

# PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg

Ontwerp definitieve vaststelling

Provincie Limburg  
Universiteitslaan 1  
3500 Hasselt

Grontmij Belgium  
Hasselt, augustus 2015

# Verantwoording

**Titel** : PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg  
**Subtitel** : Ontwerp definitieve vaststelling  
**Projectnummer** : 17720005  
**Referentienummer** : 17720005  
**Revisie** : K  
**Datum** : Augustus 2015

**Auteur(s)** : Peter van der Poort, Ilse Demeulenaere  
**E-mail adres** : Peter.vanderpoort@grontmij.be  
**Gecontroleerd door** : Katrien Van Den Bergh  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : Katrien Van Den Bergh  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Grontmij Belgium NV  
Herckenrodesingel 101  
B-3500 Hasselt  
T +32 11 26 08 70  
F +32 11 26 08 80  
hasselt@grontmij.be  
www.grontmij.be

**ONTWERP**  
VOOR DEFINITIEVE VASTSTELLING

**TOELICHTINGSNOTA**  
+  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Augustus 2015

Opgesteld door Peter van der Poort, ruimtelijk planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2000-05-05 (en latere wijzigingen)

De ontwerper,

---

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Renata Camps

Gilbert Van Baelen

# Inhoudsopgave

TITEL I TOELICHTINGSNOTA .....	10	
<b>0</b>	<b>Inleiding.....</b> 10	
0.1	Ruimtelijke situering..... 10	
0.2	Opdrachtoomschrijving .....	10
<b>1</b>	<b>In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....</b> 12	
<b>2</b>	<b>In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg .....</b> 13	
2.1	Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte..... 13	
2.2	Bindende bepalingen..... 15	
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk structuurplan gemeente Leopoldsburg .....</b> 16	
<b>4</b>	<b>Voorafgaand planningsproces.....</b> 18	
4.1	Concreet verloop van het afbakeningsproces..... 18	
4.2	Voorstudie .....	18
4.2.1	Voorstudie: visie op het KSG Leopoldsburg .....	18
4.2.2	Voorstudie: ruimtelijke concepten..... 19	
4.2.3	Voorstudie: hypothese van gewenste ruimtelijke structuur..... 21	
4.2.4	Voorstudie: een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied en de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur..... 22	
4.2.5	Een voorstel van actie- en uitvoeringsprogramma .....	25
4.3	Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied..... 26	
4.3.1	Invulling taakstelling wonen..... 26	
4.3.2	Invulling taakstelling bedrijvigheid .....	31
4.3.3	Bijzondere stedelijke functies .....	31
4.3.4	(Rand-)stedelijke open ruimtegebieden en waterbuffering..... 31	
4.3.5	Toeristische infrastructuur .....	33
<b>5</b>	<b>Afstemming met andere (sectorale) planprocessen .....</b> 34	
5.1	Plan-MER .....	34
5.1.1	Toetsing aan de plan-m.e.r-plicht .....	34
5.1.2	Beoordeling integreren in het PRUP .....	35
5.2	Watertoets .....	45
5.2.1	Decreet IWB .....	45
5.2.2	Watertoets als onderdeel van plan-MER .....	45
5.3	Passende beoordeling .....	45
5.3.1	Europese richtlijn..... 45	
5.3.2	Adviesvraag passende beoordeling..... 46	
5.4	Ruimtelijke veiligheidsrapportage .....	46
5.5	Ontwikkelingen in relatie met deelgebied 2 Stationsomgeving..... 46	
5.6	MOBER .....	46
5.7	Ontwikkelingen in relatie met deelgebied 7 KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat .....	47

<b>6</b>	<b>Globale toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelplannen: reikwijdte van het PRUP</b> .....	48
<b>7</b>	<b>Deelplan 1: Afbakeningslijn</b> .....	51
7.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	51
7.1.1	Bestaande feitelijke toestand .....	51
7.1.2	Bestaande juridische toestand .....	51
7.2	Visie .....	52
7.3	Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal niveau .....	52
7.3.1	Inhoudelijke uitgangspunten .....	52
7.3.2	Technische uitgangspunten .....	52
7.3.3	Onderdelen van de afbakeningslijn .....	53
7.4	Milieutoets .....	58
7.5	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	58
7.6	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	58
<b>8</b>	<b>Deelplan 2: Stationsomgeving Leopoldsburg</b> .....	59
8.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	59
8.1.1	Situering .....	59
8.1.2	Ruimtelijke context .....	59
8.1.3	Bestaande feitelijke toestand .....	59
8.1.4	Bestaande juridische toestand .....	61
8.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	61
8.2.1	Randvoorwaarden vanuit bestaande ruimtelijke en fysische structuur .....	61
8.2.2	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER .....	62
8.2.3	Visie .....	62
8.2.4	Ruimtelijke concepten .....	65
8.2.5	Mogelijke inrichtingsschets .....	69
8.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	70
8.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	70
8.5	Ruimtebalans .....	70
8.6	Planbaten/planschade .....	71
<b>9</b>	<b>Deelplan 3: omzetting woonuitbreidingsgebied E11 naar stedelijk woongebied</b> .....	73
9.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	73
9.1.1	Situering .....	73
9.1.2	Bestaande juridische toestand .....	74
9.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	74
9.1.4	Fotoreportage .....	77
9.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	78
9.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER .....	78
9.2.2	Visie .....	79
9.2.3	Ruimtelijke concepten .....	79
9.2.4	Inrichtingsschets .....	83
9.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	83
9.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	84
9.5	Ruimtebalans .....	84
9.6	Planbaten/planschade .....	84
<b>10</b>	<b>Deelplan 4: omzetting WU A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied</b> .....	85
10.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	85
10.1.1	Situering .....	85
10.1.2	Bestaande juridische toestand .....	86
10.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	86
10.1.4	Fotoreportage .....	88
10.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	89

10.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER.....	89
10.2.2	Visie .....	89
10.2.3	Ruimtelijke concepten.....	90
10.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	93
10.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	93
10.5	Ruimtebalans.....	93
10.6	Planbaten/planschade.....	93
<b>11</b>	<b>Deelplan 5: gebied Boskant .....</b>	<b>94</b>
11.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	94
11.1.1	Situering .....	94
11.1.2	Bestaande juridische toestand .....	95
11.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	95
11.1.4	Fotoreportage .....	98
11.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	99
11.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER.....	99
11.2.2	Visie .....	99
11.2.3	Ruimtelijke concepten.....	101
11.2.4	Inrichtingsschets.....	104
11.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	104
11.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	105
11.5	Ruimtebalans.....	105
11.6	Planbaten/planschade.....	105
<b>12</b>	<b>Deelplan 6a: Reigersvliet - integratie militair domein in stedelijk gebied .....</b>	<b>106</b>
12.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	106
12.1.1	Situering .....	106
12.1.2	Bestaande juridische toestand .....	107
12.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	107
12.1.4	Fotoreportage .....	110
12.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	111
12.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER.....	111
12.2.2	Ontwikkelingsstrategie voor het deelplan 6a.....	111
12.2.3	Mogelijk programma .....	113
12.2.4	Ruimtelijke concepten.....	116
12.2.5	Mogelijke inrichtingsschets.....	119
12.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	119
12.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	120
12.5	Ruimtebalans.....	120
12.6	Planbaten/planschade.....	120
12.7	Onteigeningsplan.....	122
<b>13</b>	<b>Deelplan 6b: 4RCI - integratie militair domein in stedelijk gebied .....</b>	<b>123</b>
13.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	123
13.1.1	Situering .....	123
13.1.2	Bestaande juridische toestand .....	124
13.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	124
13.1.4	Fotoreportage .....	126
13.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	127
13.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER.....	127
13.2.2	Visie .....	127
13.2.3	Ruimtelijke concepten.....	128
13.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	129
13.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	129
13.5	Ruimtebalans.....	130
13.6	Planbaten/planschade.....	130

<b>14</b>	<b>Deelplan 7: KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat en agrarisch gebied</b> .....	131
14.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	131
14.1.1	Situering .....	131
14.1.2	Bestaande juridische toestand .....	132
14.1.3	Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse .....	132
14.1.4	Fotoreportage .....	136
14.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	137
14.2.1	Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER.....	137
14.2.2	Visie .....	138
14.2.3	Ruimtelijke concepten.....	138
14.2.4	Inrichtingsschets.....	142
14.3	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften .....	142
14.4	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	142
14.5	Ruimtebalans.....	143
14.6	Planbaten/planschade.....	144
14.7	Onteigeningsplan.....	147
15	Bijlage 1 .....	148
<b>TITEL II STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....		<b>153</b>
1	Algemene bepalingen.....	153
1.1	Gehanteerde begrippen .....	153
1.2	Wijze van meten.....	154
1.3	Inrichtingsstudie .....	154
1.4	Bepalingen met betrekking tot water .....	155
2	Specifieke bepalingen.....	157
Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Leopoldsburg .....		157
Artikel 2.1: Stedelijk woongebied.....		158
Artikel 2.2: Zone voor openbare wegenis .....		161
Artikel 2.3: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding) .....		161
Artikel 2.4: Lineair park (indicatieve aanduiding).....		162
Artikel 3.1: Stedelijk woongebied.....		163
Artikel 3.2: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding) .....		166
Artikel 4.1: Woonreservegebied.....		167
Artikel 4.2: Woongebied.....		168
Artikel 4.3: Zone voor openbare wegenis .....		169
Artikel 4.4: Tijdelijke reservatiestrook voor ontsluitingsweg .....		169
Artikel 5.1: Stedelijk woongebied.....		170
Artikel 5.2: Woonreservegebied.....		173
Artikel 6a.1: Stedelijk ontwikkelingsgebied.....		175

Artikel 6a.2: Zone voor openbare wegenis.....	178
Artikel 6a.3: Speelbos.....	179
Artikel 6a.4: Lineaire groenzone (overdruk).....	180
Artikel 6a.5: Natuurgebied .....	181
Artikel 6a.6: Waterloop (indicatieve aanduiding) .....	182
Artikel 6a.7: Bouwvrije zone (overdruk).....	182
Artikel 6a.8: Structurerende groenas (indicatieve aanduiding) .....	183
Artikel 6b.1: Stedelijk woongebied.....	184
Artikel 6b.2: Parkgebied .....	186
Artikel 6b.3: Zone voor openbare wegenis .....	187
Artikel 6b.4: Structurerende groenas (indicatieve aanduiding) .....	188
Artikel 7.1: Woongebied.....	189
Artikel 7.2: Gebied voor wachtbekken .....	189
Artikel 7.3: zone voor spoorinfrastructuur.....	190
Artikel 7.4: Zone voor lokale bedrijvigheid.....	191
Artikel 7.5: Zone voor openbare wegenis .....	192
Artikel 7.6: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding) .....	193
Artikel 7.7: Waterloop (indicatieve aanduiding) .....	193
Artikel 7.8: Bouwvrije zone (overdruk).....	194
Artikel 7.9: Zone voor openbaar nut .....	195

## Figuren

Figuur 1: Afbakeningsvoorstel kleinstedelijk gebied Leopoldsbuurg (GRS Leopoldsbuurg, Iris consulting) ..	16
Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur Leopoldsbuurg (GRS Leopoldsbuurg, Iris consulting).....	17
Figuur 3: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur autonoom kleinstedelijk gebied Leopoldsbuurg (iris consulting, juni 2005) .....	21
Figuur 4: Synthesekaart grensstellende elementen (Iris consulting, februari 2005) .....	24
Figuur 5: Uitvoeringskaart afbakeningsvoorstel kleinstedelijk gebied Leopoldsbuurg(Iris consulting, februari 2005).....	25



# Toelichtingsnota

## TITEL I TOELICHTINGSNOTA

### 0 Inleiding

#### 0.1 Ruimtelijke situering

Leopoldsburg is gelegen in het westen van de provincie Limburg, en behoort tot het arrondissement Hasselt. De gemeente ligt tegen de grens met de provincie Antwerpen en situeert zich tussen Lommel en Beringen.

Leopoldsburg grenst aan de volgende gemeenten (opgesomd in uurwijzerszin, beginnend in het oosten): Hechtel-Eksel, Beringen, Ham, Balen (provincie Antwerpen).

Eén van de grootste militaire kampen van het land neemt gedeeltelijk het oostelijke deel van de gemeente in. Het militaire domein, met enerzijds het oefenterrein en anderzijds het Militair Kamp “Beverlo”, is bepalend geweest voor het ontstaan en de groei van Leopoldsburg. Het kanaal van Beverlo (richting Lommel) heeft zijn oorsprong op het grondgebied van Leopoldsburg. Andere belangrijke infrastructuurelementen zijn de verschillende steenwegen, zijnde de N746 Leopoldsburg-Lommel (noord-zuid), de N73 Maaseik-Bree-Leopoldsburg (oost-west), de N72 Beringen-Leopoldsburg (noord-zuid), de N18 Leopoldsburg-Balen-Turnhout (zuidoost-noordwest), die kruisen in het centrum van de gemeente.

Geografisch situeert Leopoldsburg zich in de Kempen. De streek wordt gekenmerkt door een zandbodem die matig tot weinig vruchtbaar is. De gemeente ligt aan de westelijke voet van de steilrand van het Kempens Plateau. Op macroniveau kunnen in de omgeving van Leopoldsburg drie grote groengebieden onderscheiden worden: het militaire domein in het oosten, bestaande uit park-, bos- en heideland-schappen, deels bebouwd met de militaire kazernes, werkplaatsen en loodsen; in het zuiden de vallei van de Grote Beek en haar zijbeken, die alle oost-west stromen, en behoren tot het stroomgebied van de Grote Nete; in het noordwesten het gebied van de Gerheserheide, een groot aaneengesloten natuurgebied met bossen en heidegebieden.

#### 0.2 Opdrachtomschrijving

De provincie Limburg wenst conform de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg af te bakenen.

Het ruimtelijk beleid van kleinstedelijke gebieden is erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. De afbakening van het kleinstedelijk gebied laat toe om binnen de contour een kleinstedelijk gebied beleid te voeren dat gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende ruimte voor kwalitatief wonen, werken, en andere kleinstedelijke voorzieningen, in relatie tot een goed functionerend openbaar vervoersnetwerk en rekening houdend met de aanwezige open ruimte.

Buiten de contouren van het kleinstedelijk gebied wordt een buitengebiedbeleid gevoerd waarbij eerder terughoudend wordt opgetreden ten aanzien van hoogdynamische, bovenlokale activiteiten die een mogelijke concurrentie met de stedelijke gebieden kunnen betekenen. Wonen en werken kunnen blijven functioneren in de kernen en er wordt in hoofdzaak ruimte geboden aan landbouw, natuur en bos.

In het PRUP wordt de kleinstedelijke afbakeningslijn juridisch vastgelegd. Door het vastleggen van de afbakeningslijn worden alle bepalingen uit het RSV/PRSL inzake kleinstedelijke gebieden van toepassing voor de gebieden gelegen binnen deze contour. Deze afbakeningslijn bepaalt met andere woorden de grens tussen twee gebieden waarvoor een verschillend beleid van toepassing is. Het vastleggen van de grenslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling (bv. lokaal bedrijventerrein of lokaal sportterrein) onmogelijk is buiten de grens. Over die elementen is in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de betrokken steden en gemeenten om daar uitspraken over te doen.

In het PRUP worden eveneens binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied de noodzakelijke bestemmingswijzigingen of –verfijningen doorgevoerd. Hierbij worden enkel die gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk gebiedbeleid effectief vorm te geven en waarvoor een planningsinitiatief nodig is -hetzij een herbestemming, hetzij een differentiatie van de huidige bestemming- als deelplan in het PRUP opgenomen. Ook binnen het kleinstedelijk gebied behoudt Leopoldsborg haar planningsbevoegdheid en de mogelijkheid om herbestemmingen voor lokale activiteiten door te voeren, voor zover natuurlijk gekaderd binnen de vigerende ruimtelijke beleidskaders.

Het doel van de afbakening van de kleinstedelijke gebieden is enerzijds de versterking van het buitengebied en anderzijds het tegengaan van de versnippering ervan door een meer optimaal gebruik van de stedelijke structuur. Er wordt hierbij een selectieve concentratie van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied nagestreefd. Kleinstedelijke gebieden dienen hierbij te worden versterkt waarbij de activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Concreet kunnen de doelstellingen om zowel de afbakeningslijn als de deelgebieden expliciet vast te leggen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan als volgt samengevat worden: een ruimtelijk stedelijk gebiedbeleid richten naar een concreet afgebakend gebied en de afbakening en de bijhorende ruimtelijke initiatieven een juridisch statuut geven zodat ze ook doorwerken in andere planningsinitiatieven.

De doelstelling van het plan wordt gedurende het verdere planningsproces verfijnd, geherformuleerd en herwerkt tot een voorontwerp van het PRUP. Het abstractieniveau van deze doelstelling bepaalt de bewegingsruimte die nog rest voor het planningsproces en de besluitvorming over het plan.

# 1 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse Regering de eerste herziening van het RSV definitief vastgesteld en op 17 december 2010 een tweede herziening.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en vormt aldus de voor het ruimtelijk beleid via verordenende plannen en andere maatregelen.

In het richtinggevend deel van het RSV wordt op basis van de ruimtelijke principes voor vier structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uitgewerkt. Deze vier structuurbepalende componenten zijn:

- 1) De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
- 2) Het buitengebied
- 3) De gebieden voor economische activiteiten
- 4) Lijninfrastructuur

De afbakening van het stedelijk gebied Leopoldsburg staat in duidelijke relatie met één van de vier basisdoelstellingen, met name: de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.

De grenzen van een stedelijk gebied worden onder meer bepaald door de bestaande bebouwde omgeving, door de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken stedelijk gebied en door de bereikbaarheid.

De kleinstedelijke gebieden worden afgebakend door het provinciale bestuursniveau. In overleg met de betrokken bestuursniveaus wordt op provinciaal niveau een proces van visievorming gevoerd om te komen tot uitspraken over de grenslijn van de kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg, het stedelijk gebied en het te voeren stedelijk gebiedbeleid. Eén van de finaliteiten betreft de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg.

De afbakening laat toe om ruimtelijk onderbouwde keuzes te maken ten aanzien van het aanbodbeleid dat gevoerd moet worden. Het afbakeningsproces onderzoekt hiertoe mogelijke en noodzakelijke bestemmingswijzigingen en andere acties om dit aanbodbeleid te realiseren.

## 2 In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Provincie Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) werd goedgekeurd bij M.B. op 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij M.B. op 23 juli 2012.

### 2.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

#### ▪ Visie op de stedelijkheid in Limburg

Het gebrek aan voldoende stedelijkheid wordt nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Het stedelijk draagvlak van de provincie moet daarom worden verhoogd. Daartoe is het nodig stedelijk gebied functies uit te bouwen in of aansluitend bij de steden.

Nieuwe voorzieningen moeten zich concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot kernversterking. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. Als 'contramal' betekent dat eveneens dat de open ruimte voldoende moet worden beschermd.

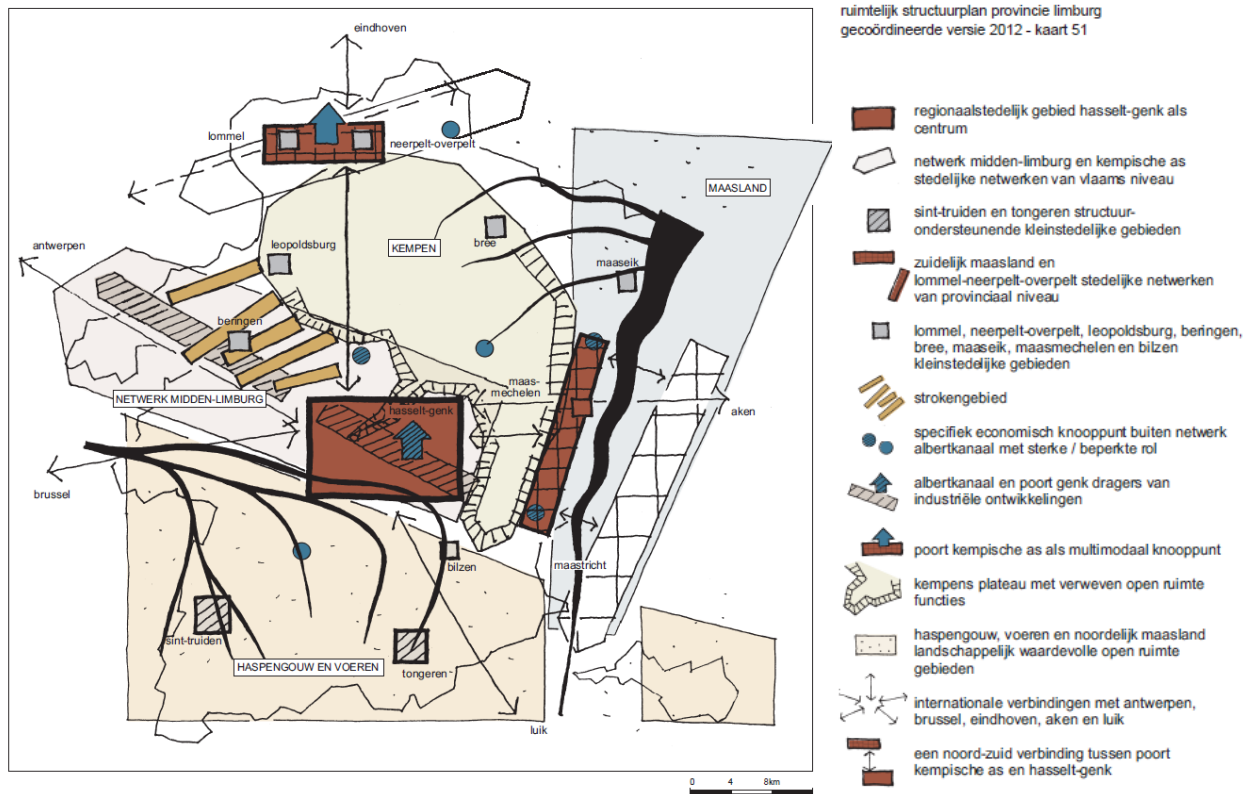
#### ▪ Kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden en Tongeren als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

Na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Beringen eveneens als kleinstedelijk gebied geselecteerd. Dit leidt tot een aanpassing van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden. De modaliteiten voor de nieuwe berekening staan vermeld in het RSPL.

De provincie onderscheidt drie soorten kleinstedelijke gebieden:

- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren hebben een sterke stedelijke en concentrerende rol in het zuiden van de provincie. Zij zijn het hiërarchisch centrum voor hun ommeland. Hun stedelijke functies moeten maximaal worden versterkt zodat de bebouwingsdruk op het omgevend buitengebied wordt beheerst.
- de stedelijke gebieden Beringen, Lommel, Maasmechelen en Neerpelt-Overpelt zijn stedelijke knooppunten van een netwerk. Hier is de hiërarchische relatie tussen de onderlinge delen van het netwerk veel minder uitgesproken. Daarom moet er een afstemming komen van de ontwikkeling komen van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- de autonome stedelijke gebieden Bilzen, Bree, Leopoldsburg en Maaseik hebben een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en landschap. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.



▪ **KSG Leopoldsburg als autonoom kleinstedelijk gebied**

De taakstelling van Leopoldsburg beperkt zich tot het uitbouwen van diensten, voorzieningen en woon-eenheden binnen het stedelijk gebied. De industriële activiteiten blijven op lokaal niveau. Regionale industriële ontwikkelingen horen thuis in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Bijkomend is Leopoldsburg een stedelijk gebied aan de rand (en dus niet in) het economisch netwerk van het Albertkanaal. Leopoldsburg dient zijn autonome positie in het buitengebied te versterken. Ook toeristisch-recreatief is zijn rol beperkt.

De afbakening van het stedelijk gebied binnen de gemeente zal rekening moeten houden met de aanwezigheid van drie grote groengebieden op meso-niveau: de Gerheserheide in het westen, het Militair Domein in het oosten en de vallei van de Grote Beek in het zuiden.

Die gebieden fungeren als contouren voor de gewenste afbakening van het stedelijk gebied. In het zuiden worden die contouren aangevuld met een open ruimte verbinding over de Grote Beekvallei, die de open ruimte van het militair domein met de agrarische gebieden ten zuiden van Heppen verbindt en de stedelijkheid begrenst. Leopoldsburg wordt als entiteit versterkt, waardoor de gewenste afbakening niet kan worden uitgebreid tot Heppen.

▪ **KSG Leopoldsburg als economisch knooppunt**

Leopoldsburg heeft geen bijzondere rol te vervullen inzake regionale bedrijvigheid. Industriële activiteiten beperken er zich tot het lokaal niveau. Regionale bedrijvigheid wordt doorverwezen naar het economisch netwerk Albertkanaal. Leopoldsburg kan zich als economisch knooppunt niet op industrieel vlak profileren. Het militair domein vervult wel een belangrijke economische rol. Mogelijkheden op het vlak van toerisme, sport en recreatie, voorzieningen en diensten (de aanwezigheid van het militair domein, het historisch gegeven van het Kamp van Beverlo, de nabijheid van open ruimte gebieden enz.) kunnen worden onderzocht ter versterking van het economisch knooppunt en het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg.

Inzake ruimtelijk-economische structuur worden de kleinstedelijke gebieden weerhouden als concentratiegebieden voor economische activiteiten. De rol van Leopoldsburg op het vlak van bedrijventerreinen, meer specifiek de regionale bedrijventerreinen, is beperkt.

▪ **KSG Leopoldsburg als knooppunt van verkeers- en vervoersstructuur**

Een aantal wegen is slechts in het algemeen als secundaire weg geselecteerd en niet verfijnd naar een bepaald type secundaire weg. Deze selecties zijn ook niet opgenomen in het bindend gedeelte. Het juiste type van secundaire weg zal afhangen van verder onderzoek/overleg. Het betreft de N72 (Leopoldsburg - Beringen) en is afhankelijk van het onderzoek naar een eventuele nieuwe weg tussen N73 en N72 ten noorden van Beverlo.

▪ **KSG Leopoldsburg binnen de deelruimte Kempen**

In de gewenste ruimtelijke structuur bevindt Leopoldsburg zich in de hoofdruimte Kempen. Voor deze hoofdruimte gelden twee opvallende oriëntaties: enerzijds het behoud en de versterking van de open ruimte en anderzijds een gelokaliseerd sterk accent op de economische ontwikkeling en op de verstedelijking binnen de stedelijke netwerken.

Leopoldsburg ligt in het Limburgs Netebekken, dat een verbindende functie heeft tussen de bos- en heidegordel van Midden-Limburg en het Antwerps Netebekken via kwalitatief te verbeteren beekvalleien (Grote Beek), onderling verbonden door een aantal boscomplexen. De verweving tussen (weide)landbouw en natuur wordt verbeterd.

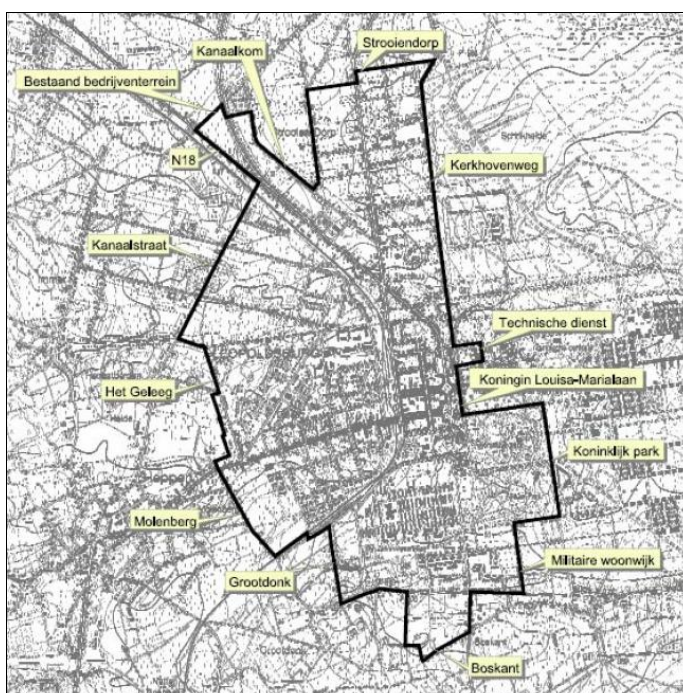
## 2.2 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het structuurplan van de provincie Limburg zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg:

- Binnen de selecties in het kader van de gewenste nederzettingsstructuur worden voor Leopoldsburg volgende woonkernen geselecteerd: Asdonk, Heppen, Leopoldsburg en Strooiendorp;
- Natte natuurverbinding 78: het kanaal van Beverlo, als een te ontwikkelen reeks stapstenen (noorden gemeente)
- Droge natuurverbinding 34: het gebied tussen de Grote Beekvallei en de bossen tussen Heppen/Gerhees en Oostham.
- open ruimteverbinding: doorheen strokenlandschap in west-Limburg en het Economisch Netwerk Albertkanaal – Grote Beekvallei tussen Leopoldsburg en Beverlo

### 3 Ruimtelijk structuurplan gemeente Leopoldsburg

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat een aantal suggesties met betrekking tot de afbakening van het stedelijk gebied en de invulling van bepaalde deelgebieden. Daarnaast werd er ook een voorstel van afbakening opgenomen als suggestie naar de hogere overheid. Deze voorstellen komen echter overeen met de bestaande voorstudie en de hypothese van afbakening die hieruit volgt (zie ook verder).



Figuur 1: Afbakingsvoorstel kleinstedelijk gebied Leopoldsburg (GRS Leopoldsburg, Iris consulting)

De kleinstedelijke ontwikkeling van Leopoldsburg wordt gericht op het in stand houden van de dynamische multifunctionele kern met een verweving van wonen, handel, horeca en diensten en het kwantitatief en kwalitatief versterken van de woonfunctie.

De aanwezigheid van en de evoluties binnen het militair domein zijn een belangrijke sturende factor voor de gewenste ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied. Het kleinstedelijk gebied wordt dan ook gekenmerkt door een functionele verweving van militaire en civiele functies. Om organisatorische redenen is een sterke ruimtelijke verweving echter niet gewenst. Dit maakt het tot een uniek gegeven. Er is dan ook nood aan goede afspraken om het te laten functioneren. Beleidsmatig blijft er immers een strikte scheiding en wordt de eigenheid en onafhankelijkheid van het militair domein niet aangetast. Leopoldsburg is net omwille van de militaire aanwezigheid geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Een deel van het militair domein valt dan ook binnen het kleinstedelijk gebied.

Om de dynamiek van het multifunctionele centrum in stand te houden, is een voldoende groot maatschappelijk en economisch draagvlak nodig. Door middel van een kwalitatief en gedifferentieerd woningaanbod kunnen nieuwe inwoners aangetrokken worden. Dit draagvlak moet ook deels onafhankelijk



zijn van de aanwezigheid van talrijke militairen. Het kleinstedelijk gebied moet immers een eventuele verdere daling van de bedrijvigheid of de tewerkstelling op het militaire domein kunnen opvangen.

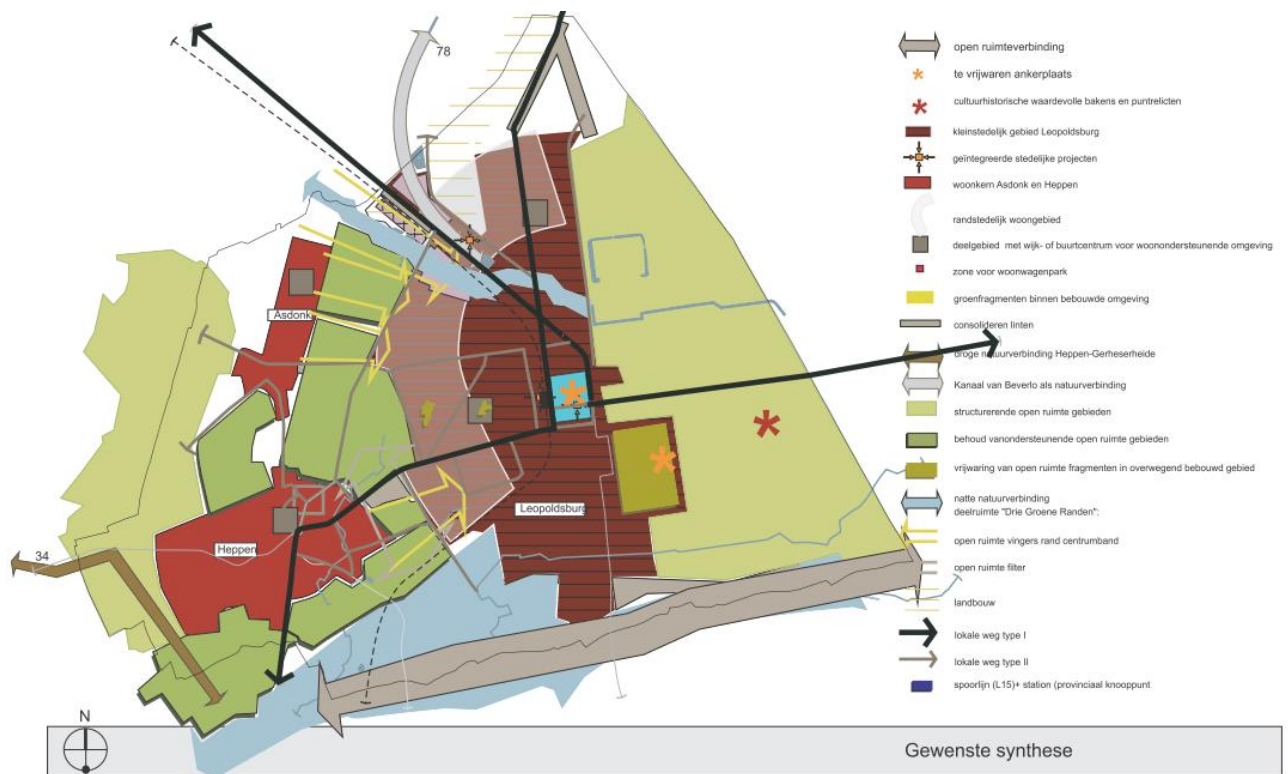
Om een inhaalbeweging op de woonmarkt mogelijk te maken, is een voldoende grote theoretische reserve nodig, temeer daar er rekening mee moet gehouden worden dat niet alle percelen vlot op de markt zullen komen.

In dit stedelijk woongebied komt het verstedelijkt karakter op twee manieren tot uiting:

- Enerzijds worden op strategische locaties stedelijke strips ontwikkeld. Dit zijn gebieden waar zowel naar morfologie als naar typologie meer stedelijke woonvormen van wonen worden voorzien. De jachthaven en de stationsomgeving zijn dergelijke strategische locaties. Aan de kanaalkom wordt een “wonen aan het water” -project gepland, in de stationsomgeving een gemengd stedelijk project met als hoofdfunctie wonen maar waar ook commerciële functies (kleinhandel, kantoren) kunnen.
- Anderzijds worden op selectieve wijze een aantal binnengebieden en randzones ontwikkeld met projecten met gediversifieerde stedelijke dichtheden. Dit draagt bij tot de gewenste verdichting en tot diversificatie van woonmilieus zonder de bestaande kenmerken van de omgeving te veel te verstoren. Gebieden aan de randen kunnen in relatie met de open ruimte ontwikkeld worden zodat de grens van het stedelijk gebied de vorm van een doordringbare wand krijgt.

Aangezien bijkomende bedrijvigheid buiten het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg wordt voorzien, vervullen de commerciële voorzieningen (kleinhandel en horeca) en de diensten (bijvoorbeeld onderwijs) de bovenlokale economische functie van het kleinstedelijk gebied.

Het centrum, met haar divers aanbod, moet een verzorgende rol spelen voor de gemeente en een beperkt hinterland. Door de multifunctionaliteit en de compactheid van het centrum kan Leopoldsburg zich hierbij onderscheiden van andere nabije kleinere steden. Ook de bereikbaarheid is een troef. Het station bevindt zich aan de rand het centrum.



Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur Leopoldsburg (GRS Leopoldsburg, Iris consulting)

## 4 Voorafgaand planningsproces

### 4.1 Concreet verloop van het afbakeningsproces

Het afbakeningsproces van stedelijke gebieden bestaat uit twee fasen, met name de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

#### ■ Voorbereidende fase/voorstudie

De voorbereidende fase, het voorstel van afbakening, werd afgerond in juni 2005. In maart 2004 heeft de bestendige deputatie de opdracht voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden in Limburg toegekend aan iris consulting in samenwerking met Groep C.

De finaliteit van de voorstudie bestaat enerzijds uit het trekken van een grens rond het gebied waar een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd zal worden. Anderzijds wordt een actieprogramma voor het te voeren stedelijk-gebiedbeleid uitgewerkt. Het resultaat van de voorbereidende fase vormt de inhoudelijke basis voor de volgende fase in het afbakeningsproces.

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg, het voorstel van afbakening en de ruimtelijke situering van de verschillende acties zijn terug te vinden in de voorstudie 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg'.

#### ■ Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt dit voorstel van afbakening vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan met verordenende kracht. Dit RUP bevat tenminste de grenslijn van het betreffende kleinstedelijk gebied met de bijhorende voorschriften en desgevallend bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen voor specifieke locaties.

### 4.2 Voorstudie<sup>1</sup>

#### 4.2.1 Voorstudie: visie op het KSG Leopoldsburg

De aanzet tot visie op de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied werd in de voorbereidende fase gebaseerd op de gedetecteerde potenties en op de rol en positie van het kleinstedelijk gebied in een bredere context. Ze speelt in op de rol van Leopoldsburg binnen de context van regionale netwerken enerzijds en de versterking van het stedelijk gebied van "binnenuit" anderzijds.

De kleinstedelijke ontwikkeling van Leopoldsburg wordt gericht op het in stand houden van de dynamische multifunctionele kern met een verweving van wonen, handel, horeca en diensten en het kwantitatief en kwalitatief versterken van de woonfunctie. De aanwezigheid van en de evoluties binnen het militair domein zijn een belangrijke sturende factor voor de gewenste ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied.

Om de dynamiek van het multifunctionele centrum in stand te houden, is een voldoende groot maatschappelijk en economisch draagvlak nodig. Door middel van een kwalitatief en gedifferentieerd woningaanbod kunnen nieuwe inwoners aangetrokken worden. Dit draagvlak moet ook deels onafhankelijk zijn van de aanwezigheid van talrijke militairen. Het kleinstedelijk gebied moet immers een eventuele verdere daling van de bedrijvigheid of de tewerkstelling op het militaire domein kunnen opvangen.

<sup>1</sup> Hypothese gewenste ruimtelijke structuur KSG Leopoldsburg, iris consulting, juni 2005

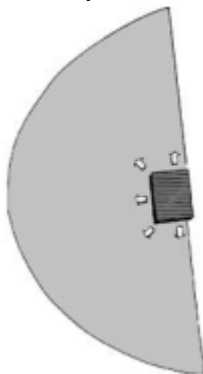
Om haar rol als kleinstedelijk gebied te vervullen is het voeren van een kwantitatief aanbodbeleid niet voldoende. Het aanbieden van een kwalitatieve differentiatie van de woonmilieus is minstens even belangrijk. Hiervoor wordt ingezet op drie aspecten:

- inbreiding voor compact wonen in het centrum
- strategische stedelijke projecten voor nieuwe stedelijke woonvormen
- randstedelijke gebieden voor kwalitatieve gezinswoningen

Dit laatste type mikt specifiek op de doelgroep van de gezinnen met kinderen, die niet noodzakelijk aangetrokken worden door kleinere woningen in een druk centrum of door appartementen in de stationsomgeving of de kanaalkom. Het gebrek aan aanbod voor deze doelgroep is trouwens een (van de) mogelijke verklaring(en) voor de lagere dynamiek van de woonmarkt in Leopoldsborg.

#### 4.2.2 Voorstudie: ruimtelijke concepten

##### ■ Compact multifunctioneel centrum als kern van het stedelijk gebied

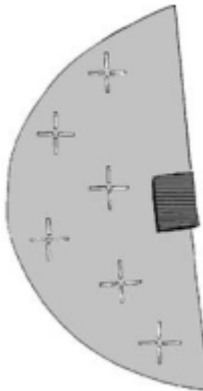


Het centrum van Leopoldsborg kenmerkt zich door een stedelijke dynamiek. De mix van diverse functies wonen, kleinhandel, diensten, horeca, maakt het tot een centrum voor het omliggende stedelijk woongebied.

Alle commerciële en dienstenfuncties die functioneren op niveau van het kleinstedelijk gebied of ruimer worden geconcentreerd in of aan de rand van de compacte kern.

Er wordt naar gestreefd deze compactheid te behouden en waar mogelijk te versterken. Uitzwerming van functies over een ruimer gebied wordt vermeden.

##### ■ Selectieve verdichting door inbreiding.

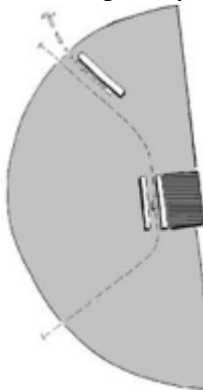


In het compacte centrum is verdichting mogelijk via kleinschalige inbreidingsprojecten in de centrale carrés. De brede lanen en grote pleinen scheppen tevens mogelijkheden voor het verhogen van het aantal bouwlagen.

Rondom het compacte multifunctionele centrum strekt zich een stedelijk woongebied uit. Het aanbod aan wonen wordt hier vergroot door het ontwikkelen van binnengebieden en restzones aan de rand.

Door de inbreiding en verdichting selectief toe te passen, ontstaat een gedifferentieerd stedelijk woongebied met een gediversifieerd woningaanbod.

##### ■ Strategische projecten creëren stedelijk karakter

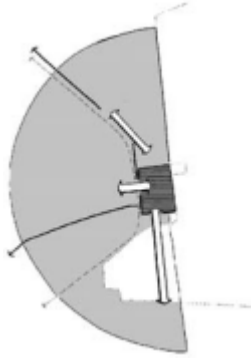


Een kleinstedelijk gebied heeft nood aan een zeker 'stedelijk' karakter, zonder daarom als geheel verstedelijkt te moeten zijn. Door zijn mix van functies en het orthogonaal grid vertoont de kern van Leopoldsborg reeds een zekere stedelijke dynamiek.

Andere plekken hebben potenties voor de ontwikkeling van stedelijke strips. Dit zijn elementen waar hogere bouwhoogtes, stedelijke woonvormen en een zekere mate van verweving van functies een stedelijk karakter doen ontstaan.

Deze stedelijke strips zijn gekoppeld aan kenmerkende elementen in de ruimtelijke structuur zoals het station en de kanaalkom.

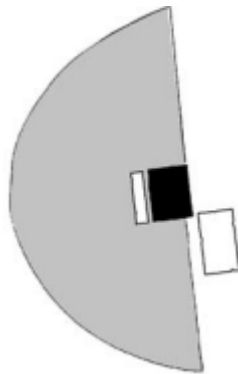
■ **Versterkte interstedelijke relaties zorgen voor meer samenhang**



Binnen het kleinstedelijk gebied bestaan verschillende entiteiten met een verschillende soort stedelijkheid. Daarnaast zijn er in het gebied een aantal verkeersinfrastructuren die als barrières tussen de verschillende delen werken.

De samenhang in het kleinstedelijk gebied wordt versterkt door het creëren van interstedelijke relaties. Deze moeten op evidente maar tegelijk gestructureerde manier de verschillende elementen van het stedelijk gebied aan elkaar koppelen en bestaande barrières zo veel mogelijk opheffen. Deze relaties worden gematerialiseerd door verbindingen van allerlei aard zoals fietswegen, stedelijke lanen, tunnels, bruggen, ...

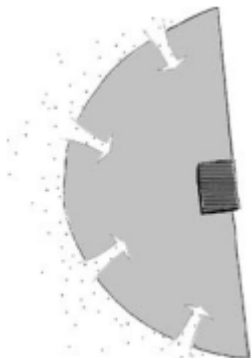
■ **Stedelijk groen in contrast met verdicht dynamisch centrum**



De compacte kern van Leopoldsborg kent een sterke dynamiek en een hoge dichtheid. De visie op het kleinstedelijk gebied onderschrijft deze kenmerken en zal ze op zijn minst behouden of zelfs versterken.

