

**RUP
Centrumontwikkeling**

Hoeselt

Toelichtingsnota



Gemeente Hoeselt
Dorpsstraat 17
3730 Hoeselt
www.hoeselt.be


OPDRACHTGEVER

Gemeente Hoeselt
Dorpsstraat 17
3730 Hoeselt

Kristof Gaens
T.: 089/51.03.45
kristof.gaens@hoeselt.be


OPDRACHTHOUDER

ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
2600 Berchem

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB


In samenwerking met

Urbis et Terra
Begijnenstraat 2
3290 Diest
info@urbis-et-terra.be
www.urbis-et-terra.be
IBAN BE 96 0015 0759 3905
BIC GEBABEBB

Contactpersoon

Johan Geurts

Telefoon

+32 3 328 06 25

E-mail

johan.geurts@arcadisbelgium.be

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A01	05/02/2014	Discussienota		
A02	02/09/2014	Wijziging – na overleg met gemeente		
A07	22/03/2017	Wijziging – na overleg met gemeente		
B01	18/04/2017	Voorontwerp plenaire vergadering		
B02	07/06/2017	Ontwerp voorlopige vaststelling		
C02	23/10/2017	Ontwerp definitieve vaststelling		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
RP	Ruimtelijk planner	Lowie Steenwegen		23/10/2017
RP	Ontwerper	Tessa Casiers		23/10/2017
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
RP		Johan Geurts		19/10/2017
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimtelijke Ordering & Patrimonium	Diensthoofd Architect Stedenbouwkundige	Kristof Gaens		10/11/2017

INHOUD

<u>TOELICHTINGSNOTA</u>	9
<u>1 INLEIDING</u>	10
1.1 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HOESELT	10
1.1.1 DEELGEBIED 1: ZORGCAMPUS GANSTERENSTRAAT	10
1.1.2 DEELGEBIED 2: WOONGEBIED BERGSTRAAT - CATSBEEKSTRAAT	10
1.1.3 DEELGEBIED 3: PARK MOTHEUVEL	11
1.1.4 DEELGEBIED 4: LANDBOUWGEBIED "OMGEVING TWEE KRUISEN"	11
1.1.5 DEELGEBIED 5: BEGRAAFPLAATS HOFLAAN	11
1.2 RUIMTELIJKE SITUERING VAN DE DEELGEBIEDEN	12
1.3 IN OVEREENSTEMMING MET HET RSV EN RSPL	13
1.3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	13
1.3.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL)	14
<u>2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND</u>	15
<u>3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</u>	22
3.1 DEELGEBIED 1: ZORGCAMPUS GANSTERENSTRAAT	22
3.2 DEELGEBIED 2: WOONGEBIED BERGSTRAAT – CATSBEEKSTRAAT	25
3.3 DEELGEBIED 3: MOTTEPARK	29
3.4 DEELGEBIED 4: LANDBOUWGEBIED "OMGEVING TWEE KRUISEN"	33
3.5 DEELGEBIED 5: BEGRAAFPLAATS HOFLAAN	37
<u>4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	41
4.1 DEELGEBIED 1: ZORGCAMPUS GANSTERENSTRAAT	41
4.1.1 BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	41
4.1.2 VISIE	48
4.1.3 DOELSTELLINGEN	48
4.1.4 CONCEPTEN	48
4.1.5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	50
4.2 DEELGEBIED 2: WOONGEBIED BERGSTRAAT - CATSBEEKSTRAAT	52
4.2.1 BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	52
4.2.2 VISIE	53
4.2.3 DOELSTELLINGEN	54
4.2.4 CONCEPTEN	55
4.2.5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	57
4.3 DEELGEBIED 3: MOTTEPARK	58
4.3.1 BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	58
4.3.2 VISIE	59
4.3.3 DOELSTELLINGEN	59
4.3.4 CONCEPTEN	59
4.3.5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	60

4.4 DEELGEBIED 4: LANDBOUWGEBIED 'OMGEVING TWEE KRUISEN'	61
4.4.1 BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	61
4.4.2 VISIE	62
4.4.3 DOELSTELLINGEN	62
4.4.4 CONCEPTEN	62
4.4.5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	63
4.5 DEELGEBIED 5: BEGRAAFPLAATS HOFLAAN	64
4.5.1 BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	64
4.5.2 VISIE	64
4.5.3 DOELSTELLINGEN	64
4.5.4 CONCEPTEN	65
4.5.5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	66
5 BELANGRIJKE PLANOLOGISCHE AANDACHTSPUNTEN	67
<hr/>	
5.1 WATERTOETS	67
5.2 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	71
5.3 M.E.R. PLICHT	73
5.3.1 PLAN MER SCREENING	73
5.3.2 VORM EN PROCEDURE	74
5.3.3 INHOUD SCREENINGSNOTA	75
5.4 ONTWERP GRAFISCH PLAN VAN DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN	80
5.5 RUIMTEBALANS	83
5.6 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN VAN HET GEWESTPLAN	84
5.7 REGISTER VAN PERCELEN MET EEN BESTEMMINGSWIJZIGING DAT AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADE OF PLANBATEN	85
5.8 VERANTWOORDING VOOR HET ONTEIGENINGSPLAN	89
5.8.1 VERANTWOORDING VOOR HET ALGEMEEN NUT	90
5.8.2 VERANTWOORDING VAN DE HOOGDRINGENDHEID	93

FIGUREN

Figuur 1: Ruimtelijke situering van de deelgebieden.....	12
Figuur 2: Bestaande ruimtelijke toestand deelgebied Zorgcampus Gansterenstraat	22
Figuur 3: Biologische waardering in deelgebied Zorgfuncties Gansterenstraat.....	24
Figuur 4: Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied Zorgfuncties Gansterenstraat	24
Figuur 5: Parkeerterrein en voetbalveld (zicht vanuit Bergstraat naar voetbalterrein	25
Figuur 6: Gebouw tafeltennisclub (zicht vanuit Catsbeekstraat)	25
Figuur 7: Weiland met niet verharde weg en Bergstraat.....	27
Figuur 8: Biologische waardering in deelgebied Bergstraat – Catsbeekstraat.....	27
Figuur 9: Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied Bergstraat - Catsbeekstraat.....	28
Figuur 10: Zicht vanuit de Dr. Willem Meersstraat	29
Figuur 11: Zuidelijk deel binnengebied.....	29
Figuur 12: Biologische waardering Mottepark	31
Figuur 13: Omgeving van de motte op het einde van de 18de eeuw.....	32
Figuur 14: Bestaande ruimtelijke structuur Mottepark.....	32
Figuur 15: Stijn Streuvelslaan ter hoogte van het deelgebied.....	33
Figuur 16: Zicht op het deelgebied vanuit de Anjelierenlaan	33
Figuur 17: Zicht op het deelgebied vanuit de Hoolingenstraat (noorden)	35
Figuur 18: Biologische waardering in het landbouwgebied ‘Omgeving Twee Kruisen’	35
Figuur 19: Bestaande ruimtelijke structuur landbouwgebied ‘Omgeving Twee Kruisen’	36
Figuur 20: Oudste deel van de begraafplaats	37
Figuur 21: Biologische waardering omgeving begraafplaats	39
Figuur 22: Bestaande ruimtelijke structuur begraafplaats	40
Figuur 23: Aandeel senioren in de gemeente Hoeselt	42
Figuur 24: Senioren naar leeftijdscategorie.....	43
Figuur 25: Prognose toename 65+	43
Figuur 26: Prognose toename 80+	43
Figuur 27: Behoefte aan mantelzorg en thuiszorg	44
Figuur 28: Dossiers residentiële zorg	45
Figuur 29: Seniorenvoorzieningen in Hoeselt (2017)	46
Figuur 30: Gewenste ruimtelijke structuur zorgcampus Gansterenstraat	50
Figuur 31: Mogelijke inrichting zorgcampus Gansterenstraat	51
Figuur 32: Gewenste ruimtelijke structuur woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat	57
Figuur 33: Gewenste ruimtelijke structuur Mottepark.....	60
Figuur 34: Gewenste ruimtelijke structuur landbouwgebied Omgeving Twee Kruisen	63
Figuur 35: Referentiebeelden gewenste ruimtelijke structuur parkbegravingplaats	66
Figuur 36: Analyse watertoets	68
Figuur 37: Overstromingsgevoelige gebieden 2014.....	69
Figuur 38: Goedkeuring Ontheffing Plan MER.....	78
Figuur 39: Grafisch plan deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat	80

Figuur 40: Grafisch plan deelgebied 2: Woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat.....	80
Figuur 41: Grafisch plan deelgebied 3: Mottepark	81
Figuur 42: Grafisch plan deelgebied 4: Landbouwgebied 'Omgeving Twee Kruisen'	81
Figuur 43: Grafisch plan deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan.....	82
Figuur 44: Planbaten en -schaderegister (grafische weergave).....	88
Figuur 45: Concept onteigeningsplan deelgebied 1	91
Figuur 46: Concept onteigeningsplan deelgebied 2	91
Figuur 47: Concept onteigeningsplan deelgebied 3	92

TABELLEN

Tabel 1: Confrontatie behoefte en aanbod	47
Tabel 2: Ruimtebalans	83
Tabel 3: Register mogelijke planschade	87

KAARTEN

Kaart 1: Gewestplan en BPA's	17
Kaart 2: Buurtwegen	17
Kaart 3: Beschermd erfgoed, bouwkundig erfgoed, landschapsatlas	21
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat	23
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 2: Woongebied Bergstraat – Catsbeekstraat	26
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 3: Mottepark	30
Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 4: Landbouwgebied “Omgeving Twee Kruisen”	34
Kaart 8: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan	38

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Hoeselt

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Hoeselt is gedetailleerd bestudeerd en vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2005). Het structuurplan (GRS) kiest onder meer voor kernversterking met een concentratie van lokaal verzorgende functies.¹ *“De bijkomende woningbehoefte wordt in dit hoofddorp opgevangen door het ontwikkelen van binnengebieden en op termijn het bijkomend aansnijden van woninguitbreidingsgebieden.”*² Dit leidt onder meer tot de ontwikkeling van een sportpark, het creëren van bijkomende ruimte voor zorgfuncties en het behoud van agrarisch gebied. Deze beleidskeuzes leiden tot het wijzigen van de bestemming van vijf deelgebieden.

1.1.1 Deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat

Het binnengebied gevormd door de Gansterenstraat (Z), Oude Nederbaan (W), Parkstraat (O) en het sportpark (N) is in het GRS aangeduid als zone voor *“woningen voor bejaarden of andere centrumondersteunende functies ... om te kunnen voldoen aan de behoefte van de gemeente.”*³

1.1.2 Deelgebied 2: Woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat

Het RUP sportpark is in navolging van het structuurplan opgesteld en goedgekeurd. Op termijn leidt dit tot de verplaatsing van het voetbalterrein van KSV Hoeselt in de Bergstraat. Dit houdt in dat de bestemming van deze terreinen (recreatie) achterhaald is. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat: *“de recreatiezone in de Bergstraat (ca. 2,6ha) zal na de realisatie van het sportpark ontwikkeld worden als woongebied.”*⁴ In het GRS is de herbestemming van het recreatiegebied naar woongebied opgenomen als bindende bepaling nr. 7.⁵ Deze optie past in de doelstelling om *“de historische kern (met het dorpsplein en de gemeentelijke functies) ten westen van de steenweg te versterken als centraal punt van de gemeente.”*⁶

¹ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 29

² GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 30

³ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 45 en 46

⁴ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 45

⁵ GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 4

⁶ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 35

1.1.3 Deelgebied 3: Park Motheuvel

Het GRS duidt aan dat het gebied rond de motheuvel als park bestemd moet worden. Dit volgt uit de doelstellingen om 'openbare groengebieden en parken in de woongebieden in functie van monumentenzorg en/of beweging en/of openbare functies' in te richten en 'toegankelijk te maken en te verbinden door een veilige padenstructuur.⁷ *"De zone van de Mot wordt herbestemd naar parkzone. Voor deze herbestemming en ruil dient een RUP opgesteld te worden."* Deze beleidsopties zijn bevestigd in de bindende bepaling 6. Het gebied rond de motte is geselecteerd als niet meer te ontwikkelen woongebied (ontwikkelen van parkgebied).⁸ Het gebied is ook opgenomen in bindende bepaling nr. 6.⁹

1.1.4 Deelgebied 4: Landbouwgebied "Omgeving Twee Kruisen"

Het GRS pleit voor kernversterking en het behoud van de open ruimte. Dit houdt in dat perifeer gelegen woongebieden niet ontwikkeld worden. *"In het centrum wordt op lange termijn een ruil voorgesteld om woongebieden die nu perifeer gelegen zijn te ruilen met agrarische binnengebieden nabij het centrum."*¹⁰ *"De reeds bestaande woonwijk moet tevens gebufferd worden naar de open ruimte. Hiervoor zal het nog niet ontwikkelde deel van dit woongebied (strook op het gewestplan) omgevormd worden tot buffer. Het gaat om een oppervlakte van ca. 1,4ha die op termijn geruimd wordt met het recreatiegebied aan de Bergstraat."*¹¹

Het behoud van de open ruimte en de agrarische functie is bevestigd in de bindende bepaling nr. 6: *"Selectie van niet meer te ontwikkelen woongebieden en woonuitbreidingsgebieden. De gemeente selecteert volgende gebieden als niet meer te ontwikkelen: Volgende woongebieden op het gewestplan: de zuidelijke zone van het woongebied Middelste Kommen"*¹²

1.1.5 Deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan

Het GRS stelt voor om de bestemming van de begraafplaats te wijzigen: *De begraafplaats, gelegen in het centrum, wordt herbestemd van woongebied naar een zone voor openbaar nut.*¹³ De herbestemming is deel van een planologische ruil: er wordt geen bijkomend woongebied gecreëerd in het buitengebied.

⁷ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 36

⁸ GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 4

⁹ GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 4

¹⁰ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 32

¹¹ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 44

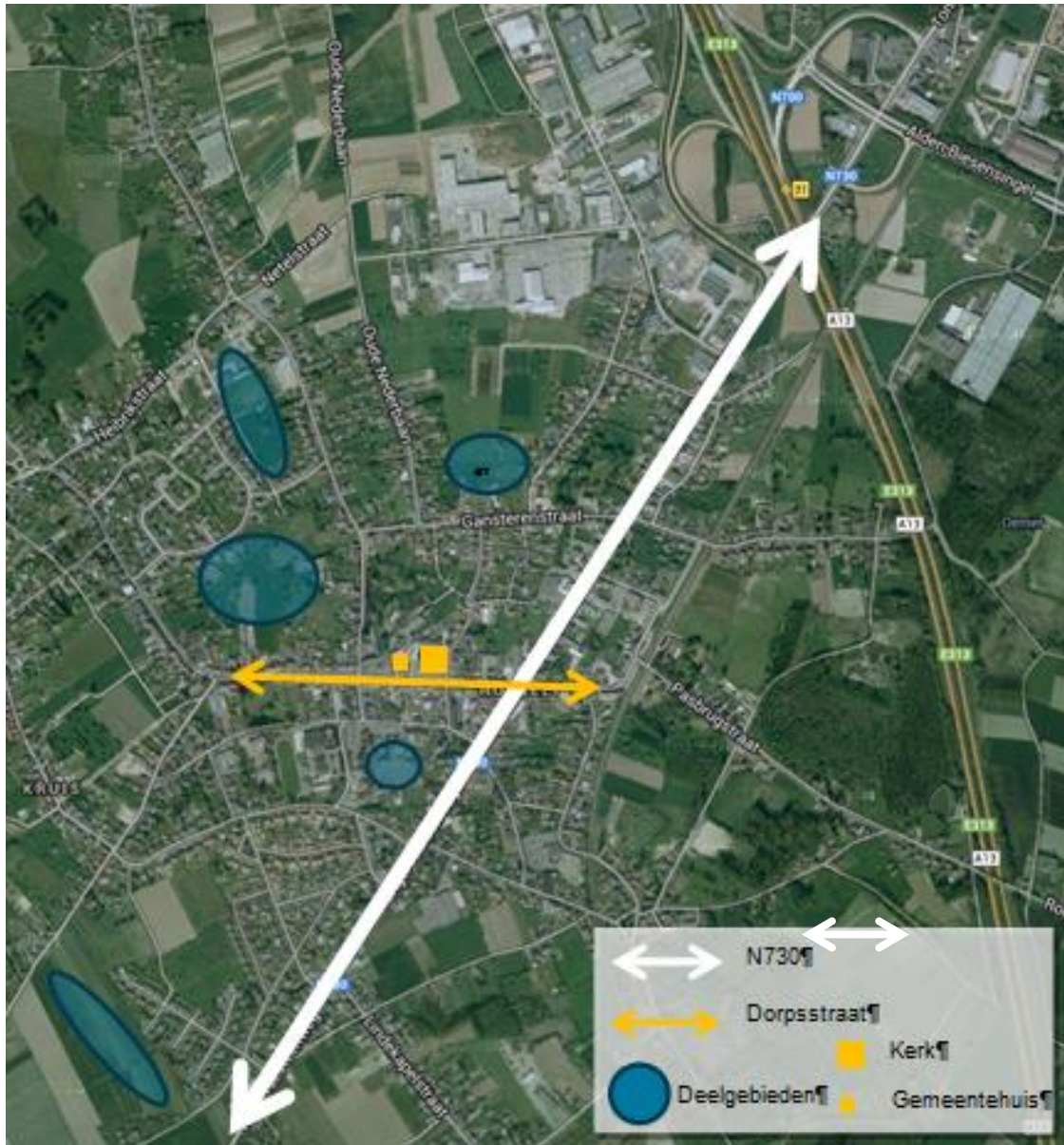
¹² GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 4

¹³ GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 45

1.2 Ruimtelijke situering van de deelgebieden

Vier van de vijf deelgebieden zijn gelegen in de kern van Hoeselt. Het agrarische gebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van de kern.

Figuur 1: Ruimtelijke situering van de deelgebieden



1.3 In overeenstemming met het RSV en RSPL

1.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Hoeselt ligt in het buitengebied. De groei van de kernen in het buitengebied wordt beperkt. Wonen en werken moet geconcentreerd worden in de kernen van het buitengebied. De centrumfuncties van de kernen kunnen versterkt worden. Voorzieningen in het centrum moeten goed bereikbaar zijn. Er moet gestreefd worden naar het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.¹⁴

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen bevestigt en bekrachtigt de opties voor het buitengebied.¹⁵ Het plan wil ruimte beter en intensiever gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, ruimte voor werk en voorzieningen kan enkel op goed gelegen locaties in steden en dorpen.

De knooppuntwaarde is een belangrijke indicator voor het aanduiden van gedifferentieerde ontwikkelingskansen voor wonen, werken en voorzieningen. De knooppuntwaarde wordt bepaald door de ontsluiting door van openbaar vervoer van locaties en het aanbod en de nabijheid van voorzieningen in de locaties. Op de kaart is het centrum van Hoeselt aangeduid als locaties met een lage knooppuntwaarde maar een maar goede score voor voorzieningen. De kern is gelegen nabij het kleinstedelijke gebied Bilzen (3 km) en is een locatie met een minder goede knooppuntwaarde (grotere reistijd naar het station, beperkte bediening) maar profiteert van het relatief goede voorzieningenniveau in Bilzen. De overige delen van de gemeente scoren beperkt of matig met betrekking tot voorzieningenniveau en knooppuntwaarde.

¹⁴ RSV, gecoördineerde versie 2011, gewenste ruimtelijke structuur, p. 280-282

¹⁵ De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het [Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen](#) goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen

1.3.2









Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

Hoeselt is gelegen in de regio Haspengouw en Voeren. Deze hoofdruimte wordt bepaald door de open ruimte. Hoeselt is gelegen op de grens van de deelruimten: Herk en Gete en Droog Haspengouw.

