

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Hechtel-Eksel

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL

TEKSTENBUNDEL

november 2006



Gemeente Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel: (011) 73.40.37.
Fax: (011) 73.01.54.



Technum
Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28.86.00.
Fax: (011) 28.86.20.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gemeente HECHTEL-EKSEL

Opgesteld volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003. In het bijzonder artikel 31 tot en met artikel 36.

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilqatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt,	06/12/2005
	15/12/2006

In toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 7 juli 2000, 7 november 2003 en 23 april 2004, werd dit plan opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners:

Evert Jadoul

Jan Nuijens

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 22 december 2005.
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 16 januari 2006 tot 15 april 2006.

De Secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30 november 2006.
De Secretaris, De Burgemeester,

COLOFON

OPDRACHTGEVER

GEMEENTEBESTUUR HECHTEL-EKSEL

Don Boscostraat 5

3940 Hechtel-Eksel

tel.: (011) 73.40.37.

fax.: (011) 73.01.54.

<http://www.hechtel-eksel.be>

Contactpersoon: Kristel Kenis, stedenbouwkundig ambtenaar

RUIMTELIJK PLANNER

TECHNUM HASSELT

Afdeling Ruimtelijke Planning

Ilgatlaan 23

3500 Hasselt

011 28 86 00

<http://www.technum.be>

Projectleider: Jan Nuijens

Projectmedewerker: Evert Jadoul

Projectnummer: 63-42470

LEDEN WERKGROEP

Dhr. Boons, burgemeester, opgevolgd door Dhr. Truyens

Dhr. De Pachter, schepen

Dhr. Hulsbosch, schepen

Dhr. Dufrane, voorzitter Gecoro opgevolgd door Dhr. Bollen

Mevr. Vankrunkelsven, secretaris

Mevr. Kenis, stedenbouwkundig ambtenaar

Mr. Wouters, technische dienst

MIJLPALLEN:

Startnota: juni 1999

Plenaire vergadering: 29 juni 2005

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 22 december 2005

Definitief aanvaarding gemeenteraad: 30 november 2006

Publicatie in het staatsblad:

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Hechtel-Eksel

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL

INFORMATIEF DEEL

november 2006



Gemeente Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel: (011) 73.40.37.
Fax: (011) 73.01.54.



Technum
Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28.86.00.
Fax: (011) 28.86.20.

1.	INLEIDING	3
1.1	Structuurplanning: waar gaat het om?	3
1.1.1	Begripsbepaling en omschrijving	3
1.1.2	Wat zegt het decreet ruimtelijke ordening?	3
1.1.3	Structuurplanning op drie niveaus	4
1.1.4	Structuurplanning: een proces	4
1.2	Waarom doet men aan structuurplanning?	5
1.3	Een structuurplan voor Hechtel-Eksel, wat houdt dat in?	6
2.	SITUERING	12
2.1	Kencijfers	12
2.2	Macrostructuur-situering in Vlaanderen	13
2.3	Mesostructuur-situering in de regio	13
2.4	Historiek en ontwikkeling van Hechtel en Eksel	14
3.	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	15
3.1.1	Vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebieden	15
3.1.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	16
3.1.3	Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg	17
3.2	Bestaande uitvoeringsplannen	28
3.2.1	Gewestplan	28
3.2.2	Vlaams ecologisch netwerk (VEN)	30
3.2.3	BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg)	30
3.3	Andere beleidsplannen	32
3.3.1	Vlaams beleid monumenten en landschappen	32
3.3.2	Streekplatform Noord-Limburg	33
3.3.3	Project Grensregio Dommelvallei	33
3.3.4	Landinrichtingsproject Grote Nete	34
3.3.5	Gemeentelijke woonbehoeftestudie	34
3.3.6	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan – GNOP	34
3.3.7	Gemeentelijk mobiliteitsplan	35
3.4	Planningscontext aangrenzende gemeenten: mogelijke overlegpunten	35
4.	FYSISCH SYSTEEM	38
5.	DEELSTRUCTUREN	39
5.1	Nederzettingsstructuur	39

5.1.1	Algemene gemeentelijke structuur van de nederzettingen	39
5.1.2	De hoofddorpen	40
5.1.3	Woonconcentraties binnen de gemeente	43
5.1.4	Zonevreemd wonen	44
5.1.5	Prognose woningbehoeften	45
5.1.6	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	49
5.2	Natuurlijke structuur	51
5.2.1	Aaneengesloten bos- en heidecomplexen met landduinen	51
5.2.2	Beekvalleien	52
5.2.3	Kleine landschapselementen	52
5.2.4	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	53
5.3	Agrarische structuur	54
5.3.1	Situering van de landbouwactiviteit in de gemeente	54
5.3.2	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	56
5.4	Ruimtelijk economische structuur	57
5.4.1	Handel en diensten	57
5.4.2	Bedrijvigheid	57
5.4.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	62
5.5	Verkeer en vervoer	63
5.5.1	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	64
5.6	Recreatieve- en sport structuur	65
5.6.1	Zachte recreatie	65
5.6.2	Verblijfsaccomodatie	66
5.6.3	Verblijfsrecreatie (weekendverblijven)	66
5.6.4	Sportinfrastructuur	67
5.6.5	Bezettingsgraad van de bestaande recreatiezones	68
5.6.6	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	68
5.7	Landschappelijke structuur	71
5.7.1	Hechtel-Eksel onderdeel van de Lage Kempen	71
5.7.2	Landschapsbepalende elementen in de gemeente	71
5.7.3	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	72

1. INLEIDING

1.1 STRUCTUURPLANNING: WAAR GAAT HET OM?

1.1.1 Begripsbepaling en omschrijving

Structuurplanning steunt op twee belangrijke pijlers: de procesmatige aanpak (planning) en het product (structuurplan).

Daarom wordt er gesproken over *planning* en niet enkel over een *plan*. Structuurplanning gaat dus verder dan de traditionele ruimtelijke ordening, die werd vastgelegd in plannen en de daarbij horende juridische voorschriften.

Het ruimtelijk structuurplan is een *beleidsdocument*, dat een *globale visie* geeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Het is een toetskader waarin wordt een *gewenste ruimtelijke structuur* uitgewerkt voor het betrokken gebied. Het structuurplan is geen doel op zich, maar is een onderdeel in een continu proces.

Er wordt niet alleen structureel, maar ook strategisch gewerkt.

Knelpunten en kansen die zich voordoen moeten op *korte termijn* kunnen opgelost worden, zonder afbreuk te doen aan de lange termijnvisie.

Zowel bij het plannings- als bij het besluitvormingsproces zijn verschillende *partners* of *actoren* betrokken. Deze betrokkenheid is noodzakelijk om een maatschappelijk draagvlak tot stand te brengen.

Het - decretaal vereiste - product is het ruimtelijk structuurplan. Dit document bestaat uit een informatief, een richtinggevend, en een bindend deel.

1.1.2 Wat zegt het decreet ruimtelijke ordening?

De wettelijke basis voor structuurplanning werd vastgelegd in het Decreet van 24.07.1996 houdende de ruimtelijke planning.

Het planningsdecreet werd integraal opgenomen in het Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999¹.

Het decreet stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in *ruimtelijke structuurplannen*, *plannen van aanleg* en *verordeningen*. Hierdoor werd het instrumentenapparaat uitgebreid en werd het begrippenkader duidelijker: structuurplannen worden onderscheiden van plannen van aanleg.

Het decreet bepaalt dat er structuurplannen worden opgemaakt op drie niveaus: het *Vlaams Gewest*, de *provincies* en de *gemeenten*.

Elk structuurplan beschrijft de structuurbepalende elementen op zijn niveau en de taakstelling m.b.t. de uitvoering om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen.

Verder bepaalt het decreet dat elk structuurplan moet bestaan uit een *informatief*, een *richtinggevend* en een *bindend gedeelte*.

¹ decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002.

In het informatief gedeelte wordt de bestaande ruimtelijke structuur geschetst, de juridische context en de knelpunten en kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de tendensen die zich voordoen en de prognoses die hieruit voortvloeien worden beschreven. Het richtinggevend of indicatief deel omschrijft doelstellingen, concepten en een visie om tot een gewenste ruimtelijke structuur te komen. Er kunnen focusstudies uitgewerkt worden voor bepaalde deelaspecten. Dit deel is een toetskader voor de overheid dat als criterium dient voor de evaluatie van uitvoeringsplannen. Het laatste deel - de bindende bepalingen - is enkel bindend voor de overheid, die moet instaan voor de uitvoering ervan. De burger is dus niet rechtstreeks gebonden door een ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen worden vastgelegd voor een periode van vijf jaar. Ze blijven evenwel van kracht tot ze door een nieuw structuurplan worden vervangen.

Een structuurplan moet voldoen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de komende generaties en de ruimtelijke draagkracht in het gedrang te brengen. Om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moeten de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplanningsproces wordt nader omschreven in de *omzendbrief* R0 97/02. In deze omzendbrief worden de verplichtingen die voortkomen uit de decretale bepalingen vertaald naar inhoudelijke aspecten van de structuurplanning op gemeentelijk niveau.

1.1.3 Structuurplanning op drie niveaus

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen omschrijft de structuurbepalende elementen op *Vlaams niveau*. De taakstellingen om tot de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur te komen worden erin vernoemd, met onderscheid van de verschillende beleidsniveaus (gewest, provincies en gemeenten).

Nieuw is de rol van de provincie als actor in het ruimtelijk beleid. De provincies heeft een provinciaal ruimtelijk structuurplan opgemaakt waarin de structurerende elementen op provinciaal niveau omschreven worden. Ook hier worden de taakstellingen m.b.t. de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur opgesomd, met aanduiding van de aspecten die door de provincie en door de gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Het laagste beleidsniveau waarop uitspraken worden gedaan over de ruimtelijke ordening, is dat van de *gemeente*. De gemeenten hebben de opdracht een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken. Ook hier worden de structuurdragers op lokaal niveau omschreven, naast de taakstellingen voor het eigen beleidsniveau.

Wanneer het gemeentelijk structuurplan is goedgekeurd kunnen de gemeenten zelf meer initiatief nemen inzake het ruimtelijk beleid.

1.1.4 Structuurplanning: een proces

In het streven naar ruimtelijke kwaliteit doorloopt het structuurplanningsproces verschillende fasen. Het procedurele aspect van het planningsproces heeft tot doel *samenhang* te brengen in de *voorbereiding*, de *vaststelling* en de *uitvoering* van beslissingen m.b.t. de ruimtelijke ordening.

In elk structuurplanningsproces zijn enkele belangrijke kenmerken te onderscheiden:

- Er wordt getracht een *maatschappelijk draagvlak* te creëren door de verschillende participanten (bevolking, beleid, belangengroepen, ...) bij het planningsproces te betrekken.
- Naast het ontwikkelen van een *lange termijn - visie* moeten ook knelpunten die op *korte termijn* een oplossing vragen aangepakt kunnen worden binnen het planningsproces. Er wordt dus zowel structureel als strategisch gewerkt.
- Door de veranderende realiteit moeten er *keuzes* gemaakt worden, planning moet dus *flexibel* zijn en rekening houden met *onzekerheden en onvolledigheden*.
- Elk bestuursniveau neemt zijn *eigen verantwoordelijkheid* en doet uitspraken op zijn eigen niveau. Daarnaast is er *overleg* met de andere bestuursniveaus inzake het ruimtelijk beleid.
- Structuurplanning mag zich niet beperken tot de procedurele aspecten, maar moet uiteindelijk gericht zijn op *realisatie*.

1.2 WAAROM DOET MEN AAN STRUCTUURPLANNING?

Omdat de ruimte schaars en eindig is, moet in de toekomst zorgvuldig met de ruimte in Vlaanderen en in de gemeente Hechtel-Eksel worden omgesprongen. Dit is nodig om de ruimtelijke problematiek beheer(s)baar te houden.

Inzake ruimtelijke ordening moet de overheid een belangrijke en overtuigende rol spelen. Zij dient duidelijke standpunten te formuleren en zich als een betrouwbare partner te gedragen, niet in het minst omdat bij het zoeken naar oplossingen voor een aantal structurele problemen (verkeersonveiligheid, openbaar vervoer, ruimtetekort voor economische activiteiten, ...) steeds meer van de ruimtelijke ordening wordt verwacht.

Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange-termijninvestering voor de volgende generaties.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet gebaseerd zijn op draagkracht en kwaliteit. De draagkracht wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.¹ De kwaliteit van de ruimte wordt opgevat als een waardering van de ruimte. De ruimte heeft namelijk een verschijningsvorm die zowel positief of negatief ervaren kan worden.

Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan. In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende maatschappelijke sectoren en actoren, in een samenhangende benadering afgewogen worden, en zal ook naar het creëren van het aanbod de nodige aandacht moeten gaan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

De structuurplanning is de kern van deze nieuwe ruimtelijke planingsstrategie. Structuurplanning is een continu maatschappelijk proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Nieuwe ontwikkelingen scheppen immers ruimtelijke behoeften die thans op verschillende wijze en op verschillende niveaus worden opgevangen.

Vaak overheerst een ad-hoc-probleembenadering die zeer verscheiden is en die niet in een globaal ruimtelijk kader wordt onderzocht of opgelost. De vraag naar bestemmingswijzigingen neemt toe, maar hiervoor ontbreekt er een kader met behoeftenbepalingen, éénduidige objectieven, criteria en interpretatiemarges. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Op deze wijze ontstaat ook voor andere beleidsdomeinen een win-win-situatie.

Het Ruimtelijk Structuurplan levert dat kader en biedt een houvast voor de andere beleidsdomeinen en de andere beleidsniveaus.

Zonder een dergelijk kader is een coherente afweging van maatschappelijke behoeften onmogelijk, wordt ad-hoc-benadering bestendigd met een permanent moeizame besluitvorming en een verdere polarisatie tussen sectorale belangen, is er een gebrek aan samenhang in beslissingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid, en een verspilling van ruimte en worden ruimtelijke en vooral economische potenties niet optimaal benut. Daarenboven wordt aan de andere beleidsniveaus en beleidsdomeinen de broodnodige beleidszekerheid en beleidscontinuïteit onthouden.

Het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schept alsdusdanig geen rechten of plichten voor de burger. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik.

1.3 EEN STRUCTUURPLAN VOOR HECHTEL-EKSEL, WAT HOUDT DAT IN?

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin keuzes worden aangegeven met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied, waarin de ruimtelijke potenties belicht worden en richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het hele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens het bevorderen van de doeltreffendheid en de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Kaarten, met name structuurschetsen, maken deel uit van het ruimtelijk structuurplan maar zijn schematisch en indicatief. Zij geven geen bodembestemming aan.

Na beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur en trends, en na afweging van de ruimtelijke aanspraken van de verschillende maatschappelijke activiteiten, schetst het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Hechtel-Eksel een visie op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De planhorizon van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling is 2015.

Deze visie wordt in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, die vorm krijgt in de structuurbepalende componenten. Dit zijn de nederzettingen, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

Op basis van onderbouwde ramingen (prognoses) en van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling met planhorizon 2015 doet het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Hechtel-Eksel voorstellen om maatregelen te treffen. Deze maatregelen zullen gefaseerd worden in vijfjaarlijkse perioden. Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Hechtel-Eksel zal bijgevolg in de tussenliggende periode kunnen worden geëvalueerd en bijgestuurd.

De belangrijkste beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur realiseerbaar te maken zijn samengebracht in de bindende bepalingen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Hechtel-Eksel zal voor het beantwoorden van de verschillende behoeften een visie ontwikkelen.

In de gemeente doen zich een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voor, die bijzondere aandacht verdienen tijdens het gemeentelijke structuurplanningsproces. Het zijn ruimtelijke eigenschappen -kwaliteiten, knelpunten of tendensen- die een belangrijke weerslag hebben op het functioneren van Hechtel-Eksel.

In het structuurplan zal zowel een lange termijn visie ontwikkeld worden als een oplossing geboden voor een aantal acute problemen.

Door het structuurplan ontstaat geen planschade of planbaten. Dit kan alleen door een uitvoeringsplan dat de bestemming van de grond wijzigt. Ter uitvoering van het structuurplan kunnen wel projecten gedefinieerd worden die tot gevolg hebben dat planschade of planbaten ontstaan. Planschade ontstaat indien bv. een huidig ontsloten woongebied op het gewestplan wijzigt naar landbouw- of natuurgebied. Planbaten ontstaan indien bv. na uitvoering van een ruimtelijke uitvoeringsplan een landbouwgebied op het gewestplan woongebied wordt of bedrijventerrein. Planbaten en planschade wordt geregeld in art. 84 – 91 volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002 en 8 maart 2002.

