Provincie: Provincie Limburg
Gemeente: Lommel
Dossiernr: 06181/12

April 2011

PRUP "Afbakening Kleinstedelijk gebied Lommel"

toelichtingsnota + stedenbouwkundige voorschriften

definitieve vaststelling

Opdrachtgever:

Provincie Limburg

Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Libost-Groep

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

Vestiging Vlaams Brabant
Diestsesteenweg 52 bus 0101, 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
"Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 16/06/2010.

De Provinciegriffier De Voorzitter

Renata Camps Jos Claessens

De bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis van Lommel werd neergelegd van 10 augustus 2010 tot en met 8 oktober 2010

De Provinciegriffier i.o.v. de gouverneur

Renata Camps Walter Cremers
gedeputeerde

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

De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Renata Camps Jos Claessens

Tekstueel

TOELICHTINGSNOTA 7

0 LEESWIJZER 7

1 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG 8

1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte 8
1.2 Bindende bepalingen 10
1.3 In uitvoering van het RSV 10

2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE) 11

2.1 Concreet verloop van het afbakeningsproces 11
2.2 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur 11
2.2.1 Visie op het KSG Lommel 11
2.2.2 Ruimtelijke concepten 12
2.2.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur 15
2.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied (planhorizon 2007) 17
2.3.1 Invulling taakstelling wonen 17
2.3.2 Invulling taakstelling bedrijvigheid 17
2.3.3 Behoefte aan stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden 18
2.4 Voorstel van afbakeningslijn 18
2.4.1 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur 18
2.4.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied 18

3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN 20

3.1 Milieutoets 20
3.1.1 Toetsing aan de m.e.r.-plicht 20
3.1.2 Opmaak van een milieutoets 20
3.1.3 Proces integreren in planningsproces RUP 21
3.2 Watertoets 21
3.2.1 Decreet IWB 21
3.2.2 Watertoets als onderdeel van milieutoets 21
3.3 Passende beoordeling 22
3.3.1 Europese richtlijn 22
3.3.2 Adviesvraag Passende Beoordeling 22

4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN 24

5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN 26

5.1 Bestaande ruimtelijke structuur 26
5.1.1 Bestaande feitelijke toestand 26
5.1.2 Bestaande juridische toestand 26
5.2 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal niveau 28
5.2.1 Inhoudelijke uitgangspunten 28
5.2.2 Technische uitgangspunten 28
5.2.3 Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn 29
5.3 Milieutoets 34
5.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften 34
5.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 34

6 DEELPLAN 2: ZUIDELIJKE STEDELIJKE POOL STATIONSOMGEVING 35

6.1 Bestaande ruimtelijke structuur 35
6.1.1 Situering 35
6.1.2 Ruimtelijke context 35
6.1.3 Bestaande feitelijke toestand 35
6.1.4 Bestaande juridische toestand 40
6.2 Gewenste ruimtelijke structuur 41
6.2.1 Visie 41
6.2.2 Ruimtelijke concepten - MESO 42
6.2.3 Ruimtelijke concepten MICRO: Stedelijk knooppunt stationsomgeving 44
6.3 Milieutoets 46
6.3.1 Bespreking van mogelijke milieueffecten t.g.v. de realisatie van het deelplan 46
6.3.2 Externe effecten met mogelijk impact op het deelplan 54
6.3.3 Conclusie input voor PRUP 59
6.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften 60
6.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 60
6.6 Ruimtebalans 60
6.7 Planbaten / Planschade 61
6.8 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging 63

7 DEELPLAN 3: WOONRESERVEGEBIED WIJERKEN 64

7.1 Bestaande ruimtelijke structuur 64
7.1.1 Situering 64
7.1.2 Ruimtelijke context 64
7.1.3 Bestaande feitelijke toestand 64
7.1.4 Bestaande juridische toestand 65
7.2 Gewenste ruimtelijke structuur 66
7.3 Milieutoets 67
7.3.1 Bespreking van mogelijke milieueffecten t.g.v. de realisatie van het deelplan 67
7.3.2 Externe effecten met mogelijk impact op het deelplan 68
7.3.3 Conclusie input PRUP 69
7.4 Essentiële aspecten te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften 69
7.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 69
7.6 Ruimtebalans 70
7.7 Planbaten / Planschade 70
7.8 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging 72

8 DEELPLAN 4: NOORDELIJK RANDSTEDELIJK GROENGEBIED 73

8.1 Bestaande ruimtelijke structuur 73
8.1.1 Situering 73
8.1.2 Ruimtelijke context 73
8.1.3 Bestaande feitelijke toestand 73
8.1.4 Bestaande juridische toestand 75
8.2 Gewenste ruimtelijke structuur 75
8.2.1 Visie 75
8.2.2 Ruimtelijke concepten 76
8.3 Milieutoets 77
8.3.1 Bespreking van mogelijke milieueffecten t.g.v. de realisatie van het deelplan 77
8.3.2 Externe effecten met mogelijk impact op het deelplan 78
8.3.3 Conclusie input PRUP 79
8.4 Essentiële aspecten te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften 79
8.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 79
8.6 Ruimtebalans 79
8.7 Planbaten / Planschade 80
8.8 Gebruikersschade of Kapitaalschade 83
8.8.1 Gebruikersschadecompensatie door bestemmingswijziging 83
8.8.2 Kapitaalschadecompensatie door bestemmingswijziging 83
8.8.3 Overzicht mogelijke gebruikers-/kapitaalschade 84

9 BEGRIPPENLIJST 86

10 BIJLAGEN 91

10.1 Milieutoets:Plan van aanpak voor de verschillende deelplannen 91
10.1.1 Milieutoets deelplan 1 – afbakeningslijn 91
10.1.2 Milieutoets deelplan 2 –zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving 91
10.1.3 Milieutoets deelplan 3 – woonreservegebied Wijerken 92
10.1.4 Milieutoets deelplan 4 – Noordelijk randstedelijk groengebied 92
10.2 Overzicht van uitgevoerde of in uitvoering zijnde m.e.r.'s binnen het kleinstedelijk gebied 93
10.3 Watertoetskaarten voor de verschillende deelplannen 94
10.3.1 Watertoetskaarten deelplan 2 94
10.3.2 Watertoetskaarten deelplan 3 96
10.3.3 Watertoetskaarten deelplan 4 98
10.4 Andere relevante kaarten voor de verschillende deelplannen 100
10.4.1 Deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving 100
10.4.2 Deelplan 3: Woonreservegebied Wijerken 101
10.4.3 Deelplan 4: Noordelijk randstedelijk groengebied 102

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 103

Figuren

Figuur 1: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur KSG Lommel (iris consulting, juni 2005)..... 16
Figuur 2: Synthesekaart grensstellende elementen..... 19

Tabellen

Tabel 1: Modal split voor Genk..... 50
Tabel 2: Gegenereerde verkeer voor het projectgebied volgens modus..... 51
Tabel 3: Verdeling van de verplaatsingen per dag volgens vertrekuur en werkdag/weekenddag..... 51
Tabel 4: Verdeling van het verkeer in beide spitsen..... 52
Tabel 5: Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht voor $L_{A95,1h}$ in dB(A); (VLAREM II, bijlage 2.2.1)..... 57

Kaarten

Kaart 1: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart..... 26
Kaart 2: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto..... 26
Kaart 3: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan..... 26
Kaart 4: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren..... 26
Kaart 5: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten, landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu..... 26
Kaart 6: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart..... 35
Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto..... 35
Kaart 8: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan..... 40
Kaart 9: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren..... 40
Kaart 10: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu..... 40
Kaart 11: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart..... 64
Kaart 12: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto..... 64
Kaart 13: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan..... 65
Kaart 14: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren..... 65
Kaart 15: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu..... 65
Kaart 16: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart..... 73
Kaart 17: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto..... 73
Kaart 18: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: gewestplan..... 75
Kaart 19: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren..... 75
Kaart 20: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu..... 75

Revisie	Opmerking	
A	Aanzet voorontwerp PRUP en milieutoets	
B	Voorontwerp PRUP voorgelegd voor structureel overleg	
C	Voorontwerp PRUP	juni 2007
D	Indiening voorontwerp Plenaire vergadering	okt. 2007
E	Voorlopige vaststelling PRUP	
F	Definitieve vaststelling PRUP	

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt	Leen Baeten Bram Geysen		April 2011
Geverifieerd	Leen Baeten		April 2011
Gevalideerd	Peter Govaerts		April 2011

toelichtingsnota

TOELICHTINGSNOTA

0 LEESWIJZER

Dit document is de toelichtingsnota bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lommel. Het provinciaal gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Lommel' zal uiteindelijk bestaan uit drie afzonderlijke delen, met een verschillend statuut. De grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid. De toelichtingsnota heeft geen verordenende waarde. Ze geeft enkel toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze toelichtingsnota bestaat uit 9 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 verwijst naar het richtinggevend en het bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg, waaraan het voorliggende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft.
In **hoofdstuk 2** wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, de voorstudie van het afbakeningsproces.
In **hoofdstuk 3** wordt geduid op welke manier dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afgestemd wordt met andere sectorale planprocessen, m.n. het plan-MER (i.c. de milieutoets), de watertoets en de passende beoordeling.
In **hoofdstuk 4** wordt toegelicht op welke manier de opties uit het afbakeningsproces vertaald zijn naar dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierin wordt duidelijk waarom bepaalde opties vertaald zijn tot een verordenend plan en andere niet.
Hoofdstuk 5 bespreekt de afbakeningslijn (deelplan 1) in concreto. Vanuit de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur en een aantal technische principes die de plaats van de afbakeningslijn preciezer bepalen, wordt de afbakeningslijn juridisch vertaald tot op perceelsniveau. De afbakeningslijn kan per onderdeel tot op perceelsniveau worden vastgelegd.
Hoofdstukken 6 t.e.m. 8 bevatten respectievelijk de toelichting van deelplannen 2 t.e.m. 4. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur (de ruimtelijke context, de feitelijke en de juridische toestand) is een gewenste ontwikkeling aangegeven, die vertaald wordt in een aantal ruimtelijke concepten. De gewenste ontwikkeling van elk deelplan wordt vervolgens onderworpen aan een milieutoets. Hierin wordt zowel nagegaan welke milieueffecten de realisatie van de deelplannen zelf veroorzaken als welke milieueffecten externe factoren mogelijk op de deelplannen hebben. Vanuit deze effecten-beoordeling worden concrete aanbevelingen gedaan voor het RUP. De hoofdpunten hieruit én de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden, die volgen uit de visie en de ruimtelijke concepten, worden opgelijst onder de paragraaf "Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften". Deze paragraaf vormt de link tussen de toelichtingsnota en het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.
Hoofdstuk 9 bevat de bijlagen. Hierin is het plan van aanpak voor de milieutoets van de verschillende deelplannen, een overzicht van de relevante m.e.r.'s binnen het KSG en de watertoetskaarten en andere relevante kaarten van de verschillende deelplannen opgenomen.

1 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG

1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

- **Visie op stedelijkheid**

De provincie Limburg gaat voor de uitbouw van en coherent systeem aan stedelijke gebieden en stedelijke netwerken. Heden wordt het gebrek aan voldoende stedelijkheid nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Nieuwe impulsen voor het creëren van meer stedelijkheid zijn daarom onontbeerlijk. Daartoe is het nodig stedelijke gebieden functies uit te bouwen in of aansluitend bij de steden.

Nieuwe voorzieningen dienen zich bij voorkeur te concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot de kernversterking. Verdere versnippering moet zo veel als mogelijk worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. Als 'contramal' betekent dat versnippering van middelen tegen te gaan, dienen er keuzes te worden gemaakt waar prioritair in stedelijkheid moet worden geïnvesteerd.

- **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 de aanpassing van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden. De modaliteiten voor de nieuwe berekeningen 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. De strikte scheiding stedelijk gebied – buitengebied wordt hier maximaal gevrijwaard.
- De stedelijke gebieden **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 gebeuren van de ontwikkeling van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- De autonome stedelijke gebieden Bilzen, Bree, Beringen, Leopoldsburg en Maaseik hebben een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland zijn 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.

- **Ontwikkelingsperspectieven voor Lommel binnen het stedelijk netwerk**

De provincie beschouwt het kleinstedelijk gebied als een hoogdynamisch zwaartepunt van de Kempische As, dat in het kader van de versterking van de stedelijke en economische structuur van Noord-Limburg van groot belang is. Binnen het netwerk van de Kempische As worden de economische activiteiten gekoppeld aan multimodale vervoerswijzen.

Het Kempisch Plateau wordt maximaal gevrijwaard van hoogdynamische ontwikkelingen. Aan de rand van het plateau daarentegen wordt de ontwikkeling van hoogdynamische stedelijke en toeristisch-recreatieve functies gestimuleerd.

In het verlengde van de positie in het netwerk van de Kempische As wenst de provincie een eigen beleid te voeren voor Lommel, Overpelt en Neerpelt. De provincie wenst dit gebied als geheel te onderzoeken voor de achtergrond van een **provinciaal stedelijk netwerk Lommel-Overpelt-Neerpelt** als noordelijke economische poort van Limburg.

De ontwikkeling van Lommel is tevens in de invloedssfeer van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk gelegen.

Grensoverschrijdende verbindingen en economische uitwisselingen ondersteunen de rol van Lommel als een dynamisch kleinstedelijk gebied aan de grens met Nederland.

- **Ontwikkelingsperspectieven voor Lommel als kleinstedelijk gebied**

Stedelijke ontwikkelingen
Inzake ruimtelijk functioneren speelt Lommel een hoofdrol in Noord-Limburg. De stad is uitgegroeid tot een centrumstad van de regio op vlak van wonen, dienstverlening en bedrijvigheid, handel en voorzieningen maar ook toerisme en vrije tijd. De gewenste afbakening van het kleinstedelijk gebied dient verdere suburbane ontwikkelingen te beperken.

De primaire groei van het stedelijk gebied dient met name de inwendige inbreiding te stimuleren. De versterking van de stedelijke ontwikkelingen in de kern van Lommel staat voorop.

Bijkomende stedelijke ontwikkelingen dienen vooral gestimuleerd te worden langs de N71 op het kruispunt met de Stationsstraat.

Afbakenen van de stedelijke structuren
Infrastructuren zoals de N71, N769, het kanaal Herentals-Bocholt of de spoorweg kunnen als grenzen worden beschouwd. Vervaging van de kernen en suburbanisatie worden tegengegaan.

Verschillende soorten infrastructuur als economische drager
De bestaande functionele en infrastructurele verbindingen in de Kempische As en met name langs de bundel van N71 en Ijzeren Rijn dienen te worden geoptimaliseerd. Naast haar transportfunctie vervult het kanaal Herentals-Bocholt in het gebied Lommel-Neerpelt-Overpelt een belangrijke betekenis als vestigingsplaats voor watergebonden bedrijven.

- **Ontwikkelingsperspectieven voor bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied**

Lommel als industriële pool
Lommel beschikt over zeer grote bedrijventerreinen. De industriële pool Lommel dient vooral te worden bekeken binnen het stedelijke netwerk van de Kempische As. Omwille van het grote aanbod aan bedrijventerreinen, bestaat er geen dwingende noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen.[1]
Het bedrijventerrein van Balendijk is reeds uitgerust. Het BPA “Uitbreiding Balendijk” houdt een fasering en differentiatie van het terrein in. Het aantrekken van spoorgebonden bedrijven dient te worden gestimuleerd; daarnaast is er ontsluiting mogelijk langs de N71 of de bestaande spoorlijn Antwerpen- Neerpelt.
In het voor het BPA opgestelde MER Industrieterrein Balendijk werd, om uitvoering te geven aan de milderende maatregelen, voorgesteld om ten zuiden en ten westen van het projectgebied een natuurverbinding te voorzien.
Bij de opmaak van het BPA was er nog geen RSPL, en bijgevolg ook nog geen natuurverbindingsgebieden aangeduid. Later werd, naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken op de bedrijventerreinen ten zuiden van de spoorweg (voormalige Balim-gronden) en langs het kanaal van Beverlo (nu Nyrstar), in het MER ‘Industrieterrein Balendijk fase 3’ het natuurverbindingsgebied uit het RSPL wel opgenomen. Dit MER had betrekking op bestaande bedrijventerreinen die op het gewestplan reeds als industriegebied voorzien waren. (De interne en externe verstoring op dit belangrijke grensoverschrijdende natuurverbindingsgebied op deze locatie is echter zo groot dat de kans op functioneren zeer klein is.

Reserve bestaande bedrijventerreinen
Het voormalige PRB- terrein te Lommel (Balimgronden) kan met het oog op de mogelijke heropening van de IJzeren Rijn een interessante locatie vormen voor de inplanting van een overslagcentrum en andere logistieke en op distributie afgestemde economische activiteiten. Er wordt voorgesteld dit terrein te behouden als een strategische reserve.

[1] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevende gedeelte, p. 207 ev

1.2 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het structuurplan van de provincie Limburg zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Lommel:[2]

- nr. 6: *selectie van droge natuurverbindingen*
  - Lommel, Mol, tussen Kattenbosserheide en Zeven Heerlijkheden via Hoge Maatheide
  - Lommel, Neerpelt, tussen Lommelse Watering en Hageven
    selectie van natte natuurverbindingen
  - Lommel, Balen, Pijnven tot voorbij kanaal van Beverlo tot aan provincie Antwerpen, via Balengracht (zijbeek Grote Nete)
- nr. 8: selectie van het gebied Lommel- Neerpelt- Overpelt als stedelijk netwerk van provinciaal niveau
- nr. 11: selectie van de poort "Kempische As" als economische poort van minstens provinciaal belang (dit is het gebied Lommel-Neerpelt-Overpelt)
- nr. 13: selectie van de Buitensingel te Lommel als kleinhandelsconcentratie type II[3]
- selectie van Lommel als multimodaal knooppunt voor personenvervoer van provinciaal niveau
- nr. 18: selectie van Lommel als toeristisch recreatieve gemeente type I[4]
- nr. 19: selectie van toeristische recreatieve knooppunten type IIa[5]: Heeserbergen, Aqua Paradiso en jachthaven, Kattenbos, Center Parcs De Vossenmeren
- nr. 26: selectie van open ruimte verbinding tussen Kattenbosserheide en Zeven Heerlijkheden
- nr. 29: de provincie bakent in ruimtelijke uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

1.3 In uitvoering van het RSV

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is Lommel aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.[6] De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de betrokken provincie en in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

[2] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, bindend gedeelte, p. 264-272.
[3] De ontwikkelingskansen van de kleinhandelsconcentraties type II worden bepaald door de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden. Als daarbij blijkt dat een kleinhandelsconcentratie binnen de grenslijn van het stedelijk gebied ligt, dan wordt het beleid- enerzijds uitbreiding of anderzijds hoogstens behoud en herstructurering- bepaald in het afbakeningsproces. Als de kleinhandelsconcentratie buiten de grenslijn valt, geldt het beleid van type III (RSPL, richtinggevend gedeelte, p37)
[4] Toeristisch-recreatieve knooppunten type I zijn gemeenten. In de gemeenten kunnen onder strikte voorwaarden nog toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau bijkomen. Een aantal bestaande voorzieningen die nog niet van provinciaal niveau zijn, kunnen doorgroeien tot toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau. (RSPL, richtinggevend gedeelte, p41)
[5] Toeristisch-recreatieve knooppunten type II zijn bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau gelegen in het buitengebied aangevuld met enkele terreinen voor gemotoriseerde sporten […] Binnen de toeristisch recreatieve knooppunten type II maakt de provincie een onderscheid naar type IIa en type IIb. Type IIa omvat knooppunten waar onder voorwaarden nog uitbreiding van de toeristisch- recreatieve infrastructuur mogelijk is buiten de perimeter van de recreatiezone. Voor type IIb is er zelf onder voorwaarden geen uitbreiding mogelijk. (RSPL, richtinggevend gedeelte, p41)
[6] RSV, bindende bepalingen, p. 581-582

2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE)

2.1 Concreet verloop van het afbakeningsproces

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

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.

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. Libost-groep heeft De opdracht voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied werd toegekend aan Libost-Groep in augustus 2006.

2.2 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

2.2.1 VISIE OP HET KSG LOMMEL

De visie op de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied is gebaseerd op de gedetecteerd potenties en op de rol en positie van het kleinstedelijk gebied in een bredere context. Ze speelt in op de rol van Lommel binnen de context van regionale netwerken enerzijds (Kempische As en schakel Hasselt-Genk / Eindhoven) en de versterking van het stedelijk gebied van "binnenuit" anderzijds.

De regionale bedrijvigheid is eerder gekoppeld aan de ligging binnen netwerken dan aan het stedelijk gebied zelf. De regionale bedrijventerreinen maken met name deel uit van het stedelijk netwerk Kempische As, geselecteerd in het RSV. Aangezien hiervoor een beleidskader op Vlaams niveau tot op vandaag ontbreekt, worden de regionale bedrijventerreinen meegenomen in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied.

Daarnaast vormt ook de gunstige ligging ten opzichte van economische concentratiegebieden op het Europese niveau (Vlaamse Ruit, Ruhrgebied en Randstad) een belangrijke randvoorwaarde o.a. voor de ontwikkeling van logistiek, regionale distributie en bedrijvigheid te Lommel.

De gunstige situering ligt aan de basis van de economische dynamiek binnen het kleinstedelijk gebied. In hoofdzaak langs de wegen N71 en N74, en in mindere mate ook langs het kanaal Herentals - Bocholt en het spoor, wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen de invloedssfeer van sterke economische regio ’s zijn er kansen voor de versterking van industrie en kennisintensieve activiteiten. De inrichting van bijkomende bedrijventerreinen kan hierop inspelen. De verwachte stijging van het aantal vervoersbewegingen kan door een trimodale ontsluiting (voor een groot deel) opgevangen worden. De multimodale ontsluiting en de grote omvang van aaneengesloten regionale bedrijventerreinen bieden gunstige voorwaarden om grote investeerders aan te trekken. Omwille van de omvang zijn er ook mogelijkheden voor een interne differentiatie van beschikbare terreinen naar het gebruik toe. Naast oppervlaktes voor transport en logistiek kan de inplanting van kantoorachtigen op schaal van het kleinstedelijk gebied Lommel of in relatie tot de regionale bedrijvigheid overwogen worden. De opwaardering van het station tot een volwaardig multimodaal knooppunt, bij voorkeur aangesloten op het light-rail netwerk, betekent hierbij een meerwaarde.

Lommel profileert zich als een belangrijk centrum voor bedrijvigheid, handel, toerisme en recreatie, horeca en wonen, met een invloedssfeer die de ruimere regio omvat.

Een aantal stedelijke voorzieningen en ook het recreatieve en toeristische aanbod overstijgen vaak het bovenlokaal niveau. Door ontwikkelingen op verschillende vlakken van wonen, werken, winkelen, recreatie en toerisme te stimuleren, krijgt de volwaardige multifunctionele stedelijke ontwikkeling van

Lommel vorm. Er wordt gestreefd naar een verbreding en een grotere ruimtelijke differentiatie op het vlak van het aanbod aan woonmilieus en woningtypes.

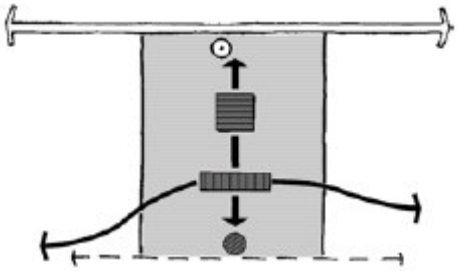
Concentratie en clustering van activiteiten en voorzieningen in een aantal strategische knopen verhogen de leesbaarheid en de structuur van het kleinstedelijk gebied. De versterking van binnenuit krijgt vorm door een aantal strategische projecten, die impulsen moeten leveren voor de versterking van het kleinstedelijk gebied. Stedelijkheid wordt gecreëerd door doelgericht strategisch plekken te kiezen voor verdichting en deze op een slimme manier te koppelen aan bestaande kwaliteiten. De strategische schakelpunten en knopen zijn met elkaar verbonden door routes met een optimaler aanbod aan openbaar vervoer en voorzieningen voor langzaam verkeer.

De open ruimte gebieden ('kamers') spelen een belangrijke rol in het toeristisch – recreatief product Lommel. Deze staan naar functioneren los van het stedelijk gebied. Er is immers geen rechtstreekse relatie; eerder een complementariteit in die zin dat deze activiteiten bijdragen tot de positie en de economische sterkte van het gebied. Om deze kwaliteit te behouden, is het belangrijk dat harde stedelijke activiteiten duidelijk gebundeld en begrensd worden.

Door de verbindingen tussen de verschillende toeristische en recreatieve clusters doorheen het stedelijk gebied te trekken, kan de relatie tussen stedelijk gebied en recreatief ommeland versterkt worden. Het station vormt hierbij een centraal punt en is dan ook een link tussen stedelijk gebied en buitengebied.

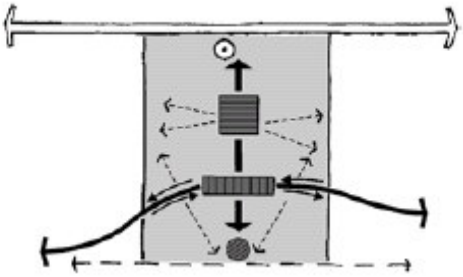
2.2.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Een stedelijke as met gedifferentieerde knopen als ruggengraat



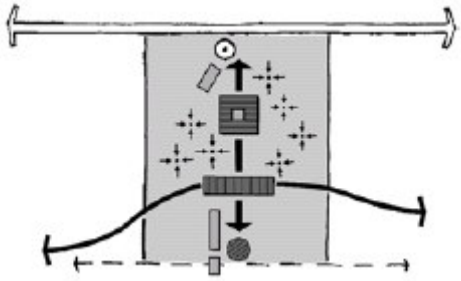
Een centrale, noord-zuid gerichte stedelijke as met daarop verschillende knopen vormt de ruggengraat van het kleinstedelijk gebied. De functie en het karakter van elk knoop worden bepaald door de specifieke locatie. De knopen vormen concentratiepunten van stedelijk functies en brengen zo structuur en differentiatie in het weefsel.

Gedifferentieerde assen als dragers van het stedelijk gebied.



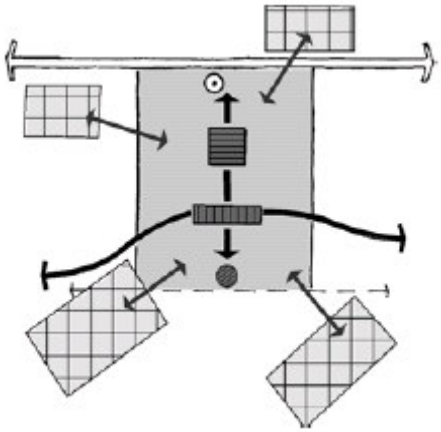
De verschillende knooppunten en stedelijke projectgebieden worden onderling verbonden door stedelijke assen van verschillende aard. Deze maken het mogelijk de verschillende elementen van het kleinstedelijk gebied op verschillende manieren te bereiken: vlug en vlot met auto of openbaar vervoer, functioneel en veilig met de fiets of te voet, rustig en recreatief via groene assen. Vanuit de knooppunten vertrekken ook assen naar verschillende andere deelgebieden. Binnen het kleinstedelijk gebied zijn deze assen bijkomende centraliteiten die meer structuur brengen in het uitgestrekte woongebied. De Leopoldlaan tussen Lommel en Lutlommel is een voorbeeld van een dergelijke as.

Verdichten van het stedelijk woongebied door combinatie van inbreiding en strategische stedelijke projecten



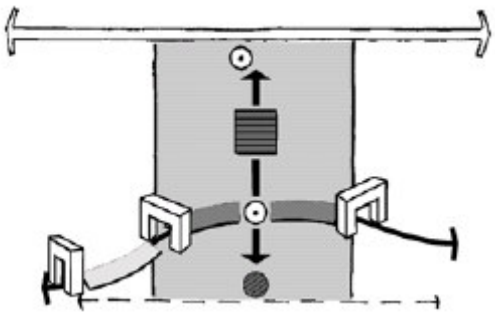
Het woongebied vertoont een monotoon karakter bepaald door het beeld van een aaneenschakeling van verkavelingen met vrijstaande eengezinswoningen. Het invullen van vrije kavels en binnengebieden leidt tot het realiseren van een kwantitatief aanbod maar niet tot een stedelijk woonmilieu. Kleine verdichtingsprojecten versterken de bestaande structuur maar brengen onvoldoende structuur in het complexe weefsel.Daarom wordt er voor geopteerd om, naast kleinschalige verspreide initiatieven, ook samenhangende grotere ruimtes te ontwikkelen. Deze strategische stedelijke projecten moeten worden gezien als een aanvulling op de uitbouw van de stedelijke drager. Ze worden vooral voorzien op plaatsen die daarvoor (potentieel) voldoende draagvlak bieden. Verstedelijking wordt met andere woorden niet enkel bereikt door een globale gemiddelde verhoging van dichtheden via diverse kleinschalige inbreidingsprojecten maar ook door grootschaliger ingrepen op enkele specifieke locaties.

Koppelingen tussen multifunctioneel stedelijk woongebied en perifere activiteitenclusters



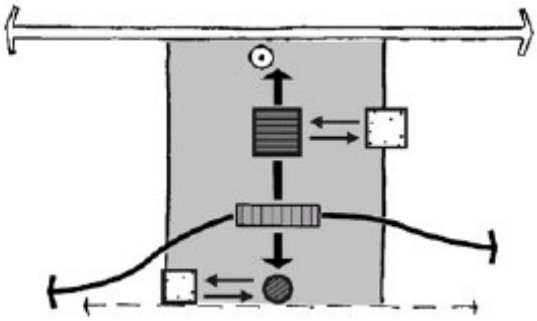
De regionale bedrijventerreinen en de toeristische knooppunten strekken zich uit aan de randen van het stedelijk woongebied. Er zijn heden geen sterke relaties tussen het multifunctionele stedelijke centrum en deze activiteitenzones. Kwalitatieve koppelingen moeten zorgen voor een sterkere interactie tussen het centrum van het kleinstedelijk gebied en de perifere activiteitenzones, onafhankelijk van het feit of deze zones in of buiten het kleinstedelijk gebied komen te liggen. De koppelingen kunnen bestaan uit recreatieve of openbaar vervoers assen.

De Ringlaan als aaneenschakeling van commerciële activiteitenstrips.



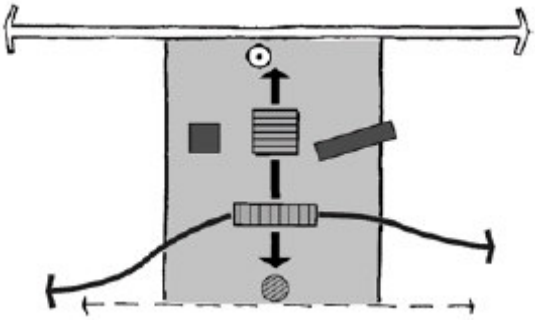
De Ringlaan (of N71 – expressweg) wordt uitgebouwd als drager voor commerciële ontwikkelingen die zowel functioneren op het niveau van het stedelijke gebied als op een hoger schaalniveau. Van west naar oost doorkruist deze drager verschillende omgevingen. De belangrijkste knoop is de kruising van de Ringweg met de noord-zuid gerichte centrumas. In het westen is de stedelijke drager gelinkt aan bedrijvigheid, in het oosten aan stedelijke commerciële functies. De overgang tussen de verschillende zones kan gemarkeerd worden door poorten.

Stedelijke groengebieden in contrast met stedelijke knopen



De stedelijke knopen langs de noord- zuid as zullen zich ontwikkelen tot dynamische kerngebieden waar stedelijke activiteiten geconcentreerd worden. Complementair aan deze concentratie van stedelijke dynamiek zorgen stedelijke groengebieden voor een getemperde stedelijke beleving waarin ontspanning, recreatie en sociale interactie centraal staan. Stedelijke groengebieden worden ruimtelijk en functioneel gekoppeld aan de meest dynamische kleinstedelijke ontwikkelingspolen, zijnde het centrum en de stationsomgeving. Door hun ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied leggen ze tevens de relatie met de open ruimte in het buitengebied. De randstedelijke groengebieden introduceren tevens het middenschalig groen in de open ruimte structuur. Groenvoorzieningen op deze schaal ontbreken tot nu toe. De randstedelijke groengebieden positioneren zich tussen de grote gehelen van het drieparkengebied en het privégroen op microschaal bestaande uit tuinen in verkavelingen.

Secundaire centra voor een evenwichtige ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied



Twee stedelijke subcentra, Heeserbergen en de Leopoldlaan, dragen bij tot een evenwichtige en gedifferentieerde ontwikkeling binnen het kleinstedelijk gebied. Activiteiten en voorzieningen zijn hier complementair aan deze op de knopen op de noord – zuid as. De secundaire centra structureren het uitgestrekt stedelijk woongebied aan weerszijden van de stedelijke as en zijn sturend voor een bundeling van activiteiten. Ze hebben tevens een structurerende werking voor het buitengebied deel van het residentieel woongebied.

2.2.3 HYPOTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het beeld van de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied vertoont een amorfe vorm met een stedelijk kerngebied met daaraan gekoppeld de regionale bedrijventerreinen als uitgestrekte tentakels.

Een noord-zuid gerichte stedelijke boulevard vormt de ruggengraat van het kleinstedelijk gebied. Deze as van de Stationsstraat, de Kerkstraat, de Lepelstraat en de Gestelse Dijk speelt een sleutelrol als drager van het kleinstedelijk gebied. Langs deze as zijn uiteenlopende stedelijke functies gebundeld in een aantal knopen. Elk van deze knopen heeft specifieke kenmerken en kwaliteiten: de meest noordelijke knoop is ruimtelijk gerelateerd aan het sport en recreatiegebied, de tweede knoop wordt gevormd door het multifunctioneel centrum, het knooppunt op de N71 biedt plaats aan handel en voorzieningen die ook op regionaal niveau functioneren en de stationsomgeving als meest zuidelijke knoop is een uit te bouwen locatie voor hoogdynamische stedelijke voorzieningen, inclusief wonen. Aan de knoop in het centrum is een stedelijk groengebied gekoppeld. Een tweede stedelijk groengebied situeert zich in de nabijheid van het station. Randstedelijke groengebieden zorgen voor openheid en rust binnen de dynamische stedelijke omgeving.

De betekenis van de knoop Stationsstraat – N71 gaat verder stijgen door de realisatie van de tweede fase van de Buitensingel, parallel aan de N71. De inplanting van grootschalige commerciële en andere voorzieningen versterkt de mate van stedelijkheid. Hieraan gekoppeld wordt de scheiding tussen bovenlokaal doorgaand verkeer en het intrakleinstedelijk verkeer een bijkomende doelstelling. Door de intunneling van de N71 tussen Balendijk en Hoeverdijk ontstaat een nieuwe stedelijke ruimte.[7] Dit stedelijk plateau wordt ingericht als een kwalitatieve verblijfsruimte. Het herstelt de verbindingen tussen de delen van het kleinstedelijk gebied ten noorden en ten zuiden van de N71.

Omheen de noord-zuid as met stedelijke knopen, strekt zich een stedelijk woongebied uit. Heeserbergen en de Leopoldlaan zijn hierin een secundaire stedelijke centraliteiten. In het stedelijk woongebied wordt in hoofdzaak het wonen verder ontwikkeld. Er wordt de voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van grotere samenhangende gebieden in combinatie met verspreide kleinschalige(re) initiatieven. Stedelijke verdichting wordt gerealiseerd via inbreidingsprojecten en via stadsontwikkeling in een beperkt aantal strategische projecten. Deze laatste situeren zich in het centrum en in de stationsomgeving. Met de strategische projecten wordt er naar gestreefd nieuwe impulsen te geven aan het kleinstedelijk gebied. Strategische projecten met de nadruk op wonen situeren zich in Heeserbergen (centrum en zuidwestelijke rand), aan de rand van het centrum en langs de Stationsstraat. De stationsomgeving en de Hertog Jansite zijn gemengde stedelijke projecten, de herinvulling van de ziekenhuissite richt zich op voorzieningen en diensten.

