in te planten in het gebied. Met ondersteunende of aanvullende voorzieningen kunnen functies en inrichtingen bedoeld worden die complementair kunnen zijn aan de verblijfsrecreatie of (de uitbating van) het toeristisch logies, zoals bijvoorbeeld ook dagrecreatieve functies (indoor en outdoor), sportvoorzieningen, horeca, wellness, sanitair, zwembad, winkels/handel (enkel i.f.v. verblijfsrecreatie), sportvelden, kleinschalige recreatieve openluchtinfrastructuren (speelruimten, speeltuigen, petanquebanen,…). Uitbatingsgebouwen en –infrastructuur zijn bijv. een receptie/onthaal, kantoren, (conciërge)woning(en) voor een exploitant of bewakingspersoneel, technische ruimten (voor onderhoud en berging), een afvalplaats, wegenis, sanitaire voorzieningen, publiciteitsvoorzieningen en reclamepanelen,… De aanleg van ontsluitingsinfrastructuren, toegangswegen, brandwegen,… is toegelaten. (zie ook artikel 5) Onder de gemotoriseerde sporten moeten zowel permanente circuits als tijdelijke activiteiten worden verstaan. Permanente bewoning in recreatiegebied is niet toegelaten. Met permanente bewoning wordt bedoeld het gebruik als hoofdverblijfplaats, hetzij als domicilie-adres hetzij als effectief feitelijk permanent gebruik (zonder domicilie). Er kan wel een conciërgewoning toegestaan worden bij het toeristisch logies (bijv. openluchtrecreatief terrein of hotel). Indien het gebied zou opgesplitst worden in verschillende uitbatingen van toeristisch logies, zijn er meerdere conciërgewoningen mogelijk. Om verdere versnippering tegen te gaan kunnen maximaal drie	• mogelijkheden creëren voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en ondersteunende of aanvullende functies • uitsluiten van gemotoriseerde sporten • geen permanente bewoning, uitgezonder conciërgewoningen	**Artikel 2: Zone voor verblijfsrecreatie** ***Gebiedscategorie: recreatie*** Het gebied is in hoofdfunctie bestemd voor verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn in het gebied volgende functies, activiteiten en bijhorende accommodaties inrichtingen en maatregelen mogelijk, voor zover ze de realisatie van de bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen: • ondersteunende of aanvullende voorzieningen, • uitbatingsgebouwen en –infrastructuur, • wegenis en parkeervoorzieningen • landschappelijke groenbuffering Gemotoriseerde sporten zijn niet toegestaan. Vaste verblijfplaatsen in de zin van permanente bewoning is verboden, uitgezonderd maximaal drie conciërgewoningen voor het gehele gebied voor verblijfsrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, inclusief de aanleg van ontsluitingsinfrastructuren en parkeervoorzieningen en voor zover de in te planten voorzieningen de landschapsbeleving in zijn geheel respecteren.