Taken van de gemeente

De taakstelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan richt zich - volgens het zogenaamde subsidiariteitsbeginsel - naar de structuurplannen die op een hoger niveau zijn opgesteld, te weten het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgens het **subsidiariteitsbeginsel** krijgt elk niveau (gewest, provincie, gemeente) bepaalde taken toebedeeld, waarbij:

- steeds rekening gehouden wordt met het hoger kader.
- er voortdurend onderling overleg gepleegd wordt tussen de verschillende niveaus.

Hieronder wordt aangegeven welke taken door de gemeente uitgevoerd dienen te worden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Deze taken worden

soms expliciet vermeld in de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, soms zijn ze impliciet aanwezig in de indicatieve beschrijvingen van dit plan. Waarschijnlijk zullen in de toekomst de afbakeningen van de taken via omzendbrieven of verordeningen nader gedefinieerd worden.

Taakstelling open ruimte

- Voorstellen aanreiken voor een gemeentelijk ecologisch netwerk: van GEN's, GENO's, maar vooral van de natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden als voorstel of invulling van het VEN op het grondgebied van de gemeente.
- Het nader definiëren van de actieplannen van het GNOP.
- Een voorstel uitwerken van een gemeentelijke agrarische structuur om na te gaan in welke mate een leefbare landbouw toekomstgericht kan groeien in combinatie met toerisme, recreatief medegebruik, landschapsversterking en natuurbeheer.
- Definiëring van abiotische, biotische, antropogene, historische of visueel markante elementen en componenten van het gemeentelijk landschap.
- Formulering van gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen en componenten van het landschap.
- Versterken van de relatie tussen de woonkernen en het omliggende landschap.

Taakstelling nederzettingsstructuur

- Ontwikkeling van een ruimtelijke visie op de kern(en). Hierbij dient een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop te staan.
- Lokalisatie van nieuw te bouwen woningen met fasering, minimale/maximale dichtheden en voorstellen van woontypes.
- Behoud en verhogen van de kwaliteit van de kernen door de nadruk te leggen op inbreiding, renovatie, het aantrekkelijk maken van de woonomgeving, ...
- Vermijden dat linten en verspreide bebouwing verder groeien.
- Bereikbaar houden van de voorzieningen om de kernen leefbaar te houden.
- Herwaardering en herstel van het historisch patrimonium van de kernen.
- Veilig stellen van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie).

Taakstelling economische activiteiten

- Voorstellen formuleren voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen binnen de randvoorwaarden die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg worden gesteld.
- Formulering van ontwikkelingsperspectieven voor - zowel zonevreemde als zone-eigen - bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. Er dient een samenhangende visie op de lokale economie

(zowel op de kleinhandel als op de primaire, secundaire als tertiaire activiteiten) uitgewerkt te worden.

- Oplossingen uitwerken in functie van een optimale ontsluiting van de bedrijventerreinen, waarbij de beperking van de hinder naar het omringende landschap en de woonkernen toe een prioriteit is.
- Verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen en hun omgeving door landscaping en buffering.
- Stimuleren van de handelsactiviteiten in de hoofddorpen door het uitwerken van verkeerskundige en infrastructurele maatregelen die de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid verhogen.

Taakstelling lijninfrastructuur

- Categorisering van het lokale wegennet: voetpaden, fietspaden, woonstraten, wijkontsluitingswegen, verzamelwegen en wegen voor doorgaand verkeer.
- Optimalisering van het lokale wegennet: aanpassingen aan voet-, fietspaden, wegen, kruispunten, parkeerplaatsen, ...
- Optimalisering collectief vervoer.
- Verbetering verkeersveiligheid op de lokale wegen (o.a. schoolroutes).
- Ontsluiting van de bedrijventerreinen

Taakstelling overige functies

- Mogelijkheden uitwerken voor toeristisch-recreatieve activiteiten. Uitgangspunt hierbij is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. In het buitengebied is enkel laag-dynamische infrastructuur¹ mogelijk.

¹ Laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur : infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES IN DE GEMEENTE HECHTEL-EKSEL:

Het structuurplanningsproces werd opgebouwd in **drie fasen**:

fase 1: Startnota Structuurplan

fase 2: Voorontwerp structuurplan (informatief, richtinggevend en bindend deel)

fase 3: Procedure ter goedkeuring van het ontwerp Gemeentelijk
Ruimtelijk Structuurplan

Overlegstructuur

Voor de opmaak van het structuurplan werd overleg gepleegd met:

- De ambtelijke werkgroep bestaat in de Gemeente Hechtel-Eksel uit een zestal personen, die tijdens het planningsproces diverse keren met het studie bureau samengekomen is om de voortgang van het planningsproces te bespreken en eventuele afspraken en/of taakverdelingen te bepalen. De ambtelijke werkgroep stond in voor de praktische organisatie en directe opvolging van het planningsproces en werkte nauw samen met het studie bureau om aan het structuurplan vorm te geven.

Leden : Mr. Boons, burgemeester, opgevolgd door Raf Truyens

Mr. De Pachter, schepen

Mr. Hulsbosch, schepen

Mr. Dufrane, voorzitter Gecoro

Mevr. Vankrunkelsven, secretaris

Mevr. Kenis, technische dienst

Mr. Wouters, technische dienst

- De GECORO vormt het denkkader en klankbord voor het aangeven en formuleren van probleemvelden, alsook voor de ontwikkeling van een haalbare visie voor het studiegebied. De GECORO is het die het formeel advies zal formuleren aan de gemeenteraad over het voorontwerp- en ontwerp structuurplan. De commissie werd dan ook regelmatig geraadpleegd en om advies gevraagd. Er vonden op volgende data toelichtingen en overlegmomenten plaats:

– 17/12/2002

– 26/03/2002

– 04/09/2003

– 27/09/2005

- De bevolking werd bij de opmaak van de startnota en de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betrokken door enkele hoorzittingen.

Tijdens de hoorzittingen werden de probleemvelden zoals aangegeven door de bevoorrechte getuigen en de ambtelijke werkgroep bij de bevolking kenbaar gemaakt en kreeg de bevolking de kans hierop bemerkingen te formuleren en hun problemen en kansen te uiten.

- 09/12/2002 hoorzitting bevolking i.v.m. het voorontwerp structuurplan
- Overlegvergadering met de **provincie** en Arohm over het voorontwerp structuurplan:
 - 09/09/2003 1^{ste} structureel overleg
 - 29/06/2005 plenaire vergadering

FASE 1

Startnota

De startnota werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Op 16 juni '99 gaf de Afdeling Ruimtelijke Planning advies over de startnota.

FASE 2

Voorontwerp structuurplan

Na bespreking van de deelstudies in een 10-tal vergaderingen met de ambtelijke werkgroep werden deze studies gebundeld tot één document: het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Hechtel-Eksel. Dit document werd voor de eerste keer met de hogere overheden besproken tijdens het structureel overleg van 09/09/2003.

FASE 3

Procedure ter goedkeuring van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel

- Plenaire vergadering: 29/06/2005
- Voorlopige aanvaarding: 22/12/2005
- Openbaar onderzoek van 16/1/2006 tot en met 15/04/2006 (met o.a. informatievergaderingen op 13/02/2006 en 15/02/2006)
- Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 30/11/2006

2. SITUERING

2.1 KENCIJFERS¹

(zie FIGUUR 1: Stratenplan – overzicht uitsnedes)

(zie FIGUUR 2: Stratenplan – snede 1)

(zie FIGUUR 3: Stratenplan – snedes 2)

Oppervlakte*	7.670 ha
geografische situering	Noord-Limburg, Kempisch plateau
administratieve ligging	Provincie Limburg, arrondissement Maaseik
Aantal inwoners op 01/01/02*	11.312
spread over de deelgemeenten (op 01/01/94)	
deelgemeente Hechtel	52 %
deelgemeente Eksel	48 %
bevolkingsdichtheid op 01/01/00	145 inw./km ²
leeftijdssamenstelling op 01/01/00	
0-19j	2.911
20-39j	3.278
40-59j	3.013
60+	1.947
aantal gezinnen op 01/01/96**	3.901
gemiddelde gezinsgrootte	2,78
raming beroepsbevolking op 01/01/00*	4.900 (Limburg: 350.683)
werkloosheidsgraad op 30/09/01***	5 % (Limburg: 6%)
aandeel mannen	2.2 %
aandeel vrouwen	8.3 %
Aantal arbeidsplaatsen op 30/06/92**	
werknemers	1.278
zelfstandigen	700

¹ * bron: NIS, verwerking GOM-Limburg

** bron: NIS, verwerking LISO

*** bron: RVA, NIS, verwerking GOM-Limburg

2.2 MACROSTRUCTUUR-SITUERING IN VLAANDEREN

(zie FIGUUR 4: Situering)

Hechtel-Eksel is gelegen in Noord-Limburg en grenst in het westen aan de provincie Antwerpen. De gemeente is een onderdeel van het westelijk laagterras (Kempens plateau) en bestaat enerzijds uit uitgestrekte, hoofdzakelijk geblokte naaldbossen met een bos- en heidegordel anderzijds uit overwegend aaneengesloten landbouwgebieden. De bosgebieden maken deel uit van een geheel (van 3 aaneengesloten bosgebieden) dat behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen.

Het aaneengesloten open gebied maakt ook deel uit van een ruimer gebied, het landbouwgebied en strekt zich verder uit over de gemeenten Peer, Meeuwen-Gruitrode, Bochelt en Bree.

Het gemeentelijk grondgebied wordt volgens noord-zuid-richting doorlopen door de waterscheidingslijn tussen het Scheldebekken (westen) en het Maasbekken (oosten). Hierbij behoren de Grote Nete en de Zwarte Beek tot het Scheldebekken en de Bolissenbeek tot het Maasbekken.

2.3 MESOSTRUCTUUR-SITUERING IN DE REGIO

(zie FIGUUR 4: Situering)

De gemeente wordt omgeven door Leopoldsburg, Lommel, Overpelt, Peer, Houthalen-Helchteren, Balen en Beringen.

Hechtel situeert zich rond het kruispunt van twee belangrijke verkeerswegen: de oost-west-as Maaseik-Leopoldsburg (N73) en de (oude) noord-zuid-as Eindhoven-Hasselt (N715). Eksel daarentegen is gelegen langs de zuidwest/noordoost gerichte verbinding Hechtel - Kleine-Brogel (N747), en de afsplitsing naar Overpelt. Deze wegen zorgen voor belangrijke verkeersstromen. De nieuwe noord-zuidverbinding tussen Eindhoven en Hasselt (N74) gaat eveneens over het grondgebied van Hechtel-Eksel.

De gemeente is een belangrijke woongemeente voor werknemers die tewerkgesteld zijn in meer industrieel georiënteerde grensgemeenten (Overpelt, Houthalen-Helchteren en Lommel) en in de militaire basissen (Leopoldsburg, Kleine Brogel-Peer en Helchteren). De stedelijke centra Hasselt en Genk, op ca. 25 km, bieden tevens een belangrijke werkgelegenheid in de tertiaire en quartaire sector.

Het openbaar vervoer beperkt zich momenteel tot busvervoer. De spoorwegbedding van de lijn Hasselt-Eindhoven werd reeds geruime tijd afgeschaft en is momenteel in gebruik als fietsverbinding. Het militair goederenvervoer tot Eksel werd vanaf 1997 opgeheven. Er zijn geen bevaarbare waterlopen. De afstand van Hechtel-centrum tot de meest dichtbijgelegen autosnelweg, de E314, bedraagt ca. 12 km.

2.4 HISTORIEK EN ONTWIKKELING VAN HECHTEL EN EKSEL¹

HECHTEL

De oudste vermelding van Hechtel dateert uit 1160, onder de benaming “Hectela”. De betekenis van dit toponiem is niet duidelijk. Aanvankelijk was de heerlijkheid Hechtel eigendom van de graven van Loon, maar later, in 1366, kwam ze in het bezit van de prinsbisdommen van Luik. Samen met Eksel vormde het één schepenbank, die afhing van het hof van Vliermaal. Als parochie lag Hechtel in de dekenij van Beringen, een gedeelte van de aartsdekenij van de Kempen.

Volgens de demografische gegevens telde Hechtel in 1796 817 inwoners, maar in 1900 bedroeg dit aantal reeds 1444 en in 1970 telde men reeds 4.538 inwoners.

EKSEL

De eerste vermelding van Eksel in de geschiedkundige documenten dateert van omstreeks het jaar 700, toen de Heilige Lambertus en later Sint Willybrordus gans de Kempen bekeerden tot het Kristelijk geloof. Van omstreeks die tijd dateert ook de oudst gekende benaming welke luidde als volgt: “Ochinsala” hetwelk de stam werd van de benamingen van het gehucht “Hoxent” en van de gemeente zelf. Kort na 710 werd het eerste kerkje op het “Hoxent” opgericht.

In 1800 waren er te Eksel 792 inwoners, in 1900 waren er dat 1612 en in 1976 telde men 3966 inwoners.

Tot vóór de 17de eeuw was de economische bedrijvigheid in de gemeente beperkt tot landbouw op schrale zandgrond en schapenteelt op de heide (gemene gronden). Op de Ferrariskaart zijn duidelijk boerderijen te herkennen, welke vrij geïsoleerd in de heidegebieden liggen. Verschillende van deze boerderijen hebben aanleiding gegeven tot de uitgroei van de huidige gehuchten (bv. Locht, Hoef).

Vanaf de 17de eeuw begonnen sommige inwoners van Hechtel en Eksel handel te drijven buiten de gemeente, tot ver in Nederland, Duitsland en Lotharingen. Het waren de zogenaamde “Teuten” die winkels hadden in het buitenland, met stoffen leurdten, ketels laptten,... Sommigen verwierven een zekere welstand en daarvan getuigen nog enkele typische teutenhuizen. In de 18de eeuw was Hechtel belangrijk voor het transitverkeer, door de aanwezigheid van het douanekantoor (De oude Barrier). Vanaf de 19de eeuw beheersten enkele families de handel in koloniale waren, tabaksverwerking en likeuren. De werkhuisen voor wagenmakerij en sigarenfabrieken kenden een zekere bekendheid. Deze typische tewerkstelling is echter volledig verloren gegaan.

¹ bron: tekst gemeentelijke info Hechtel-Eksel

3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

3.1.1 Vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebieden

(zie FIGUUR 5: vogel- en habitatrichtlijngebieden)

Het aanduiden van de vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden is een gevolg van het Europees natuurbeschermingsbeleid.

Vogelrichtlijngebieden

Bij besluit van de Vlaamse regering van 17/10/88 werden in totaal 23 speciale beschermingszones aangeduid, waaronder delen van het militair domein / vallei van de Zwarte Beek.

Meer dan 3/4 van het gemeentelijk grondgebied te Hechtel-Eksel maakt hiervan deel uit.

Voor Hechtel-Eksel gaat de aandacht binnen deze vogelrichtlijngebieden specifiek naar houtkanten of houtwallen en punt-of lijnvormige elementen zoals hagen, plassen, beken en oevers.

Het beleid van vogelrichtlijngebieden wordt geïmplementeerd door het beleid voor natuurbehoud, door het decreet op natuurbehoud.