Samenhang tussen de knopen enerzijds en de strategische projecten anderzijds wordt verkregen door verschillende verkeersassen en alternatieve routes doorheen het kleinstedelijk gebied. De centrale as biedt mogelijkheden voor een versterking van het aanbod aan openbaar vervoer met een koppeling aan de (op te waarderen) treinontsluiting. Er bestaat reeds een alternatieve fietsroute, parallel aan de centrale as. Aanvullende routes doorheen het kleinstedelijk gebied verbinden niet alleen de verschillende bouwstenen van het stedelijk gebied met elkaar maar leggen tevens de relaties met de regionale bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve knooppunten aan de randen.
Stedelijke poorten markeren de overgangen tussen verschillende gebieden. Het binnenkomen en het verlaten van het kleinstedelijk centrumgebied wordt benadrukt door het creëren van stedelijke poorten op de N71 met vooral een bovenlokale uitstraling. Aanknopingspunten voor de inplanting hiervan liggen zowel aan de oost en westkant van de N71 ter hoogte van de geplande ondertunneling van de N71. Secundaire poorten markeren de regionale bedrijvenzone langs de N71 en de toegang tot het kleinstedelijk gebied via de N769.

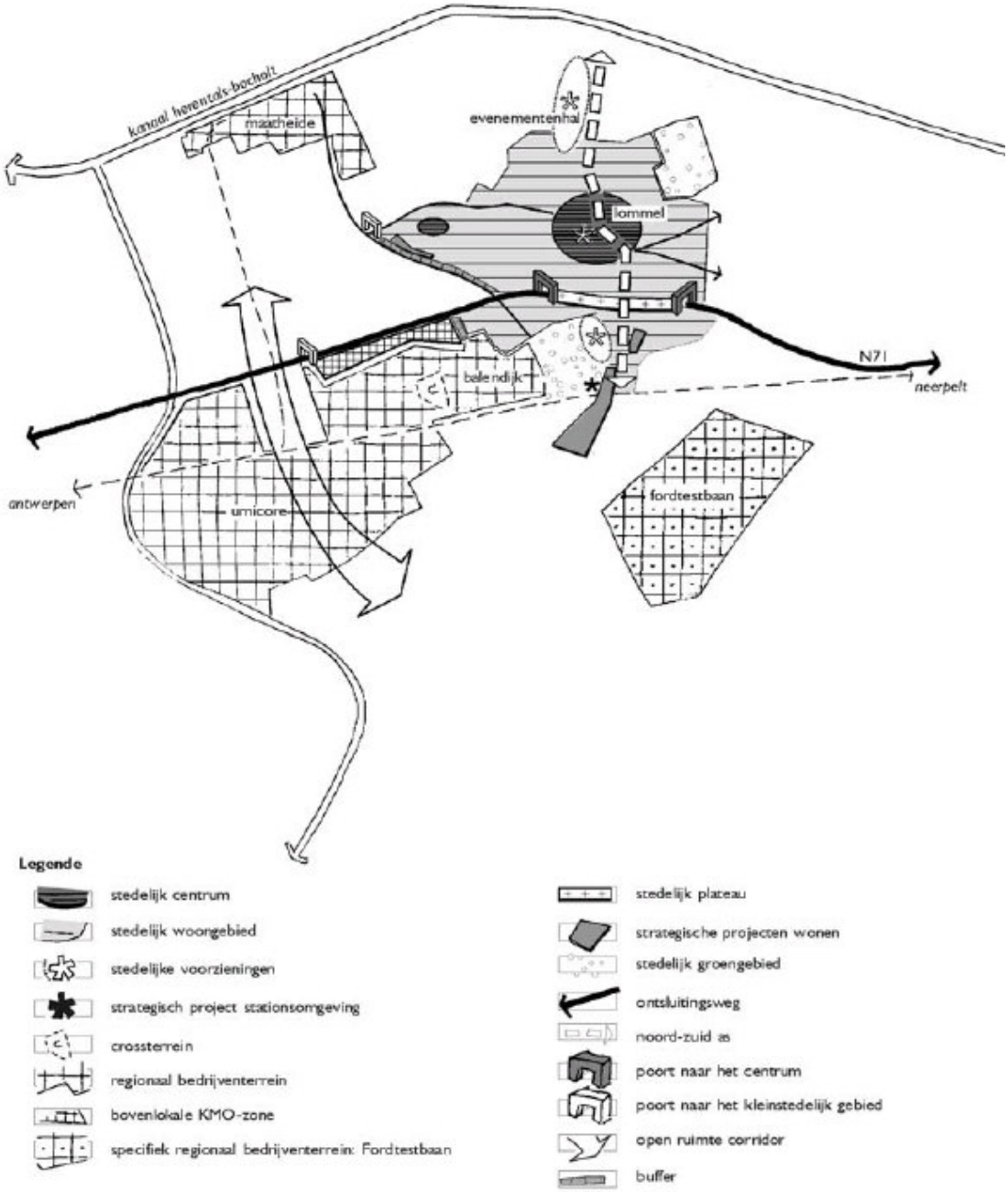
Omheen dit gebied strekken zich aan drie zijden regionale bedrijventerreinen uit: Maatheide, Balendijk / Kristalpark / Balim en het specifiek bedrijventerrein rond de Fordtestbaan met het Flanders Drive Center. De terreinen Balendijk / Kristalpark / Balim bezitten nog grote mogelijkheden voor verdere invulling. Een dichtere bezetting vraagt daarbij ook om een goede ontsluiting. Gebruik makend van de

[7] In het advies van MOW (gecombineerd advies BMW Limburg en AWV Limburg, 11 december 2007) n.a.v. de plenaire vergadering van dit PRUP wordt aangegeven dat de ondertunneling van de N71 tussen Balendijk en Hoeverdijk te grootschalig is. Zij verwijzen naar hun standpunt van het conform verklaarde concept streefbeeld N19-R14-N71 (PAS 20/10/2005).

aanwezige infrastructuur van wegen, spoorlijn en kanaal kan een trimodale ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen en de inplanting van een multimodaal overslagpunt onderzocht worden.

Met de Fordtestbaan als specifiek regionaal bedrijventerrein beschikt het kleinstedelijk gebied over een belangrijk troef om zich te profileren tegenover andere plekken.

Figuur 1: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur KSG Lommel (iris consulting, juni 2005)



2.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied (planhorizon 2007)

2.3.1 INVULLING TAAKSTELLING WONEN

De taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden werden na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend. Dit was voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg. Bovendien werd bij deze herberekening gekeken naar de regionale woonmarkt waarbinnen het kleinstedelijk gebied voorkomt.

Lommel heeft aldus een taakstelling van 2.400 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007.

In de periode 1992 tot en met 2002 werden er 1.297 wooneenheden gerealiseerd. Er dient nog ruimte gezocht te worden voor **1.103** wooneenheden. Met de huidige beschikbare cijfers is het niet mogelijk te weten hoeveel wooneenheden gerealiseerd werden in de periode 2003-2004.

Bij de confrontatie van vraag en aanbod wordt nagegaan in welke mate het kleinstedelijk gebied haar taakstelling naar woningbouw kan opvangen (binnen de hypothese van afbakening).
Wat het aanbod betreft wordt rekening gehouden met het aanbod aan onbebouwde percelen en met (te ontwikkelen) binnengebieden.
Binnen het aanbod aan onbebouwde percelen moet een onderscheid gemaakt worden tussen percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en die buiten goedgekeurde verkavelingen. Bij die laatste groep wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 30% op 10 jaar. (Niet al de juridische vastliggende bouwpercelen zullen in de planperiode daadwerkelijk op de markt komen rekening houdend met kavels voorbehouden voor (klein)kinderen, speculaties,…). Voor percelen in goedgekeurde verkavelingen wordt een veel hogere realisatiegraad gehanteerd, nl. 80% op 10 jaar, omdat deze kavels specifiek met het oog op bebouwing zijn gecreëerd en omdat de lokale overheid door middel van een bouwverplichting veel meer vat heeft op deze realisatiegraad. De inventarisatie op basis van het kadasterplan liet niet toe om eenduidig het onderscheid te maken tussen beide soorten kavels.

Daarom gaan we voor het kleinstedelijk gebied uit van een 50/50-verhouding. Aldus komt de gemiddelde realisatiegraad voor onbebouwde percelen langs uitgeruste weg op 55% op 10 jaar of 33% op 5 jaar.[8]

Bij de confrontatie van taakstelling en aanbod wordt rekening gehouden met een realisatie van **443** kavels langs uitgeruste weg voor de periode 2003 – 2007 (5 jaar).

Om de resterende taakstelling van 1.103 woningen te realiseren, moeten nog 660 woningen in de binnengebieden gerealiseerd worden. In principe volstaat het aanbod van 2.282 kavels in binnengebieden in woongebied binnen het ontwerp van afbakening daarvoor ruimschoots.

Er is een theoretische reserve van 2.144 wooneenheden (1.622 in woongebied en 512 in woonuitbreidingsgebied).

2.3.2 INVULLING TAAKSTELLING BEDRIJVIGHEID

De confrontatie tussen vraag naar en aanbod aan bedrijventerreinen werd gedaan in functie van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen nood is aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in functie van het kleinstedelijk gebied Lommel. In de hypothese gewenste ruimtelijke structuur worden dan ook geen bijkomende bedrijventerreinen voorgesteld.

[8] Stel een realisatiegraad van 10% per jaar. Van 100 kavels worden er in één jaar 10 bebouwd en zijn er dus nog 90 over = 0,9 per kavel. Het tweede jaar worden er echter slechts 9 bebouwd (10% van 90) en blijven er nog 81 over. De realisatiegraad op 2 jaar is dus 19% (100- 81). Het daarop volgende jaar vormen de 81 resterende kavels de basis voor de 10% realisatie. Elk jaar worden dus de 10% realisatie (in casu 55%) toegepast op het aantal resterende kavels.
Conclusie: Uitgaande van bovenstaande redenering ligt theoretisch de realisatiegraad van onbebouwde kavels bij ca. 33% op 5 jaar tijd.

2.3.3 BEHOEFTE AAN STEDELIJKE NATUURELEMENTEN EN RANDSTEDELIJKE GROENGEBIEDEN

Tot de stedelijke natuurelementen behoren enerzijds gebieden van de natuurlijke structuur die doordringen tot in het stedelijke gebied (natuurgebieden, bosgebieden, parken), en anderzijds onderdelen van de ecologische infrastructuur zoals onder ander tuinen.

Met de Sahara, Heuvelse Heide, Kattenbosser Heide en ook het Pijnven situeren zich in de omgeving van Lommel verschillende aaneengesloten bos- en heidegebieden van vaak bijzondere kwaliteit. Anderzijds wordt de woonkwaliteit van Lommel zelf voor een stuk bepaald door residentiële bebouwing waarin veel aandacht gaat naar kwalitatieve invulling van de bijhorende tuinen. Ook de publieke ruimte heeft veelal een groene uitstraling.

Zowel op hogere schaal als op lokale schaal is Lommel dus goed uitgerust met groen. Op het intermediaire niveau is het aanbod aan groen dat deel uitmaakt van het kleinstedelijk gebied beperkt.

2.4 Voorstel van afbakeningslijn

2.4.1 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT DE HYPOTHESE VAN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Op basis van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welk gebied een kleinstedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in figuur 1.

2.4.2 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT GRENSSTELLENDE ELEMENTEN VANUIT HET OMLIGGENDE BUITENGEBIED

In de voorbereidende fase van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lommel werd 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 afbakeningslijn t.a.v. een mogelijk grensstellend element.

De duidelijke en mogelijke grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw worden weergegeven op een synthesekaart (figuur 2). Met deze kaart worden de drie open ruimtestructuren met elkaar geconfronteerd.

De grensstellende elementen bakenen drie belangrijke open ruimte gebieden af:
1. Grote naaldboscomplexen van Sahara – een gebied aansluitend aan westelijke bebouwing van kerngebied Lommel. Dit gebied is vooral structurerend vanuit natuur (VEN- en vogelrichtlijngebied) en landschap (relictzone volgens landschapsatlas)
2. De vallei en het brongebied van de Molse Nete ten westen van de wijk Kattenbos: een open ruimte corridor van de Molse Nete, structurerend vooral vanuit natuur (VEN gebied; gedeeltelijk biologisch waardevol of zeer waardevol gebied) en landschap (relictzone Kattenbosserheide)
3. De open ruimte tussen de recreatiegebieden Vossemeren en Aqua Paradiso: structurerende gedeeltelijk overlappende grenzen vanuit natuur, landschap en landbouw.

Daarnaast zijn er grotere samenhangende biologisch waardevolle gebieden:
- Lommel Werkplaatsen en omgeving ten noorden van N71; enkel structurerend vanuit natuur(biologisch waardevol of zeer waardevol gebied)
- Omgeving van de Molse Nete; enkel structurerend vanuit natuur(biologisch waardevol of zeer waardevol gebied)
- Fordtestbaan met aangrenzende omgeving

Vanuit de mogelijke grensstellende elementen vanuit de open ruimte is de structurerende werking vanuit natuur de meest voorkomende.

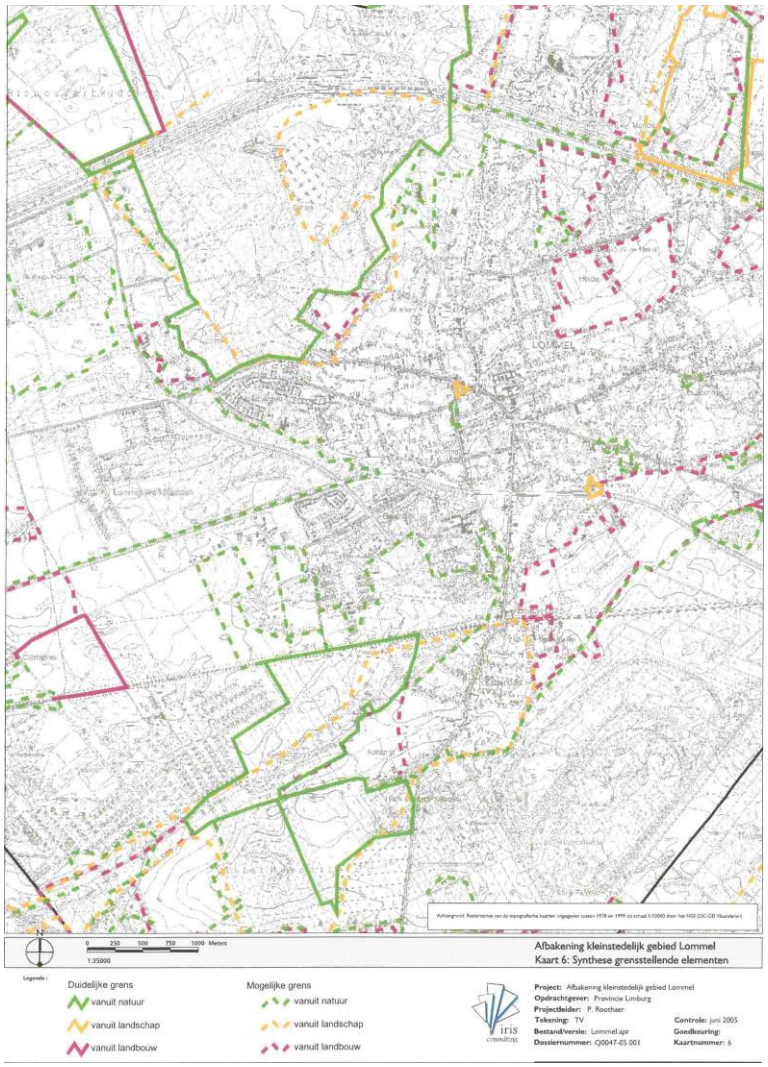
De biologisch waardevolle gebieden van Lommel Werkplaatsen en omgeving alsmede het gebied ten zuiden van de wijk Balendijk tot aan het spoor kunnen worden gezien als ecologische stapstenen tussen de open ruimte gebieden van de Sahara in het noorden en de vallei van de Molse Nete in het zuiden.

Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, wordt deze harde grens voor harde stedelijke ontwikkelingen aangeduid met een vetgedrukt tekstkader.

Op locaties waar minstens twee mogelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, worden *focusgebieden vanuit de open ruimte* aangeduid met een tekstkader. In een volgende fase werd voor elk van deze focusgebieden verantwoord of de overlappende mogelijke grensstellende elementen op te vatten
zijn als:
- *te behouden mogelijke grens voor harde stedelijke ontwikkelingen ofwel als;*
- *op te waarderen als duidelijke grens voor harde stedelijke ontwikkelingen*.

Uit de synthesekaart komt naar voren dat voor het KSG Lommel in geen enkel geval sprake is van een (relevante) overlapping van zowel twee duidelijke grenzen als ook twee mogelijke grenzen. Er werden dan ook geen focusgebieden geselecteerd.

Figuur 2: Synthesekaart grensstellende elementen



3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN

3.1 Milieutoets

3.1.1 TOETSING AAN DE M.E.R.-PLICHT

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in het decreet van 18 december 2002 (BS. 13.02.2003), als titel IV van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid. Dit decreet is op het vlak van milieueffectrapportage voor plannen en programma's gewijzigd (BS 20/06/2007) en is in voege. Het uitvoeringsbesluit Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's (B.S. 7/11/2007) en de bijhorende omzendbrief van 3/12/2007 werd gepubliceerd.

Naar aanleiding van de overlegvergadering d.d. 31 augustus 2006 met het provinciebestuur en de dienst MER, is gebleken dat noch bij de afbakeningslijn, noch bij de verschillende deelplannen m.e.r.-plichtige activiteiten betrokken zijn. Er is geen onmiddellijke aanleiding voor de opmaak van een plan-MER. Voorgesteld werd een milieutoets op te nemen binnen de procedure van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

3.1.2 OPMAAK VAN EEN MILIEUTOETS

In de voorstudie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied werd reeds een proces gevoerd waarin verschillende actoren en sectoren ten opzichte van elkaar werden afgewogen. Het resultaat van dit proces vormde de basis van de milieutoets.

In deze milieutoets kan worden aangetoond :

- dat het plan geen aanzienlijke of significante milieu-effecten genereert;

en/of

- dat uitvoerig onderzoek in een volledige MER-procedure nauwelijks extra informatie zal opleveren.

De milieu-impact die voorliggend plan veroorzaakt, speelt op het niveau van de deelplannen. De milieutoets zal zowel de mogelijke milieueffecten bespreken van externe factoren op de deelplannen als de wellicht beperkte milieueffecten die de realisatie van de deelplannen zelf veroorzaken.

Bij de opmaak van de milieutoets wordt erover gewaakt dat aan de essentiële MER-kenmerken wordt beantwoord :

- de systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie;
- de actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming voor de voorgenomen actie.

3.1.3 PROCES INTEGREREN IN PLANNINGSPROCES RUP

De milieutoets wordt opgemaakt als een integraal onderdeel van het PRUP ten behoeve van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lommel met inbegrip van de provinciale acties uit het actieprogramma. De opvolging van het proces door de Dienst MER, zoals dit gebeurt binnen de m.e.r.-procedure, garandeert mede de kwaliteit van de effectbeoordeling. De actieve openbaarheid van de rapportage komt in het gevolgde procesverloop tot uiting in de overlegmomenten met de administraties en het openbaar onderzoek van het geïntegreerde dossier PRUP-milieutoets met mogelijkheid tot indiening van bezwaarschriften.

In bijlage (zie § 9.1) wordt het plan van aanpak van de milieutoets voor de verschillende deelplannen toegelicht.

3.2 Watertoets

3.2.1 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.

3.2.2 WATERTOETS ALS ONDERDEEL VAN MILIEUTOETS

De watertoets wordt voor elk deelplan geïntegreerd in de milieutoets.

3.3 Passende beoordeling

3.3.1 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.

3.3.2 ADVIESVRAAG PASSENDE BEOORDELING

Voor het studiegebied zijn volgende speciale beschermingszones van toepassing:

- SBZ-V Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heide
- SBZ-H Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor

Op vraag van het provinciebestuur formuleerde het MVG – afdeling Natuur een specifiek advies m.b.t. de opmaak van een passende beoordeling (PBO) voor het PRUP voor de afbakening van het KSG Lommel. Dit advies, rekening houdend met de aanwezigheid van Speciale Beschermingszones, leidt tot de volgende conclusie:

Een PBO is enkel noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Kristalpark/Balim/Balendijk, gezien de SBZ-H van de Grote Nete aangrenzend is. Het betreft voornamelijk een onderzoek naar de indirecte effecten. Het PRUP dient randvoorwaarden te geven, waaruit blijkt dat de uitbreiding van het industriegebied compatibel is met de aangrenzende natuurfuncties. Deze randvoorwaarden kunnen dan opgenomen worden in het verder proces van Actie 6.

Actie 6 is echter in dit verhaal een gemeentelijke actie betreffende de verdere ontwikkelingen van de bedrijventerreinen Kristalpark/Balim/Balendijk. De opmaak van een PBO is derhalve niet van toepassing binnen het gegeven van het PRUP gezien het advies van Aminal Afdeling Natuur Limburg specifiek verwijst naar actie 6 van het actieprogramma, welk dus geen provinciale actie is.

De provincie Limburg heeft betreffende noodzaak PBO omtrent de grenscorrectie voor het bedrijventerrein Maatheide een bijkomend advies aan Afdeling, Natuur en Bos gevraagd. Dit advies, rekening houden met de aanwezigheid ven speciale beschermingszones, leidt tot de volgende conclusie:

Maatheide:
Op terrein hebben we vastgesteld dat momenteel plaatselijk "heideachtige vegetaties" voorkomen, met veel korstmossen, afgewisseld met dennen en berkenopslag. Duinriet, een verstoringsindicator, is veelvuldig aanwezig. De voorkomende vegetaties kunnen op dit moment dan ook niet beschouwd worden als zijnde in een gunstige staat van instandhouding. Door de grenscorrectie is er dus géén significante negatief effect te verwachten op de instandhouding van de beschermde habitattypen (heide). Er wordt tevens geen hypotheek op de instandhoudingsdoelstelling met betrekking tot de

ontwikkeling naar heidevegetaties, zoals opgenomen in het Bosbeheersplan, in de zone ten oosten van Maatheide als onderdeel van de speciale beschermingszone.
Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk voor deze grenscorrectie als onderdeel van het PRUP.

De passende beoordeling wordt hernomen bij de bespreking van de deelplannen.

4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

De opdracht betreft het opstellen van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lommel conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO 09/08/2010).
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. 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 Lommel opgemaakt (Afbakening KSG Lommel – 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 de 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 2: opwaardering stationsomgeving: omzetten woonuitbreidingsgebieden R11 en R12 naar stedelijk woongebied
- Actie 5: omzetten woonuitbreidingsgebied B11 naar reservegebied
- Actie 6: verdere ontwikkeling van regionaal bedrijventerreinen Kristalpark / Balim / Balendijk
- Actie 8: noordelijk stedelijk groengebied: omzetten van agrarisch gebied naar randstedelijk groengebied + voorschriften betreffende inrichting en beheer
- Actie 12: grenscorrecties Fordtestbaan

Actie 1, actie 2, actie 5 en actie 8 werden in het PRUP opgenomen als respectievelijk deelplan 1, 2, 3 en 4.

- Actie 6 werd uiteindelijk niet opgenomen in het PRUP. Op initiatief van het stadbestuur werd voor dit terrein reeds een structuurschets opgemaakt. Deze structuurschets werd voorgelegd aan verschillende administraties en een consensusnota werd bereikt. Daarnaast werd tevens een project-MER met passende beoordeling opgemaakt, waarin reeds een aantal uitspraken m.b.t. de grenzen van het bedrijventerrein opgenomen werden. De ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein is m.a.w. reeds uitgewerkt. De opname van actie 6 als een deelplan in dit PRUP zou geen meerwaarde betekenen en werd daarom niet opgenomen.
- Actie 12 voorziet in een grenscorrectie van het gewestplan in functie van het opheffen van de gedeeltelijke zonevreemdheid van de Fordtestbaan. Het doel van deze actie was het laten samenvallen van de gewestplanbestemming met de kadastrale perceelsgrenzen. Er werden geen bestemmingswijzigingen beoogd. Tijdens het plenaire overleg van dit PRUP (dd. 11 december 2007) werd in overleg met de verschillende administraties besloten het deelplan niet op te nemen, aangezien dit deelplan geen duidelijke meerwaarde biedt en geen basis vindt in het RSPL.[9]

[9] Initieel werd aan dit PRUP nog een actie toegevoegd naar analogie met actie 13, nl. deelplan Maatheide i.f.v. grenscorrecties van het gewestplan ter hoogte van het specifiek regionaal bedrijventerrein Maatheide. Het deelplan werd n.a.v. plenaire overleg van dit PRUP (dd. 11 december 2007) uiteindelijk niet weerhouden in het PRUP.

Deze deelplannen zijn concreet als volgt opgevat:

Deelplan 1: in dit deelplan moet de afbakeningslijn van het KSG Lommel, zoals voorgesteld in de voorstudie, vastgelegd worden op perceelsniveau (Actie 1);

Deelplan 2: in dit deelplan wordt voorzien in de herbestemming van woonuitbreidingsgebieden R11 en R12 naar stedelijk woongebied ter opwaardering van de stationsomgeving (Actie 3). Bij dit deelplan dient tevens een inrichtingsschets te worden opgemaakt die het doel van de bestemmingswijziging verduidelijkt;

Deelplan 3: dit deelplan voorziet in de aanduiding van woonuitbreidingsgebied B11 als reservegebied voor wonen mits modaliteiten aan te snijden en dient ter voorkoming van verdere bebouwing i.f.v. het huidige landbouwgebruik, waardoor de toekomstige ontwikkeling van het gebied zou kunnen gehypothekeerd worden (Actie 6);

Deelplan 4: dit deelplan voorziet in de herbestemming van agrarisch gebied naar randstedelijk groengebied. Hierbij worden de voorschriften opgesteld betreffende inrichting en beheer van dit noordelijk randstedelijk groengebied (Actie 9);

5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN

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 gebiedbeleid 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.

5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

5.1.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De bestaande feitelijke toestand van het KSG Lommel wordt weergegeven op volgende kaart:

Kaart 1: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

5.1.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De bestaande juridische planningscontext geeft een overzicht van belangrijke randvoorwaarden bij het afbakeningsproces. De bestaande juridische toestand van het KSG Lommel wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 3: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 4: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren

Kaart 5: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten, landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

- **Gewestplan**

Lommel is gesitueerd op het gewestplan Neerpelt- Bree, dat werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (K.B. 22/03/1978). Het gewestplan werd gewijzigd op 28 Juni 1995. Dit gewestplan vormt het belangrijkste juridische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied, aangezien het de bestemmingen van het gemeentelijk grondgebied vastlegt.

- **Gewestelijk RUP**

1. Leidingstraat voor hoofdtransportleidingen tussen Dilsen en Lommel
2. Leidingstraat Lommel – Ham - Tessenderlo

- **Provinciaal RUP**

3. Zonevreemde camping Blauwe Meer

- **BPA's en gemeentelijke RUP's**

<u>Rechtsgeldige RUP's:</u>

4. Lepelstraat – In't Ven
5. Kloosterstraat – Mudakkers
6. Ploegdries
7. Groote Barrier
8. PA Incobe

Rechtsgeldige BPA's:
9. Uitbreiding basisschool Kattenbos
10. Kerkhoven
11. Heider Heide 23
12. Centrum II nr. 2C
13. Centrum II nr. 2D
14. Hertog Jan Site
15. Sahara Blekerheide 21
16. Buitensingel fase 1
17. In de Hoeven
18. Uitbreiding Balendijk
19. Wijziging BPA "Uitbreiding BPA Balendijk"
20. Koning Leopold – Koninging Astridlaan - Kloosterstraat

- **Andere juridische plannen met ruimtelijke relevantie**

  - ***Beschermde stads-, dorpsgezichten en landschappen***

    Op het grondgebied van Lommel situeren zich een beperkt aantal beschermde stads-dorpsgezichten en landschappen. Voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied relevant zijn enkel de twee volgende beschermde landschappen:
    - de onmiddellijke omgeving van de 'Oude Hoef' (21/03/1974) en het Marktplein
    - met inbegrip raadhuis (voormalig politiekantoor) (29/03/1974)

  - ***Habitat- en vogelrichtlijngebieden***

    Binnen Vlaanderen zijn een aantal speciale beschermingszones (SBZ) aangeduid in opvolging van de Europese richtlijnen i.v.m. de vogelstand en de instandhouding van natuurlijke habitats van flora en fauna. De habitat- en vogelrichtlijngebieden (SBZ-H en SBZ-V) maken deel uit van het Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk' en werden geïmplementeerd in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 24.04.2002 (BS 17.08.2002). De habitatrichtlijn (92/43/EEG – dd. 21.05.1992) heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora die hier deel van uit maken. De vogelrichtlijn (79/409/EEG – dd. 02.05.1979) heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen.
    Op het grondgebied van Lommel situeren zich vijf habitatrichtlijngebieden en twee vogelrichtlijngebieden. Het betreft hoofdzakelijk gebieden aan de rand van de gemeente. Bepaalde zones vallen zowel in habitat- als in vogelrichtlijngebied.
    Als habitatrichtlijngebieden zijn aangeduid:
    - de bovenloop van de Grote Nete en Zammelsbroek (grotendeels ten zuiden van de Most (grotendeels grondgebied Balen)
    - het grensoverschrijdend gebied Den Diel, Die Maat, Hoge Maatheide enBlekerheide (grotendeels grondgebied Mol)
    - de Wateringen (in het noorden van de gemeente)
    - het Hageven (in het uiterste noordoosten van de gemeente, grotendeels grondgebied Neerpelt)

    Als vogelrichtlijngebieden zijn aangeduid:
    - de bovenloop van de Grote Nete en de Lange Heuvelheide in het zuiden van Lommel (grotendeels ten zuiden van Lommel)
    - het Hageven (in het uiterste noordoosten van de gemeente, grotendeels grondgebied Neerpelt)

  - ***Vlaams Ecologisch Netwerk***

    Het Natuurdecreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. Natuurbehoud en –ontwikkeling komen er op de eerste plaats. Het VEN zal opgebouwd zijn uit 'Grote Eenheden Natuur' (GEN's) en 'Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling' (GENO's).

Op het grondgebied van Lommel werden de volgende gebieden geselecteerd als onderdeel van het VEN:

- VEN 403: naaldbossen van Blekerheide en Sahara ten zuiden en noorden van het kanaal
- VEN 403: deel van de naaldbossen van Heuvelsheide gelegen in natuurgebied, ten noorden van het kanaal aansluitend aan Aqua Paradiso
- VEN 402: vloeiweiden van Lommel- Kolonie ten noorden van de woonkern Kolonie
- VEN 404: Hageven in het uitersten noordoosten van Lommel
- VEN 345: moerasgebied Overmaai in de vallei van de Balengracht ten zuiden en zuidwesten van Gelderhorsten
- VEN 345: natuurgebied Rode Bron in de vallei van de Grote Nete
- VEN 345: bossen van Balendijk en Kattenbosserheide, ten zuiden van de spoorlijn Antwerpen - Neerpelt

De VEN-gebieden vormden een belangrijk element bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lommel voor het vaststellen van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

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

5.2.1 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 men vertrokken van de lijn zoals deze werd aangegeven op het einde van de voorstudie van het afbakeningsproces.
Het vastleggen van de afbakeningslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling onmogelijk is buiten de grens. Over deze lokale stedelijke elementen (bv. lokaal bedrijventerrein, 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.

5.2.2 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:

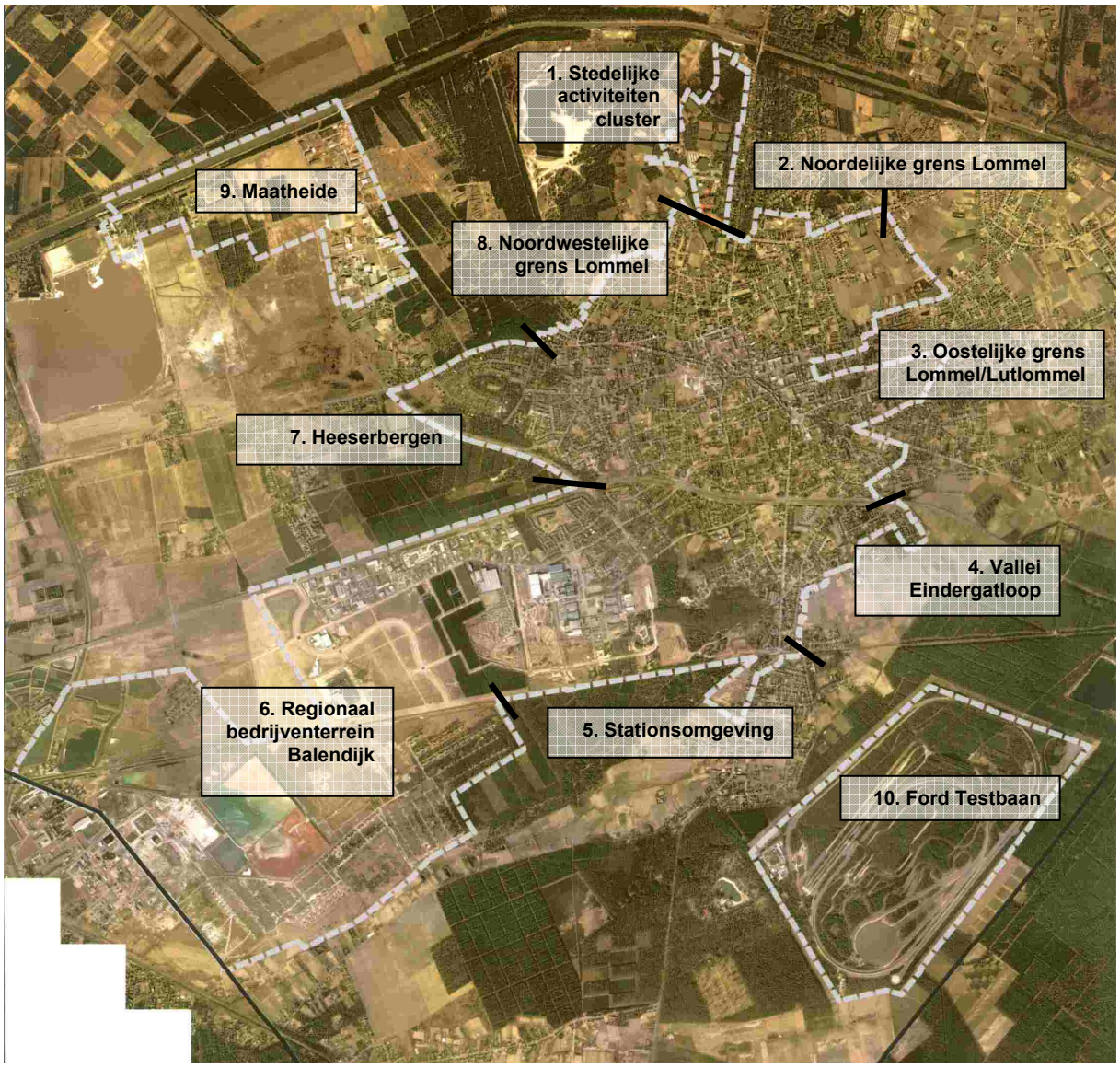
1. Er wordt vertrokken van het uitgangspunt dat de afbakeningslijn maximaal herkenbaar moet zijn op het terrein.
2. In principe wordt de afbakeningslijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat de lijn zo wordt bepaald dat over elk perceel een éénduidige uitspraak kan worden gedaan: in het kleinstedelijk gebied of erbuiten. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken:
    a. wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door een gewestplanbestemming, waarvan de bestemming (voor het merendeel) nog niet werd gerealiseerd en de aanliggende gebieden harde grenzen vormen voor de stedelijke ontwikkeling vanuit het buitengebied. In dit geval (bvb. bedrijventerrein Balendijk) valt de afbakeningslijn samen met de contour van de gewestplanbestemming.
    b. 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.
3. In het oosten doorsnijdt de afbakeningslijn het verstedelijkte Lommel. Bij het doorsnijden van deze nagenoeg continue bebouwing wordt gezocht naar logische, ruimtelijke herkenbare terreinkenmerken als aanknopingspunt zodat de afbakeningslijn visueel maximaal herkenbaar is op het terrein. In de praktijk komt het er in Lommel op neer dat de afbakeningslijn hier gepositioneerd zal worden langs bestaande wegen.
4. Infrastructuren vormen op verschillende plaatsen een duidelijke fysieke grens van het kleinstedelijk gebied. De aanliggende ‘verharde’ lijninfrastructuren (steenwegen, spoorwegen)

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.