conciërgewoningen worden opgericht binnen het totale gebied voor verblijfsrecreatie. *Inrichting* Met het totaal aantal verblijfseenheden worden alle soorten en vormen van toeristisch logies beschouwd, dus zowel hotelkamers, bungalows, villa's, evt. kampeerplaatsen,... Het hotel kan maximaal 150 kamers bevatten. Het aantal andere verblijfseenheden dan hotelkamers bedraagt maximaal 750. Met maximaal bebouwbare oppervlakte wordt de footprint van de bebouwing bedoeld, de horizontale projectie van de bebouwde ruimte, dus ongeacht de hoogte of het aantal verdiepingen van de bebouwing of de realisatie op palen (zero-footprint, waarbij de bodem vrij blijft en onder de gebouwde constructie door loopt). De footprint van eventuele ondergrondse bouwvolumes moet eveneens mee gerekend worden in de totale maximaal bebouwbare oppervlakte Binnen de gehanteerde verhardingsoppervlakte moet de parkeeroppervlakten en pleinen inbegrepen worden. De wegen en paden, en de bebouwing zijn hierin niet inbegrepen. Mogelijke milieutechnische redenen om af te wijken van waterdoorlatende verharding (voor parkings en paden) kan bijv. mogelijke vervuiling van het water zijn dat de grond indringt of bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat. Indien om bepaalde redenen gekozen wordt voor niet-waterdoorlatende verharding moet bij het uitvoeren van infiltratie- en buffermaatregelen voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Een wadi (waterafvoer door infiltratie) is een bufferings- en infiltratievoorziening, bedoeld voor de tijdelijke opvang van regenwater. Het is een systeem van open grachten en structuren waarnaar hemelwater wordt afgeleid om daar(na) langzaam in de bodem te infiltreren (of vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater). Indien nodig om milieutechnische redenen moeten de bufferbekkens afsluitbaar zijn. De gebouwen en constructies moeten (wat betreft gevelopbouw, hoogte, materiaalgebruik, geleding, dakvorm, uitsprongen) op een doordachte samenhangende en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de directe omgeving en een sterke ruimtelijke relatie aangaan met de naastliggende (onbebouwde, groene) ruimten. Een sterk landschappelijk geïntegreerde architectuur kan duiden op een integratie wat betreft 'natuurlijk' materiaalgebruik en technieken (hout, gevelgroen, extensieve groendaken, enz.). Onder landschappelijke integratie kan ook de realisatie van een duidelijk en zichtbaar baken verstaan worden (met specifieke omvang, volume, hoogte, materiaal). Het duurzaam karakter kan bepaald worden door materiaalgebruik, energievoorzieningen,... Bestaande natuurwaarden worden in het gehele gebied maximaal behouden (in de niet-bebouwde ruimten) en dit specifiek op de oeverzones van de grote plas. Aanwezige niet-streekeigen groen wordt best gerooid en zeker niet bijkomend aangeplant. Bij de inrichting van niet-bebouwde delen wordt geopteerd voor streekeigen beplanting. Bij ontbossing blijven de regels van het boscedreet van toepassing (verbod op ontbossing in recreatiegebied, behoudens ontheffing). Reliëfwijzigingen kunnen nodig zijn om bijv. parkings landschappelijk te integreren, er	• maximaal aantal verblijfseenheden • maximale bebouwingsoppervlakte • maximale verhardings-oppervlakte, maximaal waterdoorlatend • aandacht voor kwaliteitsvolle gebouwen • maximaal behoud bestaande natuurwaarden • situering van grootschalige parkings • behoud van doorwaadbaarheid	Het aantal verblijfseenheden bedraagt maximaal 900 eenheden. De totale maximaal bebouwbare oppervlakte (=footprint) bedraagt 145.000m². De maximaal te verharden oppervlakte bedraagt 120.000m² (inclusief parkeeroppervlakten, pleinen en exclusief wegen en paden en bebouwing). De verharding dient bij voorkeur maximaal waterdoorlatend te zijn, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. De voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie worden uitgevoerd als een open watersysteem. De gebouwen en constructies moeten kwalitatief aantrekkelijk zijn en in relatie staan tot de directe omgeving. De bebouwing moet een sterk landschappelijk geïntegreerde architectuur uitstralen en een duurzaam karakter hebben. In de niet-bebouwde ruimten worden de bestaande natuurwaarden maximaal behouden. Niet-streekeigen beplanting wordt geweerd. De grootschalige parkeervoorzieningen kunnen enkel ingeplant worden in de omgeving van de daartoe voorziene indicatieve aanduidingen. Met grootschalige parkeervoorzieningen worden parkings bedoeld die groter zijn dan 2.500m². Alle parkeervoorzieningen worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Het gebied moet een zekere doorwaadbaarheid behouden. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.

rondom geluidsbermen aan te leggen of om oeveraanpassingen door te voeren met het oog op een ecologische/biologische verbetering. Wat het parkeren betreft kunnen één of meerdere grootschalige parkings ingericht worden in de nabijheid van de N75 of de centrale voorzieningen van het gebied (bijv. aan hotel en/of aansluitend bij de Hoeveweg). Deze parkings kunnen zorgen voor de opvang van het parkeren t.b.v. de aanhorige voorzieningen bij de verblijfsrecreatie (bijv. congressen, evenementen, wellness), voor bezoekers aan het NPHK en/of voor het groeperen van het gros van de wagens van de verblijfstoeristen (om de verspreide auto-aanwezigheid in het park terug te dringen). . Deze situering van deze parkings wordt indicatief bepaald. Er kunnen daarbuiten nog kleinere parkeervoorzieningen worden uitgewerkt t.b.v. andere activiteiten in het gebied (ondersteunende recreatie) of voor de opvang van de parkeerbehoefte van de verblijfseenheden in gegroepeerde kleinschaliger clusters, verspreid doorheen het gebied. De maximale oppervlakte per kleinschalige parkeervoorziening bedraagt 2.500m². De parkings moeten ingericht worden met groenelementen om een landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. De parking voor het hotel zelf (t.b.v. hotelverblijfsgasten) wordt bij voorkeur inpandig gerealiseerd (bijv. ondergronds). Op de lange terril gelden echter specifieke regels omtrent het parkeren (zie specifiek voorschrift). Het gebied moet een zekere doorwaadbaarheid en toegankelijkheid behouden. Dit wil zeggen dat het niet volledig mag afgesloten worden voor het publiek dat niet verblijft of geen activiteiten uitoefent in de zone voor verblijfsrecreatie. Dit wil echter ook niet zeggen dat het hele gebied overal toegankelijk moet zijn voor derden (niet-verblijvers in het gebied). De doorgang doorheen deze zone moet gegarandeerd blijven (o.a. door verbinding voor langzaam verkeer op de Hoeveweg). *Inrichtingsstudie* De inrichtingsstudie moet inzicht geven in de verenigbaarheid van de aanvraag met de directe omgeving en de samenhang en kadering in de totale ontwikkeling van het gebied. De inrichtingsstudie geeft inzicht in de bebouwing, inplanting van functies, wegenisinfrastructuren en parkings, paden en toegankelijkheid, open ruimten, publieke ruimten, groen, buffering, structurerende elementen, de verlichting ('s nachts),... en vooral in relatie tot de aangrenzende gebieden en functies (o.a. vrijwaring van zichten). Wat betreft de inrichting van meer dan 2500 m² terreinoppervlakte worden zowel de gebouwen en constructies bedoeld, als inclusief de omliggende buitenruimten die in gebruik genomen kunnen worden op basis van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie moet ook een gedetailleerde en concrete berekening bevatten	• informatieve inrichtingsstudie bij vergunningsaanvragen	Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie is verplicht bij elke aanvraag: • voor een verkavelingsvergunning, • voor de aanleg van wegenis- en parkeerinfrastructuren, • die betrekking heeft op de inrichting van meer dan 2500 m² terreinoppervlakte.