Daarom worden groengebieden onmiddellijk aansluitend bij dit centrum ingebed in de stedelijke dynamiek. Deze groengebieden zorgen zowel visueel als functioneel voor een contrast ten opzichte van de kern.

**Doordringbare rand als overgang naar het buitengebied**



Daar waar er in het oosten van de gemeente een duidelijke grens is tussen de 'burgerlijke' en de 'militaire' kern, zijn de andere grenzen minder duidelijk te trekken. Met name de overgang tussen dichter bebouwd stedelijk gebied en het meer open buitengebied is zowel in het noorden, het westen als het zuiden eerder geleidelijk. Er zijn ook geen fysieke barrières of infrastructuren die hier als grens fungeren.

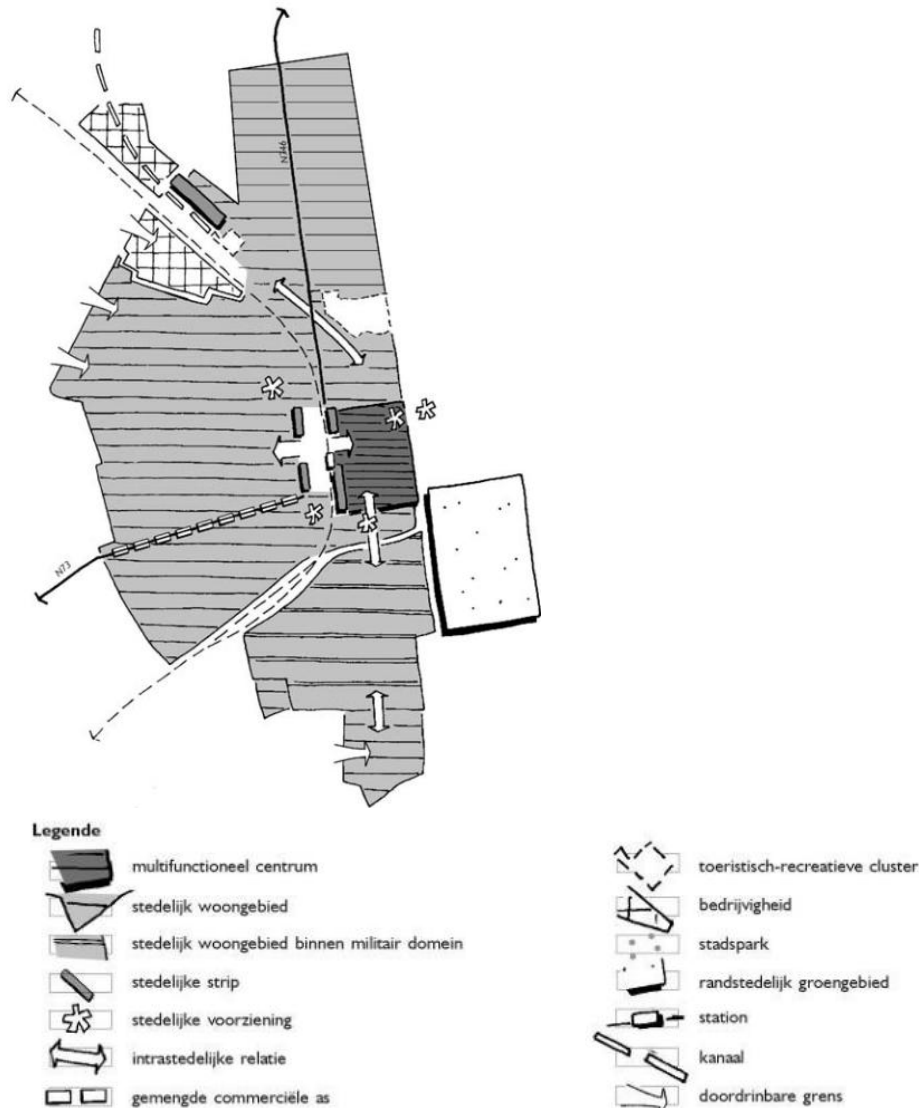
Verdere invulling en verdichting van gebieden aan de rand van het kleinstedelijk gebied, moet deze geleidelijke overgang in stand houden. Op die manier kan het groen en de open ruimte binnendringen in het stedelijk gebied. Dit verhoogt de omgevingskwaliteit van het stedelijk gebied en legt tevens relaties tussen stedelijk gebied en buitengebied.

4.2.3 *Vorstudie: hypothese van gewenste ruimtelijke structuur*

Centraal in het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg staat een compacte kern die door zijn multifunctioneel karakter een stedelijke dynamiek kent. Stedelijke voorzieningen situeren zich in of onmiddellijk aansluitend bij de kern. De compactheid van de kern wordt in beperkte mate versterkt door in de binnengebieden van de carrés kleinschalige inbreidingsprojecten te realiseren en door langs de brede straten en grote pleinen hoger te bouwen.

Het compacte centrum kent een sterke verweving van wonen, kleinhandel, diensten, voorzieningen en horeca. Omwille van de fijnmazigheid en de verkeersproblematiek horen grootschalige en sterk verkeersaantrekkende activiteiten niet thuis in het centrum.

Omheen de kern strekt zich van noord via west tot zuid een half cirkelvormig stedelijk woongebied uit. Dit woongebied omvat de omgeving van de kanaalkom / jachthaven, het Geleeg, de gemengde commerciële as langs de Diestersteenweg, het oudste deel van het militair domein met de woonvertrekken en een deel van de wijk Boskant. Het wordt doorsneden door drie steenwegen, de Antwerpse, de Lommelse en de Diestersteenweg. Vooral deze laatste is drager van gemengde commerciële activiteiten. Grootschalige en meer verkeersaantrekkende handel en diensten worden daarom gelokaliseerd op het segment van de Diestersteenweg dat aansluit bij het centrum. Op deze manier is zowel de bereikbaarheid vanuit het centrum als vanuit de regio (zelfs via het station) gegarandeerd en wordt bijkomend verkeer uit het centrum geweerd.



Figuur 3: *Hypothese gewenste ruimtelijke structuur autonoom kleinstedelijk gebied Leopoldsburg* (iris consulting, juni 2005)

Ook de voorstudie ging uit van de eerder hoogdynamische stedelijke ontwikkelingen ter hoogte van het station en de jachthaven. Anderzijds wordt ook voorgesteld een aantal randzones te ontwikkelen met gediversifieerde stedelijke dichtheden en typologieën. Dit draagt zowel bij tot de gewenste verdichting als tot de diversificatie van de woonmilieus, zonder echter de bestaande kenmerken van de omgeving te veel te verstoren.

Op het moment van de voorstudie werd ook de belangrijkste woonwijk op het militair domein evenals het park van de militairen bekeken als onderdeel van het stedelijk gebied gelet op de ligging en de functie. Recente ontwikkelingen tonen echter aan dat deze delen van het militair domein niet gedesaffecteerd worden en bijgevolg strikt gescheiden dienen te blijven van het stedelijk gebied.

Verder wordt gesteld dat intra-kleinstedelijke verbindingen voor sterke relaties tussen verschillende elementen van het stedelijk gebied kunnen zorgen. Deze hebben ook als doel de bestaande barrières (bijvoorbeeld de spoorweg) op te heffen of op zijn minst te verzachten. Zo wordt voorzien in een kwalitatieve verbinding tussen het centrum en de jachthaven (via een opgewaarderd kruispunt Quatre Bras of via een alternatieve route), een overbrugging van het spoor ter hoogte van het centrum en een verbinding tussen het centrum en de Boskant via de Delannoyleaan.

De bedrijventerreinen en recreatiezones tenslotte bevinden zich aan de randen van het kleinstedelijk gebied, waar ze tegelijk goed bereikbaar zijn vanuit het stedelijk gebied en goed ontsloten zijn naar de regio. Naast het militair domein zijn het de enige concentratiegebieden van werkgelegenheid in de gemeente. In het kader van de multifunctionaliteit horen ze dus thuis in het kleinstedelijk gebied. Bovendien sluiten ze ruimtelijk aan bij andere bebouwde elementen, respectievelijk de wijk het Geleeg en het strategisch project aan de kanaalkom.

#### 4.2.4 *Voorstudie: een voorstel van afbakingslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied en de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur*

In eerste instantie werd op basis van eerder beschreven hypothese gewenste ruimtelijke structuur bepaald binnen welk gebied een kleinstedelijk gebiedbeleid zal gevoerd kunnen worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In de voorbereidende fase van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg werd anderzijds ook onderzoek gedaan naar grensstellende elementen vanuit het buitengebied, nl. de natuurlijke, de landschappelijke en de landbouwstructuur.

Voor de drie open ruimtestructuren werd telkens een onderscheid gemaakt tussen mogelijke en duidelijke grenzen. Wanneer een element aangeduid wordt als duidelijk grensstellend, betekent dit in de eerste plaats dat het element grensstellend is voor harde stedelijke ontwikkelingen. Een duidelijk grensstellend element betekent niet noodzakelijk dat dit element de grens bepaalt voor het kleinstedelijk gebied. Een duidelijk grensstellend element zal wel zwaarder doorwegen bij de gebiedsgerichte motivatie bij het voorstel van de afbakingslijn t.a.v. een mogelijk grensstellend element.

De duidelijke en mogelijke grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw worden weergegeven op een synthesekaart (figuur 3). Met deze kaart worden de drie open ruimtestructuren met elkaar geconfronteerd.

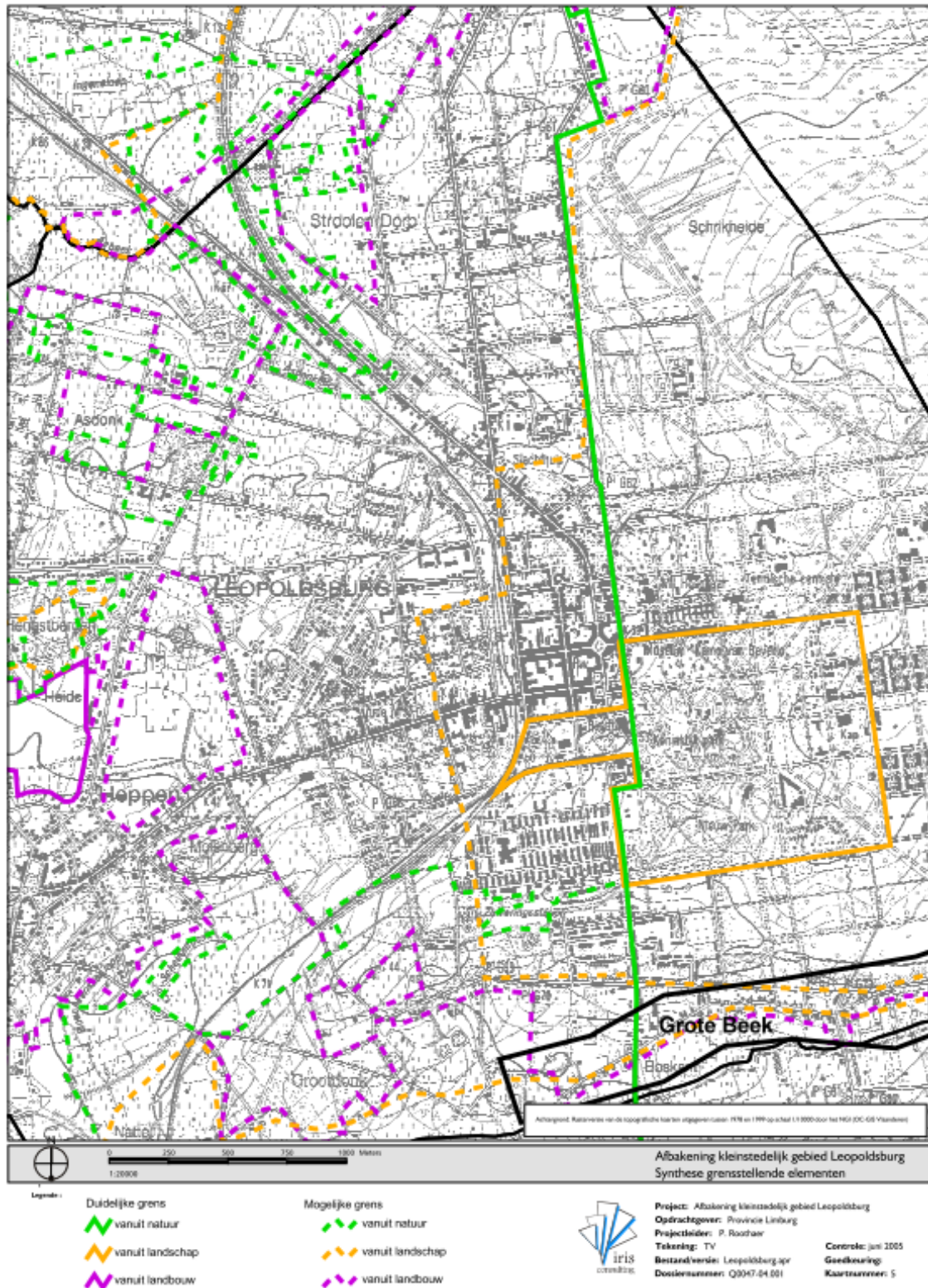
De grensstellende elementen bakenen drie belangrijke open ruimte gebieden af:

1. Het militair domein in het oosten van de gemeente. De grens verloopt bijna lineair van noord naar zuid via de Kerkhovenweg, Koningin Louisa-Mariaal, Vlaanderenlaan, Delannoyleaan en Corspelsestraat. Ondanks de aanwezigheid van militaire infrastructuur is dit gebied te beschouwen als een aaneengesloten open ruimte gebied dat vanuit landschap en natuur structurerend is.

2. De vallei van de Grote Beek in het zuiden met aansluitend de gebieden Grootdonk, Natte Driehoek en Molenberg; structurerend voor de open ruimte vanuit zowel natuur, landbouw als landschap.
3. De noordwestelijke rand van de gemeente, grosso modo ten westen van de Kanaalstraat en de Emiel Verhaerenstraat. In tegenstelling tot beide vorige gebieden, gaat het hier eerder om een aaneenschakeling van open ruimte fragmenten, vooral structurerend vanuit natuur en landbouw. De landbouwtypering geeft echter overwegend lage tot matige waardering aan.

De drie gebieden samen vormen een bijna gesloten open ruimte band die Leopoldsburg aan alle zijden omringt.

Op locaties waar minstens twee duidelijke grenstellende open ruimte structuren overlappen, wordt deze een harde grens voor harde stedelijke ontwikkelingen, aangeduid met een tekstkader (vetgedrukt). Harde grenzen voor stedelijke ontwikkeling vinden we ter hoogte van het Koninklijk Park en het Nieuw Park.



Figuur 4: Synthesekaart grensstellende elementen (Iris consulting, februari 2005)

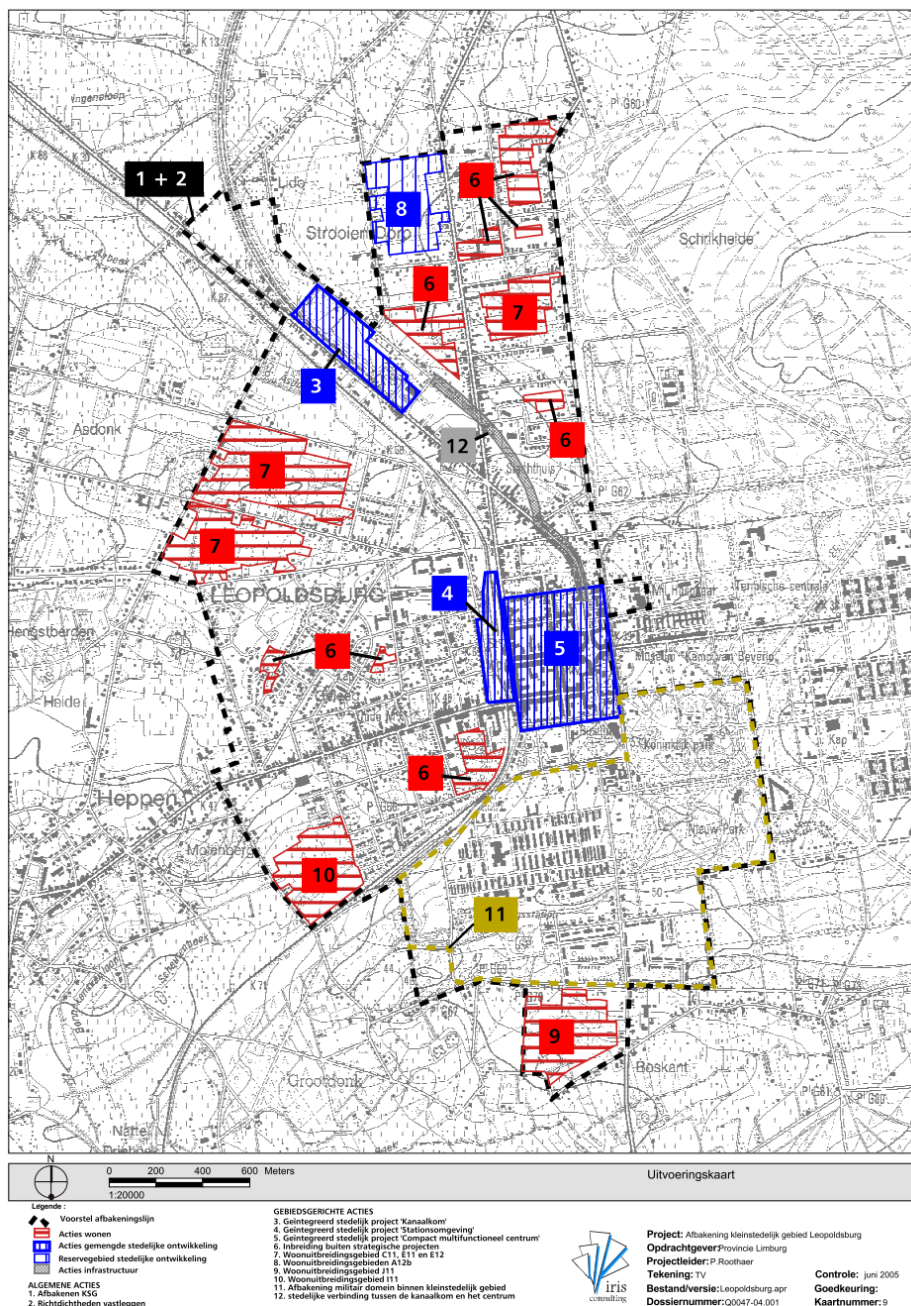


#### 4.2.5 Een voorstel van actie- en uitvoeringsprogramma

In de voorstudie werd finaal een voorstel van actieprogramma geformuleerd. In dit programma worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een stedelijk gebiedsbeleid te realiseren. De acties hebben m.a.w. een betekenis op het niveau van het kleinstedelijk gebied.

Voor een aantal van deze acties werd een uitvoeringsprogramma opgesteld. In dit uitvoeringsprogramma worden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

Het totale pakket van acties vormt dus de basis voor de opstart van een aantal planprocessen waaronder onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is duidelijk dat er sinds de voorstudie in 2005 en de opmaak van dit PRUP een aantal nieuwe inzichten verworven werden. Daarnaast werden een aantal acties reeds aangevat of uitgevoerd. De reikwijdte van dit PRUP bespreken we daarom apart in hoofdstuk 5.



Figuur 5: Uitvoeringskaart afbakeningsvoorstel kleinstedelijk gebied Leopoldsburg (Iris consulting, februari 2005)

### 4.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied

#### 4.3.1 Invulling taakstelling wonen

##### 4.3.1.1 Taakstelling RSV<sup>2</sup>

De taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden werden na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend. In het RSV is een prognose gemaakt naar de behoefte aan bijkomende woningen tussen 2007 en 2012 met een doorkijk naar 2022. De provincie moet deze taakstelling verdeelen over de gemeenten, rekening houdend met de prognoses voor de volgende planperiode(n) en de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

De verdeling tussen de provincies gebeurde op basis van het huidig procentueel aandeel in de woningvoorraad van Vlaanderen en van een aantal factoren waaronder de bevolkingsevolutie. Voor de provincie Limburg werd de behoefte aan bijkomende woningen voor 2007-2012 geschat op 16.817 bij een zwakke gezinsverdunding en 20.857 bij een sterke gezinsverdunding.

##### 4.3.1.2 Taakstelling RSPL<sup>3</sup>

De provincie moet de taakstelling van Vlaanderen verdelen over de gemeenten, rekening houdend met de prognoses voor de volgende planperiode(n) en de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur. De provincie hanteert de taakstelling van Vlaanderen bij een sterke gezinsverdunding (20.857 woningen voor de periode 2007-2012) als vertrekpunt voor de verdere verdeling. Voor de periode 2012-2017 geeft het RSV nog geen taakstelling maar ging de provincie uit van dezelfde prognose van de studiedienst van de Vlaamse regering als deze die werd gehanteerd voor de taakstelling. Hierin wordt een toename van 17.587 gezinnen voorspeld.

De taakstelling bestaat uit twee componenten: de taakstelling in functie van de natuurlijke aangroei en de taakstelling in functie van het aanbodbeleid in het kleinstedelijk gebied:

1. De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Leopoldsburg (bij gesloten bevolkingsprognose) bedraagt +274 voor de periode 2007-2012 en +170 voor de periode 2012-2017.
2. De verdeling van de bijkomende taakstelling voor de periode 2007-2017 bedraagt 204 woningen.

Voor de taakstelling voor de kleinstedelijke gebieden op vlak van het aantal bijkomende woningen en het aanbodbeleid dat deze moeten voeren, wordt gebruik gemaakt van een verhoudingsgewijze verdeling van de woonreserve op basis van het aantal huishoudens zoals uitgewerkt in het informatief gedeelte. Dit cijfer geeft een grootteorde aan van het aantal te realiseren woningen bovenop de natuurlijke aangroei. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken binnen de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden op basis van een onderzoek naar potenties op het terrein, de open prognoses en het aanbodbeleid<sup>4</sup>.

##### 4.3.1.3 Taakstelling Leopoldsburg:

De gemeente Leopoldsburg heeft een nota beperkte woonbehoefte opgesteld; goedgekeurd door de gemeenteraad van 05 mei 2010. Deze nota werd opgesteld om het woonbeleid uit het GRS Leopoldsburg te evalueren en deze in te zetten als mogelijke bijsturing van het woonbeleid. Om de continuïteit te behouden, werd voor de prognose uitgegaan van het basisjaar 2007 met een planhorizon tot 2022. Hieronder wordt beknopt de inhoud weergegeven<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> RSV gecoördineerde versie 2011, richtinggevend deel p.224-225

<sup>3</sup> RSPL gecoördineerde versie 2012, informatief deel p.270-276

<sup>4</sup> RSPL gecoördineerde versie 2012, richtinggevend deel p.396

<sup>5</sup> Nota beperkte woonbehoeftestudie Leopoldsburg, goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 5 mei 2010

#### 4.3.1.3.1 Woonbehoefte gemeente Leopoldsburg

De behoefte aan woongelegenheden voor Leopoldsburg werd enerzijds berekend vanuit de gesloten bevolkings- en gezinsprognose en anderzijds werd een berekening gemaakt voor de stedelijke taakstelling.

De behoefte aan woongelegenheden vloeit voort uit de toename van het aantal gezinnen vermeerderd met een percentage frictieeegstand:

	2007-2012	2012-2017	2017-2022	2007-2022
Demografische woonbehoefte	252	184	78	513
Demografische woonbehoefte en frictieeegstand (2,67%)	258	189	80	527

De berekening van de taakstelling voor het kleinstedelijk gebied gebeurde op basis van verhoudingscijfers conform de 2 scenario's in het RSV:

	2007-2012	2012-2017	2017-2022	2007-2022
Demografische woonbehoefte en frictieeegstand (2,67%)	83	60	25	169
RSV-stedelijke taakstelling prognose 1	357	301	239	896
RSV-stedelijke taakstelling prognose 2	442	353	237	1.033
<b>Totaal prognose 1</b>	<b>439</b>	<b>361</b>	<b>264</b>	<b>1.065</b>
<b>Totaal prognose 2</b>	<b>525</b>	<b>414</b>	<b>263</b>	<b>1.201</b>

Op basis van de elementen die de hervorming met zich meebrengen, raamt Defensie dat in de komende jaren in Leopoldsburg een extra behoefte zal ontstaan van een 200-tal woongelegenheden voor militairen en hun gezin. Deze behoefte dient beschouwd te worden als het geheel van supplementaire woonnoden bovenop diegene die Defensie met eigen middelen zal realiseren.

De totale woonbehoefte wordt geraamd op 1.265 à 1.401 woongelegenheden voor de periode 2007-2022.

#### 4.3.1.3.2 Doelgroepen

- Bejaardenhuisvesting

Met het huidige en het geplande aanbod voldoet de gemeente Leopoldsburg aan de behoefte voor bejaardenhuisvesting.

- Sociale woningen

Het sociaal objectief huurwoningen is door Vlaanderen vastgelegd voor Leopoldsburg op 104 sociale huurwoningen. De verhouding van sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens volgens de nulmeting is in de gemeente Leopoldsburg groter dan 3%. Er is een planning opgesteld die zal leiden tot een realisatie van 139 huurwoningen. De gemeente zal dus wat dat betreft geen specifieke inhaalbeweging moeten realiseren.

De verdeling van het sociaal objectief is eveneens gebeurd door de provincie. Het gaat om 63 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels. Er is ook wat betreft de koopkavels een planning voor 81 eenheden zodat ook op dit vlak geen inhaalbeweging moet uitgevoerd worden door de gemeente.

Actuele toestand d.d. 09/07/2014

Sociaal Objectief - periode 2008 -2023								
								104
								63
Sociale huisvestingsmaatschappijen - Projecten gerealiseerd / vergund /inplanning								
<b>Project</b>								
	Projecten gerealiseerd sociale koop 2008-2012							
	Projecten gerealiseerd sociale huur 2008-2012							
	Projecten gerealiseerd sociale kavel 2008-2012							
	Projecten vergund sociale koop 2014							
	Projecten vergund sociale huur 2014							
	Projecten vergund sociale kavel 2014							
	Projecten gepland sociale koop							
	Projecten gepland sociale huur							
	Projecten gepland sociale kavel							
	Projecten totaal gerealiseerd / in planning 2008-2023							
<b>SHM huursector</b>								
		11						
		10						
		4						
		11						
		4						
		6						
		6						
				16				
							71	
		0	52	0	0	16	0	0
	Totaal gerealiseerd / planning 2008 - 2023							
								139
<b>Project</b>								
	Projecten gerealiseerd en in uitvoering soc koop 2008-2009							
	Projecten gerealiseerd en in uitvoering soc kavel 2008-2009							
	Projecten gerealiseerd en in uitvoering soc huur 2008-2009							
	Projecten gepland en onmiddellijk realiseerbaar soc koop 2010-2011							
	Projecten gepland en onmiddellijk realiseerbaar soc kavel 2010-2011							
	Projecten gepland en onmiddellijk realiseerbaar soc huur 2010-2011							
	Projecten gepland soc koop 2012-2020						11	
	Projecten gepland soc kavel 2012-2020						42	
	Projecten gepland soc huur 2012-2020							
	Projecten totaal gerealiseerd / in planning 2008 - 2020							
		9	0	0	19	0	0	53
	Totaal gerealiseerd / planning 2008 - 2020							
								81

#### 4.3.1.3.3 Aanbod binnen kleinstedelijk gebied

Bij het aanbod aan bouwmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt tussen het rechtstreeks bebouwbaar aanbod en nog niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Het rechtstreeks aanbod kan nog verder opgedeeld worden afhankelijk van de juridische toestand ervan:

- Bouwgronden en kavels met rechtstreekse bouwtitel
- Niet uitgeruste gebieden

Bouwgronden en kavels met rechtstreekse bouwtitel:

	2007	Theoretisch bebouwd in planperiode		
		2007-2012	2012-2017	2017-2022
<b>Kleinstedelijk gebied</b>	<b>427</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>44</b>
bouwgronden	342	51	51	36
kavels	85	32	32	8
<b>Buitengebied</b>	<b>462</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>47</b>
bouwgronden	315	47	47	33
kavels	147	55	55	14
<b>Totaal</b>	<b>889</b>	<b>186</b>	<b>186</b>	<b>91</b>

Bron: GRS Leopoldsburg – richtinggevend deel pg. 43

Niet uitgeruste gebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied:

Nummer	Naam	Gewestplan <sup>10</sup>	Oppervlakte in ha	Opmerking volgens GRS / planning
B1	Capucienestraat	WG	0	moelijk haalbaar
B2	Weidestraat	WG	2,87	verkavelingsaanvraag Wiedestraat
C1	Sint-Amandinastraat/Leoniastraat	WG	5,36	deels reeds ontwikkeld
C2	Rode Kruisstraat	WG	0	aan uitgeruste weg
C3	Hortensiastraat	WG	0,5	
C4	Sparrenstraat	WG	1,54	aanvraag lopende voor 23 kavels
C5	Noordstraat	WG	1,04	
D1	Antwerpsesteenweg	WG	0	parking
D2	Bergstraat	WG	0	speelpark
E1	Martelarenstraat	WG	0	moelijk haalbaar
G3	Dopheide	WG	0,54	
G4	Korenbloemstraat	WG	1,03	
H1	Naamselaan	WG	0	onderdeel militair kamp
H2	Vuurkruisenstraat	WG	0	moelijk haalbaar
H3	F. Van Baelstraat	WG	3,53	
A12b	E. Verhaerenstraat	WUG	10,41	
B11	De KOM	WUG	5,69	RUP De Kom - fase voorontwerp
C11	G. Lemmensstraat	WUG	6,35	aanvraag lopende voor ontwikkeling
E11	Olmenweg	WUG	17,6	
E12	Atheneumstraat	WUG	11,22	
I11	Kleine Zavel Heide	WG en WUG	10,37	Deel voor woonwagenvak
J11	Boskant	WUG	11,17	

Gebouwen en terreinen die hun gebruikswaarde verloren hebben:

Nummer	Naam	Gewestplan	Aantal wooneenheden	
Zone voor wonen	Reigersvliet	MG	300	stedelijke ontwikkeling, uitgangspunten gemeentebestuur
Inbreiding centrum	Stationstraat	WG	65	stedelijk inbreidingsproject

#### 4.3.1.3.4 Confrontatie vraag en aanbodzijde

Voor de totale planperiode 2007-2017 is er een woonbehoefte van minimum 1.270 à 1.274 en maximum 1.409 à 1.413. Dit is de som van de berekende behoefte voor de periode 2007-2012 en de periode 2012-2017, de supplementaire woongelegenheden te voorzien voor militairen en de extra behoefte op basis van de feitelijke evolutie.

Het aanbod voor de planperiode 2007-2017 is de som van bouwgronden en kavels aan uitgeruste wegen die effectief bebouwd zullen worden per planperiode, de binnengebieden die reeds in procedure zijn en

de voorzieningen voor bejaarden. Het aanbod voor de planperiode 2007-2017 komt neer op 744 wooneenheden. Het aanbod is te klein om in de woonbehoefte te voorzien. Het aansnijden van bijkomende binnengebieden dan deze die reeds in planning zijn is noodzakelijk voor een bijsturing van minimum 526 à 530 wooneenheden of bij een berekende maximum behoefte van 665 à 669 wooneenheden. De gebieden die in aanmerking komen om deze bijsturing te realiseren zijn het gebied 'De Kom' waar een RUP voor opgesteld is, het gebied 'Reigersvliet' dat gedeeltelijk voor wonen voorzien zal worden en het woonuitbreidingsgebied 'J11 Boskant'.

Behoefte	minimum	maximum
Planperiode 2007-2012	439	525
Planperiode 2012-2017	361	414
Supplementaire woongelegenheden voor militairen	200	200
Extra behoefte op basis van feitelijke evolutie	270 à 274	270 à 274
<b>Totale woonbehoefte 2007-2017</b>	<b>1.270 à 1.274</b>	<b>1.409 à 1.413</b>
Aanbod		
Binnengebieden in planning	332	332
Voorzieningen voor bejaarden in planning - serviceflats	40	40
Rechtstreeks aanbod planperiode 2007-2012	186	186
Rechtstreeks aanbod planperiode 2012-2017	186	186
<b>Totaal aanbod 2007-2017</b>	<b>744</b>	<b>744</b>
<b>Bijsturing</b>	<b>526 à 530</b>	<b>665 à 669</b>

#### 4.3.1.3.5 Besluit

Er zijn verschillende gebieden binnen de afbakening van het stedelijk gebied die in aanmerking zouden kunnen komen om deze bijsturing te realiseren. We moeten echter rekening houden met het feit dat fase 2 van het woonuitbreidingsgebied 'J11 Boskant' in reservegebied wordt opgenomen en dat de ontwikkeling van het gebied 'Reigersvliet' (voor wat betreft wonen) maar op lange termijn zal zijn. Hierbij is het waarschijnlijk dat maar een zeer beperkt deel voor wonen zal ontwikkeld worden als afwerking van de kern. De stationsomgeving wordt wel opgenomen als stedelijk woongebied maar dient naast wonen nog een aantal stedelijke functies (spoorweginfrastructuur, groene ruimte, stedelijke doorsteken,...) te faciliteren. Gelet op de voorziene inplanting van een nieuwe gevangenis moeten we ook rekening houden met een ontwikkeling die een relatief grote tewerkstelling met zich meebrengt en bijgevolg ook een zekere vraag naar woningen binnen Leopoldsburg. Binnen de afbakening wordt hoe dan ook voorgesteld om de deelplannen slechts gefaseerd te laten ontwikkelen om zo gespreid de ontwikkelingen te kunnen sturen.

De gemeente krijgt tevens een taakstelling voor standplaatsen voor woonwagendwoneers van 8 tot 2010. Deze worden opgenomen binnen het stedelijk gebied in het woonuitbreidingsgebied Gersvijvers (I11 conform het GRS Leopoldsburg). Deze zone wordt door middel van een gemeentelijk initiatief ontwikkeld.

#### 4.3.2 *Invulling taakstelling bedrijvigheid*

In functie van een onderzoek naar de kleinstedelijke gebieden worden in principe enkel bedrijventerreinen opgenomen die op bovenlokaal (regionaal) niveau functioneren. De gemeente Leopoldsburg heeft een aantal kleinere bedrijventerreinen die zich eerder op lokaal niveau situeren.

Ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg is niet mogelijk ten gevolge van de ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De selectie als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau, gecombineerd met de ligging nabij het Economisch Netwerk Albertkanaal, houdt in dat "de economische ontwikkeling van Leopoldsburg buiten het stedelijk gebied moet worden gesitueerd, binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal."<sup>6</sup>

Gelet op de problematiek van de wateroverlast op de bestaande KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat (deelplan 7) werden er verschillende pistes onderzocht in het kader van de plan-MER voor de afbakening van het stedelijk gebied. Hieruit blijkt dat het aangewezen is om een gedeelte van de KMOzone om te zetten naar ruimte voor water.

Parallel hieraan moeten we rekening houden met de vrijgave van militair gebied binnen Reigersvliet waar een gedeelte als bedrijventerrein kan ingericht worden ter compensatie van het verlies aan bedrijventerrein ter hoogte van de bestaande KMO-zone Kanaalstraat / Tunnelstraat.

#### 4.3.3 *Bijzondere stedelijke functies*

In België kennen we reeds geruime tijd het probleem van de overbevolking in gevangenissen. België telt ongeveer 12.000 gevangenen, terwijl er maar plaats is voor 9.500 gedetineerden. De Regering is het dan ook eens geraakt over de bouw van extra gevangenissen om extra capaciteit te voorzien. De Regie der Gebouwen is dan ook concreet begonnen met de eerste verkennende fase om nieuwe gevangenissen te bouwen. Reigersvliet vormt een mogelijke zone om een nieuwe gevangenis te bouwen. Ook het masterplan dat werd uitgewerkt voor Reigersvliet voorziet een zone als 'stedelijk reservegebied', dat hiervoor in aanmerking zou komen.

Concreet gaat het om deelgebied 6a Reigersvliet (militair domein) waar ruimte gezocht wordt voor specifieke stedelijke functies zoals een gevangenis. Qua grootorde wordt momenteel een tewerkstelling van ongeveer 550 mensen en een capaciteit van maximum 350 gedetineerden voorzien.

#### 4.3.4 *(Rand-)stedelijke open ruimtegebieden en waterbuffering*

Het RSV formuleert het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke open ruimtegebieden als ontwikkelingsperspectief voor de open ruimte in de stedelijke gebieden. Het RSV formuleert eveneens waarborgen voor de landbouw onder de vorm van stedelijke landbouwgebieden en het behoud van de landschappelijke identiteit.

De overgang tussen dichter bebouwd stedelijk gebied en het meer open buitengebied is zowel in het noorden, het westen als het zuiden eerder geleidelijk. Er zijn ook geen fysieke barrières of infrastructuur die hier als grens fungeren. Verdere invulling en verdichting van gebieden aan de rand van het kleinstedelijk gebied, moet deze geleidelijke overgang in stand houden. Op die manier kan het groen en de open ruimte binnendringen in het stedelijk gebied. Dit verhoogt de omgevingskwaliteit van het stedelijk gebied en legt tevens relaties tussen stedelijk gebied en buitengebied. Gebieden aan de randen worden ontwikkeld in relatie met de open ruimte. Zo krijgt de grens van het kleinstedelijk gebied de vorm van een doordringbare wand. Kleinschalige open ruimte vingers leggen de relatie tussen stedelijk gebied en buitengebied en beschermen waardevolle groenelementen in het stedelijk gebied<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, AROHM, Brussel, 1997, blz. 338

<sup>7</sup> Afbakening KSG Leopoldsburg-Eindrapport 4.3.2. pg 55

Reigersvliet (deeplan 6) ligt tussen twee belangrijke landschappelijke elementen: Grootdonckbos en het Nieuwe Park. Er wordt een groene open strook voorzien als groene ruimte dwars over het terrein, van oost naar west. De strook wordt als ruimtelijk structurerend element beschouwd waar bestaande gebouwen kunnen blijven bestaan en enkel gebouwen met een publiek karakter wenselijk zijn. Deze strook kan ter hoogte van woningen als park te worden ingericht. Zo ontstaat er ook een buffer tussen de woningen en eventuele andere bestemmingen.

Anderzijds is er een modelleringstudie opgemaakt van het stroomgebied van de Asbeek nr. 7.33 en de Heilloopbeek nr. 7.32.<sup>8</sup> Een van de problematieken die onderzocht worden is de wateroverlast op de KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat (deelplan 7). De VMM stelt dat het betrokken gebied een signaalgebied is. Signaalgebieden zijn o.a. watergevoelige, niet bebouwde gebieden die in een harde gewestplanbestemming liggen. De wateroverlast in de KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat wordt veroorzaakt door de grote piekdebieten en afvoervolumes vanuit de verharde oppervlaktes in vergelijking tot de beperkte afvoercapaciteit van de Asdonkbeek op die locatie. Om deze overlast te vermijden tot een terugkeerperiode van 50 jaar dient 20.000m<sup>3</sup> water (grootteorde) te worden geborgen. Een buffergebied van 6.000m<sup>3</sup> in het militair domein zorgt voor een waterpeildaling van enkele centimeter. De buffering uit het ontwerp van Aquafin, een totaal van 6.150m<sup>3</sup> zorgt ter hoogte van de Kanaalstraat voor een daling van de maximale peilen met 10 à 20 cm. Beide maatregelen zorgen dus voor een verbetering maar onvoldoende om de KMO-zone zonder problemen verder te ontwikkelen.

Ook uit het plan-MER is echter gebleken dat het voor deelgebied 7 niet wenselijk is om structuurwijzigingen en het verleggen van de beek ten voordele van ontwikkeling van KMO zone door te voeren. Binnen dit PRUP wordt dan ook de keuze om ruimte voor water te voorzien en een gedeelte KMO zone op te heffen doorvertaald op het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Voor een meer gedetailleerde beschrijving verwijzen we naar de gedetailleerde bespreking van deelplan 7.

In totaal worden verschillende deelgebieden inzake stedelijke open ruimte- en waterbufferingsfuncties opgenomen in dit PRUP. Het betreft volgende gebieden:

1. deelgebied 6a Reigersvliet (militair domein) waarvan een gedeelte gereserveerd wordt voor open ruimtefuncties. Er wordt o.a. een groene verbinding gemaakt, een gedeelte bestemd naar natuurgebied en een deel naar parkgebied.
2. Deelgebied 6b 4RCI (militair domein) waarvan een gedeelte wordt omgezet naar parkgebied aansluitend bij omliggende open ruimte gebieden.
3. Deelgebied 7 partiële herbestemming KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat naar natuurgebied met ruimte voor waterbuffering. De noodzakelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de waterloop worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

<sup>8</sup> Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de Asbeek nr. 7.33 en de Heilloop nr. 7.32', VMM.



#### 4.3.5 Toeristische infrastructuur

Binnen het kleinstedelijk gebied zijn er bovenlokale toeristisch-recreatieve elementen gesitueerd met een verschillende dynamiek. Het grensoverschrijdend heide- en bosgebied van het militair domein is een element van regionaal belang. In het RSPL wordt het als een element van de provinciale toeristische structuur aangehaald onder de noemer "snoer van rustgebieden – het drieparkengebied". Vanwege de nog steeds actieve militaire functie van dit gebied (of althans een deel ervan) is het niet volledig toegankelijk voor het publiek. Het Militaire Domein met een aantal opvallende gebouwen vormt een tweede belangrijk element van bovenlokaal belang.

Op lokaal niveau zijn er een aantal gebouwen in het centrum en natuurlijke elementen binnen de gemeente. Door de gemeentelijke toeristische dienst werden ook een twaalftal wandelingen in lusvorm uitgestippeld.

Het provinciaal Fietsroutenetwerk "Limburgse Kempen" doet de gemeente aan. Er bevinden zich twee grote trajecten van zuid naar noord doorheen de gemeente, en in Heppen worden beide trajecten met elkaar verbonden. Verder zijn er nog een aantal gemeentelijk georganiseerde fietsroutes. Tenslotte wordt de gemeente ook doorkruist door de Teutenroute.

Er is een ruiterroutenetwerk uitgewerkt in de gemeente Leopoldsburg. Het ruitepad kadert binnen het uitgewerkte landinrichtingsproject Grote-Netegebied waarbij de VLM samen met de gemeenten Leopoldsburg en Ham en het agentschap voor natuur en Bos enkele toeristisch-recreatieve routes heeft uitgewerkt. Er werd onder andere het Nachtzwaluwpad ingericht en het fietsroutenetwerk werd uitgebreid en verkeersveiliger gemaakt.

Om de toeristisch recreatieve structuur te versterken liggen er potenties bij de invulling van deelplan 6 Reigersvliet. Binnen deelgebied 6a (59 ha 62 a 04 ca) zijn er mogelijkheden voor:

- avonturenpark (binnen stedelijk reservegebied),
- paardentoeerisme/sport
- indoor / outdoorrecreatie;
- wellness.

## 5 Afstemming met andere (sectorale) planprocessen

### 5.1 Plan-MER

#### 5.1.1 Toetsing aan de plan-m.e.r-plicht

Een plan dat door een instantie op provinciaal niveau wordt opgesteld en vastgesteld (in dit geval een provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan – PRUP) én dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project valt binnen het toepassingsgebied van het plan-m.e.r.-decreet.

Het decreet betreffende milieueffect- en veiligheidsrapportage van 18 december 2002 (het zogenaamde mer/vr-decreet, hierna “het decreet” genoemd) beschrijft de m.e.r.-procedure (BS 13 februari 2003). Dit decreet is op het vlak van milieueffectrapportage voor plannen en programma’s gewijzigd (BS 20/06/2007). Deze wijziging trad in voege vanaf 1 december 2007.