5.2.3 ONDERDELEN VAN HET VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN

De afbakeningslijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten. Per segment wordt gemotiveerd welke visie-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.
Op basis van bovenvermelde principes is de concrete motivering voor de afbakeningslijn sterk verschillend van plaats tot plaats.

We beschrijven de verschillende segmenten van de afbakeningslijn van het KSG Lommel in wijzerszin, beginnende in het noorden.



1. Stedelijke activiteitencluster

In het noorden wordt de ligging van de afbakeningslijn bepaald door de bovenlokale functie van de activiteitenzone met o.a. school voor bijzonder secundair onderwijs, sportterreinen, zwembad en evenementenhal De Soeverein. Het sport- en evenementencomplex sluit aan bij de bestaande bebouwing van het kerngebied van Lommel en is een belangrijk knooppunt op de noord- zuid gerichte stedelijke activiteitenas.

Vanuit de open ruimte vormt de Lommelse Sahara ten westen van de activiteitencluster een duidelijke grens aan de stedelijke ontwikkeling. De jeugdlokalen langs Nieuwe Kopen in het westen vormen morfologisch en functioneel één geheel met de activiteitenzone en worden mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Deze lokalen zijn deels gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en deels in natuurgebied. De residentiële villawijk (lage woondichtheid) die zich uitstrekt langs weerszijden van de Gestelse Dijk, behoort niet tot het stedelijke gebied en wordt buiten de afbakeningslijn gelaten.

De afbakeningslijn volgt de contour van de gewestplanbestemming “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” beperkt bijgesteld in functie van de kadastrale perceelsgrenzen. In het westen maakt de afbakeningslijn een uitsprong in natuurgebied om de school en alle jeugdlokalen mee op te nemen in het stedelijk gebied. In het oosten ligt de afbakeningslijn op de achterste perceelsgrenzen van de villa’s langsheen de Gestelse Dijk.

2. Noordelijke grens Lommel

De afbakeningslijn wordt bepaald door de overgang tussen wat ruimtelijk en morfologisch aansluit bij Lommel-centrum en de residentiele open bebouwing aan lage dichtheden.

De afbakeningslijn kruist de Gestelse Dijk ter hoogte van Heide en laat de volledige verkaveling van de villawijk Pieter Breugheldreef buiten het kleinstedelijk gebied liggen. Het scholencomplex (St-Jozefcollege) ten noorden van de straat Heide wordt mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De woonkern Heide valt buiten het kleinstedelijk gebied. Het nog te ontwikkelen randstedelijk groengebied valt binnen het kleinstedelijk gebied.

Vanaf de Gestelse Dijk valt de afbakeningslijn samen met de weg Heide, Pieter Breugheldreef, Quinten Metsysdreef, Albert Servaesdreef en opnieuw Heide tot aan de kruising met de Voermansstraat. Alle wegen functioneren op lokaal niveau en worden buiten de afbakening gelaten.

3. Oostelijke grens Lommel/ Lutlommel

De oostelijke afbakeningslijn wordt in het noorden bepaald in functie van de bestemming en inrichting van deelplan 4 Randstedelijk Groengebied. Deze ingesloten open ruimte situeert zich langs de westelijke rand van Lommel - Heide-Heuvel en Lutlommel. Dit gebied wordt gevrijwaard als een open ruimte element binnen het uitgestrekte bebouwde gebied (randstedelijk groengebied). In functie van de realisatie van voldoende toegangswegen naar het groengebied wordt de afbakeningslijn gelegd langsheen de omliggende wegen.

Meer zuidelijk dient de bepaling van de oostelijke grenslijn te worden gezien in functie van de huidige commerciële en stedelijke functies langs de Koning Leopoldlaan en de Norbert Neeckxlaan. De grenslijn moet enerzijds zekerheden bieden voor het verder evolueren van deze commerciële assen, anderzijds is het wenselijk de handelsactiviteiten vooral in het kerngebied te concentreren. De afbakeningslijn doorsnijdt hier een doorlopende bebouwing. Om het stedelijk gebied maximaal herkenbaar te houden op het terrein wordt de afbakeningslijn hier gelegd langsheen bestaande wegen.

De woonkern Heideheuvel, de kern Lutlommel en het complex de grote hoef (beschermd landschap) vallen buiten het kleinstedelijk gebied.

Van noord naar zuid volgt de afbakeningslijn :
- de Voermanstraat – Weimortels – Molenstraat (randstedelijk groengebied in kleinstedelijk gebied)
- de verbindingsweg tussen Molenstraat en Muddakkers,
- Muddakkers, Ridderstraat, Kloosterstraat tot aan het eindpunt van de Koning Leopoldlaan (activiteiten langsheen Koning Leopoldlaan volledig binnen kleinstedelijk gebied),
- de Vredestraat - Septakkers
- de Norbert Neeckxlaan N712 (de grootschalige bebouwing (o.m. brandweer) ten zuiden van de N712 valt binnen het kleinstedelijk gebied, de bebouwing ten noorden wordt niet mee opgenomen omwille van het gewenste behoud van een kleinschaligere karakter)
- Vredestraat, Karrestraat en Hoeverdijk tot aan de Ringlaan/ N71 (Grote Hoef buiten het kleinstedelijk gebied).

Geen van bovenvermelde wegen hebben een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie op niveau van het stedelijk gebied. Zij vallen allen buiten de grenslijn van het kleinstedelijk gebied.

4. Vallei van de Eindergatloop

Dit segment is gevat tussen de N71 en de spoorlijn. De belangrijkste as binnen dit segment van het kleinstedelijk gebied is de Stationsstraat, een rechte verbindingsas tussen het station en het Kerkplein en zuidelijk segment van de stedelijke activiteitenas. De lijn ten oosten van de Stationsstraat wordt bepaald door de open ruimte van de vallei van de Eindergatloop. De rand van de bebouwing langs Kikkerstraat-Boogstraat-Einde vormt een duidelijke morfologische grens van het kleinstedelijk gebied. Het woonlint langsheen de Spoorwegstraat is een landelijke uitloper van het kleinstedelijk gebied en wordt buiten de afbakeningslijn gelaten.

Vallen in het kleinstedelijk gebied:
- de N71 omwille van de verbindende en ontsluitende functie op stedelijk niveau
- Bebouwing ten oosten van de Stationsstraat: langs weerzijden van Einde, Boogstraat, Averbodestraat, Meierijstraat)
- Bebouwing langs de noordzijde van de Kikkerstraat

Vallen in het buitengebied
- Bebouwing Spoorwegstraat
- Vallei van de Eindergatloop

5. Stationsomgeving

De lijn wordt bepaald door de potenties voor verdichting in de stationsomgeving. Deze situeren zich zowel ten noorden als ten zuiden van de spoorlijn.
Ten noorden krijgt de zone voor gemeenschapsvoorzieningen na de herlokalisatie van het ziekenhuis en van de gemeentelijke werf, een nieuwe invulling met diensten en voorzieningen. Een woonproject in het woonuitbreidingsgebied tussen de Kliniekstraat en de Stationsstraat kan de rol van de stationsomgeving als strategische locatie versterken. Hetzelfde geldt in tweede instantie ook voor het woonuitbreidingsgebied net ten zuiden van de spoorweg.
De westelijke rand van het woonuitbreidingsgebied heeft een grens vanuit de open ruimte: het VEN gebied en biologische waardevolle gebieden van de vallei van de Molse Nete. Verder westelijk wordt de grens bepaald door de spoorweg.

De grenslijn van het kleinstedelijk gebied volgt vanaf de spoorlijn:
- de N746 Stationsstraat-Kattenbos
- de Haardstraat
- de westelijke contour van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van het station
- de spoorlijn valt omwille van de verbindende functie op stedelijk niveau binnen de contour van het kleinstedelijk gebied.

6. Regionale bedrijventerreinen Balendijk

De afbakeningslijn wordt voor het overgrote deel bepaald door de paarse bestemmingszone zoals die is aangeduid op het gewestplan, analoog aan de afbakening van het project-MER Ontwikkeling Balendijk Kristalpark fase 3. Het segment Balendijk heeft met de spoorweg in het zuiden, de N71 in het noorden, een deel van het kanaal naar Beverlo en de gemeentegrens verschillende infrastructurele en administratieve grenzen.

Binnen de contour van het kleinstedelijk gebied vallen:
- de woonwijk Balendijk
- de bijzondere recreatieve bestemming: motorcrossterrein,
- de industriegebieden Balendijk, Kristalpark, Balim (nog uit te rusten), Umicore (zowel ten noorden als ten zuiden van de spoorlijn)
- de KMO zone Balendijk
- de infrastructuren N71, de spoorweg en het Kanaal naar Beverlo omwille van de ontsluitende of verbindende functie op kleinstedelijk niveau

Het open ruimte fragment tussen de N71 en het spoor (multifunctioneel activiteitenterrein) valt buiten het kleinstedelijk gebied.

7. Heeserbergen

Vanwege de aanwezigheid van stedelijke functies, zijn specifieke woonvormen en de huidige en geplande woondichtheden, wordt de wijk Heeserbergen opgenomen in het kleinstedelijk gebied.
De lijn wordt tevens bepaald door de verdere ontwikkeling aan de westelijke rand van Heeserbergen, o.a. de inplanting van een tuincentrum, de ontwikkeling van een woongebied tussen de Kempensestraat en de bufferstrook langs de N769 en een belangrijkere rol voor de N769 als ontsluitingsweg voor stedelijke functies binnen Lommel.

De N769 en de Molsekiezel zijn logische infrastructurele grenzen. Gezien de rol in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied ligt de N769 zelf binnen de lijn.

8. Noordwestelijke grens Lommel

De lijn wordt bepaald door de overgang tussen de meer aaneengesloten bebouwing van de centra van Lommel en Heeserbergen en de open ruimte ten zuiden van de Sahara. Aan de rand liggen een aantal woongebieden (Wijerken, Egstraat, Zeisstraat) die de geleidelijke overgang naar de open ruimte maken en waar een sterke verdichting niet gewenst is. Daarnaast wordt de lijn bepaald door de Lommelse Sahara als een structurerend open ruimte element. Het perifere woonuitbreidingsgebied in de omgeving van de Rijtenstraat zal niet ontwikkeld worden binnen afzienbare termijn en valt bijgevolg in het buitengebied. Ook de landelijke uitlopers langsheen de Egstraat-Zeisstraat en Rijtenstraat worden buiten het kleinstedelijk gebied gelaten.

Vanaf de N712 Molse Kiezel volgt de grenslijn:
- de bebouwing langsheen de Sikkelstraat
- de bebouwing langs weerszijden van de straat Wijerken met inbegrip van woonuitbreidingsgebied Wijerken
- de bebouwing langs weerszijden van de Rijfstraat tot aan de stedelijke activiteitencluster in het noorden van het kleinstedelijk gebied (het woonuitbreidingsgebied ten westen van de Rijfstraat en ten oosten van de Rijtenstraat valt buiten het kleinstedelijk gebied.

9. Bedrijventerrein Maatheide

Bedrijventerrein Maatheide sluit ruimtelijk niet aan bij het kerngebied van Lommel, maar is ruimtelijk-economisch een onderdeel van het kleinstedelijk gebied. Via de weg Maatheide is er een rechtstreekse verbinding met zowel het centrum van Lommel (verder via werkplaatsen en Molsekiezel) als met de N71 (verder via de N769).

De grenslijn wordt hier bepaald door het regionaal bedrijventerrein Maatheide. Omdat de perceelsgrenzen geen blijvende (juridische) grenzen vormen bij verder ontginning werd er geopteerd in het zuidwesten en het westen de grenslijn te laten samen vallen met de gewestplanbestemming industriegebied. Omwille van de gewenste watergebonden bedrijvigheid en het bovenlokale functioneren wordt ook het Kanaal Herentals-Bocholt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De noordelijke grenslijn volgt hier de gewestplanbestemming waterweg. In het oosten en het zuiden wordt de gewestplanbestemmingszone beperkt bijgesteld o.b.v. de kadastrale perceelsgrenzen. De zuidelijke spie industriegebied langsheen de weg Maatheide wordt buiten de contour gelaten. Heden is er immers geen industrie gevestigd, wel woningen en landbouwbedrijven.

10. Ford Testbaan

De Fort testbaan sluit als een specifiek regionaal bedrijventerrein ruimtelijk niet rechtstreeks aan op de rest van het kleinstedelijk gebied. Omwille van de bovenlokale economische betekenis wordt deze site mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Via de Oude Diestersebaan, de Diestersebaan en Kattenbos zijn er vlotte verbindingen met de stationsomgeving.

Daarnaast worden regionale bedrijventerreinen in het kader van het afbakeningsproces in het algemeen mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied vanwege het ontbreken tot op heden van een formeel beleidskader op Vlaams niveau voor het stedelijk netwerk van de Kempische As. Het gebied kan beschouwd worden als een specifiek regionaal bedrijventerrein in de context van de differentiatie van regionale bedrijventerreinen zoals bedoeld in het RSV.

De grenslijn volgt de bestemmingszone zoals die is aangeduid op het gewestplan beperkt bijgesteld o.b.v. de kadastrale perceelsgrenzen.

5.3 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 grensstelling vanuit beleidsbeslissingen, is het afwegen van alternatieven niet van toepassing.

We verwijzen hier naar § 2.4.2. waar de grensstellende elementen vanuit het buitengebied (natuur, landbouw en landschap) onderzocht werden.

5.4 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.

5.5 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.

6 DEELPLAN 2: ZUIDELIJKE STEDELIJKE POOL STATIONSOMGEVING

6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

6.1.1 SITUERING

Deelplan 2 is gelegen in het zuiden van het KSG Lommel. Deelplan 2 is gesitueerd ten zuiden van het centrum van Lommel en ten noordwesten van het gehucht Kattenbos. Het deelplan omvat twee woonuitbreidingsgebieden R11 en R12, die van elkaar gescheiden zijn door de oost-west gerichte spoorlijn en het station van Lommel. Ten oosten sluit het deelplan aan op de bebouwing langsheen de de noord-zuid gerichte N746.

6.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het woonuitbreidingsgebied sluit onmiddellijk aan op het gehucht Kattenbos in het zuidoosten en de bestaande bebouwing langsheen de Stationsstraat (N746) en de Kliniekstraat in het oosten en noordoosten.
De N746 Kattenbos-Stationsstraat is een handels-diensten-woonas die het station en het centrum van Lommel met elkaar verbindt.
Ten noorden van het woonuitbreidingsgebied, op de voormalige site van het Maria Ziekenhuis Noord-Limburg en de gemeentelijke werf, is nu het Zorgpark De Bekelaar gesitueerd.
In het westen wordt het deelplan begrensd door een biologisch zeer waardevol heidegebied (parkgebied volgens gewestplan). Op ruimere schaal (op een afstand van ca. 300 m) sluit dit gebied aan op een VEN-gebied (GEN 345 Vallei van de Grote Nete bovenstrooms).

Ten zuiden van het plangebied, langsheen de Haardstraat is een school gelegen.

6.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 6: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Het deelplan 2 bestaat uit twee woonuitbreidingsgebieden van elkaar gescheiden door de oost-west georiënteerde spoorweg. WUG R11 ligt ten noorden van de spoorweg, WUG R12 ten zuiden.

Het noordelijke gebied, WUG R11, heeft momenteel geen duidelijke functie. Het gebied kan omschreven worden als heidegebied met houtopslag op oude stuifduinen. Het gebied wordt vrij centraal doorsneden door een zuidwest-noordoost gerichte hoogspanningskabel (K14) met een hoogspanningsmast op het terrein.

Het zuidelijk gebied, WUG R12, wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van weilanden en een aantal KLE's. In het verleden werd een deel van dit gebied ingenomen door een jeugdgroepering. Een speelplein en een boomhut zijn hiervan de restanten. Op de rand van het WUG R12 en het natuurgebied loopt er een wandelpad.

6.1.3.1 Huidige natuurwaarden

Als referentiesituatie wordt verwezen naar de geactualiseerde Biologisch WaarderingsKaarten (Versie 2). De opnames van de BWK dateren van de zomer 1998. Deze werd aangevuld of bevestigd met eigen terreinwaarnemingen (november 2006). Volgens de BWK bevinden zich complexen van biologisch minder waardevolle, waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen in de woonuitbreidingsgebieden. De situering van het project op de Biologische Waarderingskaart is weergeven op kaart 9.4.1.1, bijlage 9.4.

Beschrijving WUG R11
Dit woonuitbreidingsgebied bestaat voornamelijk uit biologische zeer waardevolle natuurwaarden. De twee BWK-eenheden die van toepassing zijn worden hierna opgelijst:

- struisgrasvegetatie op zure bodem, buntgras- en struisgras-orde en verwante gemeenschappen,
- door bochtige smele gedomineerde heide met struik- of boomopslag.

In het oosten, grenzend aan de woonzone, bestaat het woonuitbreidingsgebied vnl. uit gedegradeerde heide met boomopslag (grove den, zachte berk en zomereiken) en buntgrasvegetaties en heischrale graslanden.

Ten westen van het woonuitbreidingsgebied worden de buntgrasvegetaties verdrongen door natuurlijke successie (struik- en boomopslag). In deze zone bevindt zich eveneens een voetbalveld.

Zowel in het woonuitbreidingsgebied als op de grens met het parkgebied zijn de buntgraslanden en de heischrale graslanden duidelijk te onderscheiden vegetatietypes. Deze vegetaties zijn opgenomen als een habitattype in bijlage I van de habitatrichtlijn: open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen (code 2330) en behoort tot de Ha-graslanden (historisch permanent grasland). Deze vegetatietypes zijn niet bestand tegen betreding en herbergt verschillende rode lijstsoorten.

Het enige echte relevante zoogdier voor dit biotoop is het konijn. De bestaande vegetatie wordt door konijnenbegrazing in standgehouden. Duinpieper(uitgestorven), nachtzwaluw, boomleeuwerik, boompieper en tapuit zijn relevante broedvogels voor dit biotoop. Relevante amfibieën en reptielen zijn adder, gladde slang en levendbarende hagedis. De kommavlinder en de heivlinder zijn interessante lokale dagvlinders. Tijdens een inventarisatiecampagne uitgevoerd in 2006 (Rapport Vlinders Lage Kempen, 2006, Kris Ceunen) werden in de onmiddellijke omgeving van het woonuitbreidingsgebied o.a. volgende zeldzame vlinders vastgesteld: heivlinder, kommavlinder, kleine parelmoervlinder, hooibeestje. Dit zijn allemaal indicatorsoorten voor de aanwezige vegetatie: stuifduinen, heischrale graslanden, buntgrasvegetaties. Verschillende van deze soorten zijn rode lijstsoorten. Van het hooibeestje werden zelfs een 100-tal exemplaren aangetroffen.

Beschrijving WUG R12
Dit woonuitbreidingsgebied bestaat voor het grootste deel uit biologische minder waardevolle complexen. De drie BWK-eenheden die van toepassing zijn worden hierna opgelijst:

- zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden,
- akker op zandige bodem,
- bomenrij.

Bijkomende biologisch meer waardevolle BWK-eenheden worden gemeld, namelijk:

- verruigd grasland
- bomenrij met dominantie van zomereik (Quercus robur)

Het woonuitbreidingsgebied bestaat voornamelijk uit soortenarm grasland met kleine landschapselementen. Twee bomenrijen, gedomineerd door oude zomereiken worden op de BWK-kaart ingekleurd als biologisch waardevol. Een derde bomenrij bestaat uit een afwisseling van jonge elzen en jonge zomereiken. Dit wordt niet vermeld op de BWK maar kan beschreven worden als een biologisch minder waardevol complex.

Ten westen van het woonuitbreidingsgebied (natuurgebied) bevindt zich een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen dat aansluit aan het VEN-gebied “Vallei van de Grote Nete bovenstrooms”. Dit VEN-gebied ligt op een afstand van 270m van het woonuitbreidingsgebied. De situering van het project ten opzichte van het VEN-gebied is weergeven kaart 9.4.1.2, bijlage 9.4.

De BWK-eenheden die terug te vinden zijn in het natuurgebied zijn:

- naaldhoutaanplant (niet grove den) met lage ondergroei (grassen, kruiden)
- vegetatieloze stuifduin
- struisgrasvegetatie op zure bodem, buntgras- en struisgras-orde en verwante gemeenschappen

De overgang van de graslanden naar het natuurgebied is vrij abrupt en bijgevolg ontbreken hier waardevolle biotopen.

6.1.3.2 Waterlopen en overstromingsrisico

Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het deelplan. De dichtst bijzijnde rivier is de Molse Nete en is op haar dichtste punt circa 800 m gelegen van het deelplan en behoort tot het afstromingsgebied van de Grote Nete.

De watervoerende laag op het grondgebied van de stad Lommel bestaat uit zand en de deklaag heeft een dikte van =< 5m en is zandig. Het grondwater wordt gecatologeerd als zijnde zeer kwetsbaar (kwetsbaarheidscode Ca1).

Voor de watertoetskaarten en de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor de woonuitbreidingsgebieden verwijzen we naar § 9.3.1.

6.1.3.3 Huidige verkeerssituatie

Het deelplan situeert zich ten westen van de N746 Stationsstraat in de deelgemeente Kattenbos, waarbij de twee woonuitbreidingsgebieden gescheiden worden door het spoor.

Bereikbaarheid per gemotoriseerd vervoermiddel

De hoofdontsluiting van de beide woonuitbreidingsgebieden is geënt op de N746 Stationsstraat. Deze N746 Stationsstraat gaat naar het zuiden over in de straat Kattenbos en zorgt voor de verbinding met Lommel-Kerkhoven. Verderop komt deze straat uit in het centrum van Leopoldsburg waar andere richtingen mogelijk zijn. Naar het noorden takt de N746 Stationsstraat aan op de N71 Ringlaan. De straat loopt verder door het centrum van Lommel en zorgt voor de verbinding van Lommel met Nederland. De N71 loopt in westelijke richting naar Mol, in oostelijke richting naar Overpelt en Neerpelt.
Het kruispunt van de N71 met N746 is uitgerust met verkeerslichten. De N71 kent hier een profiel van 2x2 rijstroken, gescheiden door een middenberm. Ter hoogte van het centrum van Lommel zijn er parallelwegen aanwezig, hier zijn aanliggende fietspaden voorzien. De N746 kent een 2x1-profiel met aanliggende fietspaden.

Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Het station van Lommel situeert zich in de deelgemeente Kattenbos, het stationsgebouw met parking is gelegen tussen de twee woonuitbreidingsgebieden. In dit station passeert de trein tussen Antwerpen-Centraal en Neerpelt (en omgekeerd) met een uurfrequentie.

Vanaf het station vertrekken er eveneens bussen van De Lijn:
- lijn 29 Lommel – Leopoldsburg - Hasselt (uurfrequentie)
- lijn 711 Lommel – Vreyshoring (uurfrequentie tussen 8h30 en 17h30)
- lijn 712 Lommel – Vreyshoring (uurfrequentie tussen 8h30 en 17h30)
- lijn 713 Lommel – Vreyshoring (uurfrequentie tussen 8h30 en 17h30)

Deze laatste 3 bussen zijn belbussen, zij zorgen voor de ontsluiting van de verschillende deelgemeenten van Lommel.

Omwille van de nabijheid van het station kan het openbaar vervoer voor deze woongebieden een belangrijke functie vervullen.

Bereikbaarheid langzame vervoerwijzen

Momenteel zijn er zowel in de N71 – Ringlaan als in de N746 – Stationsstraat fietsvoorzieningen aanwezig. In de N746 zijn de fietspaden aanliggend, dit zowel aan de zijde Kattenbos als aan de centrumzijde. In de N71 zijn de fietspaden gesitueerd in de parallelwegen. Parallel aan het spoor ligt een fietsroute.

Noch de Ringlaan, noch de Stationsstraat zijn uitgerust met voetgangersvoorzieningen. Ter hoogte van het station is er evenwel een oversteekplaats voorzien. Ook het kruispunt van de N71 met de N746 is uitgerust met zebrapaden.

Besluit huidige bereikbaarheid

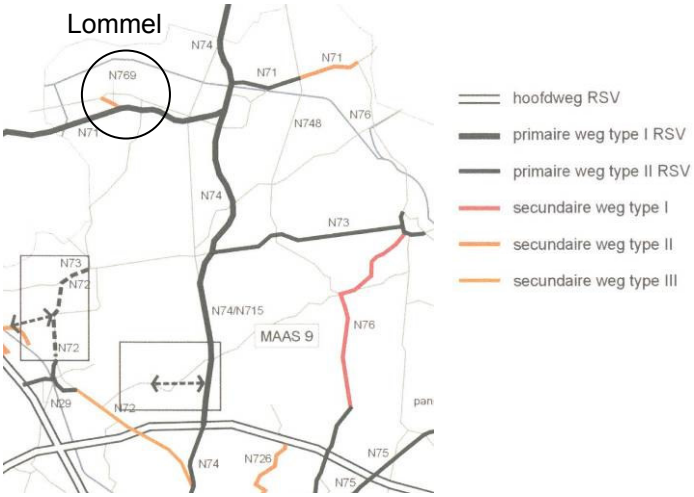
Er kan worden gesteld dat woonuitbreidingsgebieden vlot met de auto bereikbaar zijn. Ook voor de fietsers zijn er voldoende voorzieningen. Omwille van het feit dat de deelgemeente Kattenbos op meer dan een kilometer van de Ringlaan, en dus nog verder van het centrum van Lommel gelegen is, zullen voetgangersverplaatsingen naar het centrum van Lommel niet frequent voorvallen. Voetgangers zouden het station wel veilig moeten kunnen bereiken, hiervoor kan het noodzakelijk zijn om extra voorzieningen te voorzien. Het openbaar vervoer rijdt met een vrij lage frequentie, de streekbus rijdt ieder uur tussen 7h en 21h, de belbussen enkel op aanvraag.

Kader van de planningscontext

Hogere planningsniveau

Het hogere planningsniveau wordt gevormd door het RSV enerzijds en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSP-L), anderzijds.
Inzake wegencategorisering worden de volgende wegen geselecteerd:

- de N71 en de N74, beide als een primaire weg categorie I (verbinden op Vlaams niveau)
- N769 tussen de N71 en de N712 als een secundaire weg type II (verzamelen op provinciaal niveau).



Figuur 3: Uitsnede wegencatagorisering RSP-L

Bron: RSP-Limburg

Lokaal niveau – Mobiliteitsplan

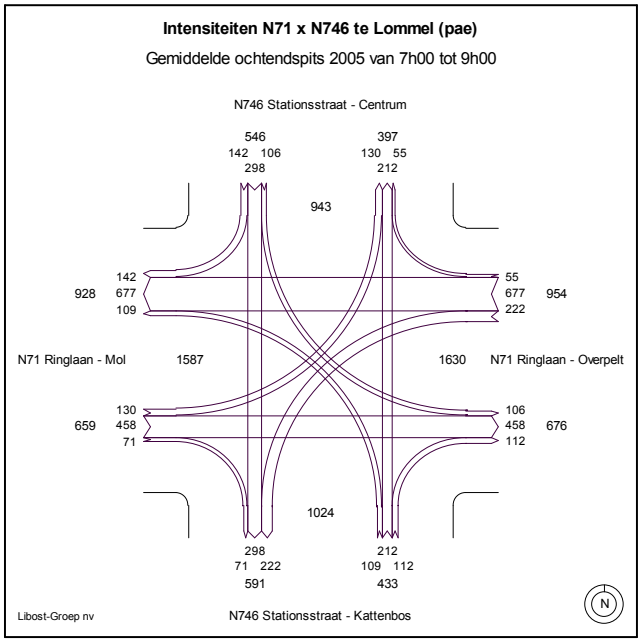
Het mobiliteitsplan van de stad Lommel wordt momenteel herzien. Het planningsproces situeert zich begin 2010 in fase 2: de synthesenota is in opmaak.

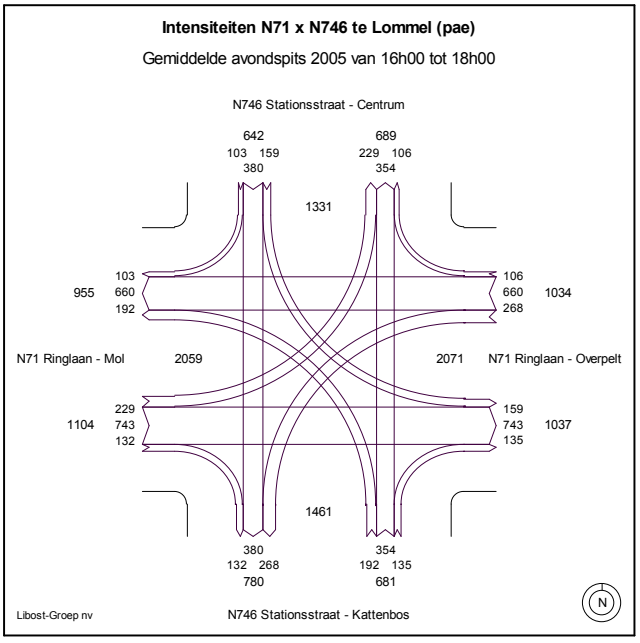
Besluit planningscontext

Op basis van de hierboven besproken documenten kan niet worden besloten dat er, noch vanuit de ruimtelijke noch vanuit de verkeerskundige invalshoek, argumenten pleiten tegen de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden.

Kwantitatieve beschrijving huidige verkeerssituatie

Voor de analyse van de kwantitatieve beschrijving van de huidige situatie werd gebruik gemaakt van 1 beschikbare verkeerstelling, m.n. van het kruispunt van de N746 Stationsstraat met de N71 Ringlaan. De gegevens van de telling dateren van 1998, maar deze werden geëxtrapoleerd naar 2005 met behulp van evolutiecoëfficiënten die weergegeven zijn in het boek 'Verkeerstellingen 2005' van de Vlaamse Overheid. Hieruit blijkt dat ten opzichte van 1998 het verkeer op N-wegen met 4,4% gestegen is.
Omwille van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. het ziekenhuis dat geherlokaliseerd is) is het mogelijk dat de verkeersstromen enigszins gewijzigd zijn, doch deze tellingen worden aangehouden.





Uit de tellingen blijkt dat het grootste aandeel verkeer zich op de N71 bevindt. Eveneens blijkt dat de avondspits veel drukker is dan de ochtendspits, in totaal worden er in de ochtendspits 2592 pae en in de avondspits 3461 pae verwerkt.

Gegevens van fietsers en/of voetgangers zijn niet ter beschikking.

6.1.3.4 Huidige landschappelijke waarden

Binnen het gebied of in de omgeving ervan zijn geen relictzones, beschermde landschappen, dorps- of stadsgezichten gelegen.

Afdeling Monumenten en Landschappen werd gecontacteerd in het kader van de archeologische potenties van het gebied. Hieruit kwam naar voren dat het deelplan gelegen is in een zone met een hoge archeologische potentie:

- De CAI (centrale archeologische inventaris) vermeldt de site Kattenbos "een ijzertijd grafveld in de nabije omgeving". Andere sites in de omtrek zijn Hoeverheide (ijzertijdbewoning), een 17e eeuwse hoeve en een schans.
- Bovendien zijn er plaggenbodems (Zam t.e.m. Zem) en recente stuifzanden (X) in het deelplan aanwezig. Beide type bodems zijn archeologisch gezien interessant daar ze mogelijke sites afdekken en aldus beschermen tegen vernielingen.
- Ook de topografie bevestigt de archeologische potentie. Het gebied ligt aan de noordelijke helling van een landduin in de vallei van de Molse Nete, dit gegeven verhoogt de kans op de aanwezigheid van steentijdsites. In het verleden werden er aan de Molse Nete, reeds meerdere steentijdsites aangetroffen.

6.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

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

Kaart 8: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 9: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 10: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd bij KB 22/03/1978 en gewijzigd op 28/06/1995 Gelegen in de bestemming woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	BPA Uitbreiding BPA Kattenbos (MB 16/11/1998) – doel: bestemmingswijziging van WUG naar een zone voor openbaar nut, o.m. met het oog op de uitbreiding van de school.
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	*Op ca. 300 m ten westen van het deelplan ligt het GEN 345 Vallei van de Grote Nete bovenstrooms.*
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Het deelplan is gedeeltelijk gelegen in de voorkoopperimeter voor ruilverkavelingen.
Verkavelingsvergunningen	V1074, V0798, V1277

6.2 Gewenste ruimtelijke structuur

6.2.1 VISIE

Vanuit de taakstelling bestaat er op korte termijn geen noodzaak tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Echter, vanuit strategische overwegingen binnen het kader van de opwaardering van de stationsomgeving als één van de knooppunten op de noord-zuid gerichte stedelijke as worden de twee woonuitbreidingsgebieden WUG R11 en WUG R12 ontwikkeld als een geïntegreerd stedelijk project met een potentieel bijkomend aanbod van ongeveer 220 woningen.

De stationsomgeving is -net als de overige geïntegreerde stedelijke projecten in het kleinstedelijk gebied Lommel (de ziekenhuissite, het knooppunt N71-Stationsstraat en het centrum van Lommel)- gekoppeld aan de noord–zuid gerichte stedelijke as langsheen de N746. De stedelijke as zelf wordt uitgebouwd tot een stedelijke boulevard die deze verdichtingspunten van stedelijke activiteiten met elkaar verbindt. Het is een kwalitatieve as waarlangs gemengde functies aan stedelijke dichtheden voorkomen en met een belangrijke verbindende functie voor openbaar vervoer en fietsers- en voetgangersverkeer.

Het stationsproject moet de stationsomgeving doen uitgroeien tot een volwaardig onderdeel van het kleinstedelijk gebied, als zuidelijke stedelijke pool. Het is in de eerste plaats een stedelijk woonproject met ondersteunende commerciële activiteiten. Afhankelijk van de vraag kunnen beperkte ontwikkelingen voor kantoren en / of kantoorachtigen hier hun plaats krijgen, ruimtelijk en functioneel gerelateerd aan de nabije bedrijventerreinen.

Een aantrekkelijke stationsomgeving draagt bij tot een vitaal kleinstedelijk gebied. De dynamiek die eigen is aan een station en zijn omgeving wordt dan ook niet alleen versterkt door bijkomende ontwikkelingen, maar vooral ook door middel van kwalitatieve herstructurering met aandacht voor de kwaliteit van het openbaar domein en het functioneren als openbaar-vervoersknooppunt.

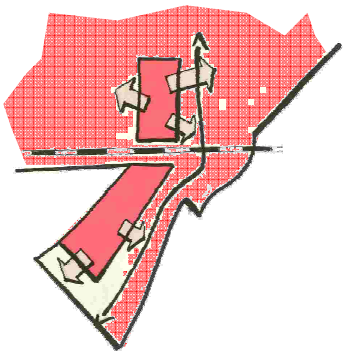
(Omwille van de onzekerheid omtrent de eventuele komst en hoedanigheid van de nieuwe treinverbinding "Ijzeren Rijn" is het zeer moeilijk vandaag eventuele gevolgen voor deze nieuwe woongebieden in te schatten. Bij de uitwerking van de visie voor beide woonuitbreidingsgebieden werd daarom uitgegaan van de gemeentelijke visie om de stationsomgeving te ontwikkelen als een stedelijk knooppunt.)