van de te realiseren bijkomende bebouwing en verharding, met tevens een opgave van de reeds bestaande/gerealiseerde bebouwing en verharding op dat ogenblik in het gehele gebied (i.c. totale bestemmingszone), teneinde dit te kunnen toetsen en te beoordelen i.k.v. de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie bevat een onderbouwde motivering van de benodigde aantal parkeervoorzieningen voor het vlot functioneren van het gebied, zonder (parkeer)overlast voor belendende gebieden. Tevens moet inzicht gegeven worden in de inpassing van waterinfiltratie en –buffering. Er moet een berekening toegevoegd worden van de (omvang van de) voorziene systemen voor waterinfiltratie en –buffering. Er moet aangetoond of beschreven worden hoe de infiltratie/buffering gebeurt en voldoet aan de gestelde voorwaarden terzake. Wat betreft de uitwerking van de verlichting moet vooral gelet worden op het vermijden van verstoring voor vnl. fauna. De lichthinder (vnl. t.a.v. natuurgebied en het gemengd openruimtegebied) moet beperkt worden. Verlichting moet gericht zijn. Specifiek moet er aandacht zijn voor de oevers van de waterplassen aangezien deze ecologisch/biologisch er belangrijk zijn. Door ingrepen (afgravingen of aanvullingen) kan een mogelijke impact, maar ook een potentiële verbetering ontstaan. Ook het grondverzet en de grondbalans moet inzichtelijk gemaakt worden (waar wordt grond afgegraven, waar wordt deze evt. aangevuld of afgevoerd,…). Er moet inzicht gegeven worden op welke manier tegemoet gekomen wordt aan de de maatregelen zoals bepaald in het plan-milieueffectrapport of de passende beoordeling en hoe deze ruimtelijk ingevuld en vertaald worden (bijv. inzake ligging, aard en grootte van habitatherstel, inzake inrichtingen en toegankelijkheid,…). De inrichtingsstudie moet ook ter advies voorgelegd worden aan OVAM en VMW, vnl. omwille van potentiële verontreinigingen door de aanwezigheid van het slibbekken en de mijnterrils en de impact op het drinkwaterwinningsgebied.		De inrichtingsstudie geeft minstens aan: • Hoe de inrichting en ontwikkeling van het volledige plangebied wordt vooropgesteld. • hoe het voorwerp van de vergunningsaanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. • Hoeveel bijkomende bebouwing en verharding wordt gerealiseerd. • hoe de visueel-ruimtelijke en landschappelijke relaties met het omliggende gebied en aangrenzende functies gelegd worden. • Hoe de overgangen worden gerealiseerd en hoe en waar de rechtstreekse toegangen tot het gebied worden geïntegreerd. • hoe de verkeersorganisatie en ontsluiting verloopt (ook in relatie tot de omringende gebieden) wat betreft het gemotoriseerd verkeer, parkeren, fiets- en voetgangersverbindingen, aansluitingen op openbaar vervoer. • Hoe de parkeerbehoefte behorende bij de in te planten functies wordt opgevangen en hoe en de inrichting van parkeerruimtes gebeurt. • Hoe de niet-bebouwde ruimte wordt ingevuld. • Hoe de inpassing van de waterinfiltratie en –buffering gebeurt, met inbegrip van een berekening en de omvang van de voorziene systemen. • Hoe de verlichting wordt uitgewerkt. • Hoe wordt omgegaan met de oevers van de waterplassen. • Hoe wordt omgegaan met het grondverzet. • Hoe wordt omgegaan met de relevante maatregelen die de milieuimpact kunnen beperken.
Vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen, ook gesteund vanuit de bevindingen van de plan-MER, worden er specifieke voorschriften uitgewerkt voor het deel van de lange terril dat zich binnen de zone voor verblijfsrecreatie bevindt. Dit heeft tot doel een aantal bijkomende restricties op te leggen teneinde de nodige garanties te bieden tot een aanvaardbare ruimtelijke inpassing. Het aantal verblijfseenheden en de bebouwde/verharde oppervlakte wordt beperkt. De verblijfseenheden moeten architecturaal landschappelijk sterk geïntegreerd worden. Ze moeten worden ingeschoven in de terril, waardoor het terrilbeeld minimaal verstoord wordt. Op die manier wordt bijv. enkel een bandraam (en evt. voorliggend terras) zichtbaar. De groenbeplanting van de terril loopt door over en langs de verblijfseenheden, waardoor het globale landschapsbeeld van de terril overeind blijft. De verblijfseenheden moeten worden ingeplant langsheen de reeds bestaande wegenis, die weliswaar kan ingericht worden voor een vlotte	• Aandacht voor het waardevol landschap op de lange terril • maximaal aantal verblijfseenheden • maximale bebouwingsoppervlakte	<u>Specifiek voorschrift zone voor terrilbebouwing (in overdruk)</u> In deze zone kunnen maximaal 50 verblijfseenheden worden gebouwd, naast één ondersteunende voorziening. De maximaal bebouwbare (footprint) oppervlakte bedraagt 15.000m². De verblijfseenheden moeten worden ingebouwd in de terrilflank, waardoor de landschappelijke impact tot een minimum beperkt

