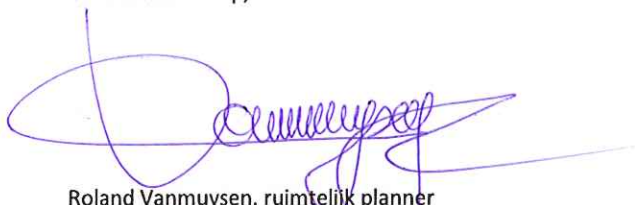


GEMEENTE LUMMEN
RUP RECREATIEZONE LINKHOUT

Memorie van toelichting
Ontwerp RUP

Voor Antea Group,



Roland Vanmuysen, ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 13/01/2010.....



DE SECRETARIS,
Bernard Zwijnen



DE BURGEMEESTER,
Luc Wouters

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 12/10/2010 tot 10/11/2010



DE SECRETARIS,
Bernard Zwijnen



DE BURGEMEESTER,
Luc Wouters

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 21/01/2010.....



DE SECRETARIS,
Bernard Zwijnen



DE BURGEMEESTER,
Luc Wouters

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP Recreatiezone Linkhout

Opdrachtgever:

Gemeente Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen

Opdrachthouder:

ANTEA GROUP nv
Posthofbrug 10 Jaarbeurslaan 25
2000 Antwerpen 3600 Genk

Tel 03/221.55.00 Tel 089/74.11.00
Fax 03/221.55.03 Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

1295773026/wsm

Datum:	Status / versie
April 2010	Voorontwerp – MVT
Juli 2010	Voorontwerp – MVT
Augustus 2010	Ontwerp – MVT
Februari 2011	Ontwerp - MVT

Projectleider

Wim Smeets, stedenbouwkundige



Projectmedewerkers:

Roland Vanmuysen, Ruimtelijk planner
Wouter Impens, stedenbouwkundige

© Antea Group 2011

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	<i>Opdrachtoomschrijving</i>	5
1.2	<i>Situering</i>	5
1.3	<i>Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	6
2	<i>Juridisch kader</i>	7
2.1	<i>Samenvattende tabel</i>	7
2.2	<i>Gewestplan</i>	8
2.3	<i>Natura 2000 en VEN</i>	8
2.4	<i>Screening plan-mer-plicht</i>	9
3	<i>Beleidskader en relevante studies</i>	10
3.1	<i>Structuurplanning</i>	10
3.2	<i>Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos</i>	12
3.3	<i>Cultureel erfgoed</i>	12
3.4	<i>Openruimtebeleid</i>	13
3.5	<i>Buurt- en Voetwegen</i>	14
3.6	<i>Provinciaal fietsrouteplan</i>	15
3.7	<i>Water</i>	15
4	<i>Onderzoek en analyse</i>	17
4.1	<i>Ruimtelijk voorkomen en functioneren</i>	17
4.2	<i>Kwaliteiten, knelpunten en potenties</i>	18
5	<i>Visie en structuurschets</i>	19
5.1	<i>Ruimtelijke concepten</i>	19
5.2	<i>Structuurschets</i>	20
6	<i>Ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	21
6.1	<i>Planopties en bestemmingen</i>	21

6.2	<i>Motivering van de planopties</i>	22
6.3	<i>Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften</i>	23
6.4	<i>Realisatie van de planopties – opmaak onteigeningsplan</i>	24
6.5	<i>Ruimtebalans</i>	25
6.6	<i>Register potentiële planschade en planbaten</i>	25
7	<i>Bijlagen</i>	26
<hr/>		
7.1	<i>Plannen</i>	26
7.2	<i>Overzicht adviezen planMER-screening RUP “RUP Recreatiezone Linkhout”</i>	27

1 Inleiding

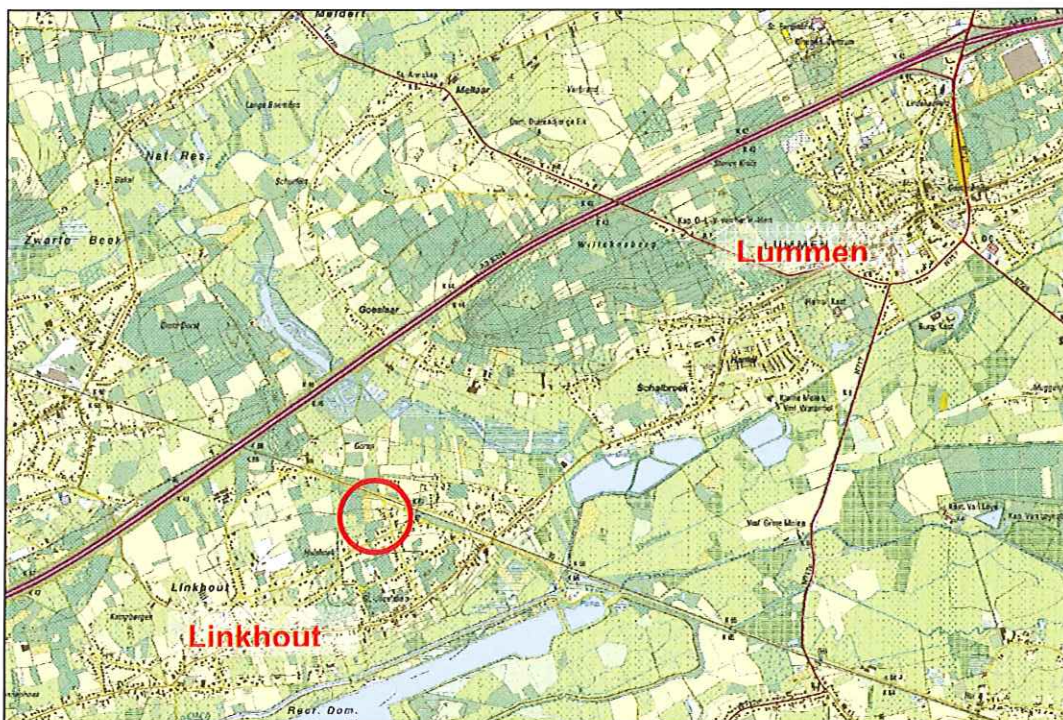
1.1 Opdrachtomschrijving

In de deelgemeente Linkhout bevindt zich een voetbalclub in het centrum met als gewestplanbestemming van de gronden "woongebied". Daar men het gebied wenst te ontwikkelen als woongebied, wordt er gezocht naar een herlokalisatie van de betreffende voetbalclub. Deze herlokalisatie is opgenomen in het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan (GRS) als bindende bepaling 38.

Daarnaast wordt er in het kader van de herlokalisatie ook nagedacht over een mogelijke herlokalisatie van de plaatselijke jeugdvereniging naar de nieuwe recreatiezone.

De gronden die in het GRS worden aangewezen voor de herlokalisatie bevinden zich niet in eigendom van de gemeente. Bij het voorliggend RUP zal een onteigeningsdossier worden toegevoegd.

1.2 Situering



Figuur 1-1 Situering van het studiegebied ten aanzien van de kern van Linkhout en Lummen

Het studiegebied is in het noorden van de deelgemeente Linkhout gelegen. Het wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn. Het maakt deel uit van een groter openruimtegebied dat door de infrastructuur van de spoorlijn en de autosnelweg (E314) wordt doorkruist. In Lummen is er aansluiting op de E 314.

Na onderzoek in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lummen werd de oksel tussen de Kapelstraat en de Boogbosstraat als meest gunstige locatie voor de herlokalisatie van de voetbalterreinen van KWS Linkhout weerhouden.

1.3 Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan

Conform de bepalingen van de codex ruimtelijke ordening d.d. 1 september 2009 wordt de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Op 11/04/2008 werd een besluit van de Vlaamse regering van kracht voor de vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een bepaald gebied. Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- In voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

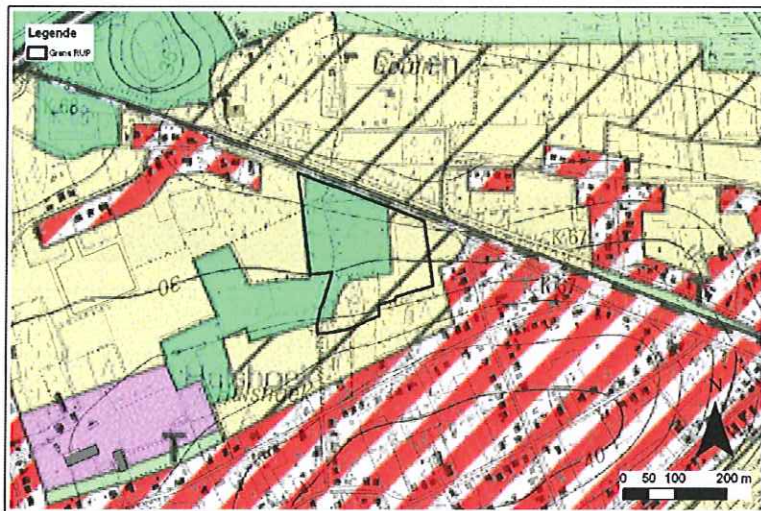
2 Juridisch kader

Bijlage: plan bestaande feitelijke en juridische toestand

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Hasselt-Genk (19) KB van 03-04-1979
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Centraal gelegen tussen twee deelgebieden van de SBZ-H BE 2400014 'Demervallei', maar op voldoende afstand, dus geen randvoorwaarde
Vogelrichtlijngebieden	op 50m gelegen van vogelrichtlijngebied 'De Demervallei' (BE 2223316)
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuureservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Stedenbouwkundige vergunning	Geen
Proces Verbaal bouwovertreiding	Geen