Opmerking:[10]
Bij de ontwikkeling van het noordelijke woonuitbreidingsgebied zal er rechtstreeks ecotoopverlies zijn (60 are heide en landduinvegetaties en 70 are bos). Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bestaat er een verbod op wijziging van heide en landduinvegetaties. Om deze bestemming te kunnen realiseren moet er eerst een ontheffingsdossier worden opgemaakt. Opdat ANB dit dossier gunstig kan adviseren, moeten hierin compenserende maatregelen zijn opgenomen.
Wat betreft de bossen is het Bosdecreet van toepassing. Gezien de ligging van het bos in het woonuitbreidingsgebied is een stedenbouwkundige vergunning vereist, waaraan een compensatievoorstel is toegevoegd.
Het is niet zo dat voorafgaandelijk het bosbeheerplan moet worden gewijzigd. Als voor de wijziging van de vegetatie en de ontbossing aan de wettelijke bepalingen van het Natuur- en Bosdecreet is voldaan, zullen op het moment dat de noodzakelijke vergunningen zijn verleend de bepalingen van het bosbeheerplan niet meer van toepassing zijn.

[10] Bron: Advies van ANB (cc. 5 december 2007) n.a.v. de plenaire vergadering van voorliggend PRUP.

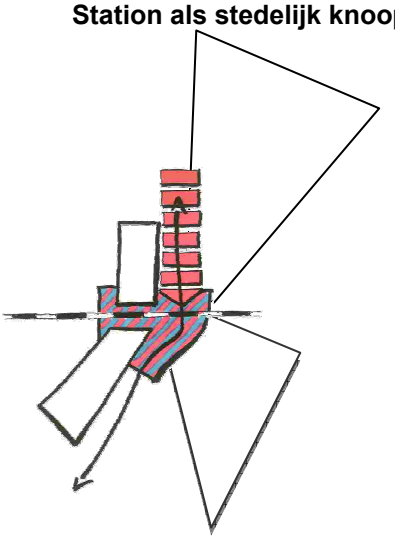
6.2.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN - MESO

Ontwikkeling in eenheid met de stedelijke pool stationsomgeving



De ontwikkeling van het strategisch woongebied gebeurt steeds in eenheid met en in relatie tot de gedifferentieerde karakteristieken van de stedelijke pool "stationsomgeving" (de stedelijke verkeersas, groengebied, residentiële bebouwing en de ontwikkelingen op het Zorgpark De Bekelaar ter hoogte van de voormalige ziekenhuissite). Ruimtelijk en morfologisch dient het strategisch woongebied dan ook ontworpen te worden als een volwaardig onderdeel van de stedelijke pool. Deze doelstelling wordt enkel gerealiseerd door een integraal ontwerp van de volledige site.

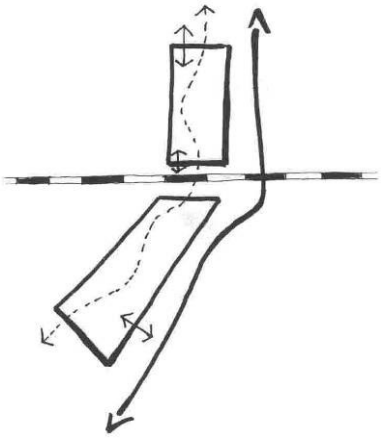
Station als stedelijk knooppunt



De stationsomgeving wordt ontwikkeld als een stedelijk knooppunt geënt op de stedelijk as N746 Stationsstraat.

De stedelijke pool stationsomgeving krijgt een gedifferentieerde invulling, zowel naar functies als naar bouwdichtheid. Centraal, rondom het station en de spoorlijn, wordt een stedelijk omgeving gecreëerd. Dit betekent dat hier zowel wonen als aan wonen verwante commerciële functies en beperkt kantoren toegelaten kunnen worden aan een hoge dichtheid. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht, zodat de omgeving een hoge belevingskwaliteit krijgt en beide zijden van de spoorweg visueel verbonden zijn met elkaar.

Ontsluiting gericht naar N746 en Kliniekstraat



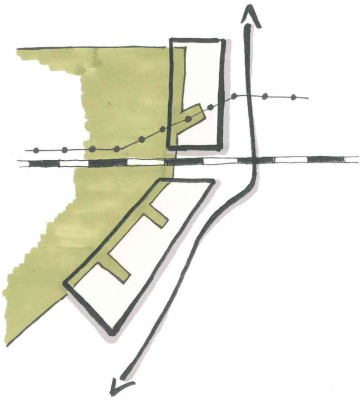
De interne ontsluiting van het woongebied wordt gericht naar de N746 Stationsstraat-Kattenbos. In het noorden gebeurt dit via de Kliniekstraat. In het zuidelijk deel is er één ontsluiting naar de Kattenbos. Omwille van de ligging van de basisschool langsheen de Haardstraat is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gericht op deze (vrijwillige éénrichtings)weg niet wenselijk. Bijkomend gemotoriseerd verkeer op de Haardstraat wordt t.g.v. de ontwikkeling van dit gebied wordt niet toegelaten. Een tweede ontsluiting op de Kattenbos werd negatief geadviseerd door MOW.[11] Deelplan 2 voorziet uiteindelijk slechts in één ontsluiting van het deel ten zuiden van de spoorweg.

Om doorgaand verkeer in de nieuwe woonwijk te vermijden wordt de ontsluitingsstructuur zodanig opgevat dat een doorsteek van noord naar zuid (tot aan het station) voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk wordt.

Zachte noord-zuid gerichte vervoersassen doorkruisen beide woonwijken en zorgen voor een vlotte en veilige verbinding van de woonwijken en hun ruimere omgeving (bvb. oude ziekenhuissite) met het station.

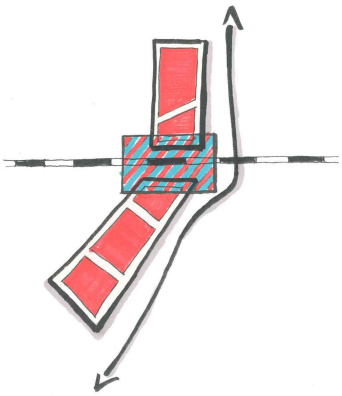
[11] Gecombineerd advies BMV Limburg en AWV Limburg (11/12/2007) n.av. de plenaire vergadering van voorliggend PRUP op 11/12/2007.

Infiltratie van het omliggende groen in de stedelijke omgeving



De woonwijken worden “gebufferd” naar het aangrenzende groengebied d.m.v. de aanleg van een groenas. Deze as kan ingericht worden als een “ontmoetingsplaats” of met sportfaciliteiten voor de omwonenden, als aangename voet- en fietsverbinding naar het station.
De onmiddellijke nabijheid van de waardevolle groenomgeving wordt eveneens doorgetrokken tot in de woonwijken. De manier waarop de groene omgeving infiltreert in de stedelijke omgeving kan op verschillende manieren vorm gegeven worden, bij voorbeeld een laanbeplanting, een park, een speelplein …
In de noordelijke woonwijk kan een groene vinger gerealiseerd worden onder de hoogspanningsleiding.

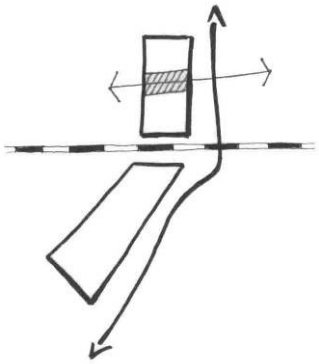
Wijkontwikkeling aan kwalitatief openbaar domein



De zones ten noorden en ten zuiden het stedelijk knooppunt worden ontwikkeld als woonwijken met stedelijke dichtheid. De woonwijken worden in functie van schaal en identiteit opgedeeld in verschillende “kamers”, die van elkaar gescheiden zijn door de groene vingers die het stedelijk gebied infiltreren. Elke kamer kan naargelang de ligging en de omliggende functies een specifieke ontwikkeling naar dichtheid en functies krijgen. De woonfunctie moet in deze kamers primeren.

De relatie met het in het westen aangrenzende groenzone zijn bepalend in de beleving van de woonwijken.

Zone onder hoogspanningsleiding vrijwaren van woonfunctie

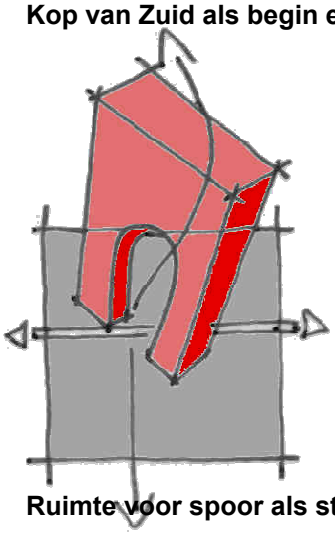


Ter hoogte van de hoogspanningsleiding worden in kader van het voorzorgsprincipe beperkende voorwaarden opgelegd met betrekking tot bebouwing. De beperkende maatregelen gelden zowel qua functie als bebouwingsdichtheid. Zo is de woonfunctie binnen de zone niet vergunbaar. Andere functies in functie van wonen zoals sport, groenvoorzieningen en detailhandel kunnen echter wel toegelaten.

6.2.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN MICRO: STEDELIJK KNOOPPUNT STATIONSOMGEVING

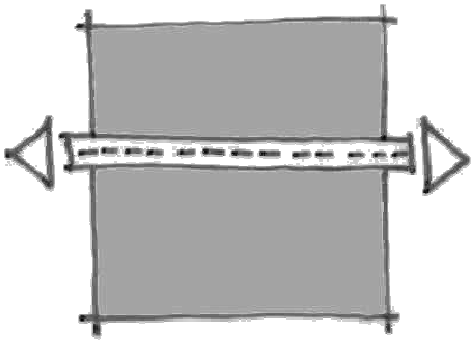
Het stedelijk knooppunt stationsomgeving is voor het stedelijk gebied van strategisch belang. De stad Lommel zal een Masterplan opmaken voor de stationsomgeving.
Alhoewel de verdere ontwikkeling van de stedelijk pool een gemeentelijke bevoegdheid is, wenst de provincie ondersteunend en sturend op te treden. Onderstaande ruimtelijke concepten dienen bij verdere ontwikkeling van de stedelijke pool dan ook door de stad Lommel gelezen te worden als richtinggevend, zolang er geen andere totaalvisie over het gebied beschikbaar is.

Kop van Zuid als begin en eindpool van de stedelijk as



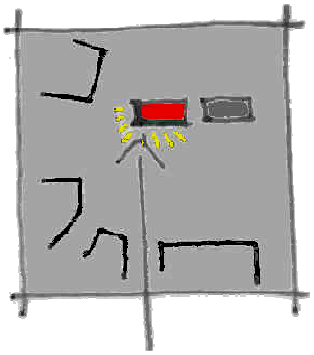
De stationsomgeving vormt letterlijk het begin- of eindpunt van de noord-zuid georiënteerd stedelijke as. In dit kader dient het knooppunt ruimtelijk ontwikkeld te worden als een poort tot het stedelijk gebied. Een poort is een historisch stedenbouwkundig element die niet enkel toegang verleent tot de stad, maar tevens een plek die de overgang verzorgt tussen de stad en het land. Zonder te vervallen in banale vormgeving van een poort, is het deze ontwerptaal die voor deze site dient gehanteerd te worden: de poort kondigt enerzijds de stedelijkheid aan (bv. urban villa's in het park), maar geeft tevens een duidelijk eindpunt van desbetreffende stedelijkheid (bv. lineaire strip parallel aan het spoor).

Ruimte voor spoor als structurerend element ter versterking van de identiteit van de kop



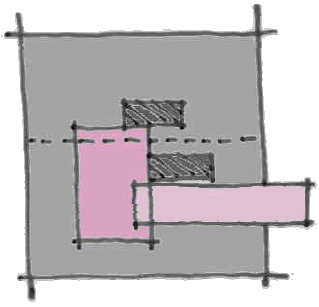
Binnen de ontwikkeling van de stationsomgeving dient niet enkel ruimte gegeven te worden aan het bestaand spoor, maar tevens ook aan een eventueel toekomstig tweede spoor. De identiteit van een stationsomgeving wordt niet enkel bepaald door het stationsgebouw en zijn aanliggende specifieke functie, maar grotendeels door de zichtbaarheid en het ruimtebeslag van de sporen. Vanuit deze gedachtegang wordt geadviseerd om het tracé van de sporen gelijkvloers te behouden en te hanteren als een structurerend identiteitsversterkend element, in plaats van ze te voorzien in een sleuf. Desbetreffende oplossing is immers niet enkel technisch moeilijk uitvoerbaar, maar creëert ook een moeilijk overbrugbare kloof tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het tracé en dit over een aanzienlijke afstand (zeer lange langshelling ifv dalen en klimmen).

Afbouwen en verdichten van wanden + positionering baken



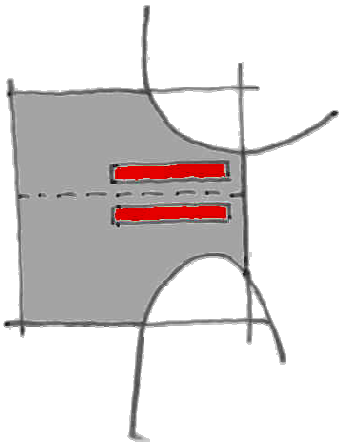
Ter versterking van de cluster als stedelijke entiteit is het verder afbouwen en verdichten van de wanden aangewezen. Tevens dient in functie van het bewerkstelligen van een eindpunt ten aanzie van de stedelijke as, een baken ontwikkeld te worden in het verlengde van de Stationsstraat. Zo wordt de stedelijke as gevangen binnen desbetreffende baken en de kerk te Lommel-centrum.

Sequentiële opdeling van pleinen



De positionering van de verschillende gebouwen op het stationsplein dient een differentiatie van pleinen te bewerkstelligen. De nederzettingsstructuur op het plein is substantieel en biedt niet enkel architecturale kwaliteiten, maar structureerd tevens het openbaar domein.

Lijnvormig bebouwingspatroon i.f.v. geluid



Niet enkel is het stationsplein een begin- en eindpunt van de noordzuid georiënteerde stedelijke as, maar tevens een schakel tussen de noordelijke en zuidelijke stedelijke woongebieden. In functie van de woonkwaliteit wordt geadviseerd om de negatieve geluidseffecten te bufferen aan de hand van een stedelijke ontwerptaal, bij voorkeur een lineaire stedelijke strips (kantoren – diensten – beperkt wonen). Bijzondere aandacht dient hierbij besteed te worden aan een noordzuidelijke transparantie. De stedelijke strips hebben ook geen voor- en achterkant. Alle gevels zijn representatief.

6.3 Milieutoets

6.3.1 BESPREKING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN T.G.V. DE REALISATIE VAN HET DEELPLAN

6.3.1.1 Effecten op de natuurwaarden

Aangezien de realisatie van deelplan 2 zal leiden tot een wijziging van het huidige gebruik (braakliggend woonuitbreidingsgebied wordt woongebied), zal er een rechtstreeks ecotoopverlies optreden. Naast dit ecotoopverlies kan aangenomen worden dat de antropogene druk op het aangrenzende park- en natuurgebied zal toenemen.

A/ WUG R11
In het noordelijk WUG R11 betreft het rechtstreeks ecotoopverlies van biologische zeer waardevolle natuurwaarden, namelijk buntgrasvegetaties en heischrale graslanden. Ongeveer 20% van de oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied wordt ingenomen door deze vegetaties. De oppervlakte van het biologisch waardevol gebied bedraagt ongeveer 6000m². Het ecotoopverlies gaat eveneens gepaard met het ontbossen van een gebied met oppervlakte van ongeveer 7000m².

Deze vegetaties zijn opgenomen als een habitattype in bijlage I van de habitatrichtlijn: open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen (code 2330). De aanwezigheid van dit habitattype betekent echter niet dat het gebied onder de habitatrichtlijn valt.

De aangehaalde vegetaties zijn eveneens opgenomen in het goedgekeurde bosbeheersplan van Lommel. De hier besproken effecten op het gebied zijn niet opgenomen in het bosbeheersplan.

B. WUG R12
Aangezien de graslanden worden omgezet in woongebied, gaat het om rechtstreeks ecotoopverlies. De aanwezige kleine landschapselementen vormen de waardevolle biologische complexen en dienen gevrijwaard te blijven.

Het aangrenzende natuurgebied is eveneens opgenomen in het goedgekeurd bosbeheersplan (Uitgebreid beheerplan voor de openbare bossen van de Stad Lommel, opgesteld door Aeolus, in opdracht van de Stad Lommel, september 2006). Het bosbeheersplan moedigt de toegankelijkheid van het gebied aan.

Milderende maatregelen

WUG R11
Door de realisatie van het woonproject zullen de biologisch zeer waardevolle gebieden[12] volledig verdwijnen.

Aangezien het hier gaat om een ontbossing in een zone met bestemming woongebied in de ruime zin, nl woonuitbreidingszone, geldt er geen ontbossingsverbod. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing moet samengaan met een compensatievoorstel. De vergunning verlenende overheid stuurt het compensatievoorstel samen met de aanvraag tot stedebouwkundige vergunning voor goedkeuring naar de afdeling Natuur en Bos. Pas nadat het voorstel goedgekeurd is, kan de vergunning worden verleend.

Bij de ontwikkeling van het noordelijke woonuitbreidingsgebied zal er rechtstreeks ecotoopverlies zijn (60 are heide en landduinvegetaties en 70 are bos).[13] Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bestaat er een verbod op wijziging van heide en landduinvegetaties. Om deze bestemming te kunnen realiseren moet er eerst een ontheffingsdossier worden opgemaakt. Opdat ANB dit dossier gunstig kan adviseren, moeten hierin compenserende maatregelen zijn opgenomen.
Wat betreft de bossen is het Bosdecreet van toepassing. Gezien de ligging van het bos in het woonuitbreidingsgebied is een stedenbouwkundige vergunning vereist, waaraan een compensatievoorstel is toegevoegd.
Het is niet zo dat voorafgaandelijk het bosbeheerplan moet worden gewijzigd. Als voor de wijziging van de vegetatie en de ontbossing aan de wettelijke bepalingen van het Natuur- en Bosdecreet is voldaan, zullen op het moment dat de noodzakelijke vergunningen zijn verleend de bepalingen van het bosbeheerplan niet meer van toepassing zijn.

Er bestaan drie mogelijkheden tot compensatie: in natura, financieel of een combinatie van de twee.

Compensatie in natura:
De beboste oppervlakte moet gelijk zijn aan de ontboste oppervlakte, vermenigvuldigd met een compensatiefactor. De compensatiefactor hangt af van de ecologische waarde van het bos, de samenstelling van de boomsoorten geldt hier als criterium.

Volgende compensatiefatoren worden gehanteerd:
- 1: niet-inheems loofbos en/of naaldbossen,
- 1.5: gemengde bossen
- 2: inheems loofbos

In dit geval gaat het om een ontbossing van gemengde bossen (voornamelijk: grove dennen, zomereiken en zachte berken). Men moet bijgevolg 1.5 als compensatiefactor aanhouden.

Financiële compensatie:
Het betalen van een bosbehoudsbijdrage is ook een mogelijkheid. De bijdrage wordt gestort in het Bossenfonds van de Vlaamse Gemeenschap.
De financiële compensatie wordt als volgt berekend: de oppervlakte van de ontbossing in vierkante meters, vermenigvuldigd met de compensatiefactor en vermenigvuldigd met 1.98 euro per vierkante meter.

[12] Zonder beheer zullen deze biologische waardevolle vegetaties op natuurlijke wijze verdwijnen. Dit is al duidelijk zichtbaar door de geleidelijke struik- en boomopslag die plaatsvindt in het aangrenzende parkgebied. In het project-MER van het industriegebied Balendijk (Kristalpark fase 2) ten westen van het parkgebied, werden compenserende maatregelen opgelegd. Deze natuurcompenserende maatregelen hebben betrekking op dit parkgebied. Hierdoor zou een groter stuk biologisch waardevol gebied gecreëerd kunnen worden. Deze compensatiemaatregelen zijn echter nooit uitgevoerd.
[13] Bron: Advies van ANB (cc. 5 december 2007) n.a.v. de plenaire vergadering van voorliggend PRUP.

Combinatie natura-financieel:
De derde mogelijkheid is via een combinatie van bebossing en betaling van een bosbehoudsbijdrage.

Aangezien de compensatievraag voor dit gebied, en dan in het bijzonder, voor de natuurcompensatie niet op een korte termijn behandeld kan worden, zal deze compensatievraag uitvoering besproken worden bij de verantwoording tot het wijzigen van het goedgekeurd bosbeheersplan van Lommel (zoals hierboven vermeld).
De boscompensatie is minder complex. Er bestaan voldoende geschikte zoekzones op het grondgebied van Lommel.
Toch wordt er geopteerd om nog geen concrete voorstellen te doen in deze fase. Beide compensatievragen kunnen eventueel gelijktijdige behandeld worden zodanig dat de kwaliteit van de compensatiemaatregelen gegarandeerd wordt.

Door de aanwezigheid van een habitattype krijgt dit project een negatieve beoordeling.

WUG R12
Als milderende maatregelen kunnen de volgende elementen aangehaald worden.
- Behoud van de kleine landschapselementen, de twee bomenrijen die bestaan uit zomereiken.
- Een goede landelijke inpassing van deze elementen kan deze beeldbepalende elementen versterken.
- Het behoud van deze landschapselementen kan gecombineerd worden met een centrale speel- en ontmoetingsplaats voor de wijk. Het plaatsen van banken en het aanleggen van een speeltuin dragen bovendien ook bij tot de leefbaarheid van de wijk. Een andere mogelijkheid is om de ontsluitingsas van de wijk langs deze elementen te leggen.

Het aangrenzende natuurgebied is in het verleden onderhavig geweest aan antropogene druk (jeugdbeweging). De antropogene druk ten gevolge van de woonuitbreidingszone zal gelijkaardig zijn aan de activiteiten uit het verleden.

Besluit: effecten op fauna en flora

A/ WUG11
Op basis van de discipline fauna en flora wordt er een negatief advies geformuleerd voor het gebied ten noorden van de spoorlijn. In dit gebied bevindt zich een habitattype dat beschermd wordt op Europees niveau.
Op basis van het vegetatiebesluit is er een verbod op de omzetting van deze vegetatie. Een toekomstige realisatie van een woonproject kan leiden tot een reductie van de aanwezige vegetatietypes. Enkel door een ontheffingsdossier of een positief advies van ANB is een omzetting van de vegetatie mogelijk.
Compenserende maatregelen dienen genomen worden.

B/ WUG12
Indien de kleine landschapselementen behouden worden zijn er geen negatieve invloeden te verwachten op fauna en flora.

6.3.1.2 Effecten op water

Door de toekomstige omzetting van de graslanden tot woongebieden is de kans reëel dat het watersysteem beïnvloed zal worden.

Hoewel het gebied niet in een overstromingsgebied gelegen is, zullen de afstromingshoeveelheid en de infiltratie naar het grondwater drastisch wijzigen omwille van het ecotoopverlies en het aanleggen van verhardingen.

Ook de matig gevoelige grondwaterstroming kan nadelig beïnvloed worden als gevolg van eventuele toekomstige bouwwerken, grondwaterwinningen, etc.

Milderende maatregelen

Gepaste maatregelen dienen genomen te worden om versneld afvoer van hemelwater in te beperken, buffering en infiltratie van hemelwater te bevorderen en belangrijke veranderingen in de grondwaterstroming te voorkomen. Hierbij kan de aanleg van wadi's een raadzame ingreep zijn.

Deze vereiste voorwaarden en maatregelen werden reeds grotendeels opgenomen in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater. Bovendien geldt in het matig gevoelig grondwaterstromingsgebied (type 2) een verbod op ondergrondse constructies dieper dan 5 meter en langer dan 100 meter.

Het is echter raadzaam dat bij elke toekomstige vergunningsaanvraag wordt nagegaan of eventuele bijkomende voorwaarden en/of maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor dient eventueel het advies ingewonnen te worden van de adviesinstanties vermeld in artikel 5 van het decreet IWB. Mogelijke maatregelen kunnen inhouden:

- afwatering van verharde oppervlakten opvangen en via grindfilters laten infiltreren, ….
- verwarmen met aardgas,
- ondergrondse stookolietanks vermijden,
- …

Besluit: effecten op water (Waterparagraaf)

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat een schadelijk effect ten aanzien van het verlies van het waterbergend vermogen en eventueel ten aanzien van de grondwaterstroming wordt veroorzaakt. De toegenomen afstroming ten gevolge van verhardingen en de eventuele impact van bouwwerken en grondwaterwinningen is in dit stadium onbekend en bovendien te milderen. Dit dient later in detail bestudeerd te worden in het kader van een uitgebreide watertoets (verplicht toe te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag).

De effecten op deze discipline krijgt in het huidig stadium een positieve beoordeling aangezien:

- de verplichte maatregelen voor waterinfiltratie of waterberging door de toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater reeds heel wat noodzakelijke maatregelen ondervangt.
- de eventuele effecten van verhardingen en gebouwen worden gecompenseerd door het hemelwater van daken, wegen en verharde oppervlakken in het woongebied zelf te bergen. Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatend materiaal, extra groenaanleg wordt opgelegd.
- er geen grootschalige ondergrondse ruimten worden voorzien. Bij eventuele kleinschalige ondergrondse constructies (kelders, funderingen, etc.) dient in de toekomst gelet te worden op de voorziene berging op eigen terrein (zie duurzaam waterbeheer).

6.3.1.3 Effecten op verkeer

De twee woonuitbreidingsgebieden beslaan samen een oppervlakte van 10,34 ha. Het noordelijke woonuitbreidingsgebied, WUG R11 ten noorden van het spoor is het kleinste en heeft een oppervlakte van 3,02 ha, WUG R12 ten zuiden van het spoor heeft een oppervlakte van 7,32 ha.
Aan de hand van deze gegevens kan berekend worden hoeveel verplaatsingen er vanuit de woonuitbreidingsgebieden zullen gebeuren, met welke vervoersmiddelen en hoe het verkeer zich in de tijd en ruimte zal verdelen.

In de voorontwerpnota wordt vooropgesteld dat in de beide woonuitbreidingsgebieden een totaalaanbod van ongeveer 220 woningen gecreëerd zal worden. Verdeeld over de twee deelgebieden geeft dit 64 woningen voor het kleinste gebied en 156 woningen voor het andere gebied.
Als men dit vergelijkt met de oppervlakte van het gebied, en rekening houdende met 25 woningen per ha[14], dan komt men op een aanbod van ongeveer 250 woningen.
Voor het vervolg van de studie wordt er rekening gehouden met het aantal dat in de voorontwerpnota werd aangeduid.

Verplaatsingen
Uit het onderzoek verplaatsingsgedrag voor het stadsgewest Hasselt-Genk weet men dat de gemiddelde grootte van een huishouden in het Vlaams Gewest in 2005 2,7 personen bedraagt. Volgens hetzelfde onderzoek worden er gemiddeld 2,8 verplaatsingen per persoon per dag gemaakt.
Dit maakt 220 wooneenheden x 2,7 personen x 2,8 verplaatsingen per dag = 1663 verplaatsingen per dag.
Wanneer dit uitgesplitst wordt over de deelgebieden, worden in het noordelijke gebied 484 verplaatsingen per dag gegenereerd, in het zuidelijke gebied worden 1179 verplaatsingen gegenereerd.

Modal split
In het mobiliteitsplan van Lommel werd een onderzoek naar de modal split gedaan voor woon-werkverplaatsingen en woon-schoolverplaatsingen. Opvallend is dat in Lommel heel veel gebruik wordt gemaakt van de fiets, zowel voor woon-werkverplaatsingen als voor woon-schoolverkeer. Omdat deze gegevens uit gegevens van de volkstelling van 1991 zijn gepuurd, werd het mobiliteitsprofiel van Lommel vergeleken met dit van andere steden en gemeenten waar recentere gegevens van beschikbaar zijn. Het blijkt dat het mobiliteitsprofiel van Genk het best overeenkomt met dit van Lommel. Het is wel mogelijk dat in Lommel minder autoverplaatsingen ten voordele van de fietsverplaatsingen zijn, doch men kan aannemen dat deze cijfers een vrij correct beeld weergeven.

Tabel 1: Modal split voor Genk

	data Genk
auto	71%
brom/motor	1%
fiets	11%
lokaal OV	2%
te voet	8%
trein	0%
andere/onbepaald	7%

(Bron: OVG stadsgewest Hasselt-Genk, deel 3a, tabel 175, deeltabel 4)

[14] Bron: RSV: in een stedelijk gebied moet getracht worden een woningdichtheid van 25 woningen per ha na te streven.

Voor de beide woonuitbreidingsgebieden geeft dit het volgende aantal verplaatsingen per modus:

Tabel 2: Gegenereerde verkeer voor het projectgebied volgens modus

	Modal Split	WUG R11	WUG R12	TOTAAL
auto	71%	342	834	1176
brom/motor	1%	6	14	20
fiets	11%	55	134	189
lokaal OV	2%	10	24	34
te voet	8%	37	89	126
trein	0%	2	5	7
andere/onbepaald	7%	32	78	111
TOTAAL	**100%**	**484**	**1179**	**1663**

Spreiding in de tijd
In de onderstaande tabel wordt een verdeling van alle verplaatsingen per dag volgens vertrekuur en werkdag/weekenddag weergegeven. Op basis van deze tabel kan men een goed beeld verkrijgen van de spreiding van de verplaatsingen in de tijd:

Tabel 3: Verdeling van de verplaatsingen per dag volgens vertrekuur en werkdag/weekenddag

	0h-1h	*1h-2h*	*2h-3h*	*3h-4h*	*4h-5h*	*5h-6h*	*6h-7h*	*7h-8h*	*8h-9h*	*9h-10h*	*10h-11h*	*11h-12h*
Werkdag	0,33%	0,30%	0,17%	0,06%	0,27%	1,06%	1,46%	6,35%	**10,89%**	4,77%	5,55%	4,77%
Weekenddag	0,39%	0,70%	0,48%	0,30%	0,27%	0,65%	0,52%	1,37%	4,13%	6,86%	8,35%	7,92%
	12h-13h	*13h-14h*	*14h-15h*	*15h-16h*	*16h-17h*	*17h-18h*	*18h-19h*	*19h-20h*	*20h-21h*	*21h-22h*	*22h-23h*	*23h-24h*
Werkdag	6,99%	5,97%	5,70%	8,47%	**8,92%**	8,07%	6,54%	4,74%	3,44%	2,03%	2,09%	1,06%
Weekenddag	6,53%	7,33%	9,47%	7,47%	7,89%	7,56%	7,18%	5,15%	3,68%	2,32%	2,19%	1,29%

(Bron: OVG stadsgewest Hasselt-Genk, deel 3b, tabel 13)

Hieruit kan een goede indicator voor de spits afgeleid worden:
- In de ochtendspits worden 10,89% van alle ritten gemaakt, dit betekent ± 37 autoverplaatsingen voor WUG R11 en ± 91 autoverplaatsingen voor WUG R12. Voor de twee gebieden samen zijn dit ± 128 autoverplaatsingen tussen 8 en 9h 's morgens.
- In het drukste uur van de avondspits worden 8,92% van alle ritten gemaakt, dit betekent ± 30 autoritten voor het noordelijke deelgebied en ± 74 autoverplaatsingen voor het zuidelijke deelgebied. Samengeteld zijn dit ± 104 autoritten die in de avondspits plaatsvinden.

Herkomst / Bestemming
Voor de toedeling aan het wegennet moet men een idee hebben van waar die verplaatsingen naar toe gaan of waar zij vandaan komen. Omdat het over een woonuitbreidingsgebied gaat, zullen veel verplaatsingen lokaal zijn.
Op basis van het wegennet en de ruimtelijke context kan geconcludeerd worden dat het grootste aandeel verkeer de N746 Kattenbos – Stationsstraat naar het noorden zal volgen. Er wordt een veronderstelling gedaan dat 75% van het gegenereerde verkeer zich in deze richting zal begeven. Daar bevinden zich immers de aansluiting met de N71 en ook het centrum van Lommel, waar alle lokale voorzieningen aanwezig zijn.
Vanaf de aansluiting met de N71 Ringlaan kan het verkeer zich in 3 richtingen verdelen:
- naar het noorden richting Lommel-Centrum en Nederland,
- naar het oosten in de richting van Overpelt, waar o.m. kruisingen met de N715 Napoleonsweg – Luikersteenweg en de N74 Noord-Zuidverbinding zijn, vanwaaruit men de rest van Limburg vlot kan bereiken,
- en naar het westen, waar de N71 in de richting van Mol verderloopt.

Een aanzienlijk kleiner deel verkeer (de overige 25%) zal de N746 Kattenbos naar het zuiden volgen. Deze N746 zorgt voor de verbinding met Lommel-Kerkhoven en Leopoldsburg. Ook voor de richting Balen volgt men deze richting.

De fietsers en voetgangers zullen zich voornamelijk binnen de deelkern Kattenbos verplaatsen of naar het centrum van Lommel gaan.

Tabel 4: Verdeling van het verkeer in beide spitsen

Ochtendspits (10,89%)	Richting noord (75%)		Richting zuid (25%)	
	Vertrek 70%	Aankomst 30%	Vertrek 70%	Aankomst 30%
Auto	67	29	22	10
Brom/motor	1	0	0	0
Fietser	10	4	4	2
Lokaal OV	2	1	1	0
Te voet	7	3	2	1

Avondspits (8,92%)	Richting noord (75%)		Richting zuid (25%)	
	Vertrek 30%	Aankomst 70%	Vertrek 30%	Aankomst 70%
Auto	23	55	8	18
Brom/motor	0	1	0	0
Fietser	4	9	1	3
Lokaal OV	1	1	0	1
Te voet	2	6	1	2

Toetsing van de effecten

Uit het voorgaande blijkt dat de mobiliteitsimpact van de beide woonuitbreidingsgebieden vrij beperkt is. Vanuit verkeerskundige invalshoek is er geen probleem met betrekking tot de realisatie van de beide woonuitbreidingsgebieden, noch op het gebied van capaciteit, noch op het gebied van leefbaarheid
Wat betreft autobewegingen gebeuren er in het noordelijke gebied 37 autoverplaatsingen in de ochtendspits en 30 autoverplaatsingen in de avondspits. Over de hele dag gebeuren hier een kleine 500 autoverplaatsingen.
In het zuidelijke (en grootste) woonuitbreidingsgebied gebeuren in de ochtendspits 91 autoverplaatsingen, in de avondspits zijn dit er 74. Ook deze aantallen zijn vrij beperkt in omvang. Over de hele dag gebeuren er echter wel meer dan 1000 autoverplaatsingen.

Uit de beschikbare kruispunttelling blijkt dat in beide spitsen de drukste richting in de richting van Kattenbos is. In de ochtendspits genereren de woonuitbreidingsgebieden echter het meeste verkeer in de richting Lommel-centrum zodat hier geen probleem ontstaat. In de avondspits is dit omgekeerd, zodat aan de huidige intensiteit van ca. 400 pae in het drukste spitsuur 55 voertuigen worden toegevoegd. Deze intensiteiten zijn beperkt zodat er geen capaciteitsprobleem zal ontstaan.

Besluit: Effecten op mobiliteit

Vanuit het bovenstaande kan aanbevolen worden om het woonuitbreidingsgebied R11 ten noorden van het station door middel van één enkele ontsluiting aan te sluiten op de Stationsstraat. Deze ontsluiting zou kunnen gebeuren via bestaande infrastructuur, m.n. de Kliniekstraat. Omwille van de nabijheid van het station lijkt het opportuun om vanuit de woonwijk een doorsteek naar het station te voorzien voor fietsers en voetgangers. Ook naar het Zorgpark op de oude ziekenhuissite, kan een relatie voor het langzame verkeer belangrijk zijn.

Door de grotere oppervlakte van het zuidelijke woonuitbreidingsgebied R12 lijken twee ontsluitingen niet overdreven. De bestaande Haardstraat zou een mogelijke ontsluitingsas kunnen zijn. In deze straat zijn er een 20-tal huizen, hier is echter ook een stedelijke basisschool gelegen, waardoor de hoeveelheid verkeer op deze route best beperkt wordt. ‘Twee ontsluitingen op de N746 Stationsstraat – Kattenbos’ werd echter negatief geadviseerd door MOW.

Voor de fietsers en voor eventuele voetgangers vormt de N71 Ringlaan een barrière. Momenteel is het kruispunt met de Stationsstraat lichtengeregeld, waardoor de fietser toch in een relatief veilige beweging kan oversteken. Het verkeer op de N71 is echter wel een stuk drukker dan op de N746, waardoor deze laatste richting een beduidend kortere groentijd krijgt.

