

RUP “Klaverblad Zuid Oost”

Toelichting Bevolking



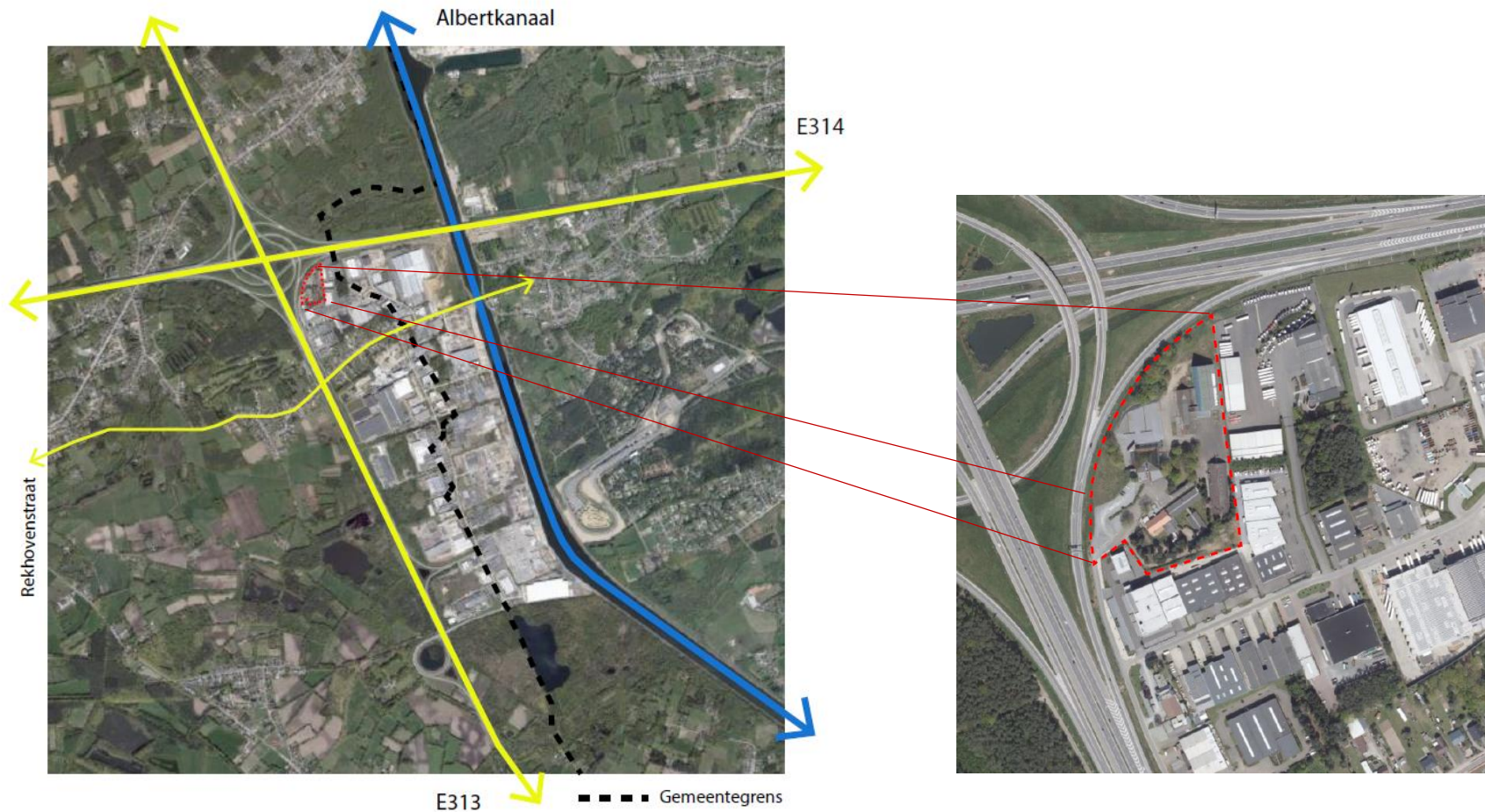
juni 2018

- Is een uitvoering van het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan (GRS)
- Vervangt het gewestplan
- Bestaat uit een grafisch plan en bijhorende voorschriften
- Vormt het kader voor toekomstige omgevingsvergunningen

- 1 Situering en doelstelling
- 2 Bestaande toestand
- 3 Juridische en beleidscontext
- 4 Visie
- 5 Milieu-effecten