2.2 Gewestplan



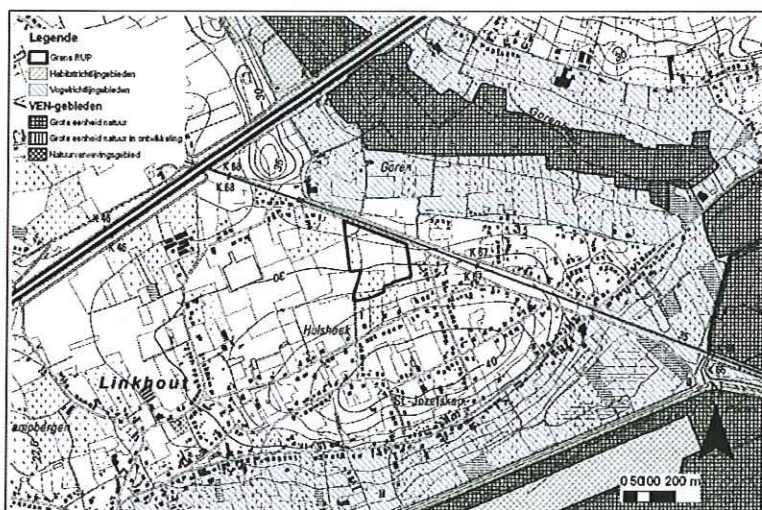
Figuur 2-1 Gewestplan - Bron: AGIV

Op 3 april 1979 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd waartoe Lummen behoort.

Het westelijk deel van het plangebied is bestemd als bosgebied, het oostelijk en zuidelijk deel als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door woongebied met landelijk karakter. Ten noorden van de spoorweg die het studiegebied begrenst is er landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen.

2.3 Natura 2000 en VEN



figuur 2-2 Situering Natura 2000-gebieden en gebieden van het VEN

Speciale beschermingszones

In de buurt van het plangebied komen gebieden voor die deel uitmaken van het NATURA 2000-netwerk, zijnde vogelrichtlijn- en/of habitatgebieden. Juist ten noorden, op ca. 50m van het plangebied bevindt zich het SBZ-V 2223316 "De Demervallei". Het SBZ-V volgt de vallei van de Demer en is dan ook ter hoogte van deze rivier ten zuidoosten van het plangebied aangeduid.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied betreft het SBZ-H BE2400014 "Demervallei". Dit gebied bevindt zich zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied op een afstand van respectievelijk ca. 600 en ca. 850 m.

Gezien de nabijheid van het SBZ-V werd in de screening van de plan-MER-plicht een screening op de Passende beoordeling geïntegreerd om mogelijke effecten ten opzichte van het SBZ-V te onderzoeken.

VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Op ca. 600 m ten noorden van het plangebied bevindt zich het GEN-gebied 348 "De midden- en benedenloop Zwarte Beek"

2.4 Screening plan-mer-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007^[1], moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het 'RUP Recreatiezone Linkhout' een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 2 juni 2010 naar de adviesverlenende instanties verzonden (zie "tabel: Overzicht adviezen plan-Mer-Screening RUP Linkhout" in bijlage). De ontvangen adviezen werden samen met het screeningsdossier op 09/07/2010 aan de cel MER overgemaakt.

Op 06/08/2010 maakte de cel MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: Gezien er op voldoende wijze ingegaan werd op de opmerkingen van de verschillende adviesinstanties en er aangegeven wordt dat het voorstel van ANB integraal overgenomen zal worden in het RUP, kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De screening resulteerde in volgende milderende maatregelen die in het RUP zijn verwerkt:

- Uitbreiding plangebied in westelijke richting ivf optimale buffering en boscompensatie. In een overleg met ANB dat plaatsvond op 09/06/2010 werd besloten om het plangebied in westelijke richting uit te breiden.
- Beperking van het grondverzet, huidig reliëf zoveel mogelijk respecteren;
- Bij de ontwikkeling van het plangebied dient aan de algemene principes van een kwalitatief waterbeheersingsbeleid (de 'watertoets') voldaan te worden. Door de toepassing van de gewestelijke, stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, worden mogelijke effecten op de waterhuishouding op het niveau van de individuele vergunningen geremedieerd.
- Voorzien van voldoende grote groenbuffers (minimum 10 m) langsheen de randen van het plangebied grenzend aan het buitengebied.
- Gebruik van inheemse soorten bij de aanleg van de buffers en het nieuw aan te leggen bos.
- Maximaal behoud van de huidige natuurwaarden binnen het plangebied, met name de holle weg en de restanten van het bos.
- Voldoende aandacht voor de ecologische aspecten van de groene buffers en boszones in het kader van het recreatief gebruik van deze zones.
- Aandacht bij de plaatsing en het gebruik van de verlichting, om lichthinder naar het buitengebied toe te vermijden.
- Er dient steeds aandacht uit te gaan naar eventuele verstoring van archeologische resten.
- Voorzien van voldoende buffering ten aanzien van de omliggende bebouwing om eventuele geluids- en/of lichthinder te beperken
- Voorzien van voldoende parkeergelegenheid ter hoogte van de sportterreinen zelf, om parkeerhinder in de omliggende straten te vermijden.
- Er zal geen diepe drainage voorzien worden.

3 *Beleidskader en relevante studies*

3.1 *Structuurplanning*

3.1.1 *Lummen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt een belangrijk beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Lummen. Het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997.

Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen en het plangebied in het bijzonder van belang:

- Lummen is een **buitengebiedgemeente** en behoort niet tot de gebieden die als stedelijk gebied worden afgebakend.
 - Bundelen van de ontwikkeling en concentratie van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- De spoorlijn Antwerpen - Lier- Aarschot - Hasselt werd als hoofdspoorweg voor personen en goederen weerhouden.

3.1.2 *Lummen in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg*

Het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg (RSPL), is op 18 september 2002 door de provincieraad definitief vastgesteld en werd bij MB op 12 februari 2003 definitief goedgekeurd. Door de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2003 trad het RSPL in werking op 12 maart 2003.

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg zet een gewenste ruimtelijke structuur uit, enerzijds opgedeeld in deelruimten, anderzijds in (sectorale) deelstructuren.

Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen en het plangebied in het bijzonder van belang:

- Lummen wordt gesitueerd in de **hoofdrimte "Netwerk Midden-Limburg"** en in de deelruimte "Strokengebied". Het ruimtelijk concept van de hoofdrimte wordt gezien als een netwerk van stedelijke knooppunten, verbonden met belangrijke infrastructuren en gescheiden door open ruimten. Het is fundamenteel verbonden met het Vlaams economisch netwerk Albertkanaal.
- Binnen deze hoofdrimte maakt Lummen onderdeel uit van het **strokengebied met evenwijdige dorpsbanden en beekvalleien**. Kenmerkend voor deze deelruimte zijn de langgerekte bebouwing op de noordoost-zuidwest georiënteerde heuvelruggen. Het strokengebied heeft een belangrijke economische rol. Het Albertkanaal en de E313 vormen er de dragers van ... De ruimtelijke principes die worden voorgesteld voor de deelruimte "strokengebied" bestaan eruit dat enerzijds de **structuur van bebouwde heuvelruggen en beekvalleien de dragers zijn van de ruimtelijke ontwikkelingen en de verdere invulling van de nederzettingen blijven bepalen** (bijkomende functies realiseren op de heuvelruggen en maximaal vrijwaren van beekvalleien tegen aantasting). Anderzijds wordt de verdere **uitbouw van de dynamiek van het economisch netwerk** bewerkstelligd door het uitspelen van de goede ontsluitingsmogelijkheden maar met **respect voor de openruimte-verbindingen** ter hoogte van de beekvalleien. Het behoud van de beekvalleien van de Demer, de Zwarte Beek en de Mangelbeek, en het uitbouwen van bedrijventerreinen rekening houdend met de draagkracht van de omgeving zijn mogelijke provinciale beleidsthema's.
- Lummen wordt aangeduid als gewone gemeente met de kern Lummen als hoofddorp. De kernen Meldert, Genenbos, Linkhout en Thiewinkel worden geselecteerd als woonkern.