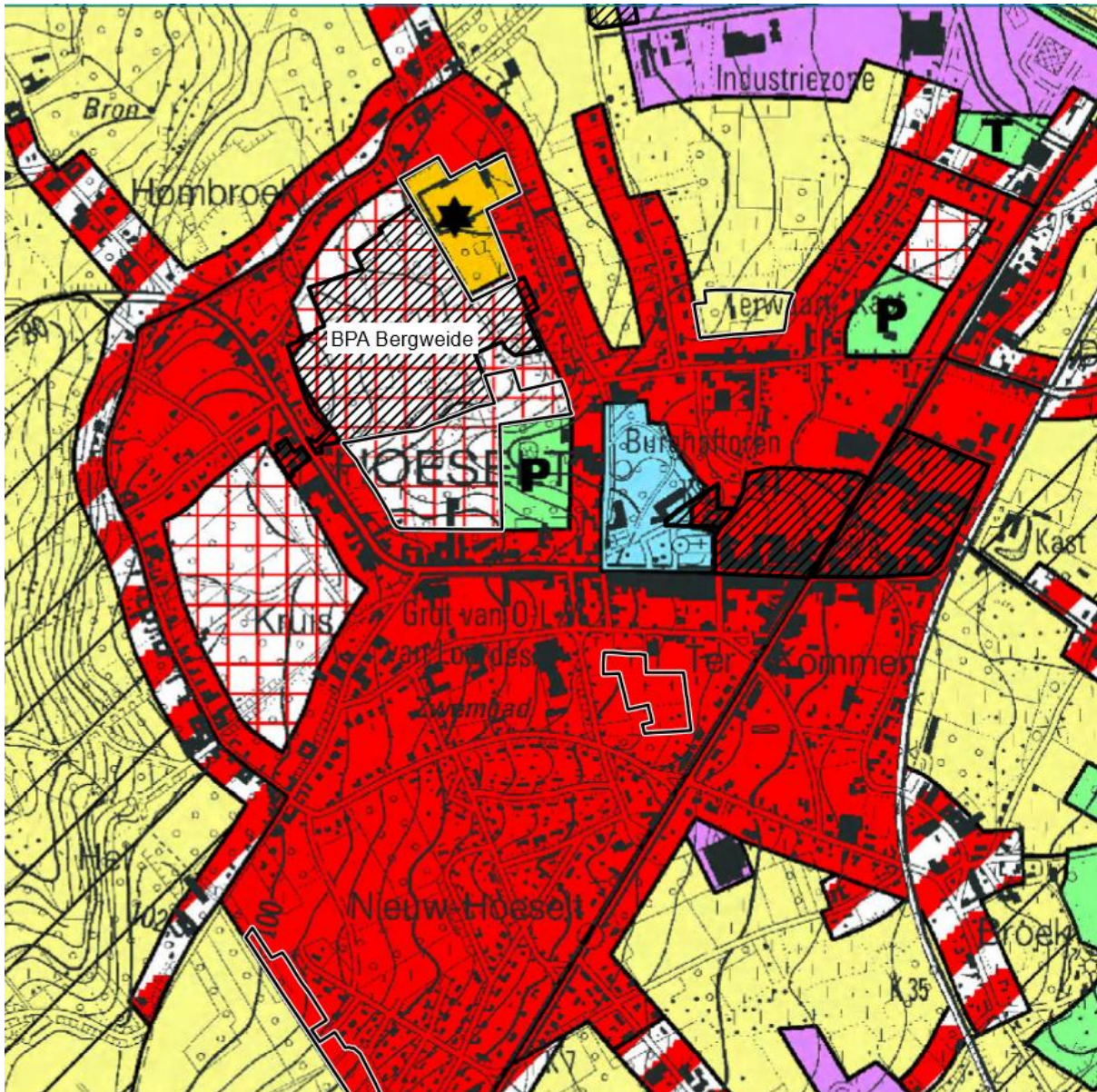
- Herk en Gete is belangrijk voor landbouw, natuurontwikkeling en waterbeheersing. Deze deelruimte heeft een beperkte residentiële functie door het dichte netwerk van linten. Er wordt gestreefd naar een netwerk van beperkte kernen tussen de beekvalleien. Landbouw, waterbeheer en recreatief medegebruik zijn prioritair.
- In Droog Haspengouw is landbouw de belangrijkste economische drager en het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld. Landbouw, landschap, natuur en laagdynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. Er wordt gestreefd naar een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen. Deze moeten ruimtelijk gescheiden worden door beekvalleien en natuurlijke buffers. Heuvelruggen en beekvalleien zijn bepalend voor het waardevol landschap. De open landbouwgebieden dienen moeten behouden blijven. De socio-economische leefbaarheid van de kleine kernen in Droog Haspengouw is klein. Landschapsontwikkeling is een belangrijk beleidsthema en het vrijwaren van de bestaande open ruimte voor de grondgebonden landbouw is essentieel.

2 Bestaande juridische toestand

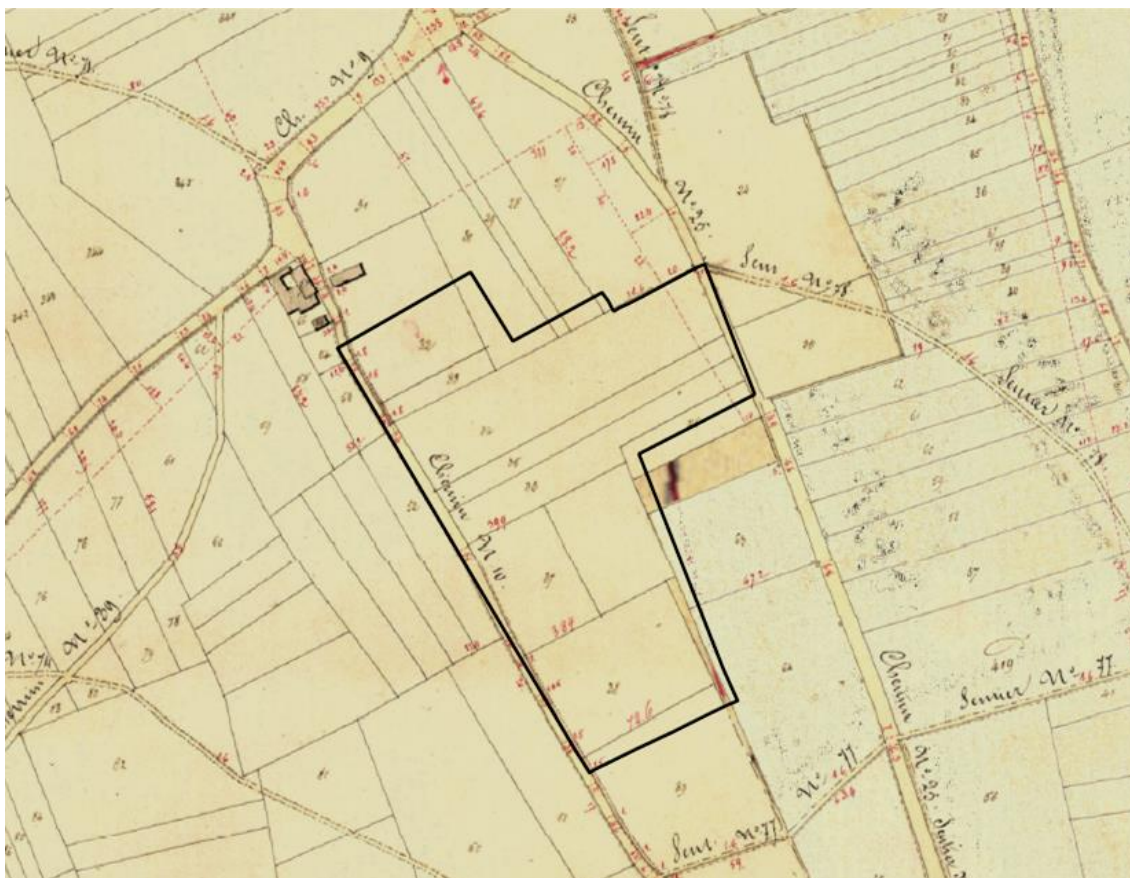
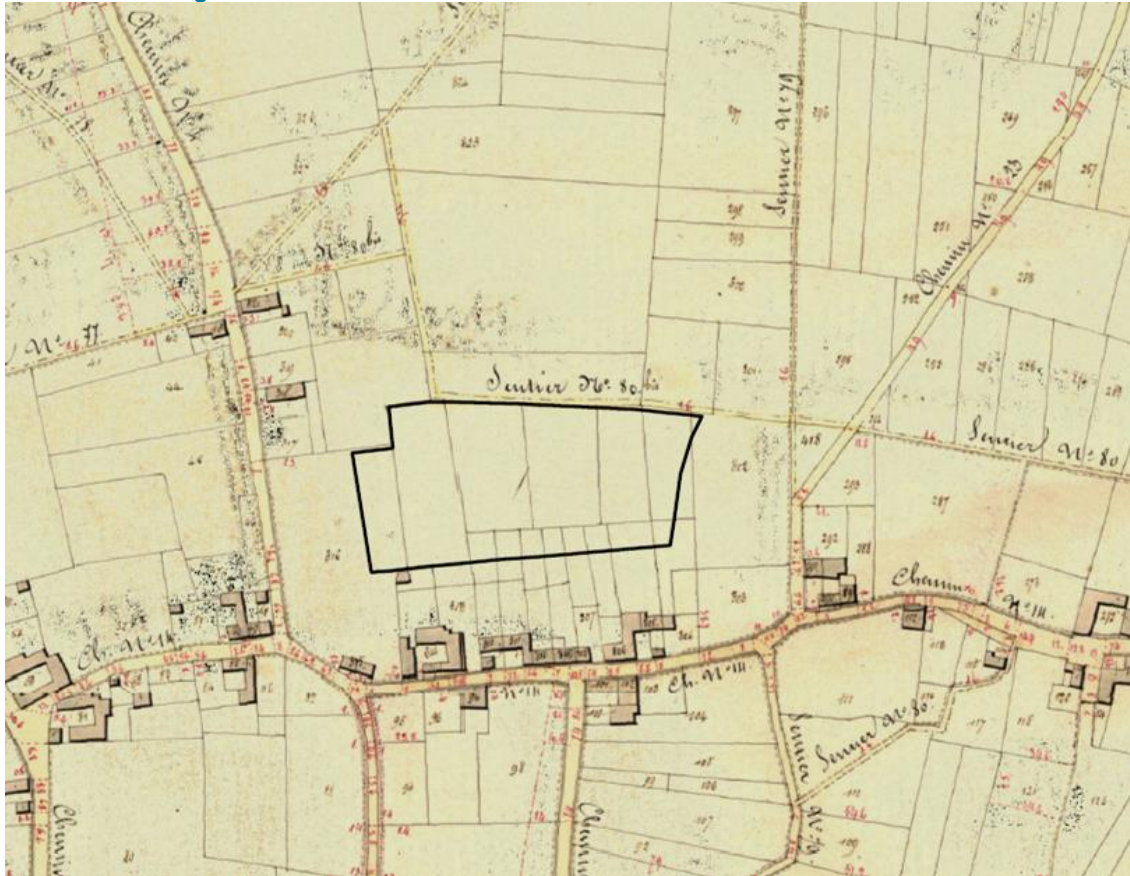
● juridische aspecten, ● beleidsmatige aspecten, ● uitvoeringsinstrument, ● subsidie-instrument	
Ruimtelijk	
● Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 21 St.-Truiden – Tongeren (KB 05/04/1977) Bestemmingszones: agrarisch gebied, woonuitbreidingsgebied, gebied voor dagrecreatie, woongebied
● Gewestelijke RUPs	Geen
● Provinciale RUPs	Geen
● Gemeentelijke BPA's en RUPS	AANPALEND: BPA Bergweide (15/12/1986) met onteigeningsplan
● Verordeningen	Over de volledige oppervlakte van de gemeente Hoeselt: Bouwverordening voetwegen Bouwverordening beplantingen Verordening hemelwater
● Verkavelingsvergunningen	VK19865 (Hoogstraat, deelgebied Mottepark)
● Bouwmisdrijven	Geen
● Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Natuur	
● Vogelrichtlijngebieden	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Habitatrichtlijngebieden	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Ramsargebieden	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Gebieden van het VEN	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Erkende natuurreservaten	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Natuurinrichting	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Gebieden met recht van voorkoop	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
Water	
● Beschermingszones waterwinningen	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Bevaarbare waterlopen	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Geen in de deelgebieden, geen aanpalend aan de gebieden
● Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden en Recent overstromde gebieden (ROG)	Het zuidoostelijk deel van het deelgebied begraafplaats: risicozone voor overstroming Het uiterste zuidoostelijk deel van het deelgebied begraafplaats: effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstromd gebied Het zuidelijk deel van het 'Landbouwgebied omgeving Twee Kruisen': overstromingsgevoelig gebied

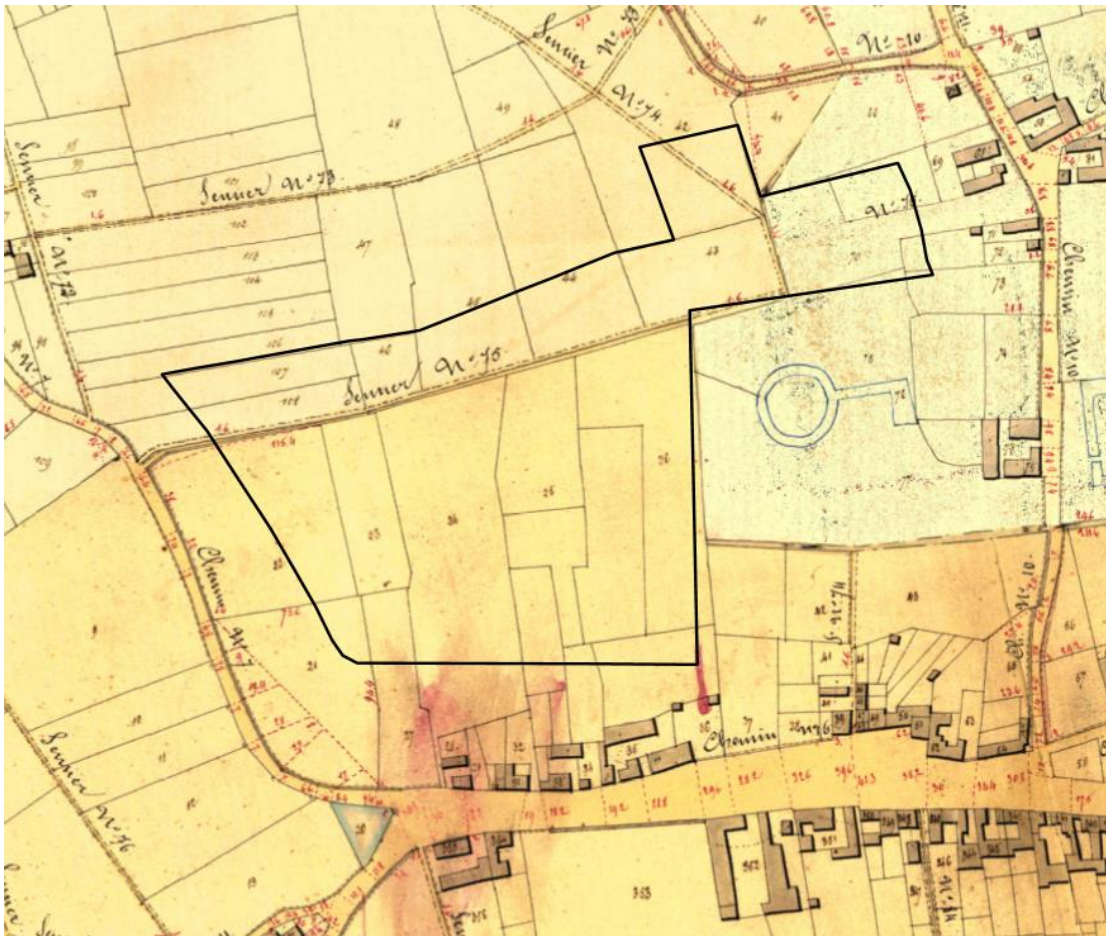
Landbouw	
 Ruilverkaveling	Landbouwgebied omgeving Twee Kruisen is volledig gelegen in het gebied van de ruilverkaveling Rijkhoven – uitgevoerd (02/07/1999)
 Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen
Landschap	
 Beschermde monumenten	AANPALEND: OL001158 St.-Stefanuskerk (19/04/2000) OL001051 De Mot met gracht (10/11/1982) OL000978 Overblijfselen kasteel Ter Borch (29/03/2001)
 Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	AANPALEND: OL001159 Omgeving St.-Stefanuskerk (19/04/2000) OL000979 Omgeving van het kasteel Ter Borch (29/03/2001) OL001052 De Mot met onmiddellijke omgeving (10/11/1982)
 Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelictten, puntrelictten	R70068 Bovenlopen van de Demer.
 Waardevol niet beschermd erfgoed	Geen
Verkeer	
 Rooilijnen	Geen
 Voet- en buurtwegen	Atlas Hoeselt 2, detailplannen 8, 9, 11, 12 en 13 Chemin (weg): 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 22, 23, 25 en 39 Sentiers (voetweg): 72, 73, 74, 75, 82, 84, 87 en 136
Milieu	
 Milieuvergunningen	Geen
 Bodemvervuiling – OVAM-dossiers	Geen
 Seveso-inrichtingen	Geen

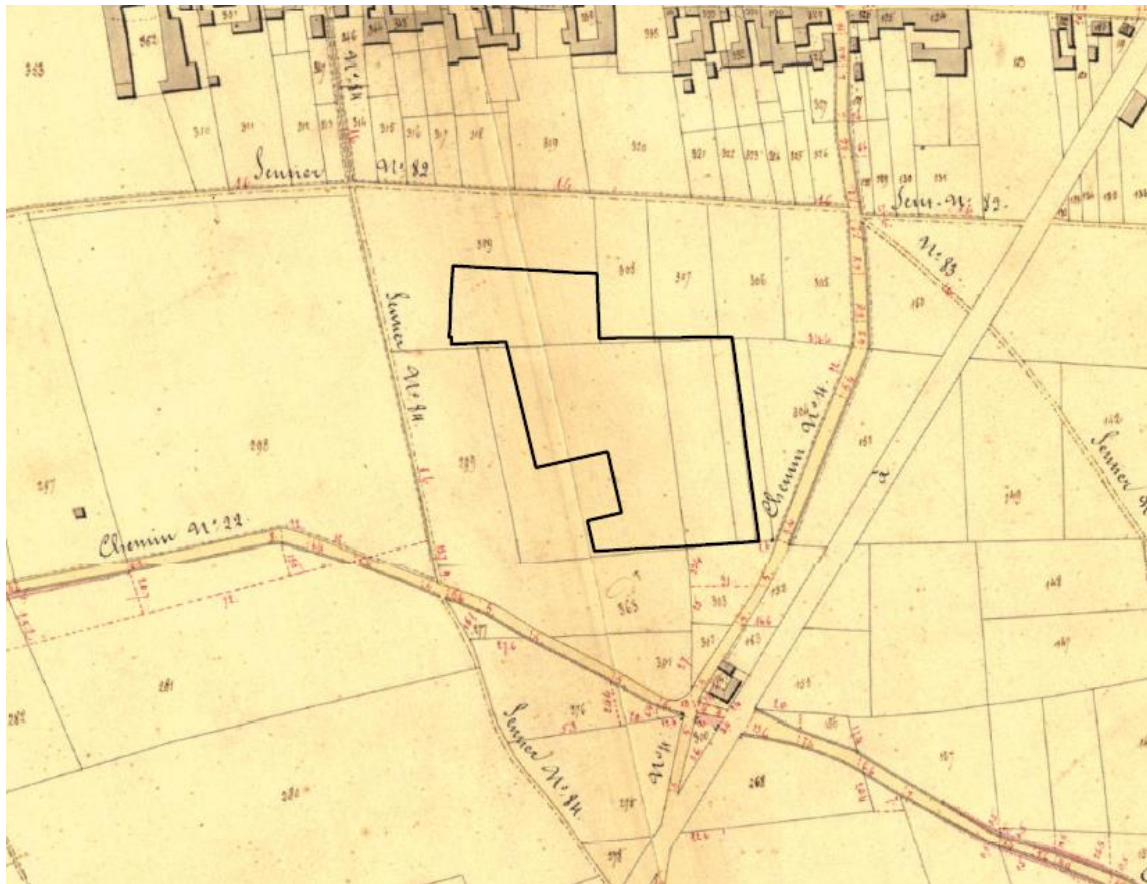
Kaart 1: Gewestplan en BPA's



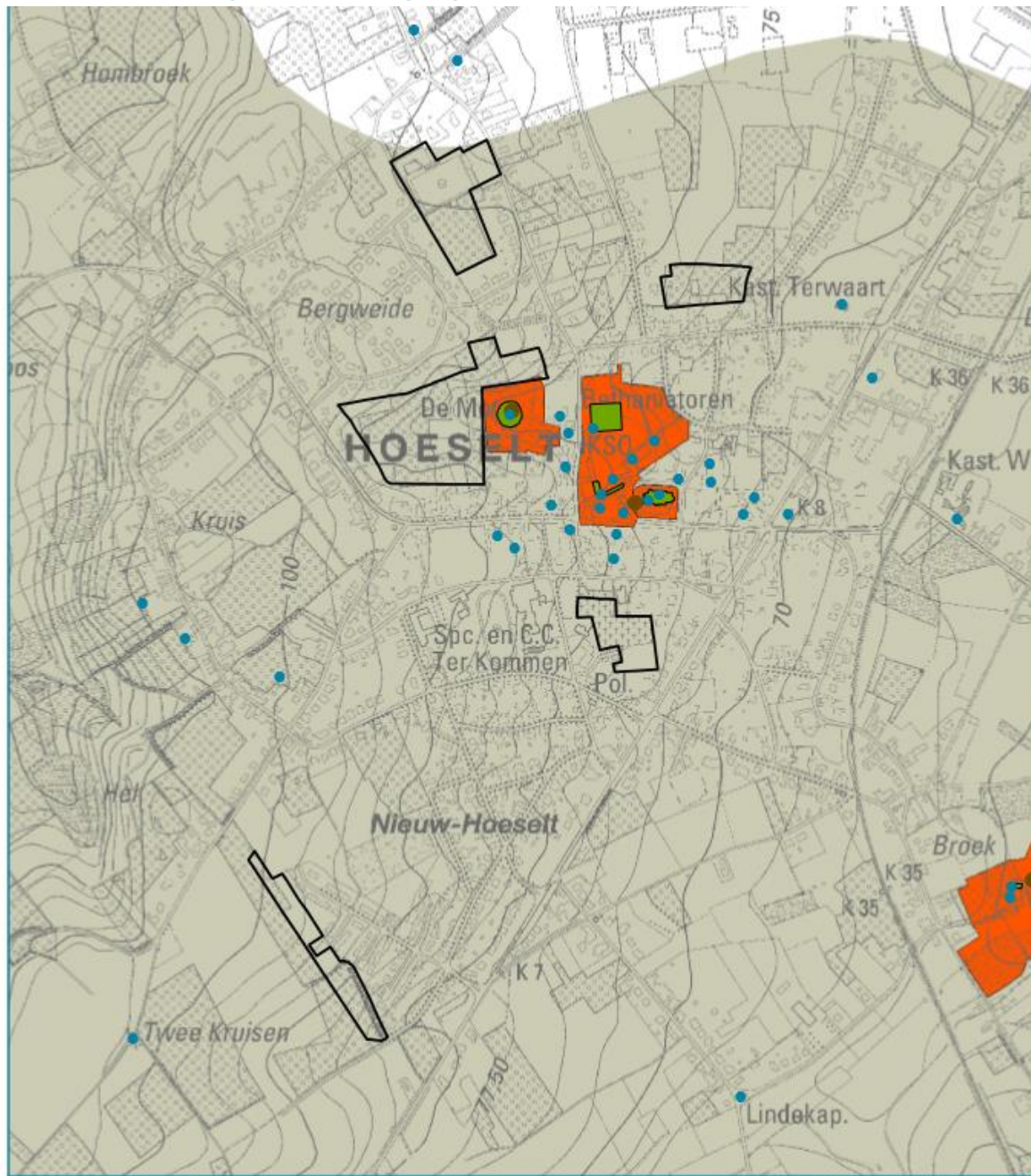
Kaart 2: Buurtwegen







Kaart 3: Beschermd erfgoed, bouwkundig erfgoed, landschapsatlas



- | | |
|------------------------|-----------------|
| Afbakening RUP | Landschapsatlas |
| Bouwkundig erfgoed | Puntrelict |
| Beschermd monument | Lijnrelict |
| Beschermd dorpsgezicht | Ankerplaats |
| | Relictzone |

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat

Het deelgebied wordt omgeven door de woonlinten van de Oude Nederbaan (westen), Gansterenstraat (zuiden) en Parkstraat (oosten). Het deelgebied wordt ontsloten door een aantal vrije kavels langs de Gansterenstraat en de Parkstraat.