Met betrekking tot het openbaar vervoer kan vermeld worden dat de huidige frequenties betrekkelijk laag liggen. Een stadsbus die voor een verbinding zorgt tussen het station en het centrum zal deze locatie zeker ten goede komen.

6.3.1.4 Effecten op geluid

Er wordt nagegaan of de woonuitbreidingszones geluidshinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

Telkens ten westen van de gebieden liggen groengebieden (R11: parkgebied; R12: natuurgebied). Gezien er buiten de geluidsemissies die eigen zijn aan normale woonactiviteiten, geen activiteiten te verwachten zijn die een significante en langdurige geluidsoverlast tot stand kunnen brengen, kan er besloten worden dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn.
De enige betrekkelijk korte verstoring die kan voorkomen is deze die afkomstig is van de infrastructuurwerken tijdens de aanlegfase van de WUG's.

De geluidsverstoring naar ander woongebieden in de nabije omgeving is verwaarloosbaar.

Besluit: Effecten op geluid

De geluidsverstoring door de woonfunctie op de omgeving is te verwaarlozen.

6.3.1.5 Effecten op landschap

Bij de effectieve ontwikkeling van het deelplan is er een verhoogde kans om op een archeologische site te stuiten, omwille van de ligging in een zone met een hoge archeologische potentie. In dit kader kan het wenselijk zijn een archeologisch vooronderzoek uit te voeren.

Besluit: effecten op landschap

Door het ontbreken van landschappelijke waarden in de omgeving, kan besloten worden dat er geen effect is op de landschappelijke waarden.
In tegenstelling tot de landschappelijke waarden, liggen de woonuitbreidingsgebieden in een gebied met een hoge archeologische potentie. Er zijn bijgevolg effecten te verwachten naar archeologische potenties.

6.3.2 EXTERNE EFFECTEN MET MOGELIJK IMPACT OP HET DEELPLAN

6.3.2.1 Nabije ligging van het Seveso-bedrijf EMGO

Referentiesituatie

De lampenfabriek Emgo is gelegen op meer dan 1 km ten noordwesten van het deelplan. Emgo is seveso-plichtig als gevolg van twee productieprocessen. Voor het ene productieproces valt Emgo onder de Seveso-richtlijnen voor hoge-drempel-bedrijven, voor het andere onder de Seveso-richtlijnen voor lage-drempel-bedrijven.

Op kortere termijn wenst het bedrijf volledig onder de Seveso-richtlijnen voor lage-drempel-bedrijven te kunnen functioneren door de omzetting van een bepaald productieproces. Binnen het kader van de Europese regelgeving (verbod op loodglas) beoogt Emgo op langere termijn echter een stopzetting van beide productieprocessen. Met deze maatregelen zal Emgo niet meer Seveso-plichtig zijn en zullen ook de risico's voor mens en omgeving drastisch afnemen. Concrete termijnen voor deze plannen kon Emgo nog niet geven.

Mogelijke effecten

Er worden door de Directie van de chemische risico's geen algemeen geldende afstandsregels gehanteerd voor Seveso-installaties, om de eenvoudige reden dat dergelijke regels niet bestaan. De inplanting van een installatie zal dus altijd geval per geval moeten beoordeeld worden.

In ons land zijn het de gewestelijke overheden die bevoegd zijn om te oordelen over de geschiktheid van de inplanting van een Seveso-bedrijf ten opzichte van de nabije omgeving en het leefmilieu. Deze beoordeling gebeurt in het kader van de vergunningsaanvraag of hervergunningsaanvraag van de betrokken installaties. Er bestaat hieromtrent geen gestructureerd overleg met de gewesten, omdat het hier een exclusieve bevoegdheid betreft van de gewesten.

In het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage werd een voorstel gedaan om een methode te bepalen om uit te maken of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)opgesteld moet worden bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan RUP) of een bijzonder plan van aanleg (BPA). De dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) maakt in dit kader gebruik van een beslissingsdiagram.

De aanwezige Seveso-inrichting ligt binnen een perimeter van 2 km rond het aanwezige of geplande aandachtsgebied. De externe risico’s van de Seveso-inrichting zijn bekend bij de dienst VR op basis van de beoordeling van openbare documenten (onder andere een veiligheidsrapport,een veiligheidsstudie, een kennisgeving). In deze situatie onderscheidt men 3 mogelijkheden, namelijk:

- (C1) De externe risico’s van de desbetreffende Sevesoinrichtingen zijn bekend bij de dienst VR én er is voldoende afstand tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en de aandachtsgebieden anderzijds. De dienst VR vraagt geen RVR.
- (C2) De externe risico’s van de desbetreffende Sevesoinrichting of de desbetreffende Seveso-inrichtingen zijn gekend bij de Dienst VR. De Dienst VR vraagt een RVR om over gedetailleerdere

informatie te kunnen beschikken en zo te kunnen nagaan of er voldoende afstand is tussen de Sevesoinrichtingen enerzijds en de aandachtsgebieden anderzijds.
- (C3) De externe risico's van de desbetreffende Sevesoinrichtingen zijn bekend bij de dienst VR én er is geen garantie dat er voldoende afstand is tussen de Sevesoinrichtingen enerzijds en de aandachtsgebieden anderzijds. De dienst VR geeft voorstellen van stedenbouwkundige voorschriften (onder andere afstandsregels), maar op voorwaarde van opname vraagt de dienst VR geen RVR.

Besluit: effecten nabijheid Emgo

Op basis van bovenstaande bepalingen is het advies van de afdeling Veiligheidsrapportering van LNE vereist. Aangezien het deelplan aansluit bij de bestaande bebouwing, een groot open ruimte gebied het deelplan scheidt van Emgo en de Seveso-plichtige activiteiten van Emgo op termijn afgebouwd en stopgezet zullen worden, kan men stellen dat er een voldoende afstand tussen het Seveso-bedrijf en het projectgebied is en zou het standpunt onder C1 kunnen tegemoetkomen in deze situatie.

6.3.2.2 Effecten van hoogspanningsleidingen die de geplande woonzone dwarsen

Referentiesituatie

In het deelplan zijn hoogspanningsleidingen van het type 150kV aanwezig. Ze doorkruisen het deelplan ten noorden van de spoorlijn in zuidwest-noordoostelijke richting.

Mogelijke effecten

In 2001 klaseerde CIRC/IARC (Centre Internationale de Recherche sur le cancer/International Agency for Research on Cancer d' ELF (extreme low frequency, 30 – 300Hz)) elektromagnetische velden, en in het bijzonder het 50/60 Hz magnetisch veld, van hoogspanningslijnen als mogelijk kankerverwekkend voor de mens. Bij een continue blootstelling van kinderen tussen de 0 en 14 jaar aan 0.4 microtesla en meer zou het relatief risico op kinderleukemie tweemaal groter zijn dan bij hen die aan minder dan 0.4 microtesla blootgesteld worden (Ahlbom et al., 2000). Hierdoor werd door de Wereldgezondheidsorganisatie verkondigd dat er voldoende aanwijzingen voorhanden zijn om het voorzorgsprincipe op power frequenties, waarmee uitsluitend het 50/60 Hz magnetisch veld wordt bedoeld, van hoogspanningslijnen toe te passen (Microwave News, 2003). Belangrijk is ook op te merken dat er echter geen oorzakelijk verband gevonden werd tussen blootstellingen aan de 50/60 Hz magnetische velden van hoogspanningslijnen en kinderleukemie (CSTEE, 2002).

Hierdoor beschikt de Vlaamse overheid over geen enkel eenduidig instrument dat aantoont of bepaalde beslissingen inzake preventie en bescherming van de bevolking tegen overdreven blootstelling aan magnetische velden van hoogspanningslijnen al dan niet moeten overwogen of ten uitvoer gebracht worden.

Er bestaat dus geen enkel wettelijk kader; toch is het raadzaam, in het kader van het voorzorgsprincipe, de grenswaarde van 0.4 µT te hanteren.

Naast de stralingshinder kunnen hoogspanningsleidingen eveneens een psychosomatische effect op de bewoners hebben. Hierdoor is het belangrijk dit element volledig te integreren in de project.
Afscherming van zowel de lijnen, in het bijzonder van de pylonen, met opgaande beplanting is een maatregel om landschappelijke inpassing te verbeteren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden van hoogspanningsbeheerder ELIA i.v.m. beplantingen onder hoogspanningsleidingen, met name: *onder een hoogspanninigslijn wordt aanbevolen om geen aanplantingen van hoger dan drie meter te realiseren in een strook van 20 meter langs beide kanten van de as van een hoogspanningslijn.*

Dit heeft uiteraard implicaties voor de praktische realisatie van het project.

Milderende maatregelen

In het rapport "Tijdreeks en GIS-model om de blootstelling van de bevolking aan het 50Hz magnetisch veld gegenereerd door bovengrondse hoogspanninglijnen in Vlaanderen in kaart brengen." (Een studie uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij, MIRA), is een tabel opgenomen met de 0.4 µT grensafstanden voor verschillende werkingscapacteiten van de verschillende lijntypes.

Voor de hoogspanningsleiding die het deelplan dwarst bedraagt deze grensafstand: 30m.

Deze zone kan ingericht worden als groene zone, hierdoor wordt de stralingshinder beperkt en kunnen de hoogspanningsmasten op een geschikte manier geïntegreerd worden in de woonzone.

Besluit: effecten hoogspanningsleiding

Om de grenswaarde van 0.4 µT niet te overschrijven moet een zone van 30m aan weerzijden van de hoogspanningsleiding van 150 kV gevrijwaard worden van bebouwing. Deze zone kan ingericht worden als groene schakel. Op deze manier wordt de stralinghinder beperkt.

6.3.2.3 Effecten van geluidshinder t.g.v. nieuwe treinverbinding

Referentiesituatie

De situering van het deelplan (zowel R11 als R12) laat vermoeden dat er mogelijk geluidshinder van het treinverkeer kan optreden. Dit treinverkeer zal in de toekomst mogelijk nog toenemen van zodra de IJzeren Rijn opnieuw een feit is. Tot op heden loopt het spoorverkeer in de richting van het Ruhrgebied nog steeds over de zuidelijke route Hasselt-Luik. De toename van vrachtverkeer per trein zal gevoelig toenemen, eventueel met nachttransport.
De ontwikkelingen van de IJzeren Rijn worden hier niet in beschouwing genomen, aangezien er nog geen concrete plannen bestaan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van het huidige treinverkeer dat normaal door Lommel rijdt.
- Aantal reizigerstreinen: 60 per dag (in het weekend een 5-tal minder)
- Aantal goederentreinen: 4 (enkel op weekdagen)
- Er rijden geen internationale reizigerstreinen door Lommel. In het toeristisch zomerseizoen rijden er bijkomend nog een 5-tal reizigerstreinen per dag.

Bij het aantal reizigerstreinen zijn ook de lege treinen gerekend die moeten rijden tussen de stelplaats en het station van vertrek of naar de stelplaats moeten terugkeren na hun rit.

Tussen de spoorlijn en de WUG12 ligt een natuurgebied. Het natuurgebied heeft de vorm van een taartstuk dat naar het noorden smaller wordt. Dit natuurgebied ligt, voor een groot deel, hoger dan het deelplan en vormt op deze manier een natuurlijke buffer voor het geluid van de spoorweg.
Naar het noorden van de WUG wordt de buffering wegens het natuurgebied kleiner (het reliëf en de breedte van het gebied nemen af in de richting van het station).

Voor de woonuitbreidingszone ten noorden van het station is er geen natuurlijke geluidsbuffer.

Juridisch en beleidsmatig kader

A/ VLAREM II

In VLAREM II, Bijlage 2.2.1. zijn milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht opgenomen. Het geluidsniveau wordt hierbij uitgedrukt in $L_{A95,1\ h}$. Deze parameter werd gekozen omdat hij een goede indicatie geeft van het aanwezige achtergrondgeluid en dus van de geluidskwaliteit in de omgeving, omdat incidentele locale pieken eruit gefilterd zijn. De aanduiding « 1h » geeft aan dat de meetduur telkens één uur moet bedragen.

Tabel 5: Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht voor $L_{A95,1h}$ in dB(A); (VLAREM II, bijlage 2.2.1)

Gebied	overdag (7-19 u)	's avonds (19-22 u)	's nachts (22-7 u)
1° Landelijke gebieden en gebieden voor verblijfsrecreatie	40	35	30
2° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van industriegebieden niet vermeld sub 3° of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	50	45	45
3° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, van dienstverleningsgebieden of van ontginningsgebieden, tijdens de ontginning	50	45	40
4° Woongebieden	45	40	35
5° Industriegebieden, dienstverleningsgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en ontginningsgebieden tijdens de ontginning	60	55	55
6° Recreatiegebieden uitgezonderd gebieden voor verblijfsrecreatie	50	45	40
7° Alle andere gebieden, uitgezonderd bufferzones, militaire domeinen en deze waarvoor in bijzondere besluiten richtwaarden worden vastgelegd	45	40	35
8° Bufferzones	55	50	50
9° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van voor grindwinning bestemde ontginningsgebieden tijdens de ontginning	55	50	45

Opmerking: Als een gebied onder twee of meer punten van de tabel valt, dan is in dat gebied de hoogste richtwaarde van toepassing.

B/ Besluit van de Vlaamse Regering 22/7/2005

In het besluit van 22/7/2005 van de Vlaamse regering inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1/6/2005 houdende de algemene sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Omzetting van de Europese Richtlijn 2002/49/EG) worden volgende maatregelen, ter beheersing van het omgevingsgeluid, toegepast:

- vaststelling van de blootstelling aan omgevingslawaai door middel van geluidsbelastingskaarten volgens bepalingsmethoden die voor de lidstaten gemeenschappelijk zijn;
- voorlichting van het publiek over omgevingslawaai en de effecten ervan;
- aanneming van actieplannen door de lidstaten op basis van de resultaten van de geluidsbelastingskaarten, teneinde omgevingslawaai zo nodig te voorkomen en te beperken, in het bijzonder daar waar hoge blootstellingsniveaus schadelijke effecten kunnen hebben voor de gezondheid van de mens, en de milieukwaliteit uit het oogpunt van omgevingslawaai te handhaven waar zij goed is.

C/ Ontwerp KB 1991

In het ontwerp Koninklijk Besluit tot vaststelling van grenswaarden voor lawaai binnenshuis en buitenshuis en van geluidsisolatie-eisen voor woningen uit 1991 worden volgende richtwaarden en maximale waarden voorgesteld voor L_{Aeq}, T van spoorverkeer:

Richtwaarde:	Dag: 65 dB(A)
	Nacht: 60 dB(A)
Maximale waarden:	Dag 70 dB(A)
	Nacht 65 dB(A)

Deze waarden zijn toepassing voor zones minder dan 500m verwijderd van het naastbijgelegen te beschouwen spoor.

In deze ontwerptekst zijn Richtwaarden (RW) grenswaarden op het specifiek geluid van verkeer te beperken en die met inachtneming van het type zone aan de bevolking een voldoeninggevend akoestisch leefmilieu bedienen. Waar het bestaande omgevingsgeluid onder de richtwaarden ligt, moeten wijzigingen in de bestaande toestand die een verhoging van het omgevingsgeluid tot gevolg kunnen hebben, derwijze oppgevat worden dat deze richtwaarden niet worden overschreden.

Het ontwerp KB vermeldt ook Maximale waarden (MW). Dit zijn grenswaarden om het specifieke geluid van verkeer te berperken wanneer de richtwaarden overschreden zijn, en die met inachtneming van het type zone, aan de bevolking bescherming moeten bieden tegen overmatige hinder. In zones waar de maximale waarden niet overschreden worden, moeten wijzigingen in de bestaande toestand die een verhoging van het omgevingsgeluid tot gevolg kunnen hebben derwijze opgevat en uitgevoerd worden dat de maximale waarden niet worden overschreden.

D/ Milieubeleidsplan 2003-2007 (Vlaanderen)
Onder het hoofdstuk 'verstoring door geluid' is in het Milieubeleidsplan 2003-2007 volgende langetermijndoelstelling (2020) opgenomen voor geluid:

Het aantal potentieel ernstig gehinderden door geluid dient beperkt te worden tot 10% van de bevolking.

Voor spoorweglawaai geldt dat een L_{den} waarde van 67 dB overeenkomt met 10% ernstig gehinderden (HA= highly annoyed).

$$\% \text{ potentieel ernstig geh. (HA)} = 7.239*10^{-4} (L_{den} -42)^3 – 7.851*10^{-3} (L_{den}-42)^2 + 0.1695$$

E/ Europese normen
De EU-richtlijn geeft geen normen of grenswaarden voor Lden en Lnight. Deze dienen door elke lidstaat individueel te worden vastgelegd. Deze richtlijn slaat voornamelijk op infrastructuurprojecten (weg- en spoorverkeer) met treinen in doorrit en drukke verkeersaders en voor grote agglomeratie moeten geluidscontouren opgesteld worden. We halen deze richtlijn hier aan, maar infeite zijn er momenteel nog geen richtwaarden voor de verschillende geluidsbronnen in Vlaanderen geponeerd die aanvaard zijn door de Europese Commissie en passen in de context van deze Europese richtlijn. Tot op heden is dit nog niet gebeurd in het Vlaamse Gewest zodat men voor spoorverkeer noodgedwongen terugvalt op het ontwerp KB van 1991.

Overeenkomstig artikel 6 en bijlage II van Richtlijn 2002/49/EG worden voorlopige berekingsmethoden voor de bepaling van Len en Lnight voor o.a. spoorweglawaai aanbevolen voor lidstaten die nog niet over nationale berekeningsmethoden beschikken of op een andere berekeningsmethode willen overstappen. Deze methode zijn voor spoorweglawaai: de nationale berekeningsmethode van Nederland, gepubliseerd in "Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai 1996, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer, 20 november 1996". Deze methode wordt in deze richtsnoer "RMR genoemd.

Specifiek voor spoorweglawaai wordt in deze richtlijn (2002/49/EG) gevraagd om geluidsbelastingskaarten op te stellen langsheen de belangrijke spoorwegen:

- In een eerste fase (april 2007) langs spoorlijnen met meer dan 60.000 treinen per jaar
- In een tweede fase (april 2012) langs spoorlijnen met meer dan 30.000 treinen per jaar

Besluit: effecten op geluid

Gezien de ligging van de woonuitbreidingsgebieden ten opzichte van de spoorlijn, kan gesteld worden dat het geluid van het treinverkeer hoorbaar zal zijn in de toekomstige woongebieden. In dit stadium wordt het effect van het geluid op deze woongebieden als niet-significant beoordeeld. Er werd geen rekening gehouden met de effecten van de mogelijke uitbreiding van de Ijzeren Rijn (uitbreiding vrachtvervoer per spoor).

6.3.3 CONCLUSIE INPUT VOOR PRUP

Externe effecten op het deelplan:
De externe effecten op het deelplan worden als niet significant beoordeeld. Wel willen we erop wijzen dat wijzigingen van het treinverkeer op de nabij gelegen spoorweg in de toekomst kunnen veranderen. Hierdoor bestaat de kans erin dat de effecten significant kunnen worden.

Milieueffecten van het deelplan op de omgeving
Het implementeren van milderende maatregelen is nodig om de milieueffecten op de omgeving te reduceren.
Aangezien de woonuitbreidingsgebieden gelegen zijn in een gebied met een hoge archeologische potentie, wordt er voor beide gebieden negatieve effecten verwacht op de discipline landschap.
Concreet betekend dit dat bouwdossiers met grondwerken (art 127) voor advies naar het Onroerend Erfgoed gestuurd moeten worden. Als er een proefsleuvenonderzoek of opgraving wordt geadviseerd (bindend advies voor art 127) dan moet de eigenaar budgetten voorzien om dit te laten uitvoeren door een archeologisch studiebureau of een projectarcheoloog. De staat kan eventueel tussenkomen in de kosten maar dit gebeurt zelden. (het decreet houdende de bescherming van het archeologische patrimonium, art 4 §2 en art 33).
Bijkomende worden op de woonuitbreidingsgebied ten noorden van het station (WUG12) negatieve effecten op het vlak van fauna en flora verwacht. Hierdoor wordt er een negatief advies voor dit woonuitbreidingszone geformuleerd.

> *Bij de ontwikkeling van het noordelijke woonuitbreidingsgebied zal er rechtstreeks ecotoopverlies zijn (60 are heide en landduinvegetaties en 70 are bos).*[15] *Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bestaat er een verbod op wijziging van heide en landduinvegetaties. Om deze bestemming te kunnen realiseren moet er eerst een ontheffingsdossier worden opgemaakt. Opdat ANB dit dossier gunstig kan adviseren, moeten hierin compenserende maatregelen zijn opgenomen.*
> *Wat betreft de bossen is het Bosdecreet van toepassing. Gezien de ligging van het bos in het woonuitbreidingsgebied is een stedenbouwkundige vergunning vereist, waaraan een compensatievoorstel is toegevoegd.*
> *Het is niet zo dat voorafgaandelijk het bosbeheerplan moet worden gewijzigd. Als voor de wijziging van de vegetatie en de ontbossing aan de wettelijke bepalingen van het Natuur- en Bosdecreet is voldaan, zullen op het moment dat de noodzakelijke vergunningen zijn verleend de bepalingen van het bosbeheerplan niet meer van toepassing zijn.*

Milieueffecten van het deelplan in het kader van de watertoets
Mits het implementeren van milderende maatregelen kunnen de milieueffecten op de omgeving gunstig beoordeeld worden.

[15] Bron: Advies van ANB (cc. 5 december 2007) n.a.v. de plenaire vergadering van voorliggend PRUP.

6.4 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.

- woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen in functie van wonen met beperkt toelaatbaar ondersteunende commerciële activiteiten, kantoren en/of kantoorachtige gerelateerd aan het nabije bedrijventerrein
- kwalitatief openbaar domein
- integrale ontwerp in eenheid met stedelijke pool “stationsomgeving”
- vastleggen ontsluitingsmogelijkheden;
- woonfuncties ter hoogte hoogspanningleiding verbieden.

6.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 2 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 2 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De verkavelingsvoorschriften van alle verkavelingen die volledig of gedeeltelijk binnen de contour van het deelplan gelegen zijn, blijven gelden.

6.6 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
	Gewestplan	**Deelplan 2**
WONEN		
Woongebied	6.536 m²	/
Woonuitbreidingsgebied	87.493 m²	
Stedelijk woongebied	/	90.816 m²
Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (in overdruk)	/	*1.946 m²*
Toegang voor zacht verkeer (indicatieve aanduiding)		/
Zone met beperkte bouwmogelijkheden (in overdruk)	/	*7.756 m²*
LIJNINFRASTRUCTUUR		
Bestaande hoogspanningsleiding (in overdruk)	/	/
Zone voor spoorinfrastructuur	/	4.322 m²
GROEN		
Parkgebied	1.109 m²	
TOTAAL	**95.138 m²**	**95.138 m²**

De zones in overdruk zijnde art 2.2 en 2.4, respectievelijk tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg en zone met beperkte bouwmogelijkheden, maken integraal deel uit van het stedelijk woongebied (art. 2.1.).

6.7 Planbaten / Planschade

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.
In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervaltermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming / Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen[16]	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

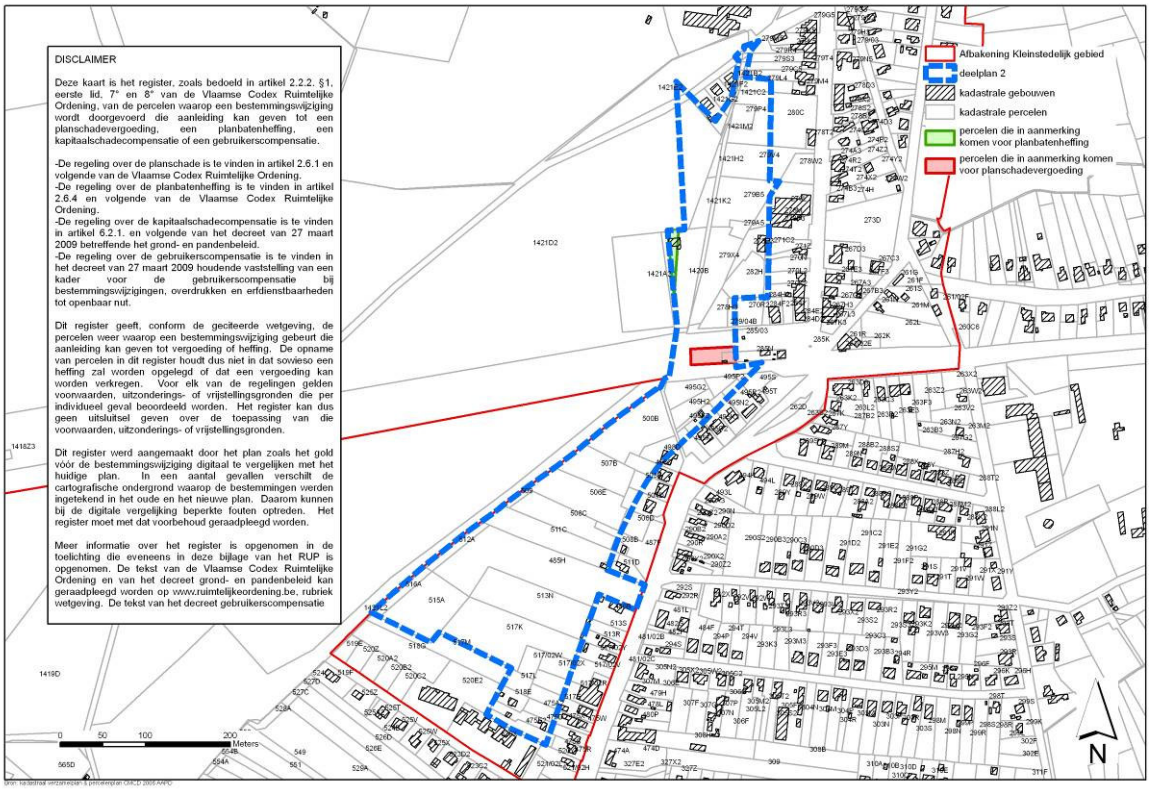
Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden.
2. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel i, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft.
3. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.

[16] Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

4. “wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt”. Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
5. “wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”.

Op volgende figuur en tabellen wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen mogelijks getroffen worden door planbaten en/of planschade.



PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1420B	5a 13ca	parkgebied	stedelijk woongebied
Totaal	**0ha 05a 13ca**		

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
285P	9a 96ca	woonuitbreidingsgebied	zone voor spoorinfrastructuur
Totaal	**0ha 09a 96ca**		

6.8 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door *'overdrukken'* kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.
De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

In deelplan 2 is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.

7 DEELPLAN 3: WOONRESERVEGEBIED WIJERKEN

7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

7.1.1 SITUERING

Deelplan 3 is gelegen in het noorden van het KSG Lommel. Deelplan 3 omvat het woonuitbreidingsgebied B11, gelegen ten noordwesten van het centrum van Lommel tussen de N712 en de N746. De zone is omgeven door de straten Weyerken – Erfstraat – Gaffelstraat – Kraenvenstraat en Ploegstraat.

7.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Deelplan 3 wordt volledig omsloten door woongebied. Het gebied is gelegen op de overgang tussen de meer aaneengesloten bebouwing van de centra van Lommel en Heeserbergen ten zuidoosten en de open ruimte aansluitend bij de Sahara ten noordwesten.

7.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 11: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 12: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Het WUG B11 wordt momenteel intensief gebruikt als landbouwgrond. Het landbouwgebied wordt zowel als akker (prei, aardappelen,…) als graasland voor paarden en pony's gebruikt.

Door het gebied in noordwest-zuidoostelijke richting loopt een diepe gracht, de Klagloop. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door een aantal KLE's.

De omliggende straten (Wijerken, Erfstraat, Gaffelstraat, Jukstraat, Kranenvenstraat, Ploegstraat) zijn reeds gedeeltelijk bebouwd. Momenteel zijn er nog voldoende onsluitingsmogelijkheden voor het binnengebied.

7.1.3.1 Huidige natuurwaarden

Als referentiesituatie wordt verwezen naar de geactualiseerde Biologisch WaarderingsKaarten (BWK, Versie 2) en worden aangevuld of bevestigd met eigen, recente terreinwaarnemingen (november 2006).
De opnames van de BWK dateren van de winter 1999.

Het gaat om biologisch minder waardevolle complexen. Het gebied wordt intensief gebruikt als landbouwgrond, het gaat voornamelijk om akkers op zandige grond en zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden. De situering van het project op de Biologische Waarderingskaart is weergeven op kaart 9.4.2.1, bijlage 9.4.

Op de BWK wordt een bomenrij met dominatie van Zomereik als biologisch waardevolle aangeduid.
Momenteel bestaat het gebied uit akkers (prei, aardappelen, …) en weilanden begraasd door paarden/pony's.
Door het gebied loopt een diepe gracht, de Klagloop.

Het grootste deel van het projectgebied wordt momenteel intensief bewerkt en het geheel wordt omsloten door verstedelijkt gebied. Hierdoor beperken we ons dan ook bij de beschrijving van de fauna tot de vogels. De akkers, weilanden en voornamelijk de bomenrijen vormen een ideaal refugium voor vogels. De vogels die momenteel gebruik maken van het projectgebied zijn voornamelijk cultuurvolgers: eksters, kraaien, mezen, mussen … Andere vogels, die verstoringsgevoeliger zijn, maken geen gebruik van het gebied. Hooguit maken ze gebruik van de kleine landschapselementen als tijdelijke rustplaats. De meeste vogels zoeken eerder hun toevlucht in het nabij gelegen SBZ-H en het VEN-gebied. Deze gebieden zijn meer uitgestrekt en bieden een schakering aan waardevolle vegetaties. De situering van het project ten opzichte van het VEN-gebied en Natura 2000 is weergeven op kaarten 3 en 4, bijlage 2.

7.1.3.2 Waterlopen en overstromingsrisico

De watervoerende laag op het grondgebied van de stad Lommel bestaat uit zand en de deklaag heeft een dikte van =< 5m en is zandig. Het grondwater wordt gecatologeerd als zijnde zeer kwetsbaar (kwetsbaarheidscode Ca1).
Binnen de grenzen van het deelplan zijn geen grondwaterwinningen gekend (Bron: www.dov.vlaanderen.be). In het woongebied ten noorden van het deelplan situeert zich een particuliere grondwaterwinning (vergund dagdebiet van 90 m³ (3000 m³ per jaar) op een diepte van 40 m).

Door het deelproject loopt de Klagloop. Deze waterloop heeft een belangrijke functie in de afwatering van een gedeelte van het centrum van Lommel

Watertoetskaarten
Voor de watertoetskaarten en de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het woonreservegebied Wijerken verwijzen we naar § 9.3.2.

7.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

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

Kaart 13: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 14: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 15: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd bij KB 22/03/1978 en gewijzigd op 28/06/1995 Gelegen in de bestemming woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	*Op ca. 200 m ten westen van het deelplan ligt BE2100026 Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden.*
Gebieden van het VEN/IVON	*Op ca. 200 m van het deelplan ligt het GEN 403 De Lommelse Heidegebieden en Sahara.*
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	V1458, V0693, V0665, V0110, V0906, V0083 Grenzend aan: V0804, V0780

7.2 Gewenste ruimtelijke structuur

In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied B11 aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn. Tot aan de realisatie van deze woonuitbreiding kunnen de huidige landbouwactiviteiten blijven voortbestaan.

Het is wenselijk dat het gebied en de effectieve aansnijding ervan onderworpen wordt aan een aantal randvoorwaarden én aan een duidelijke fasering.

Als randvoorwaarden worden gesteld:
- De toekomstige ontwikkeling van het terrein als woongebied mag niet gehypothekeerd worden: niet door het huidige gebruik als landbouwgebied en niet door het verdwijnen van ontsluitingsmogelijkheden door het volledig bebouwen van de omliggende straten.
  - Er moet duidelijkheid zijn over wanneer het terrein kan aangesneden worden. Er moeten voorwaarden aan de aansnijding gekoppeld worden.
- Omwille van de geleidelijke overgang naar de open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst.

<u>Verantwoording keuze WUG Wijerken:</u>
Aan de rand van het KSG Lommel zijn 3 woonuitbreidingsgebieden gelegen. Enkel het WUG Wijerken is opgenomen in het KSG Lommel en wordt aangeduid als woonreservegebied.
- *De confrontatie van de door de provincie opgestelde taakstelling woonbeleid en het aanbod aan realiseerbare percelen duidt aan dat er een ruim aanbod is. Omwille van dit ruime aanbod is enkel het WUG Wijerken aangeduid als woonreservegebied. Dit houdt in dat het woonreservegebied in aanmerking kan komen maar enkel wanneer dit strikt noodzakelijk is.*
- *De aanduiding van de andere 2 WUG's is vanuit het bestaande aanbod aan bouwmogelijkheden in het stedelijk gebied niet te verantwoorden. De overige twee WUG's vallen buiten de afbakeningslijn en zijn niet aangeduid als woonreservegebied. Het niet opnemen van deze gebieden in deelplannen duidt aan dat de ontwikkeling van deze gebieden niet prioritair is.*
- *Omwille van de ligging nabij het centrum, het feit dat het WUG Wijerken reeds volledig omringd is door bebouwing en het feit dat de 2 andere WUG's tevens grenzen aan de open ruimte, is ervoor geopteerd om –wanneer aangetoond dat dit vereist is- het gebied Wijerken te ontwikkelen.*

7.3 Milieutoets

7.3.1 BESPREKING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN T.G.V. DE REALISATIE VAN HET DEELPLAN

7.3.1.1 Effecten op fauna en flora

Beschrijving van de effecten

Aangezien het hier gaat om de aanduiding van een woonreservegebied, zonder de intentie om het huidige gebruik van het gebied te wijzigingen, wordt de impact op fauna en flora verwaarloosbaar geacht.

Aangezien er buiten de kleine landschapselementen geen biologische waardevolle vegetaties aanwezig zijn, kan gesteld worden dat er geen impact zal zijn op de flora.

Milderende maatregelen

In het kader van de fauna dient men bij het ontwerpen van het gebied rekening te houden met de kleine landschapselementen die behouden moeten worden.

Een goede landelijke inpassing van deze elementen kan deze beeldbepalende elementen versterken. Het behoud van deze landschapselementen kan gecombineerd worden met een centrale speel- en ontmoetingsplaats voor de wijk. Het plaatsen van banken en het aanleggen van een speeltuin dragen bij tot de leefbaarheid van de wijk. Een andere mogelijkheid is om de ontsluitingsas van de wijk langs deze elementen te leggen.

De bomenrijen kunnen een blijvende biologische en landschappelijke functie vervullen in het woongebied. De bomenrijen zijn landschapsbepalend. In het verstedelijk landschap kunnen deze elementen fungeren als herkenningspunten en als rustplaats voor avifauna.

Besluit: effecten op fauna en flora

Indien de kleine landschapselementen behouden worden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de fauna en flora.

Het project zal geen impact hebben op andere faunasoorten aangezien het hier om een versnipperd, verstoord gebied gaat waar geschikte leefhabitats ontbreken.

Opmerking: opmaak passende beoordeling
Het gebied is op haar meest nabije punt gelegen op circa 200m van het VEN en SBZ-H (Vallei van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden), genaamd VEN403 – Naaldbossen van Blekerheide en Sahara ten zuiden en ten noorden van het kanaal. Voor dit gebied werd er geadviseerd geen PBO.

7.3.1.2 Effecten op water

Effecten op water

De omvorming van de onderzoekslocatie tot woonreservegebied heeft geen invloed op het watersysteem.

Door de eventuele toekomstige bebouwing van het open gebied (momenteel gebruikt als akker) tot woongebieden is de kans reëel dat het watersysteem beïnvloed zal worden. Hoewel het gebied niet in een overstromingsgebied gelegen is, zullen de afstromingshoeveelheid en de infiltratie naar het grondwater drastisch wijzigen omwille van het ecotoopverlies en het aanleggen van verhardingen. Ook de matig gevoelige grondwaterstroming kan nadelig beïnvloed worden als gevolg van eventuele toekomstige bouwwerken, grondwaterwinningen, etc.

