

# RUP 'Tivoli'

Stad Borgloon

Startnota

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Colofon

## Opdracht

RUP "Tivoli"  
Startnota

## Opdrachtgever

Stad Borgloon  
Speelhof 10, 3840 Borgloon

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

4224213014\_startnota

## Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé

Marijke Gorissen

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Februari 2018	PGO	Startnota	Marijke Gorissen
Mei 2018	PGO	Startnota rev 01	Marijke Gorissen
December 2018	PGO	Startnota rev 02	Marijke Gorissen
April 2019	PGO	Startnota rev 03	Marijke Gorissen
Mei 2019	PGO	Startnota rev 04	Marijke Gorissen
Juli 2019	PGO	Startnota rev 05	Marijke Gorissen

## RUP 'Tivoli'

### Startnota

Stad Borgloon

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Pieter-Jan Gommé

Marijke Gorissen

---

Gezien en voorlopig vastgesteld door de ..... in zitting van

De Algemeen Directeur,  
Voornaam naam

De Voorzitter,  
Voornaam naam

---

... van ..... bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek werd neergelegd van ...

De Algemeen Directeur,  
Voornaam naam

De Voorzitter,  
Voornaam naam

---

Gezien en definitief vastgesteld door de ..... in zitting van

De Algemeen Directeur,  
Voornaam naam

De Voorzitter,  
Voornaam naam

---

# 0 Inhoud

Colofon	2	
<b>0</b>	<b>Inhoud</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planomschrijving</b>	<b>6</b>
1.1	Context	6
1.2	Reikwijdte en detaillering	6
1.3	Doelstellingen en mogelijke alternatieven	7
<b>2</b>	<b>Beleidskader en relevante studies</b>	<b>8</b>
2.1	Samenvattend overzicht	8
2.2	Structuurplanning	9
2.3	Mobiliteit	18
2.4	Open ruimtebeleid	22
2.5	Integraal waterbeleid	23
<b>3</b>	<b>Juridisch kader</b>	<b>26</b>
3.1	Samenvattend overzicht	26
3.2	Gewestplan	27
3.3	Gemeentelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen / BPA's	28
3.4	Ruilverkaveling Jesseren	31
3.5	Verkavelingsvergunningen	33
3.6	Atlas der trage wegen	33
3.7	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	34
3.8	Gebiedsgericht Natuurbeleid	38
<b>4</b>	<b>Bestaande toestand</b>	<b>39</b>
4.1	Plangebied in zijn ruime omgeving	39
4.2	Ruimtelijk functioneren plangebied	40
4.3	Kwaliteiten, knelpunten en potenties	51
<b>5</b>	<b>Ambities en onderzoekstopics</b>	<b>52</b>
5.1	Doelgroep	52
5.2	Intensivering	52
5.3	Verweving	56
5.4	Toepassing kwaliteiten en ambities op het plangebied	57
5.5	Bundeling en Clustering	58
5.6	Tijdelijk gebruik	59
5.7	Link met de omgeving	60
5.8	Syntheseschets	64
<b>6</b>	<b>Milieueffecten</b>	<b>65</b>
6.1	Toepassingsgebied	65
<b>7</b>	<b>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten</b>	<b>66</b>
7.1	Discipline Bodem	66
7.2	Discipline Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)	70
7.3	Discipline Biodiversiteit	75

7.4	Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	78
7.5	Discipline Mens - mobiliteit	81
7.6	Discipline Mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	82
7.7	Discipline Klimaat	85
7.8	Grensoverschrijdende effecten	85
7.9	Leemten in de kennis	85
7.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	85

# 1 Planomschrijving

## 1.1 Context

De stad Borgloon wenst over te gaan tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bedrijventerrein Tivoli. De aanleiding voor de opmaak van dit RUP volgt uit het voortraject van het RUP Fruitveiling waarbij er besloten is het bedrijventerrein Tivoli te herstructureren. Het doel van het RUP is te zoeken naar een nieuwe ruimtelijke invulling van de site. Dit zowel op korte als op lange termijn. De principes van het BRV worden gebruikt om te onderzoeken hoe we de site op termijn kunnen laten transformeren.

## 1.2 Reikwijdte en detaillering

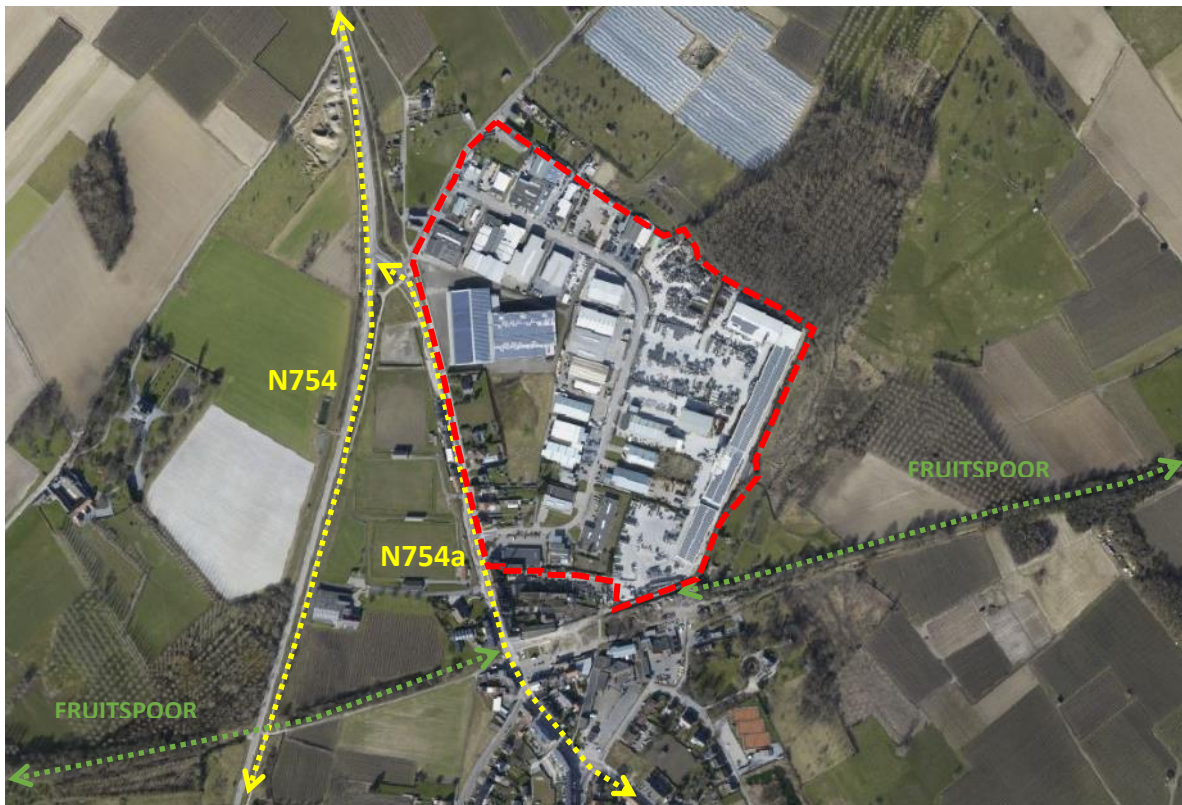
### 1.2.1 Situering op macroniveau



Uit de situering van het plangebied op macroschaal leiden we af dat Borgloon zich in het zuiden van de provincie Limburg situeert, midden in Haspengouw, centraal tussen de steden Tongeren en Sint-Truiden. Verder wordt Borgloon begrensd door de gemeenten Wellen, Kortesseem, Tongeren, Heers en Sint-Truiden.

### 1.2.2 Afbakening van het plangebied - reikwijdte

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Sittardstraat (N754a). De Sittardstraat is de voornaamste ontsluiting van het bedrijventerrein. Een korte check up van het plangebied leert ons dat het studiegebied gelegen is te midden van een groot aaneengesloten landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in het zuiden aansluit op het kerngebied van de stad Borgloon. Het plangebied zelf is grotendeels bestemd als bedrijventerrein. De spoorwegzate in het zuiden is aangeduid als parkgebied. Het hierna genoemde plangebied betreft het plangebied van voorliggend RUP.



Figuur 1.2-1 Situering van het plangebied

### 1.3 Doelstellingen en mogelijke alternatieven

Het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein zodat toekomstige ruimtevragen voor bedrijven kunnen opgevangen worden en er ruimte wordt gecreëerd voor bestaande te herlokaliseren of nieuwe bedrijven. Ook een betere landschappelijke inkleeding wordt nagestreefd.

Volgende pro's en contra worden in overweging genomen:

PRO	CONTRA
Ruimte bieden aan (nieuwe) niet-fruitgerelateerde bedrijven	Hoge parkeerdruk in het plangebied
Efficiënt grondgebruik	Mogelijke hinder ten opzichte van de bestaande woningen in de directe omgeving
Landschappelijke buffering van VB Beton	

Tabel 1.3-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra

Nulalternatief = behoud huidig juridisch kader

Locatiealternatief = Het voorgenoemde plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk, in navolging van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Onderzoek naar alternatieve locaties is niet van toepassing.

Inrichtingsalternatief = Het RUP legt globale bestemmingszones en verschillende ruimtelijke randvoorwaarden vast waarbinnen gewerkt kan worden. Deze inrichtingsvoorstellen zijn dus al flexibel opgesteld waardoor er geen inrichtingsalternatieven uitgewerkt worden.

## 2 Beleidskader en relevante studies

### 2.1 Samenvattend overzicht

<b>TYPE PLAN</b>	
<b>Structuurplannen</b>	
Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	Borgloon maakt deel uit van het buitengebied
Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg	Borgloon is niet gelegen in economisch of stedelijk netwerk  Borgloon is opgenomen in gebied met grondgebonden landbouw in waardevol landschap.  Gemeenten in buitengebied kunnen bijkomend lokaal bedrijventerrein ontwikkelen
Ruimtelijk structuurplan Borgloon	Bedrijvigheid moet in het landschap gekaderd worden  Lokale bedrijventerrein dient verder verdicht en te worden gekaderd in het landschap
<b>Mobiliteit</b>	
Mobiliteitsplan Borgloon	Maatregelen voor bedrijventerrein Tivoli: gedifferentieerde ontsluiting; aanpassing Guldenbodemiaan als ontsluiting voor Tivoli
Fietsrouteplan	Grenzend aan functionele fietsroute, fietssnelweg en toeristisch fietsroutenetwerk
Recreatieve fietsroutes	Grenzend aan toeristisch fietsroutenetwerk
Openbaar vervoer	Buslijn 3 in directe omgeving van het plangebied
<b>Open Ruimte</b>	
Biologische waarderingskaart	Biologisch niet waardevol
<b>Decreet integraal waterbeleid</b>	
Waterlopen	Geen waterloop
Watertoets 2017	Grotendeels mogelijk overstromingsgevoelig
Infiltratiegevoeligheid	Niet infiltratiegevoelig

Tabel 2.1-1 Samenvattend overzicht van het beleidskader

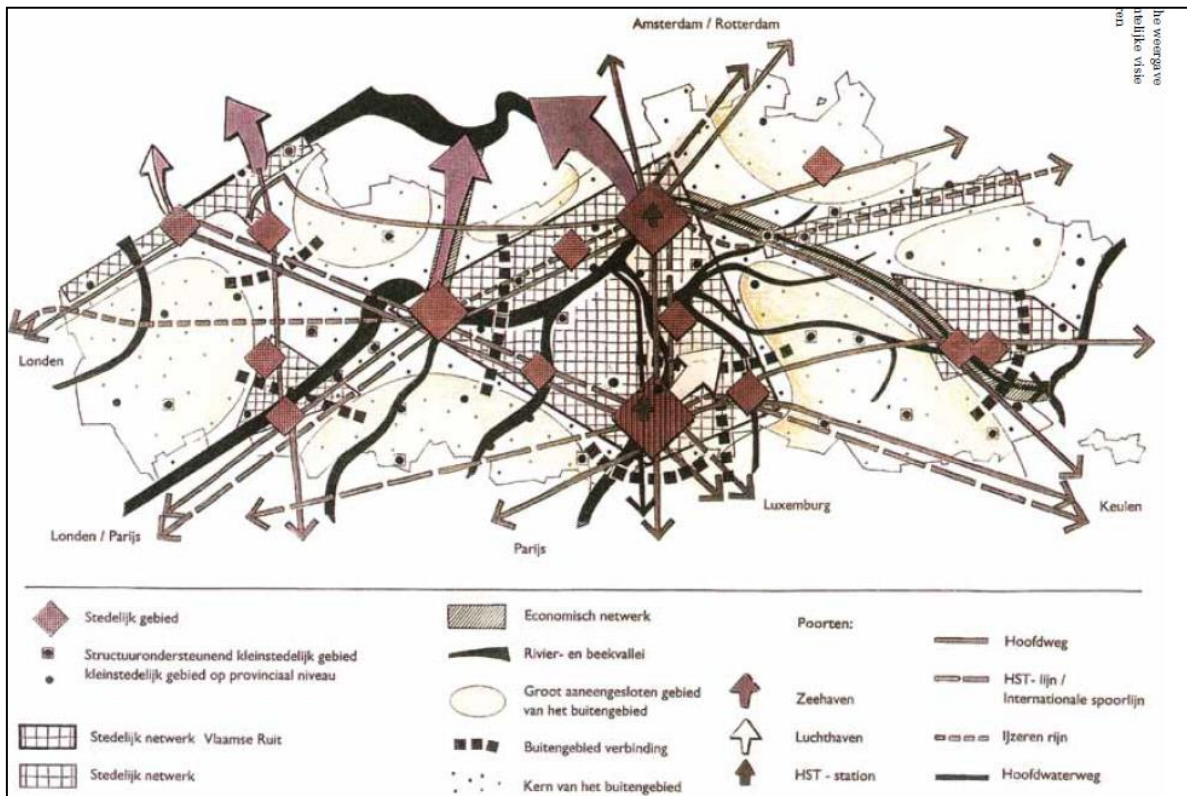


## 2.2 Structuurplanning

### 2.2.1 Borgloon in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat.

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijke beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijke beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het beleidsplan ruimte.



Figuur 2.2-1 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, bron RSV

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt ruimtelijk geconcretiseerd door vier ruimtelijke principes: verweving en bundeling van functies binnen de stedelijke gebieden; het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied met bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied; het concentreren van economische activiteiten; het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur. Deze vier ruimtelijke principes moeten steeds samenhangend worden bekeken.

De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur zijn voor Vlaanderen structuurbepalende componenten. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze vier structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

In het RSV is Borgloon aangeduid als een gemeente in het buitengebied. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd. De

bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Borgloon geselecteerd als kern van het buitengebied. De voornaamste gevolgen van deze selectie handelen over woningdichtheid (min. 15/ha), het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden en de mogelijkheid tot het creëren van bijkomende bedrijventerreinen.

Het buitengebied is hier het groot aaneengesloten landbouwgebied van Haspengouw met de vallei van de Demer en haar zijrivieren als structurerend element op Vlaams niveau.

#### **Voor het buitengebied worden volgende krachtlijnen vooropgesteld:**

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Bundeling van de ontwikkeling in kernen: hierdoor wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen door een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden (landbouw, bos en natuur);
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid;
- Streven naar een buffering van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

#### **Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos**

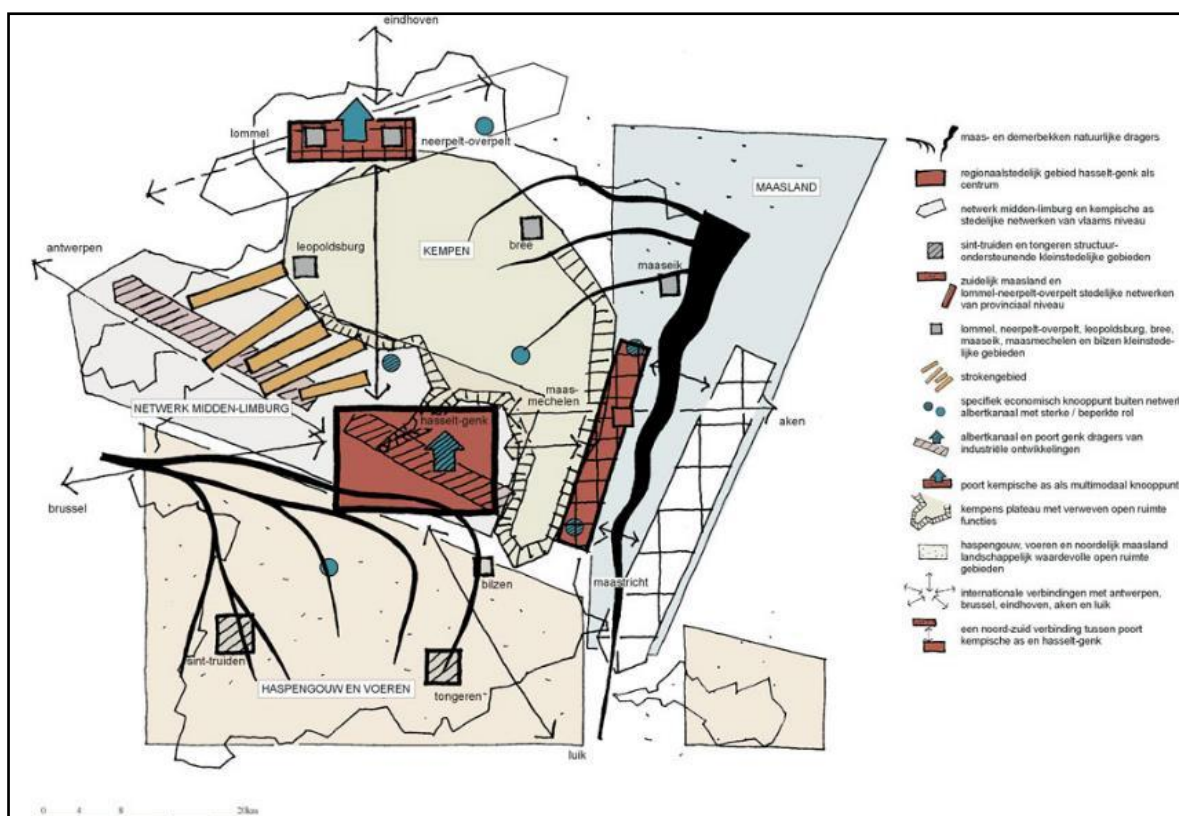
In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw - Voeren.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600ha 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 plangebied is niet gelegen binnen herbevestigde agrarische gebieden.
--

## 2.2.2 Borgloon in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL)



Figuur 2.2-2 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron RSPL

De Vlaamse Regering heeft op 12 februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012. Volgende elementen uit het RSPL zijn van belang voor de gemeente Borgloon en het plangebied in het bijzonder.

### DEELRUIMTEN

#### HOOFDRUIMTE "HASPENGOUW EN VOEREN", DEELRUIMTE "DROOG HASPENGOUW"

Borgloon is gelegen in de hoofdruimte 'Haspengouw en Voeren', in de deelruimte Droog Haspengouw.

De hoofdruimte 'Haspengouw en Voeren' omvat het zuidelijk deel van de provincie ten zuiden van de

Demervallei en het Albertkanaal. De hoofdruimte loopt door in het noorden van de provincie Luik en in het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant. De hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ten slotte kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau - bij voorbeeld onder de vorm van plattelandstoerisme - worden gestimuleerd.

Volgende **ruimtelijke concepten** staan er voorop:

- Beekvalleien als natuurlijke ruggengraat: Hier worden Herk en Mombeek geselecteerd, die door het grondgebied van Borgloon stromen;
- Sint-Truiden en Tongeren: structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden als centra: beide kleinstedelijke gebieden functioneren als centra voor heel de hoofdruimte en de kleine kernen daarin;

- Raster van linten in Vochtig-Haspengouw: de gewenste ruimtelijke structuur bouwt voort op de vele linten die zich vanwege het fijnmazig netwerk van beekvalleien met hun overstromingsgebieden hebben ontwikkeld;
- Structuurbepalende landbouwgebieden met landschappelijke waarden: rond de as Sint-Truiden-Borgloon-Tongeren blijven belangrijke landbouwgebieden bewaard in de vorm van het heuvelend boomgaardenlandschap, verweven in het waardevol landschap;
- Toeristisch-recreatief netwerk van hoeven en kastelen: dit is gebaseerd op het recreatief medegebruik van het landschap met zijn boomgaarden, holle wegen, graften, bosjes en op de aanwezigheid van het cultuurhistorisch patrimonium, o.a. vierkantshoeven en kastelen; de Romeinse Kassei en de voormalige Fruitspoorlijn kunnen als lineaire dragers gebruikt worden door dit netwerk om de polen Tongeren en Sint-Truiden met elkaar te verbinden.

Droog Haspengouw heeft een te versterken open ruimte rol voor de provincie. Landbouw, landschap, natuur en laagdynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De agrarische activiteit is de belangrijkste economische drager en ook het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant (Hageland). Visie en concept worden bij voorkeur grensoverschrijdend uitgewerkt.

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- Bovenlopen van beekvalleien van het Demer- en Herkbecken als groene linten in het landschap;
- Tongeren en Sint-Truiden als regionale centra met een breed uitrustingsniveau en draagvlak;
- Een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen;
- Herkenbare en afzonderlijke kernen van elkaar gescheiden door beekvalleien en natuurlijke buffers;
- Heuvelruggen en beekvalleien als dragers van een waardevol landschap;
- Open landbouwgebieden scherp gescheiden van stedelijke gebieden en kernen.

## DEELSTRUCTUREN

### NATUURLIJKE STRUCTUUR

Borgloon behoort tot het natuurlijk systeem van het Haspengouws Demerbekken. In dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. Daarnaast wordt een netwerk ontwikkeld van ecologische infrastructuur, uitgaande van bestaande stapstenen (kle's). De ecologische infrastructuur wordt ontwikkeld voor soortenbescherming. Bebossing voor stedelijke recreatie en als scherm of buffer versterkt het natuurlijk systeem. De historische loofbossen en kasteelparken in leemakkers met holle wegen en hoogstamboomgaarden in Haspengouw worden vermeld als historisch natuurlijk element in een agrarisch cultuurlandschap. Er worden geen droge natuurverbindingen op het grondgebied van Borgloon geselecteerd. De Herk en de Mombeek worden geselecteerd als natte natuurverbinding via de beekvalleien.

### NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Borgloon is weerhouden als structuurondersteunende gemeente (structuurondersteunend voor de regio), de enige in zuidelijk Haspengouw, en de kern Borgloon is meteen ook structuurondersteunend hoofddorp. Verder is Hoepertingen geselecteerd als hoofddorp. Op vlak van woonbeleid houdt dit in dat bijkomende woongelegenheden bij voorkeur in beide hoofdorpen gesitueerd worden, en dat inbreiding de voorkeur geniet boven uitbreiding. De woonkernen zijn Rijkkel, Kerniel, Gors-Opleeuw, Jesseren, Bommershoven en Broekom. Het plangebied situeert zich in het structuurondersteunend hoofddorp.

### RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

Inzake ruimtelijk-economische structuur is Borgloon opgenomen in een gebied met grondgebonden landbouw in waardevol landschap. De gemeente ligt buiten alle economische netwerken en stedelijke netwerken. In de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur is Borgloon gelegen in een "mengregio" van fruitteelt en gemengde landbouw enerzijds en sterk grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik in open en waardevol landschap anderzijds. Omzeggens alle op het gewestplan aangeduide agrarische gebieden worden

geselecteerd als groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang. (landbouw primeert als structuurbepalend element op recreatie).

Alle gemeenten van het buitengebied hebben ook de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen en hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen.