Het gebied is deel van een relatief groot ingesloten agrarisch gebied dat in het noorden reikt tot het bedrijventerrein van Hoeselt. Het grootste deel van dit gebied is herbestemd tot sportpark. Dit park wordt gefaseerd gerealiseerd.

Het grootste deel van de percelen in het deelgebied is in gebruik als weiland. De randen worden bepaald door de tuinen van de aanliggende kavels. Deze tuinen zijn niet steeds onbebouwd. Vooral in de tuinzone van de woningen van de Gansterenstraat zijn verschillende constructies opgetrokken.

Langs de noordelijke grens van het deelgebied loopt een openbaar voetpad. Dit voetpad wordt deels opgeheven en verplaatst. De verbinding tussen het deelgebied, het sportpark en de Parkstraat blijft echter verzekerd.

Figuur 2: Bestaande ruimtelijke toestand deelgebied Zorgcampus Gansterenstraat



Gesloten bebouwing Gansterenstraat



Zicht vanuit Gansterenstraat naar deelgebied

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat

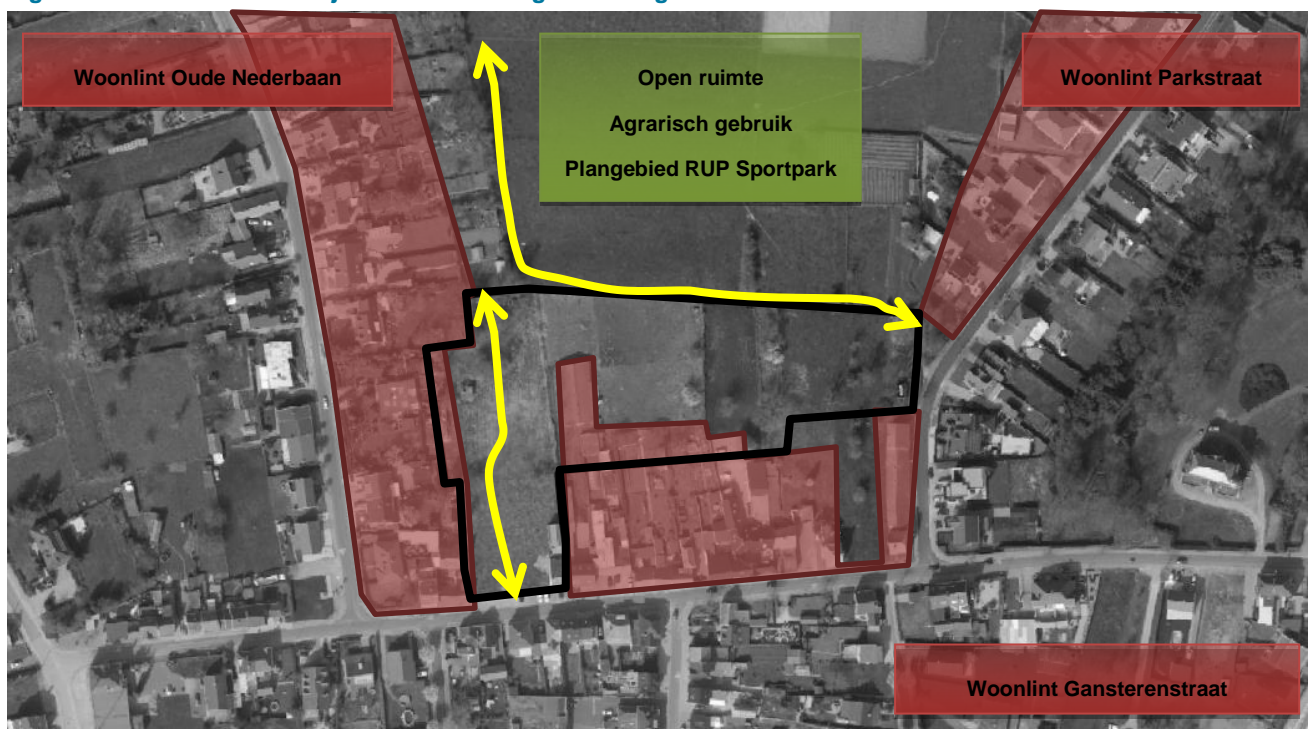


In het deelgebied zijn er hagen, houtkanten en solitaire bomen. De haag langs de noordelijke perceelsgrens is landschapsbepalend. Het centrale deel is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het wordt bepaald door restanten van een hoogstamboomgaard met soortenarm permanent cultuurgrasland. De houtkant is vooral samengesteld uit meidoorn.

Figuur 3: Biologische waardering in deelgebied Zorgfuncties Gansterenstraat



Figuur 4: Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied Zorgfuncties Gansterenstraat



3.2 Deelgebied 2: Woongebied Bergstraat – Catsbeekstraat

Dit deelgebied is gelegen tussen de Bergstraat en de Catsbeekstraat. De Catsbeekstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Slechts een deel van het deelgebied paalt aan de Bergstraat. Het overige deel is gelegen achter de tuinen van de woningen van de Bergstraat. In het noorden en zuiden wordt de grens bepaald door de perceelsgrens van de tuinen van woningen in de Heibrikstraat den de Dr. Willem Meersstraat. Het gebied telt drie zones.

1. In het noorden is het gebouw van de tafeltennisclub gesitueerd. Deze site wordt ontsloten via de Catsbeekstraat. Het parkeerterrein bevindt zich deels voor het gebouw (verhard) en deels ten noorden van het gebouw (grind).
2. Het voetbalterrein en kleinschalige kantine en berging (K. Hoeselt SV) zijn centraal ingeplant. Het terrein grenst aan de Catsbeekstraat en het gebouw van tafeltennisclub maar wordt ontsloten via de Bergstraat. Het parkeerterrein is gelegen langs de Bergstraat.
3. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gebruikt als weiland. Dit gedeelte is enkel bereikbaar via een zijarm van de Catsbeekstraat. Deze weg is ter hoogte van het zuidelijk deel niet verhard (grindweg).

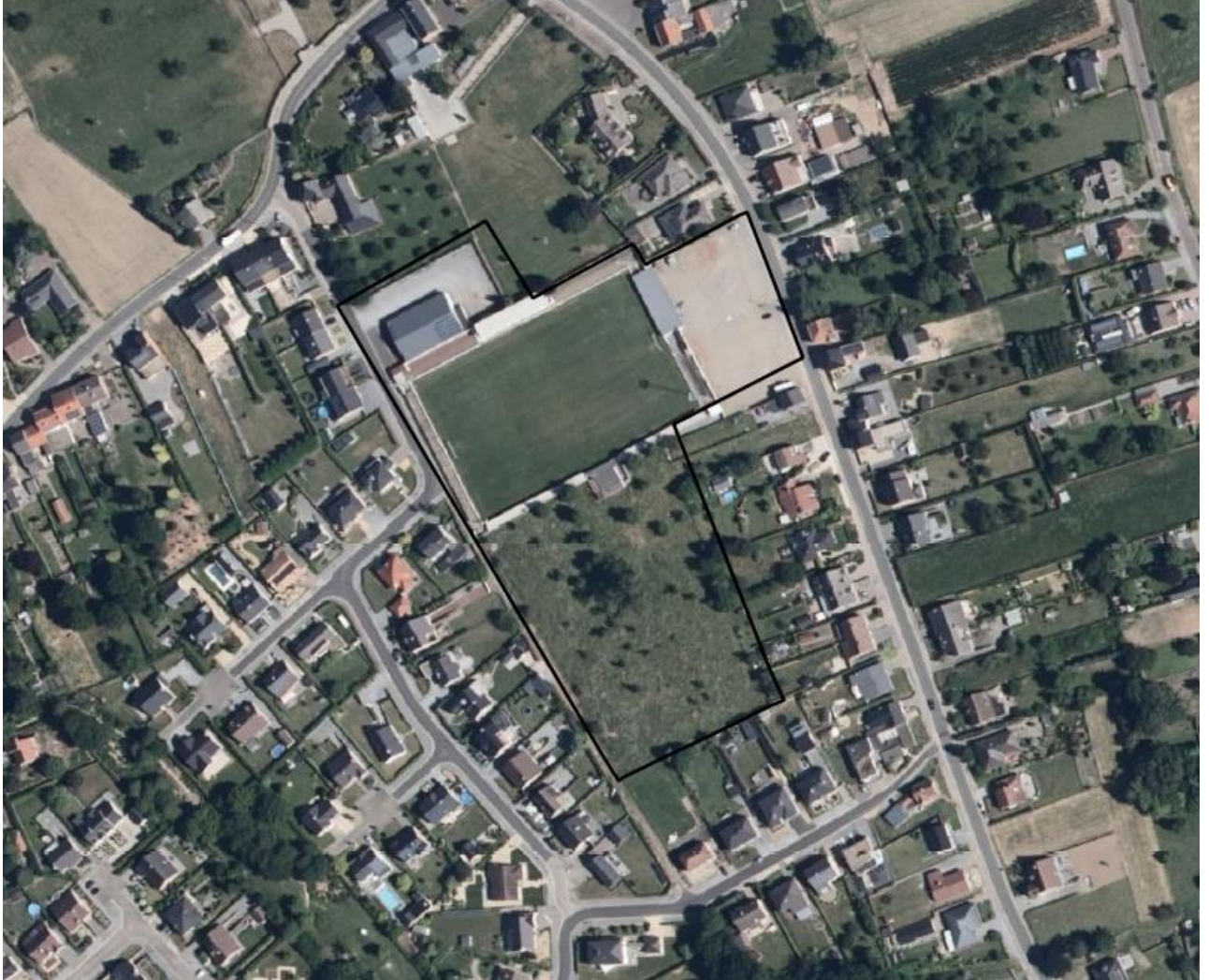
Figuur 5: Parkeerterrein en voetbalveld (zicht vanuit Bergstraat naar voetbalterrein)



Figuur 6: Gebouw tafeltennisclub (zicht vanuit Catsbeekstraat)



Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 2: Woongebied Bergstraat – Catsbeekstraat

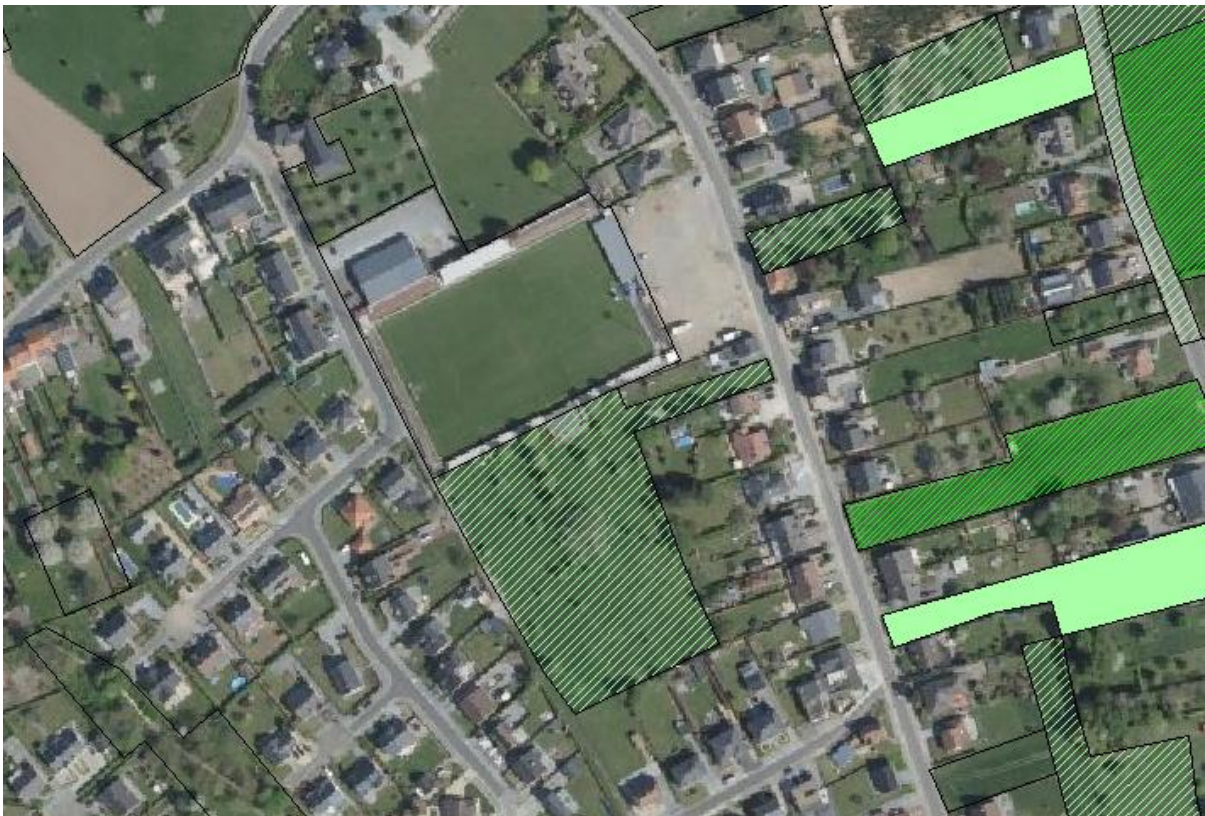


Figuur 7: Weiland met niet verharde weg en Bergstraat



De hoogstamboomgaard en soortenarm permanent cultuurgrasland is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Figuur 8: Biologische waardering in deelgebied Bergstraat – Catsbeekstraat



Bron: geopunt.be

Figuur 9: Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied Bergstraat - Catsbeekstraat



3.3 Deelgebied 3: Mottepark

Het park rond de motte wordt omgeven door woonlinten (Dr. Willem Meersstraat, Hoogstraat, Dorpsstraat en Hulststraat). Het binnengebied wordt bepaald door weilanden, hoogstamboomgaarden, houtkanten en hagen. Het gebied helt af naar het zuiden. De motte en de omgeving zijn beschermd.

Enkel vanuit het noorden (groengebied verkaveling Dr. Willem Meersstraat) is er relatie tussen het openbaar domein en het binnengebied. De twee vestigingen van het woonzorgcentrum in de Hulstraat en de site met van de oude broederschool (lokale gemeenschapsvoorzieningen) bieden opties voor het ontsluiten van het binnengebied. De tuinen in de Hoogstraat en de school in de Dorpsstraat reiken tot diep in het parkgebied. In het noorden verbindt voetweg nr. 10 de Dr. Willem Meersstraat met de Hulstraat.

Figuur 10: Zicht vanuit de Dr. Willem Meersstraat



Figuur 11: Zuidelijk deel binnengebied



Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 3: Mottepark



Het westelijk deel van het deelgebied is biologisch minder waardevol (zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland). De bomenrij met dominantie van okkernoot is beeldbepalend. Ook de strook ten noorden van de school is biologisch minder waardevol. De omgeving ten noorden van de motte (aansluitend aan de wordt bepaald door de hoogstamboomgaard en de meidoornhaag. Deze is aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De voetweg is aangeduid als biologisch minder waardevol. Het perceel ten noorden van de bibliotheek wordt bepaald door de houtkant met dominantie van meidoorn. Dit perceel is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.

De waarde van de omgeving wordt bepaald door het landschap (reliëf, hoogstamboomgaarden met hagen) en het erfgoed (motte met gracht en relatie met hoeve). Op de kaart van Ferraris is de structuur van meidoornhagen en boomgaarden zeer goed herkenbaar. In het deelgebied treedt kwel op. Deze kwel voedt de gracht rond de motte.

Figuur 12: Biologische waardering Mottepark



Bron: geopunt.be

Figuur 13: Omgeving van de motte op het einde van de 18de eeuw



Figuur 14: Bestaande ruimtelijke structuur Mottepark



3.4 Deelgebied 4: Landbouwgebied “Omgeving Twee Kruisen”

Het deelgebied is gelegen ten zuiden van de kern Hoeselt, aan de rand van een de woonwijk 'Middelste Kommen. Het woongebied (gewestplan) wordt gebruikt als landbouwgrond (akkerteelten en fruitteelt).

De woonwijk is met drie doodlopende straten naar het zuiden en het deelgebied gericht (Anjelierenlaan, Tulpenlaan en Rozenlaan). Vanuit de Anjelierenlaan, en de Tulpenlaan is er een zichtrelatie naar het landbouwgebied.

Het zuidelijk deel van het landbouwgebied wordt ontsloten door een niet verharde weg nr. 136. Deze weg takt aan op de Stijn Streuvelslaan en loopt naar het noorden tot voorbij de Tulpenlaan.