Het plan-MER voor dit PRUP werd opgemaakt volgens het generieke spoor. Deze generieke procedure is in verschillende fasen opgebouwd:

#### ▪ Kennisgeving

De initiatiefnemer controleert of het plan moet onderworpen worden aan een milieueffectrapportage. Als het voorgenomen plan m.e.r.-plichtig is, stelt de initiatiefnemer een team van deskundigen samen. Na het opstellen van het kennisgevingsdossier, dient de initiatiefnemer het dossier in bij de bevoegde overheid, namelijk de Dienst Mer, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie. Na het ontvangen van de kennisgeving onderzoekt de Dienst Mer of de kennisgeving volledig is. De administratie neemt een beslissing over de volledigheid van de kennisgeving en betekent, uiterlijk binnen een termijn van twintig dagen na datum van ontvangst van de kennisgeving, deze beslissing aan de initiatiefnemer.

*De kennisgeving werd volledig verklaard op 13 mei 2013.*

#### ▪ Terinzagelegging en richtlijnen

De Dienst Mer legt de volledig verklaarde kennisgeving onverwijld ter beschikking van het publiek (= terinzagelegging) in de betrokken gemeente Leopoldsburg, Balen en Hechtel-Eksel, Ham en Beringen. De Dienst Mer bezorgt eveneens een afschrift van de volledig verklaarde kennisgeving aan de betrokken gemeentebesturen, de provinciale overheid en de door de Vlaamse regering aangewezen administraties. Tijdens de terinzagelegging van het kennisgevingsdossier kunnen de burgers reageren. Bij de bekendmaking of terinzagelegging wordt duidelijk aangegeven dat eventuele opmerkingen over de inhoudsafbakening van het voorgenomen plan-MER binnen de 30 dagen na volledig verklaring van de kennisgeving aan de Dienst Mer moeten worden bezorgd.

Op basis van inspraakreacties van de inwoners en reacties van de aangeschreven administraties en openbare besturen en na een informele vergadering met de betrokkenen, stellen de medewerkers van de Dienst Mer richtlijnen op die de initiatiefnemer moet volgen bij het opstellen van het milieueffectrapport. De Dienst Mer stelt bijzondere richtlijnen op binnen de 20 dagen na het beëindigen van de terinzagelegging.

*Een eerste terinzagelegging liep van 16 mei 2013 tot en met 14 juni 2013. Vermits de terinzagelegging niet in alle betrokken gemeenten gebeurde werd een tweede terinzagelegging georganiseerd, die liep van 1 juli 2013 tot en met 30 juli 2013. De kennisgevingsnota was gedurende de terinzagelegging te*

raadplegen op het gemeentehuis of stadhuis van Balen, Beringen, Ham, Hechtel-Eksel en Leopoldsburg, bij de dienst Mer te Brussel en de website van de Dienst Mer. Dit werd aangekondigd via de website van de dienst Mer, via de krant 'Het Belang van Limburg' (publicatie 16 mei 2013 en 1 juli 2013) en via aanplakking op de officiële aanplakplaatsen. Parallel aan de terinzagelegging werden de adviezen bij de administraties en openbare besturen gevraagd. De ontvangen adviezen en inspraakreacties zijn behandeld op de ontwerprichtlijnenbespreking op 19 juni 2013. De richtlijnen werden door de dienst Mer betekend op 7 augustus 2013. Deze richtlijnen zijn eveneens beschikbaar op de webstek [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

▪ **Ontwerprapport**

Steunende op de richtlijnen stelt het team van deskundigen het plan-MER op onder leiding van een MER-coördinator. Het ontwerprapport wordt vervolgens ingediend bij de Dienst Mer en wordt besproken op de ontwerp tekstbespreking.

*De ontwerp tekstbespreking vond plaats op dinsdag 11 februari 2014 in het provinciehuis te Hasselt.*

▪ **Eindrapport**

Na indiening van het MER bij de Dienst Mer controleert deze of het MER beantwoordt aan de inhoudelijke vereisten van de richtlijnen, of de aangewende methodologie correct is en of de opmerkingen verwerkt werden. Daarna keurt de Dienst Mer het MER goed of af en stelt ze een goedkeurings- of afkeuringsverslag op. Deze goed- of afkeuring wordt binnen een termijn van 50 dagen betekend aan de initiatiefnemer, de betrokken overheden, administraties, de MER-coördinator en het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeentebesturen.

*Op 22 juli 2014 besliste dienst mer dat het MER alle inhoudelijke en vormelijke elementen bevat zoals bepaald door artikel 4.2.8 §1, dat het Mer voldoende informatie bevat om het aspect milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming en bijgevolg het MER wordt goedgekeurd. Het verslag is bijgevoegd in bijlage 1 van deze nota.*

5.1.2 *Beoordeling integreren in het PRUP*

Voor de deelplannen 2 tot en met 7 werd een plan-MER opgemaakt. Het plan-MER gaat de opmaak van het PRUP vooraf. Het plan-MER vormt de milieubeoordeling van het PRUP. De milieu-effecten en de milderende maatregelen die gevraagd worden in het plan-MER, worden -waar nuttig, noodzakelijke en/of mogelijk- op het planologisch niveau doorvertaald en ruimtelijk juridisch verankerd.

Zo wordt er per deelplan specifiek weergegeven welke milderende maatregelen uit de plan-MER naar voor kwamen per discipline. In bepaalde gevallen kunnen de conclusies van de plan-MER ook leiden tot aanpassingen van deelplannen of hun respectievelijke invulling. In de tabel op de volgende pagina's wordt een overzicht weergegeven per discipline van de milderende maatregelen en aanbevelingen die zijn voortgekomen uit het plan-MER, alsook het instrument dat gehanteerd kan worden voor de doorvertaling ervan.

Hieronder zijn een aantal algemene milderende maatregelen en/of aanbevelingen opgenomen. Afhankelijk van de beoordeling van de verschillende deelgebieden betreft het hier noodzakelijke (milderende maatregelen) of vrijblijvende (aanbevelingen) maatregelen. Milderende maatregelen zijn noodzakelijke maatregelen ter voorkoming of ter vermindering van aanzienlijke negatieve effecten (significant tot zeer significant negatieve effecten). Aanbevelingen zijn nuttige, vrijblijvende maatregelen om matig negatieve effecten te milderen, om mogelijke positieve effecten te versterken of aanbevelingen met betrekking tot de gewenste gebiedsinrichting.

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
<b>MOBILITEIT</b>						
		2 - 3 – 4 – 5 - 7 Voorzien van voldoende parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers (werknemers) op eigen terrein. Het aantal bepaald in het mobiliteitsprofiel is richtinggevend. Dubbelgebruik moet het totale aantal parkeerplaatsen inperken.	X	X		
	3 – 4 Minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer (geen doorgaande sluiproute creëren)		X			
		Onderzoek naar structurele oplossing doorstromingsproblemen in centrum van Leopoldsburg				X
		3 - 7 Opwaarderen fietsvoorzieningen Kanaalstraat				X
	3. Voorzien van trage weg naar Beekstraat of Olmenweg (onderdeel verbinding naar centrum)		X			
	3 – 7 . Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer richten weg van centrum om verkeer door centrum te vermijden + synergie tussen 3 en 7 voor ontsluiting langzaam verkeer		X			
		4. Fietsontsluiting via Emiel Verhaerenstraat – Lidostraat organiseren.				X
		4. Opwaarderen fietspaden N746				X
		5 – 6 Voorzien in dieptebediening met regulier busvervoer				X
		1-7 Promoten treingebruik				X
	6. Om de centrumstraten van Leopoldsburg maximaal te ontzien, worden de volgende maatregelen noodzakelijk geacht: <ul style="list-style-type: none"> <li>o een westelijke ontsluitingsweg; de gelijkvloerse kruising met het spoor wordt bijko-</li> </ul>					X

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	<p>mend beveiligd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de aansluiting van de N73-Diestersteenweg met de Craenenhoefweg uitrusten met verkeerslichten;</li> </ul> <p>in oostelijke richting kan bij voorkeur een directe link worden gelegd vanaf de Vlaanderenlaan via de Kon. Leopold II-laan, Zegeplaats en de Kon. Elisabethlaan naar de N73-Hechtelsesteenweg worden gemaakt. De aanleg van deze link is evenwel nog onderwerp van onderhandeling met het Min. van Landsverdediging.</p>					
	<p>6. Maatregelen ter verbetering van de verkeersleefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkeersdruk in Craenenhoefweg beperken door Bivakstraat richting Boskant te knippen</li> <li>• Snelheidsremmende maatregelen in Craenenhoefweg</li> <li>• Binnen Reigersvliet maximaal 50km/u. In de woonomgeving 30km/u.</li> <li>• Parkeren verplicht op eigen erf / voorziening in bouwvergunning opleggen. Het aantal parkeerplaatsen voor bovenlokale functies wordt beperkt door de parkeerbalansbenadering.</li> <li>• Voor uitzonderlijke situaties wordt een overloop-parking voorzien.</li> </ul>					X
	6. Langzame routes via De Wittelaan en Stadenberglaan		X			
	6. Aanleg conforme fietsvoorzieningen in Kon. Louisa Maria laan-Vlaanderenlaan en Delannoyleaan (gepland)					X
	7. Vrachtverkeer leiden via vrachtroutenetwerk					X

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
<b>GELUID</b>						
	2 – 4 <sup>9</sup> – 6a: Bijkomende isolatie opleggen		X		X	
		3 - 6: Bijkomende isolatie suggereren	X		X	
		2 – 3 – 6a: Preventieve geluidsstudie;			X	
	2 – 3 – 6a: Laad- en losactiviteiten (+parking) maximaal afschermen		X			X
<b>LUCHT</b>						
/						
<b>BODEM</b>						
	Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden		X		X	
	3 – 4 – 5 – 6a – 7 maximaal herbruik van de uitgegraven bodem binnen het deelgebied		X		X	
	3 – 5 – 6a stockage van materieel en gronden op antropogene bodems of ter hoogte van bodems die in een latere fase verhard zullen worden		X		X	
<b>GRONDWATER</b>						
	2: controle en eventuele zuivering opgepompt bemalingswater				X	
	4: Stand van zaken BBO 14718 dient zeker verder opgevolgd te worden gezien aanwezigheid drijfslag minerale olie op het grondwater.				X	
		5 – 6a – 7: Historische verontreiniging van het grondwater dient verder in beschouwing genomen te worden bij eventuele bemalingen			X	
	beperken invloedssfeer bemaling en dit zeker indien		X	X		

\*voor woningen langsheen N746

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	gekende verontreiniging binnen de invloedssfeer van bemaling zou vallen en dit opdat deze verontreiniging zich niet zou verspreiden in de ondergrond. De invloedsstraal van de bemaling kan geminimaliseerd worden door bv. het werken met damplanken of door alternatieve uitvoeringswijzen (bv. werken in natte kuip of gesloten bouwput). Het bemalingswater dient bij voorkeur terug geïnfilterd te worden in de bodem op een locatie buiten de invloedssfeer van de bemaling (retourbemaling) (zie ook Vlarem).					
	Het hemelwater dat op de verharde oppervlakte terecht komt en niet wordt hergebruikt, moet zoveel mogelijk kunnen infiltreren alvorens het vertraagd afgevoerd wordt via afwateringsgrachten (of het rioleringsstelsel) (stedenbouwkundige verordening hemelwater dd. 05/07/2013).		X	X		
	maximale infiltratie hemelwater door vb. gebruik van (half) doorlaatbare materialen bij vb. de aanleg van opritten, bermen, ...		X	X		
<b>OPPERVLAKTEWATER</b>						
	Maximaal hergebruik (hemelwaterputten), infiltratie (wadi's langs wegen of langs groenstructuren) en buffering en vertraagde afvoer van hemelwater		X	X		
		Gebruik van (half)doorlatende materialen, bvb bij de aanleg van opritten, bermen, ...	X	X		
	Bij voorkeur voorzien bijkomende capaciteit bij aanpassen RWZI Tessenderlo + bijkomende afkoppelingprojecten van het huidige stelsel (gemengde rioleringen) uitgevoerd worden en/of de bestaande RWZI van Defensie nog een tijd operationeel houden					X

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	en uitbreiden					
	<p>7: Maatregelen met betrekking tot de oppervlaktewaterkwantiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– garanderen van de doorstroming (maaibeheer waterloop)</li> <li>– enkel het gedeelte van de KMO-zone ten zuiden van de Asbeek ontwikkelen</li> <li>– het behouden van het huidig tracé van de Asbeek</li> <li>– optimaliseren van de waterbergingscapaciteit van het noordelijke gebied van de KMO-zone</li> </ul>		X	X		
	<p>7: Algemene richtlijnen die hierbij in beschouwing genomen dienen te worden zijn bij omliegging en exploitatie Asbeek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– omgelegde waterloop met minimum dezelfde structuurkwaliteit als bestaande beek</li> <li>– minimaal behoud van de huidige buffercapaciteit</li> <li>– behouden van de open waterloop</li> <li>– geen bijkomende overwelvingen</li> <li>– vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>– natuurvriendelijke inrichting van de verlegde beek en de in te richten infiltratie- en buffersystemen</li> <li>– voorzien van migratiemogelijkheden voor fauna langsheen de waterloop</li> <li>– kwaliteitsvolle inrichting 'kruispunten' weg – waterloop</li> </ul>		X	X		
<b>FAUNA EN FLORA</b>						
	Natuurvriendelijke inrichting van de parkzones, groene ader(s) of verbindingen en groen- of landschapszone(s) afgestemd op de bestaande natuurwaarden		X	X		



Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	t.h.v. de deelgebieden					
	Maximale integratie en behoudt van de bestaande natuurverbindende elementen t.h.v. de deelgebieden		X	X		
	3 – 4 – 5 – 6a: Maximale integratie van de bestaande natuurwaarden in de groene bestemmingen en visie elementen		X	X		
	7: - Algemene richtlijnen m.b.t. de structuurkwaliteit waterlopen uit de discipline oppervlaktewater - Het garanderen van een goede doorstroming en de verbinding tussen het stroomopwaarts en het stroomafwaarts deel van de Asbeek bij het verleggen van deze waterloop vormt een aandachtspunt op projectniveau en dit gezien het belang van deze waterloop voor diverse visfauna.				X	
	3 – 5: Geen verlichting of gebruik van aangepaste type verlichting langs de groene aders en waardevolle biotopen – De armaturen moeten zo kort mogelijk bij de grond en neerwaarts gericht staan, zodat er een gefocusd lichtbundel ontstaat en er geen verspreiding van het licht ontstaat. – Armaturen moeten voorzien zijn met vlakglas en de ULOR (upward Light output Ratio) moet genoeg 0% zijn. – Licht met golflengten in het nabije UV en het blauwe gebied van het spectrum (tussen 350 en 500nm) moeten vermeden worden. Voorgesteld wordt om amberkleurlicht te gebruiken.		X		X	
	3 – 6a: Beperken van de invloedssfeer van bemaling (cfr. discipline grondwater)		X			
		7: Mogelijkheid tot het versterken van de natuur-	X	X		

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
		waarden/natuurverbinding van het valleigebied in het westelijk deel van dit deelgebied				
<b>LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFOED EN ARCHEOLOGIE</b>						
	2: behoud en integratie puntrelict in ontwerp		X	X	X	
		2: kwalitatieve landschappelijke inrichting openbaar domein		X	X	
		2: landschappelijke inpassing van de nieuwe voetgangersbrug		X	X	
		2 – 3 – 4 – 5 – 6a: maximaal behoud groenelementen	X	X	X	
		2 – 6a: landschappelijke inpassing woningen in ontwerp	X	X	X	
		3 – 4: bebouwing maximaal laten aansluiten bij verstedelijkt landschap met geleidelijke overgang naar het buitengebied	X			
		3 – 4 – 5: Behoud en versterken groene buffering tussen omringende woningen en open ruimtegebied	X			
	3 – 4 – 5 – 6a – 7: archeologisch vooronderzoek <sup>10</sup> indien vergraven wordt		X		X	
	5: aandacht voor behoud van de huidige kwalitatieve landschapselementen		X	X		
	6a: Maximaal integratie van bestaande militaire/historische bebouwing en geometrische structuren in het ontwerp		X	X	X	
	6a: Kwalitatieve groenbuffer met rondom bedrijventerrein/gevangenis naar overige functies		X			
	7: Maatregelen met betrekking tot de vallei van de		X			

<sup>10</sup> de noodzakelijkheid (deelgebied 6) en meest geschikte methode van vooronderzoek zal verder moeten verfijnd worden op projectniveau, vooronderzoek kan onder de vorm van al dan niet gecombineerd bureauonderzoek, booronderzoek, veldprospectie, geofysische' prospectie, proefputten of proefsleuven...

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	Asdonkbeek – Maximaal vrijwaren structurerende vallei van de Asdonkbeek in de noordelijke helft van de KMO-zone – Maximaal behoud groenstructuren in de vallei van de Asdonkbeek en behoud van bufferruimte tussen vallei en bebouwing in KMO-zone – Maximaal behoud van historische loop van de Asdonkbeek; natuurlijke inrichting nieuwe loop van de Asdonkbeek					
<b>MENS RUIMTELIJKE ASPECTEN</b>						
		2: Aandacht voor architecturale vormgeving en rekening houdend met concepten voor 'levenslang wonen'	X	X	X	
		2: Ruimte voor gemeenschappelijk groen	X			
		3 – 4 – 5: Woondichtheden in aansluiting op de huidige woondichtheden	X			
		3 – 4 – 5: voldoende openbaar en privégroen	X			
		3 – 4 – 5: Voorzien van voldoende parkings op eigen privéterrein	X			
		2 – 3 – 4 – 6a – 7: Zuinig ruimtegebruik	X			
		2 – 3 – 4 – 5 – 6a: Aandacht voor aangepaste woontypologieën volgens behoefte van de doelgroepen	X	X	X	
		2 – 6a: duurzaam bouwen			X	
		2 – 7: Duurzame ruimtelijke inrichting	X			
		2 – 7: Gebruik neerwaartse functionele verlichting	X		X	
		2 – 7: Kwaliteitsvol onderhoud van het domein				X
	3 – 4 – 5 – 7: Gepaste vergoeding bij het verlies aan				X	

Discipline	Milderende maatregel	Aanbeveling	Vertaling			
			RUP	Ontwerp	Vergunning	Andere
	landbouwareaal					
		5: Privacy, Lichten en Zichten respecteren.			X	
		5: Behoud van bosfragmenten en integratie in het ontwerp	X	X		
		6a: maximaal behoud en integratie waardevolle groenelementen en landschappelijke structuren;	X	X		
		6a: integratie van bestaande historische ruimtelijke structuren, kenmerkend voor het militair domein;	X	X		
		6a: Voorzien van busverbindingen vanaf het station van Leopoldsburg naar Reigersvliet				X
		6a: doorsteken voor de zachte weggebruiker om de bereikbaarheid te optimaliseren	X	X	X	
		7: Kwalitatieve groene buffer voorzien tussen bestaande woningen en nieuwe KMO-zone	X	X	X	

## **5.2 Watertoets**

### *5.2.1 Decreet IWB*

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

### *5.2.2 Watertoets als onderdeel van plan-MER*

De watertoets werd voor elk deelplan geïntegreerd in het plan-MER.

## **5.3 Passende beoordeling**

### *5.3.1 Europese richtlijn*

Conform de Europese wetgeving wordt een passende beoordeling opgemaakt waarin de mogelijke invloed van een project op de habitat- en vogelrichtlijngebieden worden nagegaan.

De habitatrichtlijn (92/43/EEG) biedt een sterke bescherming voor gebieden met belangrijke natuurwaarde. Op 4 mei 2001 werd door de Federale Regering de selectie van de habitatrichtlijnen goedgekeurd (SBZ-H). De vogelrichtlijn (79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het

wild levende vogelsoorten en de gebieden waar ze in de Europese Unie broeden, pleisteren en overwinteren (SBZ-V). Deze richtlijnen stellen dat de lidstaten passende maatregelen moeten treffen voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van deze leefgebieden. Het gaat hier zowel om beheermaatregelen als om beschermingsmaatregelen.

De Europese Richtlijnen werden omgezet naar art. 36 ter van het decreet Natuurbehoud zoals gewijzigd op 19 juli 2002. Deze bepalingen gelden voor een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone (SBZ). Deze bepalingen vormen eveneens een afwegingskader voor de ontwikkeling van dergelijke activiteiten, plannen of programma's en omschrijven de voorwaarden waaronder deze al of niet kunnen toegestaan worden.

### 5.3.2 Adviesvraag passende beoordeling

In 2005 werd op vraag van het provinciebestuur een specifiek advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) met betrekking tot de opmaak van een passende beoordeling voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsborg. Het ANB formuleerde in haar advies dat de opmaak van een passende beoordeling niet noodzakelijk was. Ook na de recente wijzigingen aan de afbakeningslijn en de deelgebieden werd de noodzaak tot opmaak van een passende beoordeling niet aangehaald door ANB.

## 5.4 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Wat betreft de veiligheidsrapportage (VR) bevinden zich binnen de perimeter van het plangebied (en een 2km-zone rond de perimeter) geen Seveso-bedrijven en is er dus geen verder onderzoek in de vorm van een ruimtelijk veiligheidsrapport nodig.

## 5.5 Ontwikkelingen in relatie met deelgebied 2 Stationsomgeving

*Eurostation, september 2013. 'Leopoldsborg Stationsomgeving. Nota i.f.v. projectdefinitie en overleg 25/09/2013'.*

Deze nota werd opgemaakt in functie van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Leopoldsborg en de NMBS-holding en ter voorbereiding van het uitschrijven van een wedstrijd in functie van de overheidsopdracht voor het herontwikkelen van de stationsomgeving. In deze nota worden de beoogde doelstellingen en programma de stationsomgeving geformuleerd. Deze nota zal binnen het PRUP vertaald worden en de noodzakelijke bestemmingswijziging doorvoeren.

## 5.6 MOBER

Ter voorbereiding van het PRUP Afbakening kleinstedelijke gebied Leopoldsborg, werd een Mober opgemaakt ter bepaling van de mobiliteitseffecten ingevolge de mogelijke ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. Meer specifiek werden voor het stedelijke ontwikkelingsgebied Reigersvliet, ten zuiden van het centrum van Leopoldsborg uiteindelijk 5 scenario's onderzocht, met een mix van 7 verschillende functies.

De Mober constateerde dat elke mogelijke ontwikkeling een bijkomende belasting betekende voor het wegennet van Leopoldsborg, dat thans op een aantal plaatsen reeds verzadigd is. Vooral tijdens de avondspits manifesteert zich het verzadigde karakter van die wegenstructuur. Alhoewel een herkomst- en bestemmingsonderzoek heeft plaatsgevonden, schrijven bevoorrechte getuigen dit toe aan de, naar verhouding, grote verkeersstroom op de oost-west relatie. Leopoldsborg situeert zich dan ook langs de maasverkleinende N73.

Zonder bijkomende ontsluitingsmogelijkheden blijkt eender welke bijkomende ontwikkeling in Reigersvliet niet te verantwoorden. In de Mober werd dan ook gezocht naar alternatieven die dergelijke ontwikkelingen zouden faciliteren. Daarbij werden in eerste instantie maatregelen voorgesteld om de relatie met het centrum te versterken en te realiseren met duurzame vervoerwijzen.

Zonder te pretenderen dat een 100% oplossing werd bereikt (er zal vanuit Reigersvliet altijd een relatie met het centrum van Leopoldsburg of noordelijker bestemmingen bestaan) werd een oplossing nagestreefd die het minst belastend is voor de infrastructuur in het centrum.

Voor de westelijk gebonden relaties moet daartoe een weg worden voorzien langs de spoorlijn. Door vervolgens gebruik te maken van de Craenenhoefweg kan de N73, buiten het centrum, worden bereikt. Voor de oostwaartse relaties werd een voorkeursroute uitgewerkt, doorheen het militaire domein, gebruik makend van de aansluiting van de N73 met de Kon. Elisabethlaan, omdat deze aansluiting het best is uitgebouwd in verkeerskundige zin.

Het voorgaande neemt niet weg dat de vigerende capaciteits- en de daaraan inherente verkeersleefbaarheidsproblematiek in het centrum van Leopoldsburg, geen oplossing krijgt. Om die reden besluit de Mober dan ook dat wellicht enkel een (omleidings)oplossing op stedelijk niveau, een adequate oplossing kan bieden voor de problematiek in het centrum te Leopoldsburg.

## 5.7 Ontwikkelingen in relatie met deelgebied 7 KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat

*IMDC, augustus 2010. 'Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de Asbeek nr. 7.33 en de Heilooop nr. 7.3.2. Deelrapport I: Inventarisatie en hydrologie', in opdracht van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid, provincie Limburg sectie waterlopen.*

*IMDC, april 2011. 'Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de Asbeek nr. 7.33 en de Heilooop nr. 7.3.2. Deelrapport IV: Hydraulische studie van de ontworpen toestand', in opdracht van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid, provincie Limburg sectie waterlopen.*

Er is een modelleringstudie opgemaakt van het stroomgebied van de Asbeek nr. 7.33 en de Heilooopbeek nr. 7.32. Een van de problematieken die onderzocht worden is de wateroverlast op de KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat.

In dit verband is de Vlaamse Overheid gestart met de opmaak van verregaande analyse van dit signaalgebied om na te gaan in welke mate ontwikkeling van deze zone extra voorwaarden naar waterbergend vermogen met zich mee zal brengen. Deze studie is op dit moment nog niet afgerond.

## 6 Globale toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelplannen: reikwijdte van het PRUP

De opdracht betreft het opstellen van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg conform de voorgeschreven procedure in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna verder genoemd VCRO).

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden (hierna verder genoemd KSG) heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is en welke gebieden eventueel als reservegebieden worden opgenomen. In de KSG dient immers een bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere kleinstedelijke activiteiten te worden opgevangen.

In opdracht van de provincie Limburg werd reeds een voorstel tot afbakening van het KSG Leopoldsburg opgemaakt (Afbakening KSG Leopoldsburg – Ontwerp eindrapport door Iris Consulting / groep C). Het resultaat van deze voorstudie is een voorstel van een grenslijn voor het KSG en een actieprogramma met concrete voorstellen voor de uitvoering van de ruimtelijke aspecten van het stedelijk beleid op provinciaal niveau.

In het voorstel tot afbakening werd geconcludeerd dat in het PRUP voor de afbakening minimaal volgende elementen uit het uitvoeringsprogramma dienen te worden opgenomen:

- **Actie 1:** voorstel van afbakeningslijn (te verfijnen)
- **Actie 3:** Geïntegreerd stedelijk project ‘Kanaalkom’; omzetten van woonuitbreidingsgebied B11 en KMO-zone naar gebied voor gemengde stedelijke ontwikkeling
- **Actie 4:** Geïntegreerd stedelijk project ‘Stationsomgeving’; omzetten zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar gebied voor gemengde stedelijke ontwikkeling
- **Actie 7:** omzetten woonuitbreidingsgebied C11, E11 en E12 naar stedelijk woongebied
- **Actie 8:** omzetten woonuitbreidingsgebied A12b, naar reservegebied voor wonen
- **Actie 9:** omzetten woonuitbreidingsgebied J11 naar reservegebied voor wonen
- **Actie 10:** omzetten woonuitbreidingsgebied I11 naar stedelijk woongebied en zone voor woonwagenvanpark
- **Actie 11:** afbakening militair domein binnen kleinstedelijk gebied

Vertaling actiepunten in PRUP:

- **Actie 1, actie 4, actie 7, actie 8, actie 9 en actie 11** worden in het PRUP opgenomen als respectievelijk **deelplan 1, 2, 3, 4, 5 en 6**.
- **Actie 3** “geïntegreerd stedelijk project ‘Kanaalkom’” werd onder het subsidiariteitsbeginsel door de gemeente uitgevoerd. Deze actie wordt geschrapt omdat deze omzetting reeds via een gemeentelijk RUP (na een subsidiariteitsvraag) uitgevoerd is.
- **Actie 10** omzetting van woonuitbreidingsgebied I11 naar stedelijk woongebied en zone voor woonwagenvanpark wordt geschrapt. De ontwikkeling gebeurt via een verkaveling in verschillende fasen.
- **Actie 7** omvat het omzetten van woonuitbreidingsgebied E11 naar stedelijk woongebied. Gezien de verkaveling van gebied E12 en C11 op gemeentelijk niveau realiseerbaar is zonder opname in het PRUP, wordt enkel E11 opgenomen. **Actie 7 wordt dus slechts gedeeltelijk opgenomen.** (deelplan 3)
- **Actie 9** omvat het omzetten van een deel van het woonuitbreidingsgebied J11 naar reservegebied voor wonen. Waar voorheen dit gebied eerder geïsoleerd lag van het centrum van het stedelijk ge-



bied, is er na de ontwikkeling van Reigersvliet een grotere aansluiting met het centrum. In de woonbehoeftestudie van Leopoldsburg was, om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte tot planperiode 2017, ook al voorzien in een gehele herbestemming van het gebied. Hierdoor is er geopteerd om het gebied niet volledig te bestemmen als reservegebied voor wonen zoals voorzien in het voorstel tot afbakening, maar ook een deel van het gebied om te zetten naar stedelijk woongebied.

- **Actie 11** “afbakening militair domein binnen kleinstedelijk gebied”: De initiatiefnemer van de ontwikkelingen voor de militaire domeinen Reigersvliet, Moorslede en Ijzer is de provincie Limburg. Enkel Reigersvliet is opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg en vormt onderdeel van het PRUP. Gebieden Moorslede en Ijzer volgen een aparte weg, onafhankelijk van de afbakening.

- Reigersvliet

Vandaag komt het kwartier Reigersvliet wel in aanmerking voor vervreemding (beslist beleid). Vanwege de ligging, binnen de grens kleinstedelijk gebied, moet de herbestemming ervan deel uitmaken van het afbakeningsproces.

De provincie Limburg heeft dan ook gezocht naar de meest verantwoorde oplossing voor een toekomstige stedenbouwkundige invulling met het oog op de integratie van die militair gebied in het kleinstedelijk gebied.

De ontwikkeling van Reigersvliet vraagt, zoals reeds hoger omschreven, ook om een **aanpassing van actie 9**, actiegebied Boskant, uit de voorstudie.

De integratie van dit militaire domein in het kleinstedelijk gebied werd zowel ruimtelijk, sociaal, landschappelijk als toeristisch afzonderlijk bestudeerd in een masterplan en haalbaarheidsstudie opgesteld door NERO.

Daarnaast is Reigersvliet een mogelijke locatie voor de inplanting van een nieuwe gevangenis of indoorrecreatie. De Regie der Gebouwen onderzocht of of Reigersvliet een geschikte locatie vormt voor het bouwen van een nieuwe gevangenis. Op federaal niveau is ondertussen een principebeslissing genomen om de nieuwe gevangenis in Leopoldsburg te realiseren.

- Moorslede en Ijzer

Voor de herbestemming van de kwartieren Moorslede en Ijzer zal een provinciale procedure gestart worden, onafhankelijk van het afbakeningsproces aangezien deze zones buiten de afbakening gelegen zijn. De Provincie Limburg is de initiatiefnemer voor de opmaak van het PRUP.

- **Nieuw deelplan 7:** Er wordt een oplossing uitgewerkt voor de waterproblematiek van de KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat door de aanleg van een wachtbekken (Asdonkbeek). In eerste instantie werd uitgegaan van een uitbreiding van het deelplan i.f.v. het oplossen van de waterproblematiek ter hoogte van de KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat door het voorzien van extra ruimte voor water. Na onderzoek in het kader van het plan-MER werd geconcludeerd dat het aangewezen is bestaande KMO zone deels om te vormen naar ruimte voor water en dat bijkomende ruimte inname minder wenselijk is. Bij de specifieke bespreking van dit deelplan wordt hier verder op ingegaan.
- **Actie 1** afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied zal aangepast worden ten opzichte van de voorstudie naar aanleiding van de aanpassingen van bovenvermelde deelplannen. Het gaat om volgende aanpassingen:
  - het voorstel van afbakening moet afgestemd worden aan het deelplan 7 betreffende het bufferbekken en ruimte voor water.
  - Ter hoogte van het militair domein moet de perimeter worden aangepast: Reigersvliet en 4RCI vallen binnen de perimeter, het koninklijk park niet meer.
  - Daarnaast zal de perimeter verfijnd worden en vastgelegd worden op perceelsniveau.

Samengevat:

Ten opzichte de voorstudie worden volgende acties aangepast:

- Schrappen van:

- actie 3 “geïntegreerd stedelijk project ‘Kanaalkom’”;
- actie 10 omzetting van woonuitbreidingsgebied I11 naar stedelijk woongebied;
- Gedeeltelijk schrappen van actie 7: woonuitbreidingsgebied E12 en C11;
- Aanpassen actie 9: woonuitbreidingsgebied J11 (Boskant);
- Aanpassen actie 11: Reigersvliet;
- Aanpassen actie 1: betreft het voorstel van afbakeningslijn voor het kleinstedelijk gebied Leopoldsburch (deelplan 1).
- Bijkomend deelplan KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat

De 7 deelplannen zijn concreet als volgt opgevat:

- **deelplan 1:** in dit deelplan moet de afbakeningslijn van het KSG Leopoldsburch, zoals voorgesteld in de voorstudie, vastgelegd worden op perceelsniveau (actie 1);
- **deelplan 2:** dit deelplan voorziet in de omzetting van stationsomgeving Leopoldsburch als zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar stedelijk woongebied (actie 4);
- **deelplan 3:** dit deelplan voorziet in de omzetting van woonuitbreidingsgebieden E11 naar stedelijk woongebied (actie 7);
- **deelplan 4:** in dit deelplan wordt voorzien in de omzetting van woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied (actie 8);
- **deelplan 5:** dit deelplan voorziet in de omzetting van woonuitbreidingsgebied WUJ11 (Boskant) naar gedeeltelijk reservegebied voor wonen en gedeeltelijk stedelijk woongebied (actie 9);
- **deelplan 6:** Reigersvliet: omzetting militair domein naar gebied voor stedelijke ontwikkeling;
- **deelplan 7:** een nieuw deelplan wordt t.o.v. de voorstudie aan het dossier toegevoegd: het betreft de (partiële) herbestemming van KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat en agrarisch gebied i.f.v. een overstromingszone voor de Asdonkbeek.

## 7 Deelplan 1: Afbakeningslijn

### 7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 7.1.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand van het KSG Leopoldsburg wordt weergegeven op de kaarten in bijlage. (orthofoto, stratenatlas, topografische kaart)

#### 7.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische planningscontext geeft een overzicht van belangrijke randvoorwaarden bij het afbakeningsproces. De bestaande juridische toestand van het KSG Leopoldsburg wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (kaarten gewestplan, BPA en RUP contouren).

De kaarten in bijlage geven een overzicht van alle relevante elementen en laten toe een en ander ten opzichte van elkaar te situeren. Bij de verdere bespreking van de deelplannen worden alle relevante elementen in detail aangehaald en weergegeven.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Leopoldsburg is gelegen in het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Het plangebied kent verschillende bestemmingen zoals weergegeven op de kaart met het gewestplan (kaart 3 in bijlage)
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	BPA Fourrage: Bij Ministerieel besluit van 31 mei 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening werd het bijzonder plan van aanleg "Fourrage" goedgekeurd. Het betreft een BPA voor de bouw van een nieuw rust- en verzorgingshuis, aan het vroegere militair kolenpark.
Gemeentelijk RUP	Het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) aan de kom stelt een ontwikkelingsvisie voor op voor een strategisch woonproject ter hoogte van de kanaalkom. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen een zone voor wonen langs het water en een zone voor stedelijk wonen ter hoogte van de kop. De voorziene ontwikkelingen hebben een invloed op de directe en nabije omgeving. Het RUP werd goedgekeurd op 12/12/2013
Beschermd monument	Diverse: zie ook deelplannen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Bouwkundig erfgoed	Bouwkundige gehelen: Kamp van Beverlo Bouwkundige relicten: diverse (zie deelplannen)
Vogelrichtlijngebied	Het plan grenst aan Vogelrichtlijngebied 'Militair domein en vallei van de Zwarte Beek (BE2218311)
Habitatrichtlijngebied	Het plan grenst aan het Habitatrichtlijngebied 'Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Boliserbeek en Dommel met heide en vengebieden' (BE2200029) (zie ook deelplannen)
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen

## 7.2 Visie

Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. De doelstellingen om die lijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- uitvoering geven aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg;
- voeren van een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en kleinstedelijk gebiedsbeleid in een duidelijk afgebakend gebied;
- geven van een juridisch statuut aan de afbakening zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit kleinstedelijk gebied.

## 7.3 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal niveau

### 7.3.1 Inhoudelijke uitgangspunten

In het voorstel afbakening werd een voorstel van afbakeningslijn uitgewerkt. De motiveringen voor het voorstel van de afbakeningslijn zijn sterk verschillend van plaats tot plaats. Het voorstel voor afbakeningslijn volgt infrastructuren, gewestplanbestemmingen, morfologische grenzen,...

Om de afbakeningslijn te kunnen bepalen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is vertrokken van de lijn zoals deze werd aangegeven op het einde van de voorstudie van het afbakeningsproces. In dit deelplan moet het voorstel van afbakeningslijn verfijnd en vastgesteld worden op perceelsniveau. De afbakeningslijn uit de voorstudie dient te worden gemotiveerd en plaatselijk aangepast te worden, zonder deze volledig in vraag te stellen.

Het vastleggen van de afbakeningslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling onmogelijk is buiten de grens. Over lokale elementen (bv. lokaal sportterrein, individuele bedrijven, perceelsgebonden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen,...) wordt in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om daar uitspraken over te doen.

### 7.3.2 Technische uitgangspunten

De lijn zoals aangegeven in het voorstel van afbakening (op kleine schaal) wordt beperkt bijgesteld i.f.v. de juridische vertaling tot op kadastraal perceelsniveau (op grote schaal). Voor de aanpassing van de lijn werden de volgende principes gehanteerd:

1. In principe wordt de afbakeningslijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat de lijn zo wordt bepaald dat over elk perceel een éénduidige uitspraak kan worden gedaan: in het kleinstedelijk gebied of erbuiten. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken in de volgende gevallen:
  - a. wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door een woonlint waarin één of een aantal percelen zijn gelegen die veel dieper zijn dan de omliggende percelen, dan wordt de afbakeningslijn bepaald door de logica van de algemene tendens van de meerderheid van de gevolgde perceelsgrenzen.
  - b. wanneer de afbakeningslijn een stedelijke uitloper volgt waarbij de percelen doorsneden worden door twee bestemmingszones én waarbij de perceelsstructuur in die mate grillig verloopt dat het onduidelijk is welke bestemming overheerst, wordt geopteerd de grenzen van de bepaalde gewestplan bestemmingszones doorheen het perceel te volgen omwille van de rechtszekerheid.
2. Infrastructuren vormen op verschillende plaatsen een duidelijke fysieke grens van het kleinstedelijk gebied. De aanliggende 'verharde' lijninfrastructuren aan het stedelijk gebied worden in het stedelijk gebied opgenomen als ze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie hebben op niveau van het stedelijk gebied.
3. Bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling (bvb. aan een verbinding-/steenweg) wordt gezocht naar logische, ruimtelijke herkenbare terreinkenmerken als aanknopingspunt zodat de afbakeningslijn visueel maximaal

herkenbaar is op het terrein. Bij voorbeeld: bebouwing doorsnijden ter hoogte van een dwarsweg, een beekvallei,...

4. Vertrekkend vanuit het uitgangspunt dat de afbakeningslijn van het stedelijk gebied ook maximaal herkenbaar moet zijn op het terrein, is het ook mogelijk een element in het landschap (bomenrij, beek, voetweg, ...) of een uitgebouwd fietspad als grens te stellen.
5. Specifiek voor deze afbakeningsstudie hebben we te maken met desaffectatie delen van het militair domein. We zijn hierbij afhankelijk van de beslissing van de hogere overheid inzake de vrijgave van militaire domeinen en de mogelijke vervolgstappen inzake ruimtelijke ordening en vastgoedbeleid. Concreet worden er binnen deze studie dus enkel de gronden opgenomen die vandaag beschikbaar zijn voor herontwikkeling binnen een civiele context. De scheiding tussen de overblijvende gronden op militair domein bepaald in die zin dus ook op bepaalde plaatsen de grens van het stedelijk gebied.

### 7.3.3 Onderdelen van de afbakeningslijn

De afbakeningslijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten om het geheel hanteerbaar te maken. Per segment wordt gemotiveerd welke -elementen aan de basis liggen voor het voorstel tot afbakening, hoe dit concreet vertaald wordt naar een definitieve vastlegging van de lijn en welke bouwstenen van het kleinstedelijk gebied binnen de lijn liggen. De basis waarvan vertrokken wordt is uiteraard de reeds bestaande voorstudie waaruit een hypothese van afbakening naar voor kwam maar er worden diverse correcties doorgevoerd.

We beschrijven de verschillende segmenten van de afbakeningslijn van het KSG Leopoldsborg in wijzerszin, beginnende in het noorden zoals ook weergegeven op de kaarten.

#### 1. Kerkhovenweg – Koningin Louisa-Marialaan

De lijn wordt bepaald door de grens tussen het militair domein en de burgerlijke kern en volgt het westplan. De Kerkhovenweg en de Koningin Louisa-Marialaan vormen de grens. Uitzondering is het bouwblok tussen de Michellaan en de Bernheimlaan. Dit gebied is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en huisvest de Technische Dienst van de gemeente. Het zuidelijk deel van Strooiendorp, de sportzone aan de Generaal De Krahestraat en het centrum van Leopoldsborg vallen in het kleinstedelijk gebied. Voor de herbestemming van de kwartieren Moorslede en Ijzer zal een provinciale procedure gestart worden, onafhankelijk van het afbakeningsproces. Deze zones vallen dus buiten het stedelijk gebied.

#### 2. Reigersvliet

De lijn wordt bepaald door het voormalig militair gebied "Reigersvliet" waardoor integratie van dat gedeelte militair domein in stedelijk gebied mogelijk wordt. T.o.v. de voorstudie van de afbakening KSG Leopoldsborg wordt er dus een grenscorrectie doorgevoerd, zodat "4RCI" eveneens opgenomen wordt. Hier is de grens van deelplan 6a en 6b tevens de grens van het stedelijk gebied.

In tegenstelling tot de voorstudie wordt het Koninklijk Park en de militaire woonwijk niet meer opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. De lijn sluit ten zuiden van het militair domein aan op de Eenenslaan.

Een belangrijke reden voor deze grenswijziging is het vogelrichtlijngedebied, dat zich uitstrekt over het militair domein en de vallei van de Zwarte Beek. Dit gebied fungeert als contour voor de gewenste afbakening van het stedelijk gebied en bepaalt dus een groot deel van de oostelijke grens. Daarbij komt dat vandaag enkel de gronden die aan het militair domein onttrokken worden kunnen opgenomen worden binnen het stedelijk gebied. De beslissing tot desaffectatie bepaalt in deze zin de grenslijn.

De bestaande militaire wijk met logementen langs de Delannoyleaan moet blijven bestaan voor militaire doeleinden. Deze gronden worden niet vrijgegeven en kunnen derhalve niet opgenomen worden binnen stedelijk gebied.

### 3. Boskant / Grootdonk

De grens ter hoogte van Boskant in het uiterste zuiden van het KSG wordt hoofdzakelijk bepaald door de open ruimte. De vallei van de Grote Beek is grensstellend vanuit open ruimte. Het woonlint langs de Boskantstraat vertoont geen stedelijke kenmerken en ligt in het buitengebied. Verder noordwaarts wordt de grens eveneens hoofdzakelijk bepaald vanuit de open ruimte in de omgeving van Grootdonk en Molenberg.

Het woonuitbreidingsgebied tussen de Eenenslaan en de Boskantstraat wordt opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. Hier zijn er potenties voor stedelijke ontwikkelingen gelet op de ontwikkeling binnen Reigersvliet. Bijkomende woonontwikkelingen zijn via de Delannoyleaan rechtstreeks verbonden met het centrum van Leopoldsborg en met het militair domein. Het waterzuiveringsstation aan de Heppenstraat valt eveneens binnen het kleinstedelijk gebied. Het segment eindigt aan de spoorweg van Diest naar Mol. Parallel met deze spoorweg wordt de noodzakelijke ruimte voorzien voor ontsluiting van Reigersvliet.