1 Situering en doelstelling

Situering



Doelstelling

- Verhogen van de gebruiksmogelijkheden van het plangebied
 - Nu weinig ruimtelijke structuur en samenhang gebouwen
 - Eerder zichtlocatie dan ‘klassieke’ invulling
 - Afgestemd op actuele behoeften bedrijven + flexibiliteit
- Gemeentelijk RUP voor een locatie met bovenlokale uitstraling
 - Bovenlokale functies en uitstraling worden niet uitgesloten
 - Nadruk op ruimtelijke kwaliteit, baken, beeldkwaliteit
- Verbreden van de bestemmingen binnen de categorie ‘bedrijvigheid’
 - Ook kantoren, kantoorachtigen en commerciële dienstverlening
 - **Niet** bedrijfsactiviteiten in open lucht en verwerking van grondstoffen en afval => lage beeldkwaliteit

2 Bestaande toestand



2 Bestaande toestand

<u>OPPERVLAKTE G1</u>	N 0	1.598 m2	hotel	
<u>OPPERVLAKTE G2</u>	N 0	1.125 m2	kantoor	
	N 1	395 m2	kantoor	(niet volledig niveau)
	N 2	653 m2	kantoor	
	<u>N 3</u>	<u>321 m2</u>	kantoor	
		2.494 m2		
<u>OPPERVLAKTE G3A</u>	N 0	1.553 m2	andere	
	N 1	122 m2	andere	(tussenniveau)
	N 2	1.043 m2	kantoor	
	N 3	636 m2	kantoor	
	<u>N 4</u>	<u>343 m2</u>	kantoor	
		3.697 m2		
<u>OPPERVLAKTE G3B</u>	N 0	686 m2	andere	
	N 1	374 m2	andere	
	<u>N 2</u>	<u>62 m2</u>	andere	
		1122m2		
<u>OPPERVLAKTE G4</u>	N -2	824 m2	kantoor	
	N -1	728 m2	kantoor	
	N 0	714 m2	kantoor	
	N 1	333 m2	kantoor	
	N 2	184 m2	kantoor	
	N 3	74 m2	kantoor	
	<u>N 4</u>	<u>18 m2</u>	kantoor	
netto oppervlakte op plannen:		<u>2.875 m2</u>		
bruto oppervlakte (+6,7%)		<u>3.068 m2</u>		

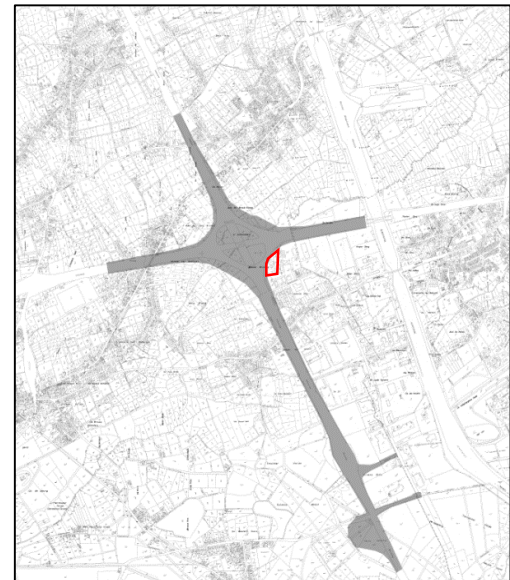
Totaal bestaand 11.979m²:

- Hotel 1598m²
- Kantoren 7584m²
- Andere 2797m²

Juridische context

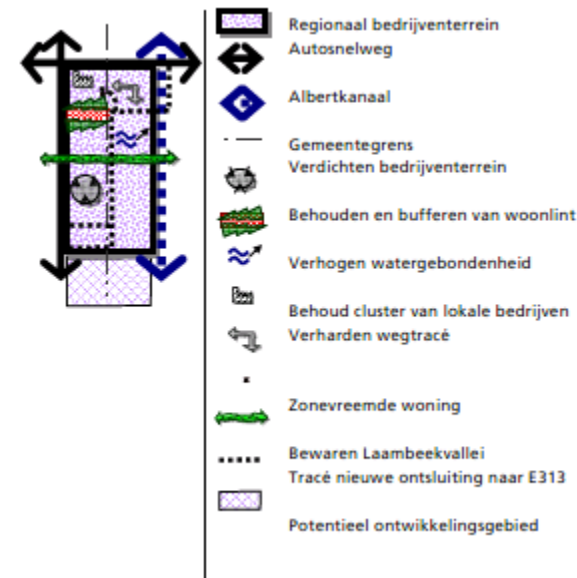
- Gewestplan
 - Industriegebied

- Gewestelijk RUP E313/E314 –
Verkeerswisselaar Lummen



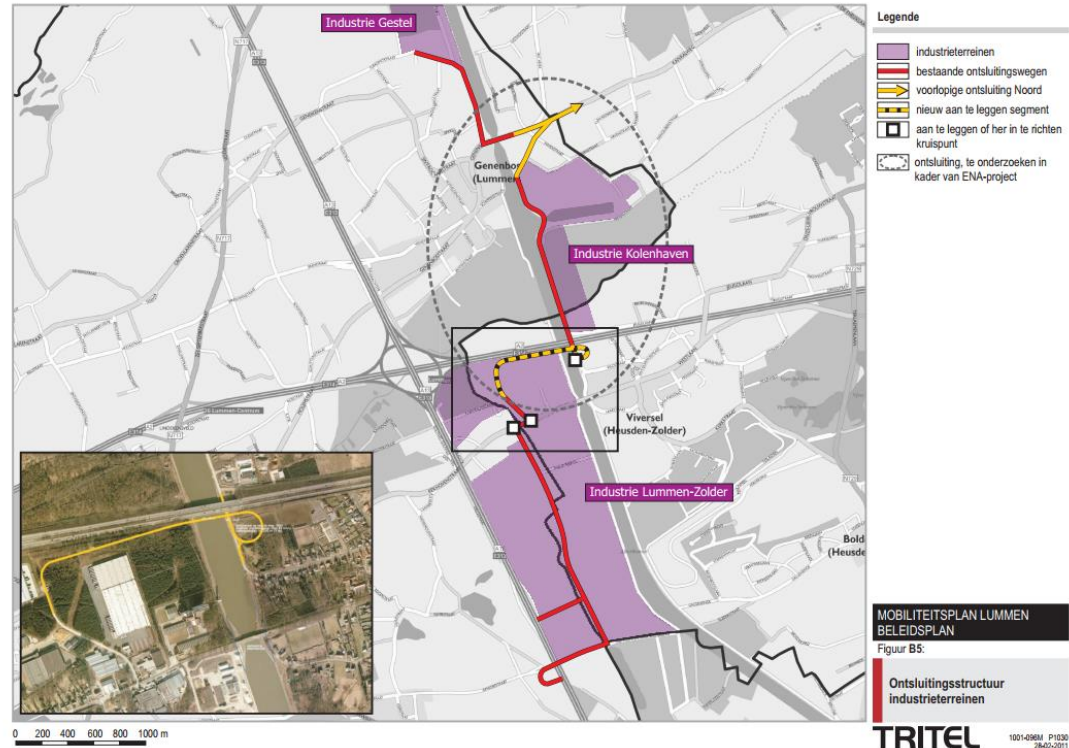
Beleidscontext

- GRS
 - deel uit van de bedrijvenstrip “Knooppunt E313/E314”.
 - knelpunt voor de bedrijvenstrip is de ontsluiting naar het hoofdwegenstelsel
 - Volgende randvoorwaarden
 - Meer verdichten – bijv. 2 bouwlagen
 - Bestendigen cluster lokale bedrijven
 - Bufferen naar woonlint (Rekhovenstraat) / beperken zwaar verkeer / autoverkeer Lummen – Viversel waarborgen
 - Interne ontsluiting cf. nieuwe ontsluitingsknopen



Mobiliteitsplan

- Voorstel om te onderzoeken indien bedrijventerrein noordelijk kan aansluiten via de Boterbosstraat op de nieuwe ontsluitingsweg van 'Dossche'