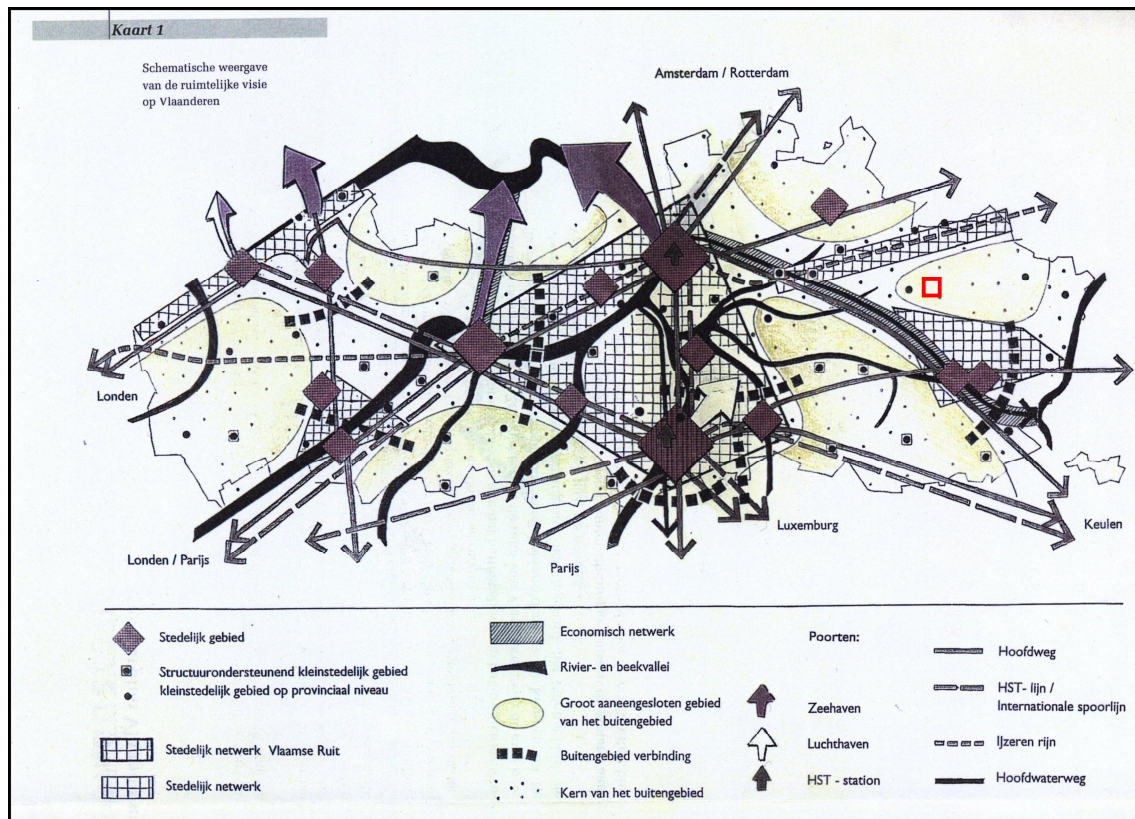
Habitatrichtlijngebieden¹

De Vlaamse minister bevoegd voor het natuurbehoud kan voor specifieke habitats specifieke maatregelen nemen met het oog op de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. De bepaling of afbakening van deze habitats wordt echter nauwkeurig omschreven in de habitat-richtlijn. Deze richtlijn is reeds goedgekeurd op Vlaams niveau, maar is nog niet bekrachtigd op Europees niveau.

Uit de figuren blijkt dat in Hechtel-Eksel grote delen van de vogelrichtlijngebieden eveneens geselecteerd zijn als habitatrichtlijngebied. Enkel de landbouwzone rond Eksel werd niet mee opgenomen.

¹ Speciale Beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) Beslissing van de Vlaamse regering van 4 mei 2001

3.1.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen



figuur: Kaart Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Hechtel – Eksel ligt in het Vlaamse buitengebied, voor de gemeente betekent dit:

- verdeling van de woonbehoefte voor Limburg:
 - minimaal 57% in het stedelijk gebied bij een dichtheid van minimum 25 woningen per ha,
 - maximaal 43% in het buitengebied bij een dichtheid van minimum 15 woningen per ha;
- de afbakening van de gebieden in het buitengebied (natuur-, landbouw- en bosstructuur) zal hoofdzakelijk op gewestelijk of provinciaal niveau gebeuren;
- Hechtel-Eksel is geen economisch knooppunt. Aldus worden geen mogelijkheden gecreëerd voor industriële activiteiten;
- nieuwe lokale bedrijventerreinen zijn slechts mogelijk in de hoofddorpen;
- de afbakening van de lokale bedrijventerreinen, met een max. van 5ha en binnen de mogelijkheden van de per provincie toebedeelde pakketten, dient te gebeuren door de gemeente;
- op Vlaams niveau wordt 500ha voorzien voor de uitbreiding en herlocalisatie van historisch gegroeide bedrijven, aansluitend bij de huidige vestiging en/of kern van het buitengebied, de afbakening gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de provincie en de gemeente;

- in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de N74 geselecteerd als primaire weg I (gewestelijke verbindingfunctie) en de N73 (vanaf de kruising met N74 tot Bree) als primaire weg II (verzamelweg naar hoofdwegennet en primaire wegen I);

3.1.3 Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg¹

3.1.3.1 Hechtel-Eksel ligt in de limburgse kempen (zie FIGUUR 6: ruimtelijk structuurplan Limburg).

Het ruimtelijk concept voor heel de provincie deelt het plangebied in vier hoofdruimten.

- De hoofdruimte Kempen
- De hoofdruimte Haspengouw en Voeren
- De hoofdruimte Maasland
- De hoofdruimte netwerk Midden-Limburg

Hechtel – Eksel ligt in de hoofdruimte Kempen. De hoofdruimte positioneert zich als een verweven open-ruimte-gebied met een toeristisch-recreatieve rol op Benelux-niveau.

3.1.3.2 Beleid bepaald door ligging in provinciaal park Lage Kempen en vlakte van Peer

In de hoofdruimte Kempen worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Hechtel-Eksel behoort tot 2 deelruimten:

- Het drieparkengebied²
- De vlakte van Peer³

In de bindende bepalingen bindt de provincie zich in dit verband tot het volgende beleid:

“ De deelruimten vereisen een specifiek en samenhangend ruimtelijk beleid. De provincie toetst de gemeentelijke structuurplannen en de gemeentelijke uitvoeringsplannen aan de ontwikkelingsperspectieven van de deelruimten. Bij de adviesgeving over de plannen van de hogere overheid baseert zij zich eveneens op het ontwikkelingsperspectief en het ruimtelijk concept van de deelruimten “

¹ ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, bij besluit van de provincieraad van Limburg op 18 september 2002 definitief vastgesteld en bij ministerieel besluit van 12 februari 2003 definitief goedgekeurd. Bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad op 26 februari 2003.

² samen met de gemeenten Lommel, Overpelt, Peer, Beringen, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Genk, Meeuwen-Gruitrode, Opglabbeek, As, Dilsen-Stokkem, Maasmechelen, Zutendaal, en Bilzen

³ samen met de gemeenten Peer, Meeuwen-Gruitrode, Bochelt en Bree

Beleid voor het drieparkengebied

De 3 Kempische parken (Park Hoge Kempen, Park Midden Kempen en Park Lage Kempen) horen tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen.

Hechtel - Eksel ligt in het park Lage Kempen.

De 3 Kempische parken bestaan uit uitgestrekte, hoofdzakelijk geblokte naaldbossen met een bos - en heidegordel en uit vennen met belangrijke natuurwaarden op Vlaams niveau. Diverse kleinschalige en gesloten beekvalleien komen er voor. De belangrijkste heideterreinen met vennen zijn de militaire domeinen van Leopoldsburg en de Donderslagse Heide, de natuurreservaten Mechelse Heide, de Teut met ten Haagdoornheide, het Hageven, het Heiderbos te As, en de vallei van de Ziepbeek.

Dat aaneengesloten karakter moet worden behouden en versterkt door verdere versnippering tegen te gaan en natuurverbindingsgebieden te herstellen en toe te voegen. Het Park Hoge Kempen kan worden ontwikkeld als een nationaal park. **Toerisme is een belangrijke nevenfunctie in de deelruimte.**

Voor de deelruimte Drieparkengebied worden volgende ruimtelijke principes voorgesteld:

- **Park Lage Kempen als uitgestrekt en laagdynamische bos- en heidegebied met Leopoldsburg als poort;**
- Park Midden-Limburg als noordelijke grens voor en groene vinger in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk;
- Park Hoge Kempen als groen hart tussen het regionaalstedelijk gebied, het Zuidelijk Maasland en de Bosbeekvallei met toeristische knooppunten aan de randen;

Mogelijke beleidsthema's in deze deelruimte zijn:

- Bos- en heidegebieden
- Toerisme en recreatie
- Landschapsontwikkeling en –beheer

Provinciaal beleid voor de vlakte van Peer

Hechtel-Eksel ligt voor een gedeelte in de vlakte van Peer. Deze vlakte is een belangrijk agrarisch en open gebied. Landbouw blijft er de belangrijkste functie. Verweving met kleinschalig toerisme en recreatie is mogelijk. Natuurontwikkeling gebeurt hoofdzakelijk langs de belangrijke beken.

Voor deze deelruimte worden volgende ruimtelijke principes voorgesteld:

- De vlakte van Peer is een open landbouwgebied. Het wordt duidelijk visueel begrensd door de bosgebieden van het Park Lage Kempen en van het Park Midden-Limburg in het westen. In het noorden wordt het landbouwgebied begrensd door de suburbane bebouwing langs de infrastructuurbundel van N71, de spoorlijn en het Kempens kanaal. Bree vormt een autonome stad ten oosten van het gebied;
- De beekvalleien van de Dommel, Warmbeek, Abeek en Itterbeek zijn groene linten in het landschap. Met hun begeleidende begroeiing, habitats en oevers vormen zij natuurverbindingen doorheen het landbouwgebied.

Het kleinschalig en gesloten karakter is bepalend voor de parcelering en de begroeiing in die beekvalleien;

- Bree, gelegen aan de rand van het gebied, concentreert bovengemeentelijke stedelijke functies. Haar hinterland is vrij ruim maar dun en verspreid bebouwd. Om haar positie te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich op haar niveau in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen en wooncentrum versterkt;
- Peer is als structuurondersteunende gemeente centraal in het gebied gelegen. Het heeft als historisch stadje een aantrekkingskracht op de omgeving en is goed uitgerust. Bijkomende hoogdynamische ontwikkelingen worden niet gestimuleerd;

Mogelijke beleidsthema's in deze deelruimte zijn:

- Grondgebonden landbouw
- Verspreide bebouwing: de bijna suburbane ontwikkelingen rond Peer, Eksel en Hechtel moeten gedeconcentreerd worden gebundeld. Mogelijk kan de provincie samenwerking initiëren met betrekking tot een intergemeentelijk dichtheden- en verkavelingsbeleid;
- Verenigbaarheid van open-ruimte-functies
- Plattelandstoerisme
- Beekvalleien

Doordat de gemeente Hechtel-Eksel gesitueerd is in twee deelruimten kan gesteld worden dat natuur (uitgestrekt bos – en heidegebied), (grondgebonden) landbouw en wonen (gedeconcentreerde bundeling) van belang zijn in de gemeente. Verder wordt er aan Hechtel-Eksel geen specifieke taak toegekend.

3.1.3.3 Gewenste ontwikkeling van de natuurlijke structuur

(zie FIGUUR 6: ruimtelijk structuurplan Limburg)

De gewenste natuurlijke structuur van Limburg bevat tien natuurlijke systemen. Voor de gemeente Hechtel-Eksel zijn de volgende systemen van belang:

- de Limburgse bos-en heidegordel
- het Limburgs Netebekken.

De provincie duidt bij de bespreking van de natuurlijke structuur ook een aantal natuurverbindingen aan. Voor de gemeente is volgende natuurverbinding van belang:

- de natuurverbinding tussen de bovenloop van de Nete en de vallei van de Bolissenbeek

Natuurlijke systemen

Limburgse bos- en heidegordel

Dit gebied vormt samen met de Maasvallei de ruggengraat van de Limburgse natuurlijke structuur en is tegelijkertijd veruit het omvangrijkste Vlaamse natuurgebied.

De gebieden voor de natuur- en bosfunctie worden in drie grote blokken, de Limburgse parken, maximaal behouden en ontsnipperd. Verweving met bosbouw, militaire functie, jeugdtoerisme en recreatie worden geoptimaliseerd. Het gebied wordt omzoomd door hoogdynamische toeristische poorten en openluchtverblijfsrecreatie. Het wordt ontsloten door grensoverschrijdende netwerken van fiets-, ruiter-, en wandelroutes. In een vierde blok, de vallei van de Bosbeek, worden ook de woon- en landbouwfunctie optimaal geïntegreerd.

De maximale aantakking van de bos- en heidegordel met de omgevende natuurlijke systemen is primordiaal in de ontwikkeling van de gewenste natuurlijke structuur in Limburg.

Limburgs Netebekken

Dit gebied heeft een verbindende functie tussen de bos- en heidegordel en het Antwerps Netebekken via kwalitatief te verbeteren beekvalleien, onderling verbonden door een aantal boscomplexen. De verweving tussen (weide)landbouw en natuur wordt verbeterd.

Natuurverbinding

Natuurverbinding op provinciaal niveau Netevallei Dommelvallei

De verbinding tussen brongebied Grote Nete en vallei Bolissenbeek langs Tichelhovensheike, de verbindende elementen zijn kleine landschapselementen in landbouwgebied.

De provincie zal via een ruimtelijke uitvoeringsplan het natuurverbindingsgebied afbakenen.

Zij doet dit in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

3.1.3.4 Gewenste ontwikkeling van de nederzettingsstructuur

(zie FIGUUR 7: ruimtelijk structuurplan Limburg)

De provincie wil een kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied. De kernen worden attractieve knooppunten, die op de verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen.

Verder wordt gestreefd naar een hiërarchie van kernen en een kernversterking van steden en dorpen, het versterken van het stedelijk aanbod zonder algehele verstedelijking en het ordenen van nieuwe vormen van stedelijkheid.

Hechtel en Eksel worden beide geselecteerd als hoofddorp.

Hoef als woonkern.

De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen¹ op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd. Die kernen dragen de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau.

Beleid inzake bijkomende woningen

Voor alle gemeenten in het buitengebied wordt de invulling van de woonbehoefte voor de natuurlijke bevolkingsaan groei gewaarborgd. Ontwikkelingen boven de natuurlijke aangroei worden tegengegaan. Het aantal bijkomende woningen geldt voor de totaliteit van de gemeente.

Wat de verdeling van bijkomende woningen betreft, hanteert de provincie het volgende scenario.

Voor de buitengebiedgemeenten moet een invulling van de woonbehoeften gegarandeerd worden volgens de gesloten bevolkingsprognose tussen 1992 en 2007. Voor Hechtel-Eksel bedraagt dat **590 woningen**. Over de plaats van de bijkomende woningen worden een aantal principes gehanteerd:

- Ze moeten gerealiseerd worden in de woongebieden van de plannen van aanleg (met inbegrip van de woongebieden met landelijk karakter) en in de goedgekeurde niet vervallen verkavelingen,
- Ze moeten gesitueerd zijn bij voorkeur in de hoofddorpen,
- Woonuitbreidingsgebieden kunnen worden benut binnen de principes van de natuurlijke aangroei,
- Onlogisch gelegen woongebieden kunnen worden geruild tegen logische gelegen woonuitbreidingsgebieden of andere niet-woonbestemmingsgebieden

Vervolgens kan een buitengebiedgemeente² voor de ontwikkeling van bepaalde gebieden beroep doen op een woningreserve maar deze afwijkingsmogelijkheden zijn enkel mogelijk:

- Indien de gemeente onderhevig is aan een sterke buitenlandse woondruk. De provincie stelt dat enkel de gemeenten Hamont-Achel, Lanaken, Riemst en Voeren zich in deze situatie bevinden,
- Indien er in de gemeente nood is aan het voeren van een woonbeleid voor specifieke doelgroepen. Zo kunnen:
 - kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels worden gerealiseerd boven de natuurlijke aangroei,
 - bijkomende woningen worden toegestaan voor het herlokalisieren van bewoners van niet te regulariseren weekendverblijven,

¹ De gedeconcentreerde bundeling is een ruimtelijk principe waarbij "bundeling" staat voor het selectief concentreren van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de steden en kernen en "gedeconcentreerd" rekening houdt met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de gespreid voorkomende dynamiek van de functies in Vlaanderen.

² Het provinciaal structuurplan hanteert nog 2 scenario's. Sinds de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2003) geldt alleen nog maar het scenario 2. Dit wordt hier ook verwoord.

- standplaatsen op woonwagenterreinen worden gerealiseerd met behulp van het reserve,
- gemeenten die worden geconfronteerd met een belangrijke instroom van militairen een beroep doen op de woonreserve.
- Voor voorbeeldprojecten

Beleid inzake het aandeel sociale woningen:

Hierbij streeft de provincie naar een aandeel van 10% sociale woningen op de totale woningvoorraad en naar een goede spreiding ervan over de gehele provincie.

Er is voornamelijk behoefte aan huurwoningen met een verscheiden typologie (serviceflats, studio's, appartementen, woningen). Die nieuwe woningen worden bij voorkeur in het bestaand weefsel van de hoofddorpen en de woonkernen gerealiseerd. Hergebruik, renovatie, vervangingsbouw, invulbouw, herbestemming van oude gebouwen,... genieten de voorkeur tegenover nieuwbouw.