### 4. Molenberg

Vanaf de spoorweg wordt de woonwijk tot aan de Diestersteenweg opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied, inclusief het woonuitbreidingsgebied langs de Craenenhoefweg.

De afbakeningslijn doorsnijdt de Leopoldsborgsesteenweg ter hoogte van de Craenenhoefweg. Dit is duidelijk het punt van overgang tussen de steenweg als multifunctionele as gekoppeld aan het centrum van Leopoldsborg en een zone met minder stedelijke dynamiek richting Heppen. Parallel met deze spoorweg wordt de noodzakelijke ruimte voorzien voor ontsluiting van Reigersvliet.

### 5. Het Geleeg

Het Geleeg is een uitgestrekt aaneengesloten woongebied met een basisaanbod aan lokale handel en dienstenfuncties. Aan de Atheneumstraat situeert zich een groot scholencomplex. Via tunnels onder de spoorweg is deze wijk rechtstreeks verbonden met het centrum van Leopoldsborg. In deze zone situeren zich tevens een aantal kleinere te ontwikkelen binnengebieden.

De Acacialaan en Kanaalstraat vormen de westelijke grenzen van het kleinstedelijk gebied. De kanaalstraat vormt een duidelijke grens tot aan de spoorweg. Ruimtelijk sluit de KMO-zone (deelplan 7) aan op de bebouwing in het Geleeg.

De wijk het Geleeg, inclusief de grote woonuitbreidingsgebieden langs de Olmenweg en de Tunnelstraat (E11 en E12), worden opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied.

De bedrijventerreinen tussen de Tunnelstraat en de spoorweg en de rond het kanaal liggen in het kleinstedelijk gebied, evenals de woonstrook tussen de spoorweg en de N18, ten oosten van de Kanaalstraat.

### 6. Spoorweg – N18 - kanaalkom

In de omgeving van de infrastructuurenbundel spoorweg-N18-kanaal worden de bestaande bedrijvzones en de strategische locatie aan de kanaalkom opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. De bedrijvzones kennen een gemengd karakter, doch de bedrijvigheid is eerder lokaal van aard.

De kanaalkom is een strategisch project voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Door de invulling van het woonuitbreidingsgebied langs het kanaal, zullen de bedrijvzones aan weerszijden van het kanaal ruimtelijk aansluiten bij de rest van het kleinstedelijk gebied. Via de Lidostraat en de Nicolaylaan is er een vlotte verbinding mogelijk met het station en het centrum.

De lijn wordt bepaald door de Antwerpsesteenweg (N18), de grens van de KMO zone en de Lidostraat.

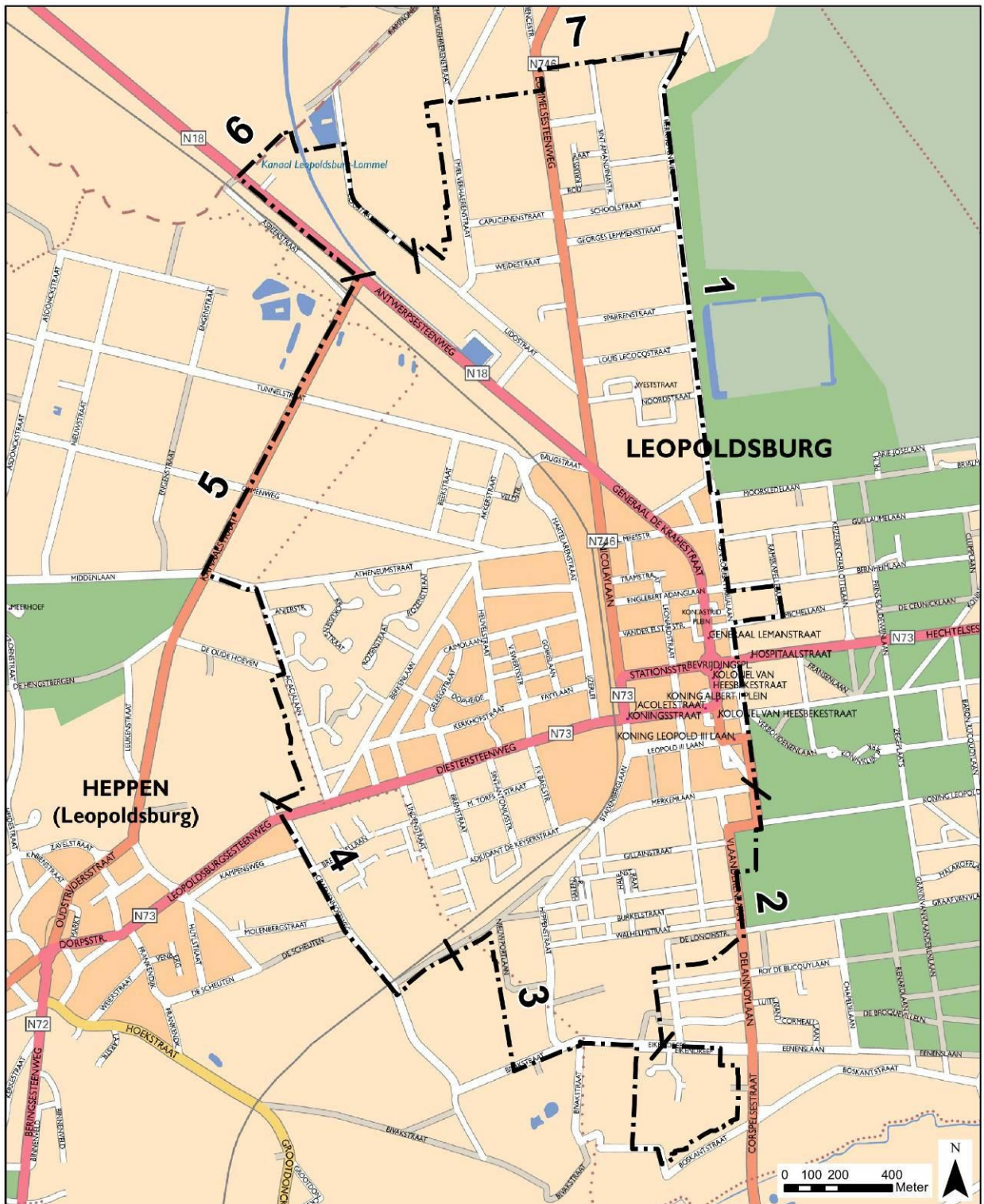
De visvijvers Lido en de woonstrook tussen de spoorweg en de N18, ten westen van de Kanaalstraat (landelijk woongebied) vallen buiten het kleinstedelijk gebied aangezien deze aansluiten op de open ruimte.

## 7. Strooiendorp

Het zuidelijke deel van Strooiendorp wordt opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. De zone ten westen van de Lommelsesteenweg sluit ruimtelijk aan bij de strategische locatie aan de kanaalkom, het deel ten oosten van de Lommelsesteenweg bij het centrum van Leopoldsburg. In beide zones zijn er verdichtingsmogelijkheden. Langs de Lommelsesteenweg bevinden zich een aantal bovenlokale commerciële functies.


Ten westen van de Lommelsesteenweg wordt het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied A12 opgenomen in het kleinstedelijk gebied omwille van zijn aansluiting bij de morfologisch stedelijke kern. De sportinfrastructuur wordt omwille van zijn ligging aansluitend bij de bebouwde zone mee opgenomen. Het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied A12 is verder verwijderd van het centrum, sluit eerder aan bij het buitengebied met duidelijke openruimte kenmerken en wordt dan ook niet opgenomen (zie ook voorstudie afbakening KSG Leopoldsburg).

Ten oosten van de Lommelsesteenweg is de noordelijke grens van het woongebied de begrenzing van het kleinstedelijk gebied (ter hoogte van de knik in de Kerkhovenweg). De grens wordt gelegd op een bestaande voetweg. Hier situeert zich de overgang tussen de dichter bebouwde ruimte aansluitend aan het centrum en de overgang naar de open ruimte richting Balen en Kerkhoven.



**Legende:**

 Afbakening Kleinstedelijk Gebied

 grens segment

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg**

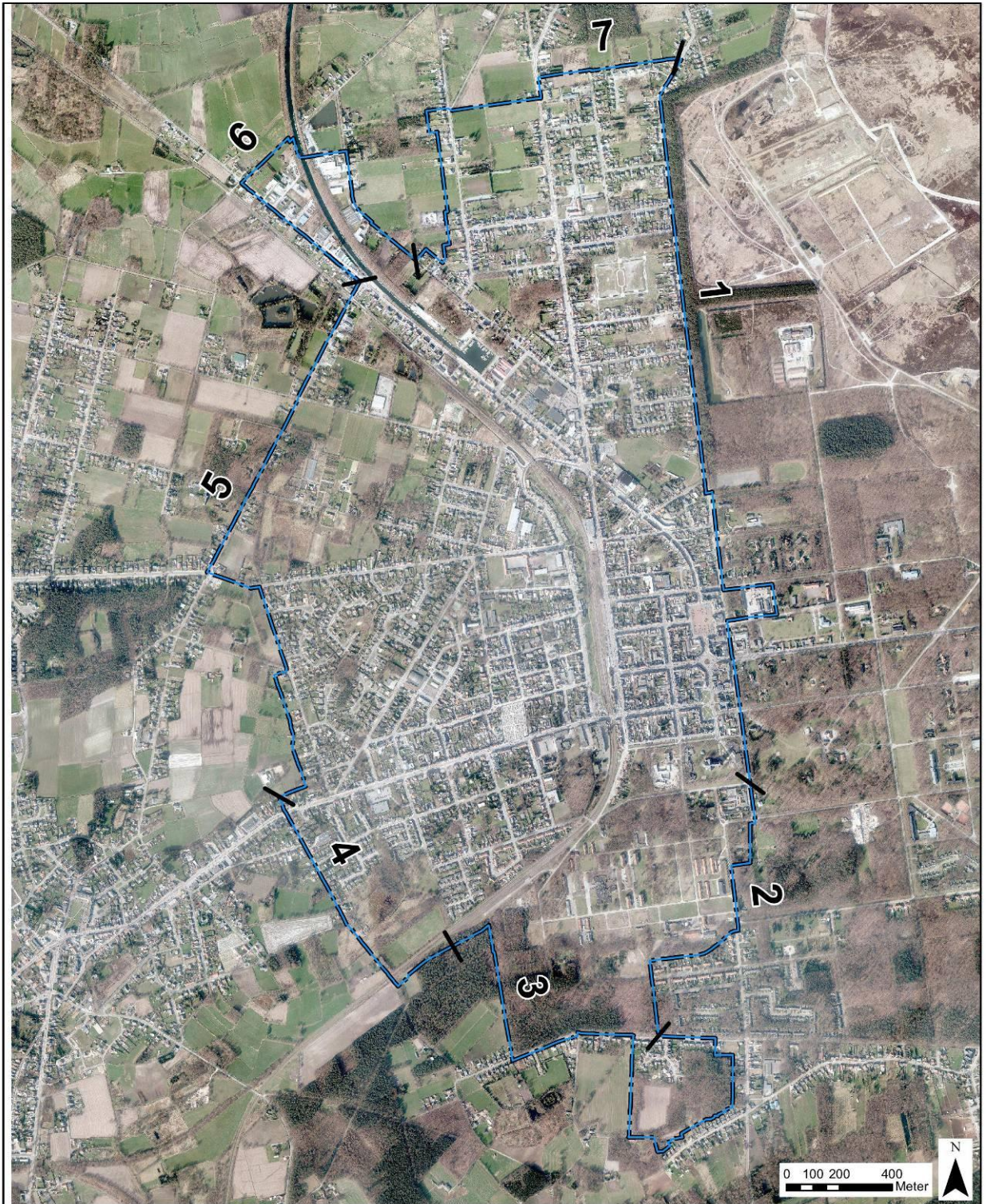
overzicht segmenten op stratenatlas

 Grontmij  
Opdrachtgever: provincie limburg

stratenatlas


© Grontmij Belgium nv. Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

 Afbakening Kleinstedelijk Gebied

 grens segment

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied  
Leopoldsburg**

overzicht segmenten op orthofoto

 Grontmij  
Opdrachtgever: provincie limburg

Orthofoto 's, middenschalig, kleur, prov Limburg, OC GIs Vlaanderen 2012

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden

#### **7.4 Milieutoets**

Omwille van het feit dat de afbakeningslijn een planologische grens is die het resultaat is van een analyse op basis van natuurlijke, economische en fysische structuren en in mindere mate een grenstelling vanuit beleidsbeslissingen, is het afwegen van alternatieven niet van toepassing.

We verwijzen hier naar de voorstudie waar de grenstellende elementen vanuit het buitengebied (natuur, landbouw en landschap) onderzocht werden.

#### **7.5 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

- De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een specifiek stedelijk beleid gevoerd wordt. Deze lijn is bepaald vanuit de globale gewenste ruimtelijke structuur. Ze omvat alle gebieden die tot het stedelijk gebied behoren. Dat zijn zowel de afzonderlijke deelgebieden waarvoor specifieke voorschriften zijn uitgewerkt, als de overige gebieden waarvoor de bepalingen van het gewestplan blijven gelden.
- De inhoudelijke invulling van dit verordenend element steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied is uitgewerkt.

#### **7.6 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften**

De afbakeningslijn is een beleidslijn. De aanduiding van de afbakeningslijn op een grafisch plan houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Dit betekent dat er geen voorschriften worden opgeheven. De bestaande voorschriften van geldend gewestplan, BPA en/of RUP blijven van toepassing.

## 8 Deelplan 2: Stationsomgeving Leopoldsburg

### 8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 8.1.1 *Situering*

Deelplan 2 “stationsomgeving” situeert zich centraal binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. Het station ligt aan de rand van het dichte centrum van Leopoldsburg. De directe omgeving in oostelijke richting kenmerkt zich door de Nicolaylaan en het stationsplein. Deze hangen samen met het centrumgebied via de 6 dwarsstraten van Noord naar Zuid, zijnde de Leonard Meesstraat, Tramstraat, Englebert Adanglaan, Van der Elststraat, Stationsstraat, en Koningsstraat.

#### 8.1.2 *Ruimtelijke context*

De stationsomgeving situeert zich centraal in de hoofdkern van Leopoldsburg en vormt de overgang tussen twee te onderscheiden deelruimten, met name de ‘dubbelkern’ ten oosten en de ‘centrumband’ ten westen. De dubbelkern, gelegen tussen het Militair Kamp en de spoorweg is een grove rechthoek waarvan de westelijke rand samenvalt met de spoorlijn. Het is een strak gepland geheel dat opgebouwd werd rond enkele assen die uitlopen op het station. De bebouwing is uniform en kent een strakke typologie. In dit deel van de hoofdkern ligt het merendeel van handel, diensten en horeca van Leopoldsburg geconcentreerd.

De deelruimte ten westen van de stationsomgeving omvat het Geleeg (overzijde spoorlijn) en kenmerkt zich door het eerder Randstedelijk karakter. Het rechthoekige grid wordt hier nog wel aangehouden, maar minder strak en met een hoekverdraaiing evenwijdig aan de steenweg richting Heppen en Oostham. De bebouwing wordt hier geleidelijk meer onregelmatig en minder dicht bebouwd. Het Geleeg heeft een beperkt functieapparaat: kerk, sporthal, bibliotheek en enkele winkels. De wijk is via tunnels onder de spoorweg verbonden met het centrum van Leopoldsburg. De meest zuidelijke tunnel ter hoogte van de Diestersesteenweg werd gesupprimeerd omwille van te hoge renovatiekosten.

#### 8.1.3 *Bestaande feitelijke toestand*

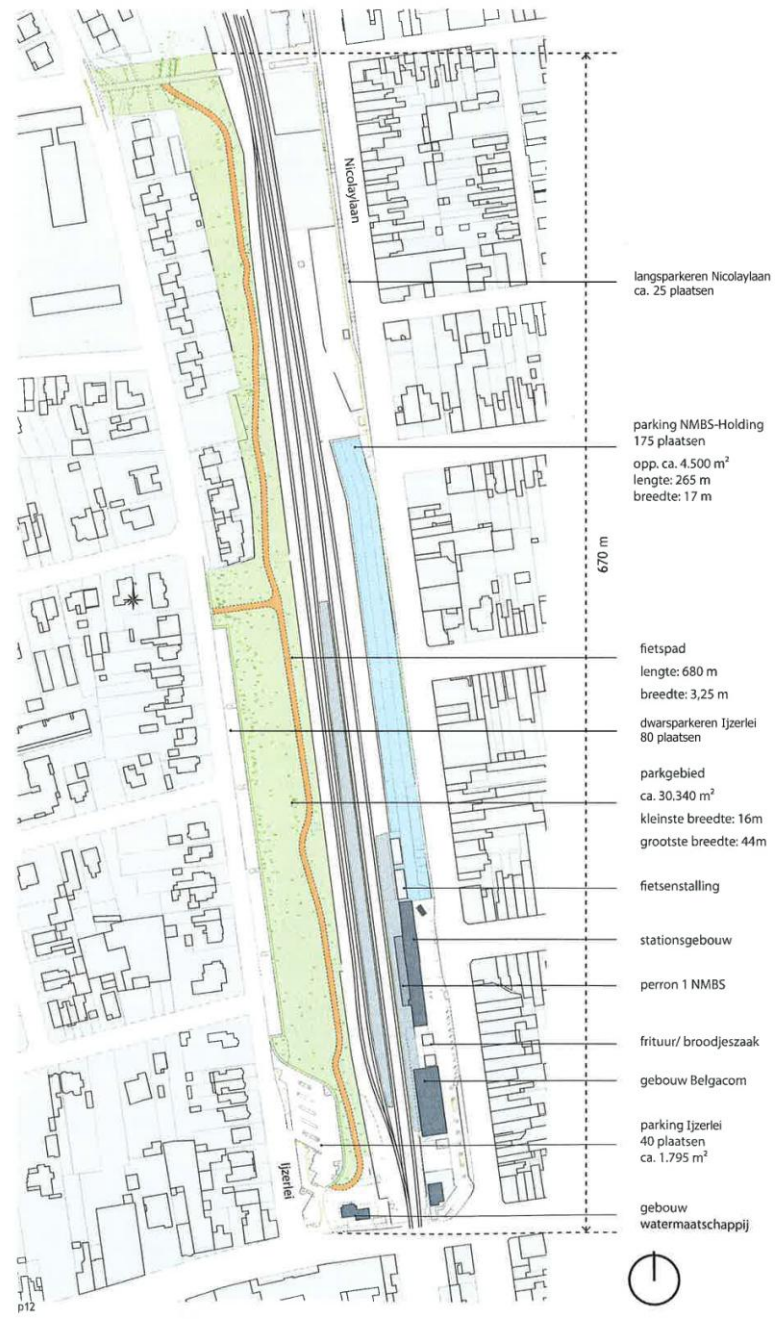
De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage. (orthofooto, topografische kaart, stratenatlas)

De deelzone stationsomgeving is circa 6ha (waarvan 4,5 ha ontwikkelbare grond) groot en wordt aan oostelijke zijde begrensd door de Nicolaylaan en aan westelijke zijde door de Ijzerlei. De Diestersesteenweg vormt de zuidelijke grens, en de tunnel onder de spoorweg – in het verlengde van de Atheneumstraat (west) en Leonard Meersstraat (oost) vormt de noordelijke grens.

De zone grenzend aan de Nicolaylaan doet vandaag dienst als pendelparking. Er zijn circa 175 parkeerplaatsen. De zone tussen spoorweg en Ijzerlei is grotendeels een groene parkzone. Binnen deze parkzone is een fiets- en wandelpad ingericht (noord-zuid).

Naast de pendelparking kan er ook nog geparkeerd worden langs de Ijzerlei en de Nicolaystraat. Langs de Ijzerlei bevinden zich 80 dwarse parkeerplaatsen en de parking Ijzerlei met nog 40 parkeerplaatsen. Langs de Nicolaylaan bevinden zich een 25-tal parkeerplaatsen.

Het stationsgebouw zelf situeert zich aan de oostelijke zijde van de sporen, in het zuidelijk deel van het plangebied, in het verlengde van de Stationstraat (zijstraat Nicolaylaan).



Spoorwegstation



Parkeerzone en braakliggend terrein langs Nicolaylaan



Parkzone langs IJzerlei

Bron: Eurostation – eigen bewerking

### 8.1.4 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen - woongebied - overdruk spoorlijn
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Het BPA De Fourage ligt op enige afstand ten zuiden van het deelplan
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	- Binnen het gebied is het station als monument aangeduid en als bouwkundig erfgoed opgenomen. (OL001298)
Landschap	- Het spoorwegstation is aangeduid als puntrelict (code: P70132). - Het Kamp van Beverlo is aangeduid als relictzone. (R70020) - De zone valt deels binnen het Traditionele Landschap "Limburgs heide- en bosgebied".(340040)
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngedebied	Ten oosten van het centrum (niet grenzend aan plangebied) ligt het Vogelrichtlijngedebied "Militair domein en de vallei van de Zwarte Beek" (BE2218311)
Habitatrichtlijngedebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen

## 8.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 8.2.1 Randvoorwaarden vanuit bestaande ruimtelijke en fysische structuur

Het plangebied zelf ligt niet in een speciale beschermingszone. Doorheen het plangebied lopen geen waterlopen en legt de fysische structuur geen speciale randvoorwaarden op aan de ontwikkeling.

Het plangebied is volledig gelegen in een centrumomgeving. Op niveau van het deelgebied moeten we rekening houden met het bestaande woonlint langs de Martelarenstraat dat grenst aan de nieuwe ontwikkeling. Het deelgebied bestaat dus uit een versnipperde zone tussen de bebouwing langs Martelarenstraat/IJzerlei en Nicolaylaan, doorsneden door de spoorlijn, met een braakliggende zone in het noordoosten. De relatie tussen beide stadsdelen is door de ligging van de spoorlijn vandaag beperkt. Realisatie van het deelgebied zal de relatie tussen de stadsdelen langs beide zijden van de spoorlijn versterken.

Het deelplan heeft een zeer strategische ligging binnen de centrumomgeving. Het plangebied biedt kansen voor een kwalitatieve, gedifferentieerde stedelijke woonomgeving, aansluitend bij een kwalitatieve omgeving (nabijheid voorzieningen, goede bereikbaarheid openbaar vervoer, beschikbaarheid stedelijk groen). Indien de benodigde ruimte voor de spoorlijn vermindert (door bv opheffen van een parallel spoor) zal nog meer ruimte beschikbaar komen.

Verder is er het station als beschermd monument dat op een goede manier moet passen binnen de gehele ontwikkeling. Het gebouw moet behouden blijven en duurzaam verankerd worden binnen de vernieuwde stationsomgeving.

## 8.2.2 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<u>Mobiliteit:</u> - Voorzien van voldoende parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers op eigen terrein. Dubbelgebruik moet het totale aantal parkeerplaatsen inperken.	- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften
<u>Geluid:</u> - Bijkomende isolatie opleggen langs Nicolaylaan - afschermen laad –en losplaats	- in de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat uit het inrichtingsplan moet blijken op welke manier hier een oplossing zal gegeven worden bij de uitwerking van de gebouwen. - in de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat laad-en losactiviteiten maximaal afgeschermd moeten worden van de woonontwikkeling
<u>Bodem:</u> - Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden	- Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.
<u>Water:</u> - beperken van invloedssfeer bemaling  - Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. - Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.
<u>Fauna en flora:</u> - Natuurvriendelijke inrichting van de parkzone Ijzerpark met maximaal behoud van de huidige natuurwaarden.	- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u> - Behoud van puntrelict – beschermd monument en integratie in ontwerp stationsomgeving. - maximaal behoud van groenelementen.	- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Mens:</u> - Ruimte voor gemeenschappelijk groen. - Zuinig ruimtegebruik.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

## 8.2.3 Visie

**Intentieovereenkomst tussen Leopoldsburg en NMBS-Holding**

Voor de ontwikkeling van de terreinen aan de Nicolaylaan en de Ijzerlei (exclusief sporen) in de stationsomgeving van Leopoldsburg is een intentieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Leopoldsburg en de NMBS (eigenaar van de gronden aan Nicolaylaan en Ijzerlei).

Hierin verklaren beide partijen dat zij willen samenwerken om de stationsomgeving op korte termijn te ontwikkelen, aansluitend op de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het project behelst een valorisatie en herwaardering van de terreinen om deze een volwaardige stedenbouwkundige en architecturale invulling te geven die als hefboom geldt voor de globale herontwikkeling van de stationsomgeving van Leopoldsburg. Doelstelling is de ruimte op deze strategische locatie intensiever te benutten.

Een project rond wonen, diensten en eventueel beperkte kantoorontwikkeling kan “de brug” maken tussen de bebouwing van het centrum en het deel van het kleinstedelijk gebied ten westen van de spoorlijn. De stationsomgeving krijgt daarbij een multifunctionele invulling waarbij echter de woonfunctie primeert. Aansluitend bij het centrum is er ruimte voor commerciële functies.

Volgende visie bestaat er op het gebied:

- Het project kadert binnen een ruimere visie die stedelijke verdichting nastreeft rond de stations, middels het aanpassen van de bestaande bebouwing en de realisatie van gemengde nieuwbouw;
- Het inrichtingsconcept voor het projectgebied combineert een publieke parking nabij het centrum en het station met een multifunctioneel programma en een stedelijke residentiële verkaveling.
- Optimaliseren verbindende functie tussen beide delen van kleinstedelijk gebied aan weerszijden van het spoor. Het behouden van voldoende parkeergelegenheid in de stationsomgeving om een gedifferentieerd parkeerbeleid te voeren (parking forenzen, bewoners, kortparkeren bezoekers commercieel centrum). Besprekingen zijn lopende betreffende een verkaveling van gronden aan de Adjutant De Keyserstraat (eigendom van de Broeders van Liefde). In het voorontwerp is de bereikbaarheid van de leslokalen voor de brandweer vanuit de Adjutant De Keyserstraat voorzien. Deze toegangsweg kan dan eventueel later ook de toegang zijn voor een leerkrachtenparking op eigen terrein.
- Het station als multimodaal knooppunt voor het kleinstedelijk gebied en voor de regio,

#### **Zone ten noorden van het station, langs de Nicolaylaan (huidige parking):**

- Uitbouw van een stedelijk woonproject op de huidige publieke parking ten noorden van het station met:
  - o parking voor bewoners en voor treinreizigers en forenzen;
  - o stedelijke woonfuncties voor specifieke doelgroepen;
  - o beperkte mogelijkheden voor diensten en kantoren.
- Kleinhandel, horeca en diensten verweven met de woonfunctie, kleinschalige kantoren voor overheid en privé;
- Geen continu volume, maar regelmatige doorkijken op het park achter de spoorlijn.
- De Nicolaylaan ondergaat daarbij een interessante ruimtelijke upgrading.

#### **Zone tussen spoor en IJzerlei:**

- Deze zone wordt ontwikkeld als een parkzone waar natuurontwikkeling samengaat met een sociale en verbindende functie. Een nieuwe voetgangersbrug over de spoorlijn kan een belangrijk structureel element zijn in deze zone.
- De noordelijke onderdoorgang onder het spoor wordt heringericht tot een herkenbare en veilige verbinding tussen beide spoorzijden. De zuidelijke onderdoorgang ter hoogte van de overweg wordt gesupprimeerd;
- In deze zone worden aansluitend op de IJzerlei een aantal urban villa's als woon- en bebouwingstypologie vooropgesteld. Deze urban villa's hebben zicht op het park aan het spoor en hebben private buitenruimte. Ze vormen een overgang naar de bebouwing van Het Geleeg, waar een lagere dichtheid is.
- Tussen de urban villa's wordt het park doorgetrokken tot aan de IJzerlei.

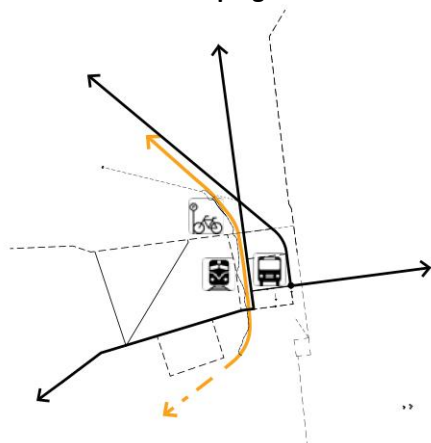
De intentieovereenkomst regelt de samenwerking tussen partners en de modaliteiten ervan. Het projectgebied zal op deze manier ontwikkeld worden aan de hand van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.



#### 8.2.4 Ruimtelijke concepten

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het stationsgebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen. Verschillende publieke en private programma's maken hiervan deel uit (woonfuncties, parkstrip, gemengde ontwikkeling, parkeerplaatsen, behoefteprogramma NMBS, etc.). Deze krachtlijnen werden uitgewerkt in het kader van de voorbereidende studie in overleg met de gemeente Leopoldsburg en NMBS (bron Eurostation).

##### Kwalitatieve verknoping OV



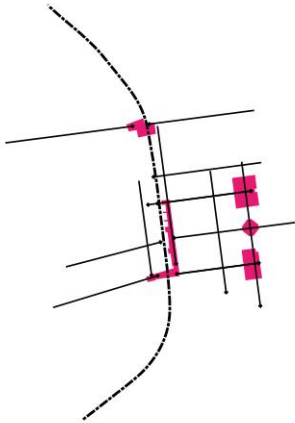
Ontwikkeling verankeren in netwerk van openbaar vervoer op maat van de inwoners van Leopoldsburg, de Limburgers en de bezoekers.

##### Groene dooradering



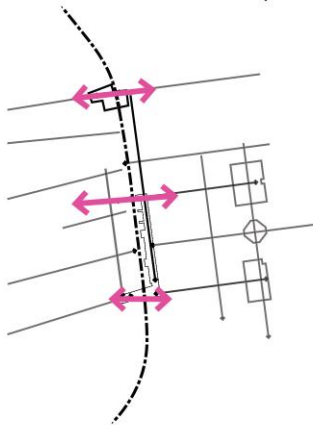
De zone tussen het spoor en de IJzerlei ontwikkelen als een parkzone waar natuur-ontwikkeling samengaat met een sociale en verbindende functie. De doortrekking van het fietspad langs het spoor past binnen deze opzet. In Noordelijke richting stopt het fietspad momenteel aan de Tunnelstraat. Deze wordt mogelijk verder uitgebouwd tot een bovenlokale fietsostrade. Dat draagt ook bij tot de verdere uitbouw van het toeristisch netwerk.

**Samenhang publieke ruimte centrumgebied**



Afstemming van stationsplein en parkgebied t.a.v. omliggende pleinen. Relatie met het stationsplein als volwaardige publieke plek, naast het Koning Albert I plein, het koningin Astridplein en de rotonde aan het Vrijheidsplein.

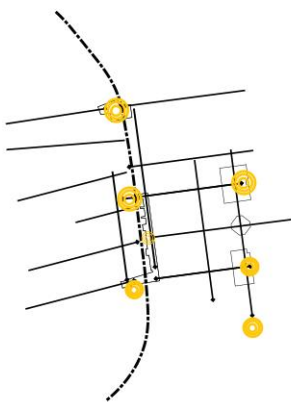
**Verweving centrum en wijk 'Geleeg'**



Doelstelling is de samenhang tussen de beide delen van het kleinstedelijk gebied aan weerszijden van de spoorlijn te versterken, middels ondermeer een nieuwe voetgangersverbinding tussen beide spoorzijden.

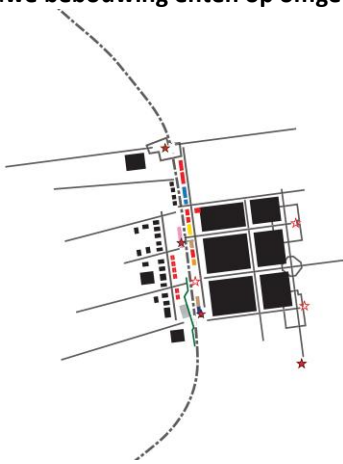
De noordelijke onderdoorgang wordt heringericht tot een herkenbare, veilige en structurerende voetgangerspassage. Deze kan worden opgefrist en landschappelijk ingebed in het park. Ook aan de Nicolaylaan kan de helling worden herbekeken en geïntegreerd in een nieuwe publieke ruimte.

**Nieuwe centraliteiten en dynamiek**



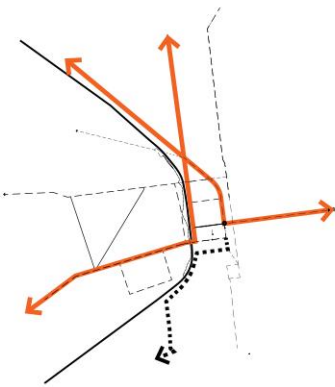
Het project beoogt de verdichting en gebiedsversterking van Leopoldsburg, waarbij ook het voorzieningenniveau wordt uitgebouwd. Naast stedelijke woonfuncties voor specifieke doelgroepen (appartementen, lofts met uitzicht op het park, urban villa's voor starters, jonge gezinnen en senioren), wordt ook ingezet op het creëren van ondernemingskansen en werkruimten in de stationsomgeving, voor bijvoorbeeld professionele dienstverlening of commerciële activiteit.

**Nieuwe bebouwing enten op omgeving**



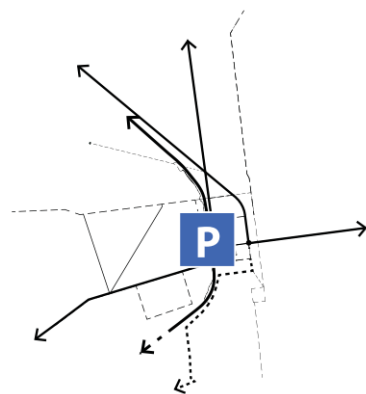
De ontwikkeling streeft een verdichting na van het gebied, met efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Nieuwe bouwhoogtes zijn gemiddeld 3,5 bouwlagen (kroonlijst op 10,5m en dak op 15m), terwijl op de hoeken of op andere strategische locaties in het projectgebied accenten kunnen geplaatst worden met hogere bebouwing, voor zover verantwoord. Langs de Nicolaylaan wordt geen continu bouwvolume vooropgesteld, maar worden regelmatige doorkijken verwacht op het park achter de spoorlijn. De zichtassen vanuit het dambordpatroon worden doorgetrokken naar de overzijde.

**Optimale ontsluitingsstructuur**



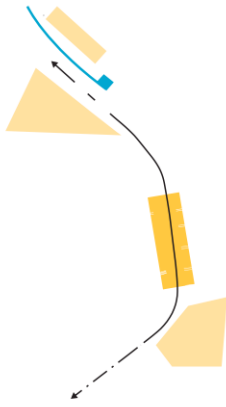
Bereikbaarheid van de nieuwe programma's en parking(s) garanderen, in afstemming met de opmaak van het nieuwe mobiliteitsplan voor Leopoldsburg.

**Geïntegreerd parkeersysteem**



Meervoudig gebruik van de parking, om gedifferentieerd parkeerbeleid te kunnen voeren (parking reizigers, kortparkeren bezoekers commercieel centrum, parking bewoners).

### Hefboom voor ruimere ontwikkelingen



Naast de directe stationsomgeving zijn er verschillende gebieden in ontwikkeling, gelegen in nabijheid van het spoor.

## 8.2.5 Mogelijke inrichtingsschets

Onderstaande figuur is een structuurschets voor de stationsomgeving, met aanduiding van bestaande en potentiële bebouwingsstructuur (licht- en donkergrijs), bakens en centraliteiten (ster), aswerking centrumgebied & het Geleeg, en de parkstrip (groen).



Bron Eurostation

### 8.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen:

- De bestaande zone voor openbaar nut volgens het gewestplan wordt omgezet naar stedelijk woongebied en zone voor infrastructuur. Verweven met de woonfunctie is er plaats voor kleinhandel, horeca en diensten.
- Het deelplan wordt gedeeltelijk ontwikkeld in functie van wonen aan een stedelijke woondichtheid van 40 woningen/hectare. Door een doordachte footprint van gebouwen wordt een monoliete wand vermeden en blijven zichtassen mogelijk.
- Voorzien van voldoende ruimte voor spoorinfrastructuur gekoppeld aan het station als openbaarvervoersknooppunt.
- Ontwikkeling en behoud parkzone tussen spoor en IJzerlei als natuurlijke verbindende functie.
- Behoud van de fietsverbinding doorheen het parkgebied.
- Het garanderen van dwarse verbindingen voor zwakke weggebruikers. Concreet dient 1 nieuwe ongelijkvloerse verbinding gerealiseerd te worden doorheen het deelplan.
- Voorzien van voldoende parkeermogelijkheden waarbij dubbelgebruik het totale aantal parkeerplaatsen moet inperken.
- Voorzien van geluidsisolatie in functie van de woonkwaliteit.
- Behoud van stationsgebouw en integratie binnen ontwerp.

### 8.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 8.5 Ruimtebalans

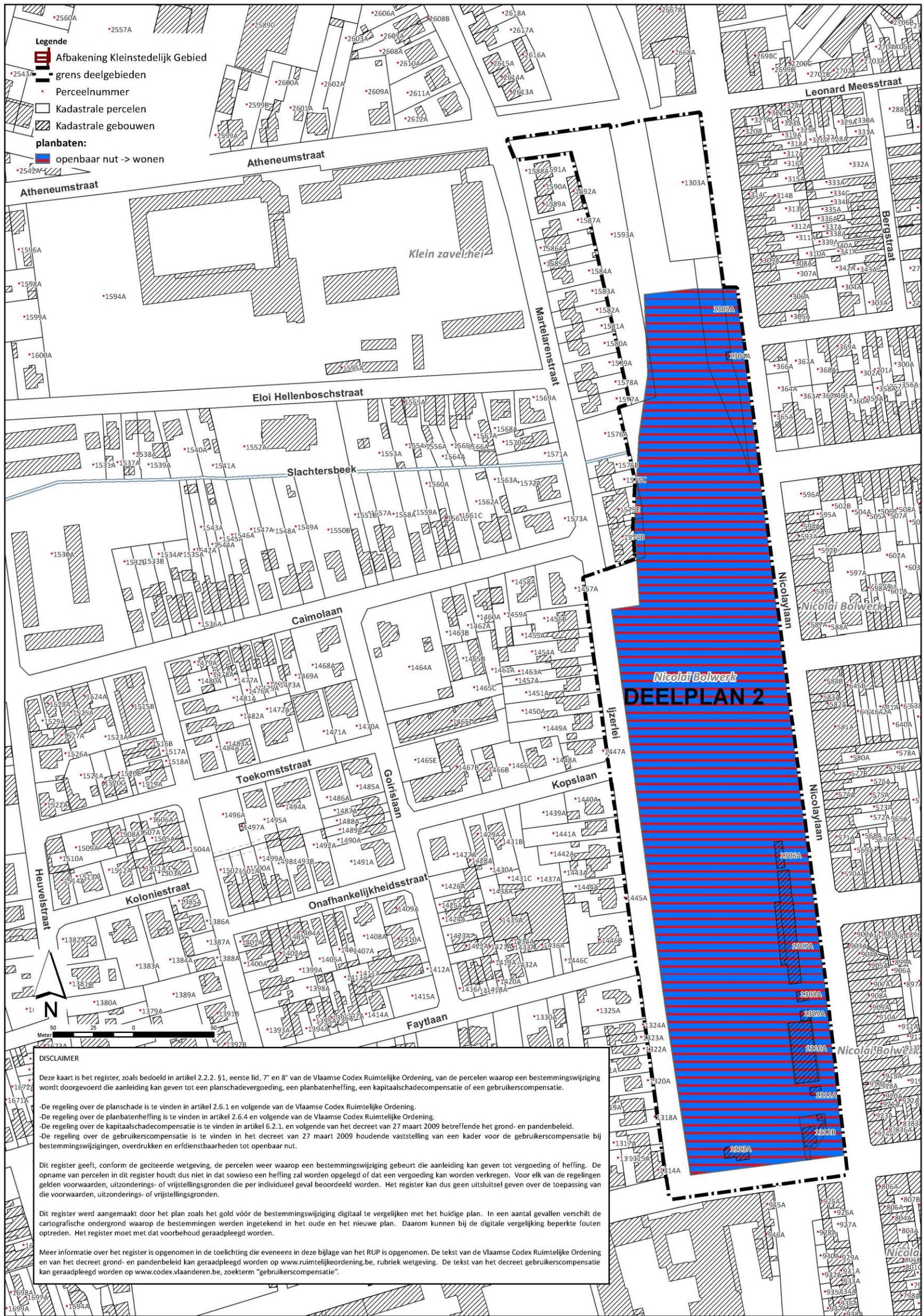
BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woongebied	11039	
stedelijk woongebied (SW)		59595
OPENBAAR NUT		
gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	55053	
LIJNINFRASTRUCTUUR		
zone voor openbare wegenis		6497
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>66092 m<sup>2</sup></b>	<b>66092 m<sup>2</sup></b>

## 8.6 Planbaten/planschade

### REGISTER DEELPLAN 2

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
71034A1305/00A000	12a 68ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1309/00A000	42ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1313/00A000	96ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1593/00A000	1a 18ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1574/00B000	1a 34ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1307/00A000	6a 85ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1308/00A000	44ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1575/00C000	1ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1304/00A000	15ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1310/00A000	5a 87ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1306/00A000	83ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1575/00E000	66ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1312/00B000	3a 04ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen
71034A1311/00A000	35ca	gemeenschapsvoorzieningen	wonen

0ha 34a 78ca





## 9 Deelplan 3: omzetting woonuitbreidingsgebied E11 naar stedelijk woongebied

### 9.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 9.1.1 Situering

Deelplan 3 bevindt zich aan de rand van de westelijke zone van het kleinstedelijk gebied. De westelijke grens wordt gevormd door de bebouwing die gelegen is langs de Kanaalstraat. In het noorden grenst de deelzone aan deelzone 7 die samenvalt met de Tunnelstraat.



### 9.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - woonuitbreidingsgebied - woongebied
Gewestelijk RUP	geen
Provinciaal RUP	geen
BPA	geen
Gemeentelijk RUP	geen
Beschermd monument	geen
Beschermd landschap	Traditioneel landschap Limburgse heide- en bosgebied.
Beschermd dorpsgezicht	geen
Beschermd stadsgezicht	geen
Vogelrichtlijng gebied	geen
Habitatrichtlijng gebied	geen
Gebieden van het VEN/IVON	geen
Natuurreservaten	geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atheneumstraat (9 loten) d.d. 15/06/1982 – nr. arohm 7101 V 82/4 - nr. gemeente 874.2-13/1982</li><li>• Kanaalstraat (2 loten) d.d. 21/09/2004 – nr. arohm 7101 V 04-0007 V 01 – nr. gemeente 874.2-14/2004</li><li>• Kanaalstraat (3 loten) d.d. 18/02/2011 – geen nr. arohm - nr gemeente 874.2-13/2010</li><li>• Kanaalstraat (3 loten) d.d. 22/07/2011 – geen nr. arohm - nr. gemeente 874.2-7/2011</li><li>• Olmenweg (3 loten) d.d. 28/03/1974 – nr. arohm 7101 V 109 - nr. gemeente 874.2-120/1973 + wijziging – nr. gemeente 1/2007</li><li>• Olmenweg (2 loten) d.d. 28/04/2014 – geen nr arohm - nr. gemeente 874.2-18/2013</li><li>• Olmenweg (4 loten) d.d. 31/01/1989 – nr. arohm 7101 V 88/10 – nr. gemeente 874.2-20/1988 + wijziging d.d. 17/08/2007– nr. gemeente 874.2-1/2006</li><li>• Tunnelstraat (3 loten) d.d. 22/10/1991 – nr arohm 7101 V 91/06 – nr. gemeente 874.2-7/1991</li><li>• Kanaalstraat-Olmenweg (5 loten) d.d. 15/06/2012 – geen nr arohm -nr. gemeente 874.2-2/2012</li></ul>

### 9.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage. (orthofo-to, topografische kaart, stratenatlas)

Deelplan 3 vormt een ingesloten gebied omgeven door verschillende grotere infrastructuur. Ten noorden en oosten van het deelplan loopt de spoorweg, met noordelijk aansluitend het kanaal. Tussen het deelplan en de sporen loopt de vallei van de Asdonkbeek in oost-westwaartse richting.