3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lummen

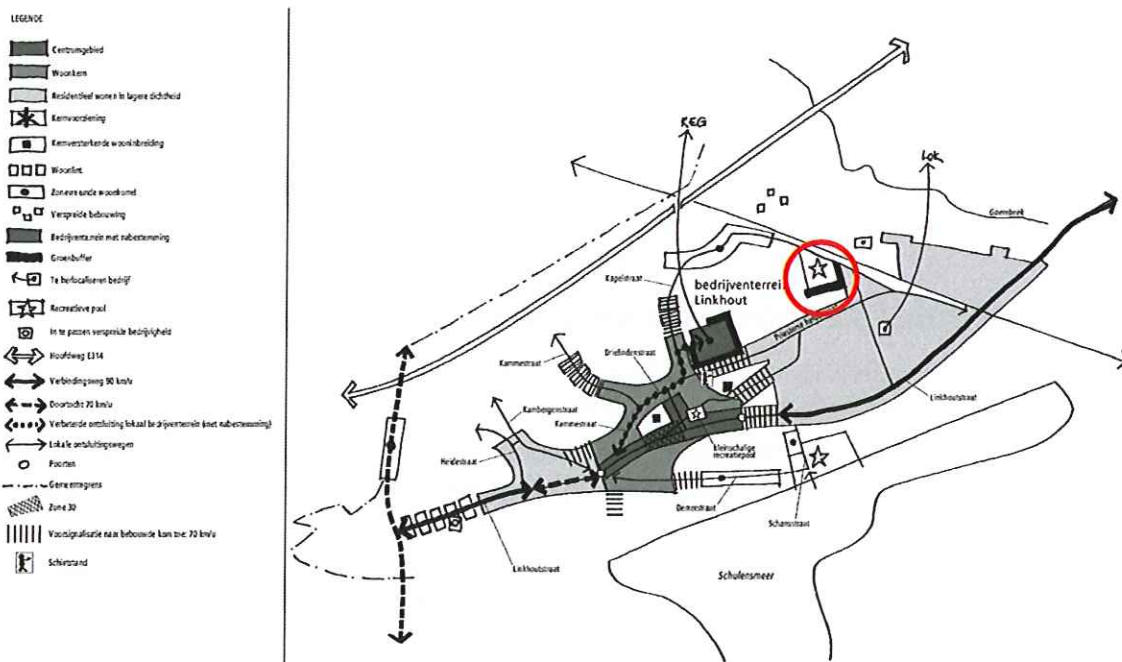
Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Lummen werd op 1 februari 2007 door de bestendige deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd. In het richtinggevend deel van dit structuurplan wordt de visie ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente uitgewerkt aan de hand van een aantal concepten die doorvertaald zijn in een gewenste ruimtelijke structuur van de deelstructuren enerzijds en de deelruimten anderzijds. Hieronder worden de meest relevante elementen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied (en haar omgeving) aangehaald.

Het plangebied behoort tot de **woonkern Linkhout**. Ten aanzien van deze kern wordt binnen de **deelstructuur Nederzettingsstructuur** volgende visie uitgewerkt:

“Linkhout wordt uitgebouwd als een volwaardige woonkern met een sterk residentieel karakter van wonen in het groen.

...

De lokale sportinfrastructuur (voetbalterreinen) voor KWS Linkhout wordt landschappelijk ingepast ter hoogte van het spoor Hasselt-Diest, op de hoek van de Langgorenstraat en de Kapelstraat. De huidige voetbalterreinen tussen de Priesterseheidestraat en de Hulshoekstraat komen door de ontwikkeling van een particuliere verkaveling te vervallen, terwijl ter hoogte van het bestaande recreatiegebied aansluitend op het Schulensmeer deze infrastructuur niet gewenst is omwille van de nabijheid van het GEN en de ligging in habitatrictlijngebied. Binnen deze recreatiezone wordt de bestaande accommodatie van 't Vloot en Hoeve Gervan geconsolideerd en aangevuld met een landschappelijk ingepaste parkeervoorziening.



r 3-1: Gewenste ruimtelijke structuur Linkhout (met aanduiding plangebied)

Figuu

Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de **recreatieve structuur** wordt in Linkhout de kleinschalige recreatiepool ter hoogte van de St-Trudostraat aansluitend aan de basisschool en de kerk geselecteerd. Het **recreatief knooppunt op lokaal niveau** wordt in functie van “KWS Linkhout” en ingevolge de plannen tot verkaveling van de huidige terreinen geselecteerd langs het spoor Hasselt-Diest, op de **hoek van de Langgorenstraat met de Kapelstraat**. De noodzakelijke oppervlakte wordt d.m.v. een R.U.P. herbestemd tot recreatiegebied voor de uitbouw van deze recreatieknooppunt op lokaal niveau. Deze actie wordt als **bindende bepaling (38)** in het GRS opgenomen.

In de gewenst toeristisch-recreatieve structuur worden naast het bovenvermelde volgende voor het plangebied relevante elementen geformuleerd:

- In elke geselecteerde woonkern (Meldert, Linkhout en Genenbos) wordt centrumgericht een kleinschalige recreatieve pool uitgebouwd aansluitend aan het ontmoetingscentrum/ parochiezaal voor lokale recreatiefaciliteiten die zich kunnen verweven met het woonweefsel. Ze worden als centrumgerichte kleinschalige recreatieve polen geselecteerd. De ruimtebehoevende sportaccommodatie (voetbalterreinen met ondersteunende accommodatie) worden in deze woonkernen in of aansluitend aan de woonkern gesitueerd, gemakkelijk bereikbaar zonder belasting op de woonkern en liefst binnen een zone voor dagrecreatie op het gewestplan. In de woonkernen waar deze recreatiegebieden ontbreken worden nieuwe recreatiegebieden geselecteerd aansluitend aan de woonkern, goed bereikbaar en geen belasting genererend op het woonweefsel. Er wordt een basisinfrastructuur van min. 2 voetbalvelden met ondersteunende accommodatie voorzien. Deze gebundelde ruimtebehoevende sportaccommodatie wordt geselecteerd als grootschalige recreatiepool op het niveau van de woonkern.
- Ondersteunend aan de sportfaciliteiten worden op diverse schaalniveaus speelbossen- en plekken voorzien die het recreatief aanbod binnden de gemeente voor alle leeftijden vervolledigen;

Ten aanzien van de ruimtelijk **economische structuur**, in het bijzonder voor de primaire sector (landbouw), wordt het gebied ten oosten van het plangebied aangeduid als een **landbouwkerengebied**. Dit **landbouwkerengebied** is **optimaal te vrijwaren**.

“Het landbouwgebied van Kampbergen, Linkhout en Hulshoek ... aaneengesloten blokken met een goede agrarische geschiktheid en een goede landbouwstructuur (voldoende grote percelen, goede ontsluiting, voldoende vlak,...). Deze kerngebieden moeten onvoorwaardelijk behouden blijven voor de beroepslandbouw.”

De spoorlijn Hasselt-Diest ten noorden van het plangebied vormt een belangrijke spoorverbinding op bovenlokaal niveau. Langsheen deze spoorlijn dient een bovenlokale functionele fietsroute te worden uitgebouwd, hiervoor dient nog een fietspad aangelegd te worden.

In functie van de landschappelijke inpassing van de **lijninfastrucuren** dient ter hoogte van de spoorlijn Hasselt-Diest in Linkhout een bufferzone gerespecteerd en uitgebouwd te worden.

3.2 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Hageland.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het studiegebied is niet in de herbevestigde agrarische gebieden gelegen.

3.3 Cultureel erfgoed

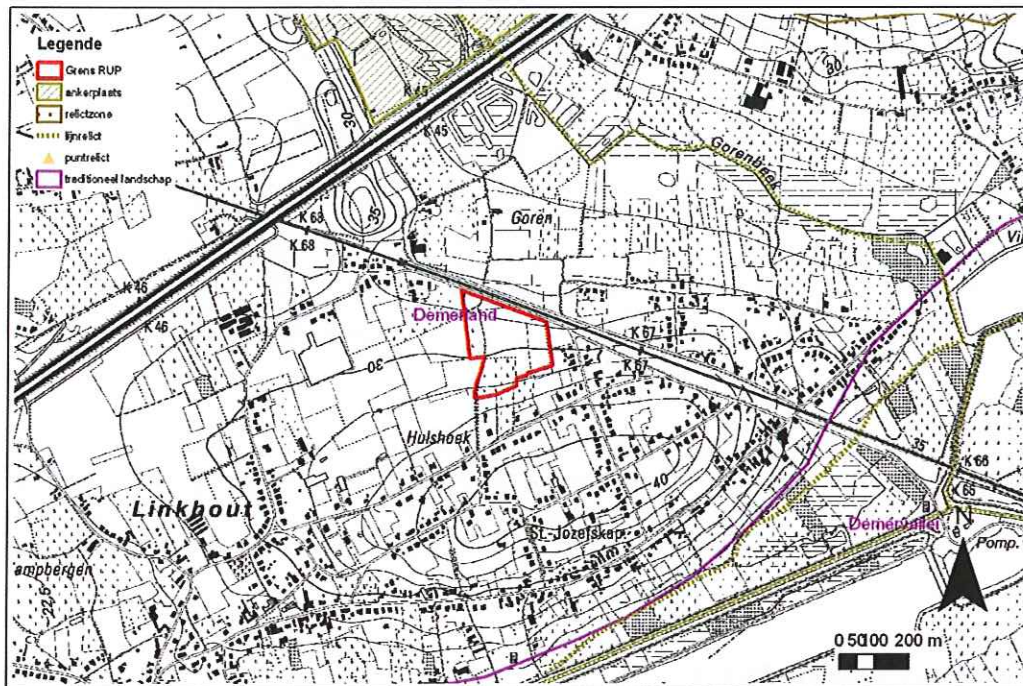
3.3.1 Inventaris onroerend erfgoed

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Er bevindt zich geen onroerend erfgoed in de omgeving van het plangebied.

3.3.2 Landschapsatlas

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relict van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen. Binnen de landschapsatlas worden ankerplaatsen, relictzones, lijnelementen en puntelementen aangeduid.



Figuur 3-2 Landschapsatlas (AGIV)

Het studiegebied is in het traditionele landschap 'Demerland' gelegen. Kenmerken hiervan zijn bossen en een golvende topografie versneden door parallelle valleien.