Figuur 15: Stijn Streuvelslaan ter hoogte van het deelgebied



Figuur 16: Zicht op het deelgebied vanuit de Anjelierenlaan



Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 4: Landbouwgebied “Omgeving Twee Kruisen”

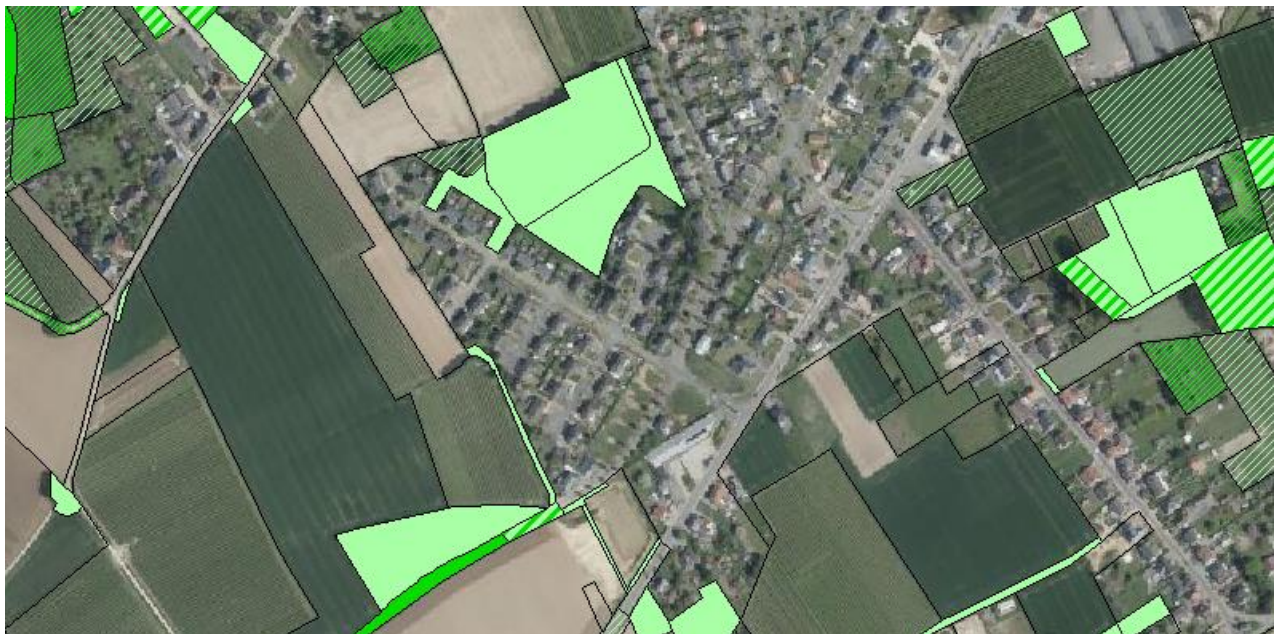


Figuur 17: Zicht op het deelgebied vanuit de Hoolingenstraat (noorden)



De landbouwpercelen zijn opgenomen in de ruilverkaveling. Hierdoor is een ruim en wat eentonig agrarisch landschap gecreëerd. Stroken met natuurlijke beplanting zijn beperkt. De niet-verharde weg is biologisch minder waardevol. De niet-verharde delen van de Stijn Streuvelslaan zijn biologisch zeer waardevol (holle weg met verruigd grasland).

Figuur 18: Biologische waardering in het landbouwgebied 'Omgeving Twee Kruisen'



Bron: geopunt.be

Figuur 19: Bestaande ruimtelijke structuur landbouwgebied 'Omgeving Twee Kruisen'



3.5 Deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan

De begraafplaats kan opgedeeld in drie ruimtelijk sterk herkenbare gehelen.

1. De oudste deel van de begraafplaats in het noorden. Deze ruimte wordt bepaald door de solitaire bomen en oudere (waardevolle) grafmonumenten.
2. Een centrale sterk versteende zone zonder hoogstammige bomen en met zeer weinig natuurlijke begroeiing..
3. De strooiweide en het urnenveld in het zuiden met aansluitend een tuinzone die nog geen deel is van de begraafplaats. De uitbreiding is gepland.

Figuur 20: Oudste deel van de begraafplaats



Kaart 8: Bestaande feitelijke toestand deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan



De begraafplaats heeft een zeer beperkte biologische kwaliteit. Enkel het minst versteende deel (strooiweide met urnenveld en aanpalende tuin) is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Figuur 21: Biologische waardering omgeving begraafplaats



Bron: geopunt.be

Figuur 22: Bestaande ruimtelijke structuur begraafplaats



4 Gewenste ruimtelijke structuur

4.1 Deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat

4.1.1 Bouwstenen voor de visie

Het ruimtelijk structuurplan reikt een beperkt aantal inrichtingsprincipes aan. *“Deze zone (deelgebied gemeenschapsvoorzieningen Gansterenstraat) is bijvoorbeeld ideaal gelegen voor bejaardenhuisvesting, het afbouwen van de bebouwing met een woonfront naar het sportpark toe, openbare functies, ...”*¹⁶ *“Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld in het kader van een groen sportpark en het voorzien van degelijke buffers naar omliggende functies.”*¹⁷ Een aantal inrichtingsprincipes van het sportpark zijn ook toepasbaar voor de zone ten zuiden van het sportpark:

- *“Zoveel mogelijk behoud (of hanteren) van bestaande structuren zoals hagen, houtkanten en boomgaarden.*
- *De hoofdinrichting van het gebied is een voor iedereen toegankelijk park als verpozingsruimte.*
- *Harde functies zoveel mogelijk bundelen.”*¹⁸

De beheerders van de zorginstelling Ter Hulst willen de infrastructuur volledig vernieuwen en de capaciteit verhogen. Zij streven naar één campus waarin de bestaande bedden van ‘Ter Hulst’ (22) samen met de bedden van ‘Bormanshof’ (36) geïntegreerd worden. De 14 toegewezen bedden aan ‘Ter Hulst’ worden aan dit aantal toegevoegd. Het nieuwe woonzorgcentrum heeft dan een capaciteit van 72 bedden. Bijkomend wordt een dagverzorgingscentrum gerealiseerd en worden ca.30-tal assistentiewoningen in de campus geïntegreerd.

“De voortschrijdende vergrijzing van onze bevolking vergt een belangrijke uitbouw van het ouderenzorgaanbod. Hierbij zijn differentiatie en samenwerking in de zorgverlening noodzakelijke voorwaarden om aan de sterke toename van de zorgvraag tegemoet te (kunnen) komen. Door een accurate afstemming van extramurale, transmurale en residentiële voorzieningen kan zorg op maat verleend worden. Een lokaal bestuur kan hierin een belangrijke rol spelen als initiator en/of facilitator.

¹⁶ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, pag. 68

¹⁷ Ibid.

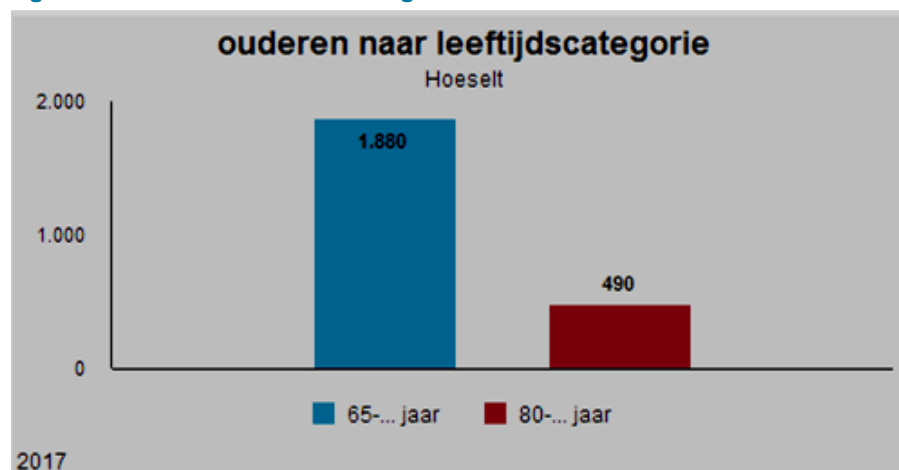
¹⁸ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, pag. 46

De lokale besturen kunnen in het kader van hun sociaal beleid een (ouderen)zorgbeleidsplan opstellen samen met de bestaande woonzorgactoren. Dit betekent geenszins dat de lokale overheid de benodigde zorgverlening zelf moet aanbieden. Wel komt het steden en gemeenten toe een visie te ontwikkelen inzake de toekomstige zorgverlening aan haar inwoners en op basis hiervan weloverwogen beleidskeuzes te maken. Die visieontwikkeling vergt inzicht. Daartoe dient het lokale bestuur te beschikken over geïnventariseerde gegevens inzake de organisatie en afstemming van de huidige zorgvraag en het actuele zorgaanbod, maar ook over een actueel beeld van de bevolkingsprojecties op korte en middellange termijn.”¹⁹

Aantal en aandeel senioren in de gemeente Hoeselt

Limburg ondergaat een demografische transitie. De veroudering van de bevolking maakt een inhaalbeweging. Dit geldt ook voor Hoeselt. In Hoeselt handelt het om 2.531 inwoners ouder dan 60 jaar. Deze groep vertegenwoordigt 26,1 % van de bevolking. Hiervan zijn 490 inwoners ouder dan 80 jaar, of 5,0 % van de bevolking in Hoeselt is 80-plusser

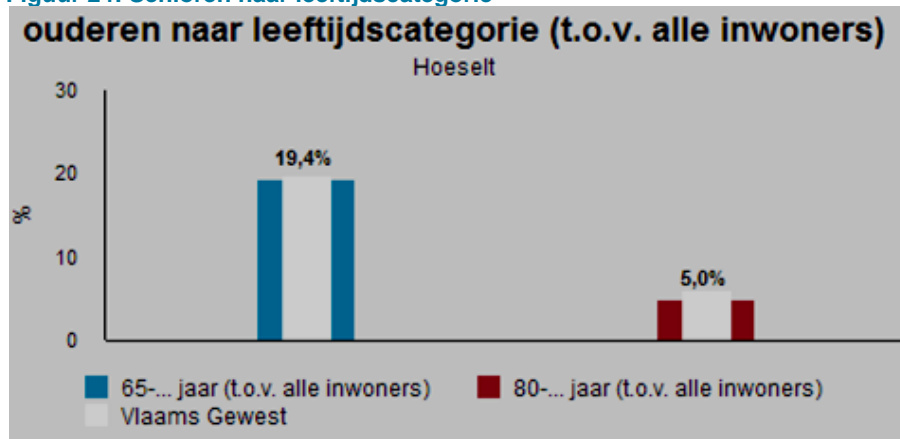
Figuur 23: Aandeel senioren in de gemeente Hoeselt



Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

¹⁹ Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt, https://limburg.incijfers.be/Jive?report=35_ouderzorgbeleidsplan_extern&input_geo=gemeente_73032

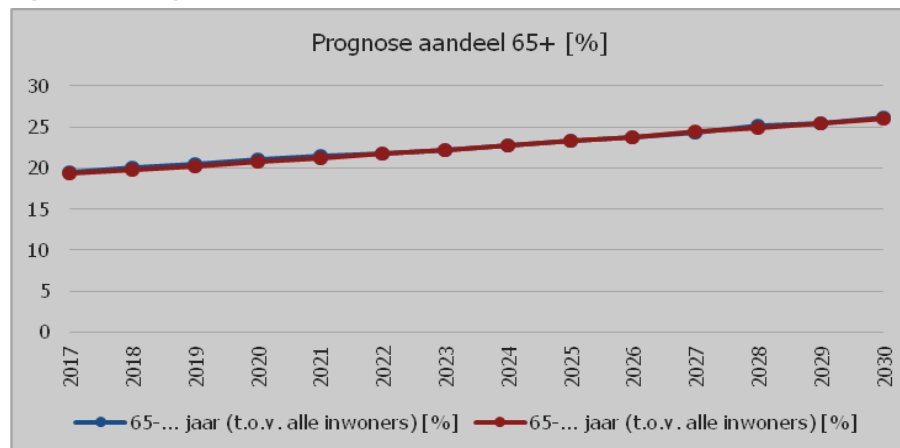
Figuur 24: Senioren naar leeftijdscategorie



Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

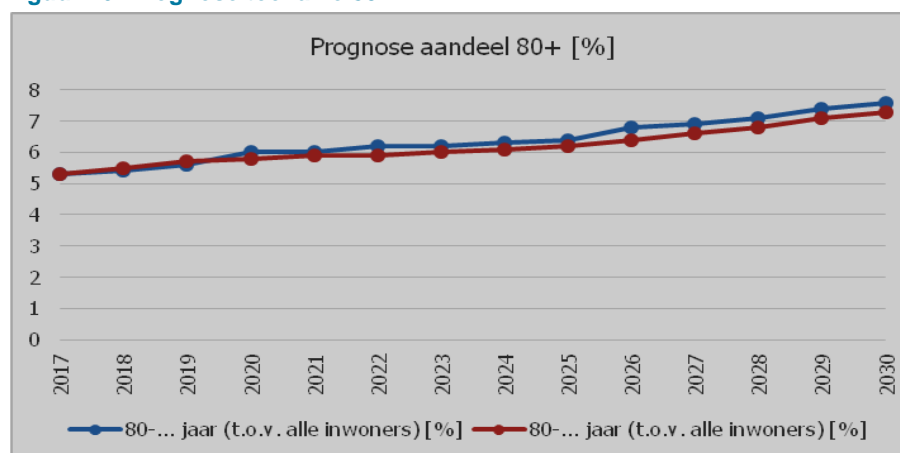
Prognose toename senioren in de gemeente

Figuur 25: Prognose toename 65+



Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

Figuur 26: Prognose toename 80+



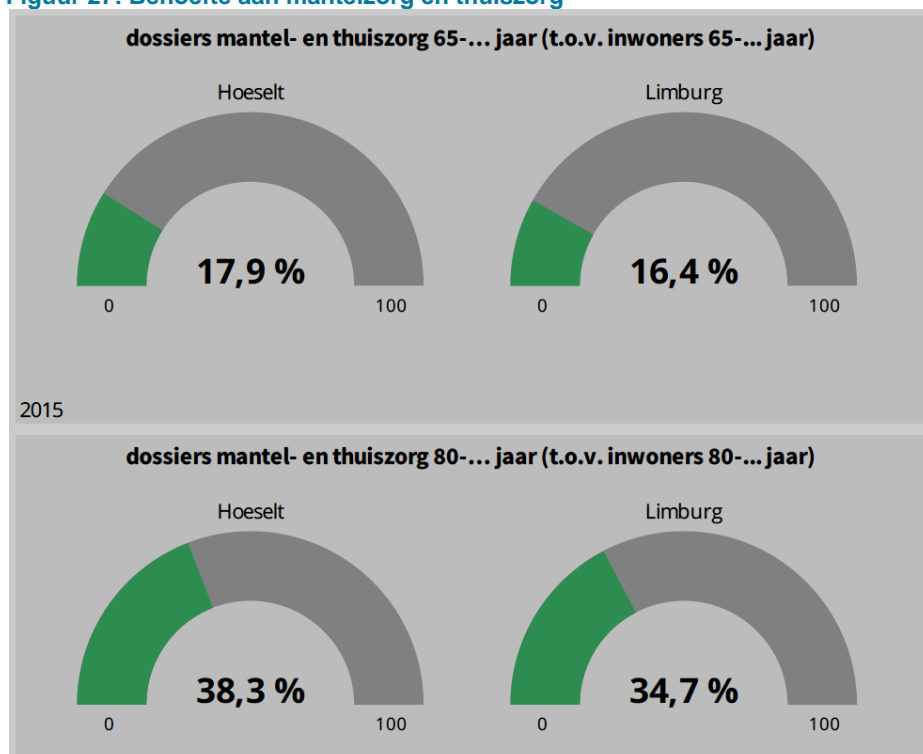
Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

Behoeftte aan seniorenvoorzieningen in de gemeente Hoeselt

De ramingen tonen aan dat het aandeel senioren in de nabije toekomst blijft toenemen. De veroudering van de bevolking is een determinerende factor in de toename van de zorgvraag. Een prognose van de omvang en de samenstelling van de ouderenpopulatie in Hoeselt over de volgende vijftien jaren is daarom een belangrijk instrument om de toekomstige zorgbehoefte accuraat te (kunnen) inschatten. In functie van het zorgvraagstuk is de toename van het aantal inwoners op hoge(re) leeftijd (80-plussers) het meest relevant.

De grootte van de doelgroep bepaalt de omvang en de aard van de zorgvoorzieningen. De zorgvraag neemt immers toe met de leeftijd. Zo is één oudere zeventiger op tien (75-79 jaar) zorggebruiker terwijl dat geldt voor één op vier jonge tachtigers (80-84 jaar) en bijna één op twee oudere tachtigers (85-89-jaar). Ruim vier op vijf negentigers krijgen professionele verpleegkundige zorg. De relatieve toename van het zorggebruik met hogere leeftijd geldt uiteraard evenzeer in Hoeselt. Op basis van de tenlastenemingen in het kader van de zorgverzekering tellen we in 2015 in Hoeselt 521 zorggebruikers waarvan er 421 ouder zijn dan 65 jaar. De grootste groep zorggebruikers vinden we bij de tachtigers. In Hoeselt gaat het om 263 ernstig en langdurig zorgbehoevende 80-plussers.²⁰

Figuur 27: Behoeftte aan mantelzorg en thuiszorg

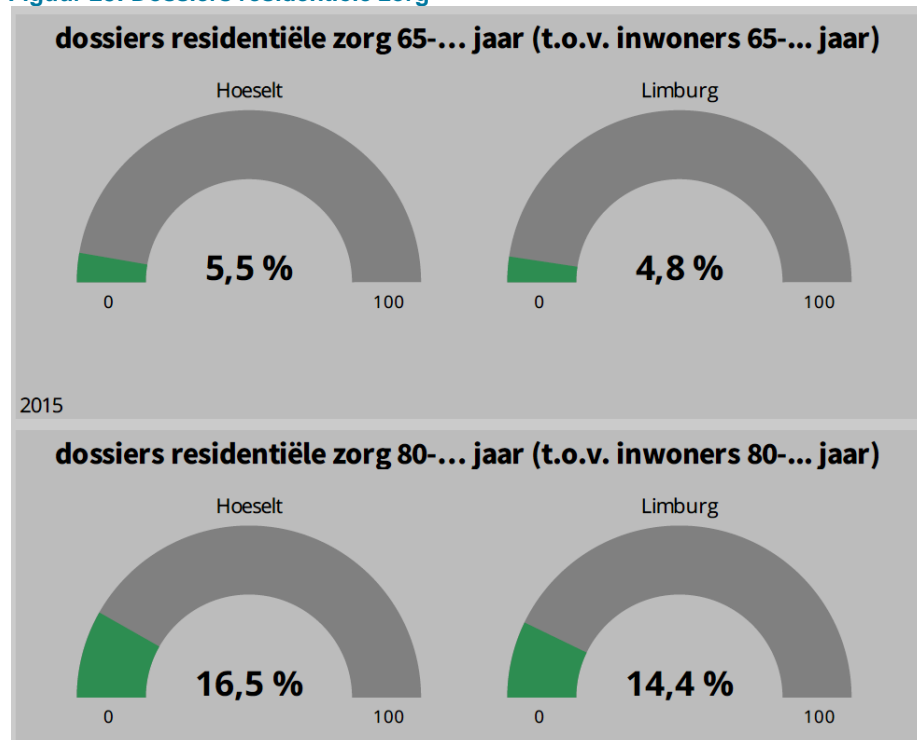


Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

²⁰ Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt, https://limburg.incijfers.be/Jive?report=35_ouderzorgbeleidsplan_extern&input_geo=gemeente_73032

Zorg bestaat uit informele zorg en formele of professionele zorg. De informele zorg wordt uitgevoerd door mantelzorgers en vrijwilligers. Er is een kloof tussen het groeiende belang van mantelzorg en het afnemen van het potentieel aan mantelzorgers. Hoeselt beschikt in 2015 over een potentieel van 10,0 mantelzorgers per 80-plusser. Tegen 2030 zal dit potentieel afnemen tot 6,5. Dit is een vermindering van het potentieel met 35 %. In Limburg neemt het potentieel aan mantelzorgers af met 30 % tegen 2030.²¹

Figuur 28: Dossiers residentiële zorg



Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

²¹ Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

Aanbod aan seniorenvoorzieningen in de gemeente Hoeselt (2017)

Lokale dienstencentra vervullen vooral een preventieve functie. Ze bieden o.a. informatieve, recreatieve en vormende activiteiten aan en zijn specifiek bedoeld om de zelfredzaamheid en het sociale netwerk van de deelnemers te versterken. Daarnaast bieden ze ook hulp bij activiteiten uit het dagelijkse leven. Men richt zich voornamelijk tot personen in een beginnende zorgsituatie en tracht deelnemers zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

- In Hoeselt is er 1 lokaal dienstencentrum. Er is een voorafgaande vergunning voor 0 bijkomende lokale dienstencentra voorzien.

Een **dagverzorgingscentrum** heeft vooral tot doel de thuis- en mantelzorg te assisteren en het verlengd verblijf van de zorgbehoevende oudere in zijn of haar thuismilieu te faciliteren. De betrokken ouderen verblijven overdag in het dagverzorgingscentrum en keren dagelijks weer naar hun thuismilieu.

- In Hoeselt zijn er 0 dagverzorgingscentra. Er is een voorafgaande vergunning voor 1 bijkomend dagverzorgingscentrum voorzien.

Een **centrum voor kortverblijf** situeert zich in een woonzorgcentrum maar anders dan bij een gewone rusthuisopname heeft de opname hier een uitgesproken tijdelijk karakter. In die zin kan een centrum voor kortverblijf evenzeer aanzien worden als een ondersteuning van de (professionele) thuiszorg en mantelzorg.

- In Hoeselt zijn er 0 woongelegenheden in een centrum voor kortverblijf.

Assistentiewoningen zijn niet gevat door een programmatiernorm.

- In Hoeselt zijn er 0 erkende woongelegenheden in assistentiewoningen.

In Hoeselt zijn er 96 woongelegenheden in **woonzorgcentra**.

- Er is een voorafgaande vergunning voor 16 bijkomende woongelegenheden in woonzorgcentra voorzien.