Deelplan 3 is circa 17 ha groot (grafisch gemeten) en ligt ingesloten tussen de Tunnelstraat (noord) en de Olmenweg (zuid). De bebouwing langs de Kanaalstraat vormt de westelijke grens. De bebouwing langs de Beekstraat vormt de oostelijke grens. De directe omgeving wordt gekenmerkt door afwisselend bebouwde en onbebouwde ruimte maar de aanwezige bebouwing bestaat uit residentiële woningen op veelal ruime percelen in open bebouwing. De deelzone sluit via de Olmenweg en de dichter bebouwde wijk aan op de Atheneumstraat met stedelijke functies. Ten zuiden van het deelplan werd reeds een eventueel voorstel van ontwikkeling uitgewerkt. Mogelijk kunnen verbindingen voor langzaam verkeer verder gezet worden waardoor een coherent netwerk kan ontstaan.

De rest van het gebied is grotendeels onbebouwd en bestaat uit graslanden en percelen omzoomd met bomenrijen. Enkele zones zijn aangeduid als een complex van biologisch zeer waardevolle en waardevolle elementen. Ten westen grenst het plangebied aan een groenzone met enkele beboste zones die duidelijk tot de open ruimte behoren. Het terrein helt lichtjes af richting Asdonkbeek. De vallei van deze beek ligt ten noorden van het deelplan en wordt verder besproken binnen deelplan 7.

**Percelering**  
**Bebouwing**



**Groenstructuur**  
**Water**  
**Reliëf**



**Bestaande ruimtelijke structuur**



9.1.4 Fotoreportage



Olmenweg



Kwekerij



Residentiële bebouwing



Mogelijke doorgang voor langzaam verkeer



Beekstraat



Residentiële bebouwing Tunnelstraat



Binnengebied



Kanaalstraat

## 9.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 9.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p><u>Mobiliteit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voorzien van minimaal 2 ontsluitingsmogelijkheden (geen sluiproute creëren) weg van het centrum.</li><li>- voorzien van fiets – en voetgangersontsluiting naar de omgeving en het centrum mogelijk in synergie met deelplan 7</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan.</li></ul>
<p><u>Bodem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximaal hergebruik van de teelaarde en onderliggende bodem binnen de deelgebieden en stockage van materieel en gronden zo veel mogelijk op antropogene bodems</li><li>- Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</li><li>- Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.</li></ul>
<p><u>Water:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- beperken van invloedssfeer bemaling</li><li>- Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dit wordt opgenomen de stedenbouwkundige voorschriften.</li><li>- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.</li></ul>
<p><u>Fauna en flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale integratie van de biologisch waardevolle en zeer waardevolle ecotopen en elementen in de te ontwikkelen groene ader van de publieke ruimte</li><li>- Gebruik van aangepaste type verlichting langs de groene aders.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting</li></ul>
<p><u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal behoud van groenelementen.</li><li>- Geleidelijke overgang naar buitengebied.</li><li>- Archeologisch vooronderzoek indien vergraven wordt.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.</li></ul>
<p><u>Mens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Woondichtheden aansluitend op huidige woondichtheden.</li><li>- voldoende openbaar en privégroen.</li><li>- Zuinig ruimtegebruik.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting.</li></ul>

### 9.2.2 *Visie*

Globaal gezien wordt een omvorming van woonuitbreidingsgebied naar stedelijk wonen vooropgesteld en wordt er gestreefd naar een compact, aaneengesloten stedelijk woongebied.

In het GRS<sup>11</sup> wordt een visie vooropgesteld voor de invulling van deelplan 3 (in het GRS respectievelijk aangeduid als WU E11). De ontwikkeling wordt bekeken samen met WU E12 waarvoor vandaag al een mogelijke inrichting vooropgesteld werd. Voor het deelplan zal gewerkt worden met een gradiënt van gebundelde bebouwing in een groene omgeving naar individueel groen in een bebouwde omgeving aansluitend bij de bestaande verkavelingen in het oosten.

Een continue groene centrale ader doorheen het gebied zal fungeren als publieke open ruimte waaraan grotere volumes kunnen worden ingeplant en die tevens voor de verbinding met de open ruimte in het westen zorgt. De ontsluiting voor langzaam verkeer wordt in combinatie met deze open ruimte bekeken en moet gericht zijn op het centrum. De ontwikkeling dient te gebeuren met voldoende garanties voor de realisatie van deze groene open ruimte.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt minimaal via twee verschillende wegen voorzien zonder dat er een doorsnijding van de centrale groene ruimte wenselijk is.

### 9.2.3 *Ruimtelijke concepten*

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het gebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen.

Volgende inrichtingsconcepten worden naar voor gebracht:

---

11 GRS Leopoldsburg, informatief deel, p 39 en verder.

### **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

Minimaal twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer moeten gegarandeerd worden. Het stratenpatroon volgt het orthogonaal grid van de omgeving. Autoverkeer wordt steeds uit de centrale groene ruimte geweerd.



### **Groenstructuur**

Het centrale deel wordt ingericht al groene open ruimte met een oost west padenstructuur.

Binnen deze structuur kan ruimte voor water gecreëerd worden en worden bestaande groenelementen geïntegreerd binnen het geheel.





**Ontsluiting langzaam verkeer**

Voetpaden die starten in de woonomgeving monden uit in de centrale groene ruimte. Via deze groene ruimte wordt er een ontsluiting richting het centrum voorzien.

Dwars door de centrale groene ruimte lopen paden die de verschillende delen met elkaar verbinden en de link met aanpalende ontwikkelingen garanderen.



**Typologie**

De randen van de centrale groene ruimte worden semi-privaat tot privaat ingericht waardoor geclusterde bebouwing (bv. urban villa's) kunnen worden ingeplant. Op deze manier ontstaan eerder diffuse randen waardoor een zekere sociale controle binnen de open ruimte gewaarborgd blijft en de woonkwaliteit verhoogd wordt.

Centraal zijn dus beperkt gestapelde woonvormen wenselijk terwijl langs de randen grondgebonden woningen beter aansluiten bij de bestaande bebouwing.



**Bestaande woonkwaliteit garanderen**

Om de bestaande woonkwaliteit van omgevende bebouwing niet aan te tasten wordt de nieuwe ontwikkeling aangepast uitgewerkt. Er wordt zo veel als mogelijk gewerkt met een 'tuin tegen tuin' principe om zo voldoende afstand en groene ruimte te bewaren.



### 9.2.4 Inrichtingsschets

Onderstaande inrichtingsschets is louter informatief en suggestief.



### 9.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Het bestaande woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan wordt omgezet naar stedelijk woongebied.
- Het deelplan wordt ontwikkeld in functie van wonen aan een woondichtheid van 15 tot 20 woningen/hectare gelet op de ligging. Er moet aangesloten worden op een eerder lage woondichtheid in de omgeving en er is tevens een aanzienlijk deel van de zone die voor groen en publieke ruimte behouden moet blijven.
- Bebouwingstypologie: afwerking langs de randen met grondgebonden woningen en beperkt meergezinswoningen rondom de centrale groene ruimte.

- Bestaande woonkwaliteit en privacy garanderen door tuin tegen tuin principe.
- Minimaal 2 ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer.
- Er dienen ontsluitingen voor langzaam verkeer gecreëerd te worden in de woonomgeving en naar het centrum.
- Verplichte ontwikkeling van centrale groene publieke ruimte met ruimte voor water.
- Fasering opleggen.

#### 9.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

#### 9.5 Ruimtebalans

BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woonuitbreidingsgebied	171594	
woongebied	2388	
stedelijk woongebied (SW)		173982
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>173982 m<sup>2</sup></b>	<b>173982 m<sup>2</sup></b>

#### 9.6 Planbaten/planschade

Binnen dit deelplan zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor planbaten of planschade.

## 10 Deelplan 4: omzetting WU A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied

### 10.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 10.1.1 Situering

Deelplan 4 situeert zich ter hoogte van de noordelijke grens van het kleinstelijk gebied Leopoldsburg, ten westen van de Lommelsesteenweg, ten noorden van het centrum en de kanaalkom.



### 10.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - woonuitbreidingsgebied - woongebied
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Het gebied ligt op de grens van twee Traditionele Landschappen. Het zuidelijk gedeelte valt binnen het Traditionele Landschap "Limburgs heide- en bosgebied", het noordelijk gedeelte valt binnen Traditioneel Landschap "Land van Geel-Mol".
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijng gebied	Geen
Habitatrichtlijng gebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emiel Verhaerenstraat (1 lot) d.d. 18/05/1999 - nr. arohm 7101V99-0003V01 – nr. gemeente 874.2-4/1999</li> <li>• Emiel Verhaerenstraat (4 loten) d.d. 4/09/2009 – nr. arhom 5.00/71034/150.2 – nr. gemeente 874.2-7/2009</li> </ul>

### 10.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (orthofofoto, topografische kaart, stratenatlas).

Deelplan 4 is ca. 10,5 ha groot en wordt begrensd door de bebouwing langs de Lommelsesteenweg (N746), de Capucienstraat, de Emiel Verhaerenstraat en de Guido Gezellestraat. Deelplan 4 sluit ruimtelijk aan bij de zuidelijk gelegen strategische locatie aan de kanaalkom. Langs de Lommelsesteenweg bevinden zich een aantal commerciële functies.

Het gebied is grotendeels onbebouwd en bestaat uit enkele percelen grasland en weides. In de zuidelijke zone bevinden zich twee voetbalvelden (recreatieve activiteit) met toegang vanaf de bestaande wegen.

Strooiendorp is een kleine woonentiteit ten noorden van het centrum van Leopoldsborg, aan de oostelijke zijde van de bocht van het kanaal Leopoldsborg – Lommel. Het omvat een bebouwingsgroep gelegen tussen het kanaal van Beverlo en de grens met Balen. Hier vinden we erg verspreide bebouwing, die dateert van na 1820.<sup>12</sup>

Het omvat een patroon van twee straten, ingepast op het grid van de kern van Leopoldsborg. De straten werden volgens een strak dambordpatroon aangelegd. Met de jaren werden de grote percelen herverkaveld en dwarsstraten aangelegd. Vooral de verlinting langsheen de Lommelsesteenweg is hier bepalend voor het uitzicht, in strak contrast met de eerder open en meer verspreide bebouwingsstructuur van de Kerkhovenweg.<sup>13</sup>

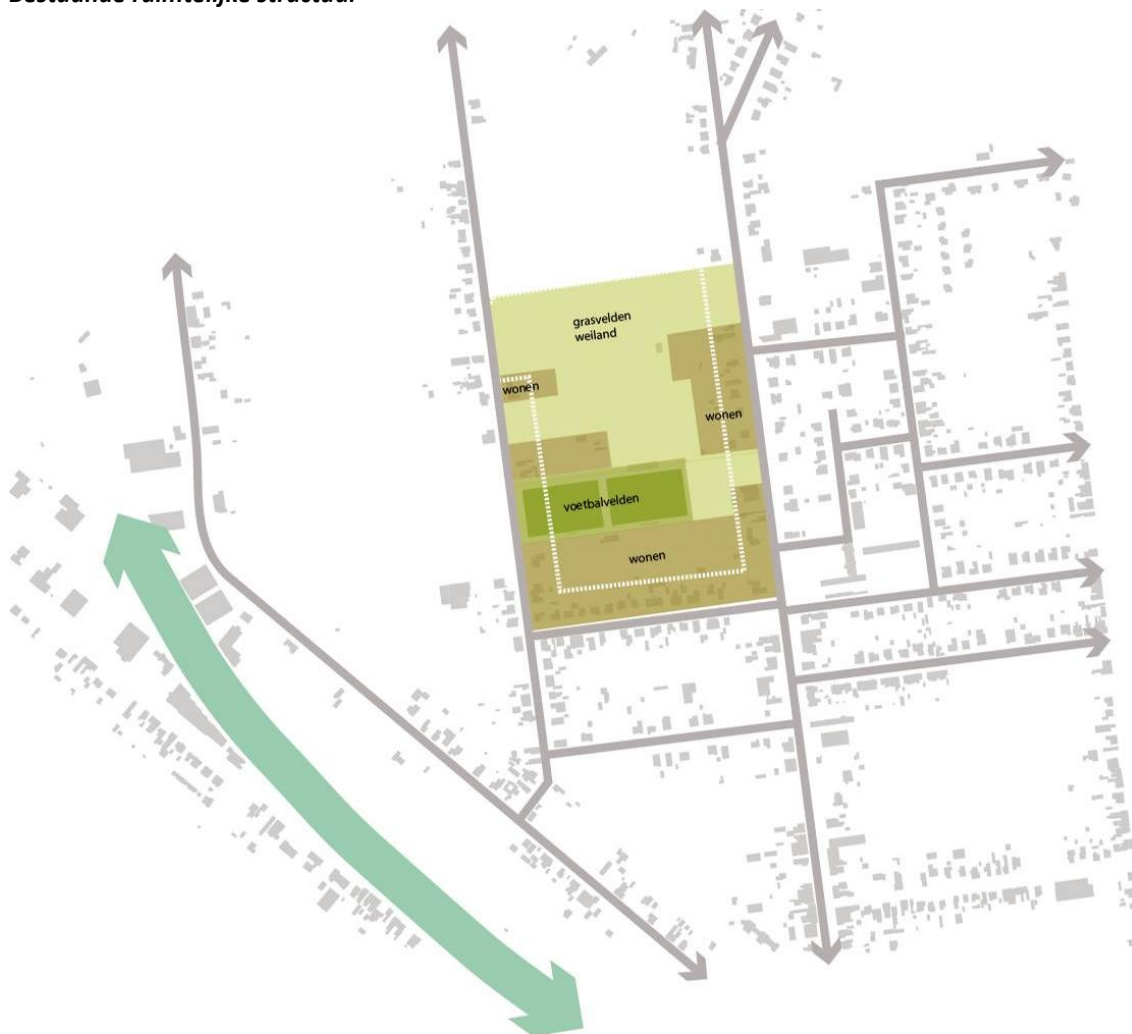
<sup>12</sup> GRS Leopoldsborg, informatief deel, p 79

<sup>13</sup> GRS Leopoldsborg, informatief deel, p 89

**Percelering  
Bebouwing**



**Bestaande ruimtelijke structuur**



10.1.4 Fotoreportage



Doorzicht naar binnengebied



Lommelsesteenweg



Capucienstraat residentiële bebouwing



Emile Verhaerenstraat



Recreatie in binnengebied





## 10.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 10.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<u>Mobiliteit:</u> - Voorzien van minimaal 2 ontsluitingsmogelijkheden (geen sluiproute creëren).	- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Geluid:</u> - Bijkomende isolatie opleggen langs N746	- in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat bijkomende isolatie voor woningen langs de N746 wenselijk is.
<u>Bodem:</u> - maximaal hergebruik van de teelaarde en onderliggende bodem binnen de deelgebieden en stockage van materieel en gronden zo veel mogelijk op antropogene bodems - Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden	- Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.  - Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.
<u>Water:</u> - beperken van invloedssfeer bemaling - Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. - Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.
<u>Fauna en flora:</u> Maximale integratie van de bestaande bomenrijen.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting
<u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u> - Maximaal behoud van groenelementen. - Geleidelijke overgang naar buitengebied. - Archeologisch vooronderzoek indien vergraven wordt.	- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Mens:</u> - Woondichtheden aansluitend op huidige woondichtheden. - voldoende openbaar en privégroen. - Zuinig ruimtegebruik.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting.

### 10.2.2 Visie

Globaal gezien wordt een omvorming van woonuitbreidingsgebied naar woonreservegebied vooropgesteld.

Het doel is om deelplan 4 in eerste instantie vrij te houden van ontwikkelingen, zodat het een reservegebied wordt voor de toekomst. Deze zone ligt aan de rand van het centrum van Leopoldsborg en vormt hierdoor de geschikte plaats als reservegebied. De ontwikkeling van de zone zal pas mogelijk worden na de opmaak van een gemeentelijk RUP waarin de woonbehoefte aangetoond moet worden.

De ontwikkeling dient te gebeuren met voldoende garanties voor het behoud van de bestaande woonkwaliteit van de omliggende woningen. Gelet op de ligging en de omgevende bebouwing zal er aan een

relatief lagere woondichtheid ontwikkeld kunnen worden waardoor eveneens de overgang naar de openruimte buiten het stedelijk gebied beter ingepast kan worden.

Het is de bedoeling om op het niveau van het PRUP slechts beperkte randvoorwaarden op te leggen zodat de echte ontwikkeling en inrichting op een later tijdstip kan uitgewerkt worden. Zo zullen we de noodzakelijke toegangen naar het binnengebied moeten garanderen vanaf de bestaande omliggende wegen. Voor wat betreft de bestaande recreatieve functies worden er mogelijkheden voorzien zodat deze behouden kunnen blijven op het bestaande niveau. Uiteraard zal op het moment van een latere ontwikkeling onderzocht worden of een integratie van de aanwezige sportinfrastructuur mogelijk is of een herlokalisatie dient uitgewerkt te worden.

### 10.2.3 Ruimtelijke concepten

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het gebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen.

Volgende inrichtingsconcepten worden naar voor gebracht:

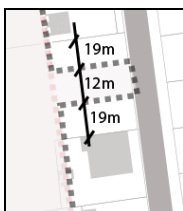
#### **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

Ontsluiting wordt voorzien langs oostelijke en westelijke zijde. Dit is noodzakelijk om de ontwikkelbaarheid op termijn te verzekeren.



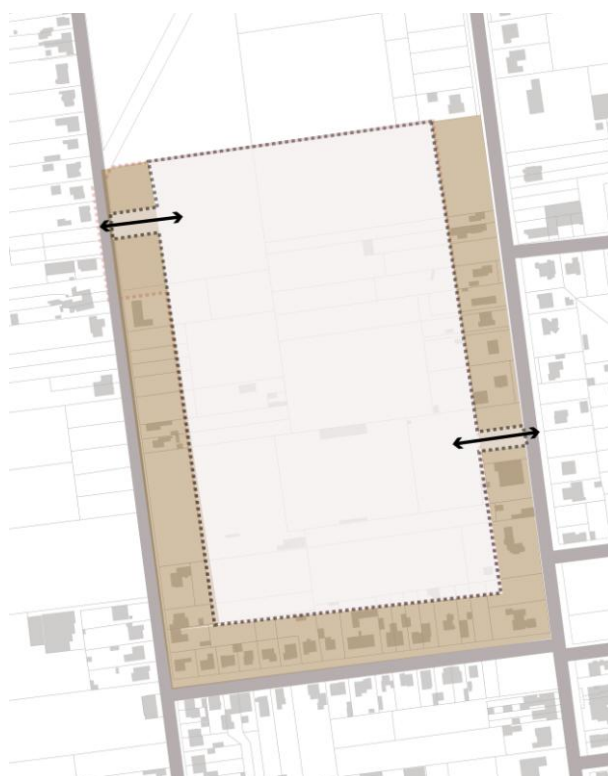
**Uitbreiding plangrens**

Een uitbreiding van de plangrens is noodzakelijk om ontsluiting langs oostelijke zijde mogelijk te maken. We voorzien een uitbreiding tot tegen de Lommelsesteenweg, over een strook met breedte 12m. Dit is de nodige breedte voor de aanleg van een ontsluitingsweg.



**Afwerken woonlint**

De nieuwe ontsluitingsweg langs oostelijke zijde wordt zodanig ingeplant dat langs beide zijden van de weg nog woonontwikkeling mogelijk is (open of halfopen bebouwing). Verder kan het bestaande straatbeeld afgewerkt worden.



### **Behoud van bestaande woonkwaliteit**

Om de bestaande woonkwaliteit van omgevende bebouwing niet aan te tasten wordt de nieuwe ontwikkeling aangepast uitgewerkt. Er wordt zo veel als mogelijk gewerkt met een 'tuin tegen tuin' principe om zo voldoende afstand en groene ruimte te bewaren.



### **Aangepaste typologie en dichtheid**

Gelet op de ligging van het woonreservegebied aan de rand van het stedelijk gebied en de omliggende bebouwing opteren we voor een beperkte woondichtheid tot maximaal 20 woningen per hectare. Deze iets lagere woondichtheid is te verantwoorden gelet op de veel hogere dichtheden binnen andere deelplannen. Het is hier aangewezen om te werken met grondgebonden woningen met beperkte bouwhoogte waardoor de overgang naar het buitengebied gemaakt kan worden.



### 10.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Het bestaande woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan wordt omgezet woonreservegebied en kan pas ontwikkeld worden na een planningsinitiatief door de gemeente en na aantonen van de behoefte.
- Het deelplan wordt toekomstig ontwikkeld in functie van wonen aan een woondichtheid van 15 tot 20 woningen/hectare gelet op de ligging. Er moet aangesloten worden op een eerder lage woondichtheid in de omgeving en er is tevens een aanzienlijk deel van de zone die voor groen en publieke ruimte behouden moet blijven.
- Bebouwingstypologie: afwerking langs de randen en binnengebied met grondgebonden woningen.
- Bestaande woonkwaliteit en privacy garanderen door tuin tegen tuin principe.
- Minimaal 2 ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer.

### 10.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 10.5 Ruimtebalans

BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woonuitbreidingsgebied	105195	
woongebied	529	4699
woonreservegebied (WR)		99687
LIJNINFRASTRUCTUUR		
zone voor wegenis		1338
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>105724 m<sup>2</sup></b>	<b>105724 m<sup>2</sup></b>

### 10.6 Planbaten/planschade

Binnen dit deelplan zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor planbaten of planschade.

# 11 Deelplan 5: gebied Boskant

## 11.1 Bestaande ruimtelijke structuur

### 11.1.1 Situering

Deelplan 5 vormt de meest zuidelijke uitloper van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. De zuidelijke, oostelijke en westelijke grens volgen de afbakeningslijn. Ten noorden van het deelplan ligt deelplan 6a Reigersvliet (Militair kamp).



### 11.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - woonuitbreidingsgebied - de Eikendreef is deels ingekleurd als woongebied met landelijk karakter en deels als woonuitbreidingsgebied
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	
Beschermd landschap	- Het gebied ligt op de grens van twee Traditionele Landschappen. Het noordelijk gedeelte valt binnen het Traditionele Landschap "Limburgs heide- en bosgebied", het zuidelijk gedeelte valt binnen Traditioneel Landschap "Vallei van de Grote Nete". - Het gebied ligt ingesloten tussen de relictzones "Kamp van Beverlo" en "Vallei van de Grote Beek".
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijng gebied	Geen (ten oosten vogelrichtlijng gebied Militair domein en de vallei van de Zwarte Beek)
Habitatrichtlijng gebied	Geen (ten oosten Habitatrichtlijng gebied Vallei- en brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden)
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen

### 11.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (orthofofoto, topografische kaart, stratenatlas).

Deelplan 5 sluit aan bij het oude militaire kamp aan de zuidzijde van het stedelijk gebied. Boskant is het oudste gehucht van Leopoldsburg. Hier, ten zuiden van het infanteriekamp, werden de eerste burgernederzettingen opgericht. Het bestond vooral uit armzalige barakken en cafeetjes. Momenteel is het een woongehucht, onder de vorm van een lineair bebouwd geheel.

Deelplan 5 is ca. 9 ha groot (grafisch gemeten) en wordt begrensd door de bebouwing langs de Eikendreef (noord), de Corpelsestraat (oost), de Boskantstraat (zuid) en de Bivakstraat (west). Het binnengebied is onbebouwd en bestaat uit grotendeels beboste percelen in de oostelijke zone en open grasland omzoomd door bomenrijen in het westelijk gedeelte.

De hoofdontsluiting bevindt zich aan de oost- en zuidzijde van het gebied. Deze as verbindt respectievelijk buurten welke telkens uitgeven op het betreffende gebied. Aan de noordwestzijde is er een "pijpenkopverkaveling" die met moeite een verbinding kan leggen met een nieuw te ontwikkelen gebied. Aan de oost en zuidzijde is er lintbebouwing waar op twee plaatsen een verbinding kan gemaakt worden.

Over het terrein loopt een openbare riolering. De structuur van de ontwikkeling zal hiermee rekening moeten houden gezien deze riolering altijd onder een openbare ruimte moet gelegen zijn.

Deelplan 5 is gelegen op de rand van de Grote Beekvallei. In het westen loopt het gebied over in de open ruimte van Grootdonk.

**Perclering  
Bebouwing**



**Groenstructuur  
Water  
Reliëf**



**Bestaande ruimtelijke structuur**





11.1.4 Fotoreportage



Cospelsestraat



Groen binnengebied



Landelijke omgeving



Eikendreef



Hoek Enenslaan



Boskantstraat

## 11.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 11.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<u>Bodem:</u> - maximaal hergebruik van de teelaarde en onderliggende bodem binnen de deelgebieden en stockage van materieel en gronden zo veel mogelijk op antropogene bodems - Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden	- Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.  - Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.
<u>Water:</u> - beperken van invloedssfeer bemaling.  - Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.	- Dit wordt opgenomen de stedenbouwkundige voorschriften. - Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.
Fauna en flora: - Maximale integratie en behoud van bestaande natuurverbindingen. - Gebruik van aangepaste verlichting langs groene aders	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u> - Maximaal behoud van groenelementen. - Archeologisch vooronderzoek indien vergraven wordt. - Aandacht voor behoud van huidige kwalitatieve landschapselementen	- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Mens:</u> - Woondichtheden aansluitend op huidige woondichtheden. - Voldoende openbaar en privégroen. - Behoud van bosfragmenten	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting.

### 11.2.2 Visie

Globaal gezien wordt een omvorming van woonuitbreidingsgebied naar stedelijk wonen vooropgesteld en wordt er gestreefd naar een compact, aaneengesloten woongebied.

In het GRS<sup>14</sup> wordt een visie vooropgesteld voor de invulling van deelplan 5 (in het GRS aangeduid als J11). Aan de noordzijde van het gebied is de ontwikkeling reeds begonnen. De verdere ontwikkeling van het gebied gebeurt in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappij (Vooruitzien). Hiertoe werd reeds een voorstel tot stedenbouwkundige invulling opgemaakt. Deze invulling voorziet een mix van eengezinswoningen en woningen voor speciale doelgroepen. Er worden specifiek woontypologieën voorgesteld die bijdragen tot een voldoende hoge dichtheid en differentiatie van het woningaanbod. Belangrijk aandachtspunt is het behoud van de huidige kwalitatieve landschapselementen (houtkanten, bomenrijen) om de relatie met de aangrenzende open ruimte te behouden of te herstellen

Noord-zuid ontsluitingen - die verbonden worden met de bestaande verzamelstraten in het zuiden en het noorden – structureren het plangebied. Deze verzamelstraten verbinden ook de bestaande straten

<sup>14</sup> GRS, gewenste ruimtelijke structuur p 27

rond het gebied, ze vormen als het ware een weefselherstel voor de ruimere omgeving. Door er centraal een nieuwe groenstructuur aan toe te voegen, wordt het gebied verdeeld in drie grote delen.”<sup>15</sup>

Het gebied zal in twee fases worden aangelegd. Er wordt een grote differentiatie van woningen voorzien, m.n. huurappartementen, rijwoningen, koopwoningen en aanpasbaar bouwen. In totaal worden er 61 wooneenheden in fase 1 voorzien en bijkomend ca. 60 wooneenheden in fase 2. Er wordt naar een woondichtheid van ca. 13 à 20 woningen per hectare gestreefd. Deze lagere woondichtheid is hier immers aangewezen gezien de huidige landschapsstructuren behouden dienen te worden en de excentrische ligging binnen het stedelijk gebied.

Fase 2 wordt gezien op langere termijn. In het PRUP wordt voorgesteld om deze zone om te zetten van woonuitbreidingsgebied naar woonreservegebied.

---

<sup>15</sup> Cleurenmerken\_architectuur en ruimtelijke planning, stedenbouwkundige invulling Boskant te Leopoldsburg

### 11.2.3 Ruimtelijke concepten

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het gebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen.

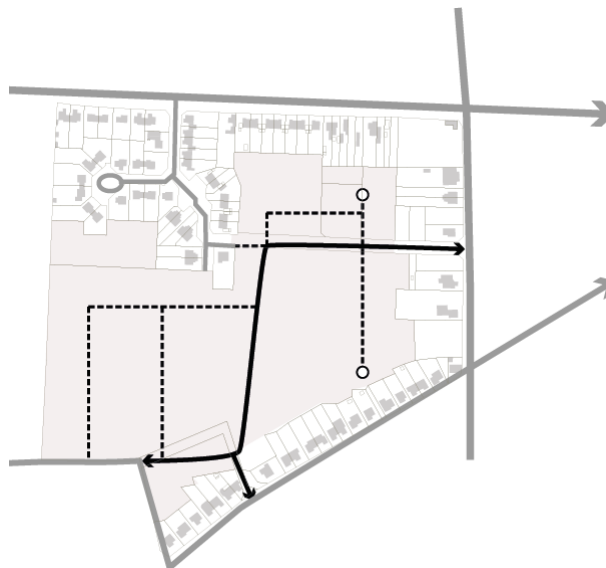
Volgende inrichtingsconcepten worden naar voor gebracht:

#### **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

Het stratenpatroon is overwegend noord-zuid georiënteerd. De nieuwe wegen maken verbinding met bestaande wegen in de omgeving, en vervolledigen het weefsel.

De hoofdontsluiting is noordoost-zuidwest georiënteerd en takt aan op bestaande wegen.

De overige ontsluitingswegen worden aangelegd als woonerf



#### **Groenstructuur**

De bestaande U-vormige groenstructuur aan de westzijde wordt behouden. Bijkomend wordt centraal een nieuwe bosstrook voorzien.

De groenstructuur verdeelt het terrein in 3 zones.

Binnen deze groenstructuur worden wandelpaden ingericht, die het plangebied aangenaam doorwaadbaar maken voor langzaam verkeer.

Deze groenstroken fungeren eveneens als speelbos.



### **Ontsluiting langzaam verkeer**

Het gebied wordt maximaal doorwaadbaar gemaakt via parallelle wandelpaden, die overwegend noord-zuid georiënteerd zijn.

De wandelpaden lopen door in de groenstroken. Ze verbinden de verschillende delen binnen het plangebied en vormen een link met de omgeving.



### **Typologie en woonkwaliteit**

Het verkavelingsconcept is zodanig geconcipeerd dat bijna elke woning aan de achterzijde grenst aan groen (publiek of privaat).

Om een uniform eentonig wijkbeeld te voorkomen, wordt een grote differentiatie van woningen voorgesteld (verschillende typologieën en verschillende architectuur).

Om de woonkwaliteit te versterken worden op verschillende knooppunten buurtpleinen / publieke ruimten ingericht. Deze krijgen telkens een verschillende uitwerking.

Ook de woonefotypologie draagt bij tot de woonkwaliteit.



**Fasering**

Fase 2 wordt gezien op langere termijn. Er wordt voorgesteld om deze zone om te zetten van woonuitbreidingsgebied naar woonreservegebied en later te ontwikkelen door middel van een gemeentelijk RUP.



## 11.2.4 Inrichtingsschets



## 11.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat de elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Het bestaande woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan wordt deels omgezet naar stedelijk woongebied.
- Het deelplan wordt gedeeltelijk ontwikkeld in functie van wonen aan een stedelijke woondichtheid van minimaal 13 en maximaal 20 woningen/hectare.
- De zone binnen fase 2 wordt als woonreservegebied aangeduid en er zal voor dit deel een gemeentelijk RUP worden opgesteld.
- De groenstructuren zijn structuurbepalend.
- Bebouwingstypologie vastleggen, meergezinswoningen aansluiten op ruimer openbaar domein (buurtpleintjes).



- minimaal 2 ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer.
- Er dienen ontsluitingen voor langzaam verkeer gecreëerd te worden naar de omgeving en het centrum.
- Ontwikkeling groene publieke ruimte.
- Fasering mogelijk maken.

#### 11.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

#### 11.5 Ruimtebalans

BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woongebied met landelijk karakter	30	
woonuitbreidingsgebied	95896	
stedelijk woongebied (SW)		45781
woonreservegebied (WR)		50145
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>95926 m<sup>2</sup></b>	<b>95926 m<sup>2</sup></b>

#### 11.6 Planbaten/planschade

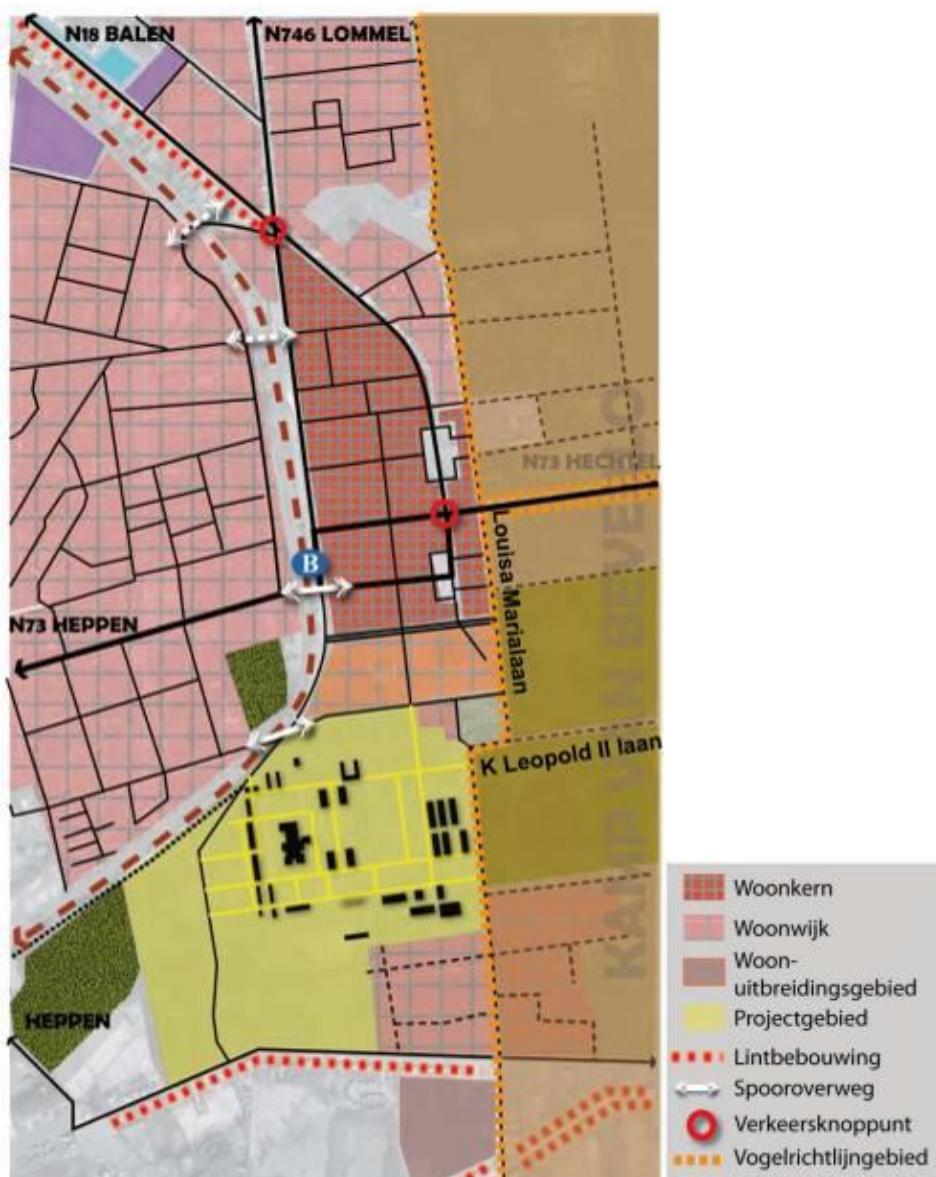
Binnen dit deelplan zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor planbaten of planschade.

## 12 Deelplan 6a: Reigersvliet - integratie militair domein in stedelijk gebied

### 12.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 12.1.1 Situering

Het Kwartier Reigersvliet bevindt zich in het zuiden van Leopoldsburg, tussen het centrum en de wijk Boskant. Dit kwartier, ook bekend als de K-blokken, maakt deel uit van het militair domein van het Kamp van Beverlo.



### 12.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op volgende kaarten:

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - militair domein - zone voor openbaar nut
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
<b>Beschermd monument</b>	
Beschermd landschap	Traditioneel landschap "Limburgse heide- en bosgebied" Deels gelegen in relictzone "Kamp van Beverlo". Grenst aan ankerplaats "parken van het Kamp van Beverlo" Gelegen binnen een zone die aangeduid is als bouwkundig erfgoed "Kamp van Beverlo".
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen (ten oosten vogelrichtlijngebied Militair domein en de vallei van de Zwarte Beek)
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen

### 12.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

#### Algemeen

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (orthofofoto, topografische kaart, stratenatlas).

Het plangebied Reigersvliet behoorde vroeger tot het cavaleriekamp. Het cavaleriekamp werd vanaf 1870 ingericht en bood ooit plaats aan 10000 ruiters en 3000 paarden. Momenteel blijven er nog een aantal infrastructuren en gebouwen bestaan als legaat van deze rijke geschiedenis.

Naast Grootdonkheide zijn de aanpalende parken (ten oosten) binnen het militair domein twee aanzienlijke landschappelijke elementen in de onmiddellijke omgeving van het deelplan. Langs de spoorweg situeren zich ook twee belangrijke elementen voor de ontwikkeling van het gebied: de ladekaai van Defensie en de spooroverweg die de relatie legt tussen het deelplan en het woongebied aan de overkant.

In het zuiden grenst het deelplan aan een woongebied. Deze buurt maakt deel uit van de CDSCA woningen van Defensie. Belangrijk hierbij is dat ten zuiden van de CDSCA woningen een woonuitbreidingsgebied ligt dat ook wordt opgenomen binnen stedelijk gebied (deelplan 5).

Het deelplan 6a heeft een grootte van ca. 60ha en wordt begrensd door de Merkelaan in het noorden, de Vlaanderenlaan in het oosten, de Eikendreef in het zuiden en het Grootdonkheide bosgebied in het westen.

**Percelering  
Bebouwing**

Het terrein heeft vandaag geen kadastrale percelering die kenmerkend is voor de huidige inrichting. Dit is logisch aangezien het gehele terrein een militaire oorsprong heeft.

Qua bebouwing vinden we een diversiteit aan gebouwen zoals we verder zullen beschrijven. Kenmerkend is wel het sterk geometrisch patroon van de wegenstructuur en militaire infrastructuur en gebouwen die eigen zijn aan de militaire geschiedenis. Dit wegen patroon sluit aan bij de morfologie en de opbouw van het centrum van Leopoldsborg met dezelfde kenmerkende straten. Dit bepaald voor een stuk de identiteit van het terrein en de omgeving.

Het terrein wordt ook gekenmerkt door een 15 tal bunkers. In de toekomstige ontwikkeling van het projectgebied kunnen deze bunkers voor een specifieke identiteit zorgen .

**Huidig gebruik**

Delen van het projectgebied worden tegenwoordig zowel door het leger als door een aantal VZW's gebruikt<sup>16</sup>.



Het leger maakt gebruik van de laadkaai **(1)** aan de spoorweg, het waterzuiveringstation **(2)**, de twee accommodatie barrakken **(3)**, de vier centrale logementblokken **(4)** en de gebouwen **(5)** ten oosten van de site.

Hiernaast maken verschillende VZW's gebruik van een aantal militaire infrastructuur via concessies gegevend door Defensie: **a.**K4, **b.**Museum MKOK-K blokken / Oskar Kapel, **c.** Gemeente Voormalig Messcomplex, **d.** Scoutslokalen en **e.** Manege. Deze concessies zullen vervallen van zodra het terrein verkocht wordt.

**Groenstructuur  
Water  
Reliëf**

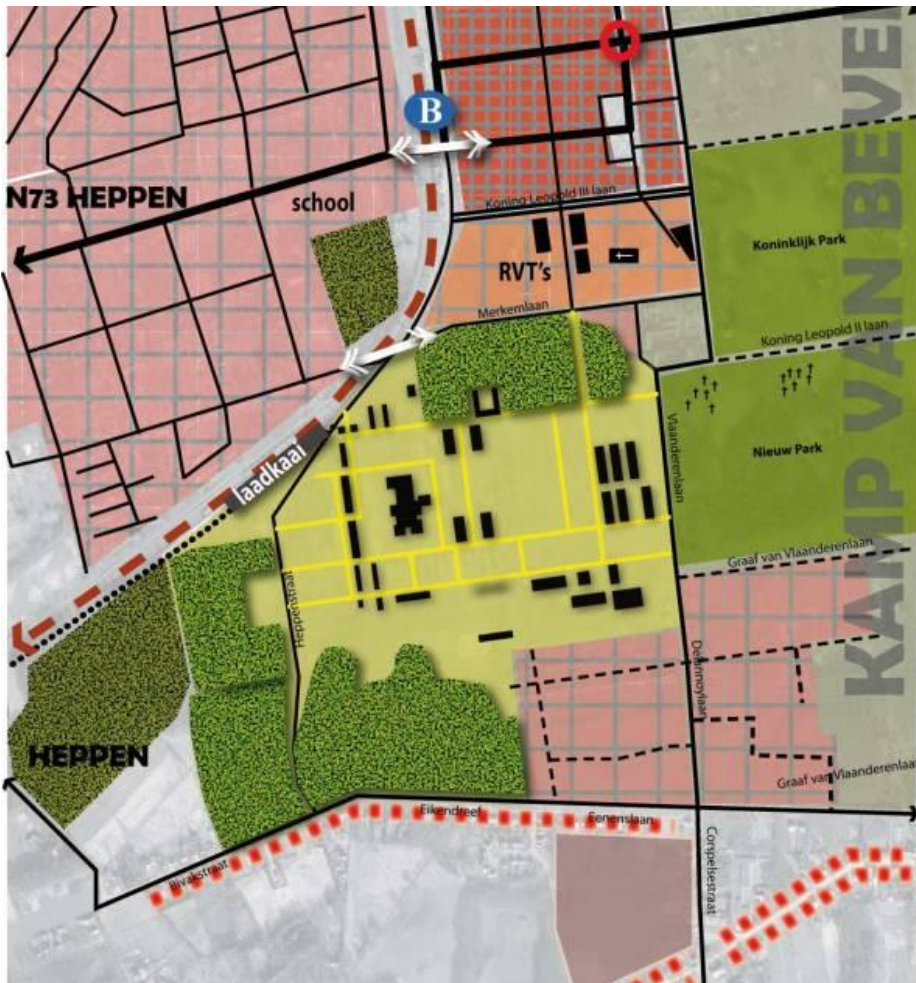
Het grotendeels vlakke terrein heeft een zachte helling zuid-westwaarts. Er bestaat een klein hoogteverschil van 7.5m tussen het hoogste en het laagste punt van het gebied. De grondsamenstelling wordt gekenmerkt door een zandbodem die matig tot weinig vruchtbaar is maar over een groot infiltratievermogen beschikt.

In het deelplan bevinden zich verschillende waardevolle landschappelijke elemen-

<sup>16</sup> Bron Masterplan Reigersvliet Leopoldsborg, Nero bvba

ten (bosgebieden/grasvelden) die opgenomen zijn in de Biologische Waarderingskaart. Ten zuiden van het projectgebied stroomt een ingebuisde beek.

**Bestaande ruimtelijke structuur**



12.1.4 Fotoreportage



Vlaanderenlaan



Centrale open ruimte Burkelstraat



Te behouden logementsblokken



Museum



Bosgebieden



Laadplaats militaire voertuigen



Spoorwegovergang Craenenhoefweg

## 12.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 12.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<u>Mobiliteit:</u> - Voorzien van langzame routes via de Wittelaan en Stadenberg - Om de centrumstraten van Leopoldsburg te ontlasten wordt aanbevolen een westelijke ontsluitingsweg te voorzien bij ontwikkeling van dit deelplan.	- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. - op het grafisch plan wordt de westelijke ontsluitingsweg ingetekend en verankerd.
<u>Bodem:</u> - maximaal hergebruik van de teelaarde en onderliggende bodem binnen de deelgebieden en stockage van materieel en gronden zo veel mogelijk op antropogene bodems - Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden	- Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.  - Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.
<u>Water:</u> - beperken van invloedssfeer bemaling  - Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. - Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.
<u>Fauna en flora:</u> - Maximale integratie en behoud van bestaande natuurverbindingen.	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan.
<u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u> - Maximaal behoud van groenelementen. - aandacht voor bestaande militaire/historische bebouwing en geometrische structuren in het ontwerp. - Kwalitatieve buffer rondom gevangenis / bedrijventerrein naar overige hoogdynamische functies.	- Dit wordt opgenomen in het toelichtend en verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.
<u>Mens:</u> - Woondichtheden aansluitend op huidige woondichtheden. - voldoende openbaar en privégroen. - Zuinig ruimtegebruik. - doorsteken voor de zwakke weggebruiker - Behoud (maximaal) van bestaande groenstructuren	- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting.