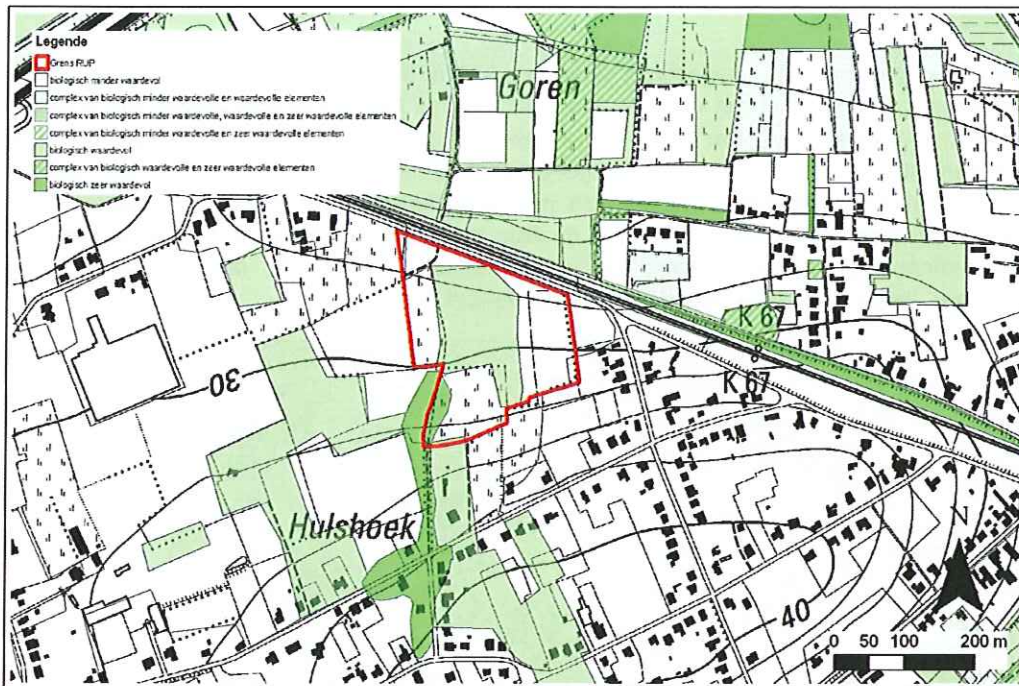
Er zijn geen relict in de onmiddellijke omgeving van het studiegebied terug te vinden.

3.4 Openruimtebeleid

3.4.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

Om de BWK-kaart beter interpreteerbaar te maken voor het beleid wordt op basis van de inventarisatie een evaluatie doorgevoerd. Op basis van de waarderingscriteria zeldzaamheid, natuurlijkheid, kwetsbaarheid en biologische potenties wordt aan iedere karteringseenheid een waardecijfer toegekend: biologisch zeer waardevol, biologisch waardevol, biologisch minder waardevol. Gezien op één locatie meerdere karteringseenheden mogelijk zijn, kan ook de evaluatie een combinatie van deze waarderingsklassen zijn zoals 'complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen



Figuur 3-3: Uitsnede uit de Biologische waarderingskaart t.h.v. het plangebied

Het plangebied bestaat voor circa de helft uit biologisch minder waardevol percelen, met name akkerland en een beperkt oppervlakte die gekarteerd wordt als open bebouwing. De andere helft van het plangebied bestaat staat gekarteerd als biologisch waardevol. Het betreft een naaldhoutaanplant, zonder ondergroei. In het uiterste zuidwesten van het plangebied bevindt zich een deel van een holle weg. Deze zone is aangeduid als biologisch zeer waardevol.

3.5 Buurt- en Voetwegen

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

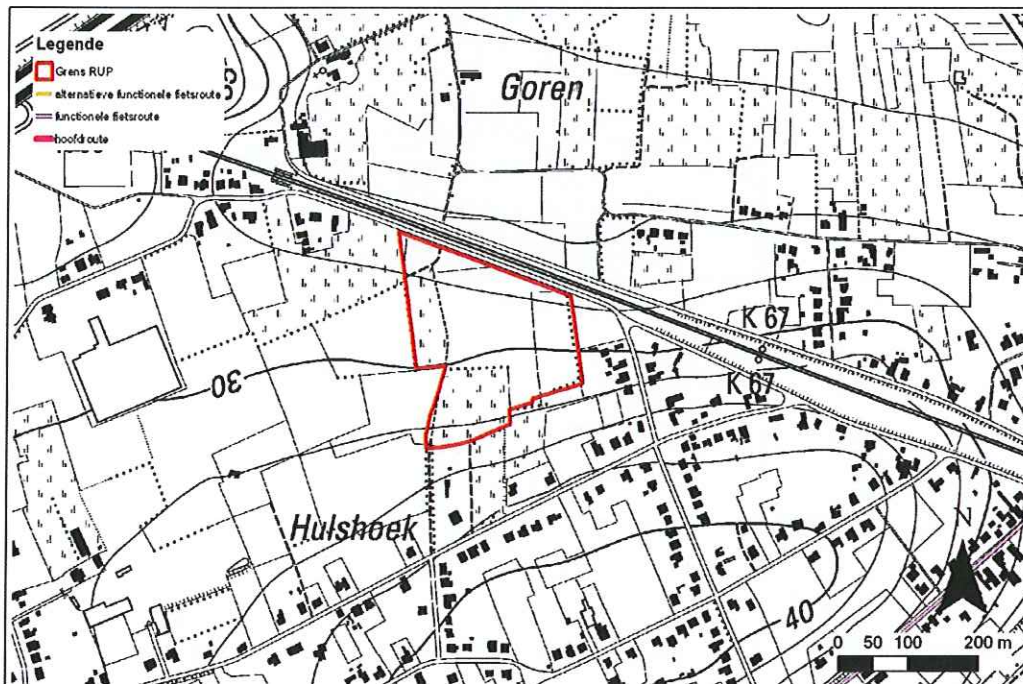
In het westen van studiegebied is "chemin nr. 40" gelegen. In de noordwestelijke hoek de buurtweg nr. 41.

Beide buurtwegen worden in het RUP weerhouden.



Figuur 3-4 uitsnede atlas der buurt- en voetwegen (GIS-Limburg)

3.6 Provinciaal fietsrouteplan



Figuur 3-5:

uitreksel provinciaal fietsrouteplan

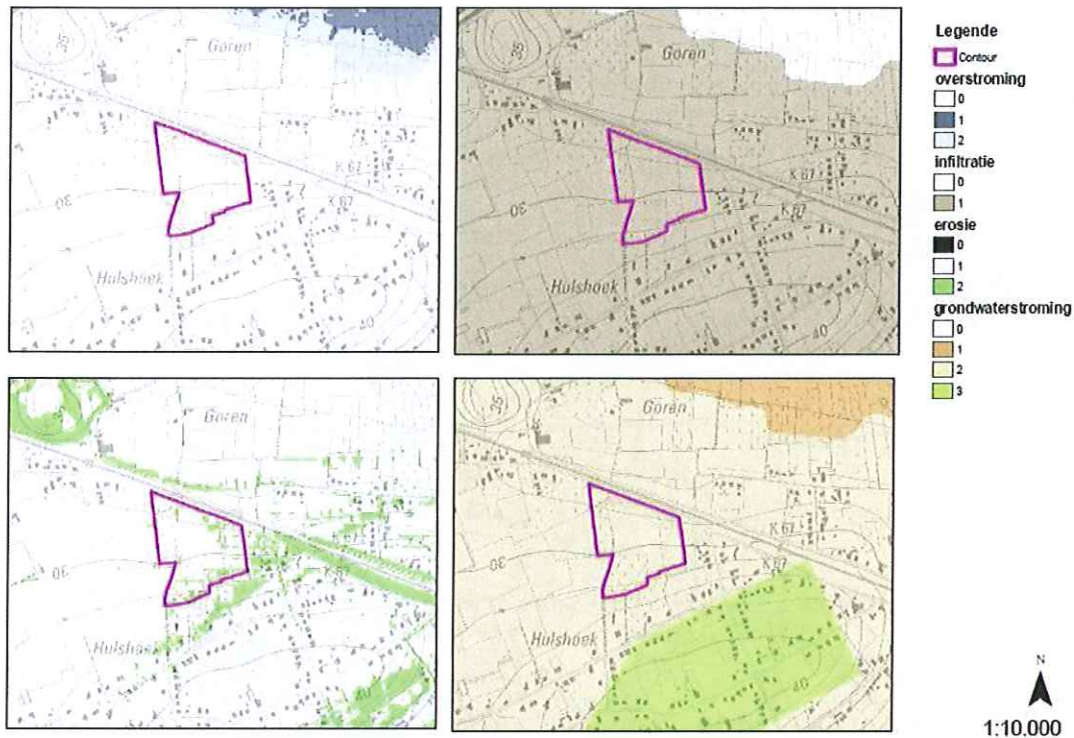
Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsroutenetwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofdfietsroutes voor utilitair verkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten. De aanwezige fietsvoorzieningen en knelpunten in fietsvoorzieningen op het netwerk (ontbrekende fietspaden en -stroken, gevaarlijke oversteeklocaties) zijn daarbij op kaart aangegeven.