Milderende maatregelen

Bij de effectieve ontwikkeling dienen gepaste maatregelen genomen te worden om versneld afvoer van hemelwater in te beperken, buffering en infiltratie van hemelwater te bevorderen en belangrijke veranderingen in de grondwaterstroming te voorkomen. Hiervoor is de aanleg van wadi een raadzame ingreep. De afwaterende functie die de Klagloop vervult, moet verzekerd blijven.

Deze vereiste voorwaarden en maatregelen werden reeds grotendeels opgenomen in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater. Bovendien geldt in het matig gevoelig grondwater-stromingsgebied (type 2) een verbod op ondergrondse constructies dieper dan 5 meter en langer dan 100 meter. Het is echter raadzaam dat bij elke toekomstige vergunningsaanvraag wordt nagegaan of eventuele bijkomende voorwaarden en/of maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor dient eventueel het advies ingewonnen te worden van de adviesinstanties vermeld in artikel 5. Mogelijke maatregelen kunnen inhouden:

- afwatering van verharde oppervlakten opvangen en via grindfilters laten infilteren, ….
- verwarmen met aardgas,
- ondergrondse stookolie tanks vermijden,
- …

Hoewel het deelgebied niet in een overstromingsgebied ligt, is het uit het oogpunt van integraal waterbeheer toch wenselijk de open loop van de beek te behouden. Om tot een beter inplanting van de woonzones te komen kan geopteerd worden om de gracht te verleggen.

Besluit: effecten op water (Waterparagraaf)

De effecten op de discipline water krijgt in het huidig stadium (omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woonreservegebied) een positieve beoordeling aangezien de aanduiding van het woonreservegebied niet gepaard gaat met ingrepen en aangezien bij de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied:

- de verplichte maatregelen voor waterinfiltratie of waterberging door de toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater reeds heel wat noodzakelijke maatregelen ondervangt.
- de eventuele effecten van verhardingen en gebouwen worden gecompenseerd door het hemelwater van daken, wegen en verharde oppervlakken in het woongebied zelf te bergen. Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatend materiaal, extra groenaanleg wordt opgelegd en afwatering wordt voorzien via aan te leggen wadi.
- er geen grootschalige ondergrondse ruimten worden voorzien. Bij eventuele kleinschalige ondergrondse constructies (kelders, funderingen, etc.) dient in de toekomst gelet te worden op de voorziene berging op eigen terrein (zie duurzaam waterbeheer).

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat bij de uiteindelijke ontwikkeling van het woonreservegebied een schadelijk effect ten aanzien van verlies van waterbergend vermogen en eventueel ten aanzien van de grondwaterstroming wordt veroorzaakt. De toegenomen afstroming ten gevolge van verhardingen en de eventuele impact van bouwwerken en grondwaterwinningen is in dit stadium onbekend en bovendien te milderen. Dit dient later in detail bestudeerd te worden in het kader van een uitgebreide watertoets (verplicht toe te voegen aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) bij de effectieve ontwikkeling.

7.3.1.3 Effecten op geluid

De geluidsverstoring naar ander woongebieden in de nabije omgeving wordt als niet relevant beschouwd.

7.3.2 EXTERNE EFFECTEN MET MOGELIJK IMPACT OP HET DEELPLAN

Aangezien het woonreservegebied te midden van woongebied gelegen is, kan er verwacht worden dat er geen externe factoren op het gebied gaan ingrijpen.

7.3.3 CONCLUSIE INPUT PRUP

Externe effecten op het deelplan:
Externe effecten zijn in dit geval niet relevant.

Milieueffecten van het deelplan op de omgeving
Door de inplanting temidden van woongebied en het ontbreken van biologiosch waardevolle elementen kan gesteld worden dat er geen negatieve gevolgen zijn op fauna en flora.
Voor de discipline water worden eveneens geen problemen verwacht.
Mits het implementeren van milderende maatregelen zijn de milieueffecten op de omgeving te verwaarlozen.
Hierdoor krijgt het deelproject, indien de voorgestelde maatregelen gerespecteerd worden, een positief advies.

Milieueffecten van het deelplan in het kader van de watertoets
Mits het implementeren van milderende maatregelen kunnen de milieueffecten op de omgeving gunstig beoordeeld worden.

7.4 Essentiële aspecten te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften

- Het huidige landbouwgebruik moet mogelijk blijven totdat het gebied ontwikkeld zal worden in functie van wonen.
- De toekomstige ontwikkeling van het terrein als woongebied mag niet gehypothekeerd worden. Dit betekent dat het gebied bouwvrij is. Om de toekomstige ontsluiting van het gebied niet te hypothekeren is het wenselijk een aantal van de aangrenzende percelen gelegen in woongebied mee op te nemen in het woonreservegebied.
- In principe wordt het volledige woonuitbreidingsgebied herbestemd naar woonreservegebied. Tuinen en woningen gelegen in het woonuitbreidingsgebied worden herbestemd naar woongebied. Op die manier wordt vermeden dat er enkele “snippers” woonuitbreidingsgebied blijven liggen tussen woongebied en woonreservegebied.
- Naast voorschriften in functie van het voorkomen van verdere bebouwing kan in het PRUP ook een voorkooprecht voor de provincie, de stad, A.G.B. Lommel, Landwaarts en Kempisch Tehuis opgenomen worden.
- Er moet duidelijkheid zijn over de voorwaarden waaronder het terrein kan aangesneden worden in functie van wonen. Onder de volgende voorwaarde kan (een deel van) het gebied worden aangesneden:De ontwikkeling van het plangebied wordt bepaald in een gemeentelijk RUP. In dit RUP dient de aansnijding verantwoord te worden.
- Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied is een sterke verdichting niet wenselijk. Een minimaal gemiddelde woondichtheid van 20 won/ha wordt nagestreefd.
- De bestaande waterloop moet bij de ontwikkeling van het gebied een open structuur behouden. De gracht kan eventueel in het kader van een goede ruimtelijke ordening deels verlegd worden.
- Een gemeentelijk RUP zal het provinciaal RUP verder verfijnen.

7.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 3 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 3 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De voorschriften van alle verkaveling (deels) gelegen binnen het deelplan blijven behouden.

7.6 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
	Gewestplan	**Deelplan 3**
WONEN		
Woongebied	6.847 m²	/
Woonuitbreidingsgebied	141.458 m²	/
Reservegebied voor stedelijk wonen	/	114.416 m²
Stedelijk Woongebied	/	33.889 m²
Bouwvrije zone (in overdruk)	/	*5.557 m²*
Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (in overdruk)	/	*3.827 m²*
LIJNINFRASTRUCTUUR		
Tracé voor waterloop (indicatieve aanduiding)	/	/
TOTAAL	**148.305 m²**	**148.305 m²**

De zones in overdruk zijnde art 3.2 en 3.4, respectievelijk tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg en zone met beperkte bouwmogelijkheden maken integraal deel uit van het reservegebied voor stedelijk wonen (art 3.1)

7.7 Planbaten / Planschade

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.
In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de “bestemmingswijzigingscompensatie” (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervaltermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming / Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen[17]	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden.
2. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel i, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft.
3. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.
4. "wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt". Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
5. "wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan".

Voorliggend plan geeft geen aanleiding tot planbaten en –schade.

[17] Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

7.8 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door *'overdrukken'* kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.
De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Voorliggend plan geeft geen aanleiding tot gebruikerscompensatie.

8 DEELPLAN 4: NOORDELIJK RANDSTEDELIJK GROENGEBIED

8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

8.1.1 SITUERING

Deelplan 4 is gelegen in het noordoosten van het KSG Lommel, ten zuiden van het Kanaal Bocholt-Herentals en ten oosten van de N746-Gestelsedijk. Het deelplan omvat het open ruimtegebied tussen Heide, de Voermansstraat, Weimortels-Molenstraat en de Akkerstraat-Boudewijnstraat.

8.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het deelplan is gelegen ten noordoosten van het centrum van Lommel en ten noordwesten van de kern van Lutlommel. In het noorden, het westen en het zuiden grenst het deelplan aan de residentiële bebouwing van de met elkaar vergroeide, uitgestrekte gehuchten Heide en Heuvel, Lutlommel en Lommel.
Ten oosten van het woonlint langsheen de Voermansstraat ligt een groot open ruimtegebied omgeven door bebouwing.
Het stedelijke sportstadion is op ca. 1 km ten westen van het deelplan gesitueerd langsheen de N746, de voorzieningen (kerk, basis- en kleuterschool, winkels) liggen gegroepeerd op het kruispunt van de Heidestraat en de Slinkertraat.

8.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 16: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 17: Deelplan 4 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Het gebied wordt gebruikt als landbouwgrond, het gaat voornamelijk om akkers en weilanden begraasd door paarden. Verder wordt het gebied gekarakteriseerd door de aanwezigheid van een aantal KLE's: bomenrijen, houtkanten, een naaldhoutbosje en enkele onverharde wegen die het gebied doorkruisen.

8.1.3.1 Huidige natuurwaarden

Als referentiesituatie wordt verwezen naar de geactualiseerde Biologisch WaarderingsKaarten (Versie 2) en worden aangevuld of bevestigd met eigen, recente terreinwaarnemingen (november 2006).
De opnames van de BWK dateren van de zomer 1998.

Het gaat om biologisch minder waardevolle complexen. Het gebied wordt momenteel intensief gebruikt als landbouwgrond, het gaat voornamelijk om akkers op zandige grond en zeer soortenarme, vaak tijdelijke ingezaaide graslanden met hier en daar een bomenrij.
In het noordoosten van het gebied komen twee bomenrijen met dominatie van zomereik; dit zijn biologisch waardevolle elementen.
Naast de akkers en de weilanden die voornamelijk begraasd worden door paarden, lopen enkele onverharde wegen door het gebied. Naast de zomereik bomenrijen treffen we een bomenrij met zachte berken en een kleine oppervlakte die is aangeplant met naaldhout.
Over het algemeen kan men besluiten dat het gebied op biologisch vlak minder waardevol is. De situering van het project op de Biologische Waarderingskaart is weergeven op kaart 9.4.3., bijlage 9.4.

Volgende BWK-code worden in het projectgebied aangetroffen:
- bs akker op zandige bodem
- hx zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden
- kb- bomenrij

Als grondgebruikseenheid wordt AGR Intensief agrarisch grondgebruik aangehaald.

De akkers, weilanden en voornamelijk de bomenrijen vormen een ideaal refugium voor vogels. De vogels die momenteel gebruik maken van het projectgebied zijn voornamelijk cultuurvolgers: eksters, kraaien, mezen, mussen … Andere vogels, die verstoringsgevoeliger zijn, maken geen gebruik van het gebied. Hooguit maken ze gebruiken van de kleine landschapselementen als tijdelijke rustplaats.

De meeste vogels zoeken eerder hun toevlucht in het nabij gelegen SBZ-gebieden. Deze gebieden zijn meer uitgestrekt en bieden een schakering aan waardevolle vegetaties.

Het is algemeen geweten dat de akkervogels in Vlaanderen en in de rest van Europa zeer sterk achteruit gaan. Als we dit gebied toetsen aan de habitatvereisten van deze groep, kan besloten worden dat dit gebied niet in aanmerking komt als broedgebied. Hiervoor ontbreken biologisch waardevolle elementen: heggen, ruigten, … en is de ruimte-indeling, hoewel het over een groot oppervlakte gaat, niet geschikt als broedgebied. Dit zowel voor akkervogels van de openakkers als van de halfopenakkers.

Het deelplan bevindt zich tussen twee belangrijke Habitatrichtlijngebieden (zie bijlage 9.4.3, kaart 9.4.3.3), namelijk:

- 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden'. Dit Habitatrichtlijngebied situeert zich op minder dan 1,5km ten westen van het onderzoeksgebied en heeft een oppervlakte van 4884 ha. Het herbergt een rijkdom aan de fauna en flora die typerend is voor open graslanden, landduinen, droge heide, voedselrijke ruigten en venen.
- 'Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse heide, Warmbeek en Wateringen'. Dit kleiner Habitatrichtlijngebied ligt op ongeveer 2km in noordoostelijke richting van het onderzoeksgebied, aan de andere kant van het kanaal Bocholt-Herentals. Het betreffen hier voornamelijk heiden.

8.1.3.2 Huidige landbouwwaarden

Het deelplan omvat om een oppervlakte van 355.000m², waarvan ongeveer 45% bestaat uit graslanden en 55% bestaat uit akkers op zandige bodems. Deze akkers worden intensief bewerkt. Het gebied is omgeven door woongebieden, enkel in het oosten sluit het deelplan aan op een landbouwgebied.

De landbouwtyperingskaart (VLM, Afdeling Land, 1998) omschrijft het deelplan als een laag waardevol landbouwgebied. Hiervoor worden de parameters bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceels- en bedrijfskenmerken vertaald naar ruimtelijk samenhangende structuren.

Ruilverkavelingsgebieden (VLM, 2004) kunnen het belang van de betreffende gebieden voor de landbouw onderstrepen. Aangezien er voor dit gebied geen ruilverkavelingen opgesteld zijn of in uitvoering zijn, is dit niet van toepassing.

8.1.3.3 Waterlopen en overstromingsrisico

De watervoerende laag op het grondgebied van de stad Lommel bestaat uit zand en de deklaag heeft een dikte van =< 5m en is zandig. Het grondwater wordt gecatologeerd als zijnde zeer kwetsbaar (kwetsbaarheidscode Ca1).
Binnen de grenzen van het gewenste randstedelijk groengebied zijn geen grondwaterwinningen gekend (Informatie afkomstig van www.dov.vlaanderen.be). Aan de noordelijke rand van het studiegebied situeert zich een grondwaterwinning van de VMW. Het betreft een grondwaterwinning (10 putten) met een totaal vergund dagdebiet van 25.000 m³ (8.000.000 m³ per jaar) op een diepte van 202 m.

De dichtst bijzijnde rivier is de Molse Nete en bevindt zich op meer dan 1km ten zuiden van het studiegebied. Op ongeveer 1km ten noorden van het studiegebied bevindt zich het kanaal Bocholt-Herentals.

Watertoetskaarten

Voor de watertoetskaarten en de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het noordelijk randstedelijk groengebied verwijzen we naar § 9.3.3.

8.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

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

Kaart 18: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 19: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren

Kaart 20: Deelplan 4 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd bij KB 22/03/1978 en gewijzigd op 28/06/1995 Gelegen in de bestemming agrarisch gebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	V1345, V1122, V1261, V1159, V1419, V1015, V1045, V1610, V0422, V0511, V0805, V0861 Aangrenzend: V1638, V0860, V0992

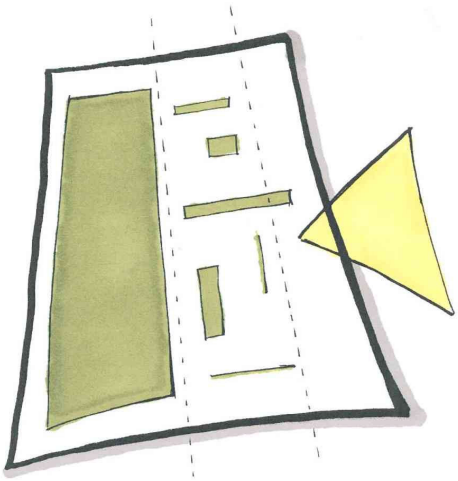
8.2 Gewenste ruimtelijke structuur

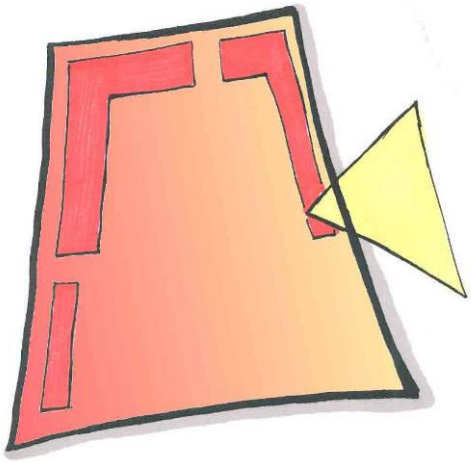
8.2.1 VISIE

Zowel op de hogere schaal als op de lokale schaal is Lommel goed uitgerust met groen en recreatieve voorzieningen. Binnen het kleinstedelijk gebied is het Sportpark De Soeverein de centrale pool met een sterke concentratie aan hoogdynamische recreatie. Op het intermediaire niveau is er echter een beperkt aanbod aan groen dat deel uitmaakt van het kleinstedelijk gebied. Er wordt binnen het kleinstedelijk gebied gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de groengebieden. Hiertoe worden twee randstedelijke groengebieden ontwikkeld: een noordelijk en een zuidelijk ‘parkgebied’. Het zuidelijke ‘parkgebied’ situeert zich ten westen van de nieuwe stationsontwikkeling.
Het noordelijk randstelijk groengebied situeert zich ter hoogte van het door woonwijken ingesloten agrarisch gebied tussen de Voermansstraat en de Akker-/Boudewijnstraat. De belangrijkste kwaliteit van het ingesloten open gebied is dat het een ‘rustruimte’ is in het uitgestrekte bebouwde gebied van Lommel. Het sluit aan bij het te verdichten centrum. Mits behoud van de landschappelijke kwaliteiten kan dit gebied functioneren als randstedelijk groengebied met ruimte voor zachte recreatie en (hobby)landbouw. Recreatieve voorzieningen in het Randstedelijk groengebied zijn laagdynamisch, staan in relatie tot de omgeving en de bestaande recreatieve voorzieningen in het nabijgelegen Sportpark Soeverein.

8.2.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Agrarisch stadslandschap met een graduele open/geslotenheid

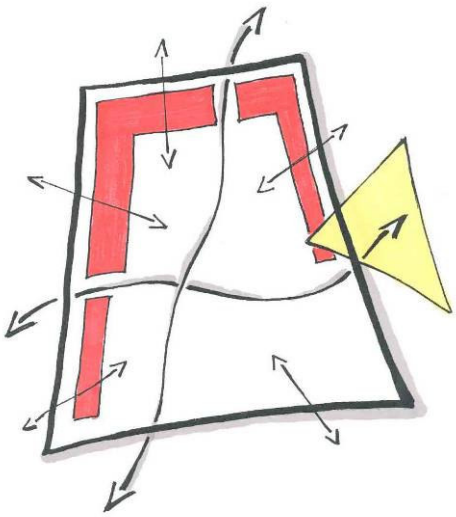




Landschappelijk wordt het gebied ingericht als een agrarisch stadslandschap met een meer gesloten karakter aansluitend op de bestaande bebouwing en een meer open karakter aansluitend op de agrarische structuur. In het gehele gebied worden de kleine landschapselementen versterkt. Op deze manier ontstaat een gediversifieerd open ruimte gebied dat een logische overgang vormt tussen
De aanwezige landbouwactiviteiten zijn kleinschalig van aard en meer hobbylandbouw-gericht (bvb. paardenweilanden en volkstuintjes). Omwille van het belang van de landschappelijke beleving van het gebied is het niet wenselijk dat er landbouwgebouwen (grote stallen, tuinbouwserres,…) worden opgericht in het gebied.
Het ingesloten agrarisch gebied wordt een randstedelijk groengebied in functie van het kleinstedelijk gebied. Het gebied zal een belangrijke recreatieve functie vervullen voor het kleinstedelijk gebied in het algemeen en voor de omliggende woonwijken in het bijzonder.

Omwille van de leefbaarheid van de omliggende woonwijken beperkt het recreatief medegebruik zich tot zachte, laagdynamische recreatie. Hieronder wordt verstaan wandelen, fietsen, joggen (fit-o-meter), sport en spel. Bij voorbeeld: in het gebied kan er plaats zijn voor een speelbosje, een speeltuintje, een trapveld (geen voetbalveld in clubverband), … De invulling van het groengebied op recreatief vlak houdt steeds rekening met de bestaande voorzieningen in het Sportpark Soeverein op ruim 1 km van het groengebied gelegen.

Goede toegankelijkheid door een netwerk van trage wegen



De beleving van het randstedelijk groengebied staat of valt met een goede ontsluiting en doorwaadbaarheid van het gebied. Het gebied moet daarom niet alleen toegankelijk zijn vanuit alle randen, maar ook intern moet het gebied uitgerust worden met een aangenaam netwerk van voet- en fietswegen.

Gemotoriseerd verkeer wordt geweerd in het gebied, met uitzondering van plaatselijke landbouwvoertuigen.

8.3 Milieutoets

8.3.1 BESPREKING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN T.G.V. DE REALISATIE VAN HET DEELPLAN

8.3.1.1 Effecten op fauna en flora

Beschrijving van de effecten

Aangezien er in het deelplan weinig biologische waarden aanwezig zijn, zal de omvorming van het agrarisch gebied naar groengebied geen noemenswaardige nadelige effecten, maar mogelijke positieve effecten voor de bestaande fauna en flora teweeg brengen. Hiervoor dienen genoeg structurele en landschapselementen opgenomen te worden in het park.

Milderende maatregelen

Bij de inrichting van het park dient de nodige aandacht te gaan naar het inpassen van voldoende structuurelementen. Hierdoor wordt een schakering aan leefgebieden voor fauna en flora gecreëerd. De kleine landschapselementen die momenteel aanwezig zijn in het gebied, moeten behouden blijven. Het gaat dan voornamelijk om de bomenrijen die gedomineerd worden door zomereiken. De bomenrij met zachte berken en de aanplant van naaldhout hebben weinig biologische waarde. Het behouden van de weilanden in de onmiddellijke omgeving van de kleine landschapselementen kunnen een positieve impact hebben op fauna en flora. Hierdoor wordt de rustverstoring rond deze elementen beperkt. Ook het voorzien van een vijver kan bijdragen tot het verhogen van de vestigingsmogelijkheden van bepaalde soorten.

Het beheer dient gericht te zijn op de ontwikkeling van inheemse fauna en flora en het weren van agressieve exoten.

Om de ontwikkelingskansen van fauna en flora te optimaliseren wordt voorgesteld om enkel zachte recreatievormen zoals wandelpaden en speeltuinen toe te laten.

Visie park- en groenbeheer

Bij de invulling van het parkgebied en de keuze van de recreatievormen dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten van de beleidsvisie van de Vlaamse overheid inzake 'Harmonisch Park- en Groenbeheer en -beleid'. De afdeling Bos & Groen, het huidige Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, stelde begin 2002 een beleidsvisie op voor het beleid en beheer van parken en openbaar groen namelijk 'Harmonisch Park- en Groenbeheer en -beleid'. Deze visie gaat uit van een evenwichtige samenhang tussen mensgerichte, natuurgerichte en milieugerichte beleids- en beheermaatregelen. Dit leidt tot een duurzaam, divers en dynamisch geheel.

Besluit: effecten op fauna en flora

Indien de kleine landschapselementen behouden worden en de voorgestelde maatregelen geïmplementeerd worden kan er een positief effect verwachten worden op fauna en flora.

8.3.1.2 Effecten op landbouw

Beschrijving effecten

Het gebied wordt gefaseerd omgezet naar parkgebied, hierdoor zal op termijn het landbouwgebied deels verdwijnen. In het deelplan zijn er naast hobby-landbouwers ook verschillende beroepslandbouwers actief, zowel eigenaars als huurders. De omzetting van landbouwgebied naar Randstedelijk gebied kan een significant effect hebben op hun bedrijfsvoering.

Milderende maatregelen

De bestemmingswijziging geeft aanleiding tot mogelijke gebruikersschade en kapitaalschade. De bepalingen hieromtrent zijn verder in de toelichtingsnota opgenomen (zie §8.8)

Besluit: effecten op landbouw

Het parkgebied wordt in fasen gerealiseerd. Wanneer bestaande landbouwactiviteiten verplaatst moeten worden, zal er rekening gehouden moeten worden met de bestaande regelgeving met betrekking tot de compensaties (gebruikers- en kapitaalcompensatie).

8.3.1.3 Effecten op water

Effecten

De omvorming van het landbouwgebied tot stedelijk groengebied heeft geen invloed op het watersysteem.

Zowel nu als na de bestemmingswijziging zal het terrein gekenmerkt worden door grote onverharde oppervlakten waardoor een goede infiltratie van het hemelwater naar het grondwater mogelijk is. In het kader van het project worden de betrokken gronden niet verkaveld. Er worden tevens geen gebouwen, ondergrondse constructies of grootschalige verhardingen aangelegd.

Er kan dan ook worden aangenomen dat het project geen wijziging met betrekking tot de overstromingsgebieden en de afstromingshoeveelheden met zich mee zal brengen. Bovendien zal de geleidelijke stopzetting van de agrarische activiteiten mogelijk ook resulteren in een verminderde uitloging van nitraten en fosfaten naar het grondwater.

Aangezien het gewenste project geen ondergrondse constructies inhoudt, zal er tevens geen sprake zijn van een wijziging in het grondwaterstromingspatroon.

Milderende maatregelen

Met het oog op een duurzaam waterbeleid en de optimale exploitatie van het gebied dienen geen bijkomende maatregelen, andere dan deze die reeds gelden voor duurzaam groen- en parkbeheer, genomen te worden om versneld afvoer van hemelwater in te beperken, buffering en infiltratie van hemelwater te bevorderen en belangrijke veranderingen in de grondwaterstroming te voorkomen.

Besluit: effecten op water (Waterparagraaf)

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijk effect ten aanzien van verlies van waterbergend vermogen en eventueel ten aanzien van de grondwaterstroming wordt veroorzaakt. De effecten op deze discipline krijgt in het huidig stadium een positieve beoordeling gezien:

- de verplichte maatregelen voor waterinfiltratie of waterberging.
- de richtlijnen in het kader van duurzaam groen- en parkbeheer.

8.3.2 EXTERNE EFFECTEN MET MOGELIJK IMPACT OP HET DEELPLAN

Verwacht wordt dat er geen externe factoren op het gebied gaan inspelen. Het omvormen van het gebied tot parkgebied zal een positieve impact hebben op de omgeving en zal een aantrekkingspool worden voor de omwonenden.

8.3.3 CONCLUSIE INPUT PRUP

Externe effecten op het deelplan:
Voor zover er externe effecten zouden zijn, zijn deze te verwaarlozen.

Milieueffecten van het deelplan op de omgeving
Na het toetsen van de verschillende disciplines aan het deelplan, wordt er een positief advies geformuleerd.
De nadruk van de bestemmingsverandering moet zich uiten op het inrichten van het gebied voor zachte recreanten en er moet voldoende oog zijn om interessante structuurelementen in het parkgebied te implementeren. Hierdoor wordt er een evenwicht gecreëerd tussen mens en natuur.

Milieueffecten van het deelplan in het kader van de watertoets
De effecten op water kunnen gunstig beoordeeld worden.

8.4 Essentiële aspecten te vertalen naar 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.

- deelplan bestemmen als randstedelijk groengebied met de functies zachte recreatie en (hobby)landbouw
- landschappelijke beleving van het gebied staat centraal: KLE's versterken.
- goede ontsluiting, hoge toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het groengebied voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers). Gemotoriseerd verkeer wordt niet toegelaten, met uitzondering van plaatselijke landbouwvoertuigen.

8.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 4 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 4 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De voorschriften van alle verkaveling (deels) gelegen binnen het deelplan blijven behouden.

8.6 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
	Gewestplan	**Deelplan 4**
WONEN		
Woonuitbreidingsgebied	885 m²	
Stedelijk woongebied		12.438 m²
LANDBOUW		
Agrarisch gebied	348.264 m²	/
OVERIG GROEN		
Randstedelijk groengebied	/	336. 711 m²
LIJNINFRASTRUCTUUR		
Toegang voor zacht verkeer (indicatieve aanduiding)	/	/
TOTAAL	**349.149 m²**	**349.149 m²**

8.7 Planbaten / Planschade

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.
In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervaltermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming / Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen[18]	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

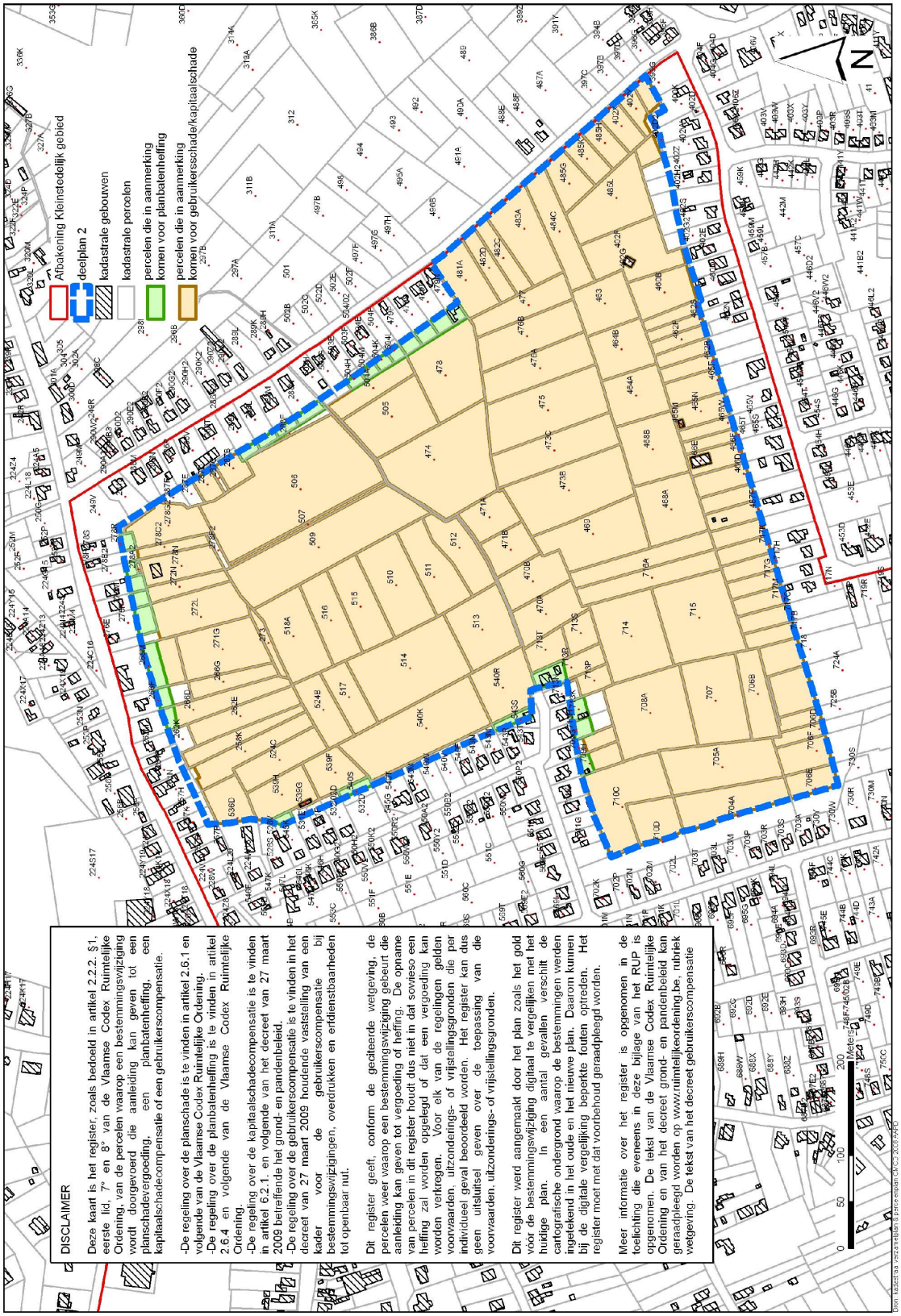
1. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden.
2. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel i, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft.
3. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.

[18] Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

4. “wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt”. Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
5. “wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”.

Op volgende figuur wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planbaten. Er zijn geen percelen getroffen door planschade.

PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
543S	4a 00ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
713R	6a 70ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
545K	2a 00ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
540S	3a 56ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
713K	3a 72ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
713H	3a 81ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
479N	3a 01ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
479V	3a 67ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
479S	3a 59ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
479P	3a 19ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
504L	2a 34ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
504K	2a 44ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
504M	2a 32ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
504H	2a 08ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
288N	3a 48ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
288M	2a 54ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
288L	2a 34ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
288K	2a 46ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
278R	2a 58ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
278B2	2a 02ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
278Y	2a 88ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
272M	2a 99ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
275F	5a 71ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
268M	7a 71ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
266F	3a 32ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
266D	3a 00ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
Totaal	**0ha 87a 46ca**		


Afbakening Kleinstedelijk gebied
deelplan 2
kadastrale gebouwen
kadastrale percelen
percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing
percelen die in aanmerking komen voor gebruikersschade/kapitaalschade
N
0 50 100 200 Meters
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, 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, overdrukken 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 voorvaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorvaarden, 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, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie

8.8 Gebruikersschade of Kapitaalschade

8.8.1 GEBRUIKERSSCHADECOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door *'overdrukken'* kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.
De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

8.8.2 KAPITAALSCHADECOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een kapitaalschadecompensatie. Kapitaalschade is de is de compensatie die de eigenaar van een landbouwgrond kan krijgen als gevolg van:

- Bestemmingswijzigingscompensatie: bestemmingswijziging van landbouw naar natuur, bos of overig groen
- Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften: het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut in agrarisch gebied die beperkingen inhoudt op het vlak van de economische aanwending van de landbouwgrond

Beide vormen van kapitaalschade geven aanleiding tot een waardevermindering van de grond.

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een provinciale kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat de gegevens voor het berekenen van de schade. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport. De aanvraag dient te worden ingediend binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

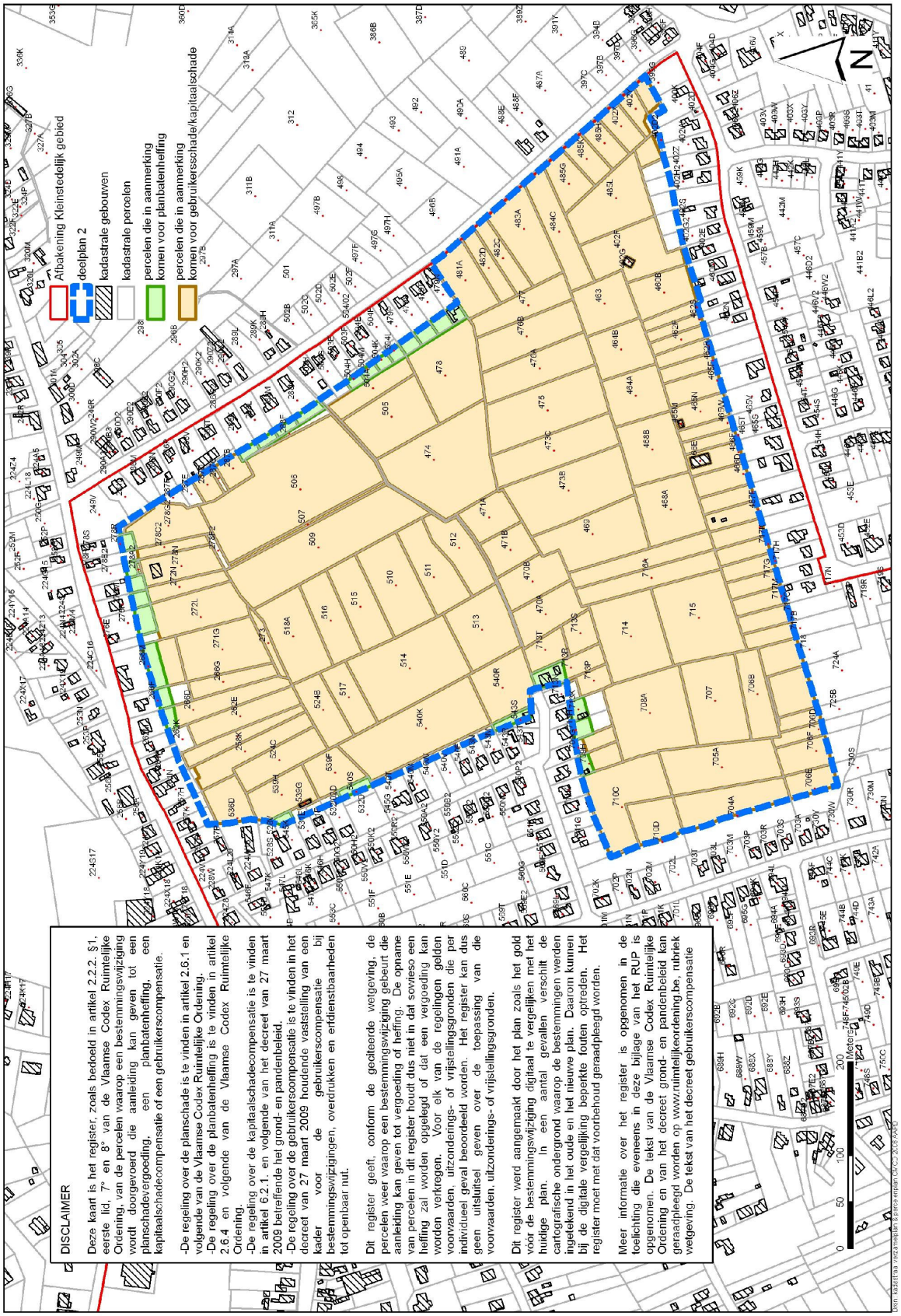
Voorwaarden zijn:
- Het perceel moet minstens een halve hectare groot zijn.
- Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

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

8.8.3 OVERZICHT MOGELIJKE GEBRUIKERS-/KAPITAALSCHADE

Op volgende figuur en tabel wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen mogelijk getroffen worden door gebruikers-/kapitaalschadecompensatie.