Figuur 29: Seniorenvoorzieningen in Hoeselt (2017)



Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt

Tabel 1: Confrontatie behoefte en aanbod

<i>aard</i>	<i>behoefte</i>	<i>aanbod</i>	<i>saldo</i>
Dienstencentrum	1	1	0
Dagcentrum	1	14 ²²	-1
Centrum kortverblijf	1	4 ²³	-1
Assistentiewoningen	68 ²⁴	25	-43
Bedden in WZC	108	98	-10

Bron: Steunpunt Sociale Planning, Omgevingsanalyse ouderenzorg Hoeselt - Stebo

De confrontatie tussen behoefte en aanbod toont aan dat er een duidelijke behoefte is aan bijkomende voorzieningen voor senioren. De bestaande vestigingen krijgen na de nieuwbouw een nieuwe invulling. Er wordt geen overaanbod gecreëerd.

²² Raming op basis van gegevens van het woonzorgcentrum Bormanshof

²³ Raming op basis van gegevens van het woonzorgcentrum Bormanshof

²⁴ Indien de behoefte geraamd wordt op 5% van de 65+

4.1.2 Visie

Deze zone wordt bestemd voor een campus met woonzorgfuncties. Deze functie sluit aan bij de woonlinten als het sportpark. Er wordt geopteerd voor een sterke verweving van de functies. Een sterke buffer met het sportpark is niet noodzakelijk noch wenselijk omdat de inrichting van het zuidelijk deel van het sportpark meer gericht wordt als 'park'. De harde sportinfrastructuur wordt in het noorden, aanpalend aan het bedrijventerrein gepland. Deze verweving wordt gerealiseerd door een gebundelde parkomgeving die verbonden wordt met publiek toegankelijke paden. Waardevolle groenstructuren (hagen, houtkanten, solitaire bomen) zijn bepalend voor de inrichting van de ruimte.

4.1.3 Doelstellingen

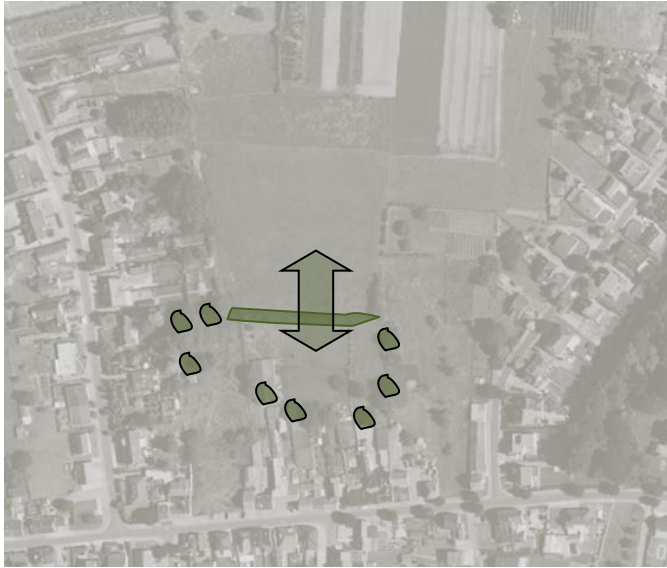
- Stimuleren van verweving (meervoudig ruimtegebruik)
- Creëren van een samenhangende parkomgeving
- Garanderen van ruimte voor trage wegen
- Behoud van waardevolle groenstructuren
- Bundelen van gebouwen
- Ontsluiting voor voertuigen via de Gansterenstraat
- Beperken van 'verrommeling' in achtertuinten

4.1.4 Concepten



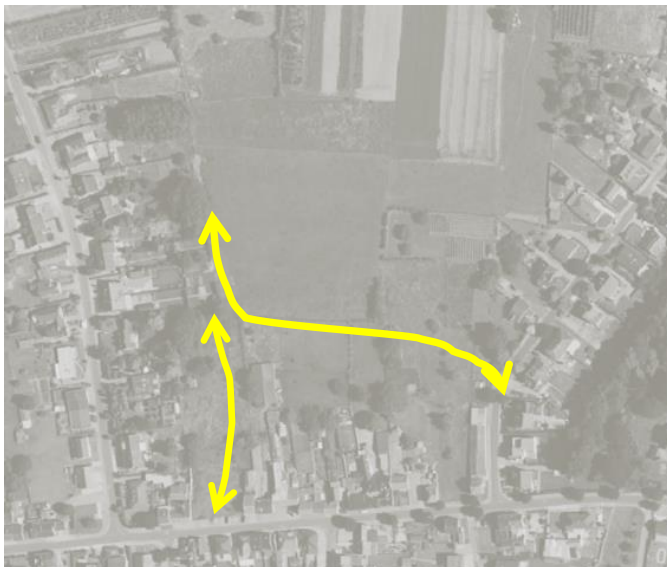
Integreren van twee parkomgevingen

De parkomgeving van het sportpark en het woonzorgcentrum sluiten op elkaar aan. Er zijn geen harde grenzen. Inrichting, beheer en gebruik zijn gelijkaardig



Behouden van waardevolle structuren

Waardevolle groene structuren (hagen, houtwalen, bomenrijen en solitaire bomen) worden zoveel mogelijk behouden
 Het sportpark en de tuin van het woonzorgcentrum sluiten op elkaar aan



Creëren van trage wegen

Het sportpark en de woonzorgcampus zijn op een eenvoudige wijze toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De trage wegen verbinden beide parkomgevingen en verhogen de beleving voor de bewoners van de woonzorgcampus

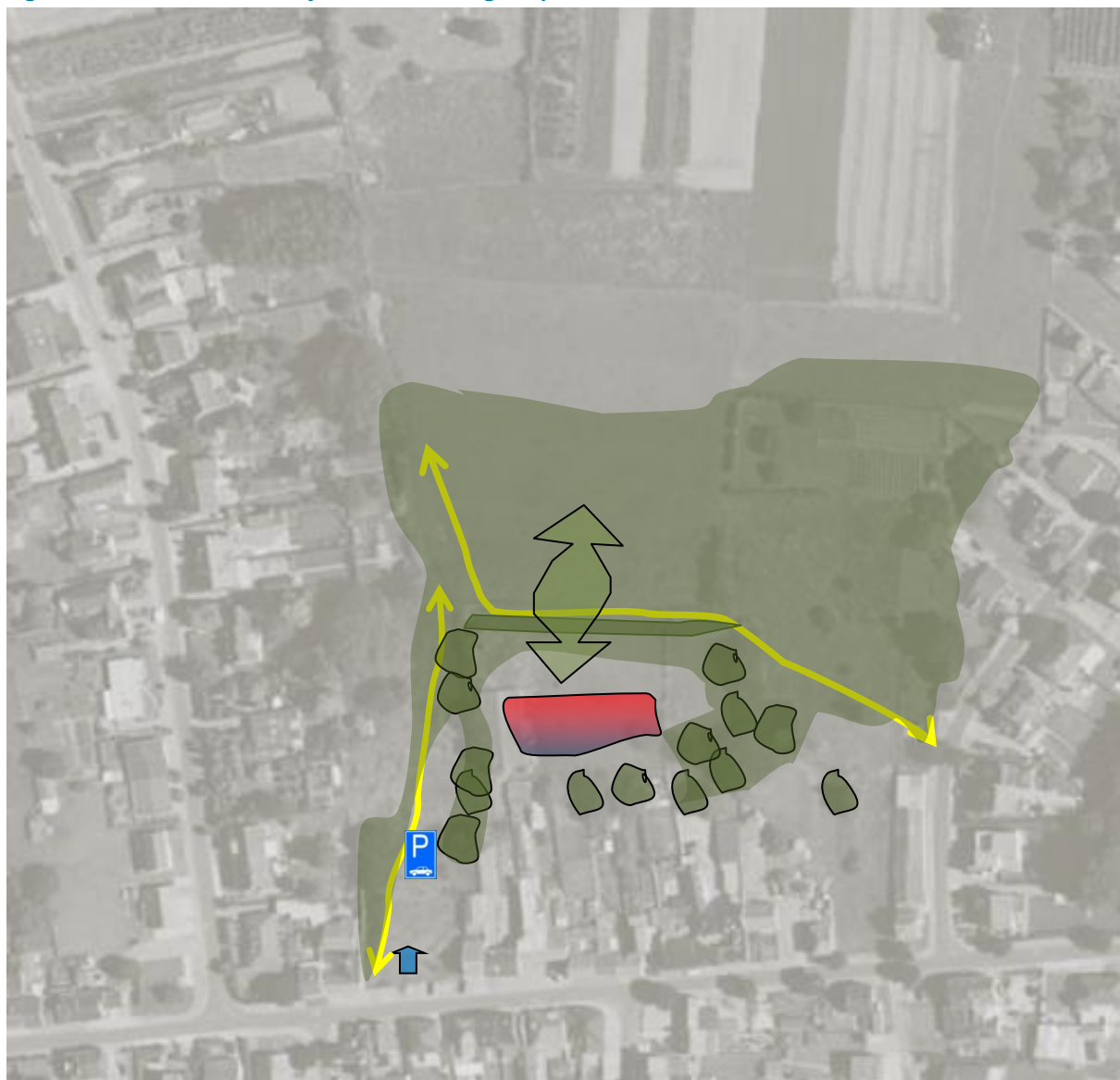


Ontsluiten via de Gansterenstraat

De ontsluiting is gericht op de Gansterenstraat. Het parkeerterrein wordt zo kort mogelijk bij de straat ingericht om de parkfunctie van de omgeving maximaal te vrijwaren.
 Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet wenselijk

4.1.5 Gewenste ruimtelijke structuur

Figuur 30: Gewenste ruimtelijke structuur zorgcampus Gansterenstraat



Figuur 31: Mogelijke inrichting zorgcampus Gansterenstraat



Deze schets is louter suggestief

4.2 Deelgebied 2: Woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat

4.2.1 Bouwstenen voor de visie

Het ruimtelijk structuurplan reikt een aantal inrichtingsprincipes aan. De kernversterking wordt gerealiseerd door *“inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, met respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing.”*²⁵ Er wordt gepleit voor het een hoge woonkwaliteit en het verweven van woonvormen.²⁶

*“Een algemene doelstelling voor woningbouwprojecten in de kern is verdichting met respect voor de herkenningselementen in de omgeving. Bovendien moet de verdichting op schaal van het centrum blijven. Het aantal bouwlagen mag niet te hoog worden. Aandacht voor de inrichting van het openbaar domein blijft belangrijk.”*²⁷ *‘De woonkwaliteit kan verbeterd worden door de inrichting van het openbaar domein en de verkeersontsluiting te enten op de boomstructuur.’*²⁸

Er moet een divers aanbod aan woonvormen gecreëerd worden gericht op *“de gewijzigde woonomstandigheden, behoeften en financiële draagkracht van de verschillende bevolkingsgroepen. Er moet ingespeeld worden op de gewijzigde behoefte ten gevolge van gezinsverdunding en veroudering van de bevolking. Dit betekent differentiatie van woningtypes en –volumes. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsstructuur waar alle bevolkingsgroepen vertegenwoordigd zijn, door een passende huisvesting te voorzien voor alle sociale klassen en leeftijdsgroepen.”*²⁹

²⁵ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 29

²⁶ Ibid.

²⁷ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 44

²⁸ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 11

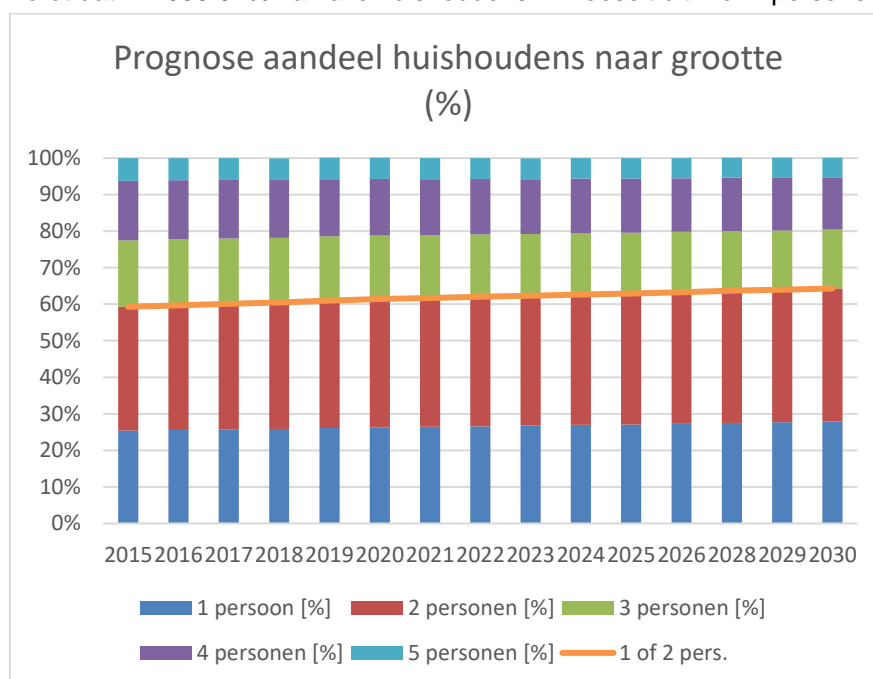
²⁹ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 29

4.2.2

Visie

Dit deelgebied wordt geleidelijk getransformeerd tot een woongebied met aangepaste woningen in een vernieuwende woonomgeving. Woningbouwprojecten worden bepaald door verweving, gestapeld wonen, gemeenschappelijke (buiten)ruimten en de optimale oriëntatie van de leefruimten en buitenkamers. De auto-ontsluiting wordt gericht op de Bergstraat. Parkeren wordt gebundeld. Trage wegen ontsluiten het gebied in alle richtingen.

Het woonplan³⁰ duidt aan dat het aandeel kleine gezinnen in Hoeselt sterk zal stijgen. De vraag naar kleine woonegelegenheden voor zal sterk groeien. Verwacht wordt dat in 2030 64% van alle huishoudens in Hoeselt uit 1 of 2 personen bestaat.



Bron: Woonplan Hoeselt (Stebo) en <https://limburg.incijfers.be>.

Het woonaanbod voor alleenstaanden met een beperkt budget in de gemeente is erg beperkt. Hoeselt wordt als landelijke gemeente bepaald door ruime woningen. Slechts 13% van de eengezinswoningen is kleiner dan 105m².³¹ *“De gemeente faciliteert een divers en betaalbaar woonaanbod dat rekening houdt met de draagkracht van de kernen.” ...“Elk nieuw idee, project of grote verbouwing wordt getoetst aan de lokale woonbeleidsvisie en aan de doelstellingen uit dit woonplan wat betreft locatie, typologie en omvang: woonontwikkelingen gebeuren bij voorkeur in het centrum, in de nabijheid van alle voorzieningen.”*³²

³⁰ Goedgekeurd door de gemeenteraad van Hoeselt op 25/06/2015

³¹ Woonplan Hoeselt. Dit houdt in dat 87% van de bestaande gebouwen een oppervlakte heeft >105m². Het woonplan duidt aan 60% van de gezinnen zal bestaan uit één of twee personen en dat de oppervlakte van de woningen aangepast moet worden aan die situatie. Woningen met een oppervlakte van >75m² zijn voor deze doelgroep ruim voldoende. Het woningaanbod moet dus vernieuwd worden: kleiner, comfortabeler, energiezuinig, betaalbaar...; en gericht op het uitwisselen van sociale contacten.

³² Woonplan Hoeselt, operationele doelstelling 2.1

De laatste meting van Wonen Vlaanderen (2016) toont aan dat de gemeente Hoeselt het opgelegde BSO zal behalen met het al gerealiseerde en geplande aanbod. Er is echter nood aan een ruim aanbod van 'bescheiden woningen.' De normen voor bescheiden woonaanbod die in het DGPB (art. 1.2, 1°) zijn vastgelegd³³ zijn erg ruim en bieden een onvoldoende aanbod aan kleine betaalbare woningen. Er is nood een sterke inhaalbeweging. Dit houdt in dat er ingepaste gebieden een groter aandeel kleinere aangepaste woningen gebouwd moeten worden. Deelgebied 2 sluit aan bij het centrum van Hoeselt en de overheid is voor een belangrijk deel eigenaar van de gronden. Het gebied is daarom geschikt om nieuwe woonvormen te realiseren. De normen voor bescheiden woningen worden aangepast aan de woonvormen die verantwoord zijn in het woonplan.

- Minimum 35% van het woonaanbod heeft een maximum oppervlakte van 60m² (gericht op huishoudens van één persoon)
- Minimum 35% van het woonaanbod heeft een maximum oppervlakte van 75m² (gericht op huishoudens van twee personen).
- Maximum 10% van het woonaanbod heeft een oppervlakte van 90m² of meer. Streven naar verweving in het projectgebied is niet noodzakelijk. In de onmiddellijke omgeving zijn er voldoende recent gebouwde grote woningen gericht op grote gezinnen. Het opdelen van deze woningen is niet eenvoudig en niet waarschijnlijk. Het wordt aangenomen dat veel van deze woningen op lange termijn voor grotere gezinnen behouden blijven.
- Minimum 40 % van de woningen is grondgebonden en rolstoeltoegankelijk. Door de toenemende vergrijzing is er een grote nood aan woningen die gericht zijn op levenslang wonen.

4.2.3

Doelstellingen

- Creëren van een nieuwe duurzame woonomgeving gericht op doelgroepen
- Integreëren van de deelontwikkelingen
- Creëren van een fijnmazig netwerk van trage wegen
- Oriëntatie van leefruimten maximaal richten op het zuiden en westen
- Ontsluiting voor voertuigen via de Bergstraat, parkeerterreinen bundelen

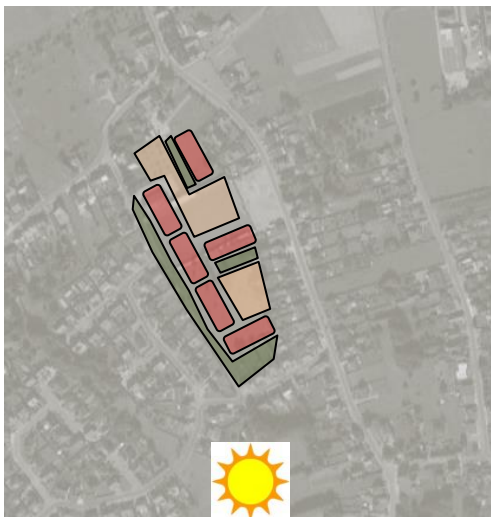
³³ DGPB Art. 1.2, 1° "kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²; eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³; overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers"

4.2.4 Concepten



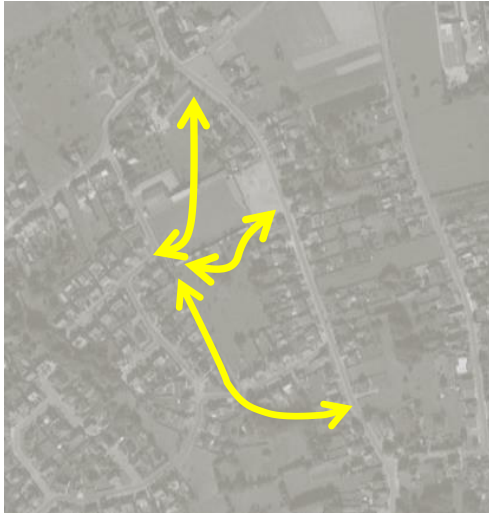
Integreren van deelontwikkelingen

Op termijn kan het volledige binnengebied bebouwd worden. Ontwikkelingen moeten op elkaar afgestemd worden



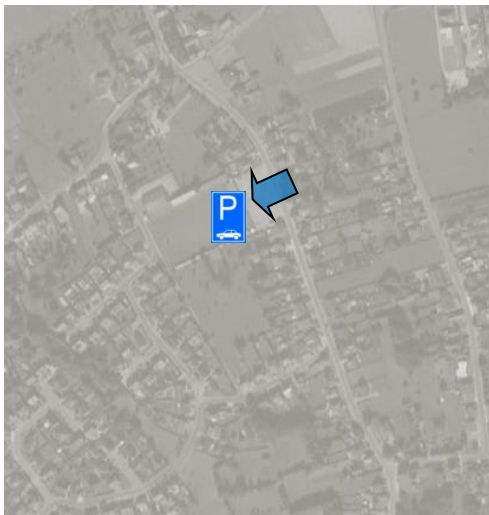
Creëren van nieuwe woonvormen

Nieuwe woonvormen worden onder meer bepaald door het verweven van gezinsvormen, het optimaal oriënteren van leefruimten, het delen van ruimten (gemeenschappelijke tuin, bergingen) en het beperken van ruimte voor auto's



Een dicht netwerk van trage wegen

Het sportpark en de woonzorgcampus zijn op een eenvoudige wijze toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De trage wegen verbinden beide parkomgevingen en verhogen de beleving voor de bewoners van de woonzorgcampus