De Linkhoutstraat werd geselecteerd als functionele fietsroute.

3.7 Water

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken. Binnen het plangebied komen geen waterlopen voor. De dichtstbijzijnde waterloop is de Goerebeek, gelegen op ca. 500m van het plangebied. De Demer zelf bevindt zich ca. 800 m ten zuidoosten van het plangebied. Het gebied bevindt zich niet in de omgeving van een waterwingebied of beschermingszone. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden **watertoetskaarten** opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd. Op basis van deze watertoetskaarten kunnen voor het plangebied RUP "RUP Recreatiezone Linkhout" volgende vaststellingen worden gemaakt:

- Het volledige plangebied is **niet overstromingsgevoelig**.
- Het volledige plangebied behoort **niet tot het winterbed van een grote rivier**.
- De gronden in het RUP worden aangeduid als **infiltratiegevoelig**.
- **Hellingenkaart:** In het gebied zijn beperkt hellingen aanwezig. De hellingsgraad ligt tussen 0,5 en 5%. De hoogtelijnen zijn er oost-west georiënteerd.
- De **erosiegevoeligheid** is eerder laag, maar verspreid komen er wel enkele erosiegevoelige zones voor. Zie Figuur 3-6.
- Het gebied is matig gevoelig voor **grondwaterstroming**.



Figuur 3-6: Watertoetskaart – a) overstromingsgevoelige gebieden, b) infiltratiegevoelige gebieden, c) erosiegevoelige gebieden en d) grondwaterstromingsgevoelige gebieden t.h.v. het plangebied

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheidskaart** van de provincie Limburg blijkt het plangebied in zeer kwetsbaar gebied gelegen. Dit komt omdat de watervoerende laag zandig is, met een dunne ($\leq 5\text{m}$) of zandige deklaag, met een onverzadigde zone van 10m of minder dan 10m.

Het plangebied zelf staat niet ingekleurd op het zoneringsplan, gezien bebouwing binnen het plangebied ontbreekt. De omliggende gebieden zijn allen ingekleurd als “collectief te optimaliseren” buitengebied en zijn momenteel dus nog niet aangesloten op een RWZI.

3.7.1 Conclusie

De watertoets toont een vrij gunstig beeld van de waterhuishouding in de volledige site. Het studiegebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, maar gezien de constructies die zullen worden gerealiseerd (voetbalkantine, doug-outs, ...) zijn hier geen verdere problemen te verwachten. Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig, bijkomende maatregelen voor de infiltratie van water bovenop de vigerende wetgeving zijn niet nodig.

De erosiegevoeligheid heeft ondermeer te maken met de helling in het terrein. Bij de aanleg van voetbalterreinen zullen er aanzienlijke reliëfwijzigingen plaatsvinden: bij de opvang van taluds is het aangewezen om verankerende beplanting te gebruiken.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

Het plangebied is gelegen in een openruimtegebied ten noordoosten van de kern van Linkhout. Dit deel van de kern van Linkhout kan getypeerd worden als een lappendeken van vrijstaande bebouwing en gronden in landbouwgebruik afgewisseld met beboste percelen (veelal naaldhout) en doorspekt met groene perceelsrandbegroeiing.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich volgende elementen:

- Ten noorden van het plangebied: spoorweg en sterk bebost landbouwgebied
- Ten westen: landbouwgebied met bomenrijen en bosjes; ter hoogte van het zuidwestelijk deel van het plangebied bevindt zich een loofbos
- Ten oosten en zuiden: (diepe) achtertuinen van woningen langsheen Priesterse Heidestraat en Boogbosstraat



Figuur 4-1 Situering van het plangebied

Het plangebied zelf wordt in het noorden begrensd door de Kapelstraat en spoorlijn Hasselt-Diest, in het westen door een bomenrij, een bebost perceel en een holleweg (chemin nr 40) die geflankeerd wordt door knoteiken. In het zuiden en oosten wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de woningen langs de Boogbosstraat en Priesterse Heidestraat.

De hierboven reeds aangehaalde knoteiken binnen de grenzen van het plangebied kunnen zowel van historisch, ecologische als ruimtelijk oogpunt beschouwd worden als het meest waardevolle element binnen het plangebied. De holleweg die ze flankeren doet dienst als een wandelweg die vanuit het centrum van Linkhout – van aan de Priesterse Heidestraat - het noordelijk gelegen, open agrarische gebied in leidt.

Ten oosten van holle weg bevindt (binnen het plangebied) een weide met ten noorden daarvan een (kaprijp) naaldbos met een minimale onderbegroeiing. In aansluiting met de Kapelstraat, aan de noordelijke grens van dit naaldbos, bevinden zich nog een aantal inheems loofbomen.

Ten westen van de holle weg bevindt (binnen het plangebied) een langgerekt perceel in landbouwgebruik en een klein bebost perceel. Het perceel in landbouwgebruik wordt begrensd door een waardevolle eikenbomenrij.

Het oostelijk deel van het plangebied is vandaag een braakliggend terrein met een nog erg jonge, spontaan ontwikkelde pioniersvegetatie. Het uiterst oostelijk gelegen deel van het plangebied is vandaag nog in landbouwgebruik. Tussen beide delen bevindt zich een bomenrij. Binnen deze oostelijke zone, die begrensd wordt door de Boogbosstraat, bevinden zich een aantal constructies (stallingen, schuurtjes, ...) die het landbouwgebruik ondersteunen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Kapelstraat die via de Boogbosstraat in verbinding staat met de Priesterse Heidestraat. Deze leidt tot het centrum van de kern van Linkhout. De hierboven aangehaalde voetweg nr 40 ontsluit het openruimtegebied waarvan het plangebied deel uitmaakt voor langzaam verkeer.

4.2 *Kwaliteiten, knelpunten en potenties*

4.2.1 *Kwaliteiten*

- Plangebied in het GRS bindend aangeduid als locatie voor recreatiezone;
- Holle weg (chemin 40) met knoteiken: ecologisch, historisch en ruimtelijk waardevol element
- Waardevolle bomenrijen in het plangebied
- Inheemse loofbomen aan de rand van het bosgebied
- Loofbos ten zuidwesten van het plangebied
- Eenvoudige ontsluiting via Kapelstraat
- Ontsluitingsmogelijkheden voor langzaam verkeer via voetweg nr 40
- Bos(sen) bieden buffering tav spoorweg

4.2.2 *Knelpunten*

- Bestaande voetbalterreinen in het centrum van Linkhout dienen te herlokalisieren
- Reliëf van het plangebied: sterke helling vormt een aandachtspunt bij inplanting nieuwe sportterreinen
- Westelijk deel van het plangebied vandaag nog in landbouwgebruik;

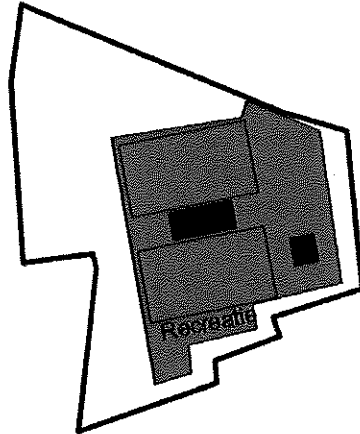
4.2.3 *Potenties*

- Holleweg (chemin 40) uitbouwen als hoofdontsluiting voor langzaam verkeer zonder deze te verharderen;
- Behoud knoteiken en andere bomenrijen in het plangebied in functie van landschappelijke integratie
- Bosuitbreiding in het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied, in aansluiting met bestaand loofbos;
- Bestaande groenstructuren inschakelen in functie van (landschappelijke) buffering
- Plangebied biedt voldoende ruimte om ook jeugdverenigingen te herlokalisieren

5 Visie en structuurschets

5.1 Ruimtelijke concepten

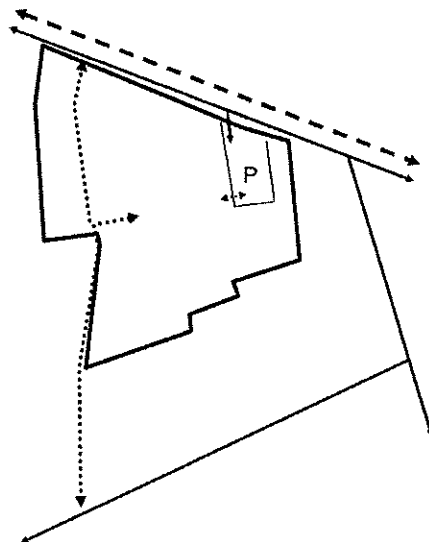
De visie voor het plangebied wordt opgebouwd uit een aantal concepten die hieronder worden weergegeven:



Inplanting recreatieterreinen en gebouwen

In het oostelijk deel van het plangebied wordt voldoende ruimte voorzien voor de inplanting van twee voetbalterreinen (evenwijdig met de hoogtelijnen) met daartussen een sportaccommodatie. Daarnaast wordt er ruimte voorzien voor de inplanting van een jeugdlokaal dat al dan niet verbonden kan worden met het sportgebouw.

Verder wordt er voldoende ruimte voorzien voor de inrichting van een parking en voor de inplanting van andere recreatieve of sportvoorzieningen in openlucht.