GEBRUIKERSCOMPENSATIE							
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming	perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemr	nieuwe bestemming
258G	19a 53ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	474	95a 31ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
710C	55a 46ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	402Y	08a 53ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
717B	09a 88ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	462P	09a 62ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
287D	07a 16ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	462S	07a 89ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
465F	16a 08ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	714	60a 58ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
706F	17a 38ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	516	32a 67ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
468B	42a 26ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	716A	32a 84ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
465W	08a 02ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	536D	18a 93ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
706E	13a 01ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	278N	24a 79ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
517	22a 50ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	515	35a 74ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
713P	08a 81ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	524C	29a 28ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
470A	29a 02ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	482C	16a 00ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
467F	11a 23ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	272L	39a 28ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
266D	24a 27ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	399G	05a 58ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
402X	13a 01ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	473C	49a 68ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
266G	16a 96ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	468A	42a 97ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
706B	27a 37ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	716B	31a 21ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
481A	30a 02ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	462R	10a 04ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
465T	07a 91ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	540R	35a 60ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
268M	10a 50ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	717C	10a 74ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
476A	43a 31ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	482D	15a 50ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
278G2	29a 09ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	273	06a 83ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
477	29a 45ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	539F	22a 08ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
518A	46a 84ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	478	57a 17ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
512	30a 37ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	475	69a 54ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
539H	26a 32ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	466D	14a 00ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
462F	08a 90ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	471A	21a 96ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
713S	12a 61ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	524B	25a 14ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
258K	29a 97ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	485G	19a 08ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
402F	45a 67ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	708A	70a 89ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
473B	75a 18ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	507	07a 96ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
706D	07a 85ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	460B	27a 07ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
485L	49a 73ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	718	14a 87ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
510	50a 29ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	262E	28a 63ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
540K	82a 65ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	271G	46a 65ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
462T	08a 19ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	724A	19a 56ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
705A	56a 98ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	463	31a 89ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
704A	38a 27ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	514	83a 70ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
470B	28a 68ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	485H	12a 89ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
717M	10a 75ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	287B	09a 00ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
402D2	06a 08ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	483A	42a 98ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
709H	07a 40ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	717L	11a 20ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
476B	42a 27ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	717G	10a 41ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
272N	14a 13ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	715	70a 05ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
505	48a 98ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	710D	22a 04ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
278C2	08a 95ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	469	56a 51ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
485K	13a 57ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	464A	32a 94ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
713R	10a 30ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	484C	34a 90ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
465N	15a 11ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	725B	07a 22ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
709G	05a 99ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	506	151a 38ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
713T	14a 17ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	707	54a 58ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
509	1ha 04a 29ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	511	37a 20ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
504A	20a 46ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	717K	10a 73ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
717H	10a 49ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	464B	31a 31ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
471B	21a 27ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	513	45a 17ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
467E	10a 58ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied	466F	12a 16ca	agrarisch gebied	randstedelijk groengebied
				TOTAAL	**32ha 88a 03ca**		


Afbakening Kleinstedelijk gebied
deelplan 2
kadastrale gebouwen
kadastrale percelen
percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing
percelen die in aanmerking komen voor gebruikersschade/kapitaalschade
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, 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, overdrukken 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 uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.
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, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie
Meters
0 50 100 200
N

9 BEGRIPPENLIJST

Afbakening van stedelijke gebieden	De afbakening van stedelijke gebieden is de precieze aanduiding in een ruimtelijk uitvoeringsplan van de delen van een gemeente waarin een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is (zie stedelijkgebiedbeleid). De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) op te vangen. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken. Het RSV heeft de gemeenten geselecteerd die in aanmerking komen om deel uit te maken van een stedelijk gebied.
Afbakening	Afbakening is de precieze aanduiding van gebieden waar een specifiek beleid van toepassing is. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.
Agrarisch bedrijf	Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat beroepsmatig planten en/of dieren kweekt voor de markt, met uitzondering van het kweken van dieren voor recreatieve doeleinden.
Agrarisch gebied	Het agrarisch gebied is het gebied dat aldus bestemd wordt op het gewestplan. Agrarisch gebied is een juridisch begrip. De oppervlakte agrarisch gebied bestaat uit landbouwnuttige oppervlakte en niet landbouwnuttige oppervlakte in overheidseigendom (openbaar en privaat domein) en particuliere eigendom.
Agrarische structuur	De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.
Ankerplaats (landschappelijke)	Een ankerplaats is een complex van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen dat ideaal-typische kenmerken vertoont door de gaafheid of representativiteit, ofwel ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.
Bebouwingsdichtheid	De bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Die kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt, zoals de woningdichtheid in aantal woningen per ha.
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid is de relatieve kwaliteitsmaat van een gebied die de gewogen reisweerstand naar al de erop betrokken overige gebieden weergeeft. Anders gesteld is bereikbaarheid het gemak waarmee een plaats of een voorziening kan worden bereikt.
Bereikbaarheidsprofiel	Het bereikbaarheidsprofiel van een locatie is het geheel van kenmerken van die locatie m.b.t. zijn bereikbaarheid : de ligging t.o.v. grote bevolkingsconcentraties, afstand tot internationale luchthaven of halte van openbaar vervoer, congestiegevoeligheid, …
Beroepslandbouw	Beroepslandbouw is de beroepsmatige landbouwbedrijfsvoering: het voortbrengen (kweken) van planten en/of dieren in hoofd- of nevenberoep.
Bestemmingsvoorschrift	De bestemmingsvoorschriften zijn het geheel van regels en voorwaarden waaraan een activiteit in een gebied met een bepaalde bestemming moet voldoen. Het bestemmingsvoorschrift is een begrip met juridische waarde.
Bindende bepaling	De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.
Bouwvrije zone	Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen. Bouwvrije zones zijn ook zones 'non-aedificandi' genoemd.
Bovengeschikt/ ondergeschikt/ nevengeschikt	De begrippen bovengeschikt, ondergeschikt en nevengeschikt duiden op het onderling belang van de verschillende functies. Bovengeschikt betekent : van betrekkelijk meer betekenis; nevengeschikt betekent : als gelijke naast elkaar en ondergeschikt betekent : van betrekkelijk minder betekenis.
Buffering r	Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.
Buitengebied	Het buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is een beleidsmatig begrip.
Concept	Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied.
Draagkracht van de ruimte	De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.
Gemeenschapsvoorziening	Gemeenschapsvoorzieningen zijn met name de niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie

	en ontmoeting (theaters, culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, ...).
Grondbeleid/ grond- en pandenbeleid	Grondbeleid is het geheel van maatregelen m.b.t. het verwerven, het ter beschikking stellen en het beheren van grondeigendommen met het oog op het bevorderen van doelstellingen van ruimtelijk beleid. Met een aangepast grondbeleid ten aanzien van gronden die in aanmerking komen om ingericht te worden als agrarische bedrijvenzone wordt bijvoorbeeld speculatie op die gronden vermeden.
Grondgebonden agrarisch bedrijf	Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.
Grote eenheid natuur (GEN)	Een grote eenheid natuur is een aaneengesloten gebied: – waar de natuurfunctie bovengeschikt is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt; – waar momenteel een overwegend hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde zijn; – waar de biologische waarde kan toenemen door aangepast natuurbeheer; – die een kern vormt die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen. Een grote eenheid natuur is aldus een beleidsmatig begrip.
Grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO)	Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is een aaneengesloten gebied : – waar de natuurfunctie bovengeschikt is aan de andere functies en waar de natuur als hoofdgebruiker voorkomt; – waar momenteel een geringe biologische waarde of een sterk versnipperde natuur met hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde bestaat; – waar op basis van de kenmerken van het fysisch systeem de potentie bestaat om te evolueren naar een grote eenheid natuur; – waar de biologische waarde kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/ of het beheer waarbij natuurtechnische milieubouw noodzakelijk kan zijn; – waar op termijn een secundaire kern kan gevormd worden of een bestaande kern kan versterkt worden die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen. Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is aldus een beleidsmatig begrip.
Habitat	Een habitat is een woonplaats, in dit geval van een plant of dier. Er zijn verschillende types van habitats, bijvoorbeeld naaldbos, voedselarm ven, droge heide enzovoort.
Habitatrichtlijn	In 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna uitgevaardigd. Daarbij zijn bijlagen opgesteld van Europees bedreigde habitattypes en -soorten. Elk land is verplicht voor deze zeldzame habitattypes en soorten beschermingszones aan te duiden. De beschermingszones of habitatrichtlijngebieden vormen samen met de vaak overlappende vogelrichtlijngebieden het Europees Natura 2000-netwerk. Een aantal gebieden is bij besluit van de Vlaamse regering van 14 februari 1996 aangeduid. Deze gebieden zijn uitgebreid bij besluit van de Vlaamse regering van 4 mei 2001.
IJzeren Rijn	De Ijzeren Rijn is een bestaande spoorlijn voor goederenvervoer tussen Antwerpen-Mol-Neerpelt en verder naar Mönchen-Gladbach (Ruhrgebied), die door opwaardering en verlenging naar de Noordfranse zeehavens via Gent, als een Vlaamse transportas prioritair wordt opgenomen in het hoofdspoorwegnet voor het goederenvervoer in Vlaanderen.
Inbreiding	Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.
Integraal waterbeheer	Integraal waterbeheer is het beheer dat er voor zorgt dat het watersysteem voldoet aan alle functies (toevoer, afvoer, vervoer, ecologisch functioneren, drinkwater, ...). Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, onderwaterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende ecotopen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen.
Kerngebied	Een kerngebied is een aaneengesloten gebied waar stedelijke activiteiten geconcentreerd worden. Binnen het kleinstedelijk gebied Lommel worden verschillende kerngebieden onderscheiden op de noord-zuid-as, waaronder het kernwinkelgebied en de stationsomgeving.
Kernwinkelgebied	Het kernwinkelgebied is een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening. Binnen het kernwinkelgebied streeft de stad naar de optimale uitbouw van deze activiteiten. Volgens het GRS van Lommel bevindt het kernwinkelgebied van Lommel zich langsheen en in de omgeving van de as Dorp-Kerkstraat.
Kleine landschapselementen	De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.
Landbouwgebied	Landbouwgebied is het gebied waar de landbouw als hoofdfunctie voorkomt. Landbouwgebied is een ruimtelijk begrip.
Landschap	Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.
Lijninfrastructuur	Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld

	voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.
Lokaal bedrijf	Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.
Lokaal bedrijventerrein	Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.
Mer	Milieu-effect-rapport. Rapport waarin de milieueffecten van een geplande activiteit worden ingeschat.
Mer-plichtige inrichting	Een mer-plichtige inrichting of activiteit is een activiteit of inrichting waarvoor het verplicht is een milieu-effect-rapport op te stellen voor het bekomen van de milieuvergunning.
Nutsvoorziening	Nutsvoorzieningen zijn met name de elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, telefoon-, mobilofonie- en telecommunicatie-infrastructuur.
Ontwikkelingsperspectief	Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit :inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties, …
Openbare ruimte	De openbare (of publieke) ruimte is een ruimte met een absoluut openbaar (of publiek) karakter, in openbaar (of publiek) beheer en met een publieke functie. Voorbeelden zijn straten, pleinen en parken.
Overdruk	Overdruk is de cartografische aanduiding van een stedebouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de “basisbestemming” aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedebouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedebouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
Planbaten/ planschade/ stelsel van planbaten en planschade	Een stelsel van planbaten en planschade is een stelsel waarin de meerwaarden en minwaarden van eigendommen of gronden, die ontstaan door het opmaken van uitvoeringsplannen, worden beheerd ten behoeve van de uitvoering van het vooropgestelde ruimtelijk beleid waarvan het stelsel van planbaten en planschade deel uitmaakt. Planschade is een schadevergoeding die een eigenaar van een grond aan de overheid kan vorderen indien zijn eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg niet meer in aanmerking komt voor het afgeven van een bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding wel het geval was. Planbaten is een compensatiesom die de overheid van een eigenaar van een grond kan eisen indien diens eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg in aanmerking komt voor de afgifte van bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding niet het geval was.
Plannen van aanleg	De plannen van aanleg worden in de wet op de stedebouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven; bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (A.P.A.) en bijzonder plan van aanleg (B.P.A.).
Randstedelijk groengebied	Binnen het stedelijk gebied zijn randstedelijke groengebieden die gebieden met een relatief onbebouwd en multifunctioneel karakter. Ook parken behoren hiertoe.
Regionaal bedrijventerrein	Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.
Reservatie(strook)	Reservatie is het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/ of verordening geregeld.
Richtinggevend gedeelte	Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de (vier) structuurbepalende componenten. Het indicatief of richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.
Ruimtebalans	De ruimtebalans in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de confrontatie van ruimtebehoefte en ruimteaanbod voor de economische activiteiten.
Ruimteboekhouding	De ruimteboekhouding in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een vertaling van de kwantitatieve opties met betrekking tot het ruimtegebruik door functies of activiteiten, naar wijzigingen van de oppervlakte van de gewestplanbestemmingen.
Ruimtelijke kwaliteit	Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van ‘waardering’ spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke

	ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordeler (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.
Ruimtelijk structuurplan	Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.
Ruimtelijk uitvoeringsplan	Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Het planningsdecreet van 24 juli 1996 voorziet hiervoor twee uitvoeringsinstrumenten : de plannen van aanleg en verordeningen.
Sociale kavel	Dit is uitgerust perceel bouwgrond dat door een lokaal bestuur en/of een sociale huisvestingsmaatschppij zonder winst aan particulieren wordt verkocht.
Sociale woning	Dit is een woning bestemd voor de verhuur of verkoop in uitvoering van de Vlaamse Wooncode of de Huisvestingscode waarvoor de Vlaamse overheid een subsidie heeft verleend of die in eigendom of beheer is van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij.
Stationsomgeving	Een stationsomgeving is een omgeving binnen de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken die een strategische ligging heeft rond de hoofdstations en waar een hoge dichtheid en de lokalisatie van personenvervoergerichte activiteiten wordt nagestreefd. Stationsomgeving is aldus een beleidsmatig begrip.
Stedenbouwkundig voorschrift	Zie bestemmingsvoorschrift
Stedelijk/stedelijkheid	Stedelijkheid is een ruimtelijk kenmerk toegekend aan een gebied waar de bebouwing overheerst en waar een veelheid van activiteiten, functies en mensen op een verweven en gegroepeerde wijze veel en intense onderlinge relaties onderhouden.
Stedelijk gebied	Het stedelijk gebied is het gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. In een stedelijk gebied wordt een ruimtelijk stedelijk gebiedbeleid ontwikkeld. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.
Stedelijkgebiedbeleid	Stedelijkgebeidbeleid is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ..) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.
Strategisch stedelijk project	Strategisch stedelijk projecten zijn projecten die de grote potenties van de stedelijke gebieden op een gecoördineerde wijze en efficiënt moeten illustreren en op korte en halflange termijn kunnen worden uitgevoerd. Ze moeten het kwaliteitsniveau van de gewenste ontwikkeling van het stedelijk gebied weergeven. De strategische stedelijke projecten hebben de volgende kenmerken : – ze werken op zich vernieuwenstimuleren een vernieuwingsproces in het stedelijk gebied; – ze hebben een performante voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van het stedelijk gebied; – ze stellen een kwaliteitsnorm voor de aanpak op andere plaatsen in het stedelijk gebied; – ze zijn structurerend voor het geheel of voor delen van het stedelijk gebied; – ze hebben een functionele, ruimtelijke en administratief-institutionele complexiteit die de mogelijkheden van het lokale bestuur voor de realisatie ervan overstijgen ; – zij hebben een integraal karakter (economisch, sociaal, ruimtelijk) dat een meerwaarde oplevert voor het stedelijk gebied.
Subsidiariteit	Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/ of reikwijdte ervan op het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voorzover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Het VEN is het geheel van de grote eenheden natuur (GEN) en de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) die als beleidscategorieën uitgewerkt zijn in het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Verdichting	Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende: – het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied; – het differentiëren van de woningvoorraad; – het versterken van de multifunctionaliteit door verweving; – het opleggen van minimale dichtheden;
Verkeersgenererende activiteiten	Een verkeersgenererende activiteit is een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsing van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, ..).
Verkeersleefbaarheid	De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.
Vogelrichtlijn(-gebied)	De vogelrichtlijn is Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand. De Europese vogelrichtlijn heeft tot doel maatregelen te nemen om in Europese context zeldzame of bedreigde vogelsoorten te beschermen. Daartoe worden volgens welbepaalde criteria beschermingsgebieden aangeduid. Het Besluit van de Vlaamse Executieve van 17 oktober 1988, (Belgisch Staatsblad van 29 oktober 1988) duidt de vogelrichtlijngebieden aan. Het decreet op natuurbehoud werkt voor deze gebieden beschermingsmaatregelen uit.
Woningbehoefte	De woningbehoefte is de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in een bepaalde kern, berekend vanuit een gesloten prognose voor kernen in het buitengebied, en vanuit een open prognose voor de stedelijke gebieden.
Woongelegenheid	Een woongelegenheid is eenwoonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen). Hierin zijn begrepen de éénsgezinswoningen, appartementen, diverse vormen van studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's, ..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheid voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

10 BIJLAGEN

10.1 Milieutoets:Plan van aanpak voor de verschillende deelplannen

10.1.1 MILIEUTOETS DEELPLAN 1 – AFBAKENINGSLIJN

Binnen deelplan 1 wordt de algehele afbakeningslijn van het KSG Lommel vastgelegd op perceelsniveau. Dit komt neer op een verfijning van de afbakening zoals deze in de voorstudie reeds gegeven is op het niveau van het gewestplan (kaart 11 en 12). Aangezien de afbakening een resultaat is van een planningsproces waarbij de stedelijke grens gedetermineerd is vanuit grensstellende elementen van de open ruimte, is het afwegen van alternatieven niet van toepassing. Het gaat immers om een planologische grens die het resultaat is van een analyse op basis van natuurlijke, economische en fysische structuren en in mindere maten een grensstelling vanuit beleidsbeslissingen.

Om een inzicht te krijgen van planproces zal binnen de milieutoets een synthese weergegeven worden van de voorstudie, waarbij bijzondere aandacht besteed wordt aan de grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw.

10.1.2 MILIEUTOETS DEELPLAN 2 –ZUIDELIJKE STEDELIJKE POOL STATIONSOMGEVING

Het kader voor deelplan 2 zijn de woonuitbreidingsgebieden (WUG) R11 en R12 in de context van de opwaardering van de stationsomgeving. Deze gebieden situeren zich ten zuiden van het centrum van Lommel ten noordwesten van het gehucht Kattenbos. WUG R11 is gelegen ten noorden van het station, WUG R12 ten zuiden van het station, beiden ten westen van de weg Kattenbos – Stationstraat. Conform het gewestplan is deze zone reeds voorzien als woonuitbreidingsgebied.
Geen van beide gebieden zijn direct aangrenzend aan gebieden van het VEN (omvattende gebieden van het GEN en GENO), noch aan Speciale Beschermingszones inzake vogelrichtlijn (SBZ-V) of habitat (SBZ-H).
Er wordt hierdoor niet verwacht dat een invulling van deze actie aanzienlijke milieueffecten zal hebben in relatie tot natuur en omgeving. Binnen dit kader zal de relatie tot de landschappelijke omgeving ook afgetoetst te worden.
De vaststelling van de WUG omvat niet de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen zoals gedefinieerd in de bijlagen van het MER besluit.
De WUG R11 en R12 zullen echter wel mogelijke hinder kunnen ondervinden van het treinverkeer. Dit treinverkeer zal in de toekomst mogelijk nog toenemen van de zodra de IJzeren Rijn opnieuw een feit is. Tot op heden loopt het spoorverkeer in de richting van het Ruhrgebied nog steeds over de zuidelijke route Hasselt – Luik.
Een onzekerheid bij deze WUG zijn de geplande ontwikkelingen bij het nabijgelegen bedrijf EMGO dat als Seveso-bedrijf gecatalogeerd staat. Het is dan eerder belangrijk het vergunningenbeleid van dit bedrijf nauwgezet te volgen in relatie tot de geplande woonuitbreiding.

Binnen de milieutoets wordt dan ook niet de effecten van de ontwikkelingen op zich beoordeeld, maar eerder de mogelijke milieu-invloed van externe factoren, zoals de nabijheid van een Seveso-bedrijf, de verkeerstoename en de geluidshinder van treinverkeer op de geplande ontwikkelingen.
Op basis van deze toetsing kan binnen het PRUP reeds milderende maatregelen voorzien worden, meer bepaald in het kader van de verwachte geluidshinder.

Onderzoekspunten binnen milieutoets:

- Op basis van de ontwikkellingen (worst case) het te verwachten geluid ter hoogte van de woonuitbreidingsgebieden;
- Toetsing activiteiten van Sevesobedrijf en mogelijke hinder ten aanzien van de geplande woonuitbreidingsgebieden
- Onderzoek naar mogelijke verkeershinder ter hoogte van de ontsluitingswegen naar aanleiding van de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden. Concreet wordt de huidige capaciteit van de ontsluitingswegen vermeerderd met de te verwachte verkeerstoename en dit op basis van een ontwikkeling aan 25 wooneenheden/ha. Niet enkel wordt een verkeerstoets gedaan ter hoogte van de wegvakken maar ook ter hoogte van de verschillende kruispunten.
- Aangezien noch binnen het afbakeningsproces, noch binnen het provinciaal structuurplan een uitspraak wordt gedaan omtrent het al dan niet aanleggen van een omleidingsweg zoals

voorzien op het gewestplan, wordt binnen de milieutoets geen rekening gehouden met desbetreffende weg.

10.1.3 MILIEUTOETS DEELPLAN 3 – WOONRESERVEGEBIED WIJERKEN

Het kader voor deelplan 3 is de reservatie voor woonuitbreidingsgebied (WUG) B11. Dit gebied situeert zich ten noord-westen van het centrum van Lommel tussen de N712 en de N746. De zone is omgeven door de straten Weyerken – Erfstraat – Gafeelstraat – Kraenvenstraat en Ploegstraat. Conform het gewestplan is deze zone reeds voorzien als woonuitbreidingsgebied.

Het gebied is op haar meest nabije punt gelegen op circa 200m van het VEN en SBZ-V, genaamd VEN403 – Naaldbossen van Blekerheide en Sahara ten zuiden en ten noorden van het kanaal. Voor dit gebied werd er geadviseerd geen PBO voor dit gebied op te maken (zie eerder).

Het plangebied blijft echter WUG zoals voorzien maar zal enkel herbenoemd worden. De essentiële aspecten omvatten dan ook de voorschriften ter voorkoming van verdere bebouwing door de aanduiding als reservatiegebied voor wonen mits de nodige modaliteiten aan te snijden. Bovendien omvat de vaststelling van de WUG niet de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen zoals gedefinieerd in de bijlagen van het MER besluit.

De milieutoets van deelplan 3 zal zich dan ook vooral richten op het in kaart brengen van waardevol groenstructuren en/of habitat die bij mogelijke ontwikkeling dienen beschermd en geïntegreerd te worden. Vanuit de milieutoets kan binnen het PRUP vervolgens milderende maatregelen opgenomen worden.

10.1.4 MILIEUTOETS DEELPLAN 4 – NOORDELIJK RANDSTEDELIJK GROENGEBIED

Het kader voor deelplan 4 is de ontwikkeling van randstedelijk groengebied. Dit randstedelijk groengebied ontvouwt zich in een Noordelijk Parkgebied (zoekzone 1 volgens kaart 9 van de voorstudie);

- Noordelijk parkgebied: dit parkgebied zal zich situeren in de open ruimte tussen de Akkerstraat – Boudewijnstraat en de Voermansstraat, ten noordoosten van het centrum van Lommel. De concrete acties voor dit parkgebied zijn ondermeer de randvoorwaarden die opgesteld moeten worden voor een recreatief medegebruik en de eventuele overgangsmaatregelen voor de supprimatie van het huidig landbouwgebruik.

Gelet op de directe opwaardering van de interactie tussen mens, natuur en omgeving valt dit deelplan dan ook niet onder aspecten van een plan-MER.
Net zoals in deelplan 3, focust de milieutoets zich dan ook op het in kaart brengen van waardevol groenstructuren en/of habitat die bij ontwikkeling dienen beschermd en geïntegreerd te worden. Tevens wordt op basis van de natuurlijke en landschappelijk draagkracht van de site een afweging gemaakt naar de aard van de recreatieve activiteiten. Uitgangspunt is dat de gewenste recreatieve activiteiten niet enkel geen nadelige invloed mogen hebben op de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van de site zelf, maar ook geen nadelige invloed hebben ten aanzien van de directe (woon)omgeving.

Vanuit de milieutoets kan binnen het PRUP vervolgens niet enkel milderende maatregelen opgenomen worden, maar tevens randvoorwaarden ten aanzien van gewenste activiteiten (bv: uitsluiten van gemotoriseerde recreatie), alsook morfologische, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten ingeschreven worden.

10.2 Overzicht van uitgevoerde of in uitvoering zijnde m.e.r.'s binnen het kleinstedelijk gebied

Umicore Balen: omvorming monodeponie geneutraliseerd flotatieslib tot monodeponie residu zinkproductie
Dossiercode: PR0115
Initiatiefnemer: UMICORE
Studiebureau: LISEC vzw
Balen - Mol - Lommel - Overpelt

Ontwikkeling industrieterrein Balendijk Kristalpark fase 3 te Lommel en Balen
Dossiercode: PR0181
Initiatiefnemer: Balim NV
Studiebureau: ARCADIS Gedas nv Gent
Balen - Lommel

Umicore Balen: Productie-eenheid en stortplaatsen
Dossiercode: PR0062
Initiatiefnemer: Umicore
Studiebureau: pm
Balen - Lommel

Hervergunning van Farm Frites Belgium NV te Lommel
Dossiercode: PR0190
Initiatiefnemer: Farm Frites Belgium n.v.
Studiebureau: SGS Environmental Services N.V.
Lommel

Aanleg van een aardgasvervoerleiding Lommel-Ham (DN600)/ Ham-Tessenderlo (DN50)
Dossiercode: PR0209
Initiatiefnemer: FLUXYS NV
Studiebureau: SORESMA
Balen - Ham - Hechtel-Eksel - Lommel - Tessenderlo

Ford testbanen
Dossiercode: pm
Initiatiefnemer: Ford Werke AG
Studiebureau: Technum
Stedelijk Motorcrossterrein Heeserbergen
Dossiercode: CAH-396
Initiatiefnemer: Stedelijk Motorcrosscentrum
Studiebureau: Milieu en Veiligheid

Inrichting industriezone Balendijk Fase 2
Dossiercode: pm
Initiatiefnemer: Stad Lommel
Studiebureau: Libost / Lisec

Kwartszandwinning Russendorp Lommel
Dossiercode: H480
Initiatiefnemer: SCR Sibelco
Studiebureau: Lisec

Industrieel Vliegveld Lommel
Dossiercode: pm
Initiatiefnemer: Limair
Studiebureau: Lisec

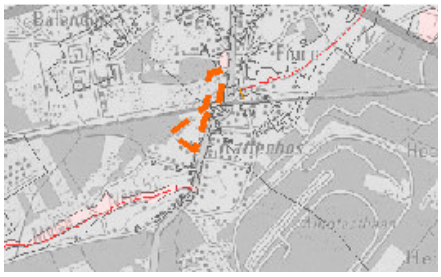
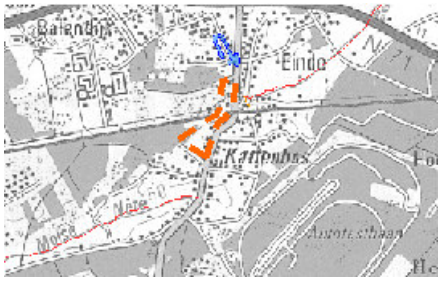
Zandwinning Russendorp Lommel
Dossiercode: CAM/246
Initiatiefnemer: SCR Sibelco
Studiebureau: Lisec

10.3 Watertoetskaarten voor de verschillende deelplannen

Voor de verschillende deelplannen werd **het watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. De uitvoering van deze watertoets gebeurde op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn op het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be).

Hieronder worden de verschillende watertoetskaarten en de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor de deelplannen weergegeven.

10.3.1 WATERTOETSKAARTEN DEELPLAN 2

	Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water Overstroombaar Vanuit waterloop Overstroombaar vanuit rivier	**Risicozones voor overstromingen** In het projectgebied is er geen waterloop gelegen. NOG: van Nature Overstroombare Gebieden De NOG zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Er is sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft. In het plangebied zijn geen NOG aanwezig.
	ROG	ROG: Recent Overstroomde Gebieden De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone. In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als ROG (blauw).
	Risicozones voor overstroming, 2006	Risicozone Op basis van de Hydrografische atlas (NOG, ROG en MOG) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risico-zones voor overstroming 2006 aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mag worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceels-niveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromings-kansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergun-ningsbeleid op te baseren. In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als risicogebied. De risicozone voor overstromingen 2006 worden lichtblauw ingekleurd.

- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig
- Out of range

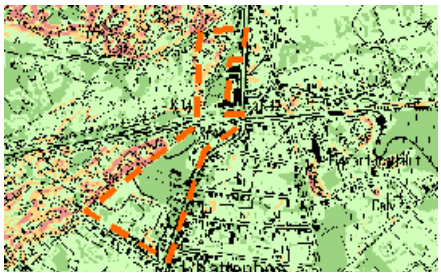
Erosiegevoelige gebieden

Het projectgebied is enkel in het uiterste noorden erosiegevoelig. Verder is het park-gebied ten westen van het projectgebied erosiegevoelig.

- Zeer gevoelig voor Grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwater-stroming (type 3)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is gelegen in matig gevoelig grondwater-stromingsgebied type 2. Ten noorden van het studiegebied bevindt zich een kleine zone dat gekenmerkt wordt door een zeer gevoelige grondwaterstroming (type 1).



- 0,5
- 0,5-5
- 5-10
- >10

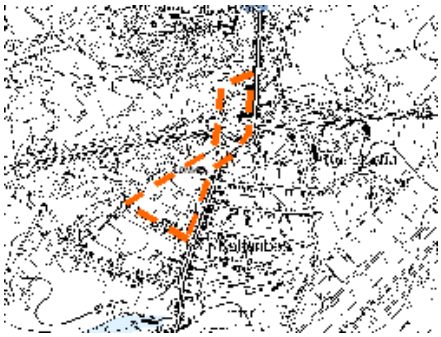
Hellingenkaart

Het centrale gedeelte van het projectgebied is een vrij vlak terrein (hellingsgraad tussen 0,5 %). Hier en daar wordt het gebied onder-broken door een zone met een licht helling (0,5 – 5 %). Ten noorden van de onderzoeks-locatie en aan de zuidwestelijke rand van het projectgebied treden hellingsgraden tot 10% en meer.

- Niet infiltratie-gevoelig
- Infiltratiegevoelig
- Geen informatie beschikbaar

Infiltratiegevoelige bodems

Het projectgebied is aangeduid als infiltratie-gevoelig gebied.



- Effectief overstro-mingsgevoelig
- Mogelijk overstro-mingsgevoelig
- Niet overstrominggs-gevoelig

Overstromingsgevoelige gebieden

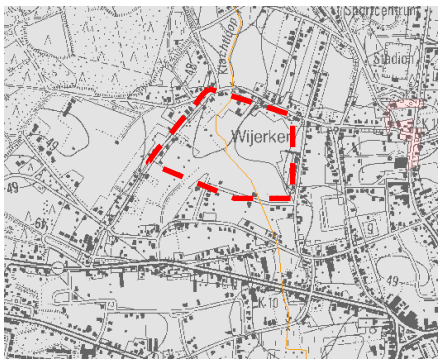
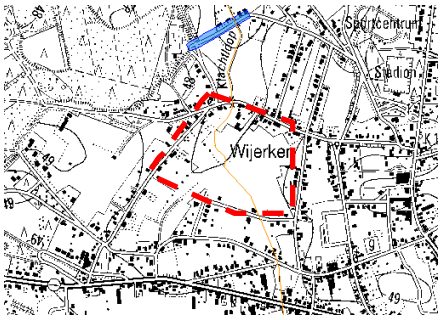
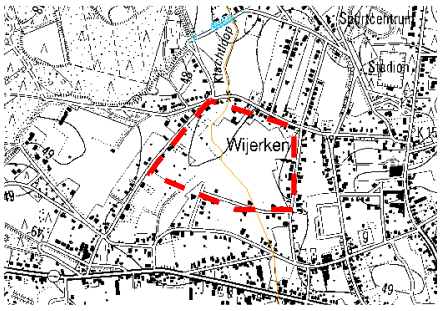
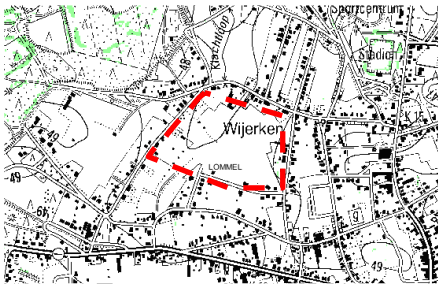
Het projectgebied is niet gelegen in effectief over-stromingsgevoelig gebied. De vallei van de Molse Nete ten zuiden van het projectgebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Ten noorden van de onderzoekslocatie situeert zich tevens een effectief overstromings-gevoelige zone.

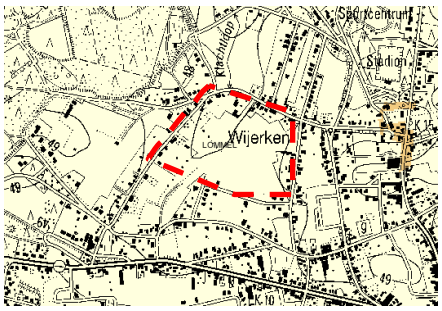
- Winterbedding

Winterbeddingskaart

Het projectgebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop.

10.3.2 WATERTOETSKAARTEN DEELPLAN 3

		Risicozones voor overstromingen Het projectgebied wordt van zuidoost naar noordwest doorsneden door een niet geklasseerde waterloop, de Klagloop.
	Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water Overstroombaar Vanuit waterloop Overstroombaar vanuit rivier	NOG: van Nature Overstroombare Gebieden De NOG zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Er is sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft. In het plangebied zijn geen NOG aanwezig.
	ROG	ROG: Recent Overstroomde Gebieden De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone. In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als ROG (blauw).
	Risicozones voor overstroming, 2006	Risicozone Op basis van de Hydrografische atlas (NOG, ROG en MOG) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risico-zones voor overstroming 2006 aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mag worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren. In het projectgebied zijn er geen zones inge-kleurd als risicogebied (lichtblauw).
		Erosiegevoelige gebieden
	Niet erosiegevoelig Erosiegevoelig Out of range	Het projectgebied is niet gelegen in erosie-gevoelig gebied. Ten noordoosten (omgeving van het stadion) en ten noordwesten (groen-gebied) situeren zich zones echter wel erosiegevoelige locaties.