Mobiliteitsplan Heusden Zolder



LEGENDE

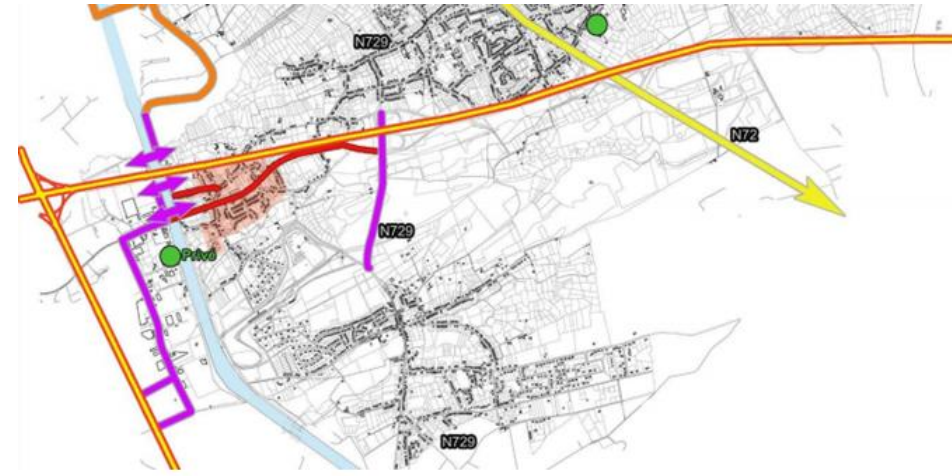
- Hoofdvrachtroute
- Vrachtroute 1
- Lokale intergemeentelijke vrachtroute
- Lokale gemeentelijke vrachtroute
- Toegangspunt macro-niveau
- Toegangspunt lokaal niveau
- Zoekzone ontsluiting
- Vrachtwagenparkeerplaats

KAART 12

MOBILITEITSPLAN HEUSDEN-ZOLDER

DUURZAAM SCENARIO VRACHTVERKEER

BUREAU LANDSCHAPPLANNING STEDEBOUW EN TECHNIEK N.V.



LEGENDE

- Hoofdvrachtroute
- Vrachtroute 1
- Lokale intergemeentelijke vrachtroute
- Lokale gemeentelijke vrachtroute
- Knelpunt (beperking 3,5ton)
- Beperking 10ton
- Beperking 3,5ton (volledige gemeente)
- Bebouwde kom
- Vrachtwagenparkeerplaats

KAART 13

MOBILITEITSPLAN HEUSDEN-ZOLDER

DUURZAAM SCENARIO TONNAGEBEPERKING

BUREAU LANDSCHAPPLANNING STEDEBOUW EN TECHNIEK N.V.

Inpassing in de Mangelbeekvallei



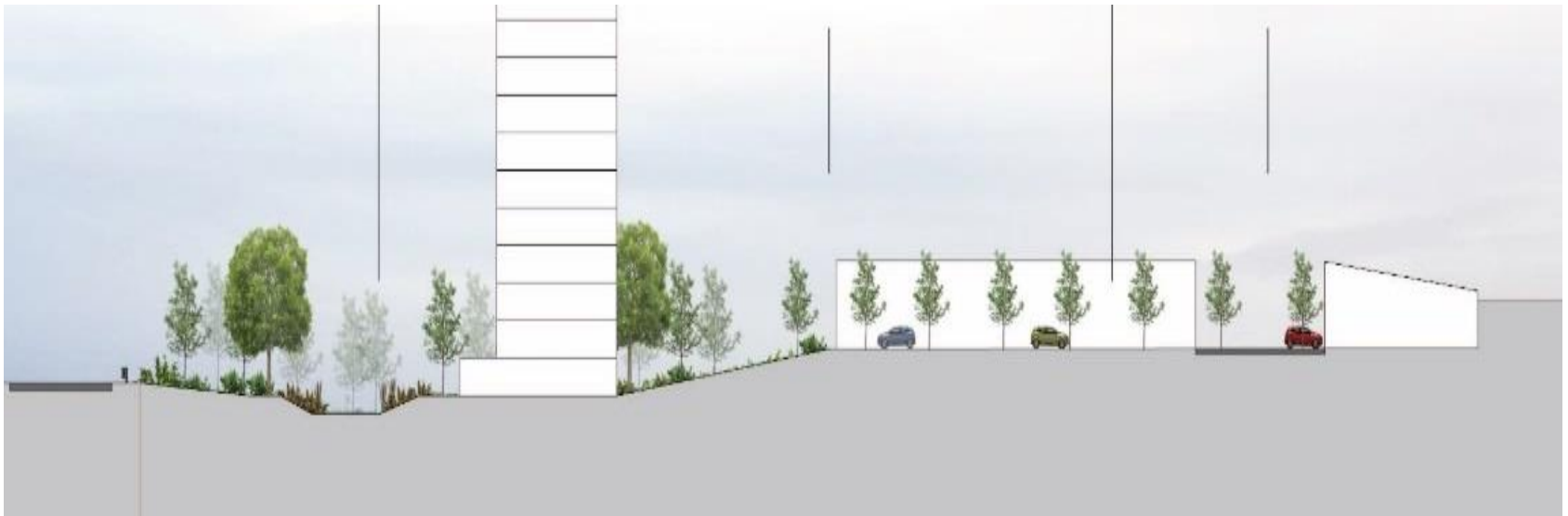
Zonering in functie van terreinmorfologie en ontsluitingsinfrastructuur