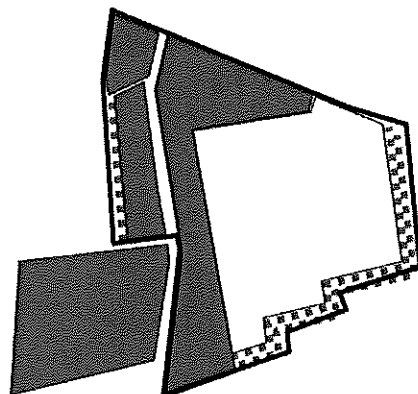


Ontsluiting van het plangebied via bestaande wegenis en buurtwegen

De straten rondom het plangebied worden ingeschakeld in functie van de ontsluiting van het plangebied. De parking wordt zoveel als mogelijk richting de Boogbosstraat ingeplant zodat het verkeer niet te ver de open ruimte wordt 'ingetrokken'.

De hoofdontsluiting gebeurt via de Kapelstraat.

Via de bestaande voetweg (chemin 40) die aansluit op de Priesterse Heidestraat wordt een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien.

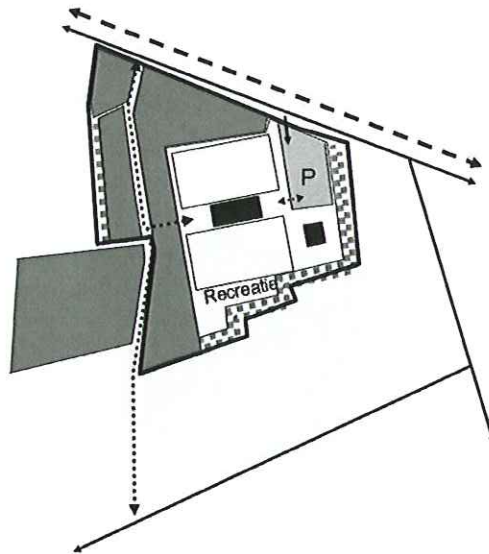


Groene buffering van het plangebied

In functie van de landschappelijke buffering van het plangebied wordt een groene buffer rondom het plangebied voorzien. Deze wordt gerealiseerd door het gericht behoud van waardevolle groenelementen enerzijds en het aanplanten van nieuwe groen-schermen en bossen aan de randen van het plangebied anderzijds.

De nieuwe bossen sluiten aan op bestaande bossen ten zuidwesten van het plangebied en vormen zo een aaneengesloten bos-gebied. De knoetikenrij blijft behouden.

Ruimtelijk concept ontwikkeling recreatiezone Linkhout



5.2 Structuurschets

Rekeninghoudend met bovenstaande concepten werd onderstaande structuurschets voor het plangebied uitgewerkt.



Figuur 5-1 structuurschets

6 Ruimtelijk uitvoeringsplan

6.1 Planopties en bestemmingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven.

Binnen de “Zone voor Recreatie” worden twee deelzones afgebakend. Binnen beide zones kunnen openlucht recreatieve voorzieningen worden ingericht en worden aangelegd. Daarenboven kunnen in deelzone 2 enerzijds gebouwen worden opgericht en anderzijds parkeervoorzieningen worden aangelegd. De gebouwen vervullen een functie als jeugd-, sport- of recreatiegebouw zoals jeugdlokaal, cafetaria, kleedvoorzieningen, tribune, ...

Binnen de “zone voor recreatie” zijn alle voorzieningen in functie van de recreatieve, jeugdgerelateerde of sportieve functie(s) toegestaan. De zone is voldoende groot om min. twee voetbalterreinen met daartussen een kleedkamercomplex. Daarnaast wordt er ruimte voorzien voor de inplanting van een jeugdlokaal dat al dan niet verbonden kan worden met het sportgebouw. Verder is er nog ruimte voorzien voor de inplanting van een voldoende grote parking. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt (uit ervaring met het aantal bezoekers van de afgelopen jaren) begroot op +/- 70 parkeerplaatsen, doch om te anticiperen op de toekomst en het medegebruik van de zone laat de zone toe om ca. 140 parkeerplaatsen te voorzien.¹

Deze parkeerplaatsen dienen in waterdoorlatende verharding te worden aangelegd. De rijstroken en de diensttoegang tot het gebouwencomplex kunnen in niet waterdoorlatende verharding (zoals asfalt, beton, klinkers, ...) worden aangelegd.

De parking en de niet voor recreatie gebruikte delen van het plangebied binnen de zone voor recreatie krijgen een groene invulling. Dit ter bevordering van de integratie van de recreatiezone in haar omgeving.

In functie van de buffering van de recreatiezone ten aanzien van de omgeving en het omliggende landschap worden een “zone voor bos met laagdynamisch recreatief medegebruik” en een “zone voor groenbuffer” voorzien. In deze zones worden de meest waardevolle delen van de bestaande vegetatie – de lijnvormige elementen – behouden (aangeduid op grafisch plan). Daarnaast worden bijkomende aanplantingen voorzien waardoor de bestaande groenelementen optimaal met elkaar en met de bossen grenzend aan het plangebied worden verbonden. Door de aanleg van de groenbuffers wordt met andere woorden de ecologische verbindingfunctie met de omgeving versterkt. Binnen het bosgebied is laagdynamisch recreatief medegebruik toegestaan. Het wordt toegestaan om in het bos – binnen het plangebied – te spelen zonder dat daarvoor speelvoorzieningen worden aangelegd (speelbos). In deze zin kan de boszone een ondersteunende functie vervullen ten aanzien van de jeugdlokalen die in de zone voor recreatie kunnen worden opgericht.

Door de inplanting van de recreatiezone en de daarbij horende buffervoorzieningen zo ver als mogelijk in de oostelijke hoek van de oksel Kapelstraat-Boogbosstraat wordt de mogelijke hinder (geluidshinder, lichthinder, verkeershinder...) ten aanzien van het westelijk gelegen openruimtegebied en de aldaar gelegen bossen zo beperkt mogelijk gehouden.²

Aanvullend op bovenstaande toelichting wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien. Hierin wordt het doel en de inrichtingsprincipes van iedere afzonderlijke zone omschreven.

¹ Binnen de deelzone 2 van de ‘zone voor recreatie’ is het oprichten van parkeervoorzieningen toegestaan, het westelijk deel van deze zone (de zone die niet tussen de voetbalterreinen gelegen is) heeft een oppervlakte van 5.300 m² die - rekeninghoudend met de bouw mogelijkheden binnen deze zone – voor 3500 m² als parking kan benut worden. Dit volstaat om een parking van ca. 140 parkeerplaatsen aan te leggen (bruto oppervlakte per pp in berekening = 25m²). Hierdoor zal steeds een antwoord kunnen geboden worden aan de parkeerbehoeften die door het plangebied gegenereerd kunnen worden en zal het openbaar domein niet door geparkeerde wagens belast worden.

² Indien het plangebied verder naar het westen zou worden ingeplant, verder in het openruimtegebied zou de hinder ten aanzien van de openruimte en de bossen meer verstoord geraken dan bij de inplanting die nu voorop gesteld wordt in aansluiting met de bebouwing van de kern van Linkhout.

6.2 Motivering van de planopties

6.2.1 Opbouw voetbalaccommodatie

Bij de herlokalisatie van de voetbalterreinen van KWS Linkhout is er uitgegaan van een hedendaags vaak toegepast concept voor de inrichting van een dergelijke sites bestaande uit twee volwaardige voetbalterreinen met daartussen een gebouw. Dat gebouw herbergt de kleedruimtes, de cafetaria, tribune, technische voorzieningen, bergingen, ... Het is centraal gelegen en biedt daarom zicht op beide terreinen en de afstand tussen de wedstrijdvelden en de kleedkamers is beperkt.

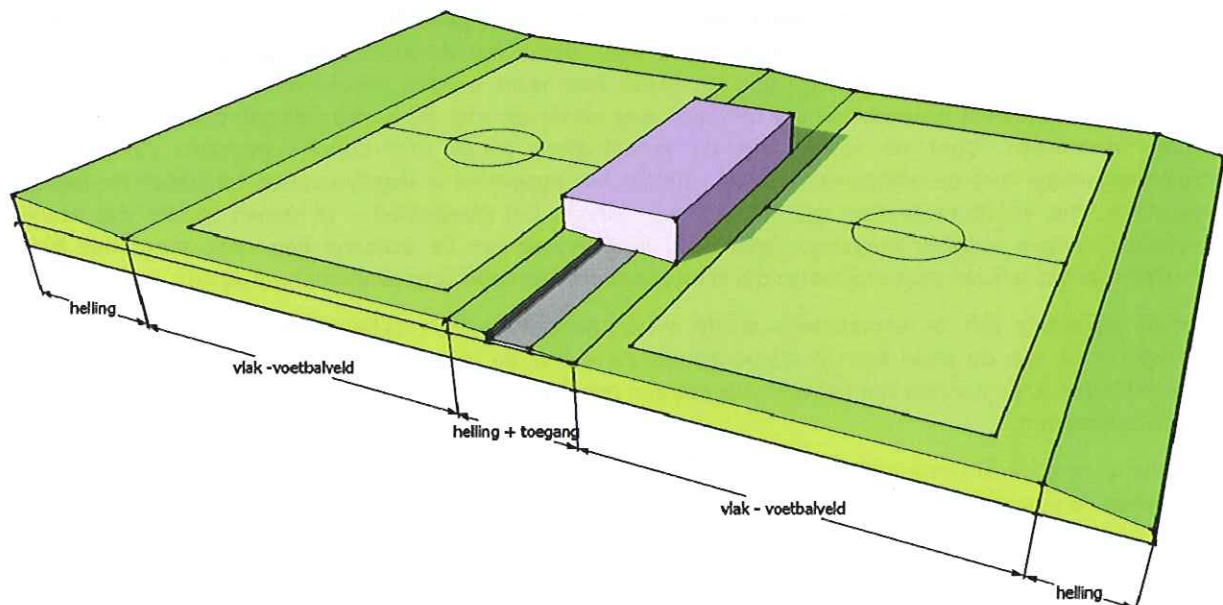
Ter ondersteuning van de geherlokaliseerde faciliteiten wordt een parking voorzien die tevens de toegangsweg (voor hulpdiensten en leveringen) tot het centrale gebouw garandeert.