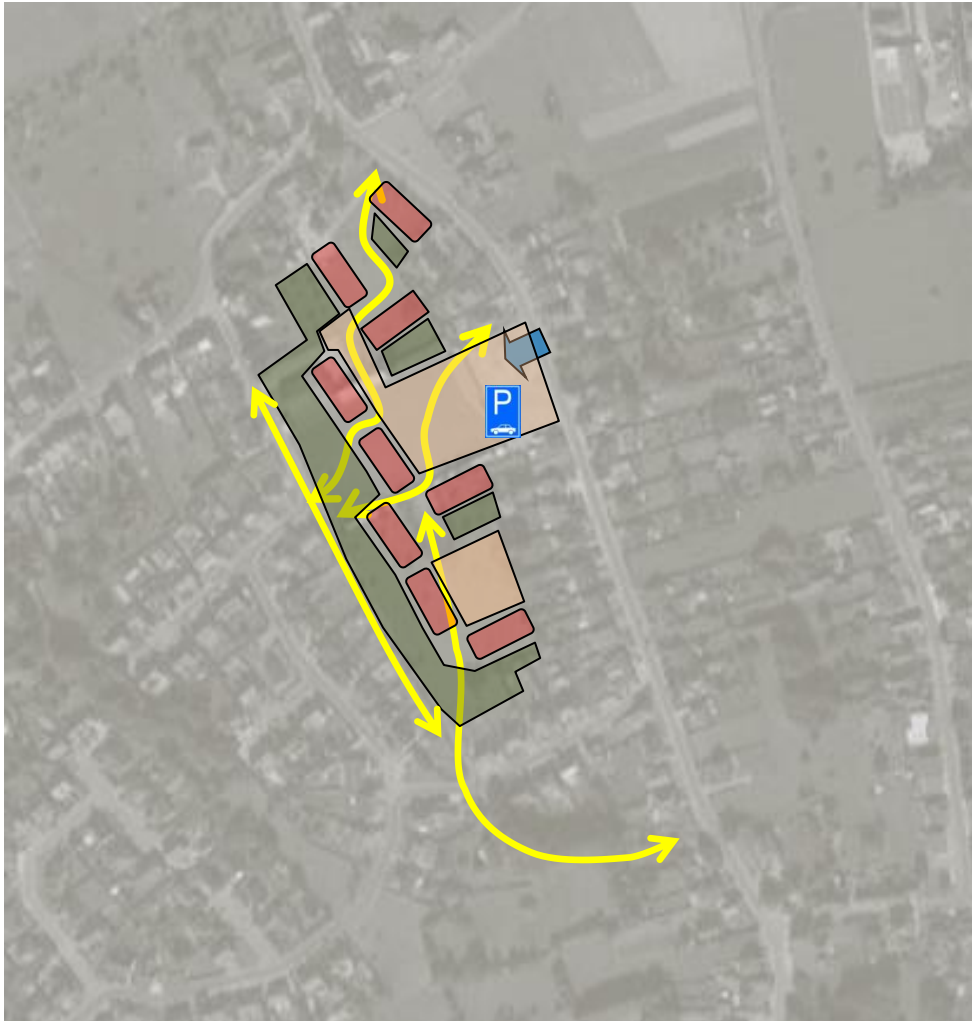


Ontsluiten via de Bergstraat

De woonwijk wordt ontsloten door de Bergstraat. Ruimte voor parkeren wordt zo kort mogelijk bij de straat ingericht om een woonerf te creëren. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet wenselijk

4.2.5 Gewenste ruimtelijke structuur

Figuur 32: Gewenste ruimtelijke structuur woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat



4.3 Deelgebied 3: Mottepark

4.3.1 Bouwstenen voor de visie

Het ruimtelijk structuurplan stelt dat de omgeving van de motte *“wordt ingericht als openbaar park en toegankelijk gemaakt zowel vanuit de kern als vanuit de omliggende woongebieden.”*³⁴ *“De inrichting van het Motpark heeft als doel deze zone mee te laten functioneren met het centrum als openbaar park. In dit park wordt het historisch erfgoed gedocumenteerd.”*³⁵ Enkele inrichtingsprincipes worden verduidelijkt:

- *“Goede toegankelijkheid en doorloopbaarheid, zowel vanuit de kern als vanuit de omliggende woongebieden. Het is voor de kinderen van Bergweide een veilige weg van en naar school en het centrum (bibliotheek, sporthal, zwembad,..)”*
- *De inrichting van dit gebied zal aanleunen en verwijzen naar het traditionele Haspengouws landschap (boomgaarden, meidoornhagen, stichels, briers, knotessen, enz. ...)*
- *De motte en omgeving staan in dit gebied centraal als beschermd landschapselement.”*³⁶

De dienst intergemeentelijke samenwerking rond onroerend erfgoed in Zuidoost-Limburg (IOED) duidt de motheuvel aan als een item met een bovengemiddelde erfgoed- en belevingswaarde. De dienst raadt aan om de motheuvel meer zichtbaar te maken. Dit kan door de begroeiing aan te passen waardoor de motte beter zichtbaar wordt en het strategisch-topografisch karakter geaccentueerd wordt. Vanuit het park kunnen een aantal zichtlijnen gecreëerd worden die mogelijk verbonden worden met wandelpaden, beplantingen of waterpartijen. De functie van de vallei als buffer voor hemelwater kan versterkt worden. Dit vereist gebiedsgericht onderzoek naar een verantwoorde landschapsinrichting.

³⁴ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 37

³⁵ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 46

³⁶ GRS Hoeselt, richtinggevend deel, p. 46

4.3.2 Visie

Het binnengebied wordt omwille van de landschappelijke en historische waarde als open ruimte gevrijwaard. De omgeving wordt ingericht als een landschapspark. De traditionele beplantingen (boomgaarden, meidoornhagen) blijven maximaal behouden. In het park kunnen paden aangelegd worden die de sociale functie van het parkgebied versterken. Deze paden worden verbonden met de zorginstellingen in de Hulststraat en de bibliotheek.

4.3.3 Doelstellingen

- Beheren van een landschapspark
- Creëren van een fijnmazig netwerk van trage wegen

4.3.4 Concepten



Beheren van een landschapspark

De historische structuur en het gebruik van de van de percelen wordt behouden en de ecologische kwaliteit wordt beschermd en versterkt. De zichtrelatie met de motte wordt geaccentueerd. De groenzone van de verkaveling Bergweide wordt geïntegreerd in het beheer



Een netwerk van trage wegen

Het landschapspark is vanuit verschillende richtingen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De trage wegen zijn zowel gericht op functioneel verkeer (bibliotheek, school) als recreatief verkeer (wandelen, verpozen,...). De relatie met de woonzorgcentra biedt opties voor een meervoudig ruimtegebruik

4.3.5 Gewenste ruimtelijke structuur

Figuur 33: Gewenste ruimtelijke structuur Mottepark



4.4 Deelgebied 4: Landbouwgebied ‘Omgeving Twee Kruisen’

4.4.1 Bouwstenen voor de visie

Het structuurplan beschrijft dat deze deelruimte niet bebouwd mag worden. “*De reeds bestaande woonwijk moet tevens gebufferd worden naar de open ruimte. Hiervoor zal het nog niet ontwikkelde deel van dit woongebied omgevormd worden tot buffer.*”³⁷ Het GRS wil dit gebied voor de landbouw vrijwaren: *Er worden geen richtlijnen of beperkingen opgelegd wat teelten betreft. Sinds de recente ruilverkaveling is het gebied structureel goed ingericht als landbouwgebied. De gebieden moeten grotendeels gevrijwaard worden van activiteiten die de landbouw kunnen storen (hobbylandbouw, zonevreemde activiteiten, oneigenlijk gebruik, bodem- en luchtvervuilingen, enz.).*³⁸

De vrijwaring van het gebied voor landbouw wordt eveneens gemotiveerd omwille van de doorgevoerde ruilverkaveling en voor het vrijwaren van de open ruimteverbinding. “*Open ruimteverbindingen zijn de plekken waar de open ruimte het meest bedreigd is maar waar ze dikwijls ook het meest waarneembaar en herkenbaar is. ... De open ruimteverbindingen leggen de verbindingen tussen de onbebouwde gebieden van het agrarisch gebied. Deze gebieden blijven in de toekomst onbebouwd en worden landschappelijk afgewerkt. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan landschappelijke kwaliteit moet gewerkt worden zoals bermbeheer, aanplanten van grote bomen, afwerken van de dorpsranden. De gemeente stelt voor deze openruimteverbindingen een RUP op.*”³⁹

Enkele concrete inrichtingsprincipes worden aangereikt. “*De reeds bestaande woonwijk moet tevens gebufferd worden naar de open ruimte. hiervoor zal het nog niet ontwikkelde deel van dit woongebied (strook op het gewestplan) omgevormd worden tot buffer. ... In de buffers moeten paden aangelegd worden die de woongebieden Middelste Kommen verbinden met de padenstructuur van de open ruimte.*”⁴⁰

³⁷ Ruimtelijk Structuurplan Hoeselt, RD p. 44

³⁸ Ruimtelijk Structuurplan Hoeselt, RD p. 15

³⁹ Ruimtelijk Structuurplan Hoeselt, RD p. 27

⁴⁰ Ruimtelijk Structuurplan Hoeselt, RD p. 44-45

4.4.2 Visie

Dit deelgebied bevindt zich aan de uiterste rand van Hoeselt. Het gebied heeft een erg lage knooppuntwaarde en is niet gelegen aan uitgeruste openbare wegen. Het gebied is tevens opgenomen in de ruilverkaveling. De percelen zijn in gebruik voor akkerbouw of fruitteelt. Het is wenselijk dat dit gebruik bestendig wordt. Woonverdichting kan veel beter verantwoord worden in de kern van Hoeselt.

De zichtrelatie tussen de woonstraten en het open landschap blijft behouden. Een netwerk van paden verbindt de woonstraten met de veldwegen in het agrarisch landschap.

4.4.3 Doelstellingen

- Behoud van het open agrarisch landschap
- Creëren van een fijnmazig netwerk van trage wegen

4.4.4 Concepten



Behoud van het open agrarisch landschap

Het agrarisch gebruik wordt bestendig voor grondgebonden professionele landbouw.



Verbinden van trage wegen

Het open landschap is toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

De trage wegen worden verbonden tot een netwerk

4.4.5 Gewenste ruimtelijke structuur

Figuur 34: Gewenste ruimtelijke structuur landbouwgebied Omgeving Twee Kruisen



4.5 Deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan

4.5.1 Bouwstenen voor de visie

Het ruimtelijk structuurplan reikt een beperkt aantal inrichtingsprincipes aan. *“Deze zone wordt verder ingericht als begraafplaats. De gemeente Hoeselt kiest voor het hergebruik van de graven in de toekomst. Er is geen behoefte aan een nieuwe begraafplaats op een andere plaats.”*⁴¹

Het structuurplan duidt aan dat onder meer de begraafplaats een lage verblijfskwaliteit heeft. De begraafplaats is niet ingericht als publiek toegankelijk park.⁴²

4.5.2 Visie

De begraafplaats blijft op lange termijn behouden. De woonfunctie zal niet gerealiseerd worden. In het zuiden wordt bijkomende ruimte gecreëerd voor urnenveld en strooiweide. Geleidelijk wijzigt het beeld van de versteende en weinig aantrekkelijke ruimte naar een parkbegraafplaats. Het publieke karakter kan versterkt worden door het creëren van een bijkomende toegang.

4.5.3 Doelstellingen

- Behoud van de begraafplaats
- Geleidelijke afbouw van de versteende ruimte en de aanleg van een parkbegraafplaats
- Meervoudig ruimtegebruik aanmoedigen (wandelpad)

⁴¹ GRS Hoeselt, bindende bepalingen, p. 45

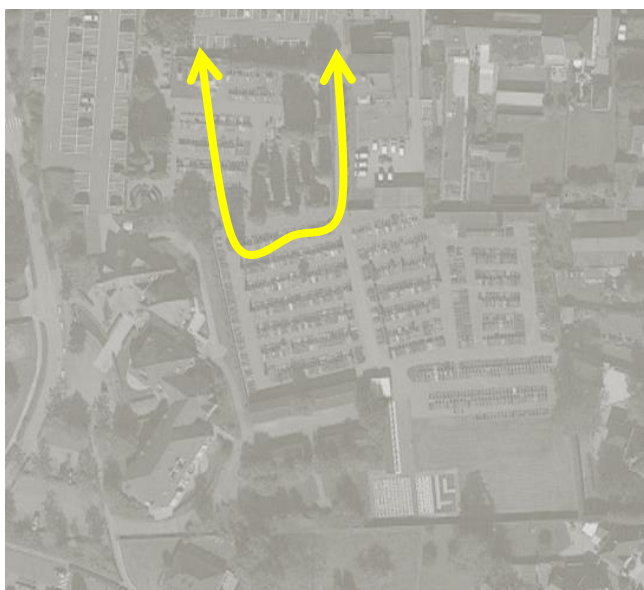
⁴² GRS Hoeselt, ID, p. 95

4.5.4 Concepten



Geleidelijke transformatie naar een parkbegrafplaats

Het gebruik wordt bestendig de inrichting geleidelijk aangepast met meer ruimte voor parkbomen en ruimte om te bezinnen (zitbanken, paden)



Toegankelijkheid faciliteren

Door het creëren van een tweede toegang wordt het meervoudig gebruik van de (park)begrafplaats aantrekkelijker (bezinnen, verpozen, tot rust komen,..)

4.5.5 Gewenste ruimtelijke structuur

Figuur 35: Referentiebeelden gewenste ruimtelijke structuur parkbegraafplaats



Parkbegraafplaats Knokke



Parkbegraafplaats Wervik



Parkbegraafplaats Itterbeek



Parkbegraafplaats Wervik

5 Belangrijke planologische aandachtspunten

5.1 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.⁴³ Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of 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. 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"*.⁴⁴

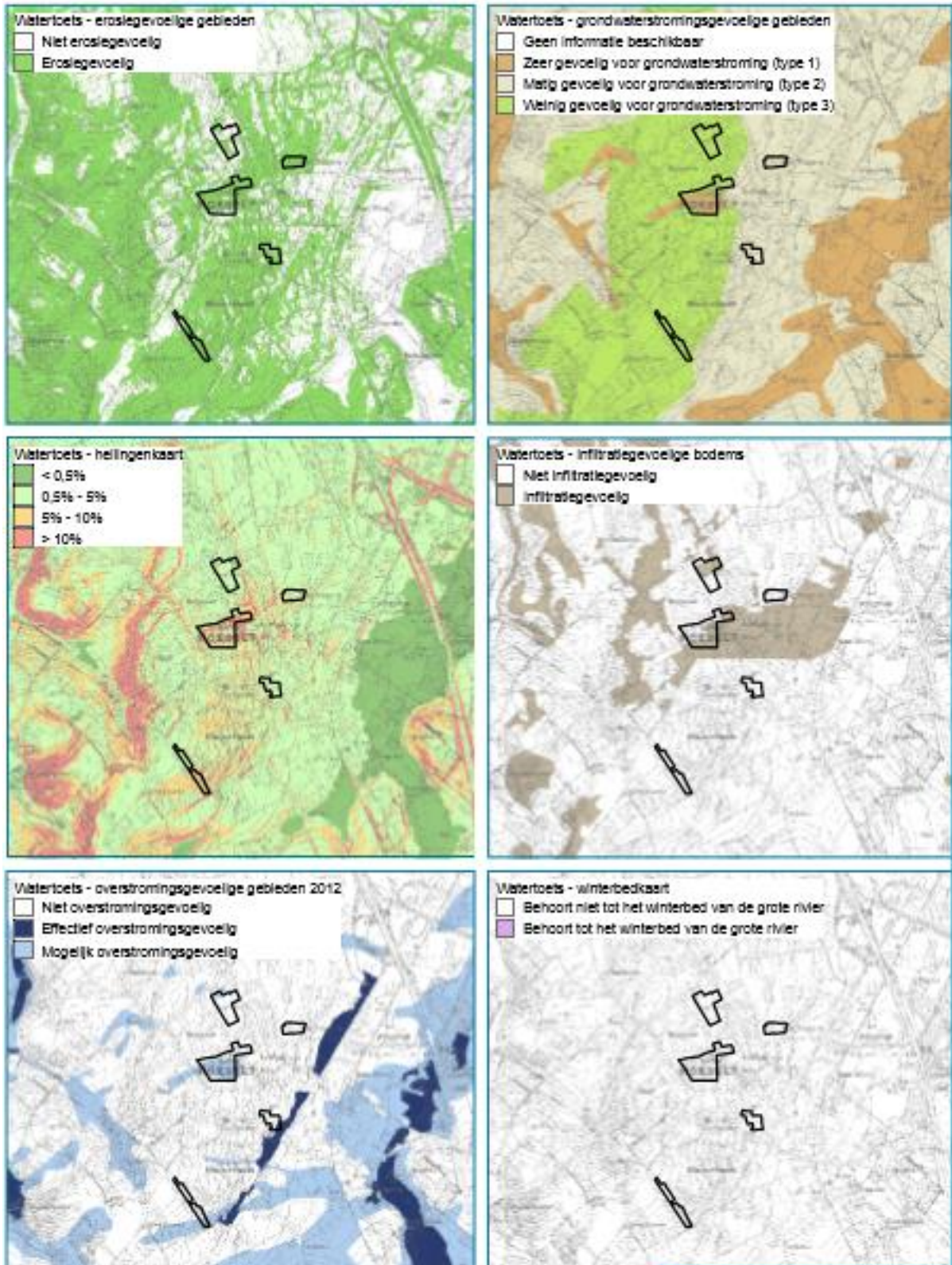
De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd.

⁴³ Gewijzigd op 25 mei 2007 en op 19 juli 2013, artikel 8 betreft de watertoets

⁴⁴ Decreet van 18 juli 2003

Figuur 36: Analyse watertoets



Bron: geopunt.be

Figuur 37: Overstromingsgevoelige gebieden 2014



Bron: geopunt.be

De kaart duidt aan dat geen van deelgebieden gelegen is in overstromingsgevoelige gebieden. De Tongersesteenweg is aangeduid als overstromingsgevoelig omwille van het opstuwten van water uit de riolering.

Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Deelgebied 3 (Mottepark) gevoelig is voor grondwaterstromingen en mogelijk overstromingsgevoelig is. Het gebied heeft tevens een sterk reliëf waardoor water sneller afgevoerd wordt. Het feitelijk gebruik van dit deelgebied wordt bestendigd. De bestemming als park behoudt en beschermt het bestaande waterbeheer.
- Het zuidoostelijk deel van deelgebied 5 (Begraafplaats Hoflaan) is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Deze gevoeligheid bestaat omwille van de beperkte afvoercapaciteit van de riolering langs de Tongersesteenweg (N730). Het feitelijk gebruik van de begraafplaats wijzigt niet en wordt bestendigd. Dit deel van de begraafplaats is ingericht als parkbegraafplaats.

Uit dit onderzoek blijkt dat de uitvoering van het RUP niet leidt tot een schadevol effect op het milieu ten gevolge van de verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen van watersystemen. Niettemin is het omwille van het integraal waterbeleid wenselijk om:

- Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater op een natuurlijke wijze af te leiden en/of te laten infiltreren in de bodem;

Volgende aandachtspunten worden aan het ontwerp aangereikt:

- Verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van technieken om water te laten infiltreren en bufferen.

Door de opname van deze aandachtspunten in het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen geen schadelijke effecten op de waterhuishouding.

5.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is.

Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden al tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid op het gebied van risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in de diverse deelgebieden kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van de deelgebieden gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk en met bevestigd met brief van 02/05/2017.

5.3 M.E.R. Plicht

5.3.1 PLAN MER Screening

Sinds 1 december 2007 is het nieuw plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze nieuwe regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt. RUP's die het kader vormen voor project-MERplichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig. Indien dit niet het is geval voor het voorliggende plan dan betekent dit dat de screeningsplicht hoe dan ook van toepassing is. Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. Om deze ontheffing te bekomen, dient er een dossier (ontheffingsdossier) opgesteld te worden waarin gemotiveerd wordt dat de vraag om ontheffing van de plan-MER-plicht gegrond is. Dit dossier moet – conform de nieuwe regelgeving – ter advies verzonden te worden naar een aantal overheidsinstanties. Deze hebben 30 dagen de tijd om hun advies uit te brengen. Naderhand wordt het ontheffingsdossier samen met de adviezen verzonden naar de Dienst MER. Deze dienst heeft 30 dagen de tijd om te beslissen of een ontheffing van de plan-MER-plicht wordt toegekend of niet. Wordt deze ontheffing niet toegekend, moet alsnog een plan-MER opgesteld worden.

Volgens de nieuwe regelgeving is echter niet alleen een plan-MER nodig voor RUP's die aanzienlijke milieueffecten veroorzaken, maar is er ook, zoals hierboven al gesteld, een plan-MER nodig voor alle plannen (conform de definitie van het decreet) die een zogenaamde passende beoordeling vergen. Dit betekent met andere woorden dat er voor elk plan (conform de definitie van het decreet) dat mogelijk een betekenisvolle aantasting van vogel- of habitatrictlijngebied kan veroorzaken, een plan-MER dient opgesteld te worden.