De inspanningen van de gemeenten inzake sociale huisvesting dragen bij tot een positieve waardering bij de beoordeling van de woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voor de gemeente Hechtel-Eksel kunnen we concluderen dat het beleidskader dat aangereikt wordt door de provincie een kentering betekent voor het vroegere gemeentelijk beleid.

De gemeente moet haar woonbeleid maar ook haar bedrijvenbeleid afstemmen op de lokale behoeften. Woonuitbreidingsgebieden kunnen maar pas aangesneden worden als ze vanuit de lokale noden kunnen verantwoord worden.

3.1.3.5 Gewenste ontwikkeling van de ruimtelijk-economische structuur

Bedrijvigheid

Aangezien Hechtel-Eksel niet geselecteerd werd als stedelijk gebied, noch als economisch knooppunt, krijgt de gemeente geen ontwikkelingsmogelijkheden voor haar bedrijventerrein. Maar alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven.

Nieuwe bedrijven met een beperkte omvang zijn mogelijk als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Landbouw

(zie FIGUUR 7: ruimtelijk structuurplan Limburg)

Het provinciaal structuurplan wijdt een uitvoerig kapittel aan de landbouw als economische drager in het buitengebied. Gezien de ligging van delen van Hechtel-Eksel in het landbouwgebied Vlake van Peer zijn een aantal ontwikkelingsperspectieven ook relevant voor delen van het grondgebied van Hechtel-Eksel.

- Grondgebonden landbouw, vooral (melk)veehouderij, wordt als ruimtelijke drager ondersteund.
- Dreigende versnippering van aaneengesloten landbouwgebieden wordt tegengegaan.
- Voornamelijk in het gebied rond Peer zijn mogelijkheden tot planologische ruil tussen natuurarme groengebieden in landbouwgebruik en niet-gebruikte landbouwgronden met heden een agrarische bestemming.
- Wat de verbrede agrarische doelstellingen betreft, gaat bijzondere aandacht naar het nemen van stimulerende maatregelen voor:
 - ruimtelijke ondersteuning van efficiënt agrarisch waterbeheer
 - ruimtelijke buffering van beekvalleien
 - functionele integratie in het modern landbouwsysteem van te herstellen kleinschalige houtlandschappen
- Ruimtelijke maatregelen kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of verordeningen worden genomen om de ruimtelijke ordening en inrichting te optimaliseren. Aandachtspunten zijn:
 - een goede ontsluiting
 - uitrusting voor mestopslag en –verwerking
 - sanitaire risico's
 - ligging ten opzichte van woonkernen
 - integratie in het landschap
 - kwetsbaarheid van het fysisch en biologisch milieu
- Er wordt gestreefd naar een differentiatie van de agrarische structuur voor verbrede landbouw. Het begrip 'verbrede landbouw' kan op diverse

manieren worden ingevuld. De provincie bespreekt beknopt volgende mogelijkheden:

- verkoop van hoeveproducten
 - toeristisch en recreatief aanbod
 - natuurbeheer en landschapszorg
- De provincie voorziet een aanvullend kader voor agrarische bebouwingsmogelijkheden. Het kader dat het RSV hieromtrent aanreikt, wordt verfijnd.
 - Nieuwe agrarische bedrijven of bedrijfsverplaatsingen maken bij voorkeur gebruik van reeds door de landbouw verlaten bedrijfsgebouwen veeleer dan er volledig nieuwe gebouwen voor op te richten. De provincie kan maatregelen nemen om verbouwingen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor een moderne landbouwbedrijfsvoering te stimuleren.
 - Agrarische bedrijvenzones kunnen op gemeentelijk niveau worden geselecteerd en afgebakend.
 - Zoveel mogelijk aaneengesloten gronden worden gevrijwaard voor de grondgebonden landbouw. Bijkomende gebouwencomplexen voor grondloze landbouw worden niet in deze aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang gesitueerd. Bestaande gebouwen kunnen hier wel uitbreiden.
 - Grote bijkomende agrarische gebouwen worden aansluitend geïntegreerd bij bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De provincie kan maatregelen nemen om de landschappelijke integratie te bevorderen.

Met het provinciaal structuurplan trekt de provincie een belangrijke bevoegdheid aangaande de ruimtelijk aspecten van het economisch/agrarisch beleid naar zich toe.

3.1.3.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

(zie FIGUUR 8: ruimtelijk structuurplan Limburg).

Snoer van rustgebieden.

Elk snoer wordt gevormd door gebieden met bijzondere open-ruimte-waarden en met meestal een nog beperkt laagdynamisch toeristisch gebruik. Als onderdeel van het snoer van rustgebieden wordt het drieparkengebied geselecteerd, met het Park Hoge Kempen (gevormd door de bestaande natuurreservaten zoals de Mechelse Heide en Ziepbeek), de Donderslagse Heide (het militair domein), de Ten Haagdoornheide, de Teut en het Wik, de natuurreservaten, het kamp van Beverlo (het militair domein), het Pijnven (de gehele boszone ten westen van N715 tot aan de autotestbaan Lommel, Hechtel-Eksel, Overpelt).

Toeristisch recreatieve knooppunten

In het RSPL werden op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel geen toeristisch-recreatieve knooppunten aangeduid.

Inmiddels werd een *beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfparken* uitgewerkt en gebeurde er door de provincie een bijkomende selectie van toeristisch-recreatieve knooppunten type II¹. In Hechtel-Eksel werd De Stermolen (Musschennest) aangeduid als een type IIa-knooppunt en De Lage Kempen als type IIb-knooppunt.

Een 'type IIa-selectie' wil zeggen dat:

- De camping van provinciaal niveau wordt beschouwd.
- Een uitbreiding van de betreffende camping buiten recreatiegebied mogelijk/bespreekbaar is binnen de provinciale ruimtelijke visie (evt. met randvoorwaarden).

Een 'type IIb-selectie' wil zeggen dat:

- De camping van provinciaal niveau wordt beschouwd.
- Een uitbreiding van de betreffende camping buiten het recreatiegebied niet mogelijk is vanwege de provinciale ruimtelijke visie op de omgeving (vb. ligging in belangrijk open ruimte gebied,...).
- Een regularisatie (middels een provinciaal RUP) van de huidige zonevreemde toestand van een gedeelte van de camping mogelijk/bespreekbaar is (evt. met randvoorwaarden).
- Een uitbreiding/herstructurering van de camping binnen de grenzen van het recreatiegebied mogelijk/bespreekbaar is.
- Planologische ruiloperaties (ter plaatse) ook mogelijk kunnen zijn, indien ruimtelijk verantwoord.

In de toekomst zal/kan de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen om de regularisatie en/of uitbreiding van bepaalde campings mogelijk te maken.

Hechtel-Eksel maakt deel uit van een gebied met bijzondere open-ruimte-waarden en met meestal een nog beperkt laagdynamisch gebruik.

Campings 'De Stermolen' en 'De Lage Kempen' worden geselecteerd als provinciale toeristisch-recreatieve knooppunten type II, het beleid voor beide campings wordt op provinciaal niveau bepaald.

¹ Besluit van de provincieraad van Limburg d.d. 2004-04-21.

3.1.3.7 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

In het RSV wordt voor de gemeente Hechtel-Eksel het traject van de N74 geselecteerd als primaire weg I en een deel van het traject van de N73 (vanaf kruising met N74 tot Bree) als primaire weg II.

Gebiedsgerichte visie op mobiliteit:

- Hoogwaardige interne en externe verbindingen in het netwerk Midden-Limburg.

Als concrete actie voor het gebied wordt gesteld dat er extra aandacht dient te gaan naar het openbaar vervoer op de N74-N715 in noordelijke richting (in het RSV geselecteerd als primaire weg)

- Beperkte doorsnijding van de centrale Kempen en het Drieparkengebied.

De ontsluiting van het gebied spitst zich toe op het bestaand wegennet van de N74 in noordzuidrichting en van de N73 in oostwestrichting.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van collectief personenvervoer. Een beter aanbod van openbaar vervoer vanuit de woonkernen wordt ontwikkeld met provinciale openbaar-vervoerknooppunten in Bree en in een zoekzone in de driehoek Hechtel-Eksel-Peer. Van daaruit wordt in ruimte voorzien voor snelle openbaar vervoerverbindingen met Hasselt en Genk. Die regionale openbaar-vervoerlijnen worden gevoed door ontsluitende lijnen die wegens de sterk verspreide bebouwing voor een deel waarschijnlijk vraagafhankelijk zullen zijn. Verder zullen een aantal lokale openbaar-vervoerknooppunten het openbaar-vervoersnet verder structureren.

Om de Kempische As beter te laten aansluiten bij het centrum van Limburg dienen ook een aantal noord-zuidverbindingen te worden geoptimaliseerd.

Voor het autoverkeer betekent dat het opwaarderen van de N74 tot een volwaardige primaire weg waarbij wordt getracht verdere versnippering en barrièrewerking in het gebied zoveel mogelijk te vermijden.

Voor het herwaarderen van spoorlijn 18 kan de gebrekkige spoorverbinding, zowel voor personen – als voor goederenvervoer, worden geoptimaliseerd.

Tevens dient de N74-N715 te worden uitgebouwd als een hoogwaardige openbaar-vervoersas voor regionaal busverkeer.

Er wordt een provinciaal fietsnetwerk ontwikkeld op basis van de bestaande of potentiële fietsinfrastructuur waarbij volgende locaties moeten worden verbonden:

- Woonkernen met meer dan 200 inwoners en een minimale dichtheid
- Bedrijventerreinen volgens de gewestplannen
- Secundaire scholen en hoge scholen
- Knooppunten van openbaar vervoer en carpoolparkings
- Grootschalige winkelvoorzieningen en regionale recreatiedomeinen

Bij reactivering van spoorlijn 18 voor personenvervoer ligt in de driehoek Hechtel-Eksel – Peer de mogelijkheid voor een opstapplaats. Verder

onderzoek moet uitwijzen waar in deze regio het best een openbaar vervoer knooppunt van niveau B (IR-treinverbindingen of regionale snelbussen met een halteafstand van 10 à 20 km) wordt uitgebouwd.

Het provinciaal verkeersbeleid stuurt het autoverkeer naar het zuiden (via de N74). Ook is het provinciaal beleid erop gericht de bestaande noord – zuidverbinding via de N715 verder af te bouwen. Het wordt een lokale weg. Dit geeft ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen van Hechtel en Eksel. Wat openbaar vervoer betreft zal Hechtel moeten samenwerken of aantakken op de openbare vervoersnetten die vanuit Peer en Bree worden ontwikkeld.

3.1.3.8 Gewenste landschappelijke structuur

(zie FIGUUR 8: ruimtelijk structuurplan Limburg).

De Provincie wenst de landschappelijke kwaliteit te bewaren alsook de landschappelijke herkenbaarheid en diversiteit te versterken.

De Provincie hanteert in het ruimtelijk beleid volgende doelstellingen voor de landschappelijke structuur:

- Behoud en kwaliteitsvolle ontwikkeling van bestaande landschappelijke kwaliteiten met respect voor erfgoedwaarden, herkenbaarheid en landschappelijke diversiteit.
- Stimuleren van landschappelijke kwaliteiten in nieuwe landschappen en afstemming tussen nieuwe en traditionele landschappen, met bijzondere aandacht voor de overgangszones tussen de randen van het buitengebied met stedelijke gebieden.
- Rekening houden met structurerende landschapskenmerken en realiseren van gedifferentieerde, samenhangende landschappen.
- Vrijwaren van open-ruimte-verbindingen in verstedelijkte landschappen, tegengaan van verdere verlinting en bijkomende verspreide bebouwing.
- Vrijwaren van de nog bestaande grote blokken open ruimte als gave landschappen of open-ruimte-verbindingen.

Elementen van de landschappelijke structuur op provinciaal niveau:

- Voor Hechtel-Eksel is belangrijk dat het wordt aangeduid als een onderdeel van het complex gaaf landschap 'bos- en heidegordel' bestaande uit duin-, heide-, en naaldbosgebieden in Park Lage Kempen, Park Midden-Limburg, Park Hoge Kempen, Bosbeekvallei en Demerbossen in Munsterbilzen. Complexe gave landschappen zijn gebieden waar verschillende structuurbepalende landschapselementen voorkomen in een landschap waarvan de samenhang en de structuur in beperkte mate gewijzigd zijn door grootschalige ingrepen. De open ruimte wordt maximaal behouden. De landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren (punt-, lijn-, vlakrelictten) en de representatieve concentraties (ankerplaatsen), kunnen relevantie hebben voor de gemeentelijke structuurplannen. Hun behoud en versterking vormen een bijkomend afwegingskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid.
- Dommel en Bolissenbeek, Grote Nete en de Zwarte Beek worden aangeduid als structurerende hydrografische elementen.

- De provincie selecteert een open ruimteverbinding dewelke deels op het grondgebied van de gemeente gesitueerd is. Het betreft de open ruimteverbinding 'tussen Beringen-Mijn / Stal en Beringen / Koersel (vallei Zwarte Beek) (open ruimte verbinding 16)'. Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Ze kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd.

De ontwikkeling van de landschappelijke structuur, zoals neergeschreven in het provinciaal structuurplan herhaalt grotendeels de gewenste ontwikkeling van de natuurlijke structuur.

3.2 BESTAANDE UITVOERINGSPLANNEN

3.2.1 Gewestplan

(zie FIGUUR 9: uitsnede gewestplan)

De gemeente Hechtel-Eksel is integraal opgenomen in het gewestplan Neerpelt-Bree (MB 22/03/1978).

Door gedeeltelijke herzieningen, welke werden vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering, werden volgende wijzigingen doorgevoerd: (herziening MB 28/07/1995, herziening MB 24/07/1996).

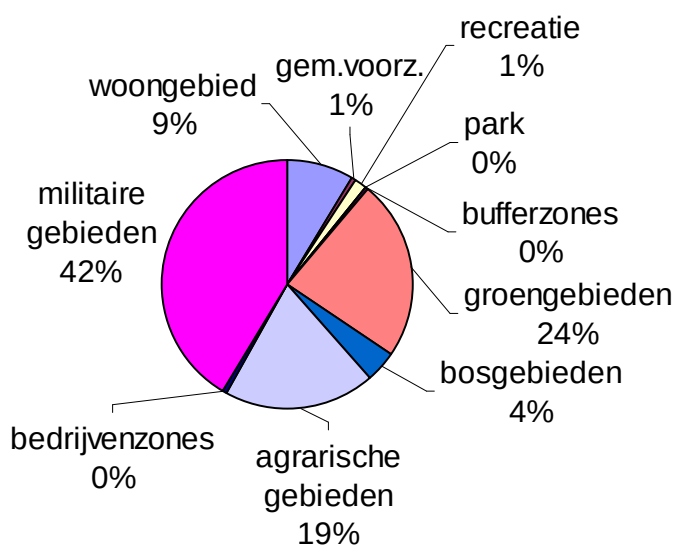
Voor Hechtel-Eksel:

- Uitbreiding van de bestaande KMO-zone Borgveld.
- Uitbreiding van de gemeentelijke sportterreinen te Eksel (zone voor dagrecreatie).
- Aanduiding van een zone als tijdelijk gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, i.f.v. de activiteiten van de autokeuring langsheen de Eindhovensebaan.
- Schrappen van de noordelijke ringweg rond Hechtel.
- Wijziging van een deel van de zone voor verblijfsrecreatie nabij de Kiefhoekstraat naar natuurgebied en agrarisch gebied met ecologisch belang.
- Het tracé voor een hoogspanningslijn, voorgesteld bij het openbaar onderzoek, werd niet weerhouden.
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor KWZI in Hoksent-Eikelbosstraat

Bij de opmaak van het structuurplan zal gebruik gemaakt worden van de versie van het gewestplan waarop deze wijzigingen zijn aangebracht.