De provincie beoordeelt de intentie van gemeenten tot het realiseren van een bijkomend lokaal bedrijventerrein op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarbij hanteert zij volgende principes:

- Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een behoeftestudie voor nieuwe bedrijvigheid en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze behoeften moeten worden getoetst aan het bestaand gemeentelijk aanbod.
- Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.
- Gemeenten kunnen vijf ha (5ha) of meer ontwikkelen. Vijf hectare is echter de richtinggevende omvang.
- De kavelgrootte op het bedrijventerrein is afgestemd op lokale bedrijven. Regionale bedrijven komen niet in aanmerking.
- Het terrein wordt landschappelijk goed ingepast en duurzaam ontwikkeld.
- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de bovenstaande principes.

#### LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Qua landschappelijk structuur ligt Borgloon in een complex gaaf landschap van enerzijds Herk en Mombeek, en anderzijds Haspengouw. Tussen de grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang liggen gebufferde valleien. Deze valleien - in Borgloon gaat het dan over de valleien van de Herk, de Herkebeek en de Mombeek - zijn tegelijkertijd open-ruimte-corridors en onderdelen van het VEN of IVON. Zij worden over de stroombekkens heen aan elkaar geschakeld via een fijnmaziger netwerk van ecologische infrastructuur.

Dit netwerk voorziet ook verbindingen met de geïsoleerde bosjes en kasteelparken. In geheel Zuid-Limburg worden de brongebieden ecologisch gebufferd, bij voorkeur door bronbossen met omgevende ecologische infrastructuur.

### 2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Borgloon

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Borgloon is goedgekeurd bij besluit van de deputatie dd. 15/02/2006. Hiervan is een gedeeltelijke actualisatie definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24/06/2014 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 17/09/2014.

Onderstaande tekst betreft citaten uit de gecoördineerde versie van de actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daar waar deze elementen achterhaald zijn, zal dit duidelijk worden weergegeven in de tekst. Uitsluitend de meest relevante elementen met betrekking tot het RUP worden aangehaald.

#### INFORMATIEF GEDEELTE

##### Ruimtelijk-economische structuur

- *Lokaal bedrijventerrein Ervaert*

Dit bedrijventerrein sluit ruimtelijk aan op de bebouwing van Borgloon-Centrum aan de noordrand hiervan; Het terrein "Ervaert" is momenteel voor 100% in gebruik door diverse bedrijven..

- *Beschikbaar aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid*

Te Borgloon komen vijf bedrijventerreinen voor, waarvan drie specifiek voor historisch gegroeide bedrijven (Veiling Borgloon, Konings-Lux en Marbor).

Verder zijn er twee planmatig aangelegde bedrijventerreinen: Ervaert en het nieuw bedrijventerrein tegenover de fruitveiling. Het bedrijventerrein Ervaert is volledig in gebruik. Voor het nieuw bedrijventerrein tegenover de fruitveiling kan de ontwikkeling van start gaan na volledige grondverwerving.

- ***De ontwikkeling van het bedrijventerrein tegenover de fruitveiling is volop bezig. Ook werd dit bedrijventerrein middels een bijkomend RUP verder uitgebreid in functie van de fruitveiling.***

Gezien de eigendomssituatie en 100% bezetting lijkt een herstructurering van het bedrijventerrein Ervaert, met het oog op een beter ruimtegebruik ervan, niet realistisch.

- ***Middels voorliggend RUP wordt de haalbaarheid van een herstructurering van het bedrijventerrein toch onderzocht. Het bedrijventerrein tegenover de fruitveiling is enkel bestemd voor fruitgerelateerde activiteiten. Bedrijventerrein Ervaert is het alternatief voor andere vormen van bedrijvigheid.***

#### RICHTINGGEVEND GEDEELTE

De globale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Borgloon kan ingedeeld worden in een aantal ruimtelijke concepten. Deze concepten vormen het kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De ruimtelijke concepten bundelen het gewenst ruimtelijk beleid. Ze geven een aanduiding hoe men in de toekomst wenst om te gaan met de deelstructuren en de deelruimten binnen de gemeente die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur van Borgloon.

##### Een groen kader rond bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt omwille van het waardevolle landschap, gekaderd in het landschap. Geen verbergende buffers, maar wel passende landschapsschermen en -ontwikkeling die een kader aanreiken waarbinnen de bedrijvigheid zich kan ontwikkelen. Dit kan door het aanleggen van houtwallen, het voorzien van beemden, heesterbossen, ... of het aanplanten van (hoogstam)- boomgaarden.

#### DEELRUIMTEN

De stad Borgloon wordt opgedeeld in drie deelruimten waarbinnen een gericht beleid gevoerd wordt naar toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied situeert zich in de deelruimte 'Borgloon en dorpjes'.

## DEELRUIMTE “BORGLOON EN DORPJES”

### VISIE EN DOELSTELLINGEN

De bedrijvigheid wordt geconcentreerd rond of in aansluiting met de bestaande bedrijventerreinen (Konings-Lux, Ervaert, Veiling CV, nieuw bedrijventerrein fruitveiling).

Het toeristische aanbod wordt verhoogd door het verbeteren en uitbreiden van het netwerk van paden en routes, en het stimuleren van een hoger gevarieerd aanbod aan verblijfsmogelijkheden. Het Fruitspoor en de Romeinse Kassei worden ontwikkeld als deel van een regionaal fietsroutenetwerk en zijn dragers van de landschapsopbouw.

In het centrum worden een aantal plaatsen ontwikkeld: de Stationsite als belangrijkste wooninbreidingsproject; herstructurering kerkhof, aanleg nieuwe begraafplaats; het Graaf Lodewijkplein, architecturale afbouw van het Speelhofplein,... Het lokale bedrijventerrein wordt verdicht en de rand wordt landschappelijk geïntegreerd.

### ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

#### OPTIMALISERING LOKAAL BEDRIJVENTERREIN ERVAERT

Het lokaal bedrijventerrein wordt landschappelijk sterker geïntegreerd door het herwaarderen van de Vilstervallei. Het lokale bedrijventerrein kan nog slechts in beperkte mate verdicht worden.

- ***Voorliggend RUP dient ter herstructurering van het bedrijventerrein Ervaert zodat bedrijven die niet thuishoren in bijv. een woongebied zich in de toekomst hier kunnen vestigen. Dit betekent dat er herstructurering en verdichting van dit bedrijventerrein wordt nagestreefd om het ruimtelijk rendement te verhogen. In het RUP zal gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding, intensivering, hergebruik, verweving, tijdelijk ruimtegebruik.***

### DEELSTRUCTUREN

#### GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

##### Visie

Het lokale bedrijventerrein Ervaert is voor 100% ontwikkeld. Gezien de eigendomssituatie en 100% bezetting lijkt een herstructurering van het bedrijventerrein Ervaert, met het oog op een beter ruimtegebruik ervan, niet realistisch.

- ***Ten opzichte van de herzieningen van het GRS werd de visie omtrent bedrijventerrein Ervaert gewijzigd. In voorliggend RUP wordt deze gewijzigde visie opgenomen en doorvertaald in een bestemmingsplan. Omdat het bedrijventerrein tegenover de fruitveiling enkel voor fruitgerelateerde bedrijvigheid bestemd is, worden de herstructureringsmogelijkheden van Ervaert onderzocht, om ook ruimte te blijven bieden voor overige lokale ondernemers. Het ruimtelijk rendement van het bestaand bedrijventerrein dient te worden verhoogd zodat er ook plaats komt voor nieuwe bedrijven. Een optimalisatie van Ervaert wordt nagestreefd, op basis van het principes van het BRV. In het RUP zal gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding, intensivering, hergebruik, verweving, tijdelijk ruimtegebruik.***

Voor het nieuwe bedrijventerrein tegenover de fruitveiling is een RUP opgemaakt en goedgekeurd en kan de ontwikkeling van start gaan. Enkel fruitgerelateerde bedrijven zijn hier toegestaan. Voor andere bedrijven is er in de gemeente Borgloon geen ruimte meer met als gevolg dat er ook geen herlokalisatiemogelijkheden voor bestaande bedrijven voorhanden zijn. Er moet dan ook bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid worden aangeduid.

- ***De ontwikkeling van het bedrijventerrein tegenover de fruitveiling is gestart (infrastructuurwerken zijn uitgevoerd). Daar waar mogelijk wordt het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein Ervaert (=Tivoli) verhoogd met als doel bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid te creëren. Door middel van het RUP Fruitveiling-zuid werd een bijkomende uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein nagestreefd in functie van fruitgerelateerde***

**bedrijven met een regionaal karakter. De herstructurering van Ervaert d.m.v. dit RUP Tivoli dient om bijkomende vragen van lokale ondernemers in de toekomst op te vangen.**

## ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

### Nieuw lokaal bedrijventerrein

Om een antwoord te bieden aan de ruimtebehoefte voor lokaal bedrijventerrein is een uitbreiding van de beschikbare oppervlakte lokaal bedrijventerrein noodzakelijk. Deze uitbreiding dient te gebeuren in aansluiting met bestaande bedrijventerreinen, deel uitmakend van het hoofddorp Borgloon.

Er zijn twee locaties in Borgloon die aan deze voorwaarde voldoen: Zoekzone 'Ervaert Noord' en Zoekzone 'Fruitveiling Zuid'. De zoekzone Ervaert Noord wordt prioritair als uitbreidingszone voor lokaal bedrijventerrein naar voor geschoven.

Indien er omwille van de ruimtelijke context, de eigendomsstructuur, ... op het moment van de opmaak van een RUP in functie het realiseren van het nieuwe lokaal bedrijventerrein echter kan aangetoond worden dat de zoekzone 'Fruitveiling Zuid' meer aangewezen is om te ontwikkelen kan deze zone alsnog voorrang krijgen op de zoekzone 'Ervaert Noord'.

- ***Door concrete vragen van de fruitveiling werd er reeds een RUP opgemaakt waarin gekozen werd voor de zoekzone voor een nieuw bedrijventerrein tegenover de fruitveiling. Bij de opmaak van het RUP voor een bijkomende uitbreiding van het bedrijventerrein tegenover de fruitveiling werd geconcludeerd dat er door deze uitbreiding geen bijkomende ruimte voor de lokale ondernemer meer voorhanden is. Om geen bijkomend ruimtebeslag te creëren dient er in de eerste plaats onderzocht te worden welke verdichtingsmogelijkheden er nog binnen de bestaande bedrijventerreinen, met name Ervaert, voorhanden zijn. Principes als verweving, intensivering van ruimte door dichter en hoger te bouwen, herstructurering van bestaande bedrijfsgebouwen en percelen, ... dienen voor Ervaert te worden onderzocht. Voorliggend RUP onderzoekt deze verdere verdichtingsmogelijkheden van Ervaert.***

## BINDEND GEDEELTE

### Bindende selecties

Bedrijventerrein Ervaert, nieuw bedrijventerrein "Fruitveiling" als lokale bedrijventerreinen. Het nieuw bedrijventerrein ter hoogte van "Ervaert" of het "nieuw bedrijventerrein fruitveiling" als lokaal bedrijventerrein.

### **Conclusie**

Het RUP is geen rechtstreekse uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS. Het RUP wijkt af van wat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld namelijk dat een herstructurering van het bedrijventerrein niet mogelijk is. Omwille van de uitbreiding van het RUP Fruitveiling (en door meer ruimte te voorzien voor louter fruitgerelateerde bedrijvigheid) dient er een oplossing gezocht te worden voor niet-fruitgerelateerde bedrijven. Om ruimte te kunnen bieden aan deze bedrijven is er gekozen om toch een mogelijke herstructurering te onderzoeken. De gemeente wenst het bedrijventerrein verder te ontwikkelen rekening houdend met de principes van het BRV (beleidsplan Ruimte Vlaanderen). Er wordt gestreefd naar een efficiënt ruimtegebruik door intensivering en verweving van functies. Op deze manier minder druk op de open ruimte uitgeoefend.



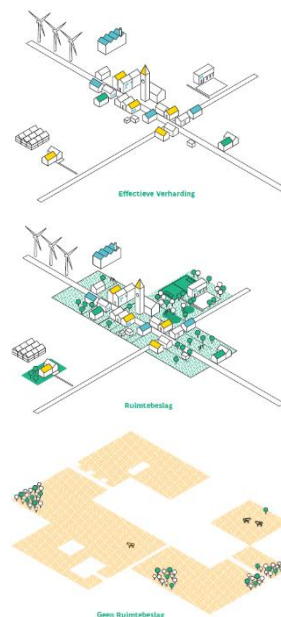
## 2.2.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Uitgangspunten zijn:

- Bestaand ruimtebeslag beter en intensiever gebruiken
- Verhogen ruimtelijk rendement door:
  - Verweving
  - Intensivering
  - Hergebruik
  - Tijdelijk ruimtegebruik
- Druk op open ruimte verminderen
- Bijkomend ruimtebeslag beperken
- Nieuwe ontwikkelingen enkel op goed gelegen locaties
- Sterke verdichting in de kern realiseren
- Robuuste open ruimtes creëren



De uitgangspunten die gekoppeld zijn aan de strategische doelstellingen worden vertaald in dit RUP. Zie hoofdstuk 5 'Ambities en onderzoekstopics' voor de toepassing op het plangebied.

## 2.3 Mobiliteit

### 2.3.1 Mobiliteitsplan

In 2003 werd een mobiliteitsplan opgemaakt voor de stad Borgloon. In 2007 werd het gemeentelijk mobiliteitsplan onderworpen aan een sneltoets. Deze resulteerde in 'Spoor 3: Bevestigen-actualiseren van het gemeentelijk mobiliteitsplan': Het bestaande mobiliteitsplan is nog voldoende actueel en gedragen, waardoor het verder uitgevoerd kan worden. Het mobiliteitsplan wordt dus bevestigd. Het actieprogramma werd geactualiseerd en gunstig geadviseerd door de PAC (Provinciale Auditcommissie) d.d. 27/01/2009.

In het kader van het plangebied van het RUP zijn er geen bijzondere acties te vermelden.

#### Ruimtelijke ontwikkelingen: Bedrijventerrein Tivoli als strategisch project

- Optimaliseren van bestaand wegennet;
- Ontsluiting door gewestwegennet;
- Ontsluiting door sturing zwaar verkeer (zwaar verkeersnetwerk) naar hoofdwegennet.

Qua verkeersinfrastructuur dient het netwerk zodanig te zijn dat de ontsluiting naar het hoofdwegennetwerk als hoofdontsluiting van het bedrijventerrein fungeert. Dit betekent dat het verkeer (vooral zwaar verkeer) van en naar het bedrijventerrein Tivoli en het industrieterrein Herten in Wellen via de N754a Sittardstraat en door de Guldenbodemiaan moet rijden.

#### Ruimtelijke ontwikkelingen: Locatiebeleid industrie

- Ondanks de minder goede ligging ten opzichte van het hoofdwegennet worden de resterende gronden in het industriegebied Tivoli ingevuld maar bij de invulling wordt rekening gehouden met de mobiliteitseffecten die daardoor teweeg worden gebracht. Ten opzichte van de storende bedrijven (aantrekkers van zwaar verkeer) zal een actief uitdovend beleid gevoerd worden. Dit betekent dat bij vestigings- of bouwaanvragen op de industrieterreinen het mobiliteitsprofiel van de mogelijk in te planten bedrijven moet afgestemd worden op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

De ontsluiting van de bedrijventerreinen dient te gebeuren via het hoofdwegennet. Er dient daarom een gestructureerd zwaar verkeersnetwerk uitgewerkt te worden, met een duidelijke signalisatie.

#### Netwerken per modus: zwaar vervoer

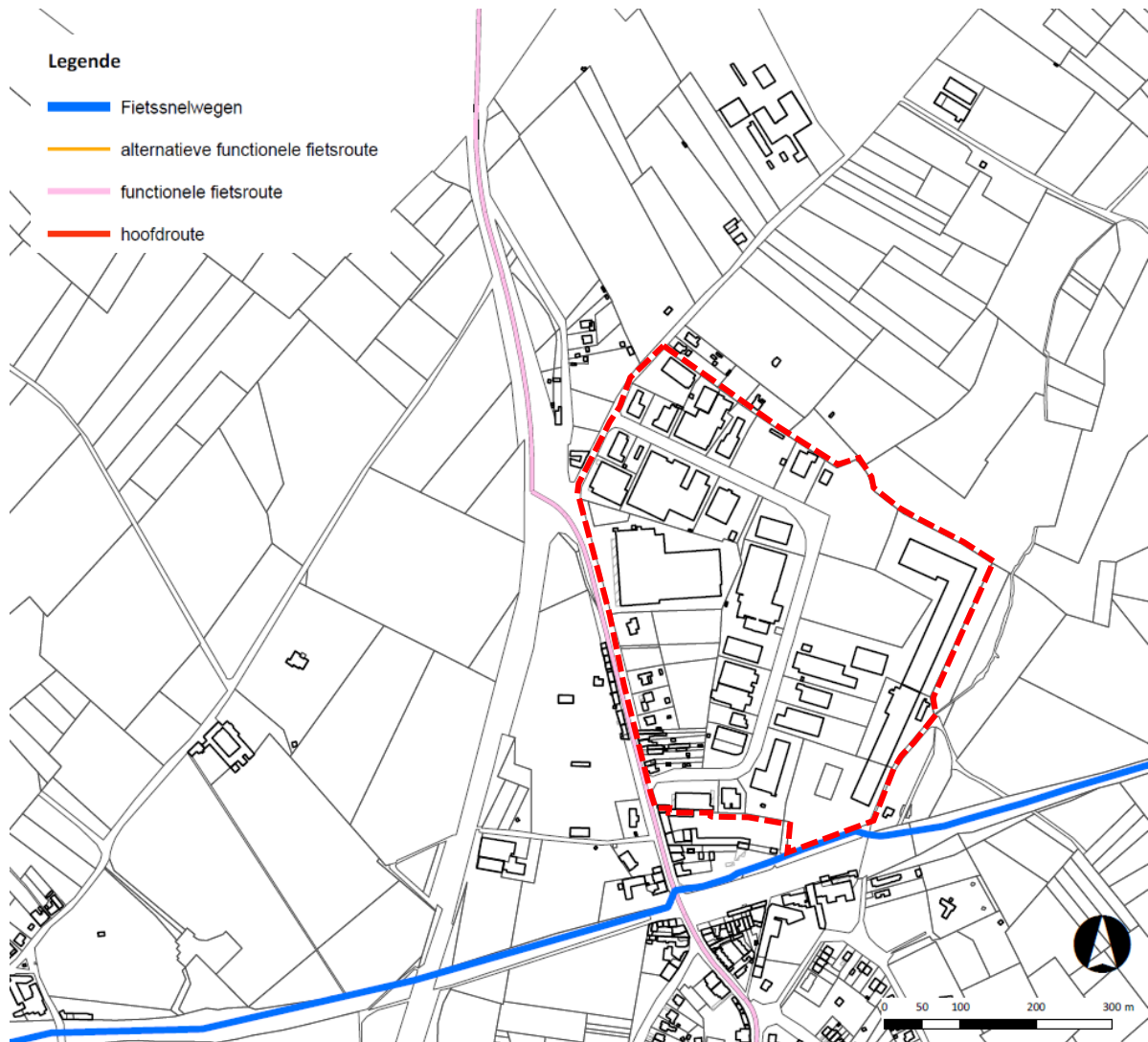
Het doorgaand zwaar vervoer door Borgloon centrum is nefast voor de leefbaarheid van de kernen. Vooral op het vlak van geluidsoverlast weegt dit zwaar door. Uit het onderzoek opgenomen in fase 2 'Opbouw van het mobiliteitsplan' blijkt dat:

- Uit het onderzoek naar het aanleggen van een mogelijke nieuwe verbindingsweg tussen het industriepark Tivoli en de N76 richting Kortesseem blijkt dat het aanleggen van deze nieuwe verbinding er voor zal zorgen dat het zwaar verkeer dat geregenereerd wordt door het industriepark Tivoli en door de industriegebieden in Wellen voor 100 % kan afgeleid worden van de huidige route Sittardstraat (N754a) - Guldenbodemiaan die nu zware overlast kent door dit zwaar verkeer. De mogelijk nieuw aan te leggen verbinding tussen het industriepark Tivoli en de N76 zal na aanleg een dagintensiteit (de 2 rijrichtingen samen) kennen die afhankelijk van het wegvak van deze weg (voor of achter Tivoli komen de van Wellen) 250 of 175 vrachtwagens zal bedragen. **Deze nieuwe verbindingsweg werd echter door de provinciale auditcommissie niet weerhouden om te worden opgenomen in dit beleidsplan.**

#### Ruimtelijke maatregelen: Bedrijventerrein Tivoli

- Gedifferentieerde ontsluiting via de N754, Guldenbodemiaan en de N777;
- Aanpassing Guldenbodemiaan als ontsluitingsweg voor industrieterrein Tivoli;
- Herinrichting Guldenbodemiaan tot ontsluiting Tivoli.

### 2.3.2 Provinciaal fietsrouteplan



Figuur 2.3-1 functioneel fietsroutenetwerk, bron provincie Limburg

Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincies werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.

Het netwerk bevat hoofdroutes, functionele fietsroutes en alternatieve functionele hoofdroutes.

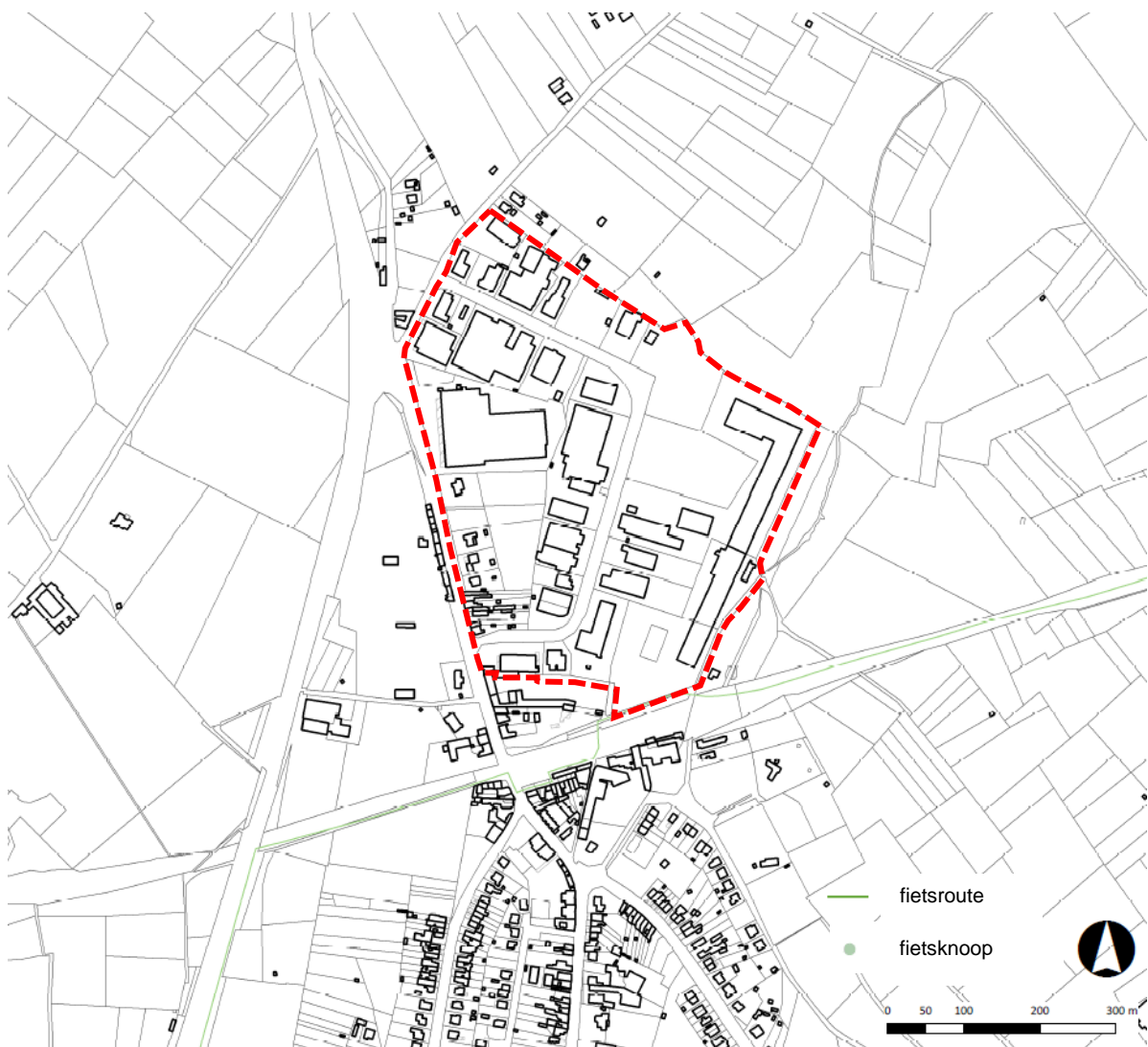
- **Fietssnelwegen** (of fietsstrades): zijn fietspaden bedoeld voor langeafstandsverkeer. Ze zijn zoveel mogelijk afgescheiden van het autoverkeer om de veiligheid en het comfort voor de fietsers te verhogen. De focus ligt sterk op functionele verplaatsingen (5 tot 15-20 km) naar school, werk, winkel, ...
- **Hoofdroutes**: (ook wel non-stop hoofdroutes genoemd) Dit zijn gemeentegrensoverschrijdend fietsroutes waarbij de nadruk ligt op comfort (bvb. brede fietspaden, materiaalgebruik) en veiligheid (minimaal aantal conflictpunten).