Een op te maken RUP valt steeds onder de screeningsplicht. Wanneer hierbij een vermoeden ontstaat dat het plan valt onder één of meer categorieën van bijlage II van BVR van 10/12/2004, dan wil dit zeggen dat de MER plicht van toepassing is, maar dat een ontheffing kan ingediend worden.

De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing wordt vooral bepaald door de Dienst MER en het Agentschap voor Natuur en Bos. Deze beslissing kan enigszins in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven om de milieueffecten te minimaliseren. Dit vergt een zeer goede integratie van milieuaspecten in de opmaak van het RUP.

5.3.2 **Vorm en procedure**

Het ontheffingsdossier, voor zover een gevolg van de screening en het advies van betrokken instanties, bestaat uit volgende onderdelen:

- Ruimtelijke situering, administratieve voorgeschiedenis, juridische en beleidsmatige randvoorwaarden:
 - Dit zijn standaardonderdelen uit een MER die in een ontheffingsdossier best in dezelfde mate worden uitgewerkt, gezien ze het plan kaderen. De juridische en beleidsmatige randvoorwaarden vormen een toetsingskader voor de afweging van de milieueffecten.
- Beschrijving van het plan (inclusief de verantwoording van het plan en eventuele onderzochte alternatieven):
 - De beschrijving van het plan dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat ze een degelijke evaluatie van de mogelijke milieueffecten toelaat. De verantwoording van het plan en de bespreking van eventuele verworpen alternatieven is eveneens van belang.
- Beschrijving per discipline van de referentiesituatie, de mogelijke milieueffecten en eventuele milderende maatregelen:
 - Dit onderdeel vormt de kern van het ontheffingsdossier, aangezien hieruit dient te blijken of er al dan niet significante milieueffecten te verwachten zijn. Indien bij de opmaak van het ontheffingsdossier zou blijken dat er significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn, kunnen milderende maatregelen geformuleerd worden. Deze moeten dan wel in het project geïntegreerd worden en effectief worden uitgevoerd opdat ze in aanmerking worden genomen door de dienst MER bij de behandeling van de vraag tot ontheffing.

5.3.3

Inhoud screeningsnota

De nota beschrijft het plangebied en de geplande ontwikkeling. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. De nota is opgenomen in bijlage. Hieronder zijn enkel de conclusies van de verschillende disciplines opgenomen.

Bodem

De ontwikkeling van het plangebied leidt tot een bebouwing en verharding. Dit leidt niet tot sterke wijzigingen in de bodemstructuur. De beoogde projectdoelstellingen hebben slechts beperkte negatieve effecten op de bodem.

→ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Fauna en Flora

De planontwikkeling behoudt een groot deel van de deelgebieden als onbebouwde zone en onverhard terrein. Omwille de beperkte bestaande en potentiële natuurwaarden veroorzaakt de ontwikkeling zeker geen betekenisvolle negatieve effecten.

→ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Water (grond- en oppervlaktewater)

De kaarten duiden aan de deelgebieden niet aan als overstromingsgevoelig gebied. Niettemin zijn omwille van het integraal waterbeleid volgende aandachtspunten in het plan opgenomen:

- Het regenwater van de nieuwe gebouwen wordt maximaal opgevangen;
- Het regenwater krijgt kansen voor een zo ruim mogelijke infiltratie in de bodem;
- Verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van wadi's om water te laten infiltreren en bufferen;

Het R.U.P. leidt niet tot een verhoogd risico op overstromingen, biedt een passende oplossing voor de infiltratie van hemelwater. De uitvoering leidt niet tot een aantasting van de grondwaterstromen. Door de opname van deze aandachtspunten in het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen slechts beperkte negatieve effecten op de waterhuishouding. Het hemelwater wordt niet rechtstreeks geloosd maar wordt gebufferd door wadi's en infiltratiegebieden.

→ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plan behoudt en beschermt de waardevolle gebieden. Het plan accentueert de zichtrelatie met de motte.

→ De effecten zijn neutraal: (0)

Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten)

De te verwachten mobiliteitseffecten zijn relatief beperkt. Woonontwikkelingen worden van de periferie verplaatst naar het centrum. Door de nabije ligging van het centrum (dagelijkse goederen), de talrijke trage wegen en de gegroepeerde parkeerplaatsen wordt het fietsverkeer sterk gestimuleerd.

→ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Lucht

De te verwachten effecten voor de discipline lucht zijn beperkt. Door de nabije ligging van het centrum (dagelijkse goederen) en het netwerk van de trage wegen wordt het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer sterk gestimuleerd.

→ De effecten zijn neutraal: (0)

Geluid

De te verwachten effecten voor de discipline geluid zijn beperkt, aangezien het plan een relatief kleinschalige ontwikkelingen beoogt.

→ De effecten zijn neutraal: (0)

Conclusie

Het plan is geen deel van de bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004. Er is geen Passende Beoordeling vereist gelet op de afstand ten opzichte van Natura 2000 richtlijngebieden.

Uit de toelichting van het plan en de screening van de mogelijke effecten blijkt dat er geen noemenswaardige effecten te verwachten zijn. Het plan komt dus in aanmerking om een ontheffingsdossier in te dienen.

Dit werd bevestigd bij brief van 05/05/2017 van het departement Omgeving.

Figuur 38: Goedkeuring Ontheffing Plan MER

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Dorpsstraat 17
3730 Hoeselt

uw bericht van
4/5/2017

uw kenmerk

ons kenmerk
Omg/MER/17085

bijlagen

vragen naar/e-mail
Ann Theunissen
Ann.theunissen@vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.62.56

datum

05 MEI 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Centrumontwikkeling in Hoeselt
Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 4 mei 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17085 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om vijf deelgebieden (deels) te herbestemmen. Vier van de vijf deelgebieden zijn gelegen in de kern van Hoeselt. Het agrarische gebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van de kern. Door de bestemmingswijzigingen wordt het huidige gebruik voor drie van de vijf gebieden bestendigd, de recreatiezone wordt gewijzigd in woonzone, een ingesloten agrarisch gebied wordt bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

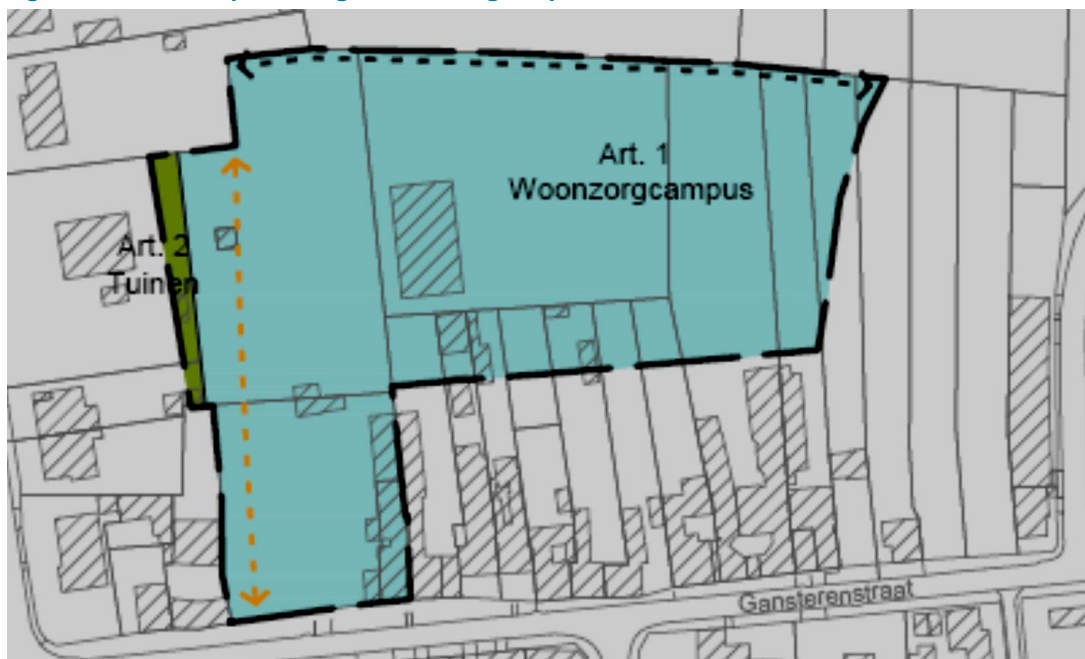


Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer

Kopie: Lowie Steenwegen <lowie@steenwegen.be>

5.4 Ontwerp grafisch plan van de verschillende deelgebieden

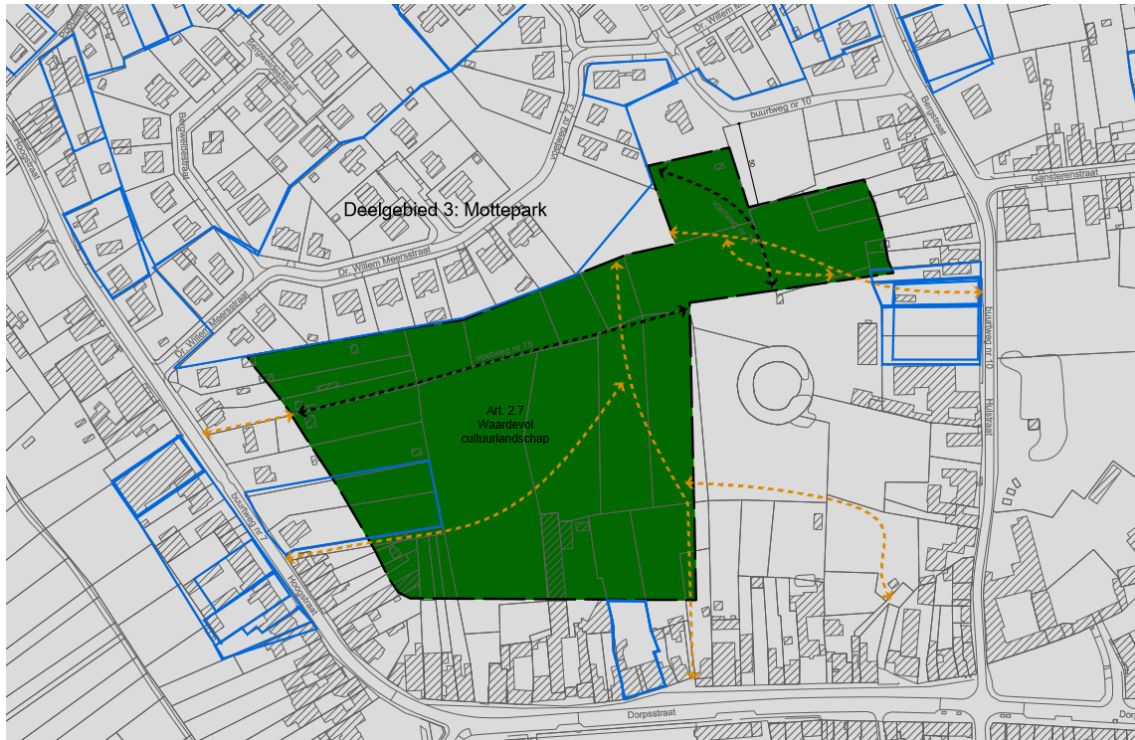
Figuur 39: Grafisch plan deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat



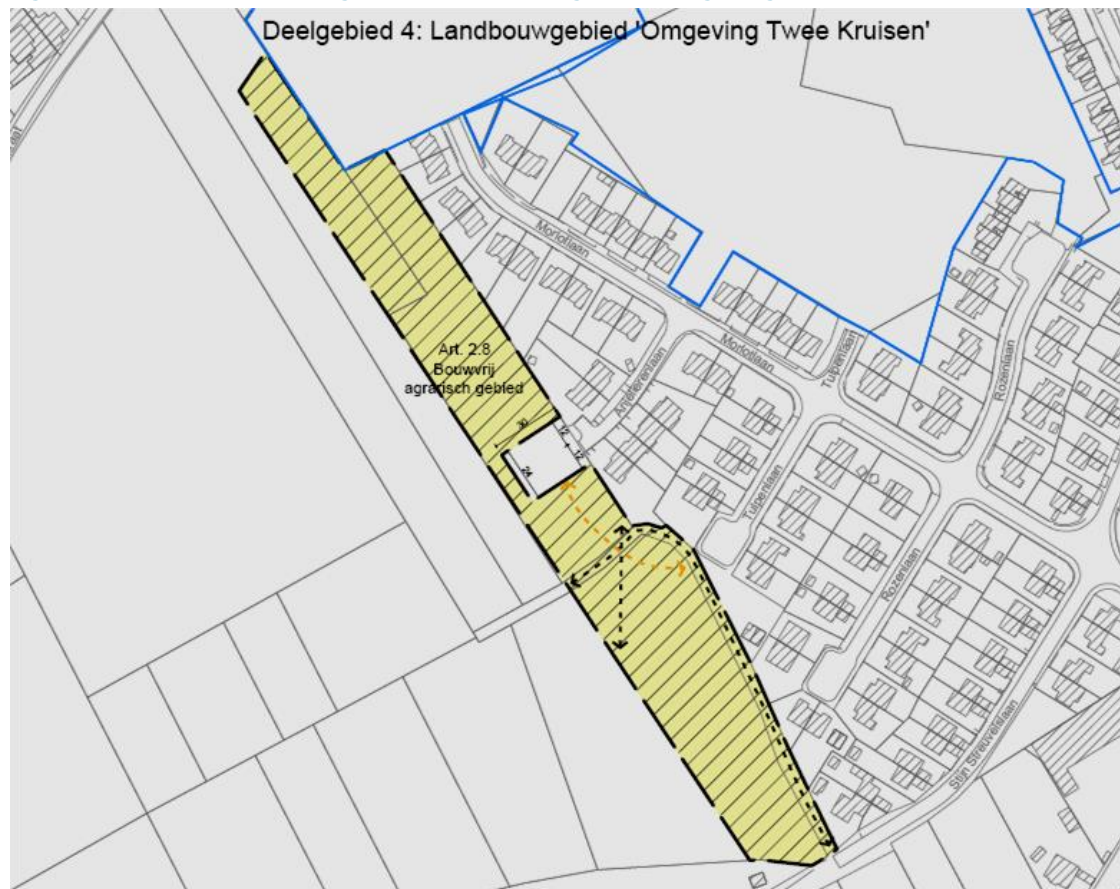
Figuur 40: Grafisch plan deelgebied 2: Woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat



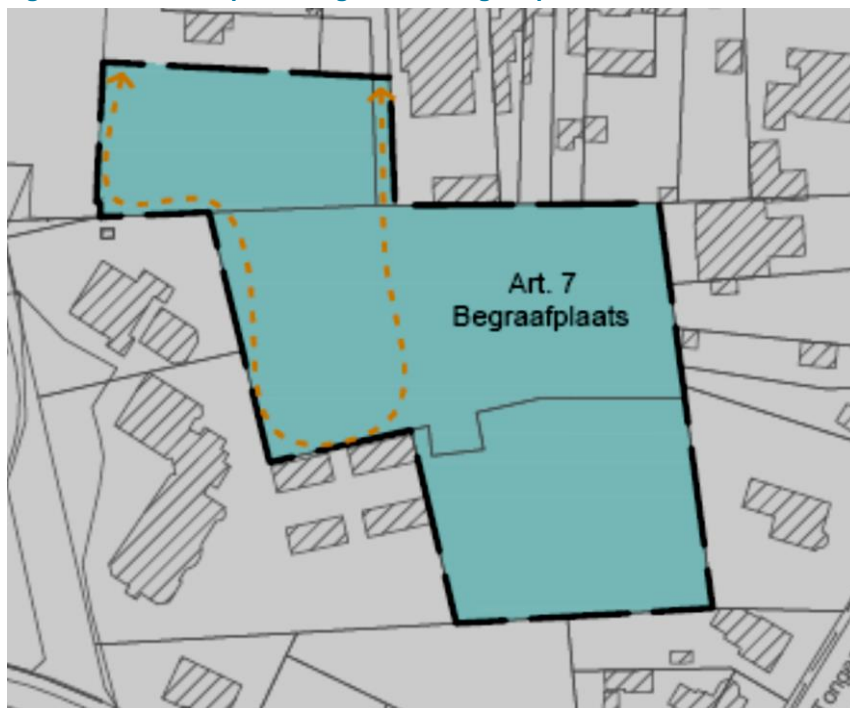
Figuur 41: Grafisch plan deelgebied 3: Mottepark



Figuur 42: Grafisch plan deelgebied 4: Landbouwgebied 'Omgeving Twee Kruisen'



Figuur 43: Grafisch plan deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan



5.5 Ruimtebalans

De bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Tabel 2: Ruimtebalans

	gewestplan	verordenend grafisch plan	Opp. (m²)	
deelgebied	1 0900 - agrarische gebieden	woonzorgcampus - GMVZ	10 619,80	
	1 0900 - agrarische gebieden	tuinen - wonen	283,71	
	2 0401 - gebieden voor dagrecreatie	wonen	24 635,87	
	2 0401 - gebieden voor dagrecreatie	wegen - lijninfrastructuur	230,18	
	2 0401 - gebieden voor dagrecreatie	wegen - lijninfrastructuur	832,17	
	2 0100 - woongebied	wonen	0,47	
	2 0100 - woongebied	wonen	0,03	
	2 0105 - woonuitbreidingsgebied	wonen	1 158,02	
	2 0105 - woonuitbreidingsgebied	wegen - lijninfrastructuur	36,84	
	3 0105 - woonuitbreidingsgebied	park - overig groen	47 682,26	
	3 0100 - woongebied	park - overig groen	0,09	
	4 0100 - woongebied	BAG - landbouw	14 894,00	
	5 0100 - woongebied	gemeenschapsvoorzieningen	11 583,94	
		totaal		111 957,38

Bestemmingscategorie	afname (m²)	toename (m²)	balans (m²)
Recreatiegebied	25 698,2	0,0	-25 698,2
Agrarisch gebied	10 903,5	14 894,0	3 990,5
Overig groen	0,0	47 682,4	51 087,4
Gemeenschapsvoorzieningen	0,0	22 203,7	22 203,7
Wonen	75 355,7	26 078,1	-52 682,6
Lijninfrastructuur	0,0	1 099,2	1 099,2
totaal	111 957,4	111 957,4	

5.6 Op te heffen voorschriften van het gewestplan

Deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat

- Gewestplan Gewestplan 21 Sint-Truiden - Tongeren: K.B. 5-04-1977
→ Bestemming agrarisch gebied

Deelgebied 2: Woongebied Bergstraat – Catsbeekstraat

- Gewestplan Gewestplan 21 Sint-Truiden - Tongeren: K.B. 5-04-1977
→ Bestemming gebied voor dagrecreatie

Deelgebied 3: Mottepark

- Gewestplan Gewestplan 21 Sint-Truiden - Tongeren: K.B. 5-04-1977
→ Bestemming woonuitbreidingsgebied

Deelgebied 4: Landbouwgebied Omgeving Twee Kruisen

- Gewestplan Gewestplan 21 Sint-Truiden - Tongeren: K.B. 5-04-1977
→ Bestemming woongebied

Deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan

- Gewestplan Gewestplan 21 Sint-Truiden - Tongeren: K.B. 5-04-1977
→ Bestemming woongebied

5.7 Register van percelen met een bestemmingswijziging dat aanleiding kan geven tot planschade of planbaten

Met het planningbeleid zijn een aantal vergoedingsregelingen verbonden. Een regeling met betrekking tot planschade werd al in de stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. In 1999 voerde de decreetgever een planbatenregeling.

- Op basis van de decretale wijzigingen werd de planbatenregeling vanaf 1 september 2009 geïmplementeerd.
- Met het decreet grond- en pandenbeleid wordt ook de regeling van de kapitaalschade ingevoerd,
- Met het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut wordt de gebruikersschade ingevoerd.

De twee laatste vergoedingsregelingen hebben betrekking op bestemmingswijzigingen waarbij gronden, bestemd voor agrarisch gebruik, een groene bestemming (bijv. bos, natuur) krijgen of een overdruk die bepaalde beperkingen oplegt aan het agrarisch gebruik.

De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding, zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), wijziging van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ... worden geselecteerd.

- voor planschade moeten alle bestemmingswijzigingen opgenomen worden waarbij bebouwbare gronden omgezet worden in onbebouwbare⁴⁵;
- voor planbaten is de lijst bestemmingswijzigingen decretaal vastgelegd⁴⁶;
- kapitaalschade en gebruikersschade handelt over de bestemmingswijzigingen waarbij agrarisch gebied omgezet wordt in natuur-, bos- of groengebied of waarbij een overdruk op agrarisch gebied wordt gelegd waarvan de Vlaamse Regering oordeelt dat ze tot vergoeding aanleiding geeft (art. 6.2.1 en 6.3.1 van het decreet grond- en pandenbeleid en art. 4 en 5 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut).

Alle genoemde vergoedingsregelingen hebben specifieke toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden. Zo is er bijvoorbeeld slechts een planschadevergoeding verschuldigd voor gronden binnen de eerste 50 meter vanuit een voldoende uitgeruste weg. Het is bovendien de rechtbank van eerste aanleg, en niet het bestuur, die oordeelt of er wel degelijk planschade verschuldigd is of niet. Voor planbaten gelden dan weer uitzonderingen voor bijvoorbeeld percelen waarop zich zonevreemde woningen bevinden.