toegankelijkheid (evt. kleine verbreding of verharding). De wegenis kan niet worden verlegd of uitgebreid. Te allen tijde is er een visuele afscherming met groenelementen vanuit en t.a.v. de centrale corridor (gemengd open ruimtegebied). Met een ondersteunende voorziening wordt bijvoorbeeld een inner-wellnessproject bedoeld dat gericht is op rust, relaxatie en stilte. De inrichting van gegroepeerde parkings op de lange terril is niet toegestaan. Parkeren op de lange terril is enkel toegestaan voor de gebruikers van de eventuele verblijfseenheden (inpandig) en personeel/mindervaliden van het eventuele wellness-project (bij voorkeur inpandig of alleszins aan het zicht onttrokken). Het waardevol krekengebied van de grote plas is aangeduid op het plan bestaande feitelijke toestand en is buiten de zone voor verblijfsrecreatie gehouden. Realisatie van bebouwing en verharding moet op een erg omzichtige en voorzichtige wijze gebeuren t.a.v. het krekengebied. Dit betekent echter niet dat er in de nabije omgeving geen bebouwing kan gerealiseerd worden (bijv. hoger ingeschoven in de terrilvoet tot aan de bestaande weg). Er moet steeds een ontoegankelijke zone blijven tussen bebouwing/terrassen en krekengebied. Er mag geenszins toegang verleend worden tot het krekengebied vanuit de bebouwing (geen aanleg van wandelpaden of mogelijkheden tot betreding). Indien er in de directe nabijgelegen bepaalde functies gerealiseerd worden, mogen deze geen enkele aantasting betekenen of (recreatieve) druk meebrengen op het krekengebied.	• specifieke voorwaarden inzake architectuur, gemotoriseerd verkeer en parkeren • Beschermende voorwaarden t.a.v. het waardevolle krekengebied	blijft. De oriëntatie of het zichtsveld van de verblijfseenheden mag niet gericht zijn naar het gemengd open ruimtegebied. Al de bebouwing moet visueel afgeschermd zijn met groenelementen t.a.v. of vanuit het gemengd open ruimtegebied. De toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer is beperkt en enkel toegestaan voor de gebruikers van de verblijfseenheden en het personeel/mindervaliden van de ondersteunende functie. Er kunnen enkel beperkte parkeervoorzieningen ingericht worden voor deze gebruikers. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken. Het parkeren bij de verblijfseenheden gebeurt inpandig. De bestaande wegenis kan behouden blijven en ingericht worden t.b.v. een vlotte toegankelijkheid. Bijkomende wegen zijn niet toegestaan. Bebouwing en verharding vlak langs het waardevol krekengebied van de grote plas is uitgesloten. Er mag geen toegankelijkheid voorzien worden naar het krekengebied. Er moet steeds een vrije onbetreedbare zone van min. 10 meter zijn tussen het krekengebied en de bebouwde constructies of terrassen. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover deze specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd.
De bufferzone vormt de ruimtelijke en fysieke scheiding tussen het gebied voor verblijfsrecreatie en het naastgelegen bedrijventerrein en de N75. De bufferzone is op het grafisch plan ingetekend met een breedte van 70 meter. In deze zone ligt ook de recent aangelegde aardgasleiding conform het gewestelijk RUP Leidingsstraat Dilsen. Dit gewestelijk RUP Leidingstraat Dilsen blijft van toepassing. Het betreft een overdruk als 'leidingstraat'. Het stedenbouwkundig voorschrift van het gewestelijk RUP bepaalt dat de in grondkleur aangegeven bestemming van toepassing is voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de ondergrondse leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht. De realisatie van wegeninfrastructuur voor ontsluiting van het terrein is toegelaten (toegangswegen, brandwegen,...). De ontsluitingsweg vanaf de N75 zal maximaal het tracé van de aardgasleiding volgen. Parkings zijn mogelijk in de bufferstrook langsheen de N75 ten behoeve van de verblijfsrecreatie (zie ook art. 5). Het toelaten van reliëfwijzigingen betekent onder meer dat de aanleg van aarden wallen toegelaten is om de geluidshinder te beperken (bijv. vanwege ontsluitingsweg of industriezone).	• Vastleggen bufferzone van 70m tussen verblijfsrecreatie en bedrijventerrein en N75 • Aanleg van ontsluitingsinfrastructuur mogelijk laten	<u>Specifiek voorschrift voor bufferzone (in overdruk)</u> Deze zone moet ingericht worden als onbebouwde ruimte in een groen kader om te dienen als overgangsgebied en scheiding tussen aangrenzende bestemmingen. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De breedte van de bufferzone bedraagt 70 meter. Alle werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. In deze zone is het eveneens mogelijk om ontsluitingsinfrastructuur en parkings aan te leggen en te onderhouden voor zover de functie als bufferzone niet geschaad wordt. Alle werken, handelingen en wijzigingen i.f.v. hiervan zijn