Aandeel van het ruimtegebruik volgens de gewestplanbestemming

	Bestemming	opp. in ha	in %
Woongebied	Woongebied	395,3	
	Woonuitbreidingsgebied	86,6	
	Woonpark	25,1	
	Woongebied met landelijk karakter	159,9	9%
Gem. voorzieningen	Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	38,3	
	Tijdelijk gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (autokeuring)	1,5	1%
Recreatie	Recreatiegebieden	3,2	
	Gebieden voor dagrecreatie	14,4	
	Gebieden voor verblijfrecreatie	95,9	
	Gebieden voor jeugdcamping	1,5	1%
Park	Parkgebieden	0,6	0%
Bufferzones	Bufferzones	19,6	0%
Groengebieden	Natuurgebieden	1736	
	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde/natuurreservaat	73,8	24%
Bosgebieden	Bosgebied	317,2	4%
Agrarische gebieden	Agrarische gebieden	865,1	
	Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	619,5	
	Agrarische gebieden met ecologisch belang	5,5	19%
Bedrijvenzones	Ambachtelijke bedrijven en KMO's	29,7	0%
Militaire gebieden	Militaire gebieden	3183	42%

Ruimtegebruik volgens gewestplanbestemming

3.2.2 Vlaams ecologisch netwerk (VEN)

(zie FIGUUR 10: afbakening VEN-1^{ste} fase)

Het Vlaams gewest bakent het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) af door de aanduiding van grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Inmiddels gebeurde een eerste selectie van gebieden die deel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

In deze eerste fase¹ werden in de gemeente Hechtel-Eksel (delen van) de vallei van de Grote Nete bovenstreams, de boven –en middenloop van de Zwarte Beek, de stuifzandcomplexen Hechtel, de Bolisserbeek-Dommel en het Pijnven aangeduid als onderdeel van dit netwerk van waardevolle natuurgebieden.

Ook werd in het kader van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk reeds een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Het betreft het RUP: 'Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur – Onderdelen Grote Eenheid Natuur (GEN) "Boven –en middenloop Zwarte Beek" '. Het plan werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 04/02/05.

3.2.3 BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg)

(zie FIGUUR 11: overzicht goedgekeurde bpa's)

In de gemeente Hechtel-Eksel werden in totaal 4 BPA's definitief goedgekeurd door de hogere overheid (bij Koninklijk besluit, of sinds de staatshervorming bij Ministerieel besluit).

Voor verschillende gebieden heeft enkel de intentie tot opmaak bestaan, of werd de procedure stilgelegd in de ontwerpfase.

Goedgekeurde BPA's

Naam BPA	Ontwerper	Datum goedkeuring	Hoofdoptie	Realisatie en opties naar de toekomst
1.a. Centrum Zuidwest Hechtel	I.M.L.	KB 07/07/1967	Inrichting centrum Hechtel.	Het BPA werd als verouderd beschouwd en werd herzien.
1.b. Centrum Zuidwest Hechtel – wijziging	I.M.L.	MB 10/09/1988	Inrichting centrum- zuid-west Hechtel: specifiek de zone voor dag-recreatie – CC De Schans en omgeving.	Het BPA werd als verouderd beschouwd en werd herzien.
1.c. Centrum Zuidwest Hechtel – herziening	Technum N.V.	MB 23/09/2003	Inrichting centrum Hechtel.	Kernversterking, verdichting, actualisatie stedenbouwkundige

¹ Afbakening VEN - 1^e fase goedgekeurd op 18 juli 2003.

				voorschriften.
2.a. Centrum II Eksel	Groep Swartenbroekx N.V.	KB 26/09/1972	Inrichting centrum Eksel.	Het BPA werd als verouderd beschouwd en werd herzien.
2.b. Centrum II Eksel – herziening	Technum N.V.	MB 15/05/2003	Inrichting centrum Eksel.	Kernversterking, verdichting, actualisatie stedenbouwkundige voorschriften.
3. Borgveld	Groep Swartenbroekx N.V.	KB 20/07/1973 Niet behouden in het plannenregister (Besluit van de Vlaamse regering 24/11/2000)	BPA art. 15 (aanduiding grenzen KMO-zone).	Het eerste deel van het KMO-terrein is reeds volledig ingevuld. Bij gewestplanwijziging dd. 28/07/1995 werd de zone uitgebreid.
4. Nieuw kerkhof	Groep Swartenbroekx N.V.	MB 11/10/1993	Realisatie nieuw kerkhof.	Aanleg kerkhof is uitgevoerd.

BPA's in opmaak

Bungalowpark	Technum N.V.	In ontwikkeling	Woonzone	Te kaderen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
Sectoraal bpa zonevreemde bedrijven	Libost	In ontwikkeling	Oplossing uitwerken voor de zonevreemde bedrijvigheid	Te kaderen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en SBPA zonevreemde bedrijven.

Opgestarte BPA's, zonder vervolg

Kiefhoek	A+D Milieu – Iris Consulting	Geen vervolg	Recreatie en natuur	Veranderde planningscontext door provinciale selectie
Hasseltsebaan	Groep Swartenbroekx N.V.	Geen vervolg	Zone voor handel en diensten	
Peerderbaan	Groep Swartenbroekx N.V.	Geen vervolg	Zone ambachtelijke bedrijven	
Borgveld – uitbreiding	Groep Swartenbroekx N.V.	Geen vervolg	Zone ambachtelijke bedrijven	

3.3 ANDERE BELEIDSPANNEN

3.3.1 Vlaams beleid monumenten en landschappen

Bescherming als monument

- Sint-Trudokerk, Kerkplein Eksel
Koninklijk Besluit dd. 21/09/36
- Stermolen, Dorpsstraat Eksel
Koninklijk Besluit dd. 18/10/73
- Z.g. Lochtkapel, Eindhovensbaan ZN
Koninklijk Besluit dd. 16/12/99
- Onze-Lieve-Vrouwkapel, Hoksent
Koninklijk Besluit dd. 12/07/1951
- Kapel O.L.V. Onbevlekt ontvangen, Marktpllein Eksel
Koninklijk Besluit dd. 28/03/2001
- Kapel "Musschenest", Schansdijkstraat Eksel
Koninklijk Besluit dd. 28/03/2001
- Kapel van het "Vlasmeer", Weverstraat Eksel
Koninklijk Besluit dd. 28/03/2001
- Woonhuis met dienstgebouwen, Berkenlaan 4
Koninklijk Besluit dd. 28/05/2003

Bescherming als landschap of dorpsgezicht

- Onze-Lieve-Vrouwkapel en omgeving (Hoksent) - landschap
Koninklijk Besluit dd. 12/07/51
- Onm. Omgeving Lochtkapel ("Lochterveld") - dorpsgezicht
Koninklijk Besluit dd. 16/12/99
- Onm. omgeving Onze-Lieve-Vrouwkapel - landschap
Koninklijk Besluit dd.12/07/1951
- Omgeving van de kapel "Musschenest" - dorpsgezicht
Koninklijk Besluit dd. 28/03/2001
- Omgeving Kapel O.L.V. Onbevlekt ontvangen – dorpsgezicht
Koninklijk Besluit dd. 28/03/2001
- Vallei van de Dommel en Bolissenbeek
Ministerieel Besluit dd. 29/12/87.

De Dommel en Bolissenbeek vormen de grens met de gemeente Peer. Voor de gemeente situeert het beschermde deel van de vallei zich voornamelijk ten oosten van de voormalige spoorweg, tot aan de grens met Overpelt, waarbij de breedte van de beschermde vallei te Eksel varieert tussen 250 tot 600m.

Het beschermingsbesluit omvat in totaal 450 ha valleien en aangrenzend landschap. De bescherming gebeurt via opgelegde erfdienstbaarheden van openbaar nut aan huurders en eigenaars, en via de vergunningsplicht voor een aantal activiteiten.

(afbakening: zie syntheseskaart GNOP “juridische randvoorwaarden”)

Landschapsatlas

(zie FIGUUR 12: landschapsatlas)

In de landschapsatlas werden relictten in verschillende categorieën ingedeeld, hoofdzakelijk op basis van hun ruimtelijke dimensie.

In Hechtel-Eksel treffen we volgende categorieën aan:

- Ankerplaatsen (Dit zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen): Heide en stuifzanden, Vallei van de Dommel en Hoeve Hobos en omgeving.
- Lijnrelictten (Dit zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis): Typische evenwijdige wegstructuur te Eksel, de Dommel, de Dries en ontsluitingsstructuur te Hechtel en de oudste verharde steenweg Luik-Den Bosch (Hasseltsebaan, Lommelsebaan, Eindhovensebaan) met dreefstructuur te Hechtel (volgens Ferraris).
- Puntrelictten (Ze bestaan uit afzonderlijk objecten met hun onmiddellijk omgeving): de ijzeren paal, de schans van Eksel, de Onze-Lieve-Vrouwekapel en omgeving (Hoksent), de stermolen en de St-Trudokerk.

3.3.2 Streekplatform Noord-Limburg

In de structuurvisie wordt aan Hechtel-Eksel geen bijzondere taak toegekend. We stellen vast dat er weinig ontwikkelingsperspectieven zijn voor de economie, en dat de aandacht gaat naar het plattelandsbeleid en natuurverbindingen (boscomplex Pijnven en de duinengordel).

3.3.3 Project Grensregio Dommelvallei

Het project “Grensregio Dommelvallei” werd in het voorjaar van 1996 opgestart met 6 Belgische en 6 Nederlandse gemeenten uit de regio Noord-Limburg en Noord-Brabant.

3.3.4 Landinrichtingsproject Grote Nete

Een belangrijk deel van de gemeente Hechtel-Eksel is vervat in het project. De totale oppervlakte van het landinrichtingsproject bedraagt ca. 30.000ha (midden- en bovenloop van de Grote Nete) en omvat (delen van) de gemeenten Geel, Meerhout, Mol, Ham, Balen, Leopoldsburg en Lommel.

In Hechtel-Eksel zijn er twee specifieke inrichtingsplannen voorzien:

- Project Kempisch plateau
- Project Vallei van de Grote Nete - stroomopwaarts het kanaal van Beverlo

Ook werd er een globale visie opgesteld. Deze visie bevat voor Hechtel-Eksel volgende elementen:

- Ontwikkelen van de ecologische waarde en landschapskenmerken van de vallei van de Grote Nete, waarbij zowel landbouw als natuur de hoofdfunctie vormen.
- De randen van het aaneengesloten boscomplex moeten multifunctioneel worden ontwikkeld, bovendien moeten hier de overgangen naar aangrenzende gebieden worden aangepakt.

Al deze studies beklemtonen het belang van de bos- en heidegebieden EN BEEKVALLEIEN op het grondgebied van de gemeente. ER ZIJN GEEN TEGENSTELLINGEN MET HET PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN.

3.3.5 Gemeentelijke woonbehoeftestudie

Door de Groep Swartenbroekx N.V. werd de eerste woonbehoeftestudie opgemaakt in 1990. Deze gegevens werden enkele malen geactualiseerd. In mei 1998 werd door Technum een volledig bijgewerkte woonbehoeftestudie aan de gemeente voorgelegd. In het kader van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (in het najaar van 2004) werden de resultaten van deze studie geactualiseerd (zie verder nederzettingsstructuur).

3.3.6 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan - GNOP

De voor het structuurplan relevante punten uit het GNOP zullen geïntegreerd worden in het onderdeel 'open ruimte structuur' (van het richtinggevend deel).

3.3.7 Gemeentelijk mobiliteitsplan¹

De gemeente gaf opdracht aan het studiebureau A+D Milieu om het gemeentelijk mobiliteitsplan op te stellen. Intussen zijn zowel de eerste (oriëntatienota), de tweede (opbouw van het plan) als de derde fase (beleidsplan) afgerond en conform verklaard. Dit goedgekeurde mobiliteitsplan vormt dan ook de basis voor het onderdeel 'lijninfrastructuur' in zowel het informatief, het richtinggevend als het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hechtel-Eksel.

3.4 PLANNINGSCONTEXT AANGRENZENDE GEMEENTEN: MOGELIJKE OVERLEGPUNTEN

Er werd nagegaan welke elementen vanuit de buurgemeenten van invloed kunnen zijn bij de opmaak van het structuurplan voor Hechtel-Eksel en waarover overleg moet plaatsvinden.

Globaal kan worden gesteld dat de impact vanuit de aangrenzende gemeenten op ruimtelijk vlak beperkt is. De grenzen worden voornamelijk gevormd door grote natuurlijke eenheden (militair domein, Pijnven, Dommel- en Bolissenbeek, Zwarte Beek), waar het beleid voornamelijk bepaald wordt door het Vlaams gewest of door de provincie.

Eventuele gemeentegrens-overschrijdende beleid situeert zich hoofdzakelijk op het vlak van:

- De overschrijdende deelruimten (gebieden met gemeenschappelijke kenmerken)
- De lokale verkeersafwikkeling
- Grensoverschrijdende recreatiegebieden
- Lokale natuurverbindingen
- Beleid en inrichting van agrarische gebieden
- Het grensoverschrijdend koopgedrag

Houthalen-Helchteren

Stand van zaken structuurplan: opmaak van de startnota.

- Het beheer en recreatief medegebruik van de Zwarte Beek (ook met Vlaams gewest);
- De (her)inrichting van de handelszone nabij de grens met Hechtel-Eksel (met o.a. Colruyt, enz.);

¹ Mobiliteitsplan Hechtel-Eksel: Fase III: beleidsplan door A+D Milieu (2002), goedkeuring provinciale audit: 22 oktober 2002.
Eerste voortgangsverslag: 30 juni 2004.

Beringen

Stand van zaken structuurplan: voorontwerp structuurplan afgerond.

- Het beheer en recreatief medegebruik van de Zwarte Beek en haar vallei (Staleikerheide - Spiekelspade);
- Samen vragende partij voor recreatief medegebruik en grensoverschrijdende aanpak van het militair domein;

Leopoldsborg

Stand van zaken structuurplan: startnota besproken in structureel overleg.

- Samen vragende partij voor recreatief medegebruik en grensoverschrijdende aanpak van het militair domein;
- Beperken van geluidshinder vliegveld terrein "Sanicole";

Balen

Stand van zaken structuurplan: startnota afgerond, voorontwerp structuurplan in opbouw.

- Verkeersafwikkeling Leopoldsborg-Lommel (N446), ter hoogte van het gehucht Kerkhoven: te snel, te veel;
- Het beheer en de recreatieve ontwikkeling in de Netevallei, aandringen op inrichtingsproject door de Vlaamse Landmaatschappij via het Landinrichtingsproject;

Lommel

Stand van zaken structuurplan: de stad Lommel beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de bestendige deputatie op 28/10/2004 en verschenen in het Belgisch Staatsblad op 26/11/2004).

- Recreatief medegebruik Pijnven (samen met Aminal, Bos en groen) en Overpelt;
- Verkeersafwikkeling op de lokale verbinding N715 langs het Pijnven, verminderen van verkeersstromen;
- Beleid voor woonconcentratie Kerkhoven;
- Het beheer en de recreatieve ontwikkeling in de Netevallei, aandringen op inrichtingsproject door de Vlaamse Landmaatschappij via het Landinrichtingsproject (samen met Balen);

Overpelt

Stand van zaken structuurplan: voorontwerp structuurplan besproken tijdens plenaire vergadering.

- Recreatief medegebruik Pijnven (samen met Aminal, Bos en groen) en Lommel;
- Gerichtheid van Eksel naar Overpelt; fietsverkeer naar de scholen in Overpelt (voornamelijk technische school en Atheneum);

- Natuurbeheer, permanent wonen, weekendverblijven en waterbeheer van de Dommelvallei (bv. hermeandering);
- Beleid in het grensoverschrijdend landbouwgebied;

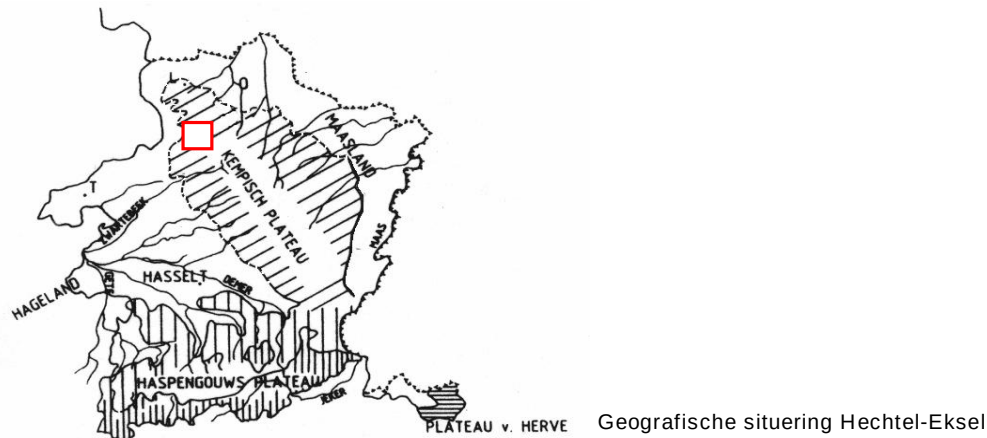
Peer

Stand van zaken structuurplan: GRS definitief aanvaard door de gemeenteraad.