- **Functionele routes:** Deze routes verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn vaak de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (bvb. historische steenwegen).
- **Alternatieve routes:** Deze routes zijn complementair aan de functionele routes waarbij de fietser een afweging kan maken tussen de kortste (eerder functionele) of de veiligste en aangenaamste (eerder alternatieve) route.

De Sittardstraat (N754a) en de Stationsstraat zijn geselecteerd als functionele fietsroute. Vanuit het plangebied zijn deze routes dus snel en efficiënt bereikbaar.

Net ten zuiden van het plangebied bevindt zich de fietssnelweg Sint-Truiden – Tongeren.

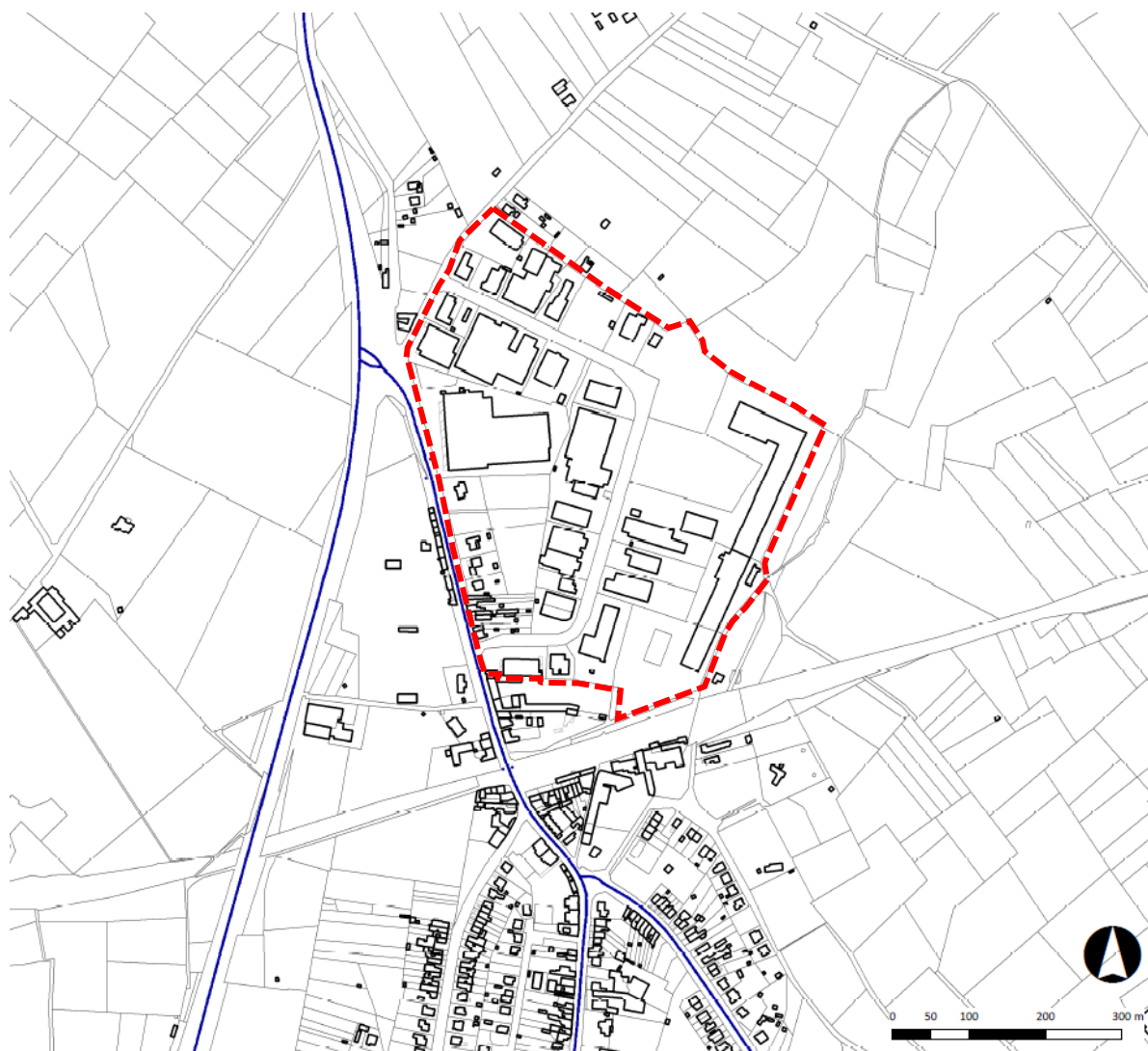
### 2.3.3 Recreatieve fietsroutes



Figuur 2.3-2 Recreatief fietsroutenetwerk, bron provincie Limburg

Ten zuiden (Stationsplein, fruitspoor) van het plangebied lopen recreatieve fietsroutes.

### 2.3.4 Openbaar vervoer



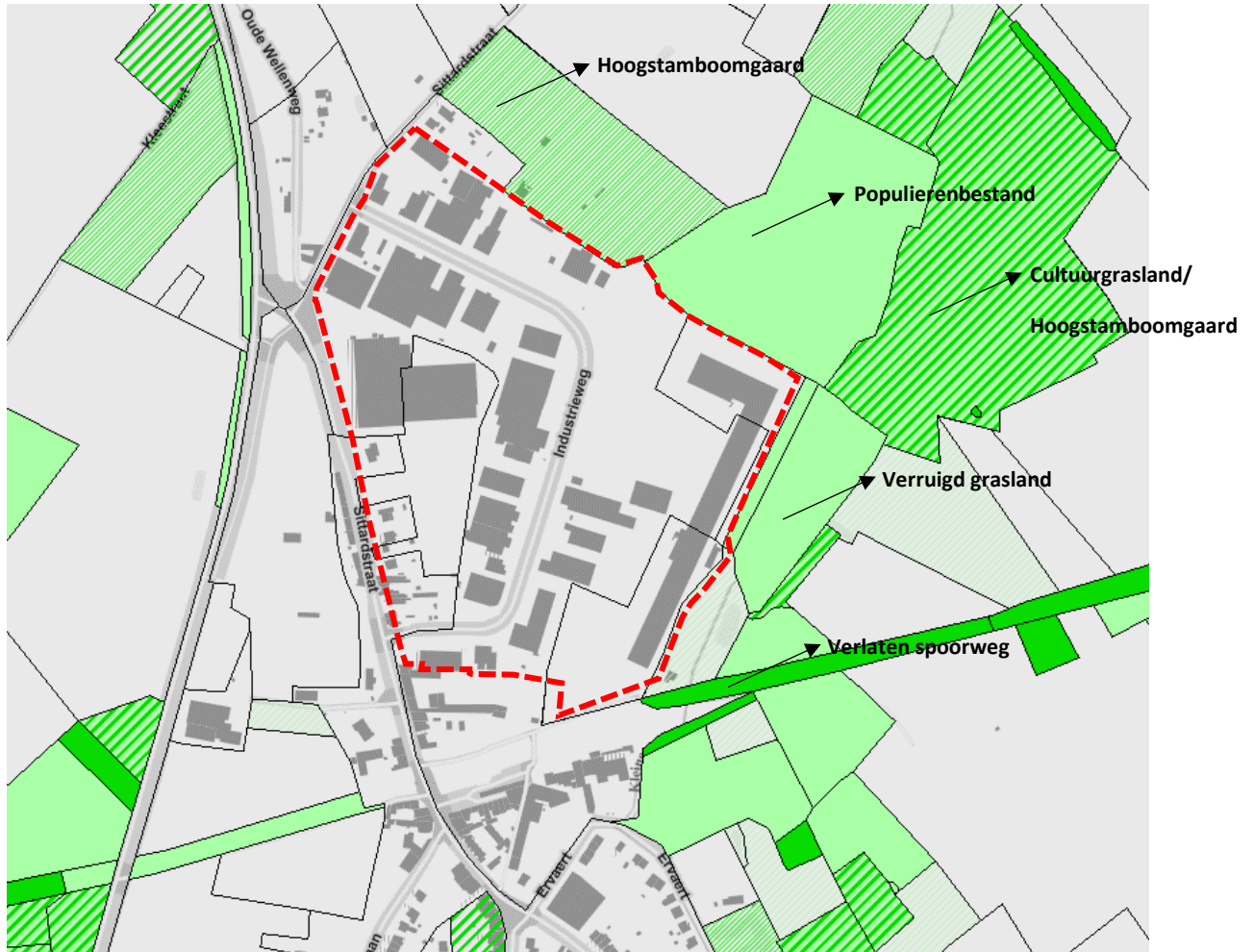
*Figuur 2.3-3 openbaar vervoersnet De Lijn, bron geopunt*

In de directe omgeving van het plangebied ligt de reisweg van buslijn 3 (tussen Hasselt en Heers).

## 2.4 Open ruimtebeleid

### 2.4.1 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.



Figuur 2.4-1 biologische waarderingskaart versie 2, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

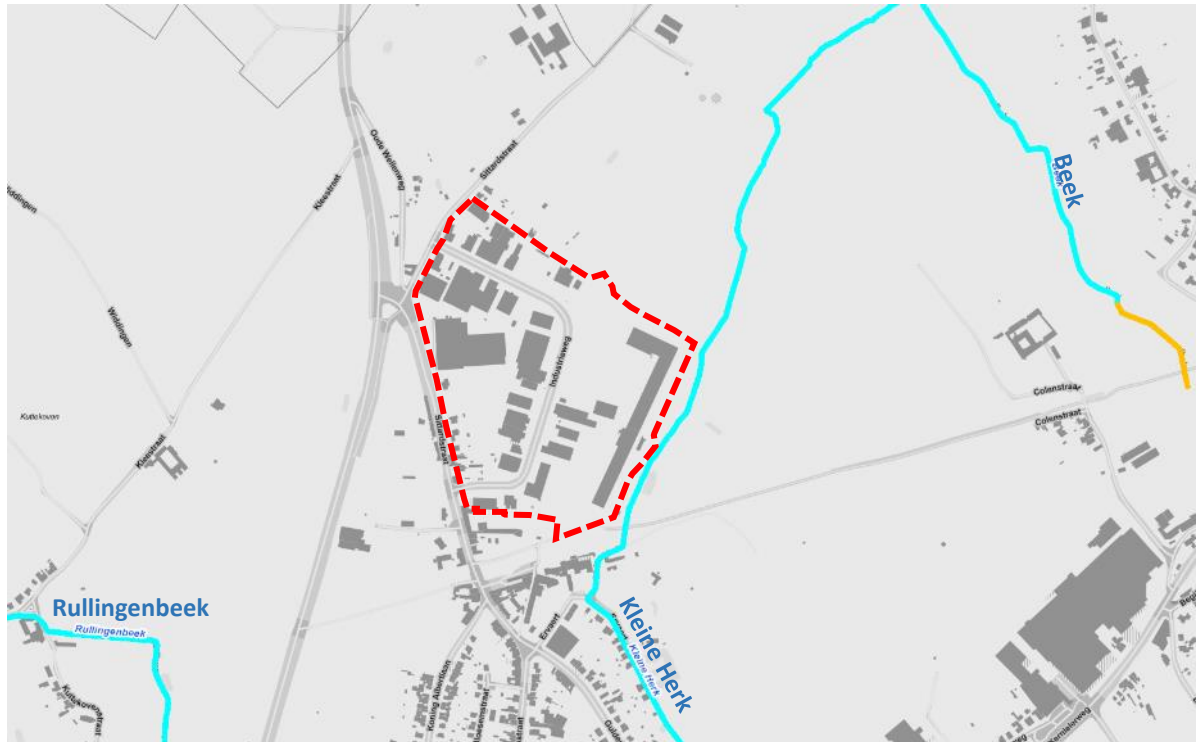
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

Binnen het plangebied bevinden er zich geen complexen van biologisch waardevolle elementen of biologisch waardevol gebied. Er zijn in de nabije omgeving complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aanwezig en biologisch waardevol gebied.

## 2.5 Integraal waterbeleid

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

### 2.5.1 Waterlopen



Figuur 2.5-1 Uittreksel uit de VHA-kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen in het Demerbekken binnen het stroomgebied Schelde. Er bevinden zich geen waterlopen binnen het plangebied.

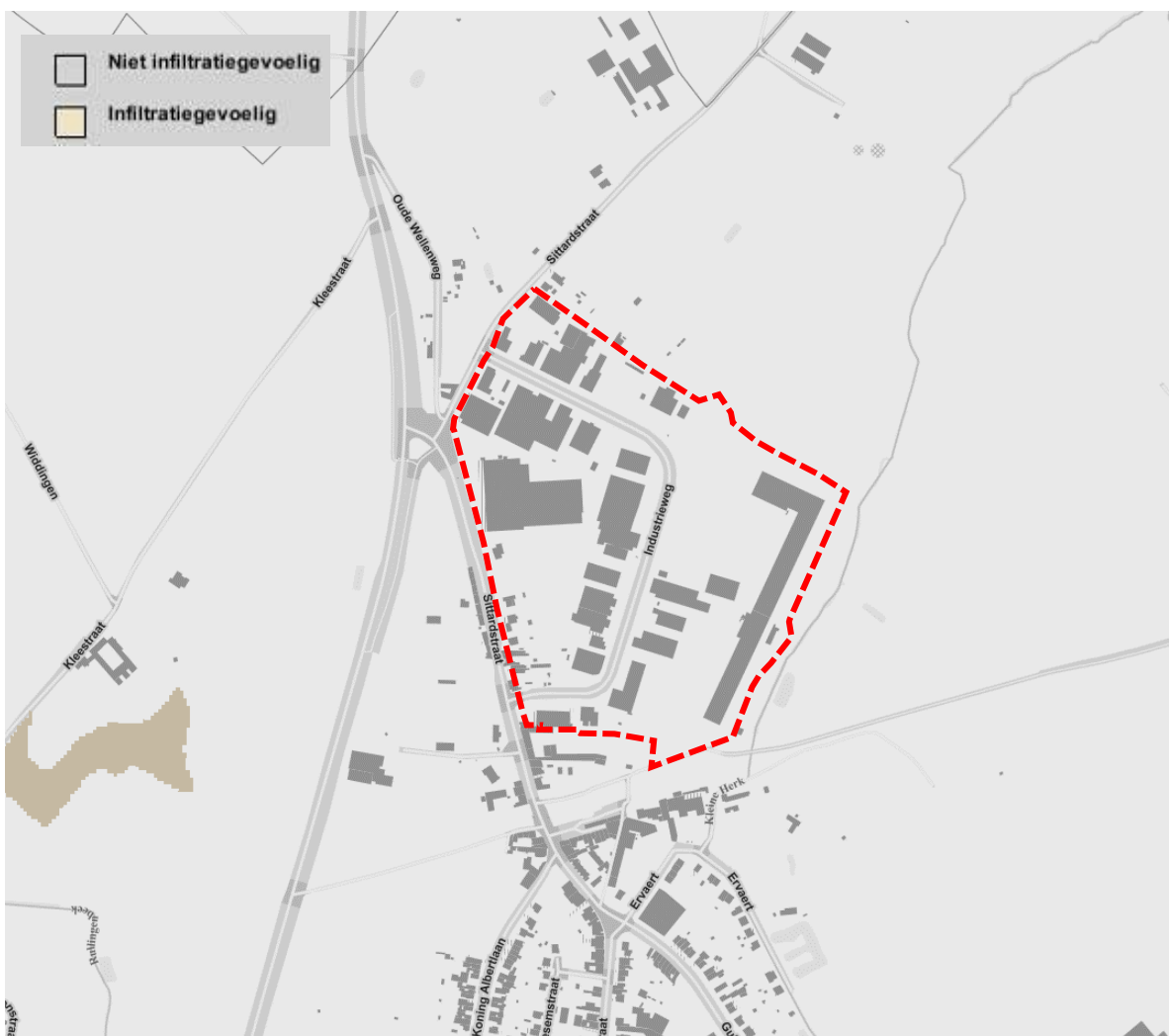
## 2.5.2 Watertoets 2017



Het plangebied is grotendeels mogelijk overstromingsgevoelig.



### 2.5.3 Infiltratiegevoeligheid



Figuur 2.5-2 Infiltratiekaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied is volledig niet-infiltratiegevoelig.

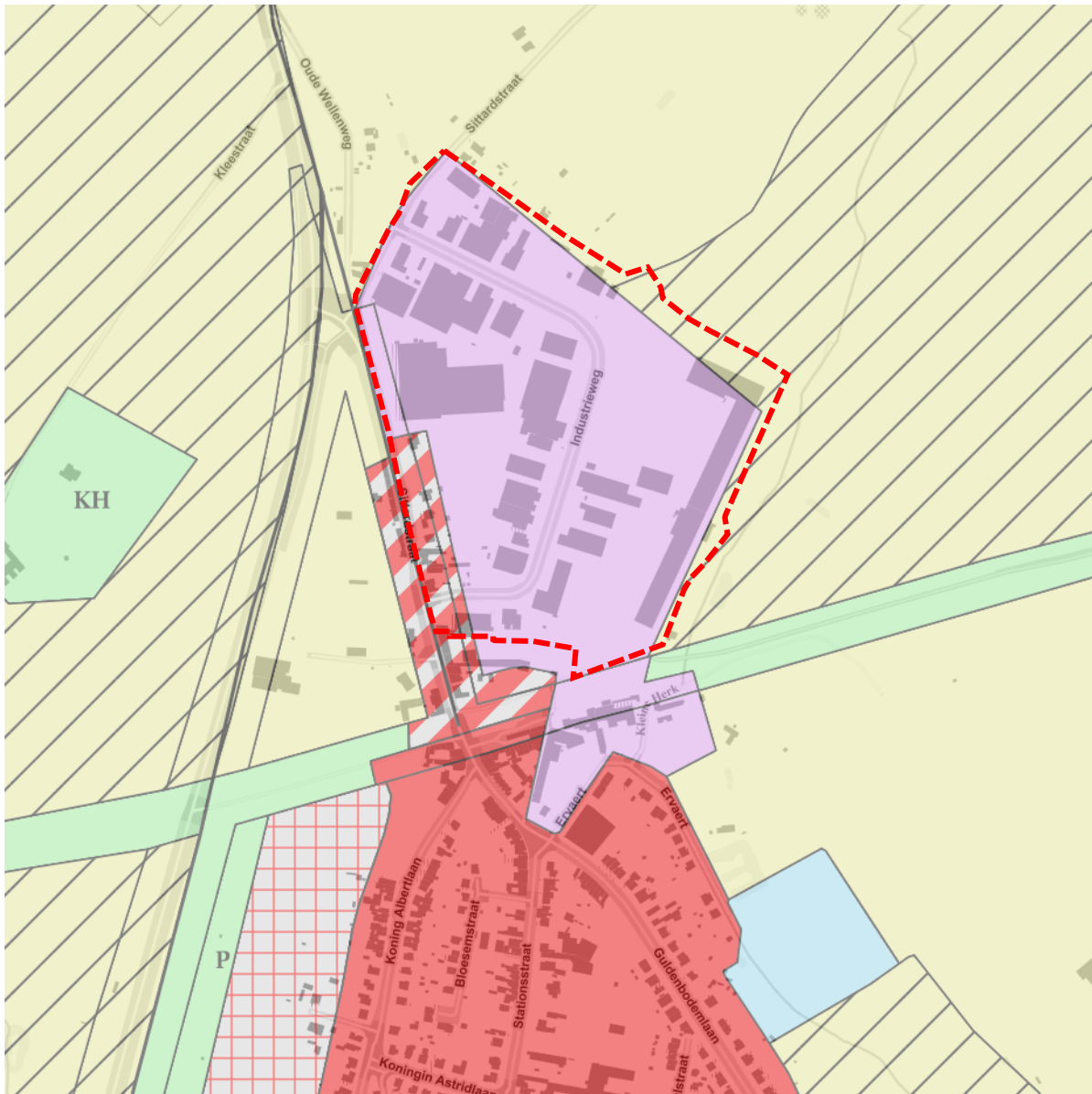
## 3 Juridisch kader

### 3.1 Samenvattend overzicht

<b>TYPE PLAN</b>	
<b>Gewestplan</b>	21. Sint-Truiden – Tongeren, Bestemmingen: Bedrijventerrein, woongebied met landelijk karakter, parkzone
<b>Herbevestigde agrarische gebieden</b>	Neen
<b>Plannen van aanleg</b>	
<b>APA</b>	Neen
<b>BPA</b>	Neen
<b>Ruimtelijke uitvoeringsplannen</b>	
<b>Gewestelijk RUP</b>	Neen
<b>Provinciaal RUP</b>	Neen
<b>Gemeentelijk RUP</b>	RUP Stationsomgeving (grenzend aan plangebied) dd. 16/07/2009
<b>Verkavelingsvergunningen (geldig)</b>	Neen
<b>Ruilverkavelingen</b>	Ruilverkaveling Jesseren
<b>Beschermingen</b>	
<b>Archeologische zone</b>	“Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt” binnen plangebied. (31/10/2017)
<b>Beschermd erfgoed</b>	Neen
<b>Beschermde stads- of dorpsgezichten</b>	Neen
<b>Beschermde landschappen</b>	Neen
<b>Inventarissen</b>	
<b>Bouwkundig erfgoed – bouwkundig relict</b>	Stroopfabriek Meekers-Poncelet (05/10/2009), grenzend aan plangebied. Vrijstaande dorpswoning Tivoli (28/11/2014), grenzend aan plangebied.
<b>Vogelrichtlijngebied</b>	Neen
<b>Habitatrichtlijngebied</b>	“Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw” op 50m van plangebied.
<b>VEN</b>	Neen
<b>Beschermingszone grondwaterwinning</b>	Neen
<b>Polders en wateringen</b>	Neen
<b>Buurt- en voetwegen</b>	Buurtwegen nr. 52; 53; 17; 2. Voetwegen nr. 82

Tabel 3.1-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

## 3.2 Gewestplan



Figuur 3.2-1 Uittreksel uit het gewestplan 21. Sint-Truiden - Tongeren, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr.21 Sint-Truiden - Tongeren, dat werd goedgekeurd op 05/04/1977.

Het plangebied is grotendeels bestemd als bedrijventerrein. In het oosten is er een gedeelte van het plangebied aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zuidwestelijke rand is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Van oost naar west zien we het fruitspoor aangeduid als parkgebied. De overige delen grenzend aan het plangebied bestaan uit agrarisch gebied.