Het register geeft daarom enkel een beeld van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Kortom, het register bevat de percelen waarop een

⁴⁵ Art. 2.6.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁴⁶ Art. 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen; een filtering op grond van uitzonderingen en vrijstellingen is bij de opmaak van het register niet uitgevoerd. Het register duidt percelen aan waarop mogelijks een vergoedingsregeling van toepassing is.

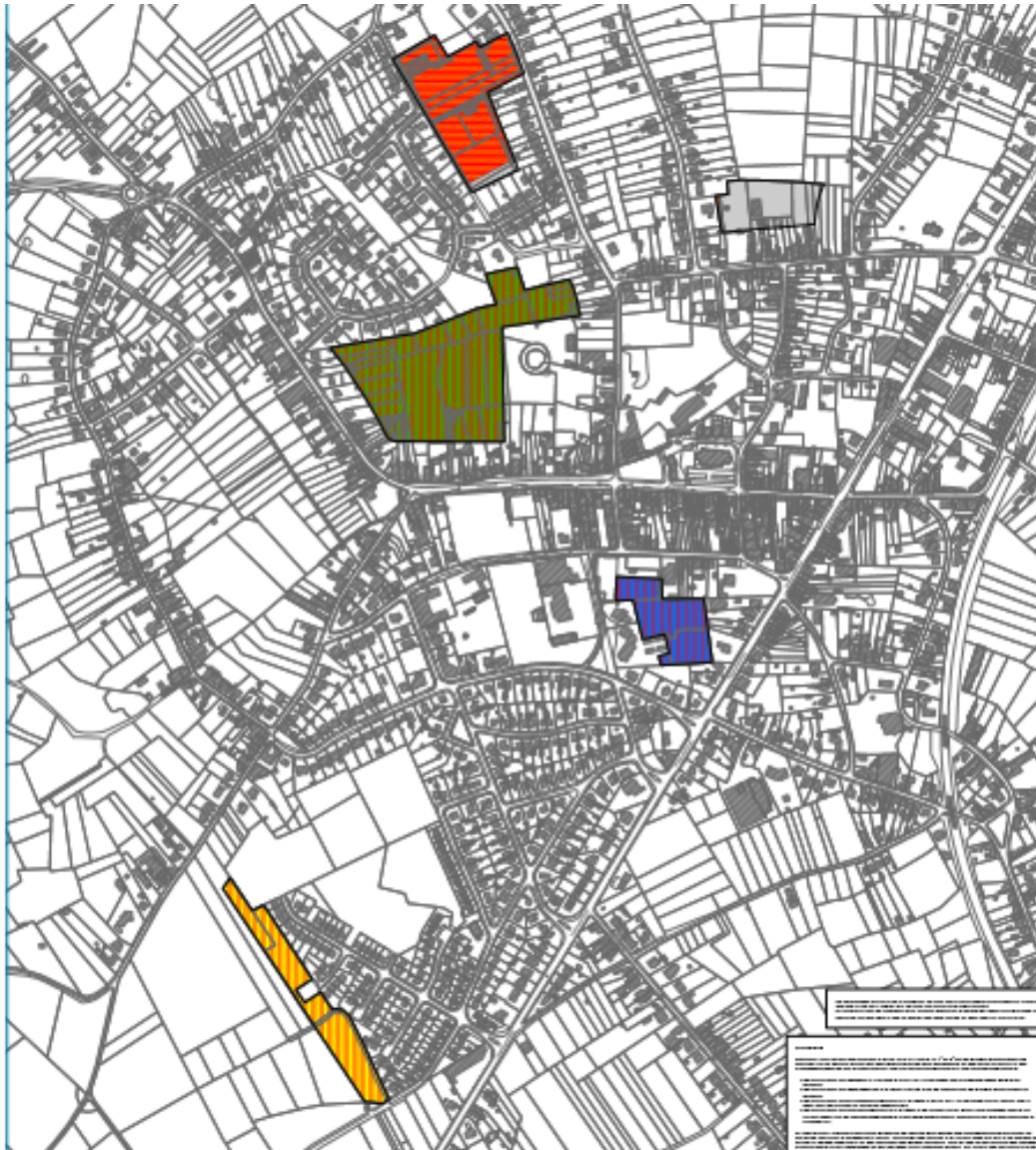
- Bij planschade moet de eigenaar die meent er aanspraak op te maken, een vordering indienen bij de rechtbank van eerste aanleg;
- De Vlaamse Belastingdienst is verantwoordelijk voor de inning van de planbaten;
- De Vlaamse Landmaatschappij is verantwoordelijk voor het behandelen van aanvragen voor kapitaalschade en gebruikersschade.

De bestemmingswijziging geeft geen aanleiding tot een planbatenheffing, een bestemmingswijzigings-compensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Tabel 3: Register mogelijke planschade

bron_best	doel_best	bd	GIS_opp	GIS_omtrek	pa	cpa	sliver
LDB	GNV	LDB_GNV	10 621,96	446,43	0,04	1,22	nee
LDB	WON	LDB_WON	285,44	129,46	0,45	2,16	nee
WON	GNV	WON_GNV	2 048,42	181,02	0,09	1,13	nee
WON	LDB	WON_LDB	13 339,20	790,98	0,06	1,93	nee
WON	GNV	WON_GNV	11 304,00	536,95	0,05	1,42	nee
REC	NNN	REC_NNN	230,26	142,5	0,62	2,65	nee
REC	NNN	REC_NNN	832,01	463,89	0,56	4,54	nee
REC	WON	REC_WON	24 636,18	760,23	0,03	1,37	nee
WON	GRO	WON_GRO	47 682,26	1200,86	0,02	1,5	nee

Figuur 44: Planbaten en -schaderegister (grafische weergave)



■ Niet relevant	■ Landbouw --> recreatie	■ Recreatie --> groen
Planbaten mogelijk	■ Groen --> landbouw	■ Recreatie --> landbouw
■ Groen --> wonen	■ Groen --> oppervlaktedelfstoffen	■ Recreatie --> oppervlaktedelfstoffen
■ Landbouw --> wonen	■ Landbouw --> oppervlaktedelfstoffen	■ Wonen --> bedrijvigheid
■ Recreatie --> wonen	Planschade mogelijk	■ Wonen --> openbaar nut
■ Openbaar nut --> wonen	■ Bedrijvigheid --> groen	■ Wonen --> groen
■ Bedrijvigheid --> wonen	■ Bedrijvigheid --> landbouw	■ Wonen --> landbouw
■ Groen --> bedrijvigheid	■ Bedrijvigheid --> openbaar nut	■ Wonen --> recreatie
■ Landbouw --> bedrijvigheid	■ Bedrijvigheid --> recreatie	■ Wonen --> oppervlaktedelfstoffen
■ Recreatie --> bedrijvigheid	■ Bedrijvigheid --> oppervlaktedelfstoffen	Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk
■ Openbaar nut --> bedrijvigheid	■ Openbaar nut --> groen	■ Landbouw --> groen
■ Openbaar nut --> recreatie	■ Openbaar nut --> landbouw	
■ Groen --> recreatie	■ Openbaar nut --> oppervlaktedelfstoffen	

5.8 Verantwoording voor het onteigeningsplan

Voor de realisatie van de bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de wettelijke basis voor onteigeningen aangereikt door het artikel 2.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening *“Het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, dient uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld te worden en is onderworpen aan de procedureregels voor onteigeningen ten algemene nutte inzake gewestelijke aangelegenheden.”*⁴⁷.

De onteigening van percelen in deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat is mogelijk vereist voor het garanderen van de realisatie van de bestemming. De eigendom van de percelen is verdeeld over verschillende eigenaars. Het is niet zeker of en wanneer deze overeenstemming bereiken over de verkoop. Vooraleer er vergunningen verleend kunnen worden, moeten de percelen samengevoegd zijn en moet de aanleg van een publiek toegankelijk pad verzekerd worden. De onteigening is noodzakelijk om de bestemming te verzekeren. De verwerving is noodzakelijk ten behoeve van het algemeen nut want noodzakelijk voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. De verwerving is ook noodzakelijk voor het realiseren van een verbinding voor voetgangers en fietsers.

De onteigening van percelen in deelgebied 2: Woongebied Bergstraat – Catsbeekstraat is mogelijk vereist voor het garanderen van de realisatie van de bestemming. De eigendom van de percelen is verdeeld over verschillende eigenaars. Het is niet zeker of en wanneer deze overeenstemming bereiken over de verkoop. Vooraleer er vergunningen verleend kunnen worden, moeten de percelen samengevoegd zijn en moet de aanleg van een openbare ruimte verzekerd worden. De onteigening is noodzakelijk om de bestemming te verzekeren. De verwerving is noodzakelijk ten behoeve van het algemeen nut want noodzakelijk voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling van een woongebied. De verwerving is ook noodzakelijk voor het realiseren van een verbinding voor voetgangers en fietsers.

⁴⁷ VCRO ART 2.4.4

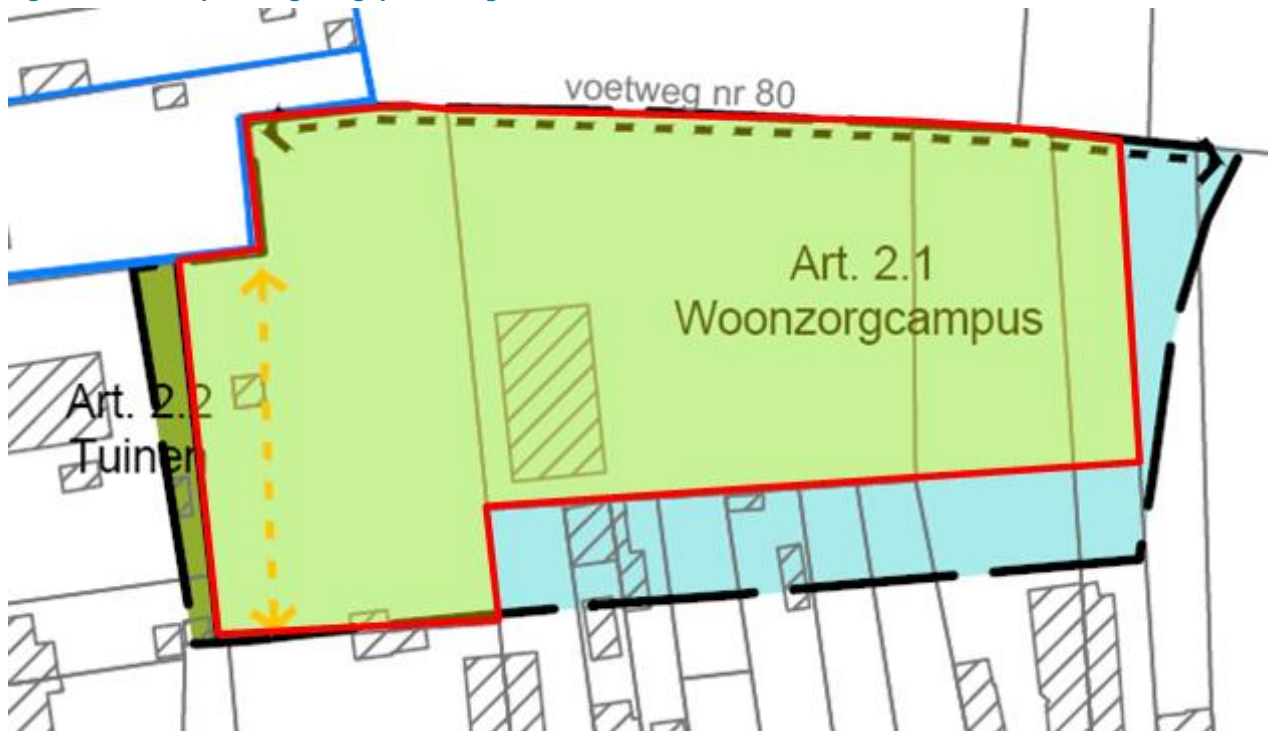
De onteigening van percelen in deelgebied 3: Mottepark is mogelijk vereist voor het garanderen van de realisatie van de bestemming. De eigendom van de percelen is verdeeld over verschillende eigenaars. Het is niet zeker of en wanneer deze overeenstemming bereiken over de verkoop. Vooraleer het park aangelegd en opengesteld kan worden, moeten de percelen samengevoegd zijn. De onteigening is noodzakelijk om de bestemming te verzekeren. De verwerving is noodzakelijk ten behoeve van het algemeen nut want noodzakelijk voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling van een openbaar park. De verwerving is ook noodzakelijk voor het uitvoeren van werken in functie van een duurzaam waterbeheer.

5.8.1 Verantwoording voor het algemeen nut

Het onteigeningsplan kan worden opgemaakt ter realisatie van het RUP zoals opgenomen in het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit deelgebied moet, gelet op de behoeften en erkenningen, op korte termijn ontwikkeld worden ter realisatie van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. De ontwikkeling is in het algemeen belang van alle inwoners van de gemeente. De ontwikkeling zal het aanbod aan specifieke diensten voor senioren en hulpbehoevenden in het hoofddorp versterken. De onteigening garandeert de bereikbaarheid van het binnengebied. De aanleg van de infrastructuur wordt bovendien gekaderd in een bredere omgevingsaanleg met de aanleg van een park en trage wegen.

De uitvoering van deze werken kan niet verzekerd worden omdat de huidige percelen verdeeld zijn over verschillende eigenaars. De mogelijke weigering van één eigenaars mag de noodzakelijke ontwikkeling niet hypothekeren. De opmaak van een onteigeningsplan is gezien deze zorgfuncties gerealiseerd moeten worden op particulier terrein. Bovendien is de aanleg, de inrichting en het beheer van publieke wegen een opdracht van het gemeentebestuur.

Figuur 45: Concept onteigeningsplan deelgebied 1



Bron: http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE, schaal 1/1.000

Het onteigeningsplan wordt beperkt tot perceel G405e (volledig), G412f (volledig) en het noordelijk deel van perceel G389b en G383n.

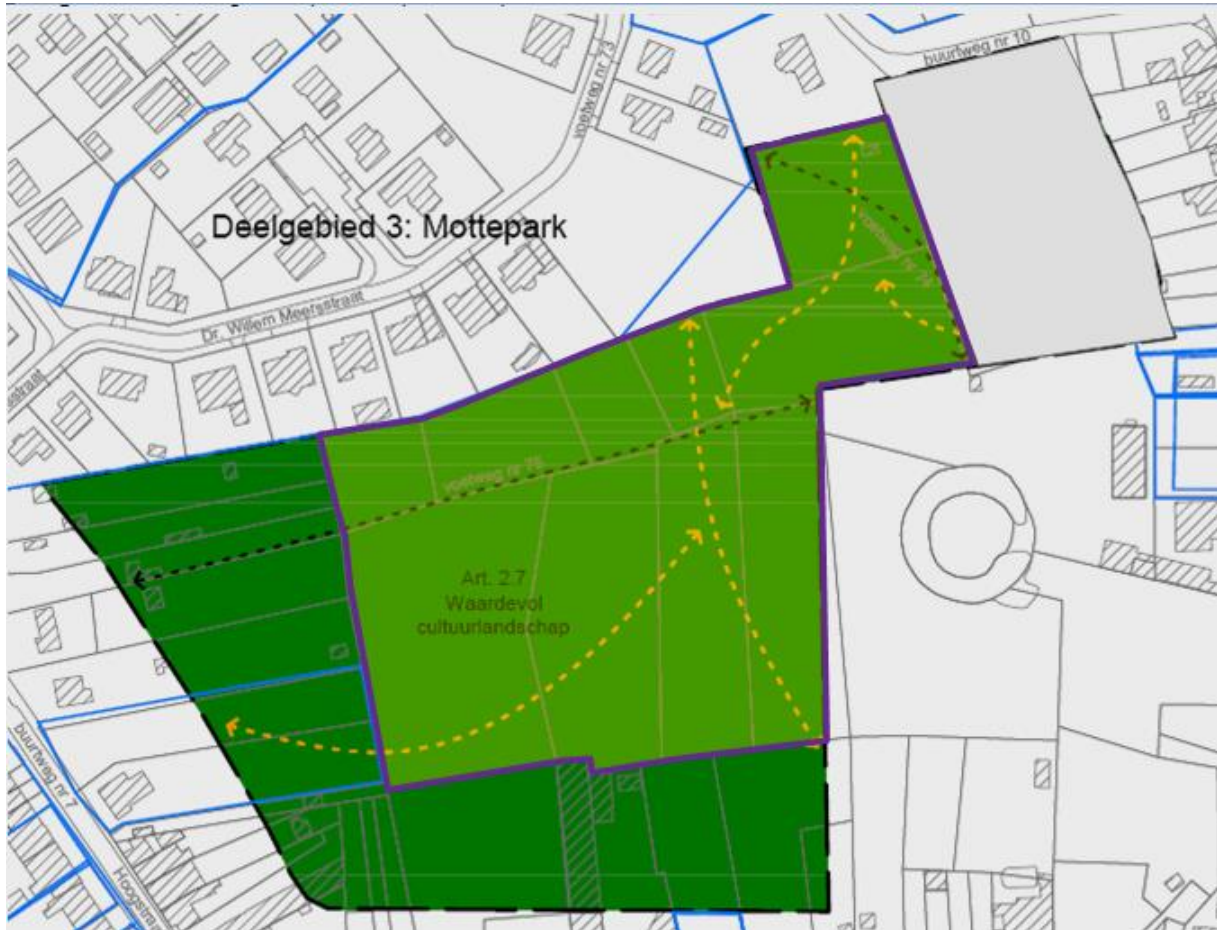
Figuur 46: Concept onteigeningsplan deelgebied 2



Bron: http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE, schaal 1/1.000

Het onteigeningsplan wordt beperkt tot de percelen: E47e, E47f, E48d, E49a en E50b.

Figuur 47: Concept onteigeningsplan deelgebied 3



Bron: http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE, schaal 1/1.000

Het onteigeningsplan heeft betrekking op percelen E115c, E117n, E118h, E155b en E156e, E174b, E175c, E175d en E227a, (volledige percelen) en delen van de percelen E118h en E173k.

5.8.2 Verantwoording van de hoogdringendheid

Na de goedkeuring van het RUP kan het onteigeningsplan, wanneer nodig, door gemeente opgesteld worden om de bestemming van het RUP zo snel mogelijk te realiseren. Wanneer de eigenaars niet tot overeenstemming komen moeten de in het onteigeningsplan opgenomen percelen zo snel mogelijk door de gemeente verworven worden.

Deelgebied 1: De zorgfuncties kunnen immers niet op een andere wijze gerealiseerd worden. Hoeselt heeft erkenningen voor 72 rusthuisbedden. De ontwikkeling is cruciaal om de zorgcampus te kunnen realiseren. Indien de verwerving niet op korte termijn verzekerd kan worden, moet de realisatie uitgesteld worden tot de gewone onteigeningsprocedure volledig is afgerond. Hierdoor kan de noodzakelijke ontwikkeling niet op korte termijn worden gerealiseerd. De realisatie van de noodzakelijke zorgfuncties lopen dan ernstige achterstand op en de erkenning van een aantal bedden dreigt in voorkomend geval verplaatst te worden naar een buurgemeente. Dit scenario moet vermeden worden.

Deelgebied 2: Het woonplan duidt aan dat er een grote nood is aan kleine betaalbare woningen. Dit woonproject kan niet gerealiseerd worden wanneer niet alle eigenaars samenwerken. Indien er op korte termijn geen consensus is tussen de eigenaars, moet de realisatie uitgesteld worden tot de gewone onteigeningsprocedure volledig is afgerond. Wanneer bovendien één van particuliere eigenaars van de betrokken percelen beslist om geen toestemming te verlenen voor het gebruik van zijn perceel is de ontwikkeling voor lange tijd uitgesteld. De realisatie van de noodzakelijke kleine en betaalbare woningen loopt dan ernstige achterstand op. Dit scenario moet vermeden worden.

Deelgebied 3: De aanleg van het openbaar park kan niet gerealiseerd worden wanneer de (delen van) percelen niet zijn samengevoegd. Wanneer één van particuliere eigenaars niet akkoord is met een verkoop, is de ontwikkeling voor lange tijd uitgesteld. De verweving is tevens noodzakelijk voor de geplande werken voor de aanleg van een afvalwaterriolering en het uitvoeren van beheerswerken voor hemelwater. De realisatie van dit project kan niet uitgesteld worden.

Kantoren ARCADIS Belgium nv Kantoren ARCADIS Engineering & Consulting sa		
www.arcadisbelgium.be		
Antwerpen-Berchem Posthofbrug 12 (City Link) B-2600 Antwerpen-Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01		
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Hasselt Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	
	Luik Rue des Guillemins 26, 2 ^e verd. B-4000 Luik T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, Avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T.. +32 71 298 900 F. +32 71 298 901
	Brussel Louisalaan 500 B-1050 Brussel T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	