- Natuurbeheer, permanent wonen en weekendverblijven in Dommelvallei en in de vallei van de Bolissenbeek. Eventuele afstemming situeert zich voornamelijk tot de gebieden Begijnenvijvers en Resterheide, de sanering van de Bolissenbeek;
- Het agrarisch beleid in de vlakte van Peer, welke bevoegdheden voor gemeenten?
- De oost-westverkeersafwikkeling, de inrichting rond de afrit;
- Het toekomstig gezamenlijk openbaarvervoersknooppunt Wijchmaal;
- Het landbouwbeleid;

4. FYSISCH SYSTEEM

Het Kempisch plateau heeft een overwegend vlak tot golvend reliëf, dat zacht afhelt van 90m in het zuiden naar 40m in het noorden. Hechtel-Eksel is gelegen in het vlakke deel van deze geografische streek. In het oosten en het zuidwesten van het Kempisch plateau vormt een steilrand de grens.



In het Kempisch plateau liggen de droge en van nature voedselarme zandgronden boven de puinwaaier van de Maas (Maasterras). Het grindpakket van deze puinwaaier rust op tertiare zanden van het Poederliaan, het Diestiaan en het Bolderliaan. Het grindpakket bereikt plaatselijk een dikte van 10 meter. Bovenop dit grind ligt een dun door de wind aangevoerd zandpakket ("eolisch zand") waar, mede onder invloed van de mens in de historische tijd, landduinmassieven, vennen en uitwaaiingsdepressies zijn gevormd. Het door de wind aangevoerde zand werd door de zich ontwikkelende begroeiing zodanig tegengehouden dat ruggen en paraboolduinen werden gevormd (bv. te Hechtel). Dekzandruggen damden bij hun vorming hier en daar beken af en verhinderden de waterafvoer. In de aldus gevormde depressies kwamen vennen tot ontwikkeling, die achteraf door verlanding voor een deel opnieuw verdwenen.

Hechtel-Eksel vormt het brongebied van verschillende beken en ligt precies op de waterscheidingslijn van het Schelde- en Maasbekken. De Grote Nete en de Zwarte Beek stromen in westelijke richting en behoren tot het Scheldebekken. De Bolissenbeek, Dommel en de Winnerbeek stromen in noordoostelijke richting en behoren tot het Maasbekken.



Situering van duinen in Hechtel-Eksel



Hydrologische structuur

5. DEELSTRUCTUREN

5.1 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

(zie FIGUUR 13-14-15: kabinetskaart Ferraris, stafkaart 1949, best. nederzettingsstructuur)

5.1.1 Algemene gemeentelijke structuur van de nederzettingen

De evolutie van de algemene structuur van de nederzettingen kan gevolgd worden aan de hand van historisch kaartmateriaal.

Op de Ferrariskaart¹ zijn de huidige dorpskernen Hechtel en Eksel reeds duidelijk waarneembaar. Hechtel bestaat uit een woonconcentratie ten westen van de noord-zuidverbinding. De as Leopoldsburch-Maaseik is nog niet aanwezig. Eksel kent een lintvormige structuur langsheen een ZW-NO-as.

De woonconcentraties Hoef, De Rest, De Locht, De "Vlasmar", Nederhoxent en De Winner zijn gelegen rondom gelijknamige hoeves. De beekvalleien van Zwarte Beek, Grote Nete, Winnerbeek, Dommel- en Bolissenbeek zijn duidelijk te herkennen door de smalle linten met beekbegeleidend bos. Het grootste deel van het grondgebied bestaat uit heide. Rondom de bovenvermelde hoeves is er landbouw.

Op de stafkaart² kunnen we aflezen dat er geen opvallende verschuiving en groei is van de voornoemde woonconcentraties. De talrijke hoeveelheid aanwezige kleine landschapselementen (en kleine bosjes) in de grote aaneengesloten landbouwgebieden tussen en in de beekvalleien vallen op. Als belangrijke lijninfrastructuren treden de gewestwegen en de spoorlijn sterk op de voorgrond.

Algemeen kan gesteld worden dat de ontwikkeling en evolutie van de woonkern Hechtel sterk bepaald werd (en wordt) door het kruispunt van de twee, drukke gewestwegen. Deze ligging zorgt er ook voor dat de ontwikkeling van Hechtel sterk verschillend is in vergelijking met deze van de andere kern, Eksel, die gesitueerd is in een landbouw omgeving.

De twee kleinere (in vergelijking tot Hechtel en Eksel) woonconcentraties Hoef en Locht, die zich ontwikkelden rond een hoeve, hebben door hun eerder geïsoleerde ligging elk een eigen identiteit:

- Locht dat omgeven wordt door agrarische gebieden die tot diep in het woongebied doordringen.
- Hoef dat omzoomd wordt door bos- en heidecomplexen en in het uiterste zuiden wordt het begrensd door de vallei van de Zwarte beek.

De groei van andere kleinere landbouwnederzettingen blijft beperkt (tot in de onmiddellijke omgeving van de historische hoeves). Een eerder recente evolutie is het ontstaan van 'ongecontroleerde' linten en kleinere woonconcentraties die

¹ Kabinetskaarten van de Oostenrijkse Nederlanden - Ferraris 1771-1778 (Peer en Overpelt):

² Stafkaart 1949, Institut géographique militaire.

ervoor zorgen dat de open ruimte tussen de kleinere woonconcentraties en de andere woongebieden dichtslibt.

Ook de aanleg van de N-74 heeft een belangrijke ruimtelijke impact. Deze nieuwe infrastructuur heeft ervoor gezorgd dat delen van Hoksent en Rest duidelijk worden geïsoleerd.

5.1.2 De hoofddorpen

5.1.2.1 Hechtel

(zie **FIGUUR 16: ruimtelijke structuur Hechtel**)

Algemene structuur

In de woonkern Hechtel kunnen er twee deelgebieden worden onderscheiden:

- het centrale deel (dorpskern), wat zich grosso modo rond het kruispunt situeert, met uitlopers langsheen de gewestwegen;
- de uithoeken van de 4 “kwadranten”: Kamert en Bosveld (in het noord-westen en zuid-westen, begrensd door bosgebied), Verloren Eind en Rest (in het noord-oosten en zuidoosten, begrensd door het agrarisch gebied).

Structuur van de bebouwde omgeving

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit open bebouwing, vermengd met half-open bebouwing. Volledig gesloten gevelwanden komen slechts voor in het centrale deel (langsheen de Lommelsebaan, de Kamperbaan, de Twaalf Septemberstraat en de Don Boscostraat) maar net hierdoor treden ze sterker op de voorgrond.

Verkeerskundig

De hoofdontsluiting van het gebied gebeurt via de N73, de N715 en de Ekselsebaan (N747).

De 12-septemberstraat, de Don Boscostraat en de Dorpsstraat worden gebruikt als interne hoofdontsluitingswegen. Langsheen deze straten zijn de belangrijkste verkeersgenererende functies, binnen het gebied, gesitueerd (handelsfuncties en het Don Bosco college). Op het Rode kruisplein en het pleintje aan de kerk is er een ruime mogelijkheid tot parkeren.

Groenstructuur

In het hoofddorp Hechtel komen kleine natuureenheden voor die de woongebieden binnendringen. Ze zijn belangrijk voor de identiteit, structuur en beleving van de woongebieden. Ze komen op twee verschillende manieren voor:

- Ze bevinden zich (eerder) geïsoleerd in het woongebied: de Dries, het ‘parkje’ langs het cultureel centrum ‘De Schans’ en enkele houtkanten.
- Ze dringen van buitenaf binnen tot (diep) in het woongebied en vormen groene vingers: in Hechtel komen ze voor onder de vorm van kleine landschapselementen in de contactzones tussen woon- en agrarisch gebied.

Het bebouwde gebied wordt ten N-W en ten Z-W begrensd door het aaneengesloten bosgebied met duinen. Langs de Braambessenstraat en de

Comansweg gebeurt de overgang tussen de bebouwing en het bosgebied geleidelijker door de aanwezigheid van beboste percelen en percelen die voor landbouw worden aangewend.

Tussen de bebouwing komen sporadisch nog restanten van houtwallen en bomenrijen voor.

Recreatieve structuur

De randen van het gebied, die gevormd worden door bos en duinen, worden intensief recreatief gebruikt (vb. wandelaars, spel in de duinen,...).

Recreatieve voorzieningen zoals een sporthal, voetbalterreinen en de atletiekpiste liggen in de nabijheid van het Don Boscocollege.

Functies

De gemeentelijke functies (gemeentehuis, cultureel centrum, politie, kantoor voor toerisme, post, OCMW) in het hoofddorp Hechtel liggen op wandelafstand van elkaar.

De handelsfuncties liggen verspreid langsheen de N715, N73, de Don Boscostraat en de Twaalf Septemberstraat. In deze straten is er een sterke verwevenheid van deze functies met wonen.

Het aanbod op het vlak van voorzieningen is vrij gevarieerd.

Belangrijke beeldbepalende elementen

- Kerk van Hechtel
- Dries
- Sterk gesloten gevelwanden
- Don Boscocollege

Ruimtelijke en planologische knelpunten en kwaliteiten in het hoofddorp Hechtel

Kwaliteiten en potenties

- Aanwezigheid van Dries als beeldbepalende groenstructuur
- Aaneengesloten bosgebied als randen van het woongebied
- Het afremmen van het doorgaand verkeer in noord-zuidrichting op de N715 geeft de mogelijkheid om de verblijfskwaliteit en het centrumgevoel in Hechtel te verhogen.

Knelpunten en bedreigingen

- Planologisch knelpunt: een aantal binnengebieden kunnen niet voor woningbouw ontwikkeld worden.
- Sterk verspreide ligging van handel en diensten waardoor een duidelijk centrum ontbreekt.

5.1.2.2 Eksel

(zie FIGUUR 17: ruimtelijke structuur Eksel)

Algemene structuur

De kern situeert zich tussen de 2 driehoeken gevormd door het Marktplaatsplein enerzijds, en de Heerstraat-Gemeentepark en het oostelijk deel van de Groenstraat-Kerkstraat anderzijds.

Structuur van de bebouwde omgeving

De bebouwing binnen het gebied bestaat voornamelijk uit open bebouwing. In de Hoofdstraat primeert de half-open bebouwing. Langs de Kerkstraat zijn er sterk gesloten gevelwanden aanwezig.

Verkeerskundig

De hoofdontsluiting binnen het gebied gebeurt via de Hechtelsebaan, de Hoofdstraat, de Heerstraat, de Overpelsterbaan en de Stationsstraat.

Voor woon-winkelverkeer wordt de Kerkstraat en de Groenstraat gebruikt.

Parkeren gebeurt in hoofdzaak op het gemeentepark- en het kerkplein.

Groenstructuur

Aan de randen van het hoofddorp Eksel komen er zowel beboste percelen als landbouwgronden voor. De perceelsgrenzen van de onbebouwde ruimte worden hier en daar nog gevormd door KLE's (onder de vorm van houtwallen en bomenrijen).

Net als in het hoofddorp Hechtel zijn er ook in Eksel kleine verspreidliggende natuureenheden die de woongebieden binnendringen. Voor Eksel zijn opvallend:

- natuureenheden die eerder geïsoleerd liggen in het woongebied: het oude marktplein, enkele bomen en houtkanten. Kleine landschapselementen komen (in vgl. met Hechtel) talrijker voor in het woongebied.
- natuureenheden die groene vingers vormen in het woongebied: In het hoofddorp Eksel dringen er grotere eenheden tot diep in het woongebied door. Ze bestaan in hoofdzaak uit landbouwgebied meer sporadisch ook uit naaldbosjes.

Recreatieve structuur

Op het vlak van recreatie is in Eksel het gemeentelijk sportcentrum van belang (sporthal, voetbal- en tennisvelden,...). Het is gelegen langs de Sportlaan en de Dennenstraat. Het is het drukst bezochte gemeentelijke sportcomplex.

Functionies

De gemeentelijke functionies die het hoofddorp Eksel aanbiedt liggen zowel in 'het centrum' (bibliotheek, school, gemeenschapscentrum) als aan de randen ervan (sportaccommodatie, containerpark).

De handelsfunctionies zijn hoofdzakelijk gesitueerd langs de Groenstraat, de Kerkstraat en de Hoofdstraat. De leegstand in het hoofddorp is beperkt.

Bedrijvigheid

Het bedrijventerrein (Borgveld) van de gemeente is gelegen aan de rand van het centrum van Eksel. Het wordt omgeven door een naaldbos en agrarisch gebied.

Belangrijke beeldbepalende elementen

- de Kerk van Eksel met haar omgeving
- Oude marktplein
- Stermolen
- Concentratie van historische gebouwen rond het oude marktplein en in de buurt van het kruispunt Groenstraat, Heerstraat en Overpelterbaan.
- In het centrum verspreid liggende teutenwoningen

Ruimtelijke en planologische knelpunten en kwaliteiten in het hoofddorp Eksel

Kwaliteiten en potenties

- Aanwezige inbreidingsgebieden vormen een potentie voor de verdere ontwikkeling van Eksel
- Rijk cultuurhistorisch patrimonium
- Landelijk, dorps karakter (een duidelijk verschil met Hechtel)
- Het inschuiven van groenstructuren tussen de woongebieden
- Knelpunten en bedreigingen
- Verdwijnen van waardevol historisch erfgoed
- Geen consequent beheer van KLE's

5.1.3 Woonconcentraties binnen de gemeente

Naast de hoofddorpen Hechtel en Eksel bevinden er zich nog volgende entiteiten in de gemeente.

In Hechtel:

De woonkern Hoef bestaat uit een concentratie van verspreide bebouwing ten westen van de Hasseltsebaan. Een deel van de bebouwing komt voor als lintbebouwing langs de Hasseltsebaan zelf. Door de eerder geïsoleerde ligging heeft deze woonconcentratie haar eigen identiteit.

De (uitlopers van de) vier kwadranten die zich ontwikkeld hebben rond het kruispunt van de twee gewestwegen.

De Kamert bevindt zich in het noordwestelijk deel. Het bestaat uit minder recente open bebouwing met een lage dichtheid. Dit gebied sluit aan bij het bosgebied In de Brand en heeft hierdoor een zeer rustig en groen karakter.

Het Verloren Eind sluit het best aan bij de dorpskern van Hechtel. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen in open bebouwing en een verspreid patroon. Het gebied heeft een landelijk karakter door de verschillende onbebouwde en groene ruimten.

De Rest in het zuidoosten bestaat uit verspreide bebouwing met een lage dichtheid en een uitgesproken landelijk karakter. Door de aanleg van de N74 werd de binding met de dorpskern sterk beperkt.

Bosveld heeft het laatste decennia een zeer sterke groei gekend door de uitvoering van de verkavelingen Bosveld-I en Bosveld-II. Het gebied heeft een vrij uniforme kavelstructuur en is hoofdzakelijk bebouwd met traditionele ééngezinswoningen.

Bungalowpark is een gebied dat gelegen is in het uiterste zuiden van de gemeente. Het gaat hier om permanente bewoning in een hiervoor (volgens het gewestplan) niet geschikte bestemmingszone (recreatiegebied).

In Eksel:

Winner is een uitloper met lintbebouwing langs de Winnerstraat. Er is een blokvormig patroon met bos- en landbouwpercelen.

Het Hoksent bestaat uit verspreide en landelijke bebouwing ten oosten van de dorpskern. De N74 vormt een barrière tussen Hooghoksent en Neerhoksent. Er zijn geen economische voorzieningen. Beeldbepalend voor Hoksent is de vroegere stationsbuurt. Het landschap, dat aansluit bij de vallei van de Dommel en Bolissenbeek, heeft een fraai en kleinschalig karakter. In het gebied is er een waterzuiveringsinstallatie ingeplant.

Kloosterbos is een residentiële woonwijk met riant villa's en een ruime kavelstructuur. Door de typologie van deze wijk heeft deze een eerder geïsoleerd en elitair karakter. Kloosterbos is erg in trek bij kapitaalkrachtige Nederlanders.

De Locht bestaat uit een kern van verspreide, vrijstaande bebouwing ten westen van de Eindhovensebaan. Door de beperkte omvang zijn er geen economische of maatschappelijke voorzieningen. De omgeving is kleinschalig en zeer landelijk.