### 3.3 Gemeentelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen / BPA's

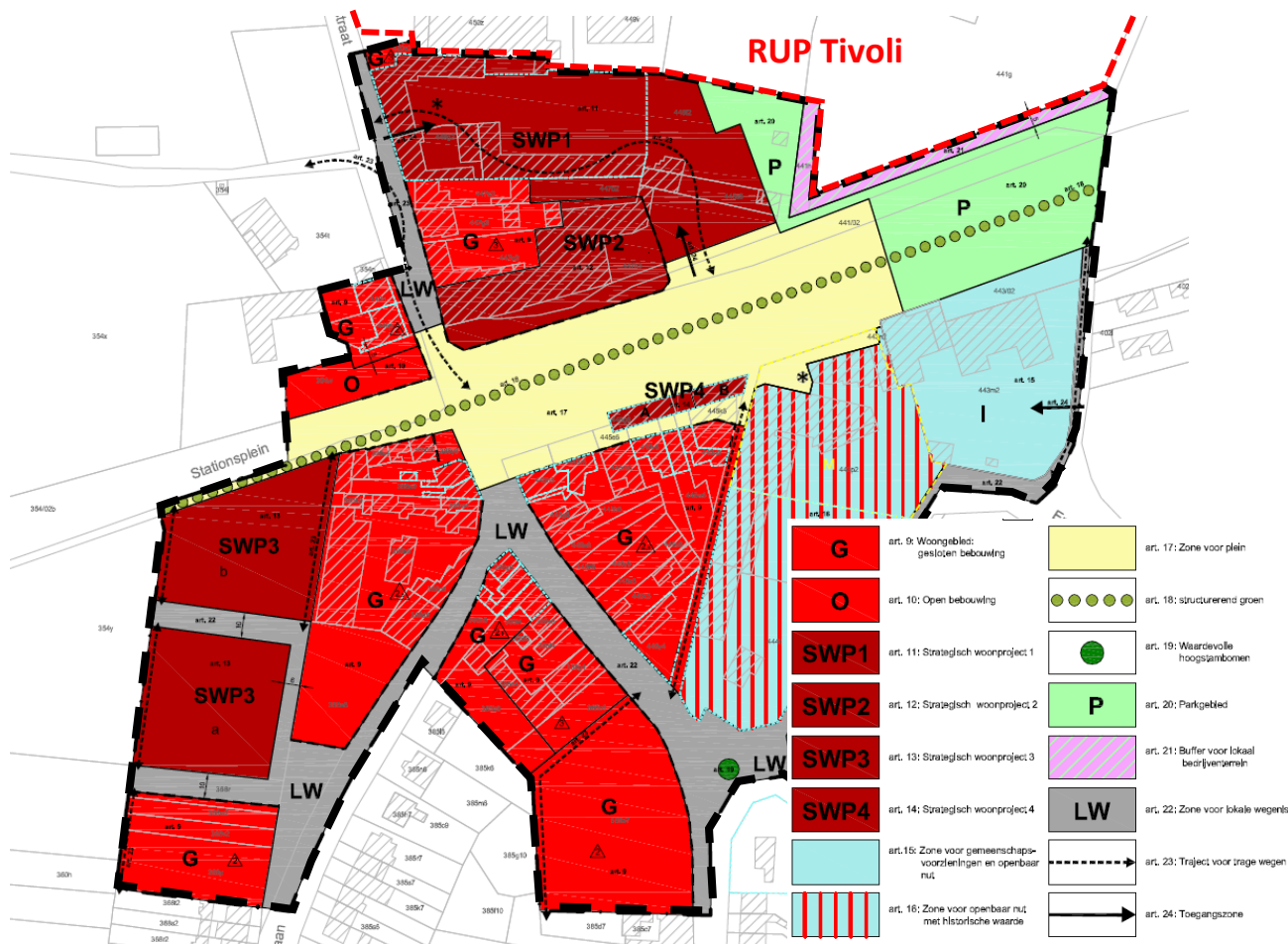


Figuur 3.3-1 Overzichtsplanning gemeentelijke RUP's en BPA's.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal gemeentelijke RUP's.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het RUP Stationsomgeving. Dit RUP werd opgemaakt als uitvoering van de bindende bepaling nr. 25 uit het structuurplan: 'opmaken RUP voor de stationsomgeving, met inbegrip van de omgeving van beide strookstokerijen'. Dit RUP omvat allerlei bestemmingen zoals woongebied, parkzone, zone voor plein, zone voor gemeenschapsvoorzieningen,...

### 3.3.1 RUP Stationsomgeving



Figuur 3.3-2 RUP Stationsomgeving, bron Stad Borgloon

Voor de oude stationsbuurt werd het RUP stationsomgeving opgemaakt dat op 16 juli 2009 werd goedgekeurd door de Deputatie. Binnen het RUP worden de mogelijkheden geboden om de stationsomgeving om te vormen tot een aangename woon- en leefomgeving waarbij de stroopfabriek centraal staat en de bestemming ervan omgevormd wordt tot openbaar nut. Binnen het plan worden een aantal strategische projectzones afgebakend en wordt het Stationsplein opgewaarderd.

De meest noordelijke zone die grenst aan het RUP Tivoli bevat volgende voorschriften:

- *Art. 11: Strategisch woonproject 1*

Dit gebied wordt aangeduid als een strategisch woonproject in de rand van het structuurondersteunend hoofddorp Borgloon, in overgang naar het noordelijk bedrijfsgebied. Het industrieel karakter, waarvan het langwerpige opslaggebouw en de schoorsteen deel van uitmaken, dienen behouden te blijven en hun aanwezigheid dient zelfs versterkt te worden door architecturale en stedenbouwkundige toevoegingen.

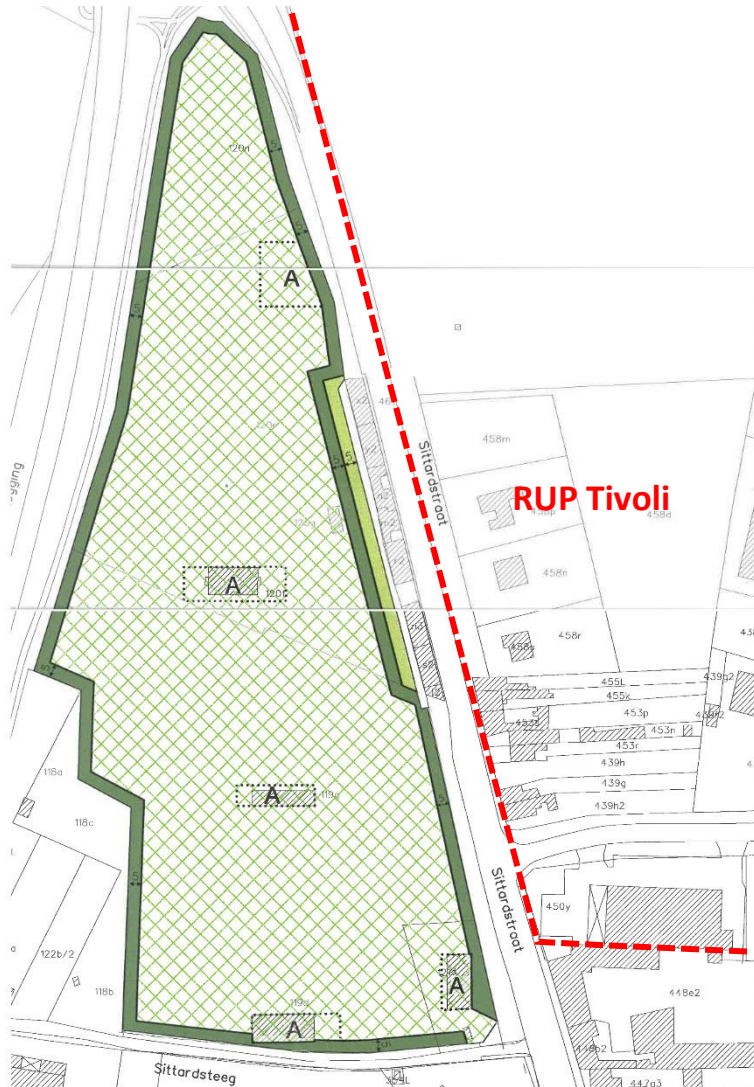
De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat hier om lokale handel, horeca, openbare verharde- en groene ruimten, dienstverlening en vrije beroepen.

- *Art. 21: Buffer voor lokaal bedrijventerrein*

In functie van de aanliggende woonkwaliteit is een visuele buffering van het bedrijventerrein noodzakelijk. Het bedrijventerrein is gesitueerd aan de rand van de kern Borgloon en vormt de grens tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte. Binnen de wenselijke ontwikkeling wordt een landschappelijke buffer vooropgesteld die

qua plantkeuze en opbouw gelijk is aan de aanliggende kleine landschapselementen. Hierbij wordt vooral gedacht aan lijnen van populieren, maar ook struweelgewas van meidoornhaag, of houtkanten van Els en Es.

### 3.3.2 BPA Zonevreemde recreatie – Sportzone Borgloon



Figuur 3.3-3 BPA Sportzone Borgloon, bron Stad Borgloon

Het BPA omvat een bestemming van de bestaande voetbalterreinen langsheen de Sittardstraat. Het BPA grenst aan het RUP Tivoli. De noordelijke zone kan ingevuld worden met een andere sporttak.

### 3.3.3 BPA Zonevremde bedrijven – B38 Readybeton



Figuur 3.3-4 BPA Readybeton, bron Stad Borgloon

Het BPA vervangt voor een deel de agrarische bestemming van het gewestplan en duidt het aan als een zone voor de vestiging van kleine, middelgrote of ambachtelijke bedrijven. Het is hier ook mogelijk een bedrijfswoning op te richten. Daarnaast is het verplicht aan de achterzijde een bufferzone te voorzien naar de omgeving en aan de voorzijde een voortuin om een kwalitatief straatbeeld te bekomen.

### 3.4 Ruilverkaveling Jesseren

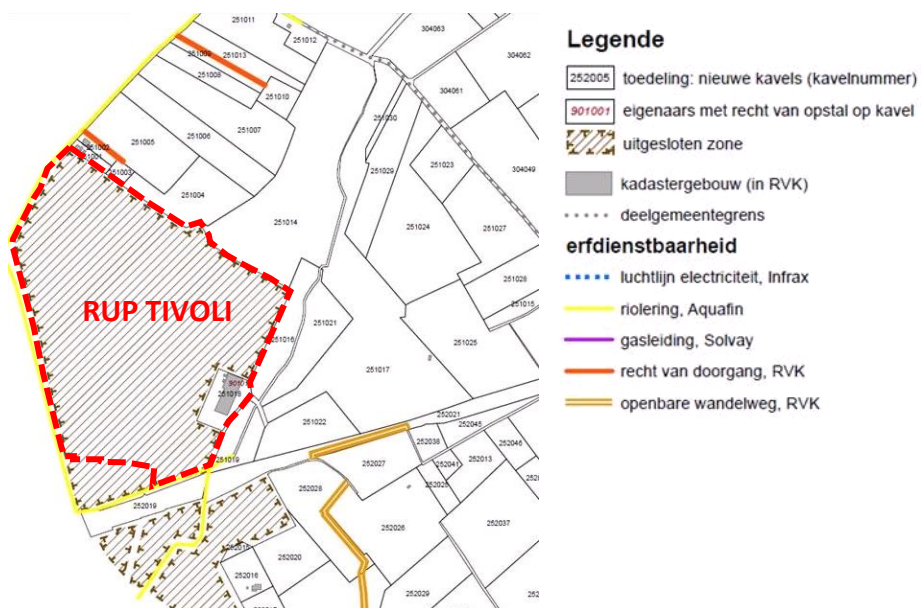
Ruilverkaveling Jesseren (1.825 ha) strekt zich uit over drie gemeenten: Borgloon, Kortesseem en Tongeren. De voornaamste doelstelling binnen een ruilverkaveling is de herindeling van percelen. Ook de ruilverkaveling Jesseren tovert het lappendeken van versnipperde en veelhoekige percelen om tot een economisch beter werkbaar geheel. De landbouwbedrijven die in dit gebied liggen, krijgen door de herverkaveling grotere percelen met een regelmatigere vorm en een gunstigere ligging. Zo kunnen gebruikers en eigenaars hun percelen meer rendabel bewerken.

Toch is een ruilverkaveling meer dan het herschikken van gronden alleen. Er wordt voor gezorgd dat de percelen ook beter ontsloten worden door een verbeterde landbouwweg of door de percelen dicht bij het landbouwbedrijf te leggen. Ook voetgangers en fietsers kunnen genieten van een groot aantal van deze wegverhardingen.

Binnen dit ruilverkavelingsproject wordt ook op zoek gegaan naar een oplossing voor andere noden. Dit gebeurt meestal samen met één of meerdere partners. Zo worden maatregelen genomen om waardevolle natuur te beschermen waarbij een aantal typische kalkrijke en heischrale graslanden een prioriteit zijn. Ook de uitbreiding van Belle-vue bos wordt nagestreefd. De aanleg van bufferstroken langs verschillende beken zal dan weer de natuurwaarde in de aanwezige valleien bestendigen en verder ontwikkelen.

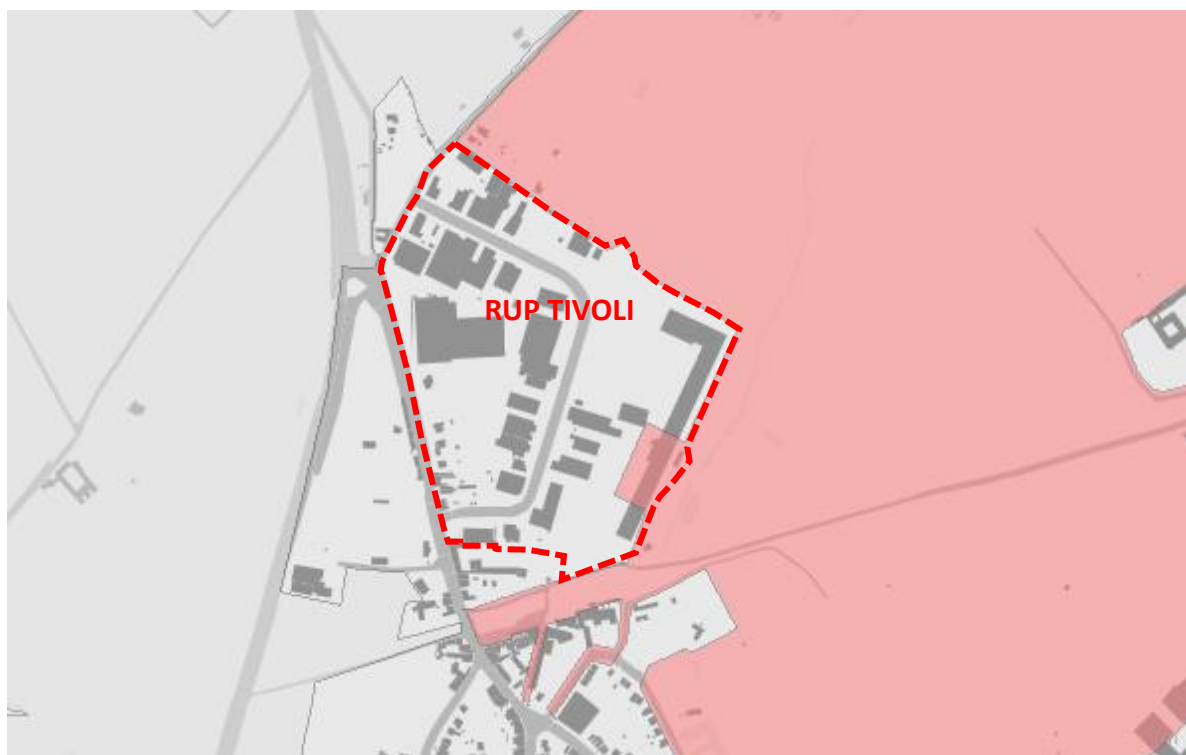
Deze ruilverkaveling heeft ook veel aandacht voor de toeristische mogelijkheden door samen met het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren een fiets- en wandelroutenetwerk uit te werken langs de mooiste plekjes in dit landschap.

Tot slot is het doel ook de dorpskernen leefbaar houden. Zo is de pastorietaan in Gors-Opleeuw opnieuw aangelegd en wordt bekeken hoe een kerkplein kan worden heringericht en een veilige toegang naar scholen kan worden gegarandeerd. Ook de aanleg van een speelbos in Kortessem zal verder uitgewerkt worden.



Figuur 3.4-1 Uittreksel ruilverkaveling, bron VLM

Een zeer klein gedeelte liggende binnen het RUP maakt onderdeel uit van de ruilverkaveling.



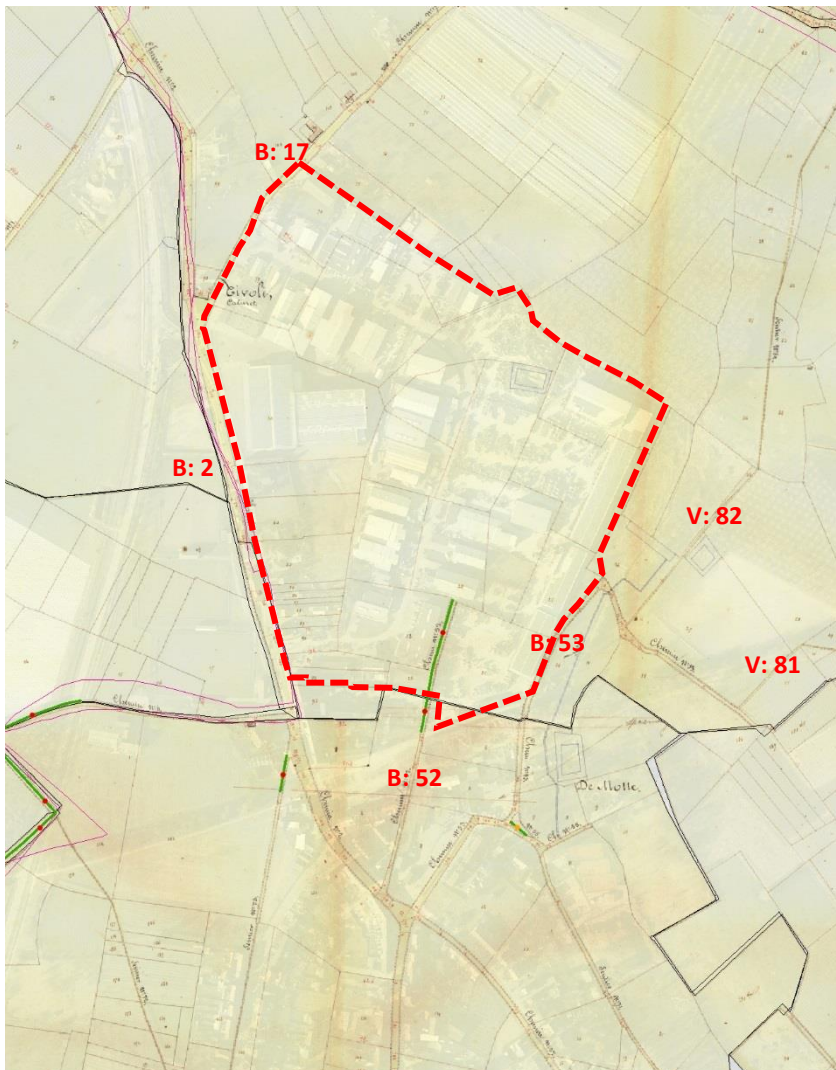
Figuur 3.4-2 Ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, bron geopunt



### 3.5 Verkavelingsvergunningen

Er zijn geen geldige verkavelingsvergunningen binnen het plangebied.

### 3.6 Atlas der trage wegen



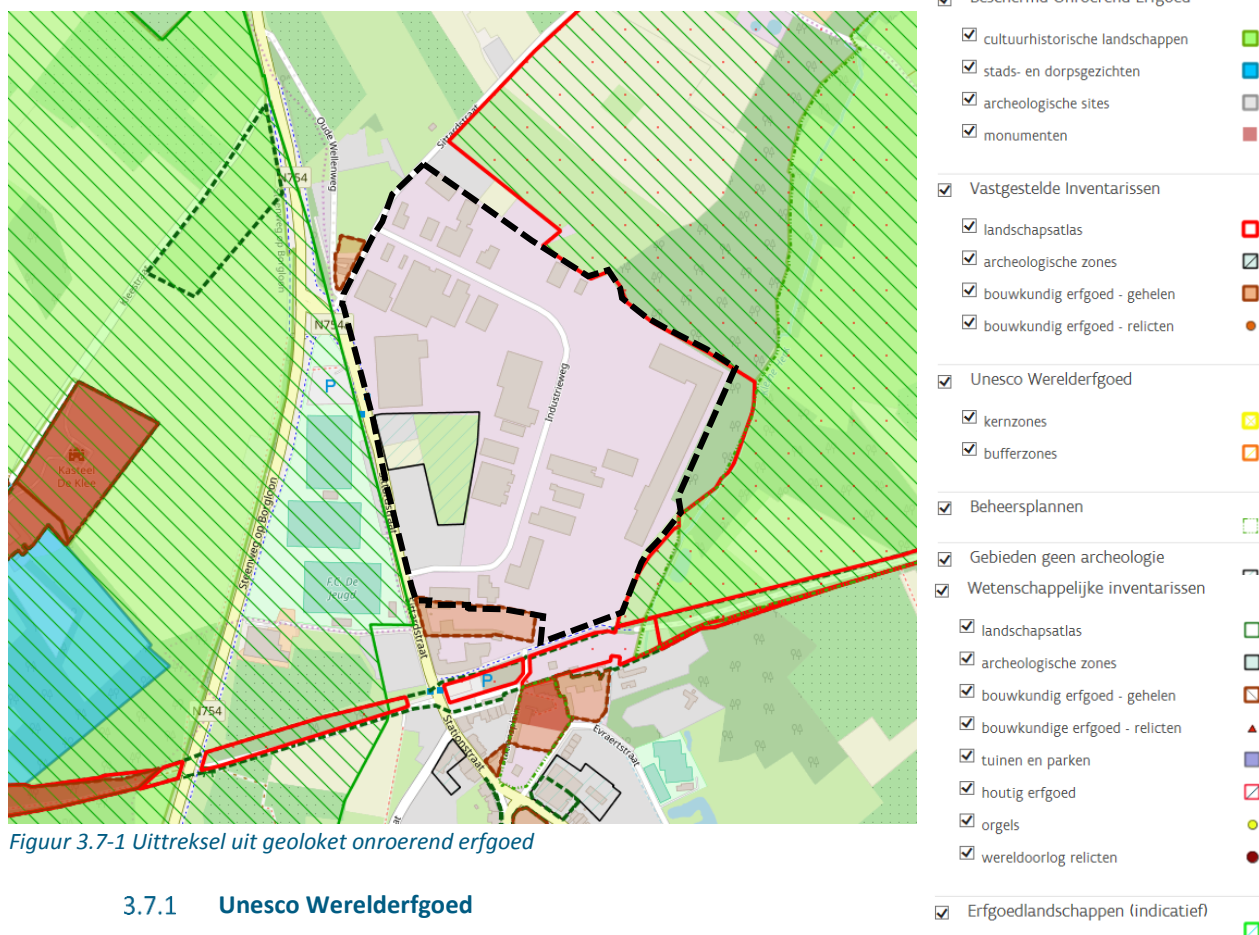
Figuur 3.6-1 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

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.

Alle aangeduide buurt- en voetwegen grenzen aan het plangebied. Deze zijn allen nog steeds zichtbaar in het landschap.

### 3.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Sinds 1 januari 2015 geldt één overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie. Het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vervangt drie voorgaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.



Figuur 3.7-1 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed

#### 3.7.1 Unesco Werelderfgoed

Werelderfgoed is erfgoed met unieke en uitzonderlijke waarden voor de hele mensheid. Enkel erfgoed dat is opgenomen op de Werelderfgoedlijst van Unesco mag deze eretitel dragen. België ondertekende in 1972 de Unesco-conventie en is sindsdien een actieve rol gaan spelen binnen Unesco.

Binnen het plangebied ligt geen Unesco Werelderfgoed.