### 12.2.2 Ontwikkelingsstrategie voor het deelplan 6a

Heel recent werd SALK goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Met het Strategisch Actieplan voor Limburg in het Kwadraat engageert de Vlaamse regering zich om in de planperiode 2013-2019 concrete acties en projecten te realiseren die de economische impact van de sluiting van Ford Genk en de toeleveranciers op korte termijn kunnen milderen. Anderzijds wordt met het plan op de middellange termijn een nieuw socio-economisch toekomstperspectief voor de provincie Limburg uitgezet. De deputatie ziet het SALK als een provinciaal bestuurlijk kompas waarop het reguliere provinciaal beleid, de financiële meerjarenplanning, het provinciaal investeringsbudget, de inzet van de beschikbare financiële reserve en de LSM-middelen worden geënt.

De SALK-toets wordt een essentieel element in het provinciaal beleid dat hierdoor een meerwaarde moet genereren voor de realisatie van een performant ondernemersklimaat met nadruk op stimulering

van innovatief, duurzaam (klimaatneutraal) en internationaal ondernemerschap en de creatie van nieuwe jobs voor uiteenlopende profielen en competenties.

Het deelplan Reigersvliet is bij uitstek een potentie voor de ontwikkeling van een gemengde omgeving met verschillende functies. Hierin kunnen, afhankelijk van de noodzaak, een aantal functies worden ingebracht die zullen leiden tot de beoogde creatie van jobs voor allerlei profielen. De overheid zal hierin kunnen fungeren als katalysator voor een aantal elementen en zoeken naar verschillende partners om tot een ontwikkeling van het gebied te komen. Hierbij zullen grondposities ingenomen worden om sturend te kunnen werken.

Het is duidelijk dat we te maken hebben met een voorschrijdend inzicht betreft de mogelijkheden voor ontwikkeling. Vandaag zijn niet alle posities of standpunten van de verschillende actoren gekend zodat het niet mogelijk is exacte uitspraken te doen over de inrichting. We gaan hier dus eerder uit van een ontwikkelingsstrategie dan van een kant en klaar eindbeeld zodat er mogelijkheden blijven bestaan om in te spelen op kansen en bedreigingen in de toekomst.

De provincie kan hierbij een financiële en operationele rol op zich nemen en zorgen voor de verweving van verschillende functies. Eventuele commerciële onderdelen kunnen per stuk aan gespecialiseerde marktpartijen verkocht worden om zo een financiering voor niet commerciële onderdelen op poten te zetten. De ruimtelijke eenheid wordt bewaakt door het opstellen van een ruimtelijke visie voor de gehele zone.

Zoals blijkt uit het voortraject voor dit deelplan zijn er diverse ontwikkelingsmogelijkheden. De voorgestelde scenario's werden allen meegenomen binnen het plan-MER en bekeken voor de diverse disciplines zodat zich op dit vlak geen probleem stelt mits de nodige milderende maatregelen worden opgenomen in het PRUP. Dit stelt ons in staat om voldoende vrijheidsgraden in het plan in te brengen om inbreng van eventuele private partners mogelijk te maken. Dit zou ook functionele en financiële optimalisatie in de tijd toelaten wat de kans op realisatie alleen maar vergroot.

De voorschriften zijn flexibel opgesteld aangezien de toekomstige behoeften op dit moment niet geheel duidelijk zijn. Deze flexibiliteit houdt in dat er niet méér elementen worden vastgelegd dan nodig en mogelijk op dit moment. We opteren dus op dit moment om een aantal hoofdlijnen vast te leggen en de noodzakelijke milderende maatregelen die voortvloeien uit het plan-MER te verankeren.



### 12.2.3 Mogelijk programma

Zoals eerder beschreven gaan we uit van een ontwikkelingsstrategie en niet van een vaststaande visie voor het deelplan. Dit neemt uiteraard niet weg dat er voor de zone voorafgaandelijk getoetst werd wat de mogelijkheden kunnen zijn en welke scenario's hieruit kunnen voortvloeien.

Het terrein dat opgenomen werd binnen het stedelijk gebied is enkel het terrein dat in aanmerking komt voor vervreemding en dus onttrokken wordt aan het militair domein. De integratie van dit voormalige militaire domein in het kleinstedelijk gebied werd zowel ruimtelijk, sociaal, landschappelijk als toeristisch bestudeerd in een masterplan en haalbaarheidsstudie: Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg (november 2010)<sup>17</sup>.

#### **Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg**

Op basis van een ruimtelijke analyse, een analyse van mobiliteit en ook programma werd een ontwikkelingsvisie uitgewerkt waarbij een kwalitatief evenwicht gezocht werd tussen wonen, toerisme en groen/landschap. Naast deze drie hoofdthema's werden er ook aanvullende functies voorgesteld: paardentrainingscentrum, wellness, stadsboerderij en lokaal bedrijventerrein.

Er werden in eerste instantie drie ontwikkelingsscenario's voorgesteld, met als hoofdthema wonen, groen en toerisme. In opdracht van de provincie Limburg werd er een addendum<sup>18</sup> uitgewerkt waarin een vierde scenario werd uitgewerkt op basis van nieuwe uitgangspunten van de provincie en de gemeente. Wonen, toerisme, lokale bedrijvigheid en groen blijven de hoofdthema's in dit scenario 4.

Volgende bestemmingen werden voorgesteld:

- Wonen (maximum aantal wooneenheden: 363);
- Stedelijk reservegebied – zone voor avontuurlijk toerisme;
- Paardentoerisme en – sport, provinciaal tornooi weide;
- Wellness;
- Lokale bedrijventerrein;
- Nieuwe ontsluitingsweg.

De uitgangspunten van dit mogelijke scenario zijn:

1. Paardentoerisme/sport (manege/provinciaal trainingscentrum): de manege wordt behouden en kan geïntegreerd worden in het algemeen concept van een mogelijke toekomstige provinciale trainingscentrum. Indien dit provinciaal trainingscentrum niet wordt ontwikkeld kan de bestaande manege naar het westen uitgebreid worden. De projectonderdelen gelegen tussen de woonwijk en de manege worden als grasweides van de manege behouden. Deze gronden zijn reeds gesaneerd. De parkeervoorzieningen worden niet helemaal op Reigersvliet voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van de parkings gelegen in de nabijheid van het projectgebied.
2. woonzone: Een gedeelte van het gebied wordt gebruikt voor woningen. De projectonderdelen van de huidige logementblokken van Defensie worden voor woonreserve bestemd (5 à 10 jaar). Er wordt ook de mogelijkheid voorzien om de gronden ten westen van de manege voor de uitbreiding van de CDSCA wijk te bestemmen ten zuiden van het projectgebied.
3. Stedelijk reservegebied: in deze zone wordt het "avontuurlijk toerisme" voorzien.
4. Een duurzaam lokaal bedrijventerrein, rekening houdende dat er een nieuwe ontsluitingsweg naar dit terrein moet worden voorzien.
5. Scoutslokalen dienen op de huidige plaats behouden te worden.
6. MKOK museum en Oskar Kapel: zij worden op hun huidige locatie behouden en binnen de zone van paardentoerisme en -sport opgenomen.
7. zones bestemd voor landschap/groen t.h.v. de bestaande aaneengesloten groengebieden

<sup>17</sup> Nero bvba. 'Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg, deel 1 en deel 2'. In opdracht van de provincie Limburg.

<sup>18</sup> Nero bvba. 'Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg, deel 3 addendum'. In opdracht van de provincie Limburg.

8. een zone voor wellness, als schakel tussen de groengebieden, de manege en het bedrijventerrein, een hotel is eveneens mogelijk.

Men dient rekening te houden met het huidige bereikbaarheidsprobleem van het bedrijventerrein. Deze zone mag enkel uitgevoerd worden indien er een **nieuwe ontsluitingsweg** wordt aangelegd.

#### Reigersvliet als mogelijke locatie voor nieuwe gevangenis

De gemeente Leopoldsburg heeft interesse laten blijken om in aanmerking te komen als locatie voor een nieuwe gevangenis, en dit op de af te stoten militaire domeinen van Reigersvliet. Dit militair domein is aan de rand van de gemeente gelegen. De gevangenis zou een relatief grote tewerkstelling kunnen genereren voor de regio. Door de bouw van nieuwe gevangenissen wordt door de Vlaamse Overheid een oplossing gegeven aan de bestaande capaciteitstekorten.

In het masterplan Reigersvliet werd een ruimte voorzien voor stedelijk reservegebied. Dit zou een locatie kunnen zijn voor de gevangenis. Dit illustreert de nood aan een flexibel ontwikkelingskader aangezien deze ruimte vraag niet gekend was bij aanvang van de opmaak van het masterplan. De mogelijkheden voor de bouw van een dergelijke inrichting moet dus gegarandeerd worden binnen het PRUP. Indien de gevangenis zal ingeplant worden in Reigersvliet, kan dit betekenen dat er verschuivingen noodzakelijk zijn ten opzichte van de eerder onderzochte scenario's (vb. het verplaatsen van de woonzone).

#### Reigersvliet als mogelijke locatie voor indoorrecreatie

Tijdens het uitwerken van de ontwikkelingsscenario's is ook gebleken dat indoorrecreatie een optie is bijvoorbeeld binnen de in het Masterplan aangeduide zone van bedrijventerrein, wellness en groenzone. Voor een dergelijke indoorrecreatie worden er 2000 bezoekers (grootorde) verwacht per dag en dit scenario werd in het plan-MER ook zo mee bekeken.

Indien de indoorrecreatie zal ingeplant worden in Reigersvliet, kan dit opnieuw betekenen dat er verschuivingen noodzakelijk zijn ten opzichte van de bestaande scenario's van het opgestelde masterplan Reigersvliet.

#### Conclusie: overzicht mogelijke scenario's voor Reigersvliet

Voor Reigersvliet werd er in opdracht van de provincie Limburg een masterplan<sup>19</sup> uitgewerkt waarin 4 scenario's onderzocht werden. Slechts één scenario hiervan werd weerhouden (scenario 4). Daarnaast moeten we rekening houden met nieuwe wensen van gemeente en provincie om inplanting van gevangenis en/of indoorrecreatie toe te laten binnen Reigersvliet.

De ontwikkeling voor Reigersvliet heeft dus diverse mogelijke scenario's. De volgende scenario's werden onderzocht:

1. Het **scenario A** dat volledig het weerhouden scenario volgt van het masterplan (scenario 4);
2. Een **scenario B** dat gedeeltelijk het weerhouden scenario volgt van het masterplan en waarin er een gevangenis gerealiseerd wordt ter hoogte van het in het Masterplan aangeduide 'stedelijk reservegebied';
3. Een **scenario C** dat gedeeltelijk het weerhouden scenario volgt van het masterplan en waarin er indoorrecreatie gevormd wordt ter hoogte van het in het masterplan aangeduide zone van bedrijventerrein, wellness en groenzone;
4. Een **scenario D** dat gedeeltelijk het weerhouden scenario A volgt van het masterplan volgt en waarin zowel gevangenis en indoorrecreatie gerealiseerd wordt;
5. **Scenario E**: In dit scenario worden alle ruimtelijke functies weerhouden (incl. gevangenis en indoorrecreatie), waarbij de ruimte voor avontuurlijk toerisme komt te vervallen en de lokale bedrijvigheid gereduceerd wordt van 5,64 ha. naar 2 ha.

<sup>19</sup> Nero bvba. 'Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg, deel 1 en deel 2'. In opdracht van de provincie Limburg.

Nero bvba. 'Masterplan Reigersvliet Leopoldsburg, deel 3 addendum'. In opdracht van de provincie Limburg.

**Ebis:** Daarnaast kan worden gekeken of de ontwikkeling van een scenario E waarbij het wonen niet wordt uitgevoerd, haalbaar is. In de plaats van het wonen kan dan in totaal 10ha lokale bedrijvigheid worden voorzien.

In Reigersvliet kan dus zowel een laagdynamisch als een hoogdynamisch scenario gerealiseerd worden. Dit aspect zal worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Wat wel steeds duidelijk blijkt uit alle voorgaande studies (Masterplan, MOBER, plan-MER,...) is dat de grote stedelijke ontwikkelingen enkel kunnen uitgevoerd worden indien er een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd om het bereikbaarheidsprobleem op te lossen. De ontwikkelingen van Reigersvliet moeten tevens in relatie met het openbaar vervoer bekeken worden en er moeten voldoende relaties met het centrum blijven bestaan voor de zwakke weggebruiker.

De hoofdlijnen van de ontwikkelingsvisie zullen we vertalen naar ruimtelijke concepten om zo de hoofdlijnen te kunnen filteren en te kunnen vastleggen binnen de bindende en verordenende stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan.

**Diverse stedelijke functies toelaten**

Rekening houdend met de complexe ontwikkelingsstrategie die moet opgestart worden moeten de verschillende functies toegelaten worden. Op deze manier spreken we echt van een stedelijk ontwikkelingsgebied dat toelaat in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en noden voor Leopoldsborg.

Uiteraard dienen woonontwikkelingen aan stedelijke dichtheid te gebeuren. Gelet op het ruime terrein en de beperkte randvoorwaarden (gelet op het voormalig militair terrein) kunnen er duurzame inrichtingsprincipes gehanteerd worden.

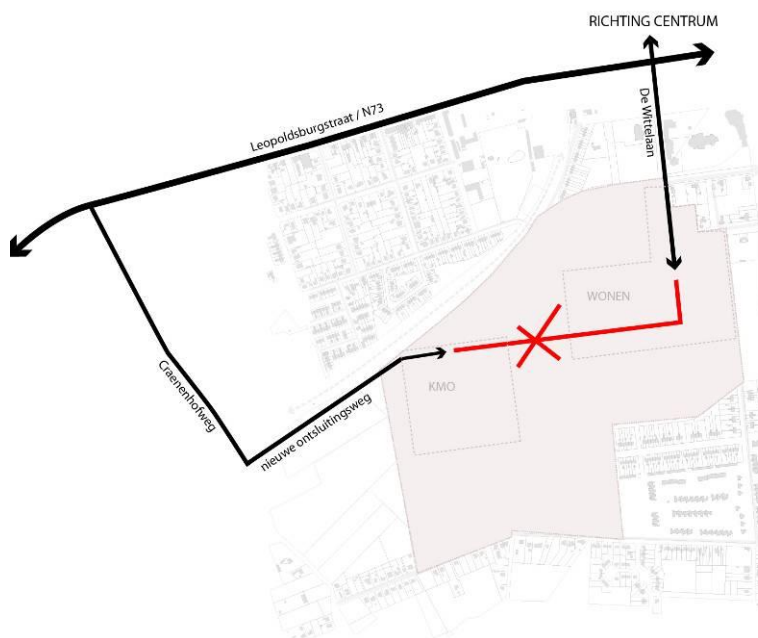


**Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

Er moet een nieuwe ontsluiting gerealiseerd worden voor het deelplan om eventuele zwaardere functies te bedienen (KMO, gevangenis, indoorrecreatie) zoals ook aangegeven werd in het plan-MER. Deze ontsluiting sluit aan op de Craenenhoefweg en wordt gebundeld met de bestaande spoorlijn.

Voor de zachtere functies als wonen en sport kan er wel aangetakt worden op het centrum. Globaal gezien mag er echter geen alternatieve sluiproute worden gecreëerd voor verkeer dat momenteel doorheen het centrum gaat.

Het PRUP sluit een bovenlokale ontsluiting op lange termijn om het centrum te ontlasten echter niet uit.

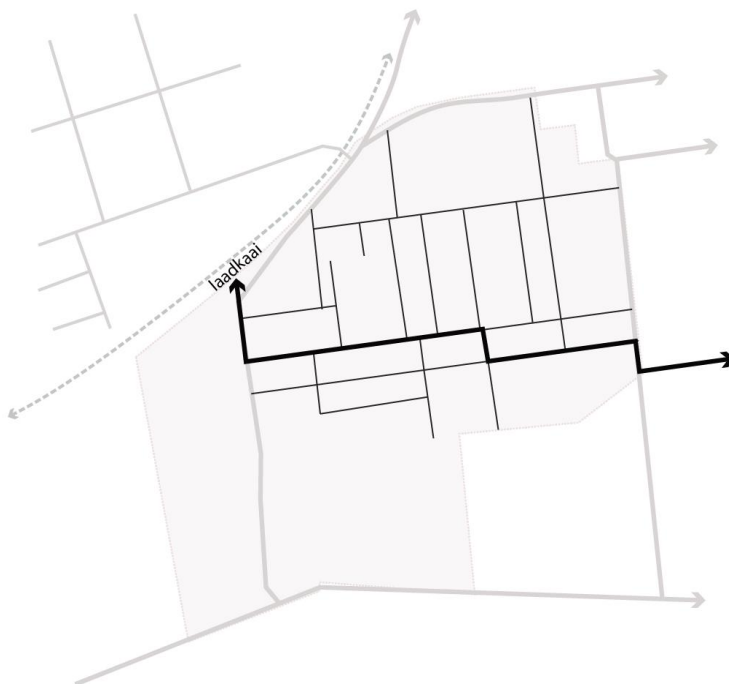


**Orthogonale structuur / militair verleden**

De kenmerkende orthogonale wegenstructuur in het deelplan moet bij herinrichting terugkomen in het ontwerp. Op deze manier wordt er verwezen naar het militaire verleden en kan tevens een casco aangeboden worden waarbinnen de ontwikkeling gefaseerd kan plaats vinden.

Diverse voormalige militaire gebouwen kunnen hierbinnen een herbestemming krijgen. Dit zal het beeld en de herkenbaarheid van de site blijvend stimuleren.

Het militaire recht van doorgang voor zwaar vervoer moet verzekerd blijven als link tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (laadkaai). Het recht van doorgang werd enkel schematisch aangegeven en PRUP doet verder geen afbreuk aan contracten tussen partijen.

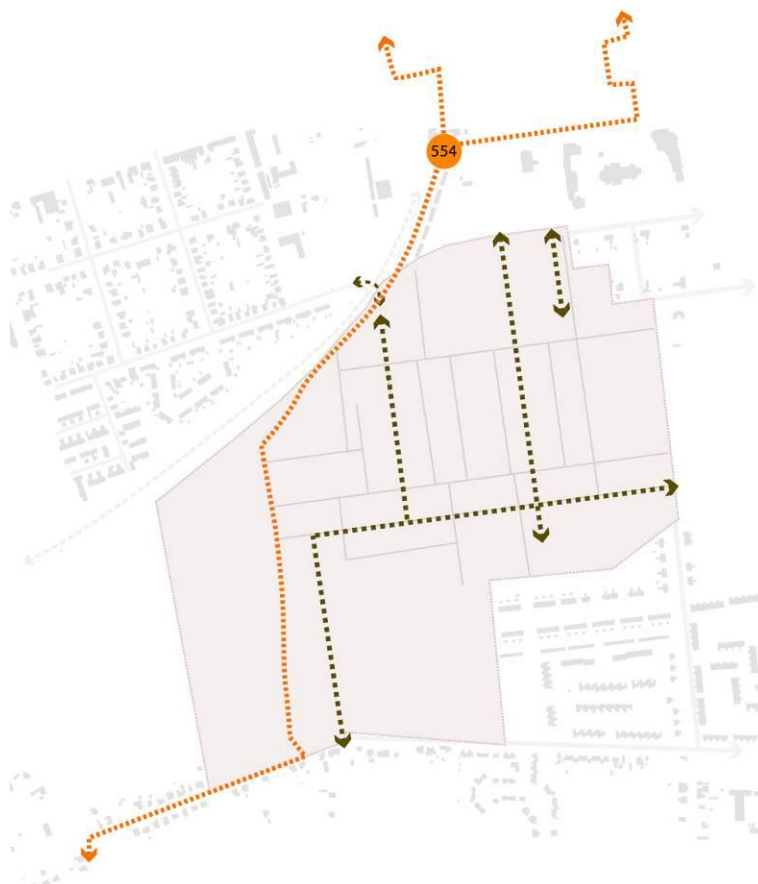


**Ontsluiting langzaam verkeer**

Het voorzien van langzame routes via de Wittelaan en Stadenberg takken het deelplan aan op het centrum voor de zwakke weggebruiker.

Het gebied wordt maximaal doorwaadbaar gemaakt via wandelpaden die onderling functies verbinden

Binnen de groenstructuur worden wandelpaden ingericht, die het plangebied aangenaam doorwaadbaar maken voor langzaam verkeer.



### Groenstructuur

De bestaande groenstructuur aan de zuidzijde wordt behouden en sluit aan bij bosfragmenten buiten het deelplan. Binnen deze zone worden fiets- en wandelpaden aangelegd die kunnen aantakken op routes buiten het deelplan.

De bestaande bosstructuur (eikenbos) in het noorden blijft ook deels behouden en kan dienst doen als publiek toegankelijk speelbos gelet op de ligging aansluitend bij het bestaande centrum.

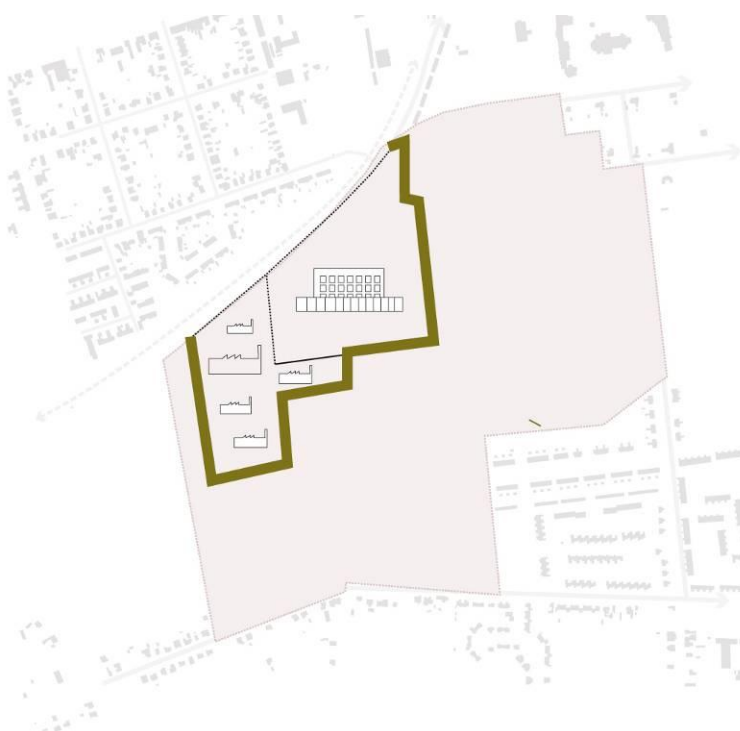
Er wordt een groene open strook voorzien als groene publieke ruimte dwars over het terrein, van oost naar west die samenvalt met de bestaande graslanden op het terrein.

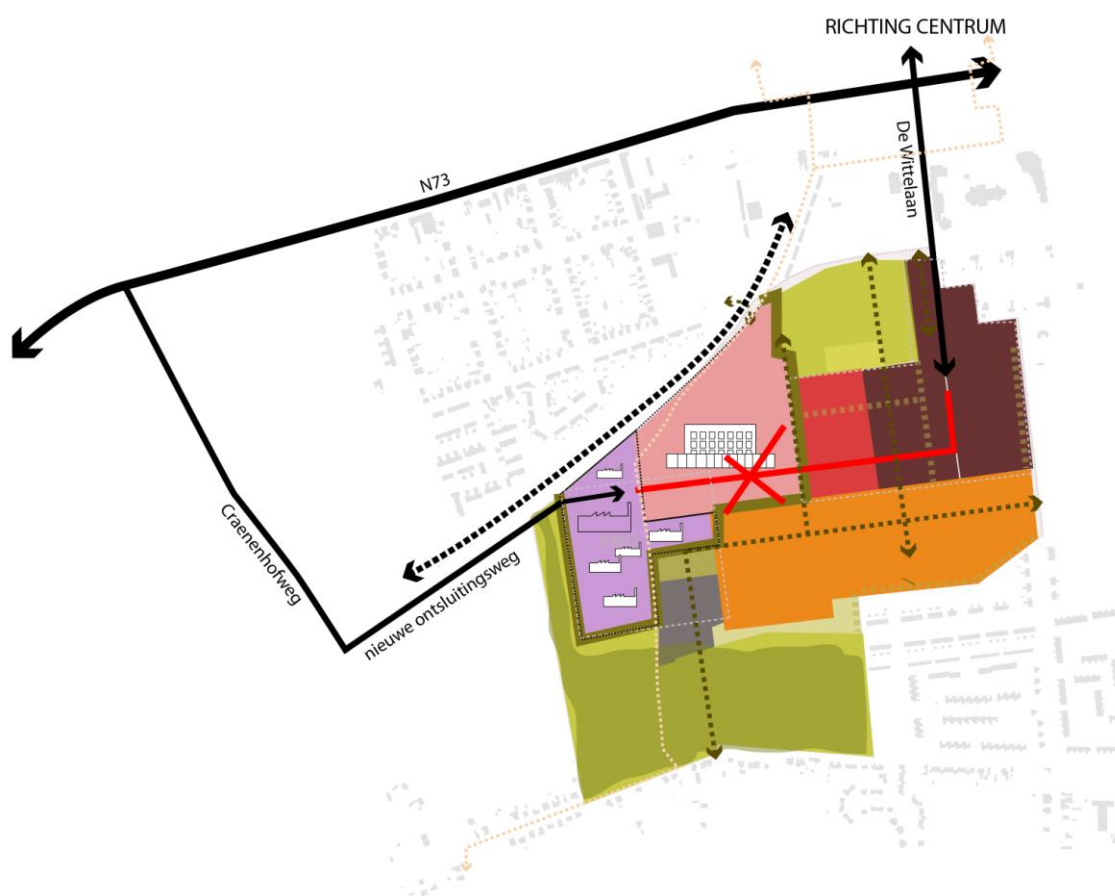
De strook wordt als een vrij open ruimte beschouwd waar renovatie van de bestaande gebouwen mogelijk is en bijkomend enkel publieke gebouwen toegelaten worden. Deze strook kan ter hoogte van een woongebied als park worden ingericht.

De bestaande dreefstructuur (bomenrijen) die samenvalt met de orthogonale wegen wordt zo veel mogelijk behouden.

### Zware functies bufferen

Bij de ontwikkeling van de zone moet er bij inplanting van zwaardere functies steeds een buffering voorzien worden ten opzichte van eventuele aanpalende zachtere functies. Concreet zal dit gaan over de inplanting van de gevangenis en de ontwikkeling van lokaal bedrijventerrein.





### 12.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat de elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Het bestaande militair gebied wordt deels omgezet naar stedelijk ontwikkelingsgebied en deels naar parkgebied en natuurgebied.
- Flexibele ontwikkeling inbouwen in de voorschriften.
- Het deelplan kan gedeeltelijk ontwikkeld worden in functie van wonen aan een stedelijke woondichtheid van minimaal 20 woningen/hectare. Deze ontwikkeling kan rechtstreeks ontsloten worden via en aansluiten bij het bestaande centrum.
- De groenstructuren zijn structuurbepalend en worden doorvertaald naar het grafisch plan.
- minimaal 1 westelijke ontsluitingsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer dient voorzien te worden bij ontwikkeling van de toegelaten functies.
- Geen sluiproute op lokaal niveau creëren.
- Er dienen ontsluitingen voor langzaam verkeer gecreëerd te worden naar de omgeving en het centrum.
- Behoud van orthogonale structuren en recht van doorgang voor zwaar militair verkeer binnen het ontwerp en de ontwikkeling van de zone
- Zware functies bufferen.
- Opmaak inrichtingsplan om de ruimtelijke samenhang te garanderen.

## 12.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

## 12.5 Ruimtebalans

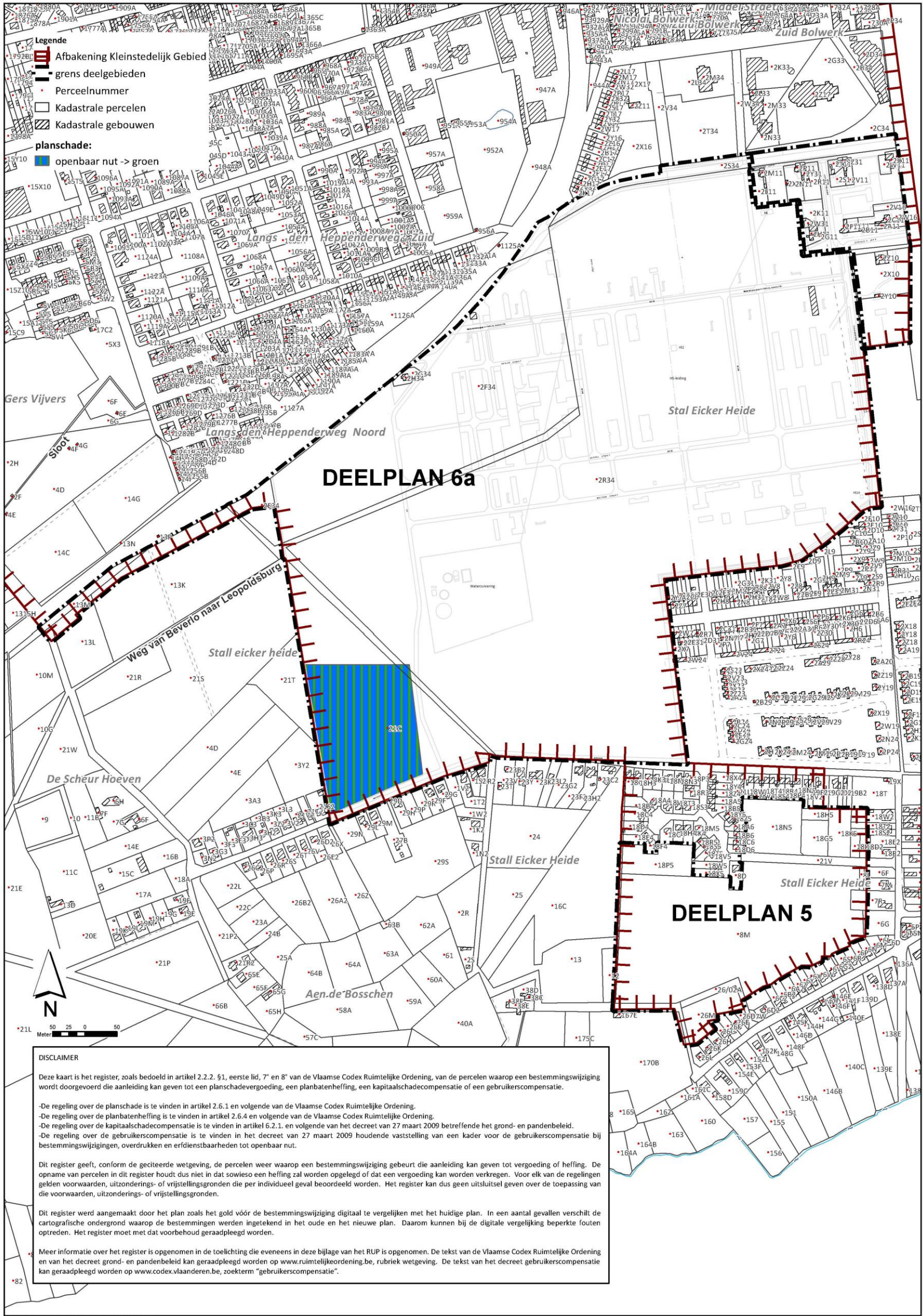
BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
<b>WONEN</b>		
woongebied	43	
woongebied met landelijk karakter	3174	
stedelijk ontwikkelingsgebied (SO)		401627
<b>MILITAIRE GEBIEDEN</b>		
militaire gebieden	566471	
<b>GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		
gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	32865	
<b>LANDBOUW</b>		
agrarisch gebied	20	
<b>OVERIG GROEN</b>		
speelbos (SB)		42278
natuurgebied (N)	9067	129030
<b>LIJNINFRASTRUCTUUR</b>		
zone voor wegenis		38705
<b>TOTAAL:</b>	<b>611640 m<sup>2</sup></b>	<b>611640 m<sup>2</sup></b>

## 12.6 Planbaten/planschade

### REGISTER DEELPLAN 6a

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
71023B0021/00C000	3ha 18a 96ca	gemeenschapsvoorzieningen	groen
71034B0002/00R034	26ca	gemeenschapsvoorzieningen	groen
	3ha 19a 22ca		





- Legende**
- Afbakening Kleinstedelijk Gebied
  - grens deelgebieden
  - Perceelnummer
  - Kadastrale percelen
  - Kadastrale gebouwen
- planschade:**
- openbaar nut -> groen

**DEELPLAN 6a**

**DEELPLAN 5**



**DISCLAIMER**

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdruken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

Bestand: kadastraal verzetplanplan 6 percelenplan CMC2 2009 XAPD

## 12.7      **Onteigeningsplan**

Gelijktijdig met dit PRUP wordt voor deelplan 6a een onteigeningsplan opgemaakt.

Deelplan 6a Reigersvliet betreft een gebied, gelegen in zone voor openbaar nut en militair domein volgens het gewestplan, dat in handen is van de militaire overheid. Dit gebied wordt door het PRUP grotendeels omgezet naar stedelijk ontwikkelingsgebied en deels naar speelbos en natuurgebied met als doelstelling de ontwikkeling van een gemengde omgeving met verschillende functies, welke (o.a. in het kader van SALK) zullen worden ingebracht afhankelijk van de noodzaak. Het betreft een totaalontwikkeling van +/- 65 ha.

Het kadert in het algemeen belang dat de diverse lokale en bovenlokale functies over het ganse gebied op een coherente, rationele, kwalitatieve ruimtelijke manier gecoördineerd en ingevuld worden via samenwerking van de hiervoor bevoegde en/of best geplaatste overheden en overheidsinstanties, welke op die manier een actief sturend beleid kunnen voeren. Het onteigeningsplan is dan ook absoluut noodzakelijk nu een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteitsbewaking niet tot de bevoegdheid / het takenpakket behoort van de huidige eigenaar, nl. de militaire overheid.

De (delen van) percelen (1B2R34, 1B2F34, 2B21C) (op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 1, 9, 13, 17, 18, 19, 21), gelegen in zone voor openbaar nut en militair domein volgens het gewestplan, worden deels omgezet naar natuurgebied en deels naar speelbos. Het Agentschap voor Natuur en Bos is het best geplaatst voor de inrichting, het beheer en het onderhoud van deze gebieden. Het Agentschap voor Natuur en Bos zal dan ook optreden als onteigenende instantie.

De (delen van) percelen (1B2F34, 1B2R34) (op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 3, 11), gelegen in militair domein volgens het gewestplan, worden omgezet naar stedelijk ontwikkelingsgebied met overdruk lineaire groenzone (= centrale groene corridor). Gelet op de samenhang van deze groenzone met de wegnis is de gemeente Leopoldsburg het best geplaatst voor de inrichting en het onderhoud ervan. De gemeente Leopoldsburg zal dan ook optreden als onteigenende instantie.

De (delen van) percelen (1B2F34, 1B2R34, 2B21C) (op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 3, 11, 20), gelegen in militair domein volgens het gewestplan, worden bestemd of ingericht als wegnis doorheen het gebied. De gemeente Leopoldsburg zal optreden als onteigenende instantie.

De (delen van) percelen (1B2R34, 1B2F34, 2B21C) (op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 2, 4, 10, 12, 14, 15, 16) gelegen in militair domein volgens het gewestplan, worden bestemd als stedelijk ontwikkelingsgebied. De mogelijke diversiteit aan lokale en bovenlokale functies noodzaakt een coördinatie van de ontwikkeling door de overheid of een overheidsinstantie. De provincie Limburg, de gemeente Leopoldsburg en de POM zullen optreden als onteigenende instantie.

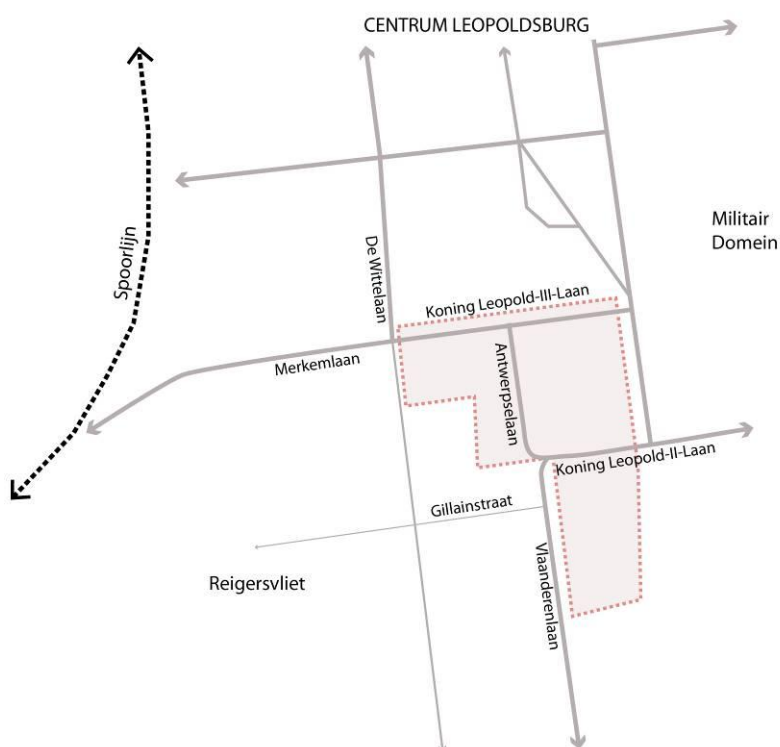
De (delen van) percelen (1B2E34, 2A13K, 2A13M, 2A13L) op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 5, 6, 7, 8), gelegen in natuurgebied volgens het gewestplan, worden ingericht als zone voor openbare wegnis. Deze percelen zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Leopoldsburg en de NMBS Holding. De onteigening is absoluut noodzakelijk voor de aanleg en inrichting van de toegangsweg welke fungeert als ontsluiting voor het gehele gebied. Het Agentschap Wegen en Verkeer of de Regie der Gebouwen zal optreden als onteigenende instantie.

## 13 Deelplan 6b: 4RCI - integratie militair domein in stedelijk gebied

### 13.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 13.1.1 Situering

Het zogenaamde Vierde Regionaal Centrum voor Infrastructuur (4RCI) ligt ten zuiden van de Merkelaan en sluit aan op het Reigersvliet (deelplan 6a). Ten oosten van het deelplan situeren we een uitgestrekt militair domein. Het deelplan sluit aan op het centrumgebied van Leopoldsburg.



### 13.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage:

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - militair domein
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	
Beschermd landschap	Het gebied ligt in het Traditionele Landschap "Limburgs heide- en bosgebied". De zone ligt in relictzone "Kamp van Berverlo". Het gebied is deels opgenomen binnen de ankerplaats "parken van het Kamp van Berverlo". Het gebied is opgenomen binnen een zone die aangeduid is als bouwkundig erfgoed.'Kamp van Berverlo'.
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijng gebied	Het gebied is deels gelegen binnen vogelrichtlijng gebied
Habitatrichtlijng gebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen

### 13.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (orthofofoto, topografische kaart, stratenatlas).

Het plangebied 4RCI is ca. 4,5ha groot (grafisch gemeten) en is reeds voor een deel ingevuld met bebouwing en sluit aan bij het centrumgebied. Het heeft deels de functie van park en sluit ruimtelijk ook aan bij de oostelijk aanpalende parkzones en begraafplaats op militair domein.

De hoofdontsluiting bevindt zich aan de noordzijde van het gebied. De parcelering is zeer ruim zeker voor de bestaande gebouwen aan de noordzijde. Het deelplan sluit aan op eerder grootschalige gebouwen met publieke functies net ten noorden van het deelplan. Dit staat in sterk contrast met de zeer groene ruimte aan de andere zijde van het deelplan waar aangesloten wordt op bosgebied en parkzones aan de andere zijde. Het deelplan sluit naadloos aan op het stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet.

**Percelering  
Bebouwing**



**Bestaande  
ruimtelijke  
structuur**



13.1.4 Fotoreportage



Merkemlaan



Aanpalend parkgebied



Koning Leopold II laan



Hoek Merkemlaan Kon. Louisa-Maria laan



## 13.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 13.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<u>Water:</u> - beperken van invloedssfeer bemaling  - Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.	- Dit wordt opgenomen de stedenbouwkundige voorschriften. - Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing
<u>Bodem:</u> - Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden	- Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.

### 13.2.2 Visie

Het deelplan is vandaag deels ingevuld met bebouwing. Het gebied vormt daarom de schakel tussen de bestaande stedelijke functies en het nieuw te ontwikkelen gebied Reigersvliet. De woonfunctie is hier het meest aangewezen binnen de bestaande configuratie van omringende wegen. De bestaande wegen structureren in feite het gebied en kunnen behouden blijven als globaal raster.

De inrichting van de zone dient aan te sluiten op de omringende ruimte. Concreet is een afwerking van het straatbeeld gericht naar de Merkemlaan wenselijk als antwoord op de meer noordelijk gelegen grootschalige stedelijke functies. Aan de andere zijde dient een goede aansluiting op een eventuele ontwikkeling binnen Reigersvliet verzekerd te worden.

Het zuidelijk deeltje van deze zone heeft een uitgesproken groen karakter en sluit ruimtelijk aan bij het aanpalende parkgebied. De bestaande woningen kunnen behouden blijven binnen deze parkomgeving. De bestaande KLE 's worden zo veel mogelijk betrokken binnen het ontwerp en de inrichting van de zone.

Globaal gezien wordt er dus een omvorming van militair domein naar stedelijk woongebied vooropgesteld met aansluitend een parkgebied.

### 13.2.3 Ruimtelijke concepten

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het gebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen.

Volgende inrichtingsconcepten worden naar voor gebracht:

#### **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

De ontsluiting van de woonzone wordt geënt op het bestaande rasterpatroon van de wegen. Dit kan ook aansluiten op de verdere ontwikkeling binnen Reigersvliet. De woonzone sluit aan op het centrum voor wat betreft de ontsluiting.

Binnen het bestaande raster kunnen ontsluitingswegen worden aangelegd als woonerf



#### **Schakel tussen centrum en Reigersvliet**

De bestaande U-vormige groenstructuur aan de westzijde wordt behouden. Bijkomend wordt centraal een nieuwe bosstrook voorzien.

De groenstructuur verdeelt het terrein in 3 zones.

Binnen deze groenstructuur worden wandelpaden ingericht, die het plangebied aangenaam doorwaadbaar maken voor langzaam verkeer.

Deze groenstroken fungeren eveneens als speelbos.





### Aansluiting bij parkgebied

De bestaande ruimtelijke structuur van het ruimtelijk deel van de zone sluit perfect aan bij de oostelijk gelegen open ruimte. Dit deel wordt dan ook bevestigd als parkgebied maar kan actiever recreatief medegebruik krijgen aansluitend bij de ontwikkelingen binnen Reigersvleit.



### 13.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat de elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan. Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Het bestaande militair gebied wordt deels omgezet naar stedelijk woongebied en deels naar parkgebied.
- Het deelplan wordt gedeeltelijk ontwikkeld in functie van wonen aan een stedelijke woondichtheid van minimaal 25 woningen/hectare. Deze ontwikkeling kan rechtstreeks ontsloten worden via en aansluiten bij het bestaande centrum.
- De bestaande groenstructuur is bepalend en wordt doorvertaald naar het grafisch plan onder de vorm van een parkgebied.
- De bestaande orthogonale wegenstructuur is bepalend voor de ontsluiting en dient behouden te worden.
- Maximale integratie en behoud van bestaande natuurlijke elementen en KLE's.