		toegelaten. De ontsluitingsinfrastructuur moet landschappelijk ingepast worden. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.
Uit het onderzoek van de planmilieueffectrapportage werd geopteerd om de zone voor het gewenste golfterrein vast te leggen in het grafisch plan van het Provinciaal RUP, vnl. omwille dat de aanleg een aantal ecologische verbeteringen met zich mee zou kunnen brengen. Het golfterrein betreft in principe maximaal een 9-holes-golfterrein (gelet op de bevoegdheidsverdeling tussen de verschillende beleidsniveaus naar type golfterreinen). Het golfterrein betreft een ondersteunende/aanvullende functie bij de verblijfsrecreatie en wordt opgevat als een aantal afslagholes, verweven doorheen het gebied, eerder dan een strikt afgebakend golfterrein. Deze 'open zones' voor de golf doorheen het bosgebied zorgen voor geschikte habitats ter mildering van andere ingrepen. Wat betreft de inrichting i.f.v. golf (bebouwing, verharding, ontsluiting, parkeren,...) kan dit gerealiseerd worden binnen de onderliggende bestemming (in verweving of combinatie met de andere functies/bebouwing binnen de zone). Bij de inrichting zal er steeds aandacht zijn voor de veiligheid t.a.v. omgeving (op wegen, wandel- en fietspaden die grenzen aan de golfzones).	• Vastleggen ruimte voor golfterrein	 **Specifiek voorschrift zone voor golfterrein (in overdruk)** In deze zone is de aanleg en exploitatie van een golfterreinen toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een golfterrein zijn toegelaten.

Gemengd Openruimtegebied

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften**
Dit deelgebied is een (gedeeltelijk) publiek toegankelijk landschap dat als bindingdient voor en bereikbaar is vanuit de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden. De aanleg van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn mogelijk in heel deze zone, zowel in oost-west-richting (met aansluiting op de Hoeveweg en het jaagpad langs de Zuid-Willemsvaart) als in noord-zuid-richting (met verbindingen tussen de zone voor verblijfsrecreatie, de zone voor hoogdynamische recreatie, de tuinwijk van Eisden en het industrieterrein Lanklaar). Kruisende noord-zuid ontsluitingsinfrastructuren voor intensief gemotoriseerd verkeer zijn uitgesloten. Het gebied moet een zekere doorwaadbaarheid en toegankelijkheid behouden. Dit wil echter niet zeggen dat het hele gebied overal toegankelijk moet zijn voor publiek (bepaalde delen mogen afgesloten worden indien noodzakelijk, bijv. uit overweging van natuurbescherming). Onder ontsluitingsinfrastructuur wordt met name verstaan: wegen en één parking aan de Vulexplas. De ontsluitingsinfrastructuur moet gelegen zijn aan de rand van de bestemmingszone, teneinde zo weinig mogelijk impact te hebben op de rest van het gebied en dit in zijn functie te garanderen (zie ook art. 5). De wegen en de parking moeten sterk landschappelijk ingepast worden gezien de functie van het gemengd openruimtegebied. Ten behoeve hiervan kunnen reliëfwijzigingen nodig zijn. De maximaal toegelaten te verharden oppervlakte in deze bestemmingzone is vnl. bepaald door de parking aan de Vulexplas. Buiten deze infrastructuren is de verharding in deze zone beperkt (vnl. tot paden voor niet-gemotoriseerd verkeer). De verbinding tussen de parking Vulex en functies binnen de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving wordt comfortabel ingericht als kwalitatief openbaar domein. Onder de gemotoriseerde sporten moeten zowel permanente circuits als tijdelijke activiteiten worden verstaan. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied kunnen o.m. zijn: veekerende rasters, schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden), infrastructuur voor (mogelijk gemotoriseerde) duurzame collectieve vervoersmodi (treintje, people mover,...). Het is eveneens mogelijk om een 'baken' in te richten op de top van de lange terril (constructie, gebouw).	• Maximaal open houden van tussengebied tussen de verblijfsrecreatie en hoogdynamische recreatie • behoud van doorwaadbaarheid • mogelijk maken van aanleg van ontsluitingsinfrastructuur aan de rand • Beperkte constructies mogelijk maken • maximale bebouwingsoppervlakte	G.O. **Artikel 3: Gemengd openruimtegebied** ***Gebiedscategorie: overig groen*** Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, natuurontwikkeling, bosbouw, landschapszorg en laagdynamische recreatie in open lucht nevengeschikte functies. De aanleg van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan. Het gebied moet een zekere doorwaadbaarheid behouden. In deze zone is het eveneens mogelijk om ontsluitingsinfrastructuur aan te leggen (uitsluitend volgens art. 5) en te onderhouden voor zover de functie van het gebied niet geschaad wordt. Alle werken, handelingen en wijzigingen i.f.v. hiervan zijn toegelaten. De ontsluitingsinfrastructuur moet aan de rand van dit gebied gesitueerd worden en landschappelijk ingepast worden. Gemotoriseerde sporten en de aanleg van sportterreinen (incl. golf) zijn niet toegestaan. Het openruimtegebied is in principe en hoofdzakelijk een bouwvrij gebied. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, is het toegelaten om gebouwen of constructies op te richten of kleinschalige infrastructuur aan te brengen die noodzakelijk zijn i.f.v. het beheer van de nevenbestemmingen van het gebied of die gericht zijn op de sociale, educatieve en recreatieve functie van het gebied. Hieronder worden ook gebouwen en constructies begrepen met een grondoppervlakte van ten hoogste 200 m² en bouwhoogte van max. 5 m en op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf of verblijfsaccommodatie. Het voorzien van (mogelijk gemotoriseerde) duurzame collectieve vervoersmodi ter interne toeristisch-recreatieve ontsluiting van het gebied is eveneens toegelaten, met inbegrip van de aanleg van de bijbehorende infrastructuur hiervoor. De maximaal bebouwbare oppervlakte (= footprint) bedraagt 1000 m².