#### 3.7.2 Beschermingen

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site.

Binnen het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites aanwezig.

Binnen het plangebied bevindt er zich enkel een zone die aangeduid is als een gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

### 3.7.3 Erfgoedlandschappen

Een erfgoedlandschap is een groter ruimtelijk geheel van erfgoedelementen en –waarden, ingebed in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het behoud van het erfgoed is bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van zo'n RUP. De basis voor een erfgoedlandschap is een vastgestelde inventaris of een onroerenderfgoedrichtplan.

Binnen het plangebied ligt geen erfgoedlandschap.

### 3.7.4 Vastgestelde inventarisitems

Een van de instrumenten die de Vlaamse overheid inzet om onroerend erfgoed te behouden, is de vaststelling van een inventaris. Hiermee bevestigt de minister bevoegd voor het onroerend erfgoed dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn.

Een vaststelling is niet nieuw als het gaat over bouwkundig erfgoed. Sinds 2009 wordt de inventaris van het bouwkundig erfgoed jaarlijks vastgesteld. Erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd, krijgen hierdoor toch een aantal rechtsgevolgen. Dit principe wordt nu uitgebreid naar bijkomende inventarissen. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet in verschillende vastgestelde inventarissen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ten zuiden grenzend aan het plangebied bevindt zich de stroopfabriek Meekers-Poncelet welke is aangeduid als bouwkundig erfgoed – bouwkundig relict sinds 05-10-2009. De vrijstaande dorpswoning Tivoli bevindt zich in de nabije omgeving van het plangebied. Deze woning is vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 28/11/2014.

Er bevinden zich geen items van de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde binnen het plangebied.

Er bevinden zich geen items van de inventaris van historische tuinen en parken binnen het plangebied.



Figuur 3.7-2 Foto stroopfabriek Meekers-Poncelet

### Landschapsatlas

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is. In de landschapsatlas vind

je onder meer 'ankerplaatsen' terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een 'aanduiding' niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgesteld worden in de vastgestelde landschapsatlas.

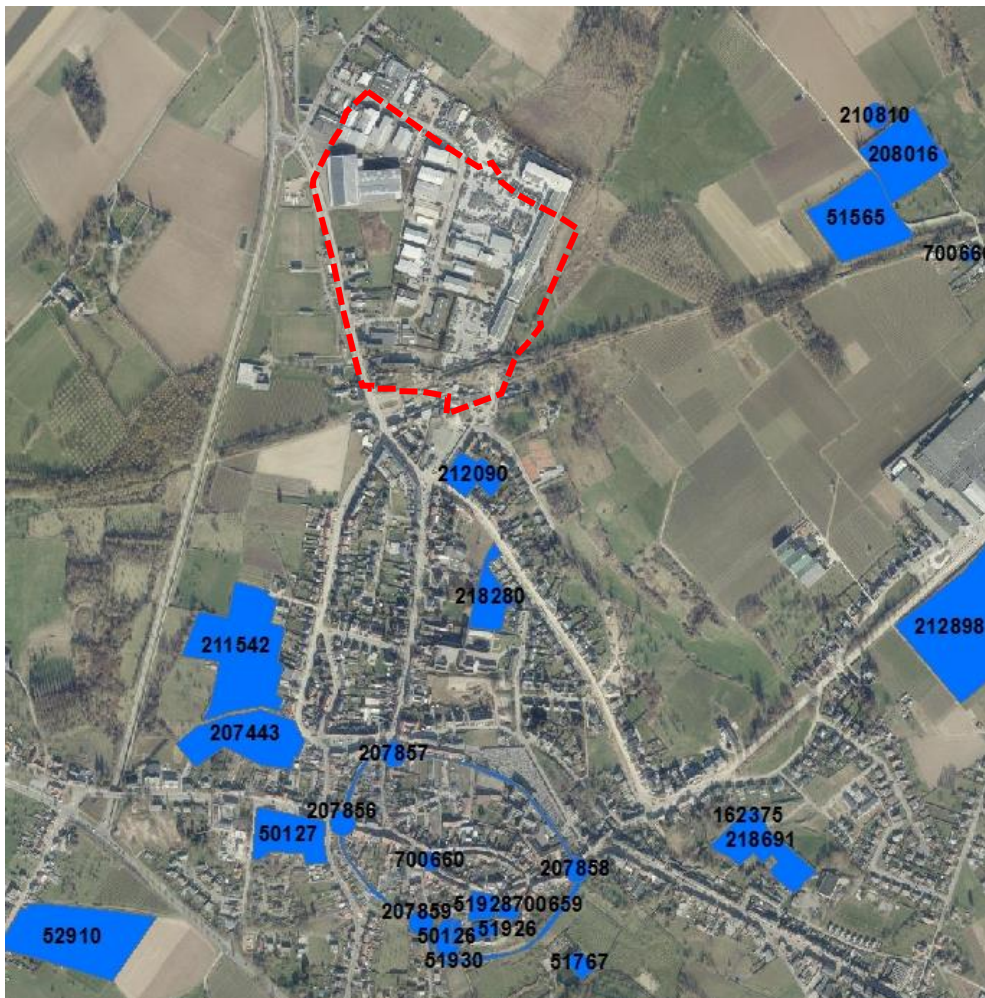
Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan.

Het plangebied is niet gelegen in een waardevol landschap.

#### **Inventaris van archeologische zones**

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende goed bewaard is om archeologische waarde te hebben.

Er bevinden zich geen geregistreerde sites met archeologische vondsten binnen het plangebied. Er zijn verschillende archeologische resten gevonden in de omgeving van het plangebied.



### 3.7.5 Wetenschappelijke inventarisitems

Om erfgoed doordacht te beschermen en goed te beheersen, is een goede voorbereiding noodzakelijk. Die voorbereiding start bij het inventariseren, waarderen en selecteren van waardevolle objecten. Om tot een goede onderbouwde keuze te komen, wordt elk object wetenschappelijk onderzocht en getoetst aan objectieve criteria.

De wetenschappelijke items voor dit plangebied zijn dezelfde als de items opgenomen in de vastgestelde inventarislijst, zie §3.4.4.

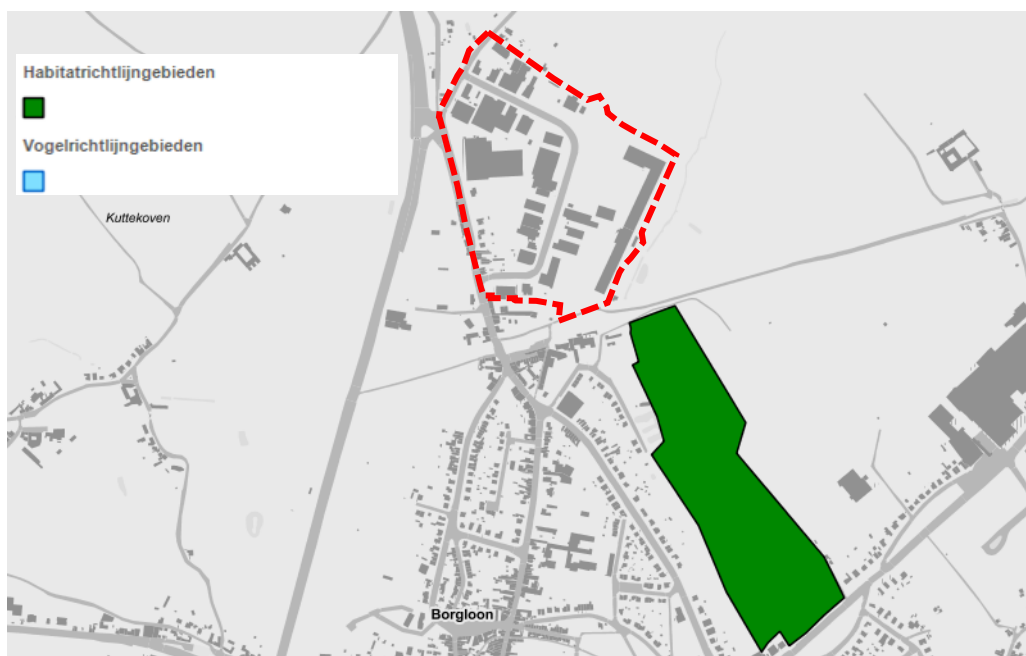
### 3.8 Gebiedsgericht Natuurbeleid

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende ‘natuurlijke structuur’ van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.



Figuur 3.8-1 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Er liggen geen VEN-gebieden in de ruime omgeving van het plangebied.



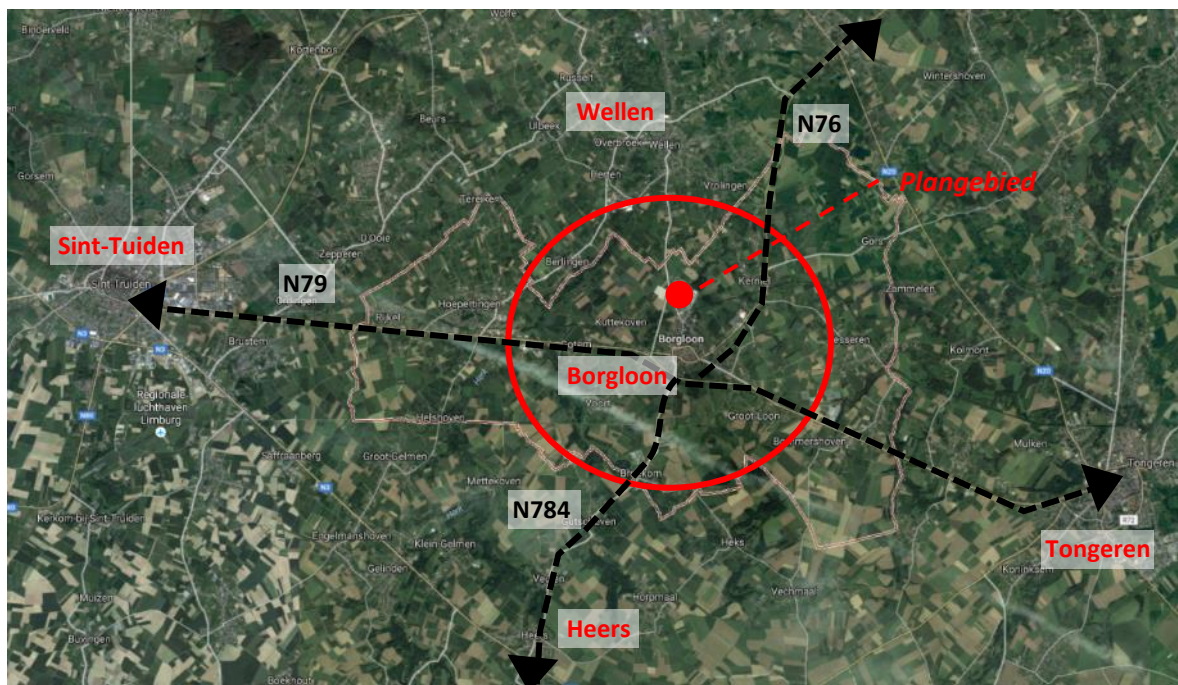
Figuur 3.8-2 Uittreksel uit de Natura2000 kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

#### Speciale beschermingszones

In de directe nabijheid (< 500m) van het plangebied ligt het habitatrichtlijngebied “Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw” (BE2200038). In de onmiddellijke omgeving is geen vogelrichtlijngebied aanwezig.

## 4 Bestaande toestand

### 4.1 Plangebied in zijn ruime omgeving



Figuur 4.1-1 Orthofoto ruime omgeving plangebied, bron google maps

De N79 Sint-Truiden-Tongeren-Maastricht doorsnijdt de gemeente van west naar oost en vormt de belangrijkste verbinding voor het autoverkeer. Een tweede, bijna even belangrijke verkeersader is de N76 Borgloon-Kortessem-Diepenbeek, die noordwaarts de voornaamste verbinding vormt met midden-Limburg en die langsheen het plangebied ligt. De N784 is een secundaire verbinding naar het zuiden (gemeente Heers)..

Het bedrijventerrein bevindt zich ten oosten van de N754 die Herk-de-Stad met Borgloon verbindt. Via de aftakking (N754a) op deze gewestweg kan men het bedrijventerrein bereiken.

## 4.2 Ruimtelijk functioneren plangebied



Figuur 4.2-1 Orthofoto omgeving plangebied, bron Agiv

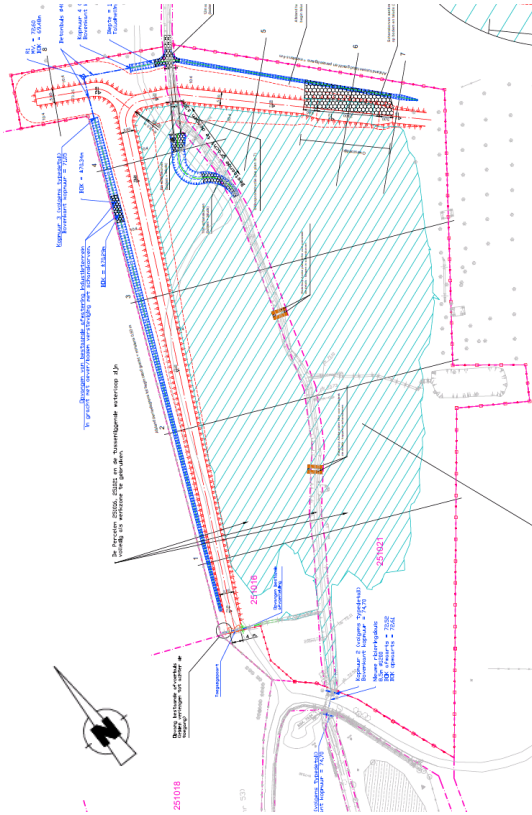
Zie analysekaarten in bijlage

Het plangebied ligt ten noorden van de stadskern van Borgloon. Het betreft een bedrijventerrein van ongeveer 19,5 ha. Het bedrijventerrein en de stadskern worden van elkaar gescheiden door het voormalige spoorwegstation van het fruitspoor (spoorlijn 23) dat voornamelijk de stroopfabrieken in de omgeving bediende. Ten noorden van het plangebied bevinden zich overwegend agrarische gebieden die zich uitstrekken tot de omringende (deel)gemeenten.

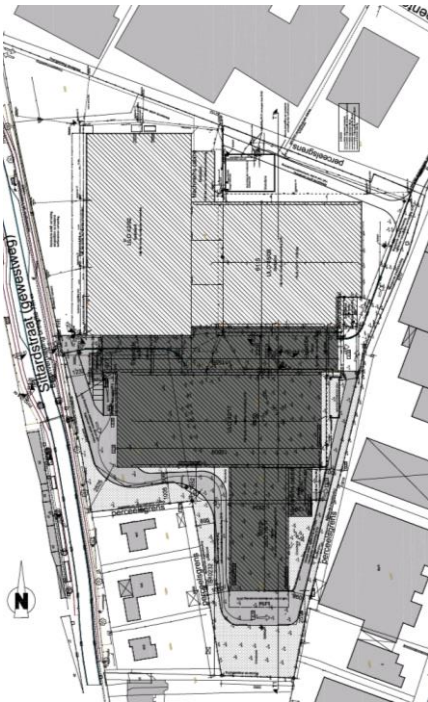


## Recente ontwikkelingen

- Aanleg wachtbekken



- Uitbreiding BelOrta



## Groen

Het groen binnen het projectgebied blijft beperkt tot een solitaire boom, een groene berm of een groene perceelafsluiting. Enkel aan de buitenzijde van VB Beton is een volwaardige buffer gerealiseerd.



Figuur 4.2-2 Analyse groenstructuren binnen plangebied



Figuur 4.2-3 Solitaire boom Industrieweg-Sittardstraat (Linde)    Figuur 4.2-4 Solitaire boom thv recyclagepark



*Figuur 4.2-5 Perceelbegroeiing VB Beton*



*Figuur 4.2-6 Perceelbegroeiing Industrierweg*



*Figuur 4.2-7 Perceelbegroeiing parking Carrefour*



*Figuur 4.2-8 Perceelbegroeiing VB Beton*



*Figuur 4.2-9 Perceelbegroeiing VB Beton*



*Figuur 4.2-10 Perceelbegroeiing VB Beton*



Figuur 4.2-11 Perceelbegroeiing VB Beton

### Bebouwing

Op het bedrijventerrein vinden we verschillende soorten bedrijfsgebouwen terug. Deze kunnen we ruwweg onderverdelen in 3 verschillende typologieën (groot-middelgroot-klein). Er komen verschillende soorten bedrijvigheid voor op het bedrijventerrein. Een heel groot deel (34%) van het bedrijventerrein wordt ingenomen door VB Beton, voor zowel productie als opslag van betonproducten.



Figuur 4.2-12 Analyse bebouwingsstructuur plangebied

Figuur 4.2-13 Analyse aanwezige bedrijven



Figuur 4.2-14 Analyse verharding plangebied

1. Groot



Figuur 4.2-15 Kisten- en palettenbedrijf Jamart



Figuur 4.2-16 Proplastics



*Figuur 4.2-17 VB Beton*



*Figuur 4.2-18 VB Beton*

## 2. Middelgroot



*Figuur 4.2-19 Impacked*



*Figuur 4.2-20 Garage Delorge*



*Figuur 4.2-21 Euregio transport*

3. Klein



*Figuur 4.2-22 Schrijnwerkerij Philip Froyen*



*Figuur 4.2-23 Garage Dano – Avtolux – GO Lettering*



*Figuur 4.2-24 Bex P & E*

## Ontsluiting

De ontsluiting van het bedrijventerrein verloopt hoofdzakelijk via de Industrieweg die zowel ten noorden als ten zuiden aansluit op de Sittardstraat. Het merendeel van de bedrijven ontsluiten langs deze weg. In het noorden ontsluiten er enkele bedrijven rechtstreeks via de Sittardstraat (Fruitveiling BelOrta, Groep G-tech, werkplaats Immo VDMJ,...) Op onderstaande foto's wordt het knelpunt van de parkeerplaatsen duidelijk zichtbaar. Door het gebrek aan parkeerplaatsen wordt er voornamelijk op de onverharde berm geparkeerd. Bijna alle bedrijven hebben enkele parkeerplaatsen op privéterrein maar deze volstaan niet om de parkeerdruk op te vangen.



Figuur 4.2-25 Analyse ontsluiting en verharding





*Figuur 4.2-26* Kruising Sittardstraat - Industrieweg



*Figuur 4.2-27* Industrieweg



*Figuur 4.2-28* Industrieweg



*Figuur 4.2-29* Industrieweg, parkeren op wegberm



*Figuur 4.2-30* Industrieweg, zicht op Carrefour



*Figuur 4.2-31* Kruising Industrieweg - Sittardstraat



*Figuur 4.2-32 Sittardstraat thv Carrefour*



*Figuur 4.2-33 Oostzijde Van Bockrijck beton*



*Figuur 4.2-34 Oostzijde Van Bockrijck beton*



*Figuur 4.2-35 Sittardstraat richting Fruitveiling*



*Figuur 4.2-36 Sittardstraat richting Industrierweg*

## 4.3 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

### 4.3.1 Kwaliteiten

- Het bedrijventerrein is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en via het openbaar vervoer.
- Het RUP stationsomgeving voorziet een bijkomende buffering van het bedrijventerrein naar het aangrenzende parkgebied.
- Rondom VB Beton is een bufferzone van 10m breed voorzien richting het landbouwgebied.
- De wateropvang van het bedrijventerrein wordt voorzien in een nieuw aan te leggen wachtbekken aangrenzend bij het bedrijventerrein.
- Op bepaalde plekken worden reeds bedrijven geclusterd binnen één gebouw.
- Een groot deel van het bedrijventerrein wordt reeds gekenmerkt door een intensief ruimtegebruik.

### 4.3.2 Knelpunten

- Er is weinig groen aanwezig op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein kent een hoge verhardingsgraad.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein en in de bermen door tekort van parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- Er is geen groene inkleding rondom het volledige bedrijventerrein aanwezig.
- Bedrijf VB beton neemt een heel groot aandeel van het bedrijventerrein in (meer dan 7ha) en heeft een groot aandeel opslagruimte.
- Ontsluiting langzaam verkeer ontbreekt of is niet aangepast.

### 4.3.3 Potenties

- Een herstructurering van VB Beton kan leiden tot vrijkomende ruimte die kan ingenomen worden door nieuwe bedrijven.
- Een herstructurering van VB Beton kan leiden tot vrijkomende ruimte die kan zorgen voor een vergroening van het plangebied.
- Door het clusteren van gemeenschappelijke functies (bedrijfsrestaurant, parkeren, vergaderfaciliteiten,...) komt er ruimte vrij voor vergroening van het plangebied, en bijkomende bedrijvigheid.
- Door in de hoogte te werken kan het gebruik van het bedrijventerrein gemaximaliseerd worden.

### 4.3.4 Bedreigingen

- Er dient voorkomen te worden dat het RUP hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van de bestaande activiteiten in het plangebied.

## 5 Ambities en onderzoekstopics

De opmaak van het RUP heeft als doel het bedrijventerrein Tivoli te herstructureren om op de lange termijn een betere benutting van het terrein te bekomen. Momenteel bevinden er zich nog enkele ruimteverslindende bedrijven die op een meer efficiënte manier ingeplant kunnen worden. Zo wordt het mogelijk voor nieuwe bedrijven of voor bestaande niet-fruitgerelateerde bedrijven om zich hier te vestigen.

Volgende ambities en kwaliteiten maken deel uit van het planvoornemen:

### 5.1 Doelgroep

Vooreerst de ambities uitgewerkt kunnen worden dient er een duidelijke doelgroep afgebakend te worden die past binnen de gewenste ontwikkelingen op lange termijn.

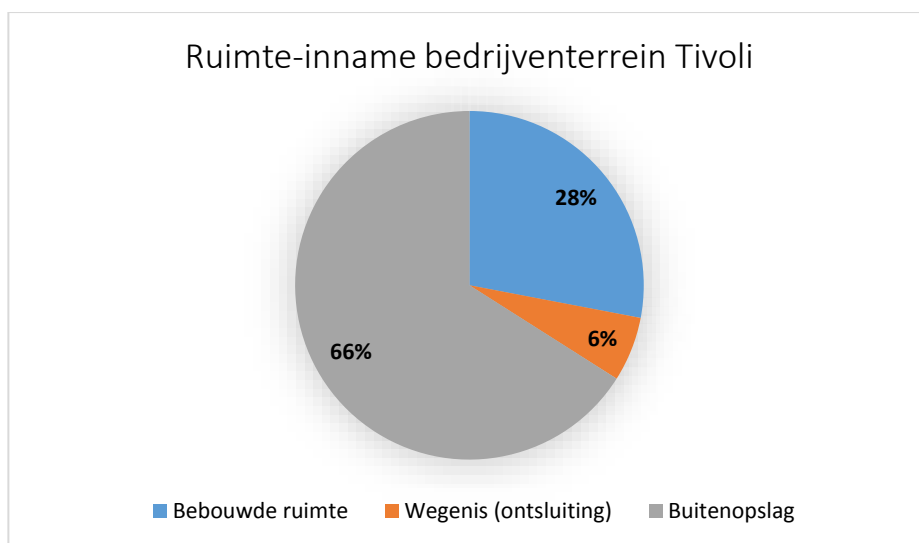
Het huidige aanbod binnen de stad Borgloon bestaat uit volgende bedrijventerreinen:

- Konings Lux: een bedrijventerrein dat voornamelijk bestaat uit historisch gegroeide bedrijven.
- Verschillende zeer plaatselijke/lokale bedrijvenzones voor bestaande bedrijven
- Fruitveiling-Zuid: Voornamelijk gericht op fruitgerelateerde bedrijven. Daardoor heeft het een regionaal karakter.