### 13.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 13.5 Ruimtebalans

BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woongebied	78	
stedelijk woongebied (SW)		26112
MILITAIRE GEBIEDEN		
militaire gebieden	44757	
OVERIG GROEN		
parkgebied (P)		12607
LIJNINFRASTRUCTUUR		
zone voor wegenis		6116
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>44835 m<sup>2</sup></b>	<b>44835 m<sup>2</sup></b>

### 13.6 Planbaten/planschade

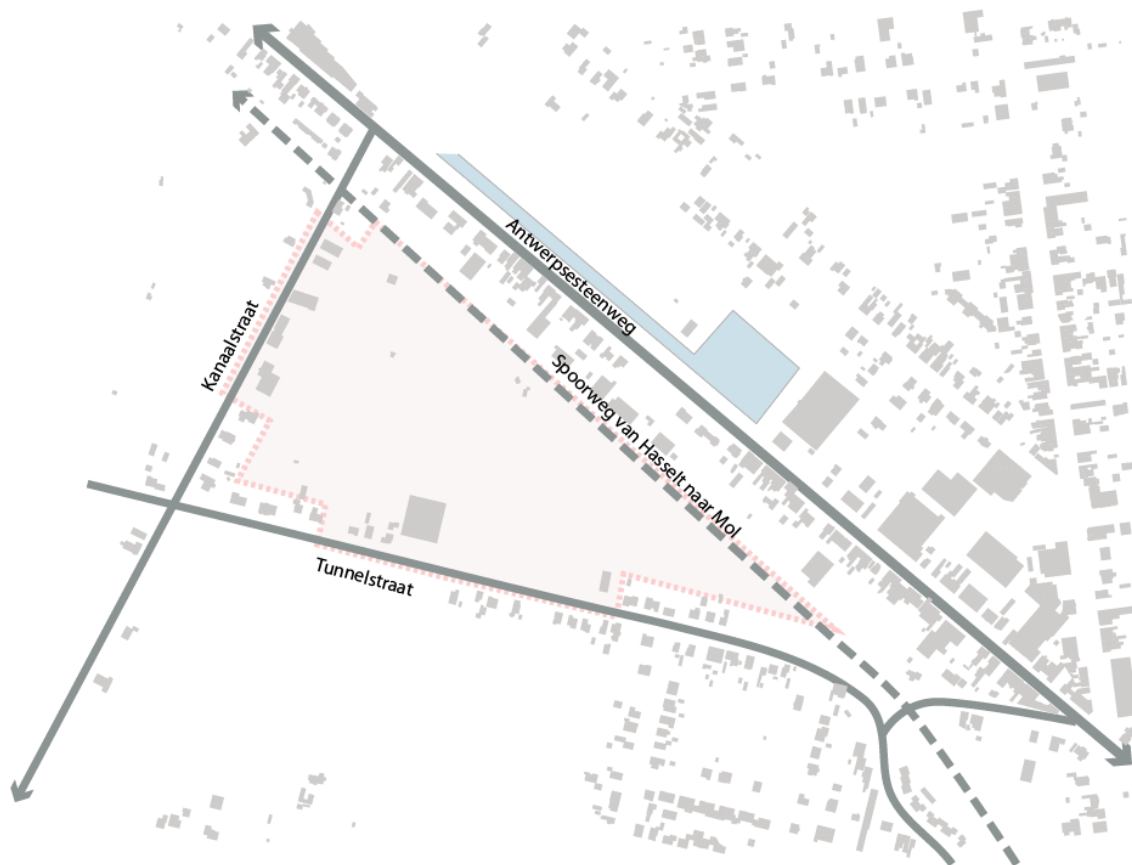
Binnen dit deelplan zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor planbaten of planschade.

## 14 Deelplan 7: KMO-zone Kanaalstraat/Tunnelstraat en agrarisch gebied

### 14.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 14.1.1 Situering

Deelplan 7 bevindt zich aan de noordwestelijke rand van Leopoldsburch, tussen de Tunnelstraat (zuid) en de spoorlijn (noord) ten zuiden van de Kanaalkom en de Antwerpsesteenweg. Aan de oostelijke zijde gaat het gebied over in een 'spie' gevormd door de Tunnelstraat en de spoorlijn. Aan westelijke zijde wordt de grens gevormd door de percelen langs de Kanaalstraat.



### 14.1.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabellen en op de kaarten in bijlage.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979). Gelegen in de volgende bestemmingszone: - zone ten oosten van de Kanaalstraat:zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Traditioneel landschap Limburgse heide- en bosgebied.
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkevelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tunnelstraat (5 loten) d.d. 25/01/1965 – nr. AROHM 7066V49 – nr. gemeente 874.2-19/1964 en wijziging 12/1988</li> <li>Tunnelstraat (1 lot) d.d. 15/03/1983 – nr. AROHM 7101V82/11 – nr. gemeente 874.2-24/1982</li> <li>Kanaalstraat (4 loten) d.d.18/02/2011 - geen nr. AROHM - nr. gemeente 874.2-10/2010</li> </ul>

### 14.1.3 Bestaande feitelijke toestand / ruimtelijke analyse

De bestaande feitelijke toestand van het deelplan wordt weergegeven op de kaarten in bijlage (orthofofoto, topografische kaart, stratenatlas).

Deelplan 7 wordt omgeven door verschillende grotere infrastructuren. Ten noorden en oosten van het deelplan loopt de spoorweg, met noordelijk aansluitend de Antwerpsesteenweg en de kop van het kanaal. Het deelplan wordt oost-westwaarts doorkruist door de Asdonkbeek.

Deelplan 7 is ca. 34ha groot en wordt aan de noordelijke en noordoostelijke zijde ingesloten door de spoorweg en – noordelijk aansluitend – de bebouwing langs de Antwerpsesteenweg. Langs de zuidelijke en westelijke zijde wordt het deelplan begrensd door de Tunnelstraat en de Kanaalstraat. De woningen langs voornoemde straten (gelegen in woongebied volgens het gewestplan) zijn niet mee opgenomen in het plangebied. De overige bebouwing – kleine en middelgrote bedrijven – maakt wel deel uit van het plangebied.

Het binnengebied van deelplan 7 is – op een drietal kleine constructies na – onbebouwd. Deze centrale zone wordt grotendeels gekarakteriseerd door de aanwezigheid van groen en water, met als belangrijkste element de Asdonkbeek (een waterloop van tweede categorie) die het deelplan oost-westwaarts doorkruist. Recent werd de loop van de Asdonkbeek ter hoogte van het deelplan deels verlegd<sup>20</sup>. Ten noorden van de Asdonkbeek bevinden zich vier vijvers en enkele watergrachtjes. Verder bestaat het bodemgebruik binnen deze centrale zone hoofdzakelijk uit weiland en braakliggend terrein. Enkele kleinere zones – hoofdzakelijk ter hoogte van de vijvers – zijn bebost. In de noordelijk zone – aansluitend op

<sup>20</sup> De waterloop werd verlegd naar de grens tussen perceel 3381A en 3380A. De verlegging kadert binnen de stedenbouwkundige vergunning van 4 mei 2010 volgens bijzondere procedure voor de sanering van de overstort Tunnelstraat, aangevraagd door Aquafain. (bron: toetsing aandachtsgebied industriegebied Asdonkbeek d.d. 25/11/2013, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid).

de Asdonkbeek) worden enkele biologisch waardevolle zones aangetroffen. Het gaat om een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (gekarteerd als terrein met recreatie-infrastructuur (uv) en eutrofe plas met versterkte oevers, arm aan over- en waterplanten (ae)), deels als biologisch zeer waardevol (natte ruigte met Moerasspirea (hf)) en deels als biologisch waardevol (populierenaanplant op vochtige grond met elzen- en/of wilgenondergroei (lhb)).

De randen van het plangebied – die grenzen aan de straten – zijn grotendeels bebouwd. Het gaat om kleine en middelgrote bedrijven in open bebouwing. De westelijke rand is volledig bebouwd, aan de zuidzijde zijn nog enkele braakliggende percelen. Recent is er op het – voordien nog braakliggend - perceel in de ‘oksel’ van de Asdonkbeek (perceel 3395A) een nieuw gebouw gerealiseerd, bestaande uit een showroom, magazijn en werkplaats.

Een groot deel van het plangebied is effectief overstromingsgevoelig. Dit is mede door het reliëf: het deelplan ligt lager dan de omgeving ten oosten en ten zuiden. Het noordwestelijk deel is het laagst gelegen. Deze depressie zet zich voort langs de loop van de Asbeek ten westen van het deelplan.

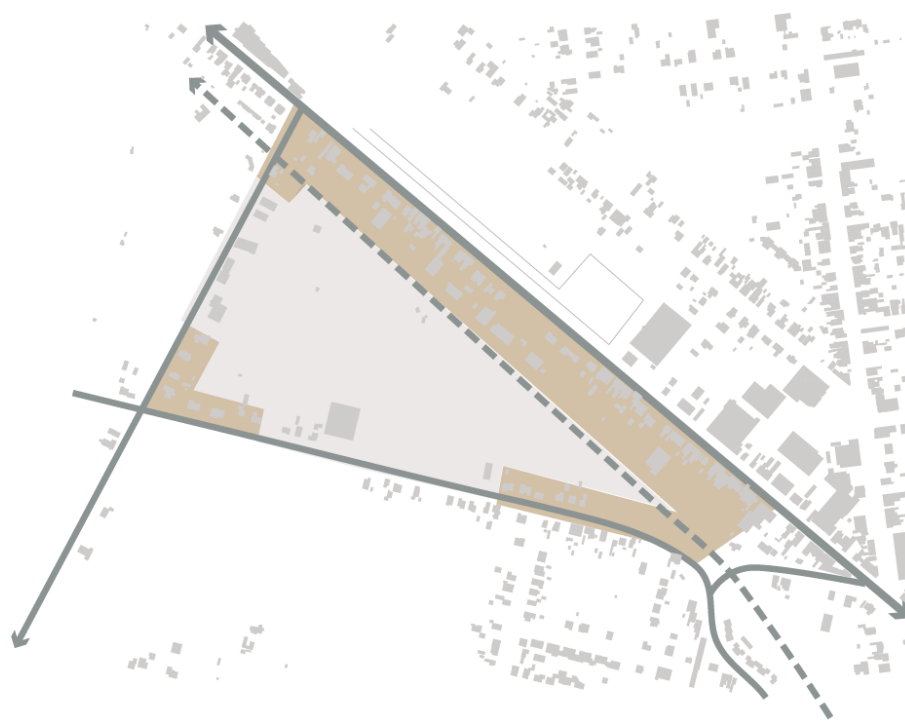
**Percelering**  
**Bebouwing**



**Water  
Groenstructuur**



**Aansluitende  
woonomgeving**



**Bestaande ruimtelijke structuur**



14.1.4 Fotoreportage



Tunnelstraat



Recente KMO in aanbouw



Bestaande KMO



Doorzicht binnengebied



Visvijver



Beek



KMO Kanaalstraat



Spoorwegovergang Kanaalstraat



## 14.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 14.2.1 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p><u>Mobiliteit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzien van fiets – en voetgangersontsluiting naar de omgeving en het centrum mogelijk in synergie met deelplan 3</li> <li>- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer richten weg van centrum om verkeer door centrum te vermijden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan.</li> <li>- er wordt geen nieuwe ontsluiting gerealiseerd en het grootste deel van de KMO zone wordt omgezet naar ruimte voor water.</li> </ul>
<p><u>Geluid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor woonomgeving bij inrichting KMO zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen dat laad-en losactiviteiten en parkeerplaats maximaal moeten afgeschermd worden ten opzichte van aanpalende woonfunctie.</li> </ul>
<p><u>Bodem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal hergebruik van de teelaarde en onderliggende bodem binnen de deelgebieden en stockage van materieel en gronden zo veel mogelijk op antropogene bodems</li> <li>- Om de impact van de profielwijziging te reduceren kunnen ondergrondse niveaus beperkt worden en dient teelaarde nauwkeurig afgegraven, gestapeld en hergebruikt te worden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</li> <li>- Dit element kan niet ruimtelijk vertaald worden in het plan gelet op de specifieke situatie op het terrein die telkens dient afgewogen te worden maar zal op vergunningsniveau doorwerken.</li> </ul>
<p><u>Water</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beperken van invloedssfeer bemaling</li> <li>- Maximaal (1) hergebruik (hemelwaterputten), (2) infiltratie en (3) buffering en vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunten bij ontwikkeling.</li> <li>- enkel het gedeelte van de KMO-zone ten zuiden van de Asdonkbeek ontwikkelen.</li> <li>- Behouden van huidig tracé van de Asdonkbeek</li> <li>- Optimalisatie van het waterbergend vermogen van noordelijk deel van de KMO zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</li> <li>- Dit wordt opgenomen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is steeds van toepassing.</li> <li>- het PRUP zal een gedeelte van het plangebied qua bestemming en inrichting wijzigen van KMO zone naar ruimte voor water.</li> </ul>
<p><u>Fauna en flora</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natuurvriendelijke inrichting van de parkzones, groene ader(s) of verbindingen en groen- of landschapszone(s) afgestemd op de bestaande natuurwaarden t.h.v. de deelgebieden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit wordt doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan door de herbestemming van delen van de KMO zone.</li> </ul>
<p><u>Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal vrijwaren vallei Asdonkbeek in de noordelijke helft van KMO zone</li> <li>- Maximaal behoud groenstructuren en behoud van bufferruimte tussen vallei en bebouwing.</li> <li>- Maximaal behoud historische loop van de beek en natuurlijke inrichting.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit wordt opgenomen in het toelichtend en verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.</li> </ul>
<p><u>Mens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuinig ruimtegebruik.</li> <li>- Buffer tussen bestaande woningen en KMO zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting.</li> </ul>

### 14.2.2 Visie

Bij aanvang van het planproces voor de afbakening van het stedelijk gebied Leopoldsborg werd uitgegaan van een ontwikkeling van de bestaande KMO zone volgens het gewestplan. Gelet op de water huishouding ter plaatse was het snel duidelijk dat er voldoende ruimte voor water diende gezocht te worden. Het plan-MER concludeerde dat een belangrijk deel van dit gebied beter niet ontwikkeld wordt als KMO zone.

Globaal gezien wordt dan ook voor een groot deel (centrale en noordelijke zone) een omvorming naar groengebied voorzien met ruimte voor water. De randen grenzend aan de straat worden wel bevestigd en ingevuld als lokaal bedrijventerrein. Het verlies aan ruimte voor bedrijvigheid wordt gecompenseerd door ruimte te voorzien binnen deelplan 6a.

In het GRS<sup>21</sup> wordt eveneens een visie vooropgesteld voor de invulling van deelplan 7 die hiermee overeenstemt. Uitgangspunten zijn de versterking van de natuurwaarden en landschappelijke waarde van de vallei. Voor het deel van de Asdonkbeek binnen deelplan 7 is de natuurwaarde huidig middelmatig. De beek moet hier ruimte krijgen om de natuur de kans te geven verder te ontwikkelen. Hiertoe is het omzetten van de planologische bestemming naar een open ruimtebestemming over een voldoende lengte en breedte noodzakelijk. De ontwikkeling van vochtige biotopen (moeras, natte oever, plasbermen) is hier mogelijk.

In het GRS wordt bij de acties het opmaken van een inrichtingsschets van de Asdonkbeek vooropgesteld met als uitgangspunten: te vrijwaren beekdoorgang, open water in plaats van ondergrondse trajecten, natuurwaarden herstellen en verblijfskwaliteit langs de beek in stedelijk gebied. Er wordt eveneens aangegeven dat een deel van het KMO-gebied ter hoogte van deelplan 7 kan omgezet worden naar een gebied voor natuurontwikkeling via de opmaak van een RUP.



uittreksel gewenste open ruimte structuur, GRS (met aanduiding deelplan 7)

Naast de vooropgestelde functies natuurontwikkeling en waterbeheer, kan het groengebied/open ruimtegebied eveneens een recreatieve functie (cfr. visvijvers) krijgen. Het kan ontwikkeld worden als een ruimte die via verschillende paden doorwaadbaar wordt gemaakt. Op deze manier wordt de zone ingeschakeld als open ruimte binnen stedelijk gebied.

### 14.2.3 Ruimtelijke concepten

Vertrekkende van de planningscontext en de analyse van het gebied kan de visie voor de ontwikkeling van het gebied samengevat worden in een aantal krachtlijnen.

Volgende inrichtingsconcepten worden naar voor gebracht:

<sup>21</sup> GRS Leopoldsborg, richtinggevend gedeelte, p 14, 60-61, 64, 81)

### Ruimte voor de Asdonkbeek

De bestaande groenstructuren worden bewaard en versterkt. De Asdonkbeek krijgt ruimte om te verbreden.

De zone kan ingericht worden als een groter wachtbekken zodat er ruimte voor buffering ontstaat.



### Natuurontwikkeling

De groenruimte heeft naast haar functie als wachtbekken en natuurontwikkelingsgebied beperkt mogelijkheden naar recreatief medegebruik.

Verschillende paden kunnen deze zone toegankelijk en doorwaadbaar maken. Er kan aan de Tunnelstraat één toegang worden voorzien, aan de Kanaalstraat is één toegang voor langzaam verkeer mogelijk via een bestaande onverharde weg langs de Asdonkbeek.



**KMO-zone**

Aan de straatzijde worden de randen van het deelplan bevestigd als zone voor KMO.

Het gaat om 1 zone langs de Kanaalstraat, dewelke reeds volledig ontwikkeld is en 1 zone langs de Tunnelstraat, binnen dewelke nog enkele braakliggende percelen aanwezig zijn. Op één van de – voordien nog braakliggende - percelen is recent een nieuw gebouw gerealiseerd, bestaand uit een showroom, magazijn en werkplaats. De andere percelen kunnen ontwikkeld worden in lijn van de aanwezige bebouwing.

De bedrijven worden rechtstreeks ontsloten via de Tunnelstraat en de Kanaalstraat.



**Buffer tussen KMO en wonen**

Om de woonkwaliteit te garanderen worden bufferzones voorzien binnen de KMO zone die afscherming biedt ten opzichte van de aanpalende woonzones.



**Uitbreiding woongebied**

De 'reststrook' ingesloten tussen de bestaande woningen en het groengebied kan mee opgenomen worden binnen het woongebied. Deze zone wordt als tuinzone ingericht en sluit aan bij de logica van de percelen ter plaatse.





#### 14.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

- Het bestaande bedrijventerrein wordt deels omgezet naar een zone voor wachtbekken specifiek met het oog op het creëren van ruimte voor water. Natuurontwikkeling en beperkt recreatief medegebruik blijft mogelijk.
- Het bestaande bedrijventerrein wordt deels bevestigd als lokaal bedrijventerrein mits aanleg van een buffer ten opzichte van het aanpalende woongebied.
- De bestaande infrastructuur van Aquafin wordt bestendig en opgenomen in een zone voor openbaar nut.
- De waterloop is structuurbepalend en wordt vastgelegd op grafisch plan en in de voorschriften inclusief afstandsregels.
- De bestaande reststroken die als tuin ingericht zijn bij bestaande woningen worden omgevormd tot woongebied (tuinzone) en dit wordt doorvertaald naar het grafisch plan.
- Er dienen ontsluitingen voor langzaam verkeer gecreëerd te worden die het gebied toegankelijk maken.
- Aangezien niet geopteerd wordt voor verdere ontwikkeling van de KMO zone worden er geen nieuwe ontsluitingswegen voorzien.

#### 14.4 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt - Genk (KB 3 april 1979) opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

## 14.5 Ruimtebalans

BESTEMMINGSZONE	huidige bestemming	bestemming PRUP
WONEN		
woongebied	411	3729
woonuitbreidingsgebied	259	
BEDRIJVIGHEID		
ambachtelijke bedrijven en kmo's	154586	
zone voor lokale bedrijvigheid		54290
LANDBOUW		
agrarisch gebied	2113	
LIJNINFRASTRUCTUUR		
zone voor spoorinfrastructuur		13691
zone voor openbare wegenis		8679
OPENBAAR NUT		
zone voor openbaar nut		7032
gebied voor wachtbekken		69948
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAAL:</b>	<b>157369 m<sup>2</sup></b>	<b>157369 m<sup>2</sup></b>

## 14.6 Planbaten/planschade

### REGISTER DEELPLAN 7

PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
71034A3385/00A000	2a 31ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3389/00A000	61ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3383/00D000	2a 65ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3406/00A000	4a 25ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3404/00A000	9ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3407/00B000	4a 67ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3405/00A000	5a 00ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3410/00B000	1a 81ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3412/00A000	1a 70ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3384/00B000	3a 64ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3383/00E000	1a 39ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3383/00C000	2a 77ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3383/00F000	7ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3390/00A000	39ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3387/00A000	3a 06ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3383/00B000	1a 33ca	bedrijvigheid	wonen
71034A3388/00A000	78ca	bedrijvigheid	wonen

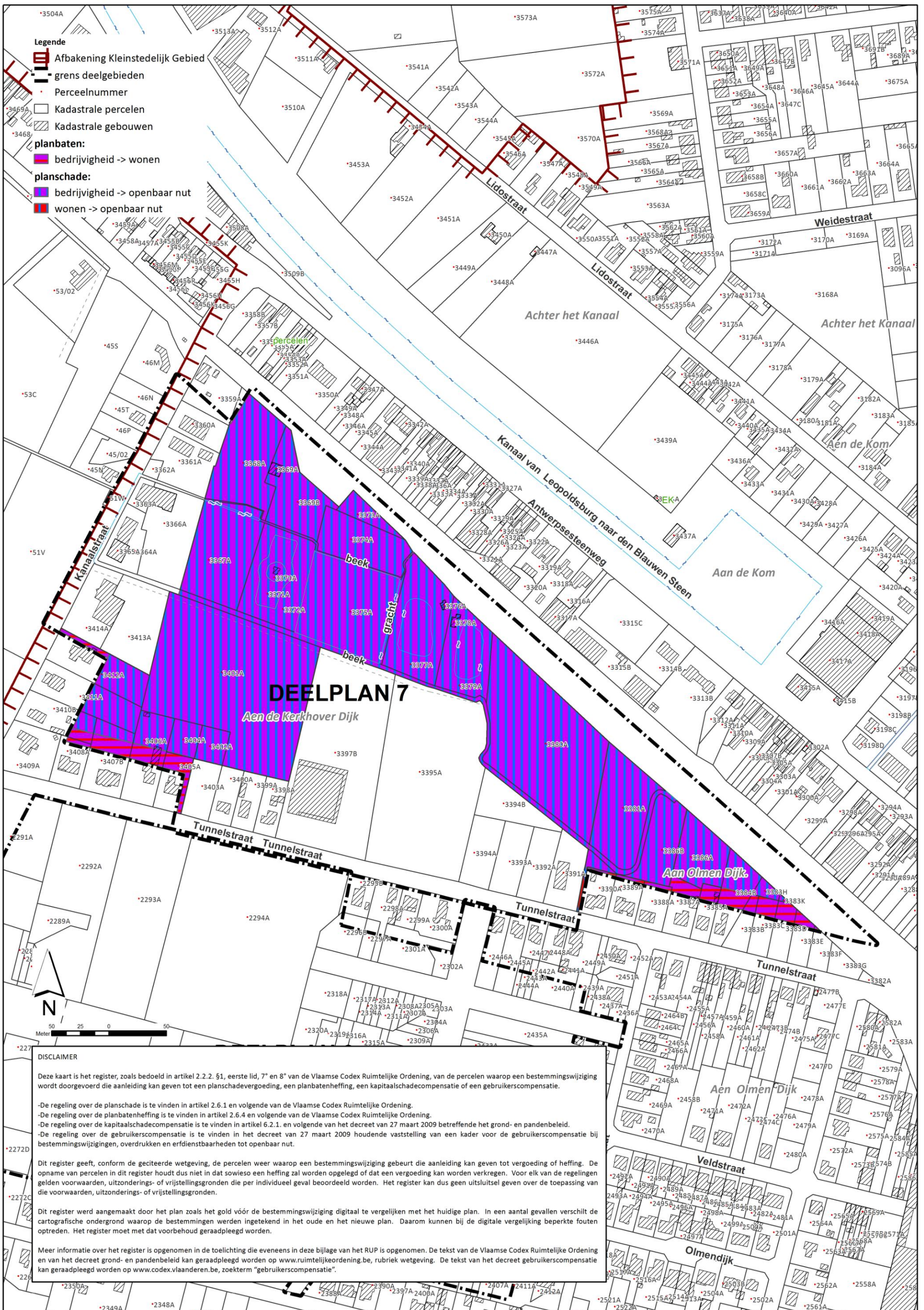
0ha 36a 52ca

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
71034A3377/00A000	43a 71ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3379/00A000	29a 02ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3372/00A000	26a 90ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3371/00A000	11a 99ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3367/00A000	46a 68ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3369/00A000	1a 03ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3375/00A000	60a 43ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3381/00A000	39a 74ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3384/00B000	8a 02ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3373/00A000	7a 14ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3383/00K000	33ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3386/00B000	24a 58ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3383/00H000	2a 59ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3374/00A000	28a 29ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3406/00A000	8a 94ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3380/00A000	106a 94ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3404/00A000	7a 40ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3407/00B000	3a 95ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3376/00A000	35ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3378/00A000	51ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3368/00A000	42a 29ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3411/00A000	12a 24ca	bedrijvigheid	openbaar nut



71034A3369/00B000	28a 45ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3370/00A000	2a 26ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3412/00A000	12a 16ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3410/00B000	2a 59ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3402/00A000	7a 49ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3386/00A000	21a 69ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3401/00A000	1ha 55a 53ca	bedrijvigheid	openbaar nut
71034A3386/00B000	78ca	wonen	openbaar nut

7ha 44a 02ca
--------------



## 14.7            **Onteigeningsplan**

Gelijktijdig met dit PRUP wordt voor deelplan 7 een onteigeningsplan opgemaakt.

De (delen van) percelen (afdeling 1, sectie A, nummers: 3368A, 3367A, 3401A, 3369A, 3369B, 3370A, 3371A, 3372A, 3373A, 3374A, 3375A, 3377A, 3376A, 3378A, 3379A, 3380A, 3386C) op het onteigeningsplan aangegeven met de nummers 1t/m17) gelegen in KMO-zone volgens het gewestplan, zijn in handen van particulieren. Het betreft een effectief overstromingsgevoelig gebied en signaalgebied naast de Asdonkbeek (= waterloop van tweede categorie), waardoor (zoals uit de Plan-MER blijkt) de daadwerkelijke ontwikkeling als KMO-zone voor een groot deel van het gebied niet aangewezen is. Deze (delen van) percelen worden via het PRUP omgezet naar natuurontwikkelingsgebied in functie van de vrijwaring en inrichting van het gebied als wachtbekken / overstromingsgebied. Uit de Plan-MER blijkt dat er dit de meest aangewezen locatie is om de waterberging te verzekeren. De onteigening van deze percelen gebeurt derhalve ten algemene nutte.

De onteigening van deze percelen is ook absoluut noodzakelijk nu de coherente, ruimtelijk kwalitatieve aanleg, inrichting en onderhoud van het gebied in zijn geheel als wachtbekken / overstromingsgebied een taak is voor de overheid en niet kan verwacht worden van diverse particuliere eigenaars. De provincie Limburg zal optreden als onteigenende instantie.

# 15 Bijlage 1

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

## AANGETEKEND

Provincie Limburg  
3<sup>de</sup> Directie Infrastructuur, ruimtelijke ordening,  
milieu en natuur  
t.a.v. Veronique Vranken en Kristien Lefeber  
Universiteitslaan 1  
3500 Hasselt

## **Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**

Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02/553.80.79  
Fax: 02/553.80.75  
www.mervlaanderen.be

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
		LNE/MER/PL0136/ 2014/	Goedkeuringsverslag + goedgekeurd definitief plan- MER

<b>vragen naar / e-mail</b>	<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be	02 553 82 69	22 JULI 2014
Sven.vercammen@lne.vlaanderen.be	02 553 62 53	

**Betreft: plan-MER Afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg.**

### Goedkeuring plan-MER

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd

Geachte mevrouw,

In bijlage vindt u het plan-MER-verslag zoals bedoeld in artikel 4.2.10 van het DABM. Op basis van deze bepalingen en de toetsing aan de richtlijnen wordt het **plan-MER** door de administratie **goedgekeurd**. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER-0136-GK gekregen.

Het goedgekeurde milieueffectrapport, of een eensluidend verklaard afschrift hiervan, moet deel uitmaken van de verdere besluitvormingsprocedure met betrekking tot dit plan.

Hoogachtend,

Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

Afschrift : Grontmij Belgium nv – t.a.v. Rik Houthaeve  
Stationsstraat 51  
2800 Mechelen

4-5-14 20005

INGEKOMEN MECHELEN	
NR .....	Datum
Haselt Rik Van Bijlage Niet	05 AUG. 2014
Rik Poock	INGESCAND



Departement Leefmilieu, Natuur en Energie  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Mer  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 BRUSSEL  
tel: 02/553.80.79 fax: 02/553.80.75

**Plan-MER verslag**  
**Goedkeuring milieueffectrapport**

**PRUP Afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg**

Initiatiefnemer:

Directie Ruimte / Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid  
Provincie Limburg  
Universiteitslaan 1  
3500 HASSELT

22 juli 2014  
PLMER-0136-GK

Dienst Mer goedkeuring milieueffectrapportage PLMER0136

## 1. Planbeschrijving en m.e.r.-procedure

Het Provinciebestuur van Limburg heeft een planmilieueffectrapport (plan-MER) laten opmaken ter voorbereiding en als onderbouwing van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) dat opgemaakt wordt in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. De doelstelling en verantwoording van het plan kaderen binnen de doel- en taakstellingen bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (PRSL). Om de doel- en taakstellingen te realiseren is het noodzakelijk dat een aantal bestemmingen gewijzigd worden (zie §2.2. In het MER beschreven en geëvalueerde alternatieven).

Het plan-MER heeft de milieueffecten onderzocht m.b.t. de omzetting van bestemmingen van 6 deelgebieden binnen de voorgestelde afbakeningslijn naar stedelijk woongebied, woonreservegebied, gebied voor stedelijke ontwikkeling, de (partiële) herbestemming van KMO-zone en agrarisch gebied in functie van een overstromingszone voor de Asdonkbeek en de integratie van militair domein in stedelijk gebied. Eén van de zes deelgebieden, de zone Reigersvliet, kan naast woon- en recreatieve functies ook ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid en voor de inplanting van een nieuwe gevangenis.

Het voorgenomen plan, het PRUP, is plan-m.e.r.-plichtig in het kader van het decreet van 27 april 2007<sup>1</sup> (hierna plan-m.e.r.-decreet), aangezien het PRUP opgesteld is om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering definitief te worden vastgesteld, de opmaak van het PRUP op grond van decretale of bestuursrechtelijke bepalingen is voorgeschreven, het PRUP kader kan vormen voor vergunningen van projecten van bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 'houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage'. Het voorgenomen plan kan het kader vormen voor projecten uit het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meer bepaald:

- rubriek 23 van bijlage I, meer bepaald *steengroeven en dagbouw mijnen, met inbegrip van ontginningen van oppervlaktedelstoffen of grind, met een terreinoppervlakte van meer dan 10 ha, of turfwinning met een terreinoppervlakte van meer dan 150 ha.*
- rubriek 10 a van bijlage II, meer bepaald *industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer.*
- rubriek 10 b van bijlage II, meer bepaald *stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen m.b.t. de bouw van 1.000 of meer woongelegenheden of met een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer of met een verkeer genererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.*
- rubriek 12 a van bijlage II, meer bepaald *vakantiedorpen, hotelcomplexen buiten stedelijke zones, permanente kampeer- en caravanterreinen, themaparken, skihellingen, skiliften en kabelspoorwegen met bijhorende voorzieningen met een terreinoppervlakte van 5 ha of meer of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.*
- rubriek 12 c van bijlage II, meer bepaald *aanleg van golfterreinen van 9 holes of meer.*
- Verschillende rubrieken van bijlage III.

Het plan-MER wordt opgesteld volgens de generieke procedure voorgeschreven in het plan-m.e.r.-decreet.

Het kennisgevingsdossier is door de dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid volledig verklaard op 13 mei 2013. De terinzagelegging liep van 16 mei 2013 tot en met 14 juni 2013. Vermits de terinzagelegging niet in alle gemeenten binnen het studiegebied gebeurd is, heeft er een nieuwe terinzagelegging plaats gevonden van 1 juli 2013 tot en met 30 juli 2013. Het kennisgevingsdossier was gedurende de terinzagelegging te raadplegen op het gemeentehuis of stadhuis van Balen, Beringen, Ham, Hechtel-Eksel en Leopoldsburg, bij de dienst Mer te Brussel en de website van de Dienst Mer. Parallel aan de

<sup>1</sup> Decreet houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 20 juni 2007).

terinzagelegging werden de adviezen bij de administraties en openbare besturen gevraagd. De ontvangen adviezen zijn behandeld op de bespreking van de ontwerprichtlijnen op 19 juni 2013. Ontvangen inspraakreacties en adviezen met betrekking tot de inhoud van het plan-MER (meer bepaald m.b.t. de alternatieven, de methodiek van effectbespreking, mogelijke te verwachten effecten, huidige knelpunten,...) werden verwerkt in de richtlijnen van 7 augustus 2013.

Het definitieve MER werd door de Dienst Mer ontvangen op 19 juni 2014.

## **2. In het MER beschreven en geëvalueerde alternatieven**

Als nulalternatief voor het plan-MER geldt het behoud van de bestaande toestand. Vanuit inspraak en adviezen werden verschillende alternatieve invullingen voor de deelgebieden voorgesteld. In het MER werden de voorstellen, die pasten binnen de doelstellingen van het plan en de afbakeningslijn, als volwaardig alternatief op milieueffecten onderzocht. Er is voldoende ingegaan op het beschrijven en onderzoeken van de verschillende alternatieven.

## **3. Toetsing van het MER aan de decretale vereisten**

*art. 4.2.10 §2*

Het voorliggende milieueffectrapport is een voldoende overzichtelijk document en bevat de wettelijk vereiste onderdelen.

De doelstelling van het plan is voldoende duidelijk omschreven. Het MER is overzichtelijk opgesteld en bevat de nodige cartografische informatie. Het MER verleent een zicht op de huidige ruimtelijke situering a.d.h.v. de juridisch geldende plannen, de topografische kaart, stratenplan, orthofoto, e.d. De juridische en beleidsmatige randvoorwaarden worden voldoende besproken.

Ten behoeve van de effectinschatting wordt een degelijke omschrijving van de deelgebieden weergegeven in het MER. De mogelijke toekomstige invullingen van de verschillende deelgebieden worden duidelijk beschreven en beoordeeld. De milieu-impact in deze deelgebieden verschilt sterk. Als volgt wordt er kort ingegaan op een aantal bijzonderheden binnen de voor deze plan-MER belangrijk geachte disciplines.

Uit het onderzoek met betrekking tot de discipline mobiliteit blijkt dat bij de ontwikkeling van alle verspreide deelgebieden binnen het kleinstedelijk gebied het verkeer zodanig kan toenemen, dat er verkeersdoorstromingsproblemen in het centrum en aan de rotonde te Heppen ontstaan. Hiertoe werden milderende maatregelen voorgesteld in het MER. Een onderzoek naar een structurele oplossing is evenwel noodzakelijk en zal door de provincie worden opgestart.

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ging de nodige aandacht naar de beschrijving van en de impact op de cultuurhistorische ontwikkeling, de bouwkundige erfgoedwaarde en de herkenbare landschappelijke structuren van het duidelijk afgelijnde centrum van Leopoldsborg, gebouwd volgens het dambordschema. Ook de effecten op waardevolle elementen van de groene, bosrijke omgeving van het kamp van Beverlo zijn in het MER voldoende aan bod gekomen. De voorgenomen ontwikkelingsscenario's betekenen echter een zekere aantasting op de erfgoedwaarde en de historische structuren van het kamp.

Uit het onderzoek binnen de disciplines grond- en oppervlaktewater en fauna flora blijkt dat door de ontwikkeling van verschillende deelgebieden er zonder gepaste milderende maatregelen significante tot zeer significante effecten ten aanzien van het watersysteem kunnen ontstaan. Dit kan ten gevolge van bemaling zijn of omwille van een toename in verharde oppervlakte en een tekort aan buffering en/of infiltratie waardoor het risico op overstromingen toeneemt en de grondwatertafel verdroogt. Deelgebied 7 bevat een signaalgebied voor waterconserving en waterberging. De vallei van de Asbeek kent er natuurlijke

overstromingen. Bij een verdergaande uitbreiding van KMO's en/of de stroomafwaartse verschuiving van het waterconservering- of kombergingsgebied binnen het stroomgebied van de Asbeek worden beperkingen en maatregelen noodzakelijk geacht.

De rioolzuiveringsinstallatie (RWZI) te Tessenderlo heeft zijn capaciteitslimiet bereikt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de capaciteit bij voorkeur te worden uitgebreid (=structurele oplossing), tenzij er voldoende bijkomende afkoppelingsprojecten van het huidige gemengde rioleringsstelsel worden uitgevoerd, en/of de RWZI van Defensie operationeel gehouden en uitgebreid wordt. De uitbreiding van de (RWZI) te Tessenderlo wordt thans in een lopende studie verder onder de loep genomen.

Binnen de afbakeningslijn en het deelgebied 6 zijn locaties aangeduid als Speciale Beschermingszones (Natura 2000), VEN-gebied en /of erkende natuureservaten. Om de effecten na te gaan werd er in het MER een voortoets voorzien. Op basis van de voortoets is gebleken dat er geen passende beoordeling nodig is. Een (verscherpte) natuurtoets werd geïntegreerd in de discipline fauna en flora. Uit het onderzoek in het MER bleek dat het effect van de verhoging van geluidsniveaus vanwege een verhoogde verkeersintensiteit ter hoogte van het vogelrichtlijngebied 'Militair Domein en de vallei van de Zwarte Beek' niet van een aanzienlijke aard is.

Na aftoetsing blijkt dat het MER voldoende tegemoet komt aan de algemene richtlijnen, zoals opgenomen in de richtlijnenboeken betreffende milieueffectrapportage (art.4.6.2. §1), aan de bijzondere richtlijnen (art. 4.2.8 §6) van 7 augustus 2013 zoals door de dienst Mer geformuleerd en dat in voldoende mate is voldaan aan de opmerkingen, geformuleerd tijdens het overleg met de deskundigen in de loop van het m.e.r.-proces.

Het MER is tot een voldoende helder opgebouwde eindbeoordeling gekomen die rekening houdt met het uitgevoerde onderzoek van de milieueffecten en de doelstellingen van het plan.

Het rapport bevat een chronologisch overzicht van alle procedures (m.e.r., RUP en vergunningen en aanvragen voor zover bekend) die doorlopen moeten worden voordat de invulling op het terrein van de respectievelijke deelplannen gerealiseerd kunnen worden, wat de rol van dit plan-MER en van de in voorkomend geval nog op te stellen project-m.e.r. 's kan zijn in de desbetreffende procedures.

I.f.v. de doorwerking in de besluitvorming heeft het MER d.m.v. een samenvattende tabel in de eindsynthese bij de milderende maatregelen voldoende aangegeven wanneer en hoe deze zullen/kunnen doorwerken.

#### 4. Besluit

Op basis van bovenstaande aftoetsing blijkt dat het MER alle inhoudelijke en vormelijke elementen bevat zoals bepaald door artikel 4.2.8 §1. Het MER bevat voldoende informatie om het aspect milieu een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming.

Gelet op het feit dat voor het voorgenomen project het mer-proces volledig en in overleg met de dienst Mer doorlopen werd en gelet op de toetsing van het voltooide plan-MER, zoals voorgeschreven door artikel 4.2.10.§2 (DABM), waarvan het resultaat hierboven is opgenomen, wordt het plan-MER voor de Afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsborg **goedgekeurd**.

22 juli 2014,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNE

Goedkeuring milieueffectrapportage  
PLMER0136

4



## TITEL II STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

# 1 Algemene bepalingen

### 1.1 Gehanteerde begrippen

Architecturaal geheel:	is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun omgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurschakering als één gebouwencomplex kunnen worden beschouwd en van op afstand ervaren worden als één geheel.
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <b>hoofdbestemming</b> moet steeds gerealiseerd worden en dit voor minstens de helft van de bruto vloeroppervlakte; <b>Ondergeschikte bestemmingen</b> zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden; <b>Nevengechikte bestemmingen</b> zijn evenwaardig aan de hoofdbestemming, nevengechikte functies zijn functies die evenwaardig zijn aan de hoofdfunctie.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande gebouwen die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn. Ze bevatten nooit een woonfunctie.
(Volwaardige) bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
Constructie:	een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;
Grondgebonden woning	Hetzij een eengezinswoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij die woning uitsteekt op het gelijkvloers en toegang verleent tot private buitenruimte.
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, als naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Dit is het gebouw dat de hoofdbestemming herbergt en zich in voorkomend geval aan de voorbouwlijn bevindt.
Kroonlijst:	vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
Maaiveld:	Het gemiddelde peil van de stoep, het voetpad of het bestaande grondpeil.
Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Urban villa	woontypologie waarbij wooneenheden gestapeld worden in compacte bouwvolumes met ruime open tussenruimte. Op deze manier ontstaan vrijstaande meergezinswoningen waarbij de open ruimte tussen de woonblokken maximaal aaneengesloten en intact blijft.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen zolang de werken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en domiet,...
Wooneenheid:	een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfsplaats voor één gezin vervult.
Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
zonevreemde constructie	hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;

## 1.2 Wijze van meten

Bouwindex B/T	geeft de verhouding aan van het geheel van de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de desbetreffende zone. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing. De bebouwde oppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag van de op het terrein ingeplante volumes.
Vloerindex V/T	geeft de verhouding aan van de bruto-vloeroppervlakte ten opzichte van het terrein/perceel, voor die delen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de stedenbouwkundige vergunning en er één geheel mee vormen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en niet bewoonbare zolders. Verhardingen van buitenruimten en/of overdekte buitenruimten worden niet meegerekend.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte	de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.

## 1.3 Inrichtingsstudie

De specifieke voorschriften die van toepassing zijn kunnen de opmaak van een inrichtingsstudie opleggen voor een projectgebied. 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 geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van 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 omvat minstens:

- in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;
- een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied waarop het inrichtingsplan betrekking heeft, minstens bestaande uit:
  - o een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);
  - o een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...
  - o een ontsluitings- en circulatieplan, met aanduiding van de parkeervoorzieningen (auto's en fietsers), toegangen tot de gebouwen, circulatie van alle modi;
  - o een landschapsontwerp voor de publieke ruimte, met aanduiding van materialisatie en groenvoorzieningen, waarbij de ruimtelijke inpassing en integratie van bestaande kwaliteitsvolle groenstructuren aangetoond dient te worden,
- een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen;
- een toelichting van de conformiteit van het inrichtingsplan met de voorschriften van dit RUP en met de toepasselijke stedenbouwkundige verordeningen en normeringen.

#### 1.4 Bepalingen met betrekking tot water

Alle gebieden worden zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast. Bij alle vergunningsaanvragen wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.

De ruimte die voor water moet gecreëerd worden, onder meer in de vorm van open waterbergingszones, is binnen elk van de bestemmingszones uit dit RUP toegelaten.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen significante negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten filteren vooraleer het af te leiden naar een waterloop, gracht, of riolering. De bestaande wetgeving dient strikt nageleefd te worden. Eventuele overlopen naar de waterloop dient in overleg met de beheerder van de ondergrondse collector te worden uitgewerkt.

Gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus - rekening houdend met de aanwezige zandbodem - noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> moeten er bijkomende maatregelen genomen worden wat betreft de buffering en infiltratie van regenwater. Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode

van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm bedragen.

Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

De invulling van de deelgebieden zal gepaard gaan met de productie van afvalwater. Bij realisatie van de woonontwikkelingen en het stedelijk ontwikkelingsgebied, moet de afvoer van het afvalwater verzekerd zijn. De gevangenis, voorzien in het stedelijk ontwikkelingsgebied, kan gebouwd en aangesloten worden op de bestaande riolering.