Specifiek moeten de bestaande natuurwaarden aan de (westelijke) oeverzones van de Vulexplas en aan de zuidelijke zijde van de lange terril maximaal behouden of hersteld worden. Er kunnen inrichtingen gebeuren i.f.v. de creatie of het herstel van bepaalde habitats. Het is tevens aangewezen om bepaalde belangrijke ecologische zones van de terrilflanken te beschermen (ontoegankelijk maken). Reliëfwijzigingen kunnen nodig zijn bijv. om de Vulexplas gedeeltelijk op te vullen, om de oevers van de Vulexplas aan te vullen i.f.v. de aanleg van ontsluitingswegen en parking (in naastliggende bestemmingszone), om ecologische verbeteringen te realiseren, om geluidsbermen aan te leggen rondom de parking aan de Vulexplas of deze landschappelijk te integreren, om het landschap uit te diepen of te verlagen. Het bestaande reservatiegebied volgens het gewestplan wordt binnen het plangebied van het PRUP vervangen door een algemeen voorschrift die werken, handelingen en wijzigingen aan de Zuid-Willemsvaart toelaten. Dit voorschrift moet zorgen voor de nodige ruimte voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur. Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de waterweg zijn toegelaten. Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegbolders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit. Daarnaast zijn ook de werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op de de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen, jaagpaden en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. De Raad van Bestuur van nv De Scheepvaart heeft op 14 maart 2007 beslist dat de diepte van de reservatiezone langs de Zuid-Willemsvaart wordt vastgelegd op: - een zone van 16 m vanuit de bestaande oever indien in uitgraving - een zone van 3 m uit de teengracht indien in ophoging Alle werken en ontwikkelingen langs de Zuid-Willemsvaart moeten besproken worden met de waterwegbeheerder (NV De Scheepvaart). M.b.t. de exploitatie van de grondwaterwinning door VMW, moet er bij de realisatie van de groene corridor rekening gehouden worden met de aanwezigheid en bereikbaarheid van de installaties (o.a. ondergrondse kelder, toevoerleidingen van het opgepomte water). Voor het openruimtegebied (aansluitend op en samen met het natuurgebied) is het aangewezen dat een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheerplan wordt opgemaakt op uitvoerings- en inrichtingsniveau (zie ook flankerende maatregelen i.k.v. doorwerking plan-MER).	• maximale verhardings-oppervlakte, maximaal waterdoorlatend • maximaal behoud bestaande natuurwaarden • respecteren erfdienstbaarheid langs Zuid-Willemsvaart	De maximaal te verharden oppervlakte bedraagt 30.000 m² (exclusief paden). De verharding dient bij voorkeur maximaal waterdoorlatend te zijn, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. De voorzieningen voor waterbuffering en –infiltratie worden uitgevoerd als een open watersysteem. De bestaande natuurwaarden worden maximaal behouden of hersteld. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan voor zover de landschaps- en natuurbeleving in zijn geheel gerespecteerd wordt. Langsheen de Zuid-Willemsvaart zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden.