Het bedrijventerrein Tivoli is vandaag voornamelijk ingenomen door lokale kmo's met uitzondering van VB Beton. Naar de toekomst toe dient Tivoli alle kansen te krijgen om verder uit te groeien als een lokaal bedrijventerrein voor de lokale Loonse ondernemer. Het bedrijventerrein moet plaats bieden aan starters, kleine bedrijven die te groot worden op hun huidige locatie,... De bedrijven die niet gewenst zijn binnen het bedrijventerrein zijn grondverwerkende en ruimteverslindende bedrijven.

### 5.2 Intensivering

Na een grondige analyse van het plangebied kwamen we tot de conclusie dat het bedrijventerrein vandaag de dag onvoldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Van de totale oppervlakte ( $\pm 20$ ha) wordt er momenteel 66% van het gehele bedrijventerrein gebruikt in functie van buitenopslag, 6% voor de ontsluiting en slechts 28% is effectief bebouwd. Een zeer invloedrijke factor binnen deze cijfers is het bedrijf Vanbockrijck Beton dat met zijn oppervlakte van 7ha een derde van het gehele plangebied inneemt.



Het bedrijventerrein wordt hierdoor gekenmerkt door een hoog percentage aan buitenopslag.

De bedoeling van dit plan is om het bedrijventerrein meer intensief te gaan gebruiken op verschillende vlakken. Een intensiever gebruik gaat samen met een verhoging van de efficiëntie en een kwalitatief ruimtegebruik.

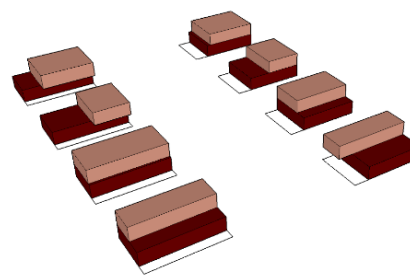
Op welke manier deze intensivering zou kunnen plaatsvinden wordt in volgende hoofdstukken verder besproken.

### 5.2.1 Binnen bestaande context

Gezien het bedrijventerrein reeds volledig ingenomen is, zullen we doorgaans moeten vertrekken vanuit de bestaande toestand:

#### Extra bouwlaag

Om een hogere vloer-terreinindex te bekomen stellen we voor, daar waar er nood aan is, extra bouwlagen toe te laten. Het bedrijventerrein bestaat momenteel hoofdzakelijk uit 1 à 2 bouwlagen. Om een intensivering te kunnen bewerkstelligen zullen er dus bouwlagen toegevoegd moeten kunnen worden indien dit bouwkundig/technisch haalbaar is. Onderstaande voorbeelden illustreren op welke manier dergelijke extra bouwlagen bovenop een bestaande constructie geïntegreerd kunnen worden en waar een ad-hoc uitbreiding toegepast kan worden:



*Figuur 5.2-1 Egide Mertens*



*Figuur 5.2-2 Black House*



*Figuur 5.2-3 Rauti-Huus Zurich*

Op onderstaande figuur is de reflectie gemaakt van de 'ambitie' naar een concreet voorbeeld binnen het bedrijventerrein (Garage Delorge).





### Opsplitsen bestaande bebouwing

Om in te kunnen spelen op een steeds specifiekere wordende ruimtevraag moet het mogelijk zijn om een bestaand bedrijfsgebouw op te splitsen in verschillende kleinere bedrijven. De vraag naar ruimte is vandaag de dag immers compleet anders dan jaren geleden. Daarbij is het ook de bedoeling om het aanbod aan bedrijfsgebouwen te diversifiëren om een zo groot mogelijke verscheidenheid aan bedrijven te kunnen aantrekken (vb. Impacked).



### Gebruik van daken

Een andere optie in functie van de optimalisatie van het bedrijventerrein is het gebruik van de daken. Deze enorme oppervlakten ongebruikt laten strookt niet met de visie om efficiënt ruimtegebruik te na te streven. Daardoor dienen de bedrijven gestimuleerd te worden om ook deze ruimte te benutten. Een snelle analyse van het plangebied leert ons dat momenteel enkel de Fruitveiling, Groep Delorge en Vanbockrijck beton deze oppervlaktes benutten in functie van zonnepanelen.

Naast zonnepanelen zou het eventueel ook mogelijk kunnen zijn een parkeerdak te voorzien om een oplossing te bieden aan het huidige parkeerprobleem. Op deze manier kunnen de auto's onttrokken worden aan het openbaar domein waardoor de verkeersveiligheid zou verhogen en de afwikkeling van het verkeer vlotter zou kunnen verlopen.

Als laatste zouden de daken ook ingezet kunnen worden als opslagruimte.



*Figuur 5.2-4 Energieproductie – zonnepanelen*



*Figuur 5.2-5 Parkeerdaken Zoontjens*

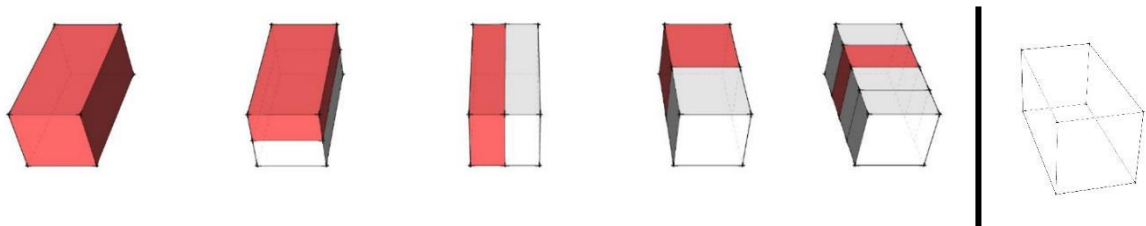
### 5.2.2 Volledig nieuwe ontwikkeling

Naast het feit dat er reeds een hoog aandeel van het bedrijventerrein reeds is ingenomen, moet er ook rekening mee gehouden te worden dat er vanuit een volledig nieuwe situatie vertrokken kan worden vb. ter hoogte van terreinen Vanbockrijck Beton of bij afbraak bestaande gebouwen en heropbouw.



Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen dient modulair bouwen gestimuleerd te worden. Hierbij kan een perceel volledig ontwikkeld worden, of in fasen). Door modulair te bouwen kunnen er later modules bijgebouwd of gesplitst worden en kan de bebouwing flexibel ingevuld worden. Een bedrijf kan zelf kiezen hoeveel modules het nodig heeft voor de bedrijfsvoering. Het uitgangspunt is dat er ingezet wordt op starters, het gebruik van halfopen of gesloten bebouwing en modulair bouwen.

Hieronder worden een aantal mogelijkheden en referentiebeelden van modulair bouwen getoond:



*Figuur 5.2-6 KMO soeveld, Dilsen-Stokkem*



*Figuur 5.2-7 Dansaert KMO-Park*



Figuur 5.2-8 Drie Tommen, Tienen

### 5.3 Verweving

Vandaag de dag wordt er meer en meer afgestapt van het plaatsen van elke functie in een apart hokje. Door in te zetten op het mengen van functies kunnen zowel wonen, werken als ontspannen dicht bij elkaar liggen. Een bedrijventerrein omvat meer dan louter de werkfunctie. Het is ook een plek waar bijvoorbeeld ontspanning, recreatie en zelfs wonen mogelijk is/moet zijn. Deze bijkomende functies hebben een positief effect op de werknemer en dus ook op de bedrijven. Hierdoor zijn verschillende voordelen mogelijk: levendigheid en sociale veiligheid, financiële haalbaarheid, duurzaamheid, aangename werkomgeving met een positief imago,...

Bedrijventerreinen worden met andere woorden levendiger en de sociale veiligheid verhoogd. Het wordt geen doodse locatie na sluiting van de bedrijven. Er wordt een aangename werkomgeving gerealiseerd met een positief imago. Een gelukkige werknemer zorgt voor een betere sfeer en resultaten.

Een vermenging van functies is duurzaam: mensen moeten minder verplaatsingen doen, én een vermenging van functies kan de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling verhogen.

Verschillende soorten functiemenging:

- De integratie van verschillende soorten sportvoorzieningen zoals een tennisveld, een fitness, een sportpleintje,... Daarnaast kunnen er ook functies geïntegreerd worden die niet inpasbaar zijn in woongebied.



- Een verweving met recreatieve functies zoals een kartingbaan, een binnenspeeltuin,... Ook hier kunnen er functies voorzien worden die niet inpasbaar zijn in het woongebied.





- Een koppeling van een bedrijfsvoering met een woonfunctie. Dit kan door koppeling van een conciërgewoningen aan een bedrijf maar dit kan ook ruimer gezien worden. Door bijvoorbeeld woningen te voorzien bovenop de bedrijfsgebouwen.



#### 5.4 Toepassing kwaliteiten en ambities op het plangebied



In het westen grenst er een uitloper van de lintbebouwing (komende vanuit het centrum) aan het bedrijventerrein Tivoli. Deze zone is volgens het gewestplan aangeduid als woongebied met landelijk karakter. Daarnaast grenst het bedrijventerrein in het zuiden aan het RUP Stationsomgeving, dit RUP voorziet een strategisch woonproject net ten zuiden van de Industrieweg en wordt gezien als hét kopstuk van de woonzone. Het strategisch woonproject omvat een vierde bouwlaag in kader van het realiseren van één architecturaal accent. De reden waarom deze woonzone nog wordt mee opgenomen in het RUP is omdat de woonkwaliteit hier weinig kwalitatief is en gezien de achterliggende functie is het hier interessant om een functievermenging te bekomen. Verder wordt het dan ook mogelijk op de hoek van de Sittardstraat met de Industrieweg een kopstuk te vormen met een architecturaal accent om de toegang tot het bedrijventerrein extra te benadrukken.

#### Multifunctioneel gebruik

Naast functievermenging is ook multifunctioneel gebruik een uitgangspunt. Door bepaalde functies gemeenschappelijk te gaan aanbieden dient hiervoor op eigen terrein geen ruimte voorzien te worden en kunnen bedrijfspercelen maximaal in functie van bedrijvigheid benut worden.

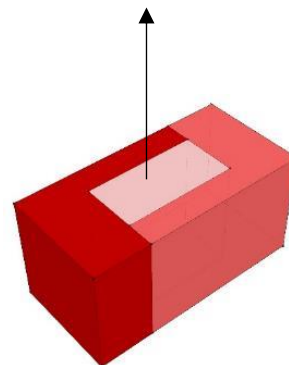
Binnen het bedrijventerrein worden er functies mogelijk gemaakt die een gemeenschappelijk gebruik toelaten voor de verschillende bedrijven die zich binnen het bedrijventerrein situeren. Deze functies kunnen variëren

van kantoren, een onthaal en vergaderlokalen, tot sanitaire voorzieningen, een bedrijfsrestaurant of een kinderopvang.

Een belangrijke voorwaarde voor dergelijke functies is dat deze op goedgelegen plekken geïntegreerd dienen te worden. Hierbij is een aftoetsing van de verkeersgeneratie, de frequentie van het gebruik ed. van cruciaal belang.



multifunctioneel gebruik



## 5.5 Bundeling en Clustering

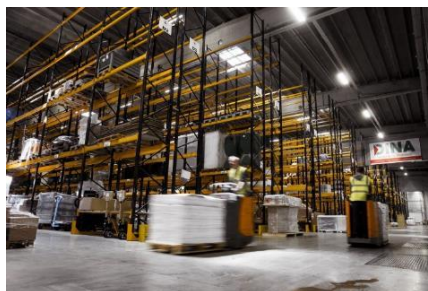
Naast verweving en intensivering willen we ook inzetten op een bundeling en clustering binnen het bedrijventerrein. Door bijvoorbeeld bedrijven met een gelijkaardige activiteiten en productieprocessen te gaan bundelen (bijvoorbeeld bedrijven die nood hebben aan druk of warmte) kan er een samenwerking tussen deze bedrijven plaatsvinden indien zij bijvoorbeeld dezelfde productieketen hanteren, of gebruik maken van dezelfde soort energie. Door deze functies te bundelen kan er op korte en langere termijn een hogere toegevoegde waarde bekomen worden. Bovendien kan er een efficiënter ruimtegebruik ontstaan doordat niet elk bedrijf een opslagruimte, een energieproductie,... zal moeten voorzien.

Daarnaast kan het collectief voorzien van energie (warmtenet,...) leiden tot efficiëntere installaties, een betere financiële haalbaarheid en een efficiënt ruimtegebruik.

Tenslotte kunnen nog andere activiteiten gebundeld worden zoals parkeren en wateropvang om efficiënt ruimtegebruik na te streven.

Onderstaand worden er verschillende voorbeelden van bundeling en clustering besproken:

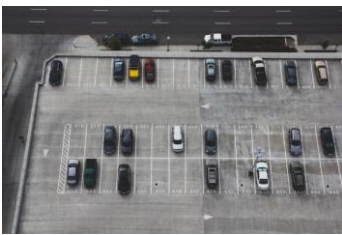
- Het collectief opslaan van energie en grondstoffen



- Een collectieve energievoorziening zoals bijvoorbeeld een warmtenet, windmolens, zonnepanelen,...



- Een bundeling van verschillende soorten productie en activiteiten voor bedrijven die nood hebben aan druk of warmte
- Een collectieve parking die voor 100% voorzien wordt op eigen terrein, een collectief parkeergebouw of parkeren op dak,...



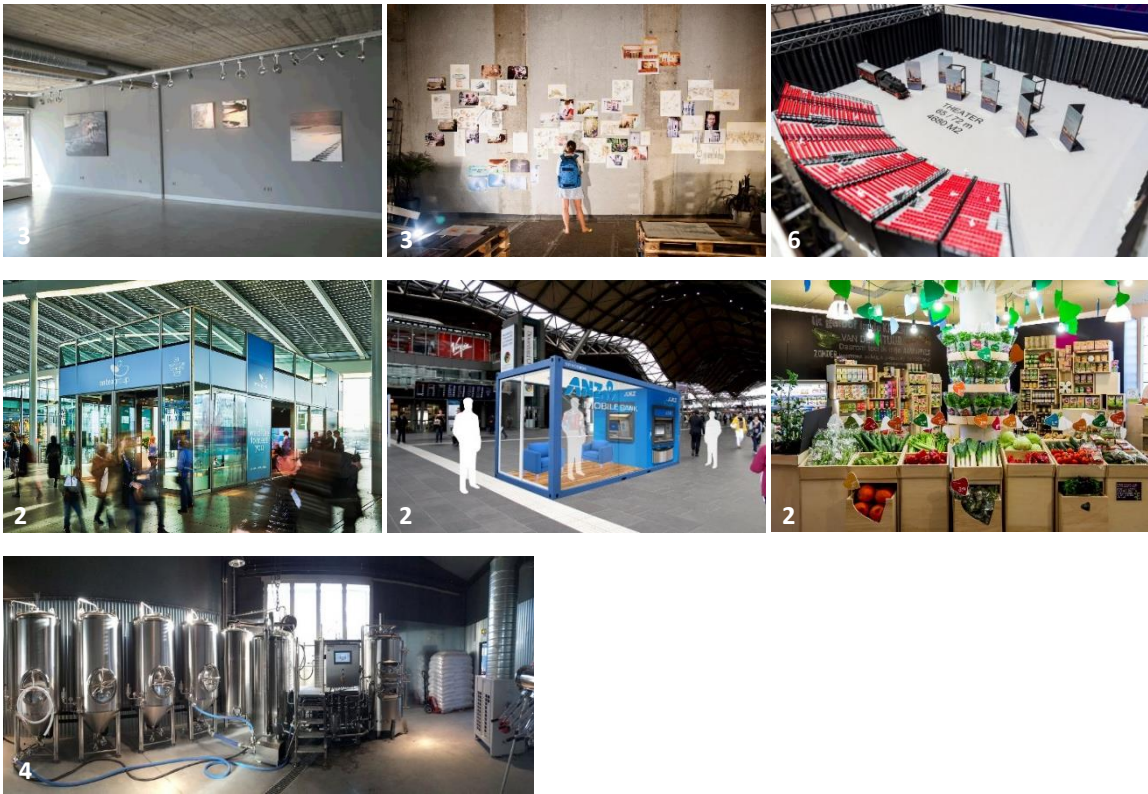
- Een collectieve wateropvang in functie van een 'mogelijke overstromingsgevoeligheid', dit is vooral van toepassing ter hoogte van VB Beton



## 5.6 Tijdelijk gebruik

Om te voorkomen dat bedrijfspanden leeg komen te staan wordt er sterk ingezet op het (geheel of gedeeltelijk) heractiveren van deze leegstaande loodsen. Door een tijdelijk gebruik toe te laten kunnen er bovendien kansen worden gegeven aan start-ups, pop-up stores, ... Onderstaand overzicht biedt een blik op welke soort tijdelijke activiteiten er georganiseerd kunnen worden.

1. Start-ups
2. Pop-up store (supermarkt, bank, bakker, ...)
3. Atelierruimte voor kunstenaars
4. (micro-)Brouwerij
5. Studio's/workshops
6. Kleinschalige evenementen
7. Enz,...



## 5.7 Link met de omgeving

In de direct omgeving van het plangebied vinden we enerzijds een ruim aaneengesloten open landschap terug en anderzijds wordt er in het zuiden de aansluiting naar de voormalige Stationsomgeving gemaakt. Om te zorgen voor een optimale integratie van het 'nieuwe' bedrijventerrein dient hierbij ook de omgeving in acht genomen te worden. Het open landschap leent zich uitstekend tot het realiseren van een link met ontspanning, sport of recreatie, terwijl de stationsomgeving een link met het centrum en de fietssnelweg over het voormalige fruitspoor maakt. Onderstaand worden enkele verschillende linken met de omgeving toegelicht.



### Functionele link naar fietsroutenwerk en wandelroutes:

#### Directe aantakking naar fietssnelweg (fruitspoor)

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de fietssnelweg. Momenteel wordt er vanaf het bedrijventerrein via de Industrieweg en de Sittardstraat een verbinding gemaakt.

Ondanks het recent vernieuwde fietspad ter hoogte van de Sittardstraat kan er toch een meer optimale en rechtstreekse verbinding tot stand gebracht worden met behulp van het RUP. Door een rechtstreekse link te maken tussen de fietssnelweg en het bedrijventerrein wordt het gebruik ervan gestimuleerd en wordt er een veilige en aangename verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd.



### Doorsteken naar Kleine Herk

De aanwezigheid van het groen in de omgeving kan een meerwaarde bieden indien er voldoende linken gemaakt worden met het bedrijventerrein. De omgeving wordt dan als het ware een verlengstuk dat gebruikt kan worden door de werknemers. Als we de wandelroutes bekijken zien we dat er zich verschillende bevinden in de directe omgeving van het plangebied. Een eventuele doorsteek in oostelijke richting zou ervoor kunnen zorgen dat er een verbinding gemaakt kan worden om eenvoudig aan te takken op de wandelroutes.

Daarnaast kan een doorsteek zorgen voor een groene link naar de omgeving door deze als groene vinger in het bedrijventerrein vorm te geven.



Onderstaande figuren tonen op welke manier een verbinding tussen het bedrijventerrein en het omliggende landschap kan ingericht worden.



*Figuur 5.7-1 Bedrijvenpark Steen III, Melsbroek*



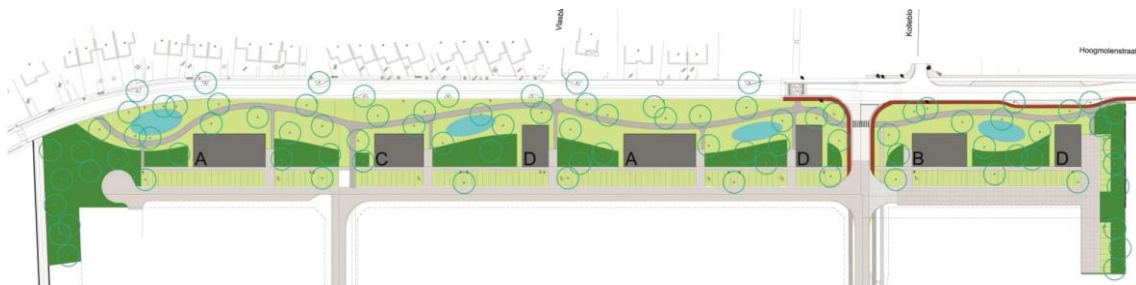
*Figuur 5.7-2 Site Bramier, Menen*

### **Vergroenen openbaar domein en ruimte voor veilige oversteken**

Tezamen met enkele nieuwe verbindingen naar de omgeving dient ook de uitstraling van het bedrijventerrein verbeterd te worden met een vergroening van het openbaar domein en de integratie van veilige oversteken.

Vandaag heeft het openbaar domein een breed profiel en versteend karakter. Dit kan aangepakt worden door het vergroenen van de bermen en het integreren van bomen waar mogelijk.





Figuur 5.7-3 Bedrijventerrein Groenbek, Waregem



Figuur 5.7-4 Site Bramier, Menen



Figuur 5.7-5 Site Bramier, Menen



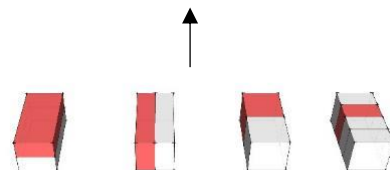
Figuur 5.7-6 Veilige oversteekplaatsen

### RUP Stationsomgeving

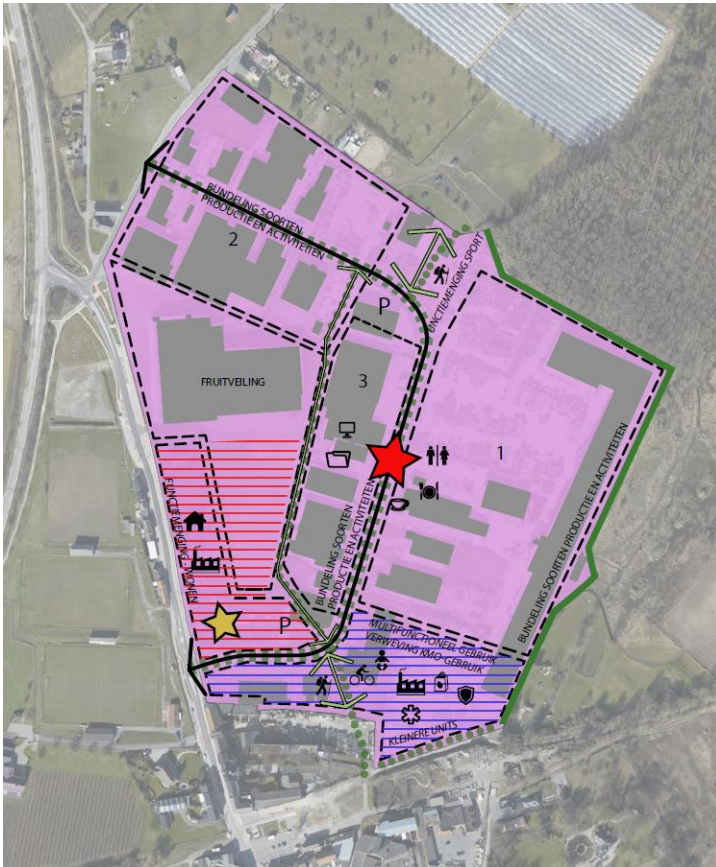
Binnen het RUP Stationsomgeving is er een zone bestemd als parkgebied dewelke grenst aan het bedrijventerrein. Deze zone kan een link leggen tussen het bedrijventerrein, de pleinfunctie en het parkgebied met de fietsnelweg door dit verder door te trekken naar de Industrieweg. Hierdoor kan er ook een toeristische link gelegd worden.



extra tentoonstellingsruimte/... ifv stroopfabriek



## 5.8 Syntheschets



Figuur 5.8-1 Syntheschets voorgestelde principes

Samenvattend wordt er een weerspiegeling gemaakt van de voorgestelde principes op het bedrijventerrein zelf.