Kerkhoven situeert zich in de meest westelijke hoek van de gemeente. Dit gehucht bevindt zich hoofdzakelijk op het grondgebied van Lommel. De bewoners welke woonachtig zijn op het grondgebied van Eksel zijn in de eerste plaats aangewezen op de economische en maatschappelijke voorzieningen van Kerkhoven zelf.

5.1.4 Zonevreemd wonen

(zie FIGUUR 18: spreiding zonevreemde woningen)

De gemeente beschikt over een inventaris van de zonevreemde woningen op haar grondgebied. De woningen die gelegen zijn in agrarische gebieden,

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, militair domein, bufferzones, natuurgebieden, gebieden voor jeugdcamping, bosgebieden, gebieden voor KMO of ambachtelijke bedrijven en in gebieden voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan werden opgenomen.

In totaal werden er 304 zonevreemde woningen gedetecteerd. Op dit ogenblik vertegenwoordigt het gewestplan het enige bodembestemmend plan voor de gemeente. Het blijft van kracht zolang het niet vervangen werd door uitvoeringsplannen. De spreiding van de zonevreemde woningen over de bestemmingszones is als volgt:

202 in agrarisch gebied

36 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

1 in militair domein

14 in bufferzone

36 in natuurgebied

1 in gebied voor jeugdcamping

1 in bos- en agrarisch gebied

5 in gebied voor KMO of ambachtelijke bedrijven

8 in gebied voor verblijfsrecreatie

5.1.5 Prognose woningbehoeften

5.1.5.1 Kwantitatieve woonbehoefte

De woonbehoefte dient te worden berekend op basis van de **gesloten prognose**. Dit betekent dat bij de berekeningen enkel rekening wordt gehouden met de natuurlijke aangroei. (In de woonbehoeftestudie¹ werden nog enkele varianten uitgewerkt op basis van een gesloten prognose, deze prognose houdt niet enkel rekening met de natuurlijke aangroei maar brengt ook de migratie-effecten in rekening)

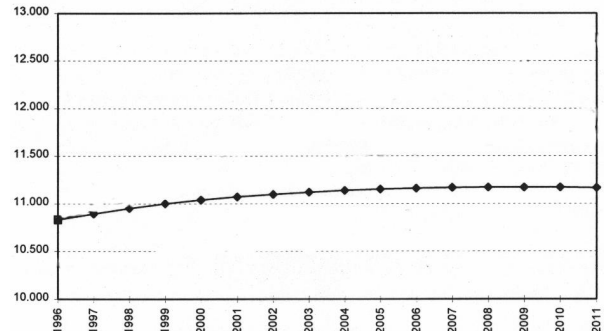
Bij de behoefteraming wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende wooneenheden ten gevolge van de aangroei van gezinnen, dit is de demografische deelbehoefte. Hierbij wordt een frictieleegstand of de woningmutatiereserve gerekend die noodzakelijk is voor het goed functioneren van de woningmarkt. In principe dient men er van uit te gaan dat het aantal bewoonde wooneenheden gelijk is aan het aantal gezinnen.

¹ Woonbehoeftestudie (1998) opgemaakt door Technum N.V.

Demografische deelbehoefte

De berekening van de bevolkingsevolutie gebeurt dus op basis van de gesloten prognose. Deze voorziet een absolute bevolkingstoename van 336 personen, of 3.1%, voor een periode van 1996 tot 2011.

jaar	gesloten prognose	
	totaal	index
1996	10.831	100,0
1997	10.895	100,6
1998	10.951	101,1
1999	11.000	101,6
2000	11.039	101,9
2001	11.072	102,2
2002	11.099	102,5
2003	11.121	102,7
2004	11.139	102,8
2005	11.152	103,0
2006	11.162	103,1
2007	11.168	103,1
2008	11.172	103,1
2009	11.173	103,2
2010	11.172	103,1
2011	11.167	103,1
toe-/afname :	336	
index :	103,1	



De gesloten prognose vertrekt van een gemiddelde gezinsgrootte van 2,78 personen in 1996 en stelt een verdunning naar 2,41 personen in 2011 voorop.

Demografische woonbehoefte

gesloten bevolkingsprognose

	aantal inwoners	gezinnen			
		aantal	% aangroei	grootte	verloop
1996	10.831	3.901	7,43%	2,78	
2001	11.072	4.191	5,70%	2,64	290
2006	11.162	4.430	4,74%	2,52	239
2011	11.167	4.640		2,41	210

Woningmutatiereserve

Het woningmutatiereserve is het aanbod van leegstaande woningen in functie van het normaal functioneren van de woningmarkt (verhuis, verkoop). Het zijn woningen of appartementen in goede bouwfysische toestand. Er wordt uitgegaan van een woningmutatiereserve van 2%.

Bijkomende behoefte: permanente bewoning in weekend verblijven

Hechtel-Eksel is opgenomen als knelpuntengemeente in het onderzoek naar weekendverblijven. De behoefte voor de herhuisvesting van bewoners van permanente weekendverblijven wordt geraamd op **115 wooneenheden**. Dit zijn

de 60 vaste verblijven in het gebied Kiefhoek en ca. 55 gezinnen op het terrein 't Musschenest¹.

Dit geeft volgende raming van de nieuwbouwbehoefte (gesloten bevolkingsprognose):

Gemeente	1996-2001	2001-2006	2006-2011	1996-2011
demografische behoefte	290	239	210	739
woningmutatiereserve 2%	6	5	4	15
tussentotaal nieuwbouwbehoefte	296	244	214	754
herhuisvesting voor weekend verblijven	115			115
totale nieuwbouwbehoefte	411	244	214	869

In de woonbehoeftestudie werden bijkomend nog een aantal varianten berekend:

- Variant op basis van een open prognose met migratie-effecten gebaseerd op de periode 1989-1995: nieuwbouwbehoefte tot 2011 van 1421 woningen.
- Variant op basis van een open prognose met migratie-effecten gebaseerd op de periode 1981-1995: nieuwbouwbehoefte tot 2011 van 1014 woningen.

5.1.5.2 Gemeentelijke visie

De gemeente formuleert in de woonbehoeftestudie een aantal doelstellingen:

- Een gelijkwaardige ontwikkeling voor beide hoofddorpen, Hechtel en Eksel: Op kwantitatief vlak wordt de in te vullen nieuwbouwbehoefte zo veel als mogelijk gelijk verdeeld over de kernen. Op kwalitatief vlak wordt gestreefd om in beide kernen eenzelfde differentiatie (sociale woningbouw, bejaardenhuisvesting, huurwoningen,...) te realiseren.
- Een kerngerichte invulling van de hoofddorpen: Dit houdt in dat de aandacht gaat naar invulbouw op lege percelen en eventueel vervangende nieuwbouw passend in het straatbeeld. Dit woonbeleid is ook gericht naar een structurele inpassing van inbreidingen. De aandacht moet gaan naar projecten waar differentiatie in woningtype en -grootte gebracht wordt.
- Een duidelijke koppeling van het woonbeleid met het ruimtelijk beleid.

¹ Het gemeentebestuur heeft zich in samenwerking met het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen ingezet voor een versnelde afbouw van de permanente bewoning op het terrein Musschennest. Dit resulteert in een bijkomende druk op de sociale woningbouwmarkt.

5.1.5.3 Aanbod aan bebouwbare kavels in woongebied

Bij de bepaling van het aanbod op de woningmarkt te Hechtel-Eksel werden volgende aspecten onderzocht:

3.1. Aantal vrije kavels aan uitgeruste wegenis

Aantal vrije kavels in woongebieden volgens het gewestplan (woongebied of woongebied met landelijk karakter) of in eventuele goedgekeurde verkavelingen buiten woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonuitbreidingsgebied:

- in functie van vroegere woonbehoeftestudies te Hechtel-Eksel werd het aantal vrije kavels op 01/01/91 berekend op 1.459
- op basis van door het college van burgemeester en schepenen toegekende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen gedurende de periode 1991-1995, werd de vroegere berekening geactualiseerd. Tijdens deze periode werd vergunning verleend voor een totaal van ca. 293 nieuwbouwwoningen. Wordt dit cijfer in mindering gebracht van het vroeger berekende aanbod, dan wordt uitgegaan van een potentieel van 1.166 vrije kavels op 01/01/96.

Potentiële kavels in woonzones
aan uitgeruste wegenis
toestand 1.1.1996

deelgebied	vrij 1/01/91	vergund 91-95	vrij 1/01/96
Hechtel	731	174	557
Eksel	560	100	460
Hoef	58	1	57
Locht	85	17	68
Kerkhoven	25	1	24
Gemeente	1.459	293	1.166

3.2 Beschikbare kavels in goedgekeurde en/of uitgeruste verkavelingen in woonuitbreidingsgebied

In woonuitbreidingsgebieden is:

- gelegen binnen goedgekeurde verkavelingen
- gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied Bosveld (aan uitgeruste wegenis, en waarvan wordt aangenomen dat de overblijvende percelen in aanmerking komen voor verkaveling):

een aanbod van ca. 88 vrije kavels;

Er kan worden gesteld dat het totale aanbod aan vrije kavels dat op 01/01/96 **beschikbaar is aan uitgeruste wegenis of in goedgekeurde verkavelingen (inclusief niet verkavelde gebieden binnen Bosveld-I en II) kan worden geraamd op 1254 (dit zijn de kavels met rechtstreekse bouwtitel).**

Ook kan een reserve geteld worden van 305 kavels in niet uitgeruste binnengebieden in de woonzone (inbreidingsgebieden). Het potentieel aan kavels in woonuitbreidingsgebieden wordt tussen 635 (bij een dichtheid van 12 woningen/ha) en 718 (bij een dichtheid van 15 woningen/ha) berekend.

3.3 Realisatiegraad aan vrije kavels

In de volgende tabel wordt de realisatiegraad¹ weergegeven van de goedgekeurde verkavelingen.

TABEL: OVERZICHT REALISATIESTAND VERKAVELINGEN					
HECHTEL		loten	gerealiseerd	%	
1992/01A	Hasseltsebaan-Tussenstraat	6	3		
1994/27	Reststraat	3	1		
1997/8	Don Boscostraat	5	1		
1998/9	Akkerstraat	1	0		
2002/8	Dorperloopstraat	1	1		
2003/9	Dorpstraat	3	0		
	totaal Hechtel	19	6		31.6
EKSEL					
1992/10	Lochtstraat	3	3		
1994/29	Kapelstraat	1	0		
1997/6	Mezenstraat	11	7		
1998/11	Hechtelsebaan	3	1		
2002/4	Lochtstraat	3	0		
2003/1	Pundershoekstraat	2	0		
	totaal Eksel	23	11		47.8
Totaal gemeente		42	17		40.5

Uit deze steekproef blijkt dat de gemiddelde realisatiegraad 40,5 % bedraagt.

5.1.6 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Planologische knelpunten

- Talrijk aanwezige zonevreemde woningen
- Moeilijk realiseerbare gebieden voor wonen en wooninbreiding op het gewestplan:
 - In Hechtel gaat het om volgende gebieden: Klein End-Kortestraat, Homeopatisch centrum-Crommertenstraat, Oudstrijderslaan–West, Oudstrijderslaan-Oost.
 - In Eksel: Eksel dorp-St. Trudo.

Ruimtelijke knelpunten

- Vervagende identiteit/eigenheid van de woongebieden (uniformisering)
- Druk op de randen door een slechte integratie van de woningen in hun omgeving (overgangszones: woongebied/open ruimte, woongebied/ bos- en heidegebied)

¹ Om de realisatiegraad van de verkavelingen te bepalen werd een steekproef uitgevoerd. Verschillende verkavelingaanvragen rond 1992, rond 1997 en rond 2002, voor zowel Hechtel als Eksel, werden hierbij onderzocht.

- Onduidelijk inrichting van de kern van Hechtel;
 - Versnippering van de verschillende functies (post, gemeentehuis, kerk, enz). De gebundelde aantrekkingskracht van typische centrumfuncties – horeca, handel, diensten - ontbreekt. Door de oude nz-verbinding (N715) wordt Hechtel letterlijk in 4 gesneden.
 - Als gevolg van de wegenstructuur ontbreekt een duidelijk centrum in Hechtel.
- Slechte inrichting hoofdstraat Eksel;
 - Slecht wegdek
 - Te smalle voetpaden
- Onveiligheidsgevoel door de verkeersdrukte op de gewestwegen;
 - in het centrum van Hechtel
 - door de aantakking van verschillende woongebieden rechtstreeks op secundaire wegen: Hoef, Locht
- Permanente bewoning in niet geschikte bestemmingszones (lacune op juridisch vlak¹) met name in:
 - Vallei van de Dommel
 - Kiefhoek (statuut van de permanente bewoning, recreatiedruk, illegale bouwwerken,...)
 - Camping “t Musschennest” (permanente bewoning in zone voor verblijfsrecreatie, sociale problemen)
 - Bungalowpark (permanente bewoning in recreatiezone)
- Concentratie van sociale huisvesting in Eksel
 - De wijk Astridplein te Eksel ontwikkelt zich als probleemwijk door te hoge concentratie van sociale huisvesting

Kwaliteiten

- De centrale ligging van de gemeente tussen meer verstedelijkte kernen van Lommel, Neerpelt/Overpelt en Houthalen-Helchteren;
- Vlotte bereikbaarheid van de stad Hasselt;
- Rustige woongebieden aan de rand van de natuurgebieden;
- Een jong woningbestand;
- De jonge, actieve bevolking;
- Een goed voorzieningenniveau van de twee kernen (Hechtel en Eksel);
- De verscheidenheid (op gebied van sociaal leven) die er is tussen de verschillende leefgemeenschappen;
- Hechtel: verwijkt en met meer een voorstedelijke mentaliteit;
- Eksel: dorp met een landelijke mentaliteit;

¹ Waar enerzijds bouw misdrijven worden geformaliseerd in functie van de stedenbouwwet, is er anderzijds voor de gemeente de verplichting om de betrokken bewoners in de bevolkingsregisters op te nemen.

- Leegstand en verkrotting zijn beperkt;

Potenties

- Voor Hechtel is er de mogelijkheid om de verblijfskwaliteit en centrumgevoel nog te verhogen door het afremmen van doorgaand verkeer in noord-zuidrichting op de N715 (of door het doorknippen van deze sluiproute);
- Ook in Eksel zijn er mogelijkheden om de verblijfskwaliteit en het centrumgevoel te verhogen, dit door de inrichting van een doortocht en een beperking van het vrachtverkeer door het centrum;
- Juridische mogelijkheden voor het scheppen van duidelijkheid aangaande zonevreemde woningen;

5.2 NATUURLIJKE STRUCTUUR

(zie **FIGUUR 19: best. natuurlijke structuur**)

5.2.1 Aaneengesloten bos- en heidecomplexen met landduinen

Een groot deel van het grondgebied van Hechtel-Eksel wordt ingenomen door de bos- en heidecomplexen die uniek zijn door hun grootte, het aaneengesloten karakter en hun relatieve intactheid als ecosysteem. Hechtel-Eksel is de dichtst beboste gemeente in Vlaanderen. Ongeveer 1/7 van het Limburgse bos situeert zich in Hechtel-Eksel. Ook kenmerkend zijn de landduinen, ze zijn in of aan de randen van de bos- en heidegebieden gesitueerd.

Het grootste deel bos- en heidecomplexen in de gemeente wordt gevormd door het militair domein van het kamp van Leopoldsburg dat bestaat uit uitgestrekte heide en dennenbossen. De rand van dit bos-en heidegebied met het hoofddorp Hechtel wordt gevormd door een aantal omvangrijke landduinen. Zo is er het gemeentelijk domein In den Brand dat bestaat uit oude paraboolduinen die door hun omvang uniek zijn voor Vlaanderen. Algemeen kan gesteld worden dat de landduinen, en in het bijzonder deze die gelegen zijn aan de rand van het hoofddorp Hechtel, vaak worden gebruikt voor sport en spel.

Het Pijnven is een groot en aaneengesloten boscomplex met een totale oppervlakte van ongeveer 800 ha. Het grootste deel van dit boscomplex is in het noorden van de gemeente gesitueerd. Het andere deel bevindt zich in de gemeente Lommel. Oorspronkelijk werd het bos aangelegd als productiebos voor dennenhout. Momenteel wordt gestreefd naar een differentiatie in het bosbestand. Het boscomplex Pijnven is slechts beperkt toegankelijk, van de totale oppervlakte (+/-800 ha) is ongeveer 6% (+/-50ha) open voor publiek. Op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel is het Pijnven in de ruime omgeving van het bosmuseum toegankelijk.