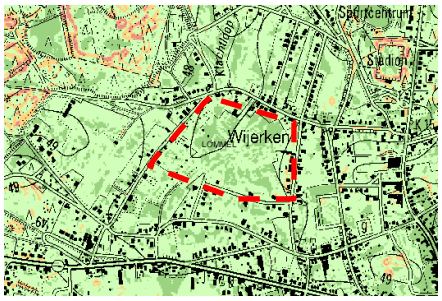
Zeer gevoelig voor Grondwaterstroming (type 1)

Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

Weinig gevoelig voor grondwater-stroming (type 3)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is gelegen in matig gevoelig grondwaterstromingsgebied type 2. Ten oosten van het studiegebied bevindt zich een kleine zone dat gekenmerkt wordt door een zeer gevoelige grondwaterstroming (type 1).



0,5

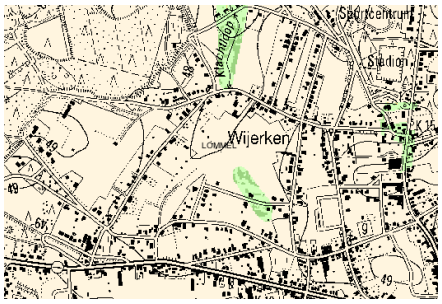
0,5-5

5-10

>10

Hellingenkaart

Het projectgebied is een vrij vlak terrein met een hellingsgraad die varieert tussen < 0,5 % en 5%. Ten noordwesten en ten noordoostenen van de onderzoekslocatie treden hellingsgraden tot 10% en meer.



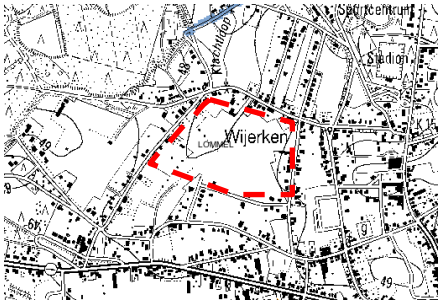
Niet infiltratie-gevoelig

Infiltratiegevoelig

Geen informatie beschikbaar

Infiltratiegevoelige bodems

Het projectgebied is grotendeels aangeduid als infiltratiegevoelig gebied. Enkel ten zuiden van het onderzoeksgebied ligt een niet-infiltratie-gevoelige zone.



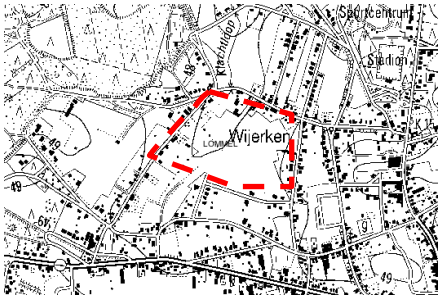
Effectief overstro-mingsgevoelig

Mogelijk overstro-mingsgevoelig

Niet overstrominsgs-gevoelig

Overstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Ten noorden van de onderzoekslocatie, meer bepaald een groot deel van de Rijtenstraat, situeert zich een effectief overstromingsgevoelige zone.

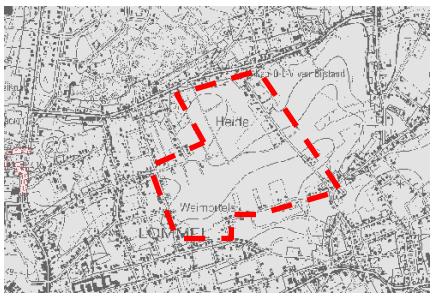


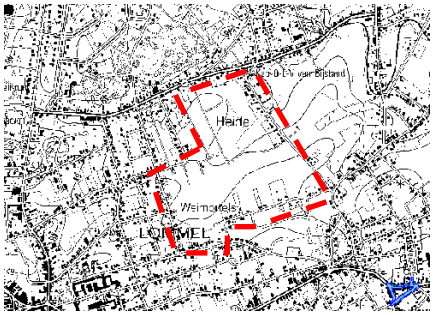
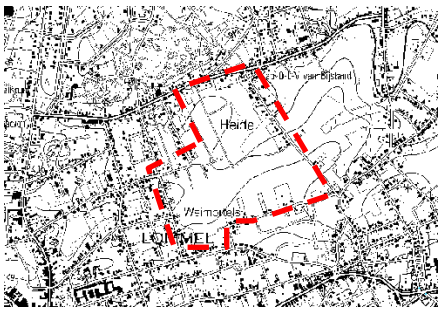
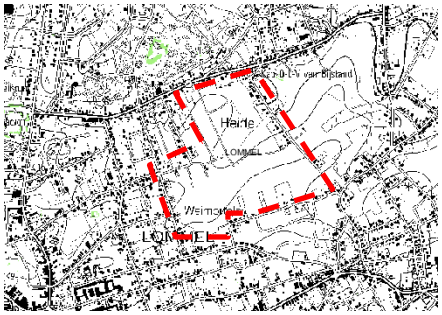
Winterbedding

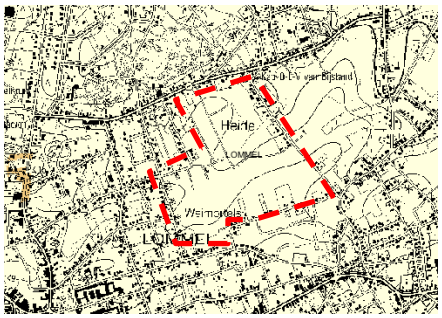
Winterbeddingskaart

Het projectgebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop.

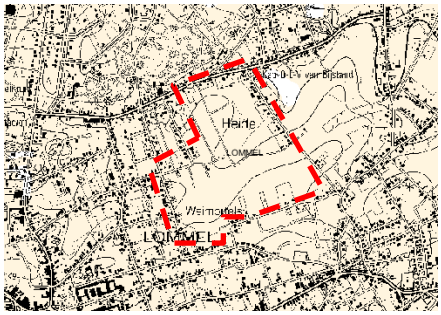
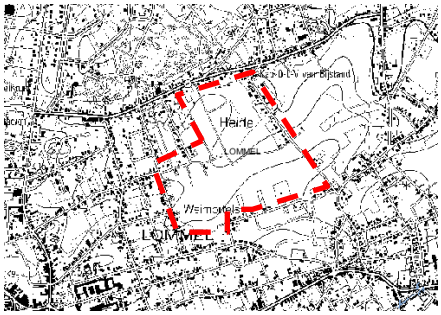
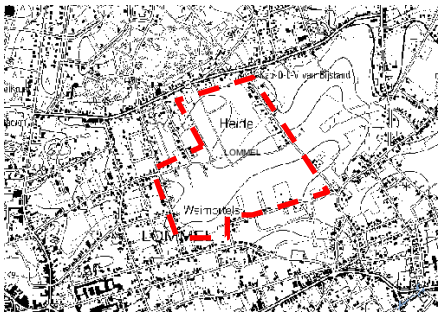
10.3.3 WATERTOETSKAARTEN DEELPLAN 4

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
Overstroombaar Vanuit waterloop
Overstroombaar vanuit rivier</td>
<td><u>Risicozones voor overstromingen</u>
In het projectgebied is er geen waterloop gelegen.

<u>NOG</u>: van Nature Overstroombare Gebieden
De NOG zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Er is sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.
In het plangebied zijn geen NOG aanwezig.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>ROG</td>
<td><u>ROG</u>: Recent Overstroomde Gebieden
De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.
In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als ROG (blauw).</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Risicozones voor overstroming, 2006</td>
<td><u>Risicozone</u>
Op basis van de Hydrografische atlas (NOG, ROG en MOG) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risico-zones voor overstroming 2006 aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mag worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.
In het projectgebied zijn er geen zones inge-kleurd als risicogebied (lichtblauw).</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Niet erosiegevoelig
Erosiegevoelig
Out of range</td>
<td><u>Erosiegevoelige gebieden</u>

Het projectgebied is niet gelegen in erosie-gevoelig gebied. Ten noordwesten (groen-gebied) van de onderzoekslocatie situeert zich echter wel een erosiegevoelige zone.</td>
</tr>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Zeer gevoelig voor Grondwaterstroming (type 1)
Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
Weinig gevoelig voor grondwater-stroming (type 3)</td>
<td><u>Grondwaterstromingsgevoelige gebieden</u>

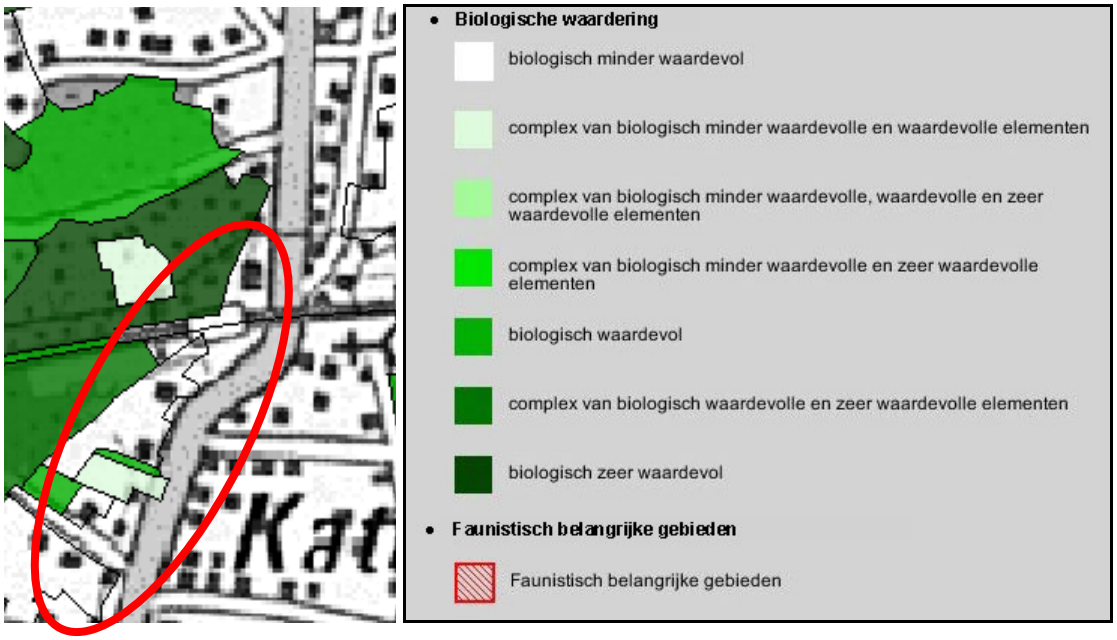
Het projectgebied is gelegen in matig gevoelig grondwaterstromingsgebied type 2.</td>
</tr>
</table>

	0,5 0,5-5 5-10 >10	**Hellingenkaart** Het projectgebied is een vrij vlak terrein met een hellingsgraad die varieert tussen < 0,5 % en 5%.
	Niet infiltratie-gevoelig Infiltratiegevoelig Geen informatie beschikbaar	**Infiltratiegevoelige bodems** Het projectgebied is grotendeels aangeduid als infiltratiegevoelig gebied.
	Effectief overstro-mingsgevoelig Mogelijk overstro-mingsgevoelig Niet overstromings-Gevoelig	**Overstromingsgevoelige gebieden** Het projectgebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
	Winterbedding	**Winterbeddingskaart** Het projectgebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop.

10.4 Andere relevante kaarten voor de verschillende deelplannen

10.4.1 DEELPLAN 2: ZUIDELIJKE STEDELIJKE POOL STATIONSOMGEVING

10.4.1.1 Biologische waarderingskaart



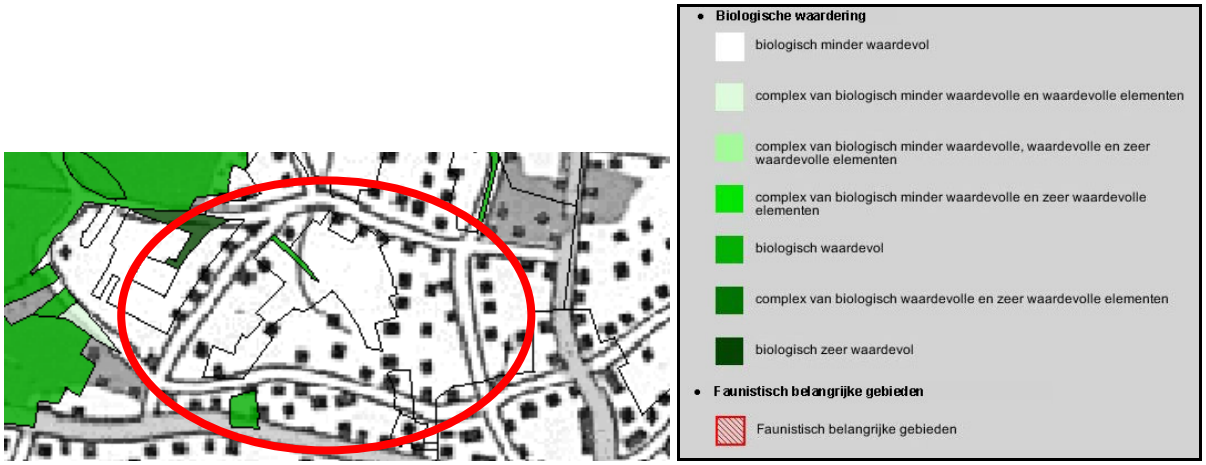
10.4.1.2 Gebieden van het VEN en IVON

10.4.1.3 Natura 2000: Vogel- en habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

10.4.2 DEELPLAN 3: WOONRESERVEGEBIED WIJERKEN

10.4.2.1 Biologische waarderingskaart

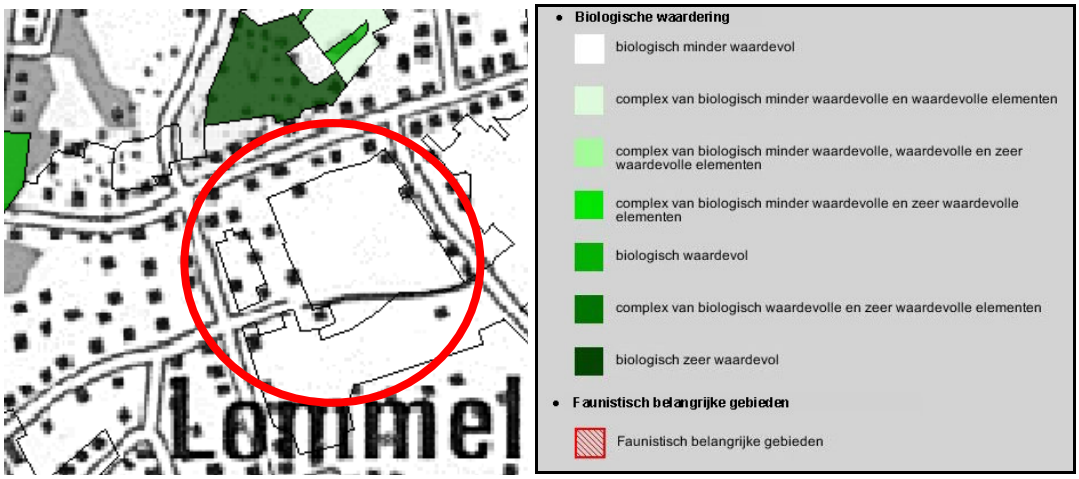


10.4.2.2 Gebieden van het VEN en IVON

10.4.2.3 Natura 2000: Vogel- en habitatrichtlijngebied en IVON

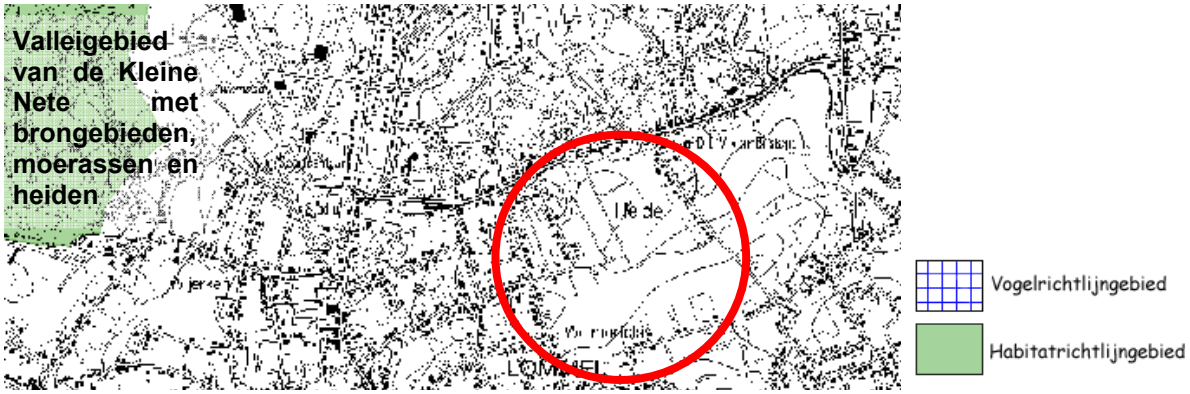
10.4.3 DEELPLAN 4: NOORDELIJK RANDSTEDELIJK GROENGEBIED

10.4.3.1 Biologische waarderingskaart

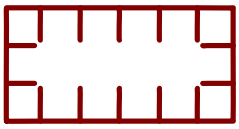


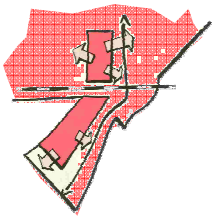
10.4.3.2 Gebieden van het VEN en IVON

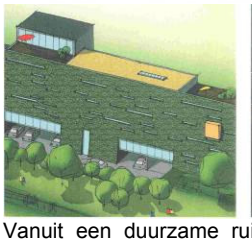
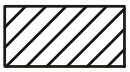
10.4.3.3 Natura 2000: Vogel- en habitatrichtlijngebied

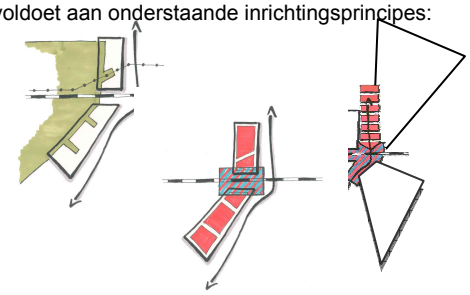


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lommel		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lommel 
Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.	vastleggen van de afbakeningslijn	De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Lommel.
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.	afbakeningslijn wijzigt voorschriften vigerende plannen niet	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.
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.	in relatie met ruimtelijke structuurplannen	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.

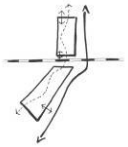
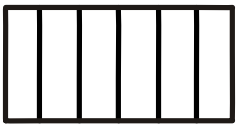
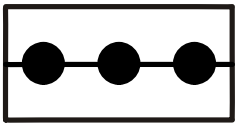
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
		Artikel 2.1: Stedelijk woongebied **SW** Gebiedscategorie: wonen
De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, - hobbylandbouw, - openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, … - handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, … - horeca (hotel , restaurant, café) - bedrijven, kantoren en diensten. - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, trein- en - busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, … - socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, … - recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, …	zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies	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 verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen), alsook hun inpasbaarheid in de ruimtelijke context van de stedelijke pool “Stationsomgeving”  De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. Andere beoordelingscriteria zijn: - zorgvuldig ruimtegebruik; - ruimtelijke inpassing in de omgeving;	verenigbaarheid met de omgeving	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

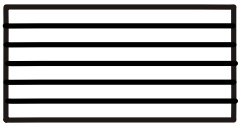
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; - de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).		
Specifiek voor dit deelplan "Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving" is de spoorlijn en de stationsomgeving met de onzekerheid omtrent de toekomstige ontwikkeling van de Ijzeren Rijn. Bij de toekomstige ontwikkeling van het deelplan moet in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden met de mogelijke komst van een tweede spoorlijn. Dit kan bvb. onder de vorm van een lineair park/plein langs weerszijden van de spoorlijn en de bouw van "geluidswalwoningen". *Vb. geluidswalwoning Jo Crepain vooraanzicht en dwarsdoorsnede*  Vanuit een duurzame ruimtelijke planning is het wenselijk dat er voldoende ruimte voorzien wordt opdat flankerende maatregelen uitgevoerd kunnen worden wanneer de Ijzeren Rijn opnieuw in werking gesteld wordt. In de zone ten noorden van het spoor wordt het gebied voor openbaar domein voldoende ruim genomen. In de zone ten zuiden van het spoor wordt een brede bufferzone aangeduid waarbinnen voldoende aandacht besteed moet worden aan extra flankerende maatregelen genomen ter beperking van geluids- en trillingshinder om de woonkwaliteit te verzekeren.	Verzekeren woonkwaliteit met buffer voor flankerende maatregelen tegen geluids- en trillingshinder van spoorweg	Om de woonkwaliteit te kunnen verzekeren worden in de op het grafisch plan in overdruk aangeduide  bufferzone voldoende flankerende maatregelen genomen tegen geluids- en trillingshinder van de spoorweg.
De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. Het is wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. Daarom wordt bij de opmaak van een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, buffering …	opmaak van een inrichtingsstudie	Bij vergunningsaanvragen voor de ontwikkeling van (een deel van) het gebied met een oppervlakte van een 0,5 ha of meer wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie 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

Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag waarbinnen aangetoond wordt dat de ontwikkeling voldoet aan onderstaande inrichtingsprincipes:  Indien een Masterplan bestaat voor de stationsomgeving, dan kan deze uiteraard wordt gehanteerd als (basis voor de) inrichtingsstudie.		een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Het decreet grond- en pandenbeleid (DGPD) is van toepassing.	grond- en pandenbeleid	
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 sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder: 1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd; 2° Vlaamse besturen: a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen; b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten; c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen; d) de Vlaamse verenigingen van provincies	sociaal woonaanbod	**<u>Sociaal woonaanbod:</u>** 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 woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, 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; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal

Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn; f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen; g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten; 3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen; b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes: 1) een administratief toezicht; 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen; 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat		woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

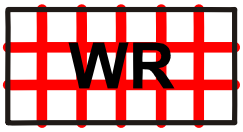
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.		
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. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. 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 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.	bescheiden woonaanbod	**<u>Bescheiden woonaanbod:</u>** 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 woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, 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; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan: a. voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; b. voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

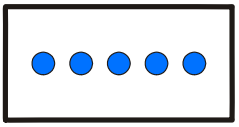
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Om de ontsluiting van de stedelijke woongebieden te vrijwaren en tevens enige flexibiliteit in te bouwen, worden zoekzones voor ontsluiting vastgelegd onder de vorm van tijdelijke reservatiestroken. De interne ontsluiting van het woongebied wordt gericht naar de N746 Stationsstraat-Kattenbos. In het noorden gebeurt dit via de Kliniekstraat. In het zuidelijk deel is er één ontsluiting naar de Kattenbos. Omwille van de ligging van de basisschool langsheen de Haardstraat is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gericht op deze (vrijwillige éénrichtings)weg niet wenselijk. Bijkomend gemotoriseerd verkeer op de Haardstraat wordt t.g.v. de ontwikkeling van dit gebied wordt niet toegelaten. Een tweede ontsluiting op de Kattenbos werd negatief geadviseerd door MOW.  Om doorgaand verkeer in de nieuwe woonwijk te vermijden wordt de ontsluitingsstructuur zodanig opgevat dat een doorsteek van noord naar zuid (tot aan het station) voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk wordt. Zachte noord-zuid gerichte vervoersassen doorkruisen beide woonwijken en zorgen voor een vlotte en veilige verbinding van de woonwijken en hun ruimere omgeving (bvb. oude ziekenhuissite) met het station.	aanduiding zoekzone lokale ontsluitingen	**Artikel 2.2: Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg** (in overdruk)  Gebiedscategorie: wonen De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg. Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.
Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de lokale ontsluitingsweg wordt de resterende gronden binnen de parameter bestemd als stedelijk woongebied. Hierdoor wordt een stedelijke homogeniteit met de omgeving gewaarborgd.	onderliggende bestemming i.f.v. stedelijk woongebied	Voor de niet ingenomen delen is de onderliggende bestemming, zijnde stedelijk woongebied, van toepassing. Deze bestemming kan pas in voege treden na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een lokale ontsluitingsweg.
Het deelplan wordt van west naar oost doorkruist door een hoogspanningsleiding.	bestaande hoogspannings-leiding	**Artikel 2.3: Bestaande hoogspanningsleiding** (symbolische aanduiding)  Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Dit symbool duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningslijn. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen

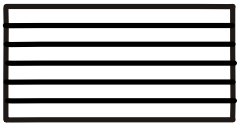
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In de nabijheid van hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsvoorschriften. We verwijzen hiervoor naar de voorschriften en randvoorwaarden van de hoogspanningsnetbeheerder Elia.		en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen, zijn vergunbaar. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en aanhorigheden niet in gedrang worden gebracht.
In het rapport “Tijdreeks en GIS-model om de blootstelling van de bevolking aan het 50Hz magnetisch veld gegenereerd door bovengrondse hoogspanninglijnen in Vlaanderen in kaart brengen.” (Een studie uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij, MIRA), is een tabel opgenomen met de 0.4 µT grensafstanden voor verschillende werkingscapacteiten van de verschillende lijntypes. Voor de hoogspanningsleiding die het deelplan dwarst bedraagt deze grensafstand: 30m. Deze zone kan ingericht worden als groene zone, hierdoor wordt de stralingshinder beperkt en kunnen de hoogspanningsmasten op een geschikte manier geïntegreerd worden in de woonzone.	het uitsluiten van de woonfunctie binnen de overdruk	**Artikel 2.4: Zone met beperkte bouwmogelijkheden** (in overdruk)  Gebiedscategorie: wonen De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing met uitzondering van volgende bestemmingen: - Wonen en dus ook de nevenbestemmingen die verplicht geïntegreerd dienen te zijn binnen de woonfuncties; - Scholen; - Kinderopvang.
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 tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhouds-platformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhoudsen veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infra-structuren voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations. Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover	spoorinfrastructuur	**Artikel 2.5: Zone voor spoorinfrastructuur** Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Dit gebied is bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De delen van deze zone die niet benut worden in functie van effectieve spoorweginfrastructuur, worden ingericht conform de voorschriften van artikel 2.1 Stedelijk Woongebied en vormen er één samenhangend ruimtelijk geheel mee.

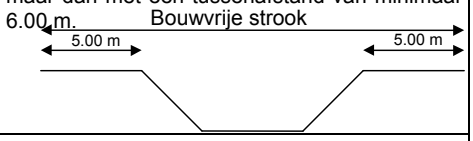
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Zuidelijke stedelijke pool stationsomgeving		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. 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. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: *http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek*. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.		
De interne ontsluiting van het woongebied wordt gericht naar de N746 Stationsstraat-Kattenbos. Er is één ontsluiting naar de Kattenbos. Omwille van de ligging van de basisschool langsheen de Haardstraat is een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gericht op deze (vrijwillige éénrichtings)weg niet wenselijk. Bijkomend gemotoriseerd verkeer op de Haardstraat wordt t.g.v. de ontwikkeling van dit gebied wordt niet toegelaten. Een tweede ontsluiting op de Kattenbos werd negatief geadviseerd door MOW.[19] Zachte noord-zuid gerichte vervoersassen doorkruisen de noordelijke en zuidelijke woonwijk en zorgen voor een vlotte en veilige verbinding van de woonwijken en hun ruimere omgeving (bvb. oude ziekenhuissite) met het station. Op het grafisch plan is de ligging van de toegang van deze zachte assen tot het zuidelijke binnengebied aangeduid.	Toegang zachte vervoersas	**Artikel 2.6: Toegang voor zacht verkeer** (indicatieve aanduiding Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een toegang voor zacht verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.

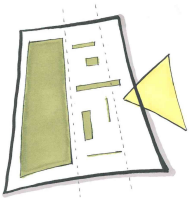
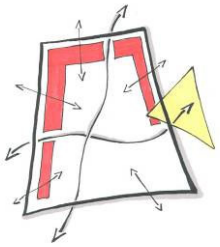
[19] Gecombineerd advies BMV Limburg en AWV Limburg (11/12/2007) n.av. de plenaire vergadering van voorliggend PRUP op 11/12/2007.

Verordenend grafisch plan – deelplan 3: Woonreservegebied Wijerken		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Artikel 3.1: Reservegebied voor stedelijk wonen  Gebiedscategorie: wonen
In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied B11 aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn.	Aanduiding als reservegebied voor stedelijk wonen	Het gebied is bestemd voor woningbouw, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.
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.	Landbouw toegelaten tot realisatie als woongebied	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 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.	Ontwikkeling gekoppeld aan opmaak van een gemeentelijk RUP	Een stedenbouwkundige vergunning in kader van de ontwikkeling van reservatiezone voor stedelijk wonen, kan slechts vergund worden na goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van gans het deelplan 'Reservegebied voor stedelijk wonen, vastlegt. Het gemeentelijk RUP kan slechts goedgekeurd worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Lommel conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.
Omwille van de geleidelijke overgang naar de open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst.	Min. en max. woondichtheden vastleggen	Een randstedelijkwoondichtheid van minimaal 15 en maximaal 20 woningen per ha. Is van toepassing.
De bestaande bomenrijen blijven 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 bij de uiteindelijke ontwikkeling als woongebied, bvb. door het koppelen van een centrale speel- en ontmoetingsplaats in de wijk of door de ontsluitingsas langs de bomenrijen te leggen.	Behoud KLE's	De bestaande kleine landschapselementen (KLE's) worden maximaal behouden en landschappelijk ingepast in de nieuwe woonwijk.
Tot de ontwikkeling als woongebied kunnen de huidige landbouwactiviteiten blijven voortbestaan.	Overgangsbepalingen	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.
	Toegelaten activiteiten	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat

Verordenend grafisch plan – deelplan 3: Woonreservegebied Wijerken		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de in dit PRUP aangereikte ruimtelijke principes; - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. Op het gehele gebied is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 9 augustus 2010. In uitvoering van artikel 63 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Provincie Limburg 2. Limgrond.be 3.Stad Lommel 4. A.G.B. Lommel 5. Landwaarts 6. Kempisch Tehuis
De toekomstige ontwikkeling van het terrein als woongebied mag niet gehypothekeerd worden: niet door het huidige gebruik als landbouwgebied en niet door het verdwijnen van ontsluitingsmogelijkheden door het volledig bebouwen van de omliggende straten.	Voldoende ontsluitingsmogelijk-heden voorzien Niet ingenomen delen bestemmen i.f.v. reservegebied voor stedelijk wonen	**Artikel 3.2: Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg** (in overdruk) Gebiedscategorie: wonen De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg. Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar. Voor de niet ingenomen delen is artikel 3.1. reservegebied voor stedelijk wonen van toepassing.
De Klagloop doorkruist het deelplan.	Indicatieve aanduiding waterlopen.	**Artikel 3.3.: Tracé voor waterloop** (indicatieve aanduiding)  Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de waterloop aangeduid. Dit symbool duidt het tracé aan van een

Verordenend grafisch plan – deelplan 3: Woonreservegebied Wijerken		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		bestaande waterloop. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief. De as van de waterloop ligt op maximum 5 meter van het aangeduide tracé. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.
Langs weerszijden van de Klagloop wordt een bouwvrije zone aangeduid in functie van beheers- en ruimingswerken.	Aanduiden van bouwvrije zone langs weerszijden waterloop	**Artikel 3.4 Bouwvrije zone** (in overdruk)  Gebiedscategorie: wonen Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop. In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem conform het decreet van Intergaal Waterbeleid. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten. Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten. De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen. 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: fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht, tevens dienen desbetreffend verhardingen minstens op 2.00 m van de kruin van de waterloop te liggen; in de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines; afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop bevinden zich op minstens 1.00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop; de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen; groenstructuren ter bevordering van

Verordenend grafisch plan – deelplan 3: Woonreservegebied Wijerken		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		landschappelijke inpassing beekvallei, deze dienen minstens op 1.50 m van de kruin van de waterloop aangeplant te worden; aanplanting van loofbomen langs de waterloop gebeurt ofwel 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 6.00 m. 
De tuinen en woningen volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied worden bestemd als woongebied. Op die manier wordt vermeden dat er enkele “snippers” woonuitbreidingsgebied blijven liggen tussen woongebied en woonreservegebied. De voorschriften van de (delen van de) verkavelingen binnen deze zone “Stedelijk Woongebied” blijven van kracht.	Bestaande tuinen en woningen gelegen in woonuitbreidingsgebied, tussen woongebied en woonreservegebied bestemmen als woongebied	**Artikel 3.5: Stedelijk woongebied** **SW** Gebiedscategorie: wonen Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten en tuinen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingsvorm en afstandsregels betreft; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Verordenend grafisch plan - deelplan 4: Noordelijk randstedelijk groengebied		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Artikel 4.1: Randstedelijk groengebied Gebiedscategorie: Overig groen
Het randstedelijk groengebied wordt ontwikkeld als een zacht recreatiegebied in een sterke landschappelijke en natuurlijke omgeving. De recreatieve hoofdrol van het randstedelijk groengebied (wandelen, fietsen, joggen, picknicken, …) wordt ingepast met aandacht voor de natuurlijke en landschappelijke waarden.  Hobbylandbouw is een ondergeschikte nevenfunctie. Ook deze activiteit wordt landschappelijk zoveel mogelijk ingepast door het streven naar een uniform gebruik van materialen.	Gebied bestemmen als randstedelijk groengebied met zacht recreatief medegebruik en hobbylandbouw	Het gebied is bestemd voor natuurbehoud en landschapszorg. Binnen dit groengebied zijn hobbylandbouw, laag dynamisch recreatief medegebruik, lokale dagrecreatie en waterbeheersing nevengeschikte functies.
De landschappelijke waarde van het groengebied wordt verder versterkt door het behoud en de verdere uitbreiding van kleine landschapselementen (KLE's).	Behoud en versterken KLE's	In het randstedelijk groengebied worden de bestaande kleine landschapselementen (KLE's) maximaal behouden en verder versterkt.
In deze zone zijn handelingen en werken gericht op het behoud en het verhogen van de natuurlijke en landschappelijke waarden, het recreatief medegebruik en hobbylandbouw toelaatbaar. Een netwerk van fiets- en wandelpaden moet de toegankelijkheid van de randstedelijk groengebied verzekeren.  Om de beeldkwaliteit van de groenpool te vergroten moet omliggende bebouwing (en tuinen) zo goed mogelijk ingepast worden in de groenpool.	Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten	De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen, zijn vergunbaar: • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap; • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen gericht of natruureducatie, laag dynamisch recreatief medegebruik, en lokale dagrecreatie. Hierbij dient het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving. • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het randstedelijk groengebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen); • het aanbrengen van kleinschalige

Verordenend grafisch plan - deelplan 4: Noordelijk randstedelijk groengebied		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		infrastructuur met uitzondering van gebouwen in functie van hobbylandbouw (omheiningen, beregeningsinstallatie, …); • werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer; • de afbraak van bouwwerken of constructies; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuur- en landschapswaarden en de potenties voor natuur- en landschapsontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt. Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande vergunde woning dienen aanplantingen in het deelplan te gebeuren met streekeigen soorten.
De tuinen en woningen volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied worden bestemd als woongebied. Op die manier wordt vermeden dat er enkele “snippers” agrarisch gebied blijven liggen tussen woongebied en Randstedelijk groengebied. De voorschriften van de (delen van de) verkavelingen binnen deze zone “Stedelijk Woongebied” blijven van kracht.	Bestaande tuinen en woningen gelegen in agrarisch gebied, tussen woongebied en randstelijke groengebied bestemmen als woongebied	**Artikel 4.2. : Stedelijk woongebied** **SW** Gebiedscategorie: wonen Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten en tuinen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - Integraal planproces met het randstedelijk groengebied - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingsvorm en afstandsregels betreft; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Verordenend grafisch plan - deelplan 4: Noordelijk randstedelijk groengebied		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Om functionele relaties te leggen tussen het randstedelijk groengebied en de omliggende woongebied worden op verschillende plaatsen toegangen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. Het randstedelijk groengebied en het interne netwerk van fiets- en wandelpaden moeten vanuit het omliggende woongebied goed bereikbaar zijn voor de zachte weggebruiker. Voldoende toegangen moeten gerealiseerd worden.	Voldoende toegangspoorten voorzien	**Artikel 4.3: Toegang voor zacht verkeer** (symbolische aanduiding) Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur De aanduiding geeft indicatief en niet limitatief de mogelijke lokale ontsluiting van het randstedelijk groengebied aan.