- Noordelijk (reliëfrijk) deel
 - Lagere dichtheid
 - Minder verharding
 - Meer landschappelijke integratie
- Ontsluitingsinfrastructuur = grens
- Zuidelijk (genivelleerd) deel
 - Hogere dichtheid
 - Meer verharding
 - Minder landschappelijke integratie



Projectbaten door het behoud van de terreinkenmerken

- Landschappelijke meerwaarde
- Goede waterhuishouding



Bouwmogelijkheden en maximale verhardingsgraad

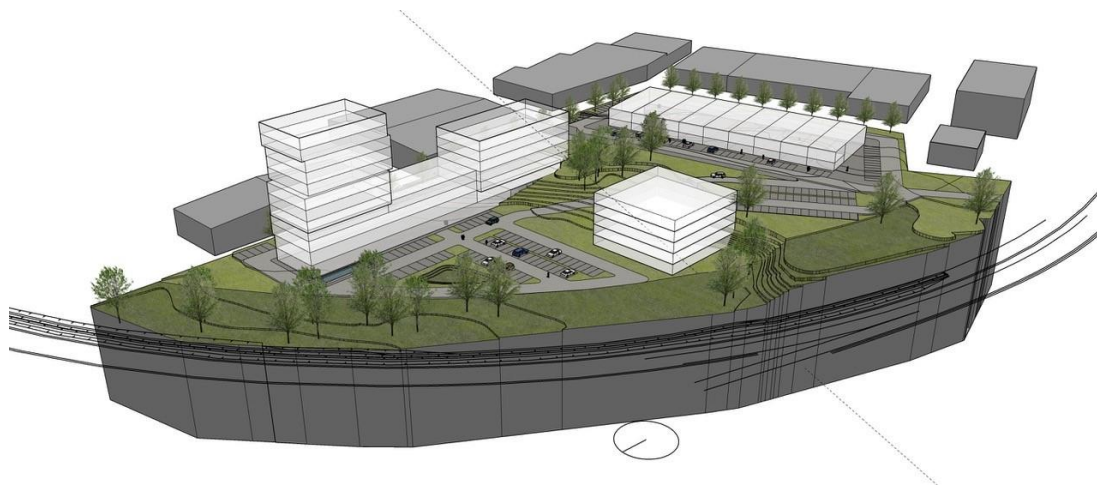
- Zone non-aedificandi 30m aan snelweg + behoud reliëf
- Maximale bezettingsgraad + bouwhoogte
- Bakenfunctie + landschappelijke inpassing

Ruimte voor architecturaal baken

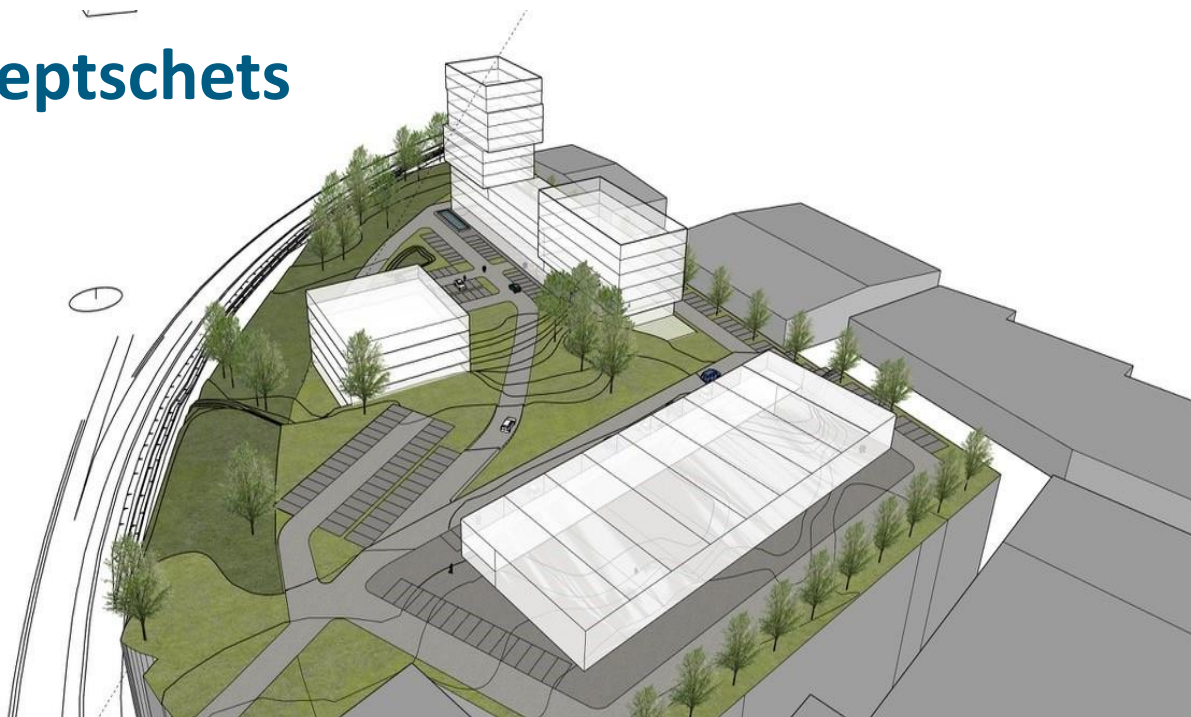
- Geen exacte locatie
- Gefaseerde realisatie
- Referentiebeelden:



Conceptschets



Conceptschets

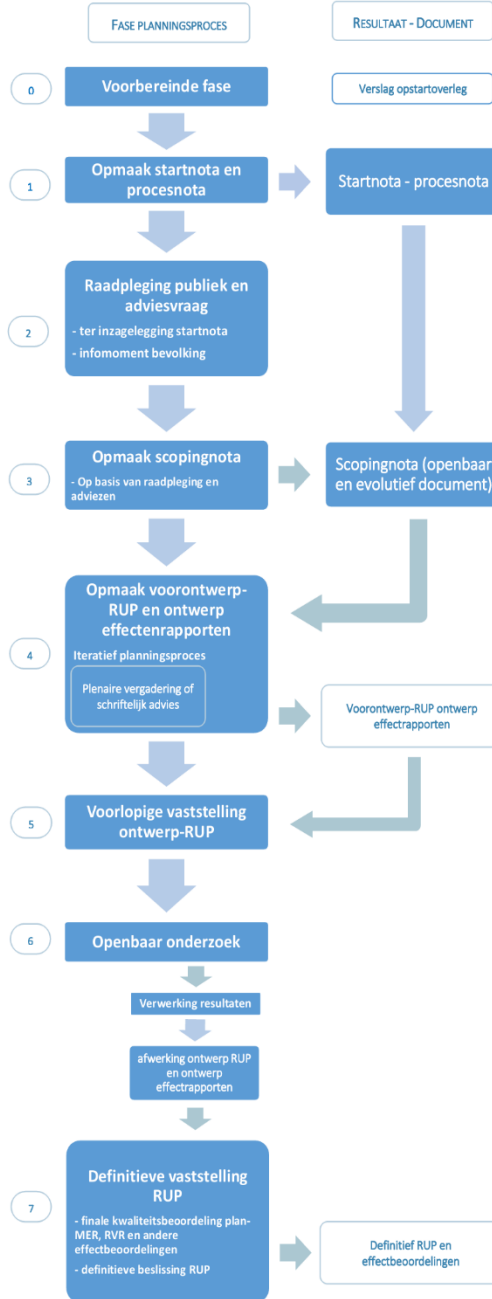


Functie	Bestaand (m ²)	Nieuw (m ²)
Hotel	1.598	6.000
Kantoren	7.584	11.000
Andere	2.797	3.000
Totaal	11.979	20.000

Mobiliteit (MOBER)

- Toename belasting op de omliggende ontsluitende kruispunten
 - Wachttijd in de spits maximaal 25''
 - Weinig tot geen effect op de afwikkeling
 - Toename onveiligheidsgevoel → voorstel tot verkeerslichtenregeling en deze op elkaar afstemmen
- Parkeerbehoefte op te vangen binnen plangebied
- Verhoging verkeersonveiligheid minimaal gezien de beperkte toename verkeer
- Geen sluipverkeer mogelijk

Procesverloop



*De dienst Mer of VR maken deel uit van planteam in geval van mogelijke aanzienlijke effecten op mens en milieu

Bedankt voor uw aandacht. Vragen?