Natuurgebied

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften**
In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is. Reliëfwijzigingen kunnen aangewezen zijn om bijv. oeveraanpassingen door te voeren met het oog op een ecologische/biologische verbetering. De aanleg van brede grindige oeverstroken (ca. 30m) aan de zuid- en westzijde van de grote plas. Er is momenteel nog een rechtsgeldige exploitatie/ontginning van de rode terril. Dit wordt door het Provinciaal RUP een zonevreemde activiteit. Daartoe wordt een specifieke overgangsbepaling opgenomen. De rode terril vormt een belangrijk landschappelijk schakelpunt tussen het plangebied en het NPHK. Het is daarom aangewezen om de rode terril landschappelijk, visueel en ruimtelijk te herwaarderen (aanvulling) binnen de gehele beleving van de centrale corridor. Voor het natuurgebied (ansluitend op en samen met het gemengd openruimtegebied) is het aangewezen dat een inrichtings-, toegankelijkheids- en beheerplan wordt opgemaakt op uitvoerings- en inrichtingsniveau (zie ook flankerende maatregelen i.k.v. doorwerking plan-MER).	• Hoofdfunctie natuur. Behoud en versterken natuurwaarden • ondergeschikt recreatief medegebruik • overgangsbepaling voor bestaande vergunde activiteiten	N **Artikel 4: Natuurgebied** ***Gebiedscategorie: reservaat en natuur*** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Binnen deze zone kunnen huidige rechtsgeldige vergunningen (stedenbouwkundige en/of milieuvergunning) m.b.t. aan de bestemming zonevreemde activiteiten uitgevoerd worden, inclusief een eventuele tijdig verkregen hervergunning of verlenging van de huidige vergunningen.

Diverse overdrukken

Overdrukken die over meer dan één bestemmingszone gesitueerd zijn

Toelichting		Verordenend deel
Toelichting bij de inhoudelijke elementen en gewenste ordening	**Essentiële aspecten**	**Stedenbouwkundige voorschriften**
De aanleg van of de bestaande infrastructuur voor ontsluitingswegen en parkings in het plangebied is opgenomen binnen de andere bestemmingszones (zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving, gebied voor verblijfsrecreatie). De wegen en zeker de parkings moeten landschappelijk ingepast worden, zeker waar het tracé loopt door de zone voor verblijfsrecreatie of aan de rand van het gemengd openruimtegebied. Ten behoeve hiervan kunnen reliëfwijzigingen nodig zijn. Deze aspecten zijn opgenomen binnen de respectievelijke bestemmingszones. Er worden twee ontsluitingen voor het autoverkeer aangeduid: • De noordelijke ontsluiting takt aan op de N75 en volgt zo veel mogelijk de grens met het bedrijventerrein van Lanklaar (tracé volgt de aardgasleiding) en eindigt enerzijds aan de Hoeveweg (van waar verder de centrale voorzieningen van zone voor verblijfsrecreatie en bijbehorende parkings worden ontsloten) en anderzijds op de parking naast de Vulexplas (i.f.v. de ontwikkelingen in deelgebied Eisden). • De bestaande zuidelijke ontsluiting ontsluit de parkings ter hoogte van de Zetellaan en loopt verder langsheen de Zuid-Willemsvaart; doorgaand verkeer wordt ontmoedigd, maar niet geweerd omwille van de bereikbaarheid van de bedrijvenzone Lanklaar vanuit Eisden (en de mogelijke overflow tussen de grootschalige parkings). Behalve de aangeduide tracés zijn in het plangebied geen nieuwe wegen mogelijk voor doorgaand autoverkeer. Het momenteel afgesloten autovrije deel van de Zetellaan wordt hierdoor definitief als autovrij vastgelegd. Wel zijn (doodlopende) toegangswegen mogelijk in de zone voor verblijfsrecreatie en de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving die toegankelijk zijn voor de hulpdiensten, personeel, mindervaliden. Grootschalige parkings zijn parkings groter dan 2.500m². De omgevingen voor de inplanting van de grootschalige parkings zijn indicatief aangeduid op het plan. De grootte-orde van deze parkings is de volgende: • Parkings binnen de perimeter 'detailhandel in leisuresfeer en grootschalige parkings': 3600 plaatsen (waarvan reeds 2150 plaatsen vandaag aanwezig). • Parking binnen de perimeter parking aan de Vulexplas: 900 plaatsen • Bufferparking hotel, parking voor andere ondersteunende voorzieningen : samen 500 plaatsen • Parkings binnen zone voor verblijfsrecreatie (verzamelparking voor verblijvers op terrein): af te stemmen of de (gefaseerde) effectieve	• Aanduiding hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en parkings.	 **Artikel 5: Ontsluiting autoverkeer (indicatief en in overdruk)** De indicatieve lijn (in overdruk) geeft het tracé aan van de hoofdontsluiting voor het autoverkeer. Deze hoofdontsluiting geeft toegang tot de grootschalige parkings in het plangebied. Buiten de indicatief op het grafisch plan aangeduide zijn geen grootschalige parkings toegestaan, noch andere wegenisinfrastructuur voor doorgaand autoverkeer. In de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving zijn enkel grootschalige parkings toegelaten binnen de perimeter voor detailhandel in leisuresfeer. De parking aan de Vulexplas moet ingericht worden binnen de op het plan aangeduide perimeter. De wegen worden ingericht met één rijstrook per rijrichting. Afzonderlijke voorzieningen voor langzaam verkeer zijn mogelijk. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.