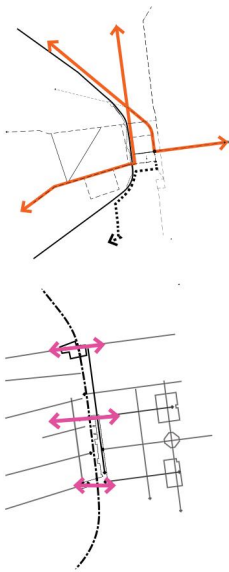
Bij uitvoering van werken moet de invloedssfeer van bemaling zoveel mogelijk beperkt worden en dit zeker indien gekende verontreinigingen binnen de invloedssfeer van de bemaling zou vallen en dit opdat eventuele verontreiniging zich niet zou verspreiden in de ondergrond.


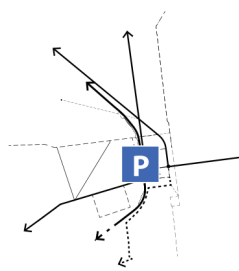
## 2 Specifieke bepalingen

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften van het grafisch plan voor de verschillende deelplannen. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in twee kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. Deze kolom heeft een toelichtende en richtinggevende functie. In de tweede kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.



Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Leopoldsborg	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordenende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.</p> <p>Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A en R.U.P.) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.</p> <p>Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.</p>	<p>Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Leopoldsborg</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Leopoldsborg.</p> <p>Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.</p>


Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.</p> <p>Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid maximaal 40 woningen per hectare nagestreefd.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. De inrichtingsstudie stelt de vergunningverlener in staat om de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp te beoordelen naar onder meer volumewerking, inplanting van de volumes, bezonning en het vormen van relaties intern alsook naar de omgeving. In de inrichtingsstudie moet, gezien de ligging aan de spoorweg, ook aange-toond worden op welke manier de woonkwaliteit op het vlak van geluid gegarandeerd zal worden bij de uitwerking van de gebouwen.</p>	<p>Artikel 2.1: Stedelijk woongebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca, kantoren en diensten</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socio-culturele inrichtingen</li> <li>- recreatieve voorzieningen.</li> </ul> <p>Binnen de zone is een functievermenging verplicht. Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte. Alle infrastructuur en constructies in functie van spoorwegen en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van maximaal 40 woningen per hectare.</p> <p>De zone moet in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlener overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat meergezinswoningen toe in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>Met het inschrijven van een b/t en en v/t wordt de ontwikkelaar verplicht om compact te bouwen en in de hoogte te werken. De bouwhoogte moet echter ten allen tijde afgestemd worden op de omgeving zodat er geen overlast ontstaat ingevolge privacy en bezonning (schaduwstudie noodzakelijk ingeval van hoogte accenten).</p> <p>Kenmerkend in de Ijzerlei is de teruggetrokken bouwlijn en de groene voortuinen. Dit dient ook ruimtelijk vertaald te worden aan de overzijde van de straat binnen de ontwikkeling van de stationsomgeving. Hiertoe wordt een bouwlijn aangeduid.</p> <p>Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.</p> <p>Voor parkeren worden richtwaarden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 a 1.5 parkeerplaatsen per wooneenheid;</li> <li>- 3 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo bestemd voor handel.</li> </ul> 	<p><u>Bebouwing</u></p> <p>Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten, al dan niet in combinatie met de andere toegelaten bestemmingen. De B/T van de zone is maximaal 0,20. De V/T van de zone is maximaal 0,60.</p> <p>De gebouwen bestaan maximaal uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag. Enkel binnen de zoekzones zoals aangeduid op het grafisch plan is een accentvolume toegelaten tot maximaal 5 bouwlagen voor de noordelijke en de zuidelijke zoekzones en 6 bouwlagen voor de centrale zoekzone. Per zoekzone is slechts één hoogteaccent toegelaten.</p> <p>In het westen is de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan de uiterste grens voor de bebouwing. In het zuiden gelden de wegnormen voor de N73 en in het oosten de wegnormen voor de N746.</p> <p>Het station van Leopoldsborg dient behouden te blijven en ingepast te worden binnen de globale ontwikkeling. Het station is gericht op een samenhangend stationsplein.</p> <p>Alle parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe bebouwing dient binnen het stedelijk woongebied zelf voorzien te worden. Hierbij dient minimaal voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de woningen aan de zijde van de Nicolaylaan</li> <li>- 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de woningen aan de zijde van de Ijzelei</li> <li>- 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo handel</li> </ul> <p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Het stedelijk woongebied wordt ontsloten via de bestaande omliggende straten. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie binnen het stedelijk woongebied primeert op het gemotoriseerd verkeer. Eventuele laad- en losplaatsen moeten afgeschermd worden van de woonfunctie.</p> <p>Er moet steeds voldoende ruimte voorzien worden voor het spoorlichaam, zoals aangeduid op het grafisch plan, en de toegang tot de perrons, evenals de noodzakelijke reservatiestroken (bv voor elektrificatie, spoorverbreding, afwatering, onderhoud,...)</p> <p>Er moet minimaal 1 bijkomende ongelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd worden doorheen het</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleavings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>  <p>Langs de Ijzerlei bevinden zich 80 dwarse parkeerplaatsen en nog 40 parkeerplaatsen op de parking Ijzerlei die publiek toegankelijk zijn. Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal behouden te blijven.</p>	<p>deelplan die de weerszijden van het woongebied (ten opzichte van de spoorlijn) met elkaar verbindt. De beoogde verbinding moet dienst doen als kwalitatieve stedelijke verbinding die tevens georganiseerd wordt gericht op de toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor reizigers.</p> <p>Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeersstructuren verbindt de openbare groenzones. Binnen dit netwerk moet verplicht een toegang voor langzaam verkeer gerealiseerd worden van noord naar zuid doorheen de volledige zone zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het totaal moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. De publieke ruimte moet qua inrichting en materiaalgebruik afgestemd worden op de omliggende publieke ruimte zodat het stationsplein als volwaardige publieke plek aansluit bij het Koning Albert I –plein, het Koningin Astridplein en het Vrijheidsplein.</p> <p>Binnen de publieke ruimte moet een langgerekt, noord-zuid georiënteerd park zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan tussen het spoor en de Ijzerlei, gebaseerd op de bestaande landschapselementen waarbij het huidige parkgebied aan de westelijke spoorzijde maximaal behouden dient te blijven.</p> <p>Er dienen een of meerdere publiek toegankelijke (brom)fietsenstallingen voorzien te worden voor de noodzakelijke fietsenrekken en standplaatsen. Er dient een reizigersparking voorzien te worden met een minimale capaciteit van 200 parkeerplaatsen voor treinreizigers die bij voorkeur wordt ingericht met een afzonderlijke in- en uitrit. Bijkomend dient het aantal parkeerplaatsen langs de Ijzerlei minstens behouden te blijven.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer.</p>



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,.....</p>	<p>Artikel 2.2: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, spoorweg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies.</p>
<p>De noord-zuidgerichte fietsverbinding doorheen het gebied dient behouden te worden. Deze aanduiding is indicatief, hetgeen betekent dat de verbinding verplaatst kan worden naargelang de toekomstige ontwikkelingen. De verbinding maakt integraal deel uit van een samenhangend netwerk van paden die gerealiseerd moeten worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 2.3: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p> <p>De toegangsas dient minimaal 2 meter breed te zijn. De route maakt onderdeel uit van een groter netwerk en heeft ook een verbindende functie waardoor de verbinding zo rechteer mogelijk voorzien moet worden.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van het park is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de stationsomgeving en de omliggende woonomgevingen. Het bestaande park vormt hiervoor het uitgangspunt.</p> <p>Het park moet beschouwd worden als een ontmoetingsruimte en uitwisselingsgebied tussen verschillende verkeers- en vervoersmodi met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en met slechts een beperkte toegankelijkheid voor autoverkeer. Het park moet op een kwaliteitsvolle wijze ingericht worden met ruimte voor verblijf, ontmoeting en passage. Met de inpassing van functionele elementen zoals onder meer een zitbank en verlichting zal de verblijfsfunctie aangemoedigd en onderschreven worden. Verder moet het park een verbindende schakel gaan vormen tussen de omliggende en nieuw te realiseren bebouwing, het omliggend groen en de publieke ruimte om deze uiteindelijk te smeden tot één ruimtelijk samenhangend geheel. De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>	<p>Artikel 2.4: Lineair park (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Binnen het stedelijk woongebied moet een groenzone voorzien worden in de vorm van een park. De groenzone is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De zone moet uitgevoerd worden als een aaneengesloten langgerekt park in de richting zoals aangeduid op het grafisch plan, gebaseerd op de bestaande landschapswaarden en waarbij het huidige parkgebied aan de westelijke spoorzijde in oppervlakte maximaal behouden dient te blijven.</p> <p>Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De parkzone dient natuurvriendelijk ingericht te worden.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:****Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

**Bestemming**

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Voor aanverwante functies moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap dienen de woonfunctie, terwijl een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een grootschalig administratief gebouw de woonfunctie zeer nadelig kan beïnvloeden. De aanverwante functies dienen ook steeds lokaal te zijn van aard. Een kleine supermarkt op buurtniveau kan toegelaten worden. Een grotere supermarkt hoort hier niet thuis: deze dienen in en nabij het centrum ingepland te worden.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid van 15 à 20 woningen per hectare nagestreefd.

**Inrichting**

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein.

## Artikel 3.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten, voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.

Deze aan het wonen verwante voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en lokaal zijn van aard.

De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van min. 15 en max. 20 woningen per hectare.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

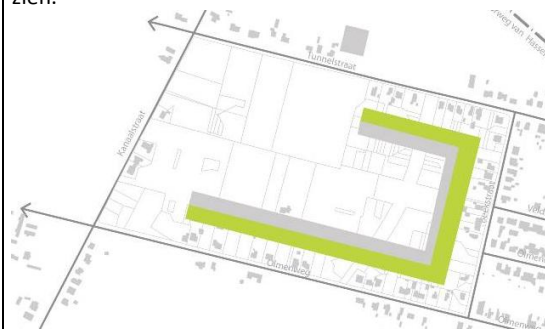
Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:  
Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief  
Ruimtelijke opties

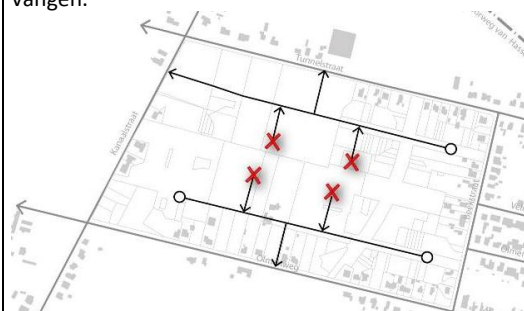
Verordenend  
Stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat beperkt meergezinswoningen toe centraal in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën (bv urban villa's). Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.



De bouwhoogte van de meergezinswoningen aan de centrale publieke ruimte kunnen hoger zijn tot om voldoende woondichtheid te halen.

Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto-staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.



van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.

Bebouwing

Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. Meergezinswoningen zijn enkel centraal in het gebied en grenzend aan de centrale publieke groene ruimte toegelaten. In directe aansluiting met de omliggende woningen (buiten de zonegrens) zijn enkel grondgebonden woningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy.

Het maximum aantal bouwlagen voor de meergezinswoningen is 3 waarbij een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag met plat dak ook toegelaten is.

Ontsluiting / publieke ruimte

Er moeten minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden waarvan één naar de Tunnelstraat en één naar de Olmenweg aansluit. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht als een woonerf met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.

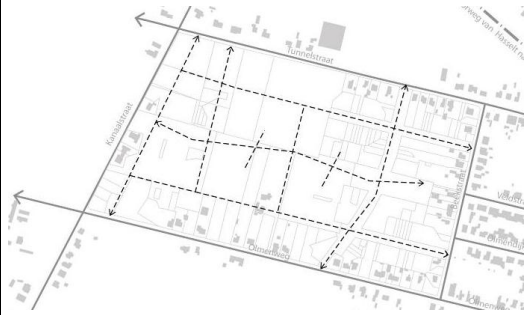
**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:  
Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief

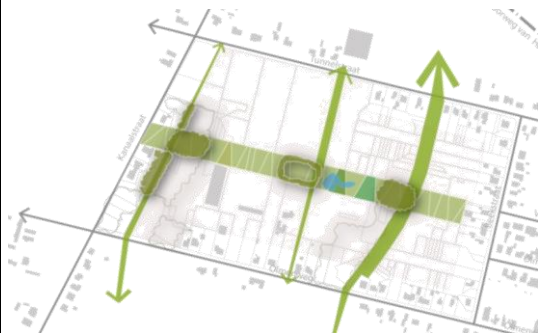
Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.



De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan deze groene ruimte en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan. Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk.

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel

Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeersstructuren verbindt de openbare groenzones.

Er moet een centrale publiek toegankelijke ruimte gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimte moet ontworpen en beheerd worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. Binnen de centrale openbare groenzone wordt minstens 2000 m<sup>2</sup> kindvriendelijke speelbare ruimte geïntegreerd in het totaal concept.

De centrale groene publieke ruimte heeft een oost west oriëntatie en mag niet doorsneden worden met een gemotoriseerde verbinding. De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. De verplichte groene ruimte moet minstens per fase pro rata gerealiseerd worden


De bestaande biologisch waardevolle en zeer waardevolle ecotopen moeten maximaal behouden blijven en geïntegreerd worden in de te ontwikkelen groene ader van publieke ruimte.

Het verlichten van de zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, lichthinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.

Bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3: Stedelijk woongebied Olmenweg	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.</p>	<p>woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.</p>
<p>Voor voetgangers en fietsers wordt een ontsluiting gerealiseerd gericht naar het centrum evenals naar de omliggende straten. Binnen de zone moet ook een samenhangend netwerk van paden gerealiseerd worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 3.2: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p> <p>De toegangsas dient minimaal 2 meter breed te zijn.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4:  
Woonreservegebied Strooiendorp**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn.

De effectieve ontwikkeling van het woonreservegebied wordt gekoppeld aan de opmaak van een gemeentelijk RUP waarin de aansnijding van het gebied verantwoord dient te worden. De ruimtelijke principes uit deze toelichtingsnota zullen verder gedetailleerd worden in dit gemeentelijk RUP. Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.

Omwille van de geleidelijke overgang naar de zuidelijk gelegen open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst. Bijkomende geluidsisolatie voor woningen langs de N746 is wenselijk.

Tot de realisatie van het reservegebied voor stedelijk wonen kan het gebied gebruikt worden in functie van landbouw. Om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren zijn gebouwen en gelijkaardige constructies niet toegelaten. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.

Artikel 4.1: Woonreservegebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.


Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Hierbij dient aangesloten te worden op de reeds ontwikkelde delen binnen het globale deelplan. Het gemeentelijk RUP kan slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsburg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.



De zone wordt ontwikkeld aan een randstedelijke dichtheid van minimaal 15 en maximaal 20 woningen per ha.

Landbouw is toegestaan voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

De aanwezige constructies met betrekking op recreatief gebruik kunnen behouden blijven voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4: Woonreservegebied Strooiendorp	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inkleuring van woonuitbreidingsgebied valt niet volledig samen met de percelen waarop bestaande woningen gelegen zijn. Delen van de tuinen van de aanpalende woningen zijn in woonuitbreidingsgebied zone volgens het gewestplan gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen en herbestemd tot woongebied. Gezien de woningen langs de Capucienenstraat onderhavig zijn aan de bepalingen van het gewestplan volgt, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan zodat voor alle delen van de percelen in beide straten dezelfde bepalingen van kracht zijn.</p>	<p>Artikel 4.2: Woongebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de schaal van de bebouwing, bebouwingsvorm en de inplanting ervan;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Van het hoofgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p>



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4: Woonreservegebied Strooiendorp	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,.....</p>	<p>Artikel 4.3: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.</p>
<p>Bij ontwikkeling van het woongebied moeten er ontsluitingen gegarandeerd worden om het deelplan toegankelijk te maken vanaf de Lommelsesteenweg. Ontsluiting naar de Emiel Verhaerstraat blijft gegarandeerd aangezien het woonuitbreidingsgebied tot tegen de weg loopt.</p> <p>De toekomstige ontwikkeling van het terrein als stedelijk woongebied mag niet gehypothekeerd worden door het verdwijnen van de ontsluitingsmogelijkheden door het volledig bebouwen van de omliggende straten.</p>	<p>Artikel 4.4: Tijdelijke reservatiestrook voor ontsluitingsweg</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.</p> <p>Voor de niet ingenomen delen blijft de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5:  
Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

**Bestemming**

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Voor aanverwante functies moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap dienen de woonfunctie, terwijl een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een grootschalig administratief gebouw de woonfunctie zeer nadelig kan beïnvloeden. De aanverwante functies dienen ook steeds lokaal te zijn van aard. Een kleine supermarkt op buurtniveau kan toegelaten worden. Een grotere supermarkt hoort hier niet thuis: deze dienen in en nabij het centrum ingepland te worden.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid van 13 à 20 woningen per hectare nagestreefd.

**Inrichting**

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein .

Artikel 5.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

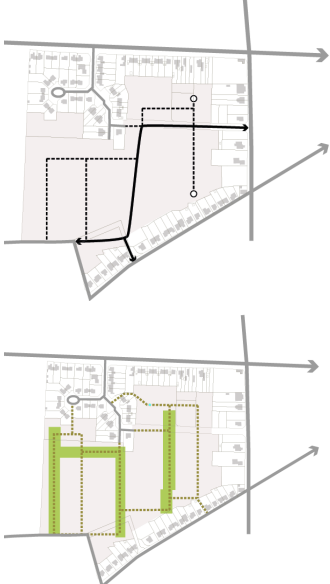
- handel, kantoren en diensten, voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.


Deze aan het wonen verwante voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en lokaal zijn van aard.


De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van min. 13 en max. 20 woningen per hectare.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat beperkt meergezinswoningen toe in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>De bouwhoogte van de meergezinswoningen aan de centrale publieke ruimte kunnen hoger zijn tot om voldoende woondichtheid te halen.</p> <p>Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.</p>  <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het</p>	<p>van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p>Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. Meergezinswoningen worden geconcentreerd en sluiten aan bij de knooppunten van straten en pleinen. In directe aansluiting met de omliggende woningen (buiten de zonegrens) zijn enkel grondgebonden en duowoningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy.</p> <p>Het maximum aantal bouwlagen voor de meergezinswoningen is 2, waarbij een teruggetrokken 3<sup>e</sup> bouwlaag met plat dak ook toegelaten is of een 3<sup>e</sup> bouwlaag als hoogteaccent.</p> <p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Er moeten minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden waarvan één naar de Korspelstraat en één naar de Boskantstraat (doorheen woonreservegebied in latere fase) aansluit. De ontwikkeling dient aan te sluiten op de bestaande woonwijk ten noorden van de nieuwe ontwikkeling. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht als een woonerf met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeerstructuren verbindt de openbare groenzones.</p> <p>Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. Binnen de publieke ruimte worden groenzones georganiseerd als noord-zuid georiënteerde stroken gebaseerd op de bestaande landschapselementen. Binnen de publieke ruimte wordt minstens 1500 m<sup>2</sup> aaneen-</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>  <p>De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan de groene ruimte en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige wooneenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.</p>	<p>gesloten kindvriendelijke bespeelbare ruimte geïntegreerd in het totaal concept op een centrale plaats binnen de globale ontwikkeling.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. Het verlichten van deze zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, licht-hinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.</p> <p><u>Bescheiden woonaanbod</u></p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</li> <li>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</li> </ol> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied Boskant deels aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn.</p> <p>Tot de realisatie van het reservegebied voor stedelijk wonen kan het gebied gebruikt worden in functie van landbouw. Om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren zijn gebouwen en gelijkaardige constructies niet toegelaten. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>De effectieve ontwikkeling van het woonreservegebied wordt gekoppeld aan de opmaak van een gemeentelijk RUP waarin de aansnijding van het gebied verantwoord wordt. De ruimtelijke principes uit deze toelichtingsnota zullen verder gedetailleerd worden in dit gemeentelijk RUP.</p> <p>Omwille van de geleidelijke overgang naar de zuidelijk gelegen open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst.</p> <p>De bestaande landschappelijke elementen blijven deels behouden en zullen ook in het woongebied hun biologische en landschappelijke functie blijven vervullen. Het beeldbepalende karakter van deze landschapselementen wordt versterkt door een goede landschappelijke inpassing</p>	<p>Artikel 5.2: Woonreservegebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, kantoren en diensten;</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- socio-culturele inrichtingen;</li> <li>- recreatieve voorzieningen.</li> </ul> <p>Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Hierbij dient aangesloten te worden op de reeds ontwikkelde delen binnen het globale deelplan. Het gemeentelijk RUP kan slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsborg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.</p> <p>De zone wordt ontwikkeld aan een randstedelijke dichtheid van min. 13 en max. 20 woningen per hectare.</p> <p>De bestaande kleine landschapselementen (KLE's) worden maximaal behouden en landschappelijk ingepast in de nieuwe woonwijk. De verplichte groene publieke ruimte dient in overeenstemming te zijn met de groene ruimte binnen de reeds ontwikkelde delen van het globale deelplan.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bij de uiteindelijke ontwikkeling als woongebied door de ontwikkeling van noordzuid gerichte groenstroken (bosstroken) die aansluiten op de woonvelden.</p> <p>Tot de ontwikkeling als woongebied kunnen de huidige landbouwactiviteiten blijven voortbestaan.</p>	<p>Tot het gemeentelijk uitvoeringsplan van kracht wordt, zijn enkel instandhoudingswerken en kleinschalige werken ten behoeve van het voortbestaan van de bestaande voorzieningen en activiteiten, vergunbaar.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:****Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

**Bestemming**

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk ontwikkelingsgebied bestemd voor wonen, bedrijvigheid, openbaar nut (bv RWZI, gevangenis, containerpark, parkeerplaats voor vrachtwagens...), recreatie (indoor, outdoor, ...) en andere stedelijke functies.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden onder meer een dokter en een kapper begrepen, maar geen afzonderlijke handelszaak of een autonoom kantoor. Deze voorzieningen maken steeds een wezenlijk deel uit van de woning.

Delen die als stedelijk woongebied ontwikkeld worden moeten een stedelijke woondichtheid realiseren. Gelet op de ligging ten opzichte van het centrum wordt een woondichtheid van minimaal 25 woningen per hectare nagestreefd.

Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.

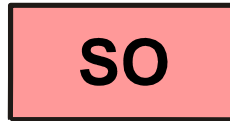
**Inrichting**

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein.

In voorkomend geval zal een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Er zijn twee voorkeursscenario's voor de ontwikkeling van dit gebied:

Artikel 6a.1: Stedelijk ontwikkelingsgebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, lokale bedrijvigheid, tuinen, openbare groene en verharde ruimten, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, (verblijfs) recreatieve voorzieningen en socio-culturele voorzieningen. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan handel, kantoren en diensten voor zover deze functies steeds gebonden zijn aan de hoofdfunctie wonen en aan de woning. De aan het wonen verwante voorzieningen kunnen niet autonoom voorkomen.

Eventuele toonzalen zijn steeds ondergeschikt en gebonden aan het bedrijf.

Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving. Seveso-inrichtingen zijn niet toegelaten.

Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte.

Bij een woonontwikkeling moet ontwikkeld worden aan een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare. Er zijn maximaal 363 wooneenheden toegelaten binnen de zone die gefaseerd ontwikkeld moeten worden. De ontwikkeling van een eventuele woonzone dient (ononderbroken) aan te sluiten aan de ontwikkelingen binnen het stedelijk woongebied 4RCI.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Tenzij anders vermeld moet er bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangegeven te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

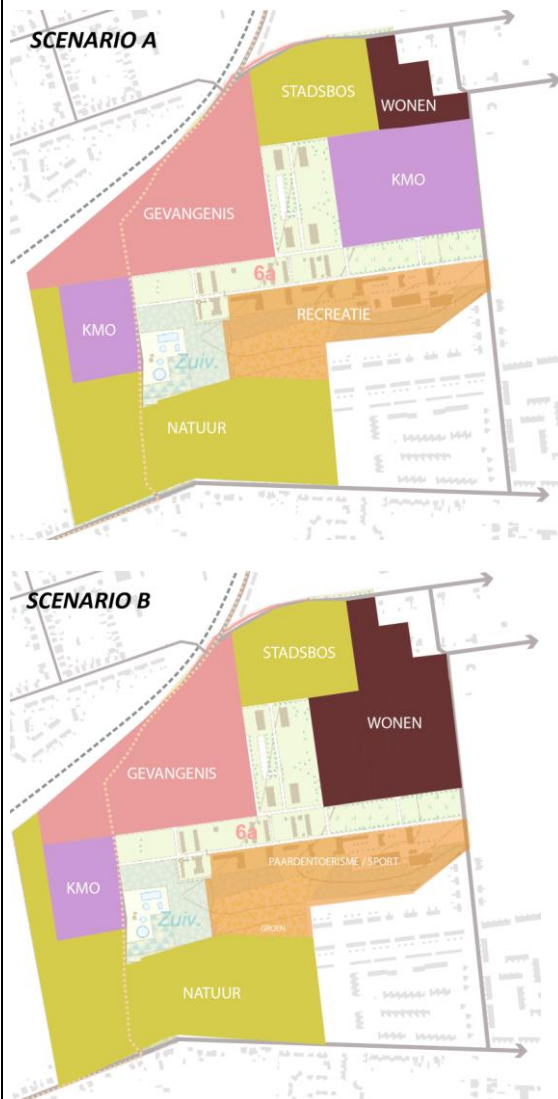
**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:  
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



Bij de ontwikkeling van zwaardere functies is een nieuwe ontsluiting verplicht om de centrumstraten te ontlasten. De gelijkvloerse kruising met de spoorweg wordt bijkomend beveiligd en de aansluiting met de N73 met de Craenenhoefweg wordt aangepast.

Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd om de centrumstraten niet verder te belasten. Er mag met andere woorden geen maasverkleining voor regionaal (bovenlokaal) via lokale wegen doorheen de zone.

Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.

Ontsluiting / publieke ruimte

Er moet minimaal 1 nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden bij ontwikkeling van de toegelaten functies (lokale bedrijvigheid of sterk verkeersgenerende functies) die moet aansluiten op de N73 via de Craenenhoefweg. Deze zone is aangeduid op het grafisch plan en wordt gebundeld met de bestaande spoorweginfrastructuur.

Door de nieuwe ontsluitingen mag er geen alternatieve route ontstaan voor bovenlokaal verkeer die de Leopoldburgsesteenweg met het centrum verbindt, wat niet wegneemt dat een verbinding die het centrum zal ontlasten op termijn wel toegelaten blijft.

Indien een woonzone ontwikkeld wordt, dient deze een functionele verbinding te vormen tussen het centrum van Leopoldsburg en de ontwikkelingen binnen het stedelijk woongebied uit artikel 6b.1. Eventuele laad- en loszones van andere



**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:  
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Ruimtelijke opties



De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trepunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde.

Verordenend

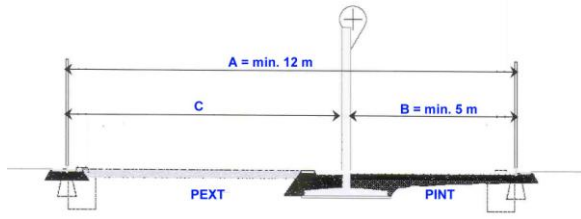

Stedenbouwkundige voorschriften

functies dienen maximaal afgeschermd te worden van de woonfunctie. Specifiek voor de zone die op het grafisch plan is aangeduid met een A mogen de bestaande gebouwen met militaire doeleinden (logementblokken) behouden blijven tot dat de militaire functie hier vervalt. Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden met het oog op militair gebruik zijn steeds toegelaten zonder dat hiervoor een inrichtingsstudie noodzakelijk. De inrichting van de buitenruimte dient in dit geval ingepast te worden binnen de globale ontwikkeling doormiddel van een groene inkleding.

Het openbaar domein wordt steeds kwaliteitsvol ingericht met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer binnen woonomgevingen. Bij het ontwerp van de zone moet de typische geometrische structuur die voortvloeit uit het militaire verleden terugkomen en ingepast worden. De beeldbepalende dreven (bomenrijen) moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen naar het centrum van Leopoldsbuurg (o.a. De Wittelaan, Stadenberglaan,...). Het netwerk van langzaam verkeerstructuren verbindt de openbare groen-zones en de verschillende stedelijke functies.

Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen en beheerd worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte en voor woonomgevingen met een duidelijk verblijfskarakter. De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. Er dient steeds minimaal 10 % van de oppervlakte als kwalitatieve en publiek toegankelijke ruimte gerealiseerd te worden per fase(dit is exclusief parkeerplaat-

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>vings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk ver-groot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en ap-partementen uitgeven op de straat.</p> <p>Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de nood-zakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten.</p> <p>De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan de groene ruimte en op deze manier kan de nodige adem-ruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.</p> <p>Voorbeeld veiligheidsbuffer:</p>  <p>Gelet op de aanwezigheid van de voormalige militaire zuive-ringsinstallatie en de noodzaak om deze te kunnen inschake-len binnen een groter netwerk moeten alle opties voor water-zuivering gevrijwaard worden.</p>	<p>sen, wegenis en de lineaire groenzone zoals in overdruk is aangeduid op het grafisch plan).</p> <p>Ter hoogte van deze zone bevindt zich een militair recht van doorgang. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen.</p> <p>Bij de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid, grootschalige inrichtingen van openbaar nut (bv. gevangenis, RWZI) of hoogdynamische activiteiten (bv grootschalige indoorrecrea-tie) dient er een bufferzone voorzien te worden. De bufferzo-ne heeft tot doel de belastende functie af te schermen van het bestemmingsgebied dat er aan grenst en dat naar zijn aard niet verenigbaar is met de vestiging van bedrijventerreinen of grootschalige inrichtingen van openbaar nut of hoogdynami-sche activiteiten. De bufferzone moet gericht zijn op geluids-afscherming, visuele afscherming en landschappelijke inpas-sing. De inrichting en uitwerking van de bufferzone vormt een essentieel onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichting van deze bufferzone is enkel voor de inplanting van een gevangenis te beschouwen als een veiligheidsbuffer of perimeterzone rond het complex dat gericht is op veilig-hed,zichtbaarheid en controle. Binnen deze perimeterzone zijn alle afsluitingen en veiligheidsconstructies toegelaten en is beplanting niet verplicht gelet op de bijzondere aard van de functie.</p> <p>Specifiek voor deze zone wordt het behouden, het uitbreiden of het herbouwen van de bestaande zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater toegelaten. Daarbij is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen en toegangswegen steeds toegela-ten.</p>
<p>Bij ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen of sterk ver-keergenerende functies moet er een westelijke ontsluiting van het deelplan voorzien worden naar de Craenenhoefweg en zo naar de N73.</p>	<p>Artikel 6a.2: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de ex-ploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoor-zieningen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,.....</p> <p>Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de noodzakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten.</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Ter hoogte van deze zone bevindt zich een militair recht van doorgang. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen.</p>
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een ondergeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p>	<p>Artikel 6a.3: Speelbos</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 40px; margin: 10px auto; background-color: #90EE90;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;"><b>SB</b></p> </div> <p>Gebiedscategorie: groen</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een speelbos.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie ondergeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het speelbos laat een actiever medegebruik toe. Enkel de bestaande constructies voor jeugdbeweging en recreatie mogen behouden blijven.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:  
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Het behoud van de ruimtelijke samenhang van de bestaande open corridor in het gebied en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de zone wordt als randvoorwaarde ingeschreven in het RUP onder de vorm van een structurerende open zone.



Het hoofddoel is om een open as te behouden doorheen het ontwikkelingsgebied. Dit neemt niet weg dat de zone kan ingericht worden dienstig aan de aanpalende functies met bijvoorbeeld parkeerplaatsen, speelruimte, parkzone, recreatieve voorziening, ... zolang het geen gebouwen betreft.

Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de noodzakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten. Aangezien de zone beperkt nieuwe bebouwing voorziet is deze een ideale geleider voor deze verbinding.

Artikel 6a.4: Lineaire groenzone (overdruk)



Gebiedscategorie: geen


Binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied moet een lineaire groenzone voorzien worden. Deze zone moet voorzien worden tussen de Walhemstraat en de Burkelstraat zoals aangegeven op het grafisch plan.

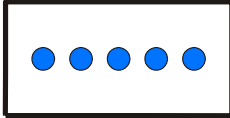

De zone moet uitgevoerd worden als een lineaire aaneengesloten open ruimte door het stedelijk ontwikkelingsgebied waar enkel renovatie van de bestaande gebouwen mogelijk is en enkel nieuwe gebouwen voor publieke functies toegelaten worden. De zone mag voor maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone bebouwd worden. De zone moet door haar openheid een visuele entiteit vormen binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied. De uitwerking van deze zone vormt een essentieel onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie.

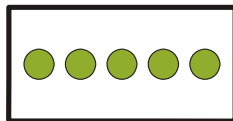
De zone kan als parkgebied ingericht worden maar kan tevens parkeerplaatsen, of recreatieve elementen bevatten dienstig aan aanpalende functies.

De zone vormt de geleider voor het militaire recht van doorgang voor zware voertuigen. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen. Alle werken die noodzakelijk zijn om deze verbinding te realiseren zijn steeds toegelaten.

Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevenge-schikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie binnen het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen is bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding,...</p> <p>In functie van het behoud, herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwten, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.</p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p>Gelet op de aanwezigheid van de voormalige militaire zuiveringsinstallatie en de noodzaak om deze te kunnen inschakelen binnen een groter netwerk moeten alle opties voor waterzuivering gevrijwaard worden. Uitbreiding van de RWZI tot in de zone voor natuurgebied kan pas in laatste instantie indien alternatieven ontoereikend zijn.</p>	<p>Artikel 6a.5: Natuurgebied</p>  <p>Gebiedscategorie: reservaten en natuur</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</li> <li>- de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur met het oog op laagdynamisch recreatief medegebruik.</li> </ul> <p>Uitbreiding van de bestaande zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater ter hoogte van deze zone is mogelijk, maar kan pas in laatste instantie en op voorwaarde dat de uitbreiding beperkt wordt tot een minimum binnen deze zone. Daarbij is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen en toegangswegen steeds toegelaten. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst wor-</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	den voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden lokale waterloop.</p> <p>Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop zal liggen (bv. door aanpalende projecten) wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding op plan. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke zone non aedificandi moet blijven bestaan ten opzichte van de waterloop.</p>	<p>Artikel 6a.6: Waterloop (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as van de waterloop aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) of kruisingen met andere infrastructuur (inbuizing voor wegen, fietspaden, ....) toegelaten.</p>
<p>Langs de waterloop wordt een zone voorzien die moet toelaten de waterloop te onderhouden.</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de vigerende wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p>	<p>Artikel 6a.7: Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop.</p> <p>In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen toegelaten worden, behalve</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>deze die hieronder worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanleg van leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen in de oeverstrook die bestand zijn tegen het overrijden van machines;</li> <li>- plaatsen van afsluitingen en afrasteringen langs de waterloop op voorwaarde dat deze zich op min. 0.75 m en max. 1.00 m bevinden, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever, van de waterloop, max. 1.5 m hoog zijn en zodanig opgesteld zijn dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop;</li> <li>- aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen;</li> <li>- aanplant van loofbomen aan één zijde van de waterloop, op een planafstand van minimaal 5.00 m vanaf de kruin van de waterloop ofwel op een plantafstand van minimaal 1.50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.</li> </ul>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden bomenrijen die de typisch geometrische structuur van de site visueel versterken.</p>	<p>Artikel 6a.8: Structureerende groenas (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan zijn een aantal structureerende groenas aangeduid. De aanduiding geeft aan waar beeldbepalende bomenrijen (dreven) moet behouden en versterkt worden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het behoud, de aanleg of versterking van de bomenrijen. De bomenrijen dienen te allen tijde fysisch aanwezig te zijn aan beide zijden van de wegen of op te gaan in aanpalende bosstructuren.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b:****Stedelijk woongebied 4RCI**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

***Bestemming***

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat de schakel vormt tussen grootschalige stedelijke functies en Reigersvliet, wordt een woondichtheid van 20 à 25 woningen per hectare nagestreefd.

***Inrichting***

De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën.

Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.

## Artikel 6b.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten. Nevengeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.

Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.


Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte.

In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van min. 20 en max. 25 woningen per hectare toegepast.

***Bebouwing***

Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy en dient aan te sluiten bij eventuele aanpalende ontwikkelingen. De inrichting van de zone mag ook gecombineerd bekeken worden met een eventuele aanpalende woonontwikkeling binnen deelplan 6a.



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto-staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.</p>  <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p> <p>Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk. De woningen worden voorzien van een functionele hemelwaterput . De opvang van het overtollige regenwater kan georganiseerd worden door een gemeenschappelijk buffer- en infiltratiesysteem (bekken of grachten).</p>	<p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Het bestaande orthogonale wegennet blijft behouden en zorgt voor de hoofdontsluiting van het deelplan. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht met een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b:  
Stedelijk woongebied 4RCI**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

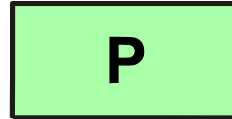
Stedenbouwkundige voorschriften

Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.

Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevenschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.



Artikel 6b.2: Parkgebied



Gebiedscategorie: groen

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg en recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Het park kan ingericht worden als speelbos en laat een actief medegebruik toe.

De bestaande zonevreemde woningen binnen de zone kunnen behouden blijven mits volgende voorschriften in acht worden genomen:


#### Verbouwen

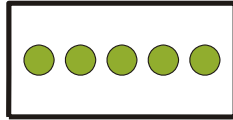
De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

#### Herbouwen op dezelfde plaats

De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.

Voor de toepassing hiervan is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhoorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Herbouwen op een gewijzigde plaats</u></p> <p>De bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;</li> <li>2. voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) de woning is getroffen door een rooilijn;</li> <li>b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;</li> <li>c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.</li> </ol> </li> <li>3. ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;</li> <li>b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.</li> </ol> </li> </ol> <p>Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.</p> <p><u>Uitbreiden</u></p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Bij ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen of sterk verkeergenerende functies moet er een westelijke ontsluiting van het deelplan voorzien worden naar de Craenenhoefweg en zo naar de N73.</p>	<p>Artikel 6b.3: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden. Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,.....</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden bomenrijen die de typisch geometrische structuur van de site visueel versterken.</p>	<p>Artikel 6b.4: Structurerende groenas (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan zijn een aantal structurerende groenasen aangeduid. De aanduiding geeft aan waar beeldbepalende bomenrijen (dreven) moet behouden en versterkt worden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het behoud, de aanleg of versterking van de bomenrijen. De bomenrijen dienen te allen tijde fysisch aanwezig te zijn aan beide zijden van de wegen of op te gaan in aanspalende bosstructuren.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7:**

**KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

De inkleuring van natuurgebied valt niet volledig samen met de percelen waarop bestaande woningen gelegen zijn. Delen van de tuinen van de woningen gelegen langs de Tunnelstraat en de Kanaalstraat zijn in KMO zone volgens het gewestplan gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen in deelplan 7 en herbestemd tot woongebied. Gezien de woningen langs de Tunnelstraat en de Kanaalstraat onderhavig zijn aan de bepalingen van het gewestplan volgt, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan 7 zodat voor alle delen van de percelen in beide straten dezelfde bepalingen van kracht zijn.

Artikel 7.1: Woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen verstaan.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de schaal van de bebouwing, bebouwingsvorm en de inplanting ervan;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,5 meter.

Naar aanleiding van de gebiedskenmerken en de aanwezigheid van de waterloop wordt de zone bestemd als ruimte voor water in de meest brede zin van het woord.


Artikel 7.2: Gebied voor wachtbekken



Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een overstromingsgebied.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding,...</p> <p>In functie van het behoud, herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwten, pompinstallaties... toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.</li> </ul> <p>Binnen het gebied zijn de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu toegelaten voor zover ze door hun impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op 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;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen.</li> </ul>
<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations, eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p>	<p>Artikel 7.3: zone voor spoorinfrastructuur</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur voor wegen, spoorwegen en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuren aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7:  
KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 7.4: Zone voor lokale bedrijvigheid



Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid. Enkel kleinschalige productie- en verwerkende bedrijven met handel als ondergeschikte functie zijn toegestaan.

De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m<sup>2</sup>.

Per bedrijf kan maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd worden. Deze woning kan enkel vergund worden wanneer er een duidelijk verband is tussen het verzekeren van de goede werking, het onderhouden en het bewaken van het bedrijf en de bedrijfswoning. Huisvesting kan enkel toegestaan worden voor de eigenaar of de uitbater, bewakingspersoneel of een lid van het kaderpersoneel.

Ondergeschikt zijn kantoren en toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven toegelaten.

Tussen de bedrijven en het aangrenzende woongebied dient een buffer van minimaal 5 meter te worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. Laad- en losactiviteiten en parkeerplaats maximaal moeten afgeschermd worden ten opzichte van de aanpalende woonfunctie.


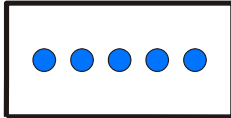
Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:


- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- Het waterbergend vermogen van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico beperkt te worden;
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.


In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er mag in principe niet bijkomend opgehoogd worden op de oevers van de Asdonkbeek (binnen de afbakening van het effectief overstromingsgevoelig gebied) omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verloren berging niet kan gecompenseerd worden.</li> <li>- het risico op schade aan de gebouwen of constructies te groot is.</li> <li>- schade aan het watersysteem niet kan hersteld worden ook niet op lange termijn.</li> </ul>	<p>randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Op de linkeroever van de Asdonkbeek mag er niet worden opgehoogd tot 10 meter vanaf de taludinsteeek van de waterloop</p>
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,.....</p>	<p>Artikel 7.5: Zone voor openbare wegenis</p> <div style="border: 2px solid black; width: 150px; height: 50px; margin: 10px auto;"></div> <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.</p>



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor voetgangers en fietsers wordt een ontsluiting gerealiseerd gericht naar de omliggende straten. Binnen de zone kan ook een samenhangend netwerk van paden gerealiseerd worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 7.6: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden lokale waterloop.</p> <p>Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop zal liggen (bv. door aanpalende projecten) wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding op plan. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke zone non aedificandi moet blijven bestaan ten opzichte van de waterloop.</p>	<p>Artikel 7.7: Waterloop (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as van de waterloop aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) of kruisingen met andere infrastructuur (inbuizing voor wegen, fietspaden, ....) toegelaten.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Langs de waterloop wordt een zone voorzien die moet toelaten de waterloop te onderhouden.</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de vigerende wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p>	<p>Artikel 7.8: Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop.</p> <p>In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, vergund worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanleg van leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen in de oeverstrook die bestand zijn tegen het overrijden van machines;</li> <li>- gebouwen en constructies gericht op waterzuivering evenals de noodzakelijke verhardingen om deze installaties te ontsluiten.</li> <li>- plaatsen van afsluitingen en afrasteringen langs de waterloop op voorwaarde dat deze zich op min. 0.75 m en max. 1.00 m bevinden, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever, van de waterloop, max. 1.5 m hoog zijn en zodanig opgesteld zijn dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop;</li> <li>- aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugges over de waterlopen;</li> <li>- aanplant van loofbomen aan één zijde van de waterloop, op een planafstand van minimaal 5.00 m vanaf de kruin van de waterloop ofwel op een plantafstand van minimaal 1.50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.</li> </ul>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone werd al ingericht met infrastructuur van Aquafin meer bepaald een pompstation, bergbezinkingsbekken, ondergrondse leidingen,... De zone heeft een uitgesproken gebruik voor gemeenschapsvoorzieningen en de noodzakelijke ontsluitingswegen. Eventuele uitbreiding of capaciteitsverhogingen binnen de zone of binnen de aanpalende zones zijn steeds toegelaten.</p>	<p>Artikel 7.9: Zone voor openbaar nut</p>  <p>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Het aanbrengen van infrastructuur en gebouwen met het oog op waterzuivering (bv. collectoren, pompstations, bergbezinkingsbekkens,...) evenals de noodzakelijke ontsluitingswegen en ondergrondse leidingen,</li> </ul>