### Uitgangspunten

- In het zuiden van het plangebied kan er multifunctioneel gebruik en verweving van functies gestimuleerd worden zodat er een link naar het centrum gemaakt kan worden. Daarnaast zijn hier aanvullende functies zoals onthaal, kinderopvang, recreatie...
- Het woonlint langs de Sittardstraat kan evolueren naar een gemengde wonen- en bedrijvigheidszone met een kopstuk/architecturaal accent aan de toegang van de Industrieweg, als tegenpool naar het accent aan de stationsomgeving. Dit accent kan de toegang van het bedrijventerrein accentueren en ook aanvullende functies bevatten (onthaal,...)
- De overige zones kunnen gebruikt worden in functie van bundeling en clustering van verschillende functies.
- Er zijn verschillende doorsteken naar het omringende landschap geïntegreerd alsook een verbinding voor langzaam verkeer tussen de fruitveiling en de industrieweg. Door deze verbinding wordt langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer zoveel als mogelijk van elkaar gescheiden in functie van de verkeersveiligheid. Parkeren wordt bij voorkeur geclusterd en het openbaar domein wordt vergroend.
- Centraal wordt een zone voor gemeenschappelijk gebruik voorzien waar de verschillende bedrijven van gebruik kunnen maken. Dit kan zijn: sanitair, vergaderruimte, bedrijfsrestaurant,...



## 6 Milieueffecten

### 6.1 Toepassingsgebied

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

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project<sup>9</sup>.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Er kan echter geargumenteed worden dat het voorliggende RUP betrekking heeft op een **kleine wijziging** binnen een **klein gebied op lokaal niveau**, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 19,5 ha. Dit komt overeen met ca. 0,04 % van de totale oppervlakte van de stad Borgloon. Het RUP voorziet in de herstructurering van 'ambachtelijke bedrijven en kmo's' waarbij er wordt gestreefd naar een optimalisatie van het bedrijventerrein. Er kan dus geconcludeerd worden dat voorliggend RUP handelt over een klein gebied op lokaal niveau.

---

<sup>9</sup> Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Gezien de ruimtebalans neutraal blijft in het plangebied (bedrijvigheid blijft behouden) en enkel de voorschriften worden aangepast, wordt geen effect verwacht op het naburige Habitatrictlijngebied waardoor geen passende beoordeling vereist is. Dit wordt in de discipline biodiversiteit besproken.

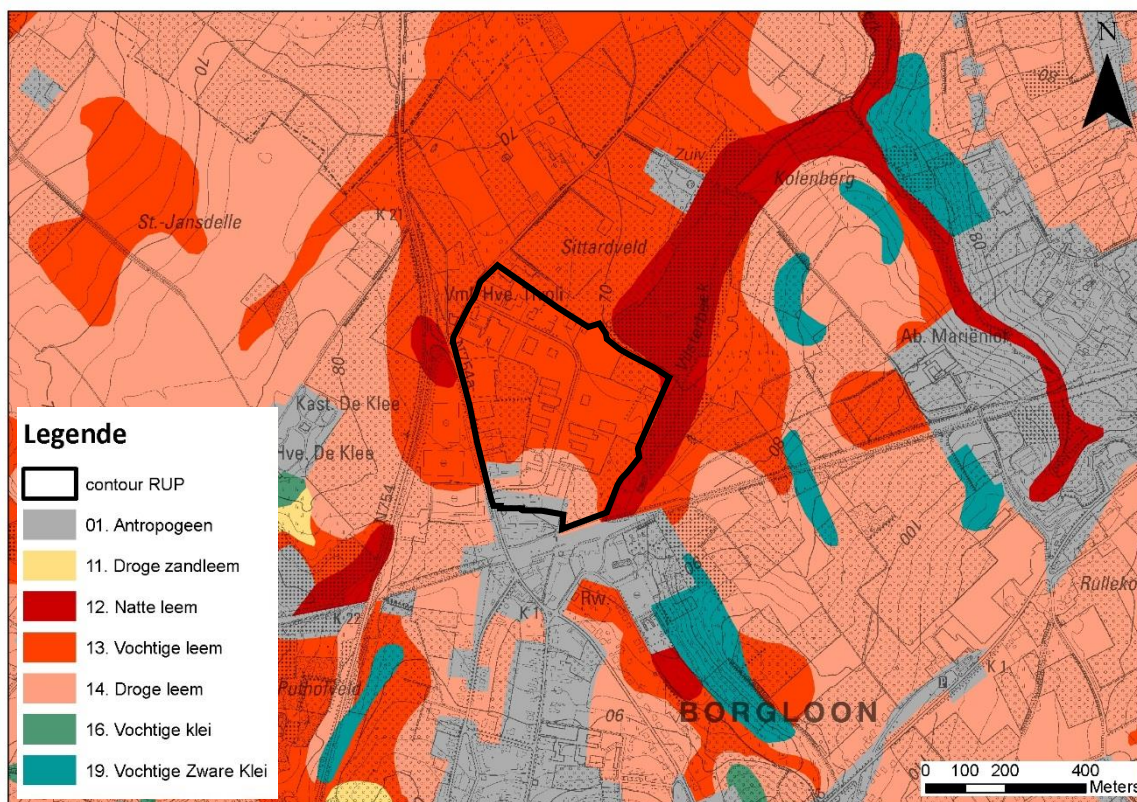
# 7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

## 7.1 Discipline Bodem

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<b><i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i></b>		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i></b>		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan herbestedingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Erosie</i></b>		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 7.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

### 7.1.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Het grootste deel van het plangebied is aangeduid als vochtige leem (Acp). Het uiterst zuidelijke gedeelte is aangeduid als droge leem (Abp-c). De bodems zijn dus niet gevoelig (of in zeer beperkte mate) voor profielvernietiging, maar wel gevoelig voor verdichting.

Bodems in of nabij het plangebied zijn niet aangeduid als bodemkundig erfgoed.

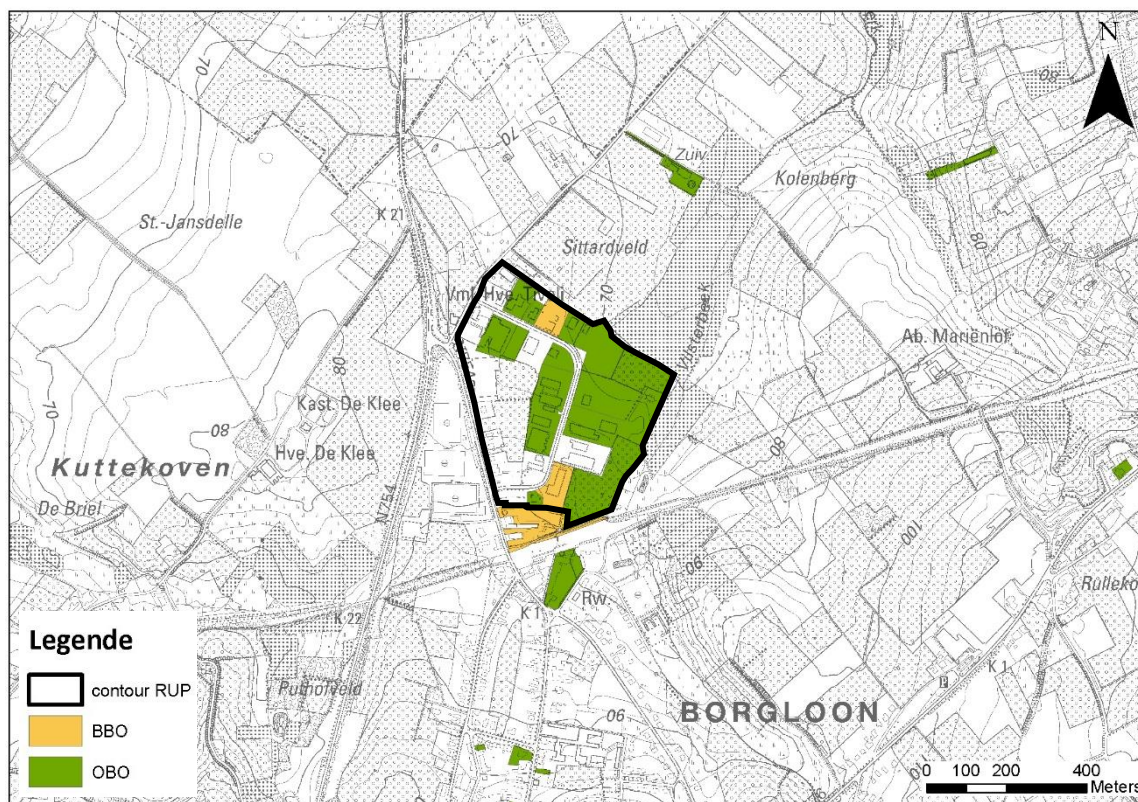
#### 7.1.1.2 Effectbespreking

Het terrein is volledig in gebruik en is nagenoeg volledig verhard of bebouwd. Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Wat betreft de gevoeligheid voor verdichting: het plangebied is momenteel reeds grotendeels verhard waardoor verdere verdichting hier als minder relevant en dus als niet aanzienlijk beschouwd worden. De effecten zullen niet aanzienlijk zijn, gezien de eerder beperkte oppervlakte die verstoord zal worden en ermee rekening houdend dat er geen aanzienlijke indirecte invloed op water, mens, ecologie wordt verwacht.

## 7.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

### 7.1.2.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 09/08/2017) blijkt dat er binnen het plangebied 9 oriënterende bodemonderzoeken en 2 beschrijvende bodemonderzoeken zijn gebeurd.

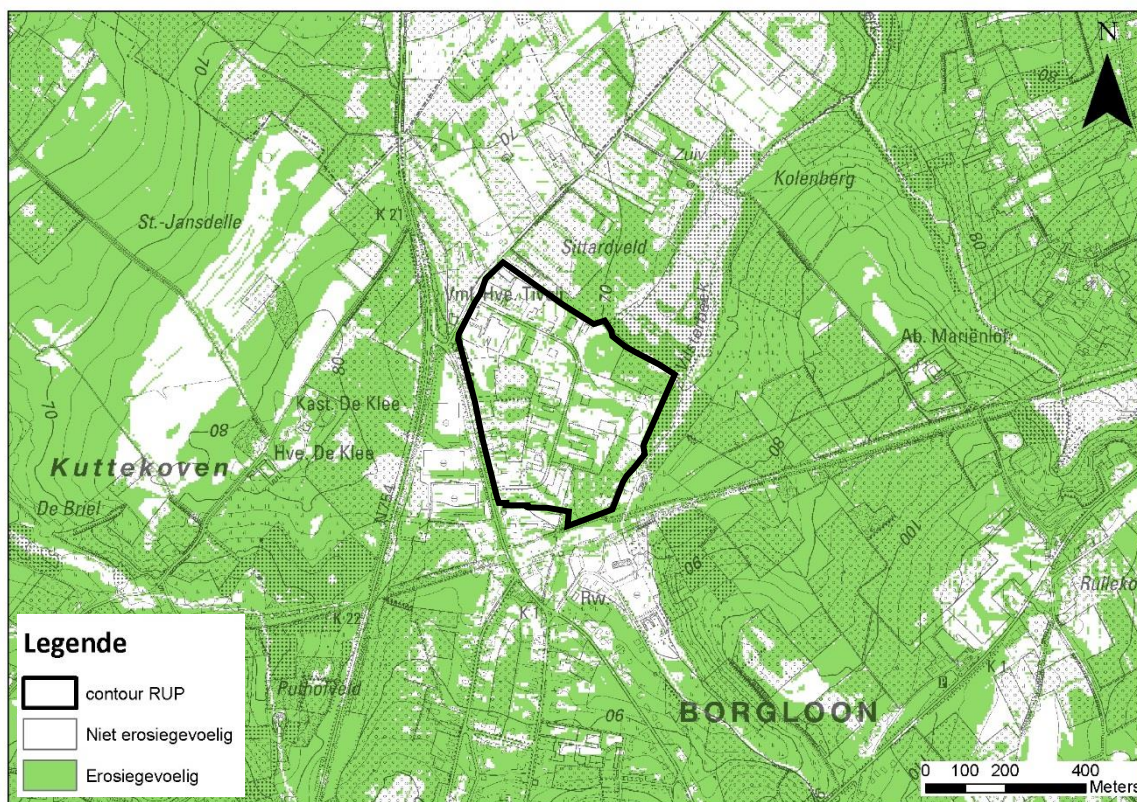
#### 7.1.2.2 Effectbespreking

De bestaande Vlarem/Vlarema/Vlarebo regelgeving zal gevolgd worden:

Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het grondverzet/calamiteiten/interferentie met saneringen. Gepaste voorzorgen worden verzekerd via het Bodemdecreet/VLAREBO/VLAREM/VLAREMA.

### 7.1.3 Erosie

#### 7.1.3.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Volgens de watertoetskaart erosiegevoeligheid is het plangebied en voornamelijk de omgeving gevoelig voor erosie.

Het plangebied is niet gevoelig voor grondverschuivingen.

#### 7.1.3.2 Effectbespreking

Na analyse van het digitaal terreinmodel blijkt dat er in het plangebied zeer beperkte hoogteverschillen aanwezig zijn. Er kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

### 7.1.4 Conclusie discipline bodem

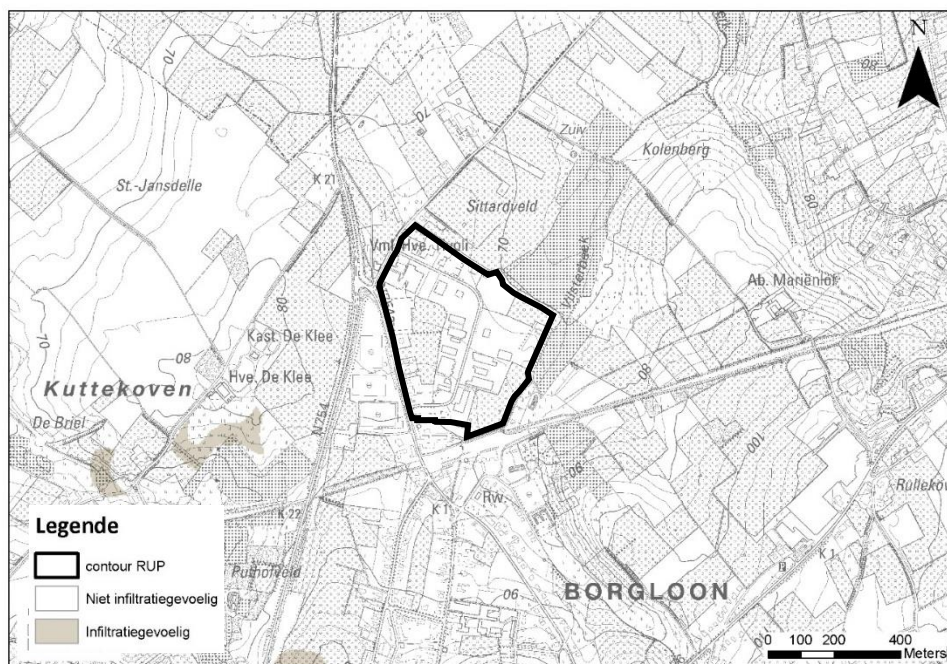
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

## 7.2 Discipline Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)

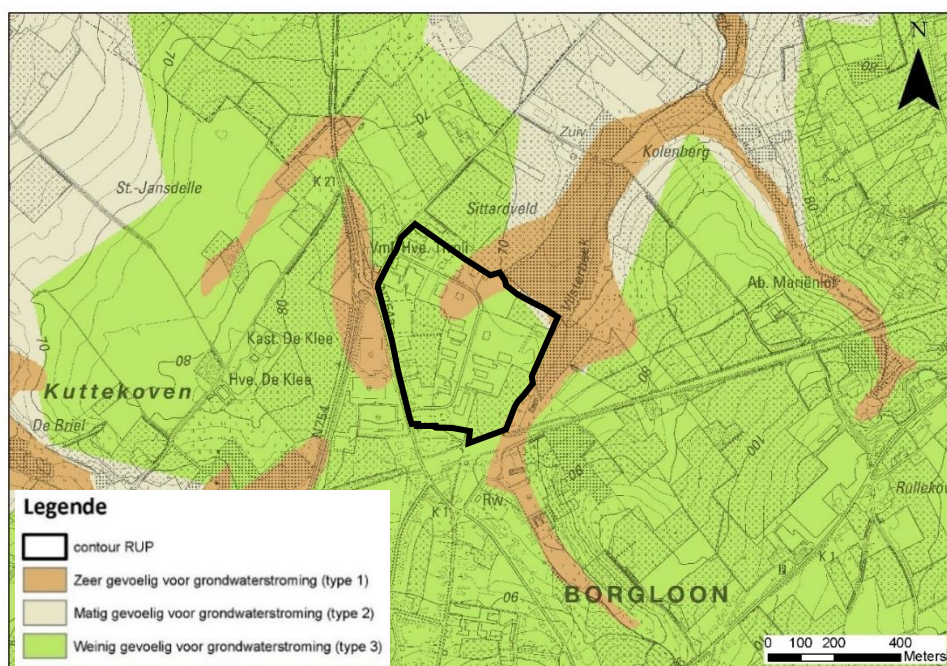
Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<b>Grondwater</b>		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Afvalwater</b>		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 7.2.1 Grondwater

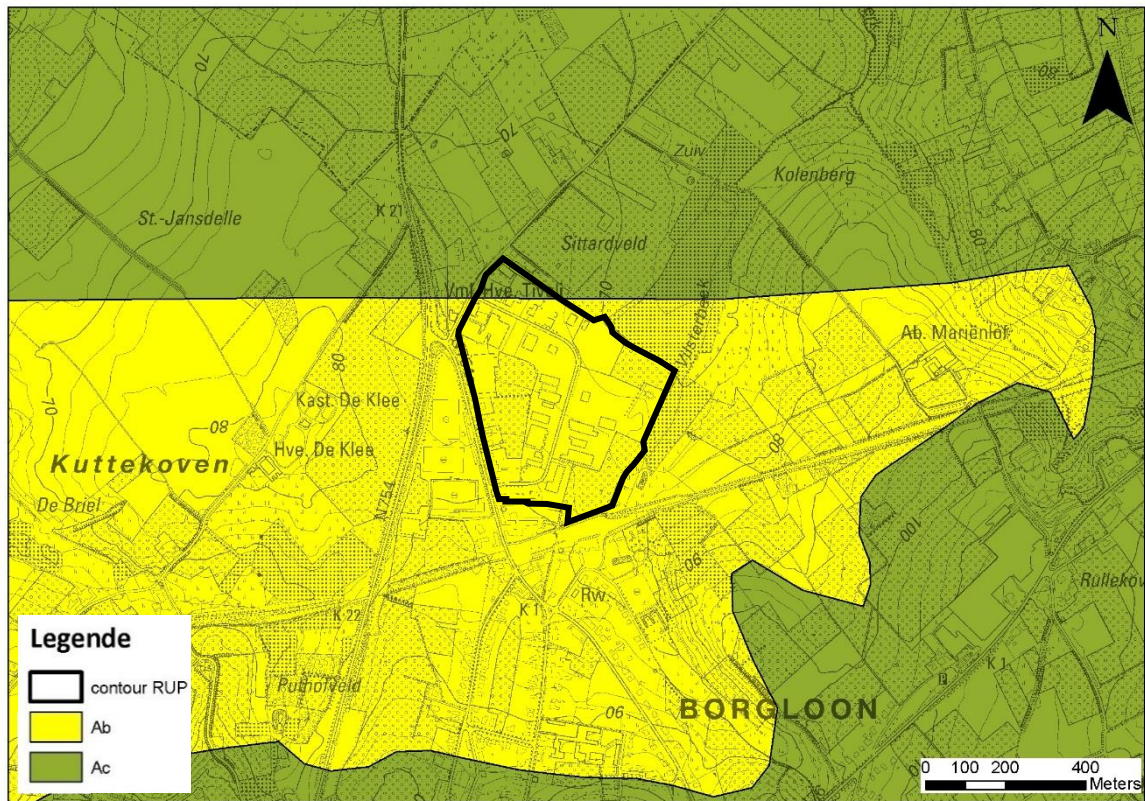
### 7.2.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.



Het plangebied is grotendeels niet gevoelig voor grondwaterstroming, enkel een gedeelte in het noorden is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.



Het plangebied is grotendeels kwetsbaar volgens de grondwaterkwetsbaarheid. Het uiterste noorden is matig kwetsbaar.

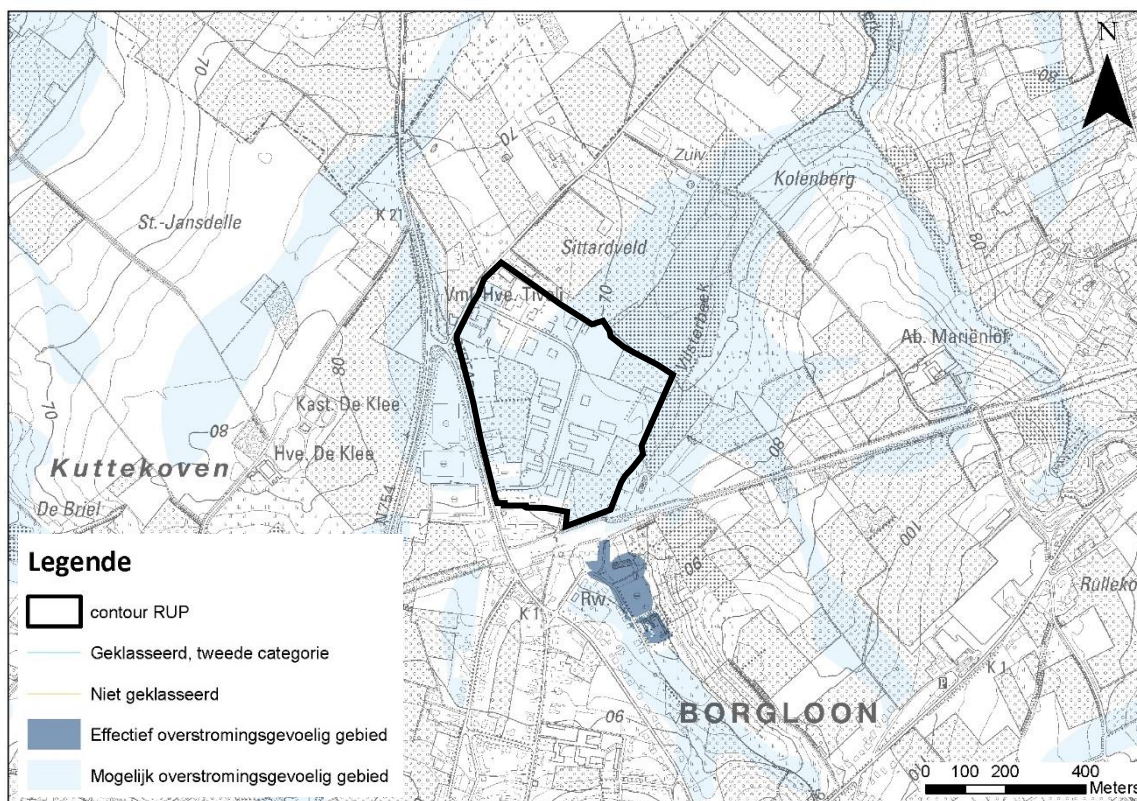
#### 7.2.1.2 Effectbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de reeds hoge verhardingsgraad en de niet relevante wijziging in de verhardingsgraad - en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, en er geen wijziging van bestemming zal plaatsvinden, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.



## 7.2.2 Oppervlaktewater

### 7.2.2.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Er bevinden zich geen waterlopen binnen het plangebied, in de nabijheid van het plangebied stroomt de Kleine Herk. Het plangebied is grotendeels aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

In of nabij het plangebied zijn geen signaalgebieden gelegen.