ontwikkelingen van de projecten. De verbindingen tussen de parkings en de functies (detailhandel, toeristisch-recreatieve voorzieningen) moeten ingericht worden als kwalitatief openbaar domein en aangename verbindingen.		
Vanwege hun belang binnen het plangebied, worden enkele fiets- en/of wandelverbindingen, weliswaar indicatief, aangeduid op het plan. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen verbonden moeten worden. Deze fiets- en wandelverbindingen worden ingericht t.b.v. en op maat van de voetganger en de (recreatieve) fietser. De verbindingen hebben een openbaar karakter. Het betreft ten eerste het tracé van de Hoeveweg die in de gewenste ruimtelijke structuur van Dilsen-Stokkem als belangrijk toeristisch-recreatief traject wordt beschouwd en uitgebouwd tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de Maasvallei (resp. station van As en De Wissen). Dit tracé van de Hoeveweg (doorwaarbaarheid van zone voor verblijfsrecreatie) blijft te allen tijde toegankelijk voor het publiek. Gelet op de groen-recreatieve inrichting van het gemengd openruimtegebied wordt de verbinding van de Hoeveweg afgebogen en gesitueerd ten zuiden van de Vulexplas, doorheen het smalle stuk van de centrale groen-recreatieve corridor en in de nabijheid van de ontwikkelingen in deelgebied Eisden. Ter hoogte van de Zetellaan takt de verbinding aan op de fietstrajecten langs de Zuid-Willemsvaart. De kruising van deze zachte verbinding met de Zetellaan gebeurt bij voorkeur ongelijkvloers (indien technisch mogelijk en financieel/ruimtelijk haalbaar). Het betreft ten tweede de creatie van een aangename wandelverbinding tussen de noordelijke parking ter hoogte van de Vulexplas en de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving. Het gebruik van deze parking hangt immers in sterke mate af van een vlotte en aangename voetgangersverbinding. Ook een noord-zuidgerichte recreatieve verbinding tussen de zone voor hoogdynamische recreatie in een stedelijke omgeving en de zone voor verblijfsrecreatie/de industriezone van Lanklaar is een mogelijk te ontwikkelen verbinding. De aanduiding van deze verbindingen neemt niet weg dat er in het gebied nog meer wandel- en fietspaden kunnen worden aangelegd, maar deze zijn ondergeschikt en kunnen het het onderwerp vormen van het inrichtings- en beheerplan voor de zone voor verblijfsrecreatie en het gemengd openruimtegebied.	• Vastleggen belangrijkste tracés voor fietsers en voetgangers	← → **Artikel 6: verbinding voor langzaam verkeer (indicatief en in overdruk)** De aanduiding op het grafisch plan van de verbindingen voor langzaam verkeer zijn indicatief. De aanduidingen voorzien in de inrichting van de nodige ruimte voor de aanleg van paden voor niet gemotoriseerd verkeer. Maatregelen en infrastructuur tot het verhinderen van het gebruik door gemotoriseerd verkeer zijn mogelijk. De minimale breedte van deze verbindingen bedraagt 2,50 m.
Uit het onderzoek van de planmilieueffectrapportage werd geopteerd om geen afgravingen toe te laten op het slibbekken nabij de Hoeveweg en het vliegasbekken tussen de Kolenmijn Limburg-Maaslaan en de Zuid-Willemsvaart. Deze zones worden specifiek aangeduid op het grafisch plan.	• Vastleggen verbod op afgravingen in kwetsbare zones	**Artikel 7: Zone met verbod op afgravingen (in overdruk)** In deze zone zijn afgravingen en uitdiepingen verboden.

		De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover dit specifiek stedenbouwkundig voorschrift wordt nageleefd
Deze lineaire aanduiding betreft de bestaande (bovengrondse) hoogspanningsleiding 150kV (150.219-220). Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn. De betreffende wettelijke en bouwtechnische bepalingen in de nabijheid van hoogspanningsgeleiders zijn van toepassing (bijv. veiligheidsafstanden voor vaste constructies, uitvoering van werken en groenaanplantingen in de omgeving), net zoals de geldende maximale bouwhoogtes. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals bepaald in de art. 164, 192, 266 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Het is aangewezen om advies in te winnen bij de beheerder (Elia) bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.	• aanduiding en juridische verankering van bestaande hoogspanningsleiding	 **Artikel 8: hoogspanningsleiding (in overdruk)** De aanduiding van de hoogspanningsleiding is bestemd voor bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en aanhorigheden niet in gedrang worden gebracht.

SumColofon

datum opgesteld te Gent op 1 juli 2011

onder de algemene directie van Bart Canfyn, bestuurder

projectleider Patrick Maes, geograaf - ruimtelijk planner

projectmedewerkers Kevin Pycke, landschapsarchitect
Dieter Somers, ing. bouwkunde – ruimtelijk planner (tot 2007)

SumContact SumResearch nv
brussel@sum.be
gent@sum.be
www.sum.be

In samenwerking met A2O-architecten
Vissersstraat 2
B-3500 Hasselt
T +32 11 26 03 30
F +32 11 28 55 28

Jo Schoefs, ruimtelijk planner (Toerisme Limburg vzw / provincie Limburg)