6.2.2 Inplanting jeugdlokaal

De jeugdverenigingen van Linkhout maken vandaag voor hun activiteiten reeds gebruik van de voetbalterreinen van Linkhout. Gezien deze verenigingen vandaag niet (meer) over degelijke jeugdlokalen beschikken en de voetbalterreinen uit het centrum zullen verdwijnen, wordt er voor geopteerd om ook de jeugdverenigingen naar deze site te herlokaliseren. Daarom wordt in aansluiting met het gebouw van de voetbalclub de mogelijkheid voorzien om een – al dan niet vrijstaand – jeugdlokaal in te planten.

6.2.3 Inplanting voetbalterreinen

Ten aanzien van de inplanting en oriëntatie van de voetbalterreinen kunnen twee principes gehanteerd worden. Deze twee principes houden rekening met de stand van de namiddagzon enerzijds en de hoofdzakelijke neerslagslag op de tribune (die tussen de velden zal ingeplant worden) anderzijds. Bij het eerste principe zouden de voetbalterreinen idealiter geplaatst worden dwars op de hoogtelijnen van het plangebied, terwijl voor het tweede optie net de hoogtelijnen kunnen gevolgd worden. Omdat deze tweede optie het meeste rekening houdt met het bestaande reliëf en slechts een beperkte wijziging hiervan behoeft is voor deze optie gekozen. Onderstaande schets geeft een beeld van de inplanting van de terreinen ten aanzien van het reliëf.



6.2.4 Inpassing in het landschap

In functie van de landschappelijke inpassing van het plangebied in haar omgeving worden zoals hierboven gesteld (1) de reliëfwijzigingen tot een minimum beperkt en (2) goede buffers voorzien ten aanzien van de spoorweg, het westelijke gelegen open agrarische landschap en de tuinzones in aansluiting met het plangebied.

De westelijke bufferzone van het plangebied wordt opgevat als een bosstrook. Deze bosstrook bestaat gedeeltelijk uit te behouden bos en aanplant van nieuw bosgebied in aansluiting met een zuidwestelijk ten opzicht van het plangebied gelegen bosgebied. De waardevolle geknotte eiken bomenrij wordt volledig behouden.

Het behouden bosgebied vormt ook de noordelijke buffer ten aanzien van de spoorweg.

Net als de geknotte eiken bomenrij worden ook de andere bomenrijen binnen het plangebied behouden en ingeschakeld in functie van de inrichting van het plangebied en de landschappelijke inpassing ervan.

6.2.5 Behoud agrarisch perceel ten oosten van het plangebied

In het verloop van het planproces is de optie onderzocht om ook het gedeelte agrarisch gebied ten oosten van het plangebied en grenzend aan de Boogbosstraat op te nemen binnen het plangebied en deze van een nabestemming recreatie te voorzien. Uiteindelijk is beslist om deze zone niet mee op te nemen om een aantal redenen.

Zo bleek dat, hoewel het perceel niet in eigendom is van een beroepslandbouwer, dit perceel toch door een beroepslandbouwer bewerkt wordt en dit perceel derhalve voor deze landbouwer een landbouwkundige waarde heeft.

Daarnaast zou een mogelijke nabestemming recreatie voor heel wat juridische onzekerheid zorgen ten aanzien van het perceel.

Verder zou de realisatie van een voldoende grote buffer aan de randen van dit perceel slecht tot een zeer beperkte "netto-winst" aan recreatiegebied leiden waardoor het niet interessant is om dit gebied (op termijn) binnen het plangebied te betrekken.

Tot slot heeft het niet opnemen van deze zone binnen het plangebied tot gevolg dat het uiteindelijke plangebied een duidelijke afbakening kent die door de realisatie van de nodige groenbuffering ook op terrein duidelijke ruimtelijk waarneembaar zal zijn.

6.3 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen conform het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden opgeheven voor zover deze gelegen zijn binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

Agrarisch gebied (cf. art. 11 KB 28/12/1972)

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cf. art. 11 KB 28/12/1972)

De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ... De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Bosgebied (cf. art. 12 KB 28/12/1972)

De **bosgebieden** zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

6.4 Realisatie van de planopties – opmaak onteigeningsplan

Zie Bijlage 3: Voorstel onteigeningsplan (incl tabel der inname)

Algemeen nut

De voetbalclub Linkhout alsook de jeugdverenigingen van deze kern van Lummen – die gebruik maken van de voetbalterreinen van KWS Linkhout – dienen te herlokaliseren. Beide verenigingen spelen een grote rol in de leefbaarheid van de kern Linkhout, ze spelen een belangrijke rol in het sociale weefsel van Linkhout. Er zijn immers een groot aantal inwoners van de kern aangesloten bij deze verenigingen. Beide verenigingen vervullen dus een belangrijke maatschappelijke rol in de kern, ze verenigen de inwoners met elkaar, organiseren tal van activiteiten voor de inwoners (verenigings- en niet-verenigings-leden), vervullen een opvoedkundige rol voor de jeugd, ... ze hebben een grote betekenis voor de leefbaarheid van de kern van Linkhout. Het inwonersaantal van Linkhout is bovendien in stijgende lijn waardoor te verwachten valt dat het aantal leden van beide verenigingen nog zal toenemen en dus ook het maatschappelijk belang van beide verenigingen nog zal stijgen.

Deze rol van algemeen nut die vervult wordt door beide verenigingen komt door de herlokalisatie in gedrang. Het is derhalve van algemeen belang dat de gemeente Lummen als overheid kordaat en gericht optreedt door een onteigeningsplan op te maken voor het plangebied. Dit komt ten goede van de leefbaarheid van de kern van Linkhout.

Onteigeningsnoodzaak

Er zijn twee motieven voor de onteigening.

Ten eerste kent het plangebied vandaag een erg versnipperde eigendomsstructuur. Het doel van het plangebied is om dit als één project met één centrale, algemene visie tot ontwikkeling te brengen. Gezien de versnipperde eigendomsstructuur is dit niet voor de handliggend.

Ten tweede kadert de ontwikkeling van het plangebied – de uitbouw van een recreatieve cluster in functie van jeugd, sport en socio-recreatieve activiteiten – in het algemeen nut van de kern van Linkhout, speelt het een grote rol voor de kern van Linkhout. Het is dus een duidelijke taak voor de overheid om het plangebied als dusdanig te ontwikkelen.

In functie van deze ontwikkeling is het noodzakelijk dat de gemeente Lummen de gronden gelegen binnen het plangebied kan verwerven.

Hoogdringendheid

De herlokalisatie van de voetbalterreinen van Linkhout en de speelsterreinen voor de jeugdverenigingen uit het centrum van Linkhout is het gevolg van het verlopen van het huurcontract dat de voetbal met de grondeigenaars heeft tot eind juni 2011. Voor de gronden waarop zich vandaag de voetbalterreinen bevinden werd op 29 juni 2010 bovendien een verkaveling goedgekeurd. Zodra het huurcontract effectief verlopen is kan er dan ook van uitgegaan worden dat de ontwikkeling van dit gebied als woongebied niet lang op zich zal laten wachten en er dus geen speelruimte in tijd is om de verhuis van de voetbalterreinen te realiseren.

Daarbij komt nog dat de bouw van het kleedkamercomplex (ontwerp, stedenbouwkundige vergunning, oprichten, ...) en de aanleg van de voetbalterreinen enige tijd in beslag zullen nemen. Een nieuw aangelegd voetbalterrein wordt idealiter het eerste jaar na inzaaien niet bespeeld zodat de grasmat goed kan doorwortelen en later beter kan onderhouden worden. Een nieuwe grasmat (te) vroegtijdig bespelen leidt steeds tot een slechte kwaliteit van het speelveld en slechte condities voor het gras. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de jeugdverenigingen die geen gebruik van een nieuwe accommodatie en buitenterreinen zouden kunnen maken.

Verder wordt uit het gewestplan duidelijk dat er in de onmiddellijke nabijheid van de kern van Linkhout geen alternatieven voor de herlokalisatie van de voetbalterreinen voorhanden is, het dichtstbijzijnde recreatiegebied bevindt zich op een afstand van meer dan 3,5km in vogelvlucht! In de gemeente Halen! De herlokalisatie van de voetbalvoorzieningen naar een andere bestemmingszone is bovendien ook niet mogelijk in de kern van Linkhout.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat de start van de realisatie van de nieuwe recreatieve en jeugdgerichte cluster niet meer op zich kan laten wachten. Dit zal de continuïteit van de werking van zowel de voetbal- als jeugdverenigingen in gedrang brengen wat op haar beurt ten koste gaat van de leefbaarheid en het sociale weefsel van de kern Linkhout.