#### 7.2.2.2 Effectbespreking

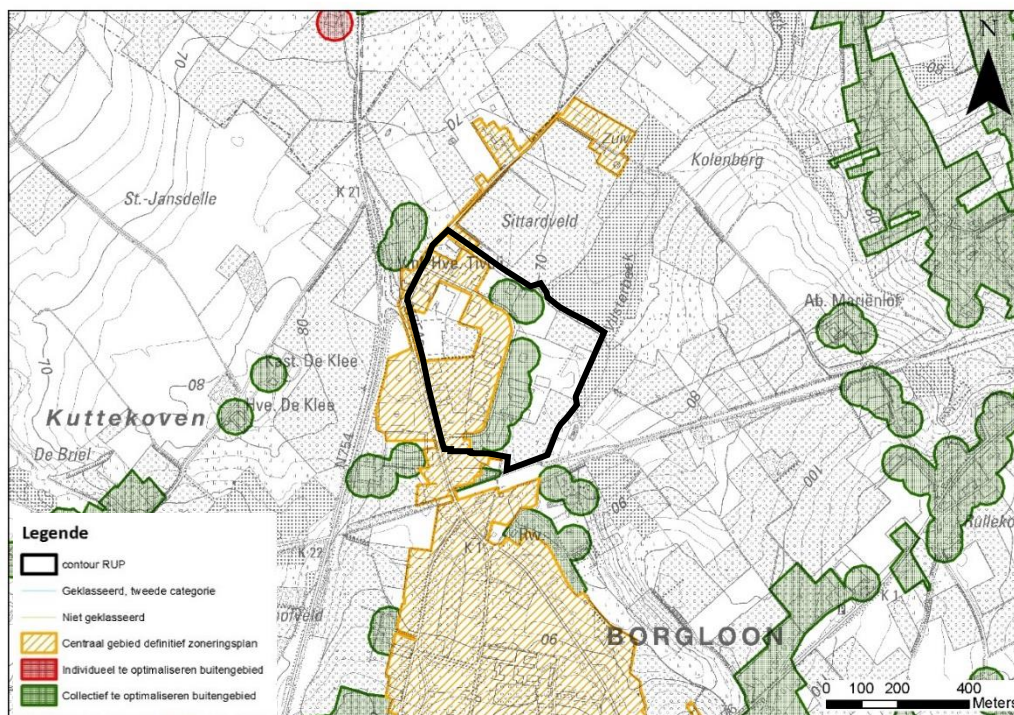
De invulling van het plangebied creëert geen grote wijzigingen in de toegelaten bebouwde oppervlakte en verharding gezien het gebied momenteel nagenoeg volledig verhard is. Daarnaast is het plangebied gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De recente aanleg van een wachtbekken ten oosten van het bedrijventerrein is een ingreep die inspeelt op de overstromingsproblematiek en ervoor zorgt dat het water afvloeit naar dit bekken.

Daarnaast wordt er in het RUP van uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Er worden dan ook geen effecten verwacht.

## 7.2.3 Afvalwater

### 7.2.3.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen. Langsheen de westzijde van de Industrieweg is het plangebied aangeduid als centraal gebied. Langsheen de oostelijke zijde van de Industrieweg is het plangebied aangeduid als collectief te optimaliseren. Het plangebied behoort tot het zuiveringsgebied van Borgloon.

- Centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. (oranje gearceerd)
- Collectief te optimaliseren buitengebied: er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering. (groen)

### 7.2.3.2 Effectbespreking

De in het plan/RUP voorziene ruimtelijke ontwikkelingen genereren mogelijks bijkomend afvalwater. Gelet op de aard van de activiteiten zal het hoofdzakelijk gaan om huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard.

Via de omgevingsvergunning worden er specifieke afspraken met bedrijven en VMM gemaakt over het lozen van bedrijfsafvalwater. Als bedrijven uitbreiden en hiervoor een nieuwe vergunning aanvragen of voor nieuwe bedrijven, wordt door VMM nagegaan of het afvalwater mag geloosd worden op de riolering. Ook wordt bekeken of het bedrijf haar afvalwater zelf dient (voor) te zuiveren en waarop het effluent dan dient te lozen. Ook lozingsnormen worden vastgelegd. Er kan redelijkerwijze van uit worden gegaan dat effecten niet aanzienlijk zullen zijn.

## 7.2.4 Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

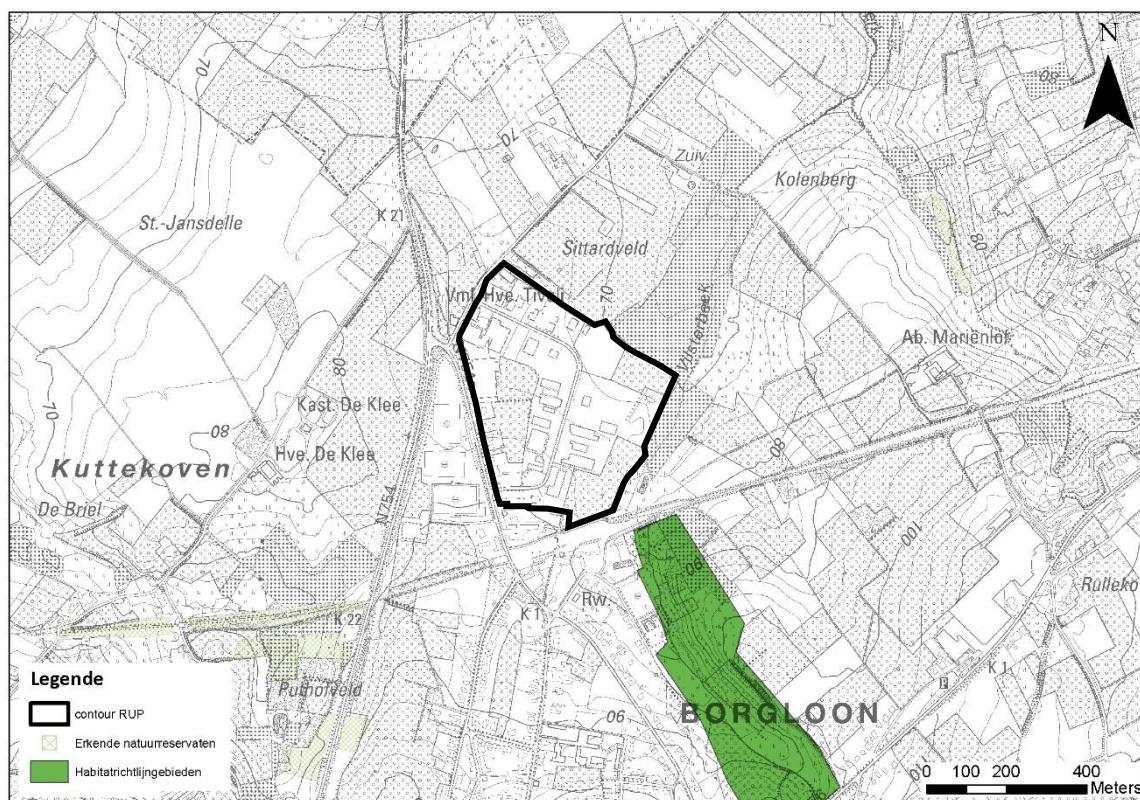
### 7.3 Discipline Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuren zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Barrièrevorming en versnippering</i></b>		

- |  |                          |                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| - Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### 7.3.1 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten

#### 7.3.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Verschillende elementen van de bestaande toestand rond biodiversiteit werden reeds besproken onder het hoofdstuk Open Ruimtebeleid. Een beknopte samenvatting wordt hierna gegeven.

Het plangebied is volledig niet aangeduid als biologisch waardevol. Er zijn ook geen beschermingen aanwezig. In de ruime omgeving is er wel een erkend natuurreservaat en een habitatrichtlijngebied terug te vinden.

#### 7.3.1.2 *Effectbespreking*

Binnen het plangebied bevindt zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied. Het meest nabij gelegen Habitatrichtlijngebied (Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw) bevindt zich op ca. 85 m afstand van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Bovendien is er reeds een buffer voorzien aan de zijde van plangebied naar het habitatrichtlijngebied. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

Binnen het plangebied bevinden er zich geen erkende natuurreservaten of bosreservaten. Het meest nabijgelegen natuurreservaat (Vallei van de Herk) bevindt zich op ca. 400m afstand. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op reservaten verwacht.

### 7.3.2 **Biotoopverlies / biotoopwijziging**

#### 7.3.2.1 *Effectbespreking*

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch groengebieden op bestemmingsplannen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

### 7.3.3 **Rust- en lichtverstoring**

#### 7.3.3.1 *Effectbespreking*

Binnen het plangebied zal verlichting aanwezig kunnen zijn in functie van de bedrijfsvoering. De bedrijven sluiten in het zuiden aan op woongebied, dat reeds een bron van verlichting is. Daarnaast is ook de wegenis alsook de omliggende bebouwing verlicht. Het effect van bijkomende verlichting wordt dan als niet aanzienlijk beschouwd.

Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

### 7.3.4 **Conclusie discipline biodiversiteit**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

## 7.4 Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

**Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie** Ja Nee

### *Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)*

#### *Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde*

- |   |                          |                                     |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| - Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?</li><li>- Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?</li><li>- Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?</li></ul> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|-------------------------------------|

#### *Uitzicht*

- |   |                                     |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| - Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"><li>- Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.</li></ul> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|-------------------------------------|--------------------------|

### *Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)*

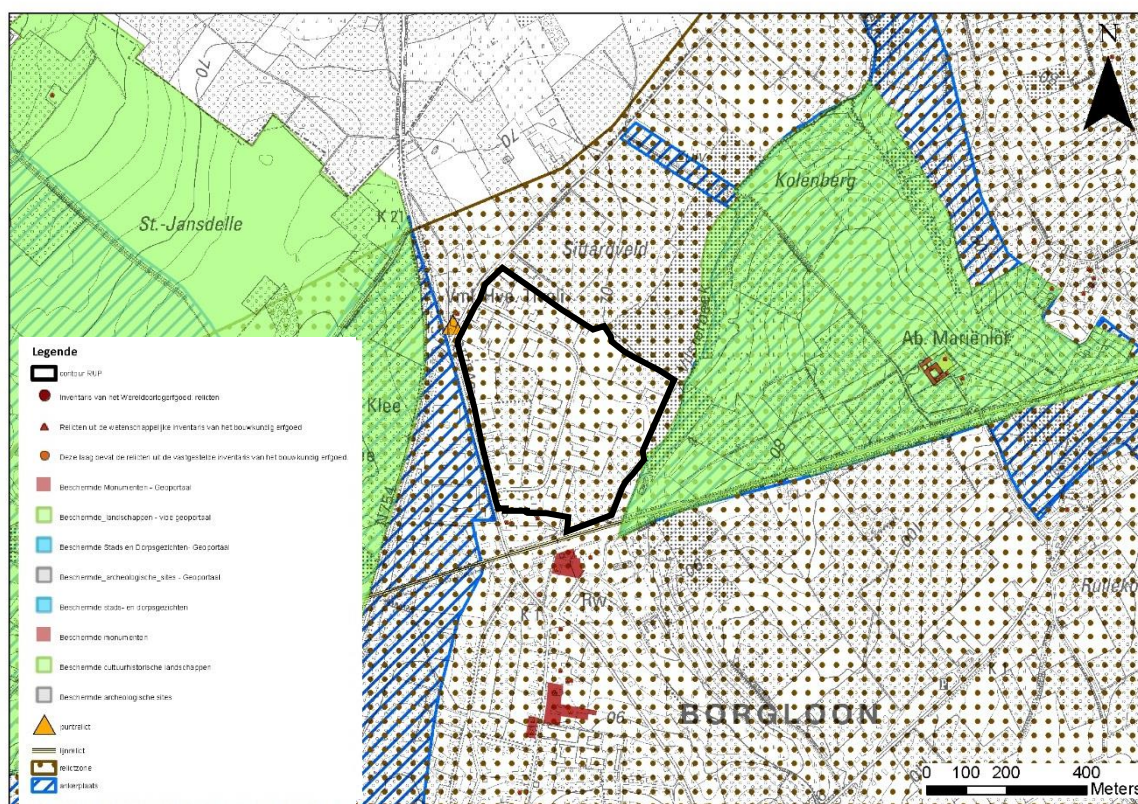
- |   |                          |                                     |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| - Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"><li>- Afbraak van bouwkundig erfgoed.</li><li>- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.</li><li>- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)</li></ul> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|-------------------------------------|

### *Archeologie*

- |  |                                     |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| - Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"><li>- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)</li><li>- Permanente veranderingen in de grondwatertafel</li><li>- Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein</li></ul> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|-------------------------------------|--------------------------|

## 7.4.1 Statusgebieden/-elementen

### 7.4.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Verschillende elementen van de bestaande toestand rond landschap, erfgoed en archeologie werden reeds besproken onder hoofdstuk 3.7. In deze paragraaf werd besloten dat er zich geen beschermd of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied bevindt. Ten aanzien van archeologie blijkt dat een perceel binnen het plangebied aangeduid is als zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is.

#### 7.4.1.2 Effectbespreking

Het plan bevindt zich niet in beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Het plangebied grenst wel aan bouwkundig erfgoed zowel in het noorden als in het zuiden. Rekening houdend met de aard van de ingrepen en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van statusgebieden en -elementen (beschermingen en vastgestelde erfgoedelementen) optreden.

### Landschap

#### Landschapsstructuur en -erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bostructuren, bomenrijen, houtkanten, heggen enz.

Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

### Landschapsuitzicht

Het planvoornemen kan zorgen voor het oprichten van constructies of infrastructuur. Door het ontbreken van enige vorm van bescherming van het landschap binnen en in de nabije omgeving van het plangebied worden er geen aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht verwacht. Tussen het habitatrictlijngebied en het plangebied bevindt zich het fruitspoor dat dienst doet als buffering. Daarnaast wordt het bedrijventerrein nog gebufferd ten aanzien van het oostelijke aangrenzende landschap door een groenbuffer grenzend aan VB Beton.

### Bouwkundig erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

### Archeologie

Het plan geeft aanleiding tot werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen/verstoring in de bodem (zoals graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies en verharding) of permanente grondwatertafelwijziging). Door vergraving ontstaat de kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld. Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving.

- In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

#### 7.4.2 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.



## 7.5 Discipline Mens - mobiliteit

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
<b>Mobiliteit</b>		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 7.5.1 Mobiliteit

#### 7.5.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het onderdeel mobiliteit wordt reeds in hoofdstuk 2.3 van dit document besproken. Het plangebied is goed bereikbaar, zowel met de fiets openbaar vervoer als de auto door de aanwezigheid van een fietssnelweg, een buslijn met halte, en de Industrieweg die nagenoeg rechtstreeks aansluit op de Steenweg Borgloon (N754).

#### 7.5.1.2 Effectbespreking

De bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van het plan zal beperkt zijn gezien er enkel een verfijning van het bedrijventerrein beoogd wordt. Het bedrijventerrein is vandaag al volledig ingevuld, het RUP beoogt een beter gebruik van het bedrijventerrein met een verweving van functies en een multifunctioneel gebruik. Er zijn vandaag bovendien ook geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend. Daarnaast kent het gebied vandaag wel een parkeerproblematiek. Door het hoge aantal werknemers en het beperkt aantal parkeerplaatsen is de druk op het openbaar domein plaatselijk zeer hoog. Het RUP Streeft naar een collectief gebruik van functies waaronder ook parkeren. Zo kan de druk op het openbaar domein verminderd worden. Daarnaast dienen alternatieve vervoersvormen gestimuleerd te worden. Door een betere link naar de fietssnelweg te voorzien wordt dit maximaal bewerkstelligd. De afwikkeling naar de Sittardstraat en de Steenweg Borgloon verloopt vlot. Het profiel van de Sittardstraat is recent aangepast naar een rijweg met een vrijliggend fietspad. Deze verbetering zorgt voor een veilige verbinding tussen het bedrijventerrein en het centrum.

### 7.5.2 Conclusie discipline Mens – Mobiliteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline Mens - Mobiliteit te verwachten zijn.

## 7.6 Discipline Mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ruimtebeleving</b>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Gezondheid</b>		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare <sup>10</sup> functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Veiligheid</b>		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>10</sup> Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

## 7.6.1 Ruimtegebruik, Ruimtebeleving

### 7.6.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijventerrein en heeft ook deze bestemming. Door middel van dit RUP wordt er getracht een meer efficiënte invulling te bekomen en de algemene kwaliteit te verhogen.

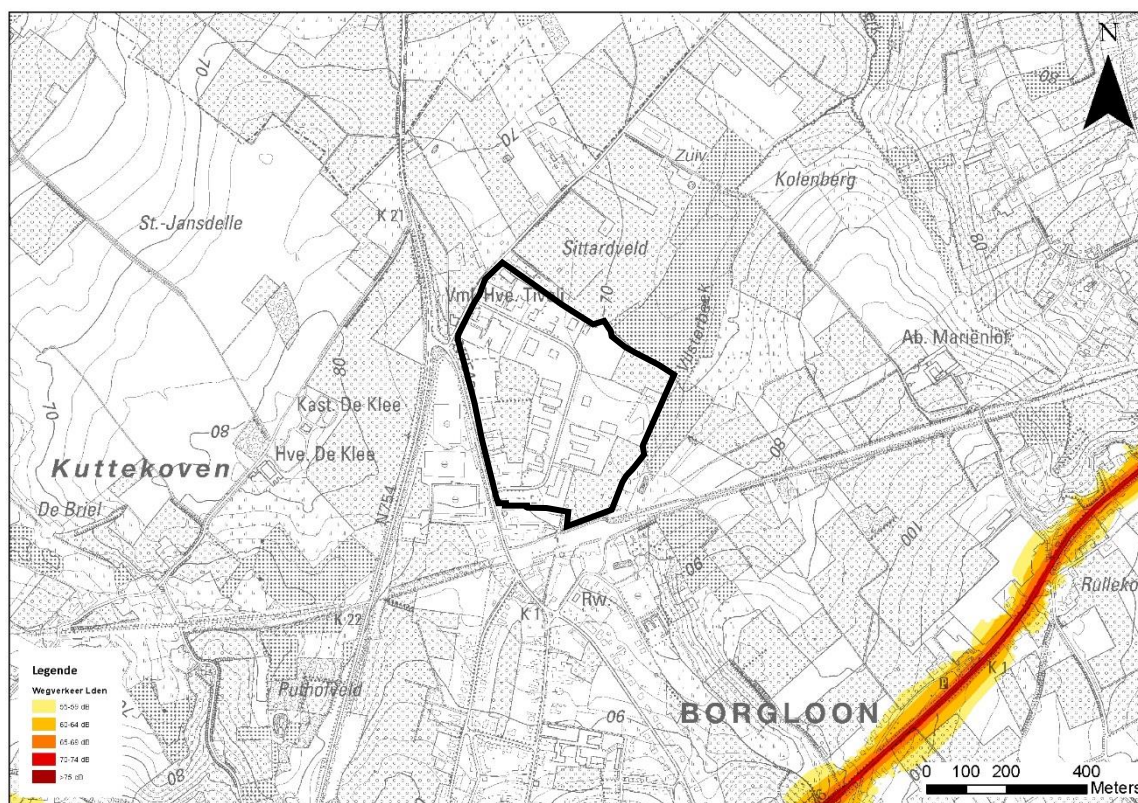
Het plan genereert een positieve gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy), er wordt namelijk ingezet op een betere beeld- en belevingswaarde door het toevoegen van groenelementen op enkele strategische plekken. Ook een verweving en vermenging van functies en een multifunctioneel gebruik wordt vooropgesteld, Hierdoor wordt er een beter ruimtegebruik en een verligere omgeving nagestreefd.

### 7.6.1.2 Effectbespreking

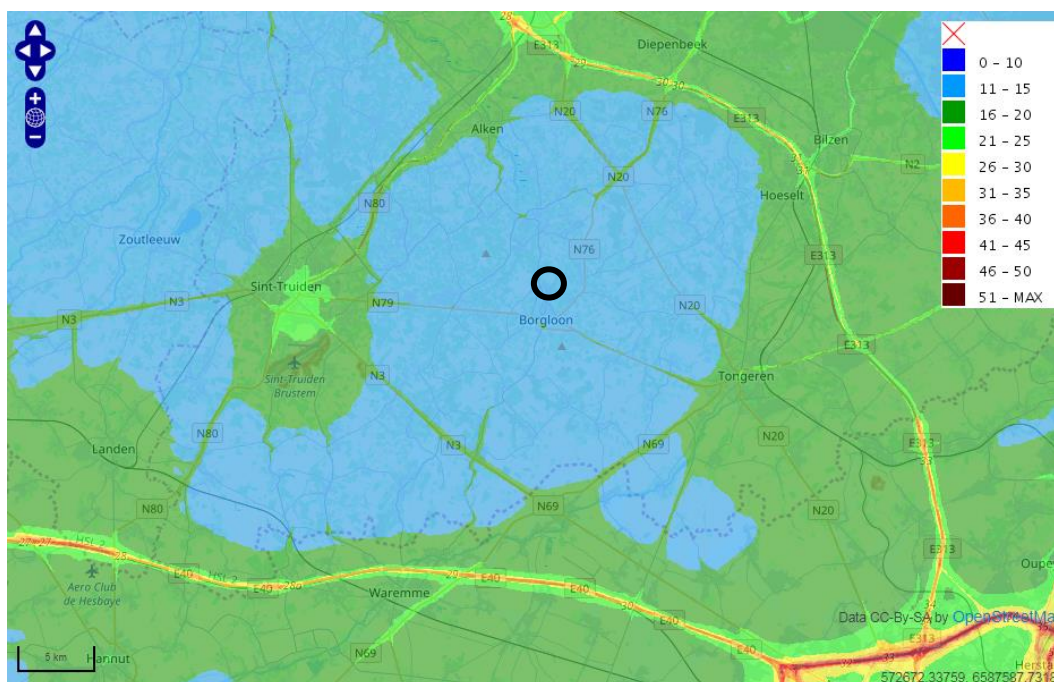
Door uitvoering van het plan dienen geen functies en structuren te wijzigen/verdwijnen. Effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit worden bijgevolg niet als aanzienlijk verwacht.

## 7.6.2 Gezondheid

### 7.6.2.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving



Aan de hand van beschikbare geluidskaarten (bron LNE) wordt eventuele geluidshinder in of nabij belangrijke wegen verduidelijkt. Deze kaarten geven geen hinder aan ten gevolge van weg-, spoor-, of luchtverkeer. Spoor- en luchtverkeer is niet relevant voor voorliggend plan. Er is geen geluidshinder binnen het plangebied.



Voor een beschrijving van de luchtkwaliteit in de huidige situatie werd beroep gedaan op de ATMOSYS-kaarten met waarden uit 2014. De waarden ter hoogte van het plangebied liggen tussen de 11 en 15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  waarmee deze ruimschoots voldoen aan de norm. De luchtkwaliteit in de omgeving kan als 'vrij goed' omschreven worden.

#### 7.6.2.2 *Effectbespreking*

Het plan voorziet geen kwetsbare functies. Het plan genereert geen bijkomende verkeer of geluids- en luchtemissies. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

### 7.6.3 **Veiligheid**

#### 7.6.3.1 *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

##### RVR-toets

Wat de veiligheid betreft werd er gekeken naar de database van de overheid die de SEVESO-bedrijven weergeeft in de omgeving. Onder een SEVESO-bedrijf wordt verstaan:

- Site waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd
- Site waar zulke stoffen behandeld worden
- Site waar gevaarlijke stoffen opgeslagen en verdeeld worden.

Er zijn echter geen SEVESO-inrichtingen gelegen binnen een straal van 2 km rondom het plangebied. Er worden ook geen hoogspanningsleidingen aangetroffen in het plangebied.

#### 7.6.3.2 *Effectbespreking*

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

### 7.6.4 **Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## 7.7 Discipline Klimaat

Checklists potentiële ingrepen: zie verschillende disciplines.

### 7.7.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen (het bieden van een juridisch kader ter bescherming van het waardevolle patrimonium van zowel hoeve als landschap) en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies

### 7.7.2 Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

## 7.8 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 7 km van de gewestgrens met Wallonië en op ca. 21 km van de landsgrens met Nederland. Er vinden aldus geen grensoverschrijdende effecten plaats.

## 7.9 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

## 7.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Tivoli' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.