Het is daarom noodzakelijk dat een gedeelte van het plangebied – het deel dat nodig is voor de uitbouw van de recreatieve en jeugdgerichte cluster (percelen: 257L, 248K, 269, 258D, 258E, 259A, 260B, 259B, 260A, 258C, 268, 270C) – bij hoogdringendheid onteigend wordt. Hierdoor kan de cluster op korte termijn ontwikkeld worden en kan de continuïteit van de werking van zowel de voetbal- als jeugdverenigingen verzekerd worden.

6.5 Ruimtebalans

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

Categorie	Gewestplan (m ²)	RUP (m ²)
Agrarisch gebied	695	---
Landsch. Waardevol agr. Gebied	20.638	---
Recreatiegebied	---	25.489
Bosgebied	28.171	23.236
Lijninfrastructuur	---	779
Totaal	49.504	49.504

6.6 Register potentiële planschade en planbaten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die mogelijks aanleiding kan geven tot een planschade-vergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex R.O. of een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex R.O.

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	---	---
Planbaten	Landbouw → recreatie	257 L, 248K, 260B, 260A, 259B, 258C, 258E, 269, 268, 270C
	Bos → recreatie	257 L, 248K, 258D, 259A, 260B, 260A, 259B, 258C, 258E

“Deze tabel is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc...

(MvT, Parl. St., Vl. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “

7 ***Bijlagen***

7.1 ***Plannen***

Bijlage 1: Plan bestaande en juridische toestand

Bijlage 2: Orthofoto plangebied

Bijlage 3: Voorstel onteigeningsplan

7.2 Overzicht adviezen planMER-screening RUP "RUP Recreatiezone Linkhout"

Instantie	Verzoek tot raadpleging verzonden	Datum reactie	Relaas reactie
Dienst begeleiding gebiedsgerichte planprocessen (BGP)	07/05/2010	31/05/2010	Inhoudelijk wordt de screeningsnota volledig bevonden, mits het toevoegen van een strategienplan en de oppervlakte van het plangebied en gaat de dienst BGP akkoord met de conclusie dat er geen aanzienlijke effecten zijn (1).
Provinciebestuur Limburg Departement Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur Sectie 3.2.2. Ruimtelijke ordening Planning en Beleid	02/06/2010	01/07/2010	Het richtinggevend deel van het GRS geeft aan dat ter hoogte van Linkhout twee recreatiepolen worden uitgebouwd, met name een kleinschalig centrumgerichte recreatiepool aansluitend op de basisschool en de kerk en een recreatief knooppunt "KWS Linkhout" ter hoogte van de Langgorenstraat en de Kapelstraat. (GRS – p.241). Het plangebied wordt doorheen de screeningsnota niet eenduidig afgebakend. Het betreft een zone voor agrarisch gebied met nabestemming recreatie. Dit moet aangepast worden (2). Naar aanleiding van het structureel overleg van 26 maart 2010 formuleerde ANB enkele opmerkingen met betrekking tot de voorgestelde inrichting. Gezien de ligging van het studiegebied ter hoogte van een biologisch waardevol naaidbos, is het aangewezen hiermee rekening te houden. (3). Inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot voorliggend RUP worden gemaakt in kader van de plenaire vergadering.
BLOSO Afdeling Infrastructuur en Logistiek	02/06/2010	30/06/2010	Uit telefonisch contact met de betreffende instelling blijkt dat de behandelende ambtenaar, Francis Pepermans, met verlof tot 16 juli 2010. Gelet op de verlofperiode en de prioriteiten die noodgedwongen bij de behandeling van de dossiers moeten gelegd worden, zal de plan-MER-screening RUP Linkhout slechts vanaf medio juli in detail kunnen onderzocht worden (4). Op 28 juli (na de verzending van de ontvangen adviezen samen met het screeningsdossier aan de cel MER (09/07/2010)) werd alsnog een positief advies van Bloso verzonden. Daarin werd aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van de inschatting van de mogelijke milieueffecten.
Toerisme Vlaanderen Afdeling Kennis – en Informatiebeheer Dienst Planning en Onderzoek	02/06/2010		Na een grondige analyse van de screeningsnota tot opmaak van een MER voor het RUP 'RUP Recreatiezone Linkhout' heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met de genomen beslissing.
ANB Limburg	02/06/2010		Het ANB Limburg heeft in uitvoering van het decreet van 21/10/1997 betreffende het

			<p>natuurbehoud en het natuurlijk milieu en het bosdecreet van 13 juni 1990 geen fundamentele bezwaren tegen de herlocatie van de voetbalvelden naar de omgeving tussen de Kapelstraat en de Priesterheidestraat.</p> <p>Gelet echter op de bestaande terreintoestand, de ecologische structuur en de impact op de ruimtebalans binnen de gemeente Lummen, is het ANB van oordeel dat de voorgestelde inrichting dient herplaatst te worden.</p> <p>Deze herplaatsing heeft tot doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal behoud van de beboste toestand en lijnvormige elementen met betrekking tot de maatschappelijke en ecologische functie; • Maximaal verschuiven van de sport en recreatieve functies in de richting van de open akker- en weilandpercelen om de negatieve effecten a.g.v. geluidshinder, lichthinder, loslopende honden, verkeershinder richting bosbestanden te milderen. Dit impliceert een aanpassing van de buitenste afbakeningslijn (perimeter RUP); • De onduidelijkheid over de impact van het RUP op de ruimtebalans van de gemeente Lummen; • De onduidelijkheid over de nabestemming van het resterende bosbestand uit oogpunt van maatschappelijk gebruik t.h.v. de jeugdlokalen. <p>Binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied dienen een aantal alternatieven onderzocht te worden om significante negatieve effecten richting speciale beschermingszones in te schatten dan wel te milderen. Bijgevolg zijn wij niet akkoord met het standpunt inzake als zou het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten genereren.</p> <p>Opmerking:</p> <p>Om de voorliggend sportinfrastructuur op een praktische manier te verwezenlijken binnen de krijtlijnen van de verplaatsing heeft het Agentschap tijdens de besprekingen op 09/09/2010 in de aanwezigheid van het gemeentebestuur van Lummen een voorstel gedaan om de plannen aan te passen zodat een meerwaarde voor de natuur gecreëerd wordt.</p> <p>Indien deze visie kan aangehouden worden, en mits toepassing van een aantal mildere maatregelen, kan het Agentschap zich akkoord verklaren met het besluit dat er geen "aanzienlijke" milieueffecten ontstaan door uitwerken van het RUP Recreatiezone Linkhout.</p> <p>De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van de holle weg, zonder verhardingen (zandpad) en bescherming van de waardevolle knoeteiken langs deze weg; • Het omvormen van het resterende naaldbos naar een eikenbos • Het opnemen van de westelijk gelegen percelen (400A en 400C/deel) in dit RUP voor het creëren van een aansluitend eikenbos, dat momenteel bestaat uit een klein relicf van
--	--	--	---

				<p>pijnbos en een akker. Deze percelen zijn beiden gelegen in en zone die op het gewestplan als bosgebied staat aangeduid.</p> <p>Door deze aanpassingen wordt een win-win situatie gegenereerd met als resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er word door de mildere maatregelen gezorgd voor een ecologisch evenwicht die voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het natuurdecreet; • De gemeente kan haar sportinfrastructuur verwezenlijken; • Er wordt voldaan aan de voorwaarden van boscompensatie in uitvoering van het bosdecreet; • De bestaande buffering voor de woongebieden blijft behouden; • Er worden geen gebieden met agrarische bestemming opgeofferd (5).
Agentschap R-O Vlaanderen R-O Limburg Afdeling Onroerend Erfgoed	02/06/2010	28/06/2010		<p>De afdeling Onroerend erfgoed onderschrijft dat de voorgestelde plannen geen aanzienlijke milieueffecten zullen genereren voor de discipline monumenten, landschappen er archeologie.</p>
Agentschap R-O Vlaanderen R-O Limburg	02/06/2010	01/07/2010		<p>De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.</p> <p>Zoals vermeld tijdens het structureel overleg van 26 maart 2010 is het aangewezen dat de inplanting van het tweede jeugdlokaal herbekeken wordt. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen dat de bestaande naaldhoutaanplant maximaal behouden blijft, zodat er een voldoende brede buffer blijft tussen de aan te leggen recreatiezone en de noordelijk gelegen spoorlijn tussen Aarschot en Hasselt (6).</p> <p>De voorgestelde uitbreiding in oostelijke richting met inname van het agrarisch gebied met nabestemming recreatie kan vanuit ruimtelijk oogpunt eveneens aanvaard worden.</p> <p>Het departement MOW onderschrijft de resultaten van voorliggende screeningsnota</p>
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	02/06/2010	28/06/2010		
Departement Landbouw en Visserij Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling	02/06/2010	29/06/2010		<p>De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling geeft een positief advies m.b.t. de screening van de plan-MER-plicht en gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.</p>
VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer	02/06/2010			<p>De screeningsnota wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zoneringsplannen mee opnemen en bespreken zodat aangegeven kan worden wat er met het afvalwater moet gebeuren; • Er moet opgenomen worden dat er geen drainages mogen voorzien worden. (7)