De Winner, ten oosten van de Eindhovensebaan, sluit qua structuur het best aan bij het Pijnven. Het bestaat voornamelijk uit dennenbos, de randen worden gevormd door percelen die in agrarisch gebruik zijn en die hier en daar het bosgebied inschuiven.

Het gebied Resterheide vormt een aaneengesloten boscomplex in het zuiden van de gemeente en strekt zich verder uit over de gemeente Peer. Temidden

van dit bosgebied zijn de Begijnenvijvers gelegen, ze worden gevoed door de Bolissenbeek die het bosgebied verder in noord-zuidrichting doorkruist.

5.2.2 Beekvalleien

De natuurlijke structuur wordt ook gekenmerkt door 3 beekvalleien, die een belangrijke ecologische waarde hebben. In de gemeente zijn de belangrijkste waterlopen de Grote Nete, de Zwarte Beek en de Bolissenbeek.

De Grote Nete en de Zwarte beek, die beiden ontspringen op het grondgebied van de gemeente, behoren tot het Scheldebekken. De Bolissenbeek behoort tot het Maasbekken. Dit is te verklaren doordat de waterscheidingslijn de gemeente in noord-zuid richting doorkruist.

In het brongebied van de Grote Nete is het landschap relatief open, met een overwegend agrarisch karakter. Ter hoogte van Kiefhoek kent de omgeving in het noordelijke deel een sterke verwevenheid tussen kleinschalige landbouw, bosbouw en verblijfsrecreatie (weekendverblijven, visvijvers). Het zuidelijke deel is vrij ongeschonden en bestaat uit natte heide en struweelvegetatie.

Het brongebied van de Zwarte Beek bevindt zich op de grens Hechtel-Helchteren-Peer en vormt in het uiterste zuiden (deels) de begrenzing van de gemeente. De waterloop stroomt in de gemeente grotendeels over militair domein. Het brongebied, gesitueerd ten oosten van de Hasseltsebaan, wordt gekenmerkt door zowel zijn natte valleigronden als de nog talrijk aanwezige kleine landschapselementen.

De vallei van de Bolissenbeek heeft een zeer verscheiden en kleinschalig karakter waarbinnen nog vrij talrijk kleine landschapselementen voorkomen. De Begijnenvijvers, die in het zuiden van de gemeente liggen, worden gevormd door de Bolissenbeek. Ter hoogte van Hoksent vloeit de Bolissenbeek in de Dommel. Het karakter van beide beken is quasi identiek. Delen van de vallei van Dommel en Bolissenbeek zijn beschermd als landschap.

5.2.3 Kleine landschapselementen

(zie FIGUUR 20-21: kleine landschapselementen¹, concentraties KLE's)

Kleine landschapselementen of KLE zijn kleine strook-, lijn-, punt- of vlakvormige natuurelementen. Hiermee worden hagen, houtkanten, solitaire bomen, bomenrijen,... bedoeld. KLE vormen niet enkel een onderdeel van het landschap maar verzorgen ook de ecologische infrastructuur van de gemeente.

De belangrijkste concentraties van kleine landschapselementen bevinden zich in de beekvalleien. Deze kleine landschapselementen zetten zich verder in de landbouwzones waar ze, eerder verspreid, voorkomen onder de vorm van houtkanten en bomenrijen. Er dient opgemerkt te worden dat verschillende kleine landschapselementen in de loop der jaren verdwenen zijn of toch sterk gereduceerd werden. Andere typerende kleine landschapselementen voor de gemeente zijn de houtwallen die werden aangeplant om de uitbreiding van de duinen tegen te gaan.

¹ Indicatieve kartering op basis van luchtfoto's en topografische kaarten geeft een beeld zonder exact te zijn.

In Hechtel-Eksel komen kleine landschapselementen voor onder de vorm van:

- poelen,
- historisch permanente graslanden,

Alleen de poelen zijn wettelijk beschermd door het verbod van wijziging van vegetatie en kleine landschapselementen (vegetatiebesluit). De permanente graslanden zijn beschermd in de natuurgebieden. Voor de anderen geldt een natuurvergunningsregeling in bepaalde groene gebieden of algemeen een meldingsplicht.

- kleinere beken en sloten,
- kleinere loof- en naaldboutbosjes,
- houtwallen,
- houtkanten,
- brongebieden (van Grote Nete en Bolissenbeek),
- eikenrijen en solitaire bomen (meestal eiken),

5.2.4 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Planologische knelpunten

- Zonevreemdheid in natuurgebied;
 - wonen (zowel eerste als tweede verblijven) op natte valleigronden
 - landbouw (Dommelvallei)
- Illegale bewoning en recreatie in natuurgebieden;
- Waardevolle natuur in gebieden met bestemming recreatie;

Ruimtelijke knelpunten

- Natuurbeheer van de militaire domeinen (Vlaams niveau);
- Inrichting - en ruimtelijke ordeningproblemen aan de rand van de natuurgebieden (oneigenlijk gebruik van de zandduinen);
- De aftakeling en verdwijning van de KLE in landbouwgebied;

Het beleid aangaande kleine landschapselementen wordt geregeld door het vegetatiebesluit in uitvoering van het decreet op het natuurbehoud. Het wijzigen van vegetatie en aantasten van kleine landschapselementen is in bepaalde gevallen verboden, hetzij onderworpen aan het verkrijgen van een 'natuurvergunning', hetzij onderworpen aan een meldingsplicht. De gemeente verleent de vergunningen en ontvangt de meldingen. De vergunningsplicht is gerelateerd is aan de groene gebieden in het gewestplan en de vogel- en habitatrichtlijngebieden.

In de natuurgebieden is dit vrij strikt geregeld. Dat wil zeggen dat KLE niet dreigen te verdwijnen in natuurgebieden op het gewestplan.

In de landbouwruimten is dit afhankelijk of het landbouwgebied al of niet landschappelijk waardevol is of niet. Het bovenvermelde decreet maakt een verschil tussen de wijziging van de vegetatie en wijziging van kleine

landschapselementen. Gezien de bestemming op het gewestplan kan op dit ogenblik geen vergunning geweigerd worden voor:

- Het verdwijnen van permanente graslanden in agrarische of agrarisch landschappelijke waardevolle gebieden buiten de vogelrichtlijngebieden
- Het verdwijnen van KLE in agrarische gebieden buiten de vogelrichtlijngebieden

(zie FIGUUR 22: landbouwgebied vs. vogel-en habitatrichtlijngebied)

- Doorsnijding van beekvalleien door lijninfrastructuren (Zwarte Beek, Grote Nete, Bolissenbeek);
- Afwezigheid van bronmilieu van de Grote Nete;
- Op het gebied van afvalwater: lozingen en aansluitingen op het rioleringsnet;

Kwaliteiten

- De ligging in uitgestrekte en diverse droge (bos-en heidecomplexen) en natte natuurgebieden van Grote Nete, Zwarte Beek en Bolissenbeek;
- Al deze grote natuurgebieden hebben een zeer hoge biologische waarde;
- De gemeente is de dichtst beboste gemeente van Vlaanderen (bebossingsindex 67%)

Potenties

- Het versterken van de natuurlijke structuur door landbouw met verbrede doelstellingen;
- Toenemend duurzaam beheer van bossen door de overheid;
- Duidelijker juridisch kader: de verschillende beleidsinitiatieven rond het VEN en het opstellen van natuurrichtplannen;

5.3 AGRARISCHE STRUCTUUR

5.3.1 Situering van de landbouwactiviteit in de gemeente

(zie FIGUUR 23-24-25-26: bodemgebruik, agrarisch gebruik-gwp, beroepslandbouw binnen zones gwp, bestaande landbouwstructuur)

Hechtel-Eksel is gelegen in de vlakte van Peer, een aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang. Op het gewestplan is ca. 1490 ha van het grondgebied van de gemeente aangeduid als agrarisch gebied (het gaat hier zowel om agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied als agrarisch gebied met ecologisch belang). Dit is ongeveer 19% van de totale oppervlakte van de gemeente. In 2005 werd 98,5 ha landbouwgrond omgezet naar natuurgebied (VRUP Zwarte Beek).

Omwille van de bodemgesteldheid (zandgrond) zijn de activiteiten in hoofdzaak afgestemd op weiden, grasland en groenvoederwinning. Uit cijfermateriaal¹ blijkt dat de oppervlakte cultuurgrond (1258 ha) grotendeels wordt ingenomen door grasland (749 ha). De teelt van maïs voor de groenvoederwinning beslaat 348 ha.

Wat betreft de verschillende bedrijfstypes (aantallen en oppervlakte) is er volgende verdeling:

Bedrijfstype	aantal bedrijven	%	oppervlakte (ha)	%
akkerbouwers	2	4	27	4
combinatie van rundvee	15	29	104	15
melkvee	12	23	342	50
mestvee	10	19	115	17
varkens	4	8	39	6
pluimvee	2	4	0	0
combinatie rundvee en akkerbouw	4	8	22	3
combinatie rundvee, akkerbouw en veredeling	0	0	0	0
mestkalveren	1	2	10	1
gemengde landbouw	2	4	25	4
andere	0	0	0	0
totalen	52	100	684	100

bron: www.vlm.be (bedrijfsgegevens 1999)

In Hechtel-Eksel worden de gebieden met agrarische activiteiten grotendeels bepaald door de beekvalleien en de aanwezigheid van aaneengesloten bossen. In de gemeente is er een sterke verwevenheid is tussen landbouw, bos, bebouwde omgeving en kleine landschapselementen. Met uitzondering van het westelijk deel van de gemeente, waar landbouw ontbreekt door de aanwezigheid van het militair domein, kennen de landbouwactiviteiten een sterk verspreid karakter in de oostelijke helft.

In de beekvalleien van de Grote Nete ter hoogte van Kiefhoek en in de Bolissenbeek hebben de landbouwactiviteiten een kleinschalig en verweven karakter met de recreatieve ontwikkeling (visvijvers, weekendverblijven).

Ook de groeiende belangstelling voor hobbylandbouw manifesteert zich in de gemeente. De percelen die worden ingevuld door hobbylandbouwers liggen verspreid over het ganse grondgebied van de gemeente waardoor er een sterke verwevenheid is met professionele landbouw.

Concentraties van landbouwactiviteiten - voor zover deze binnen het verspreid patroon kunnen worden aangeduid - situeren zich voornamelijk in volgende gebieden:

1. In het open ruimtegebied tussen Hechtel en Eksel (aan weerszijden van de Hechtelse-/Ekselsebaan en de Wijchmaalsebaan). Het gebied wordt ook doorkruist door de vallei van de Grote Nete.
2. Ten noorden en ten zuiden van de Resterheide. De zone ten noorden van het bosgebied is grotendeels gelegen in het valleigebied van de Bolissenbeek. Het landbouwgebied ten zuiden ligt rond het brongebied van de Zwarte Beek. Het werd grotendeels herbestemd als natuurgebied (zie hierboven RUP Zwarte Beek).
3. In de omgeving van de Winner wordt het landbouwgebied grotendeels begrensd door een aaneengesloten bosgebied.

¹ Gegevens Mestbank 1999.

4. In het noordoosten van de gemeente in de omgeving van het Hoksent en de Eikelbosstraat. Het gebied sluit aan op de vallei van de Bolissenbeek.
5. In het westen van de gemeente. Dit landbouwgebied maakt deel uit van een ruim landbouwgebied dat zich verder uitstrekt over de Kerkhoven.

5.3.2 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Knelpunten

- Zonevrije landbouw in natuurgebied

In de valleigebieden komt er ook vrij veel zonevrije landbouw. De agrarische activiteit bestaat er in hoofdzaak uit grasland, gelegen in natuurgebied. Dit probleem van landbouwactiviteiten in hiervoor niet geschikte zones volgens het gewestplan is ook terug te vinden in de bosgebieden, het gaat hier zowel om percelen die volledig omringd worden door bosgebied als om gronden die vanuit de randen het bosgebied inschuiven (vb. in de omgeving van de Resterheide, Winner en Vlasmeer).

- Kwijnende landbouw rond de brongebieden van Zwarte beek. Naast de onteigening van landbouwgronden ter compensatie van de aanleg van de N74, wordt nog eens 98,5 ha landbouwgrond herbestemd als natuurgebied binnen het kader van het VEN.
- Zonevrije activiteiten in landbouwgebied: wonen, bedrijven;
- Landbouw in hiervoor niet voorziene zones volgens het gewestplan
- Sterke barriere door wegen (N 74);
- Landbouw onder condities : habitat- en hogelrichtlijgebied (MAP regeling);
- Groeiende druk op professionele landbouw door hobbylandbouw
- Onteigening van landbouwgronden (ter compensatie) voor de aanleg van de N74.
- Beperkte opvolging in de landbouwbedrijven.

In Hechtel-Eksel verwacht 60% van de bedrijven met een bedrijfsleider van 50 jaar of ouder geen opvolging (40% weet nog niet of er opvolging zal komen). Wat betreft de verdeling van het aantal bedrijven volgens leeftijdscategorie van de bedrijfsleiders is 61,3% van de beroepslandbouwers ouder dan 50 jaar¹.

Kwaliteiten

- Gebied rond Eksel: onderdeel van een groot aaneengesloten landbouwgebied rond Peer;

Potenties

- Verwevenheid landbouw, natuur en recreatie als nieuwe taak voor landbouw;

¹ Gegevens uit studie 'Open ruimtegebied Noord-Limburg' door de universiteit Gent en K.U.L. Leuven (oktober 2002).

5.4 RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

De infrastructuur van lokale handel en diensten in Hechtel-Eksel is voornamelijk geënt op de dorpskernen, waar een verwevenheid is met de bewoning. In Hechtel hebben zich ook verschillende handelszaken ontwikkeld langs de gewestwegen. Kleine bedrijven komen gestructureerd voor in een lokaal bedrijventerrein (Borgveld), of in minder gestructureerd verband langs gewestwegen (concentraties langs Hasseltsebaan en Peerderbaan). In de open ruimte komen sporadisch kleine (zonevreemde) bedrijven voor.

5.4.1 Handel en diensten

(zie FIGUUR 27-28: momentopname handelsfuncties Hechtel en Eksel)

Handel en diensten concentreren zich voornamelijk in de hoofddorpen Hechtel en Eksel, de handelsactiviteit is er voornamelijk gericht op de verkoop van dagelijkse goederen.

De handelsactiviteit van Hechtel is geconcentreerd in de Don Boscostraat, Twaalf Septemberstraat en een deel van de Kamperbaan (gelegen tussen het kruispunt met de Lommelse-/ Hasseltsebaan en de aansluiting met de Don Boscostraat en de Twaalf Septemberstraat). In deze straten is er een sterke verwevenheid van de handelsfuncties met wonen. De Kamperbaan vormt een sterke barrière en heeft tot gevolg dat de continuïteit van de handelstraat wordt onderbroken. De gemeentelijke functies (cultureel centrum, politie en post) liggen eerder verspreid maar op wandelafstand van elkaar, dit met uitzondering van het gemeentehuis en het kantoor van toerisme die beiden gelegen zijn aansluitend op het Rode Kruisplein. Dit plein biedt ruime parkeermogelijkheid.

In Eksel is de handelsactiviteit voornamelijk geconcentreerd in de Groenstraat, de Kerkstraat en de Hoofdstraat, ook hier is er sprake van een sterke verwevenheid met wonen. Parkeermogelijkheid is er op zowel op het Gemeenteplein als het Kerkplein. Van de straten waarlangs de handelsactiviteit gesitueerd is, is enkel de Kerkstraat ingericht als een verkeersluwe winkelstraat. In Eksel zijn de gemeentelijke diensten zowel gelegen in “het hart” van het hoofddorp als aan de rand ervan.

Algemeen kan gesteld worden dat het aanbod op het vlak van voorzieningen in beide hoofddorpen vrij gevarieerd is.

De handelsactiviteit die zich langsheen de gewestwegen N715 en N73 (Kamperbaan, Lommelsebaan, Hasseltsebaan en Peerderbaan) ontwikkeld heeft is vaak eerder autogericht en omvat naast kleinere handelsactiviteit ook winkels met een groter vloeroppervlak (vb. doe-het-zelf, garage,...). Ook is er een duidelijke concentratie van activiteit waarneembaar aan het kruispunt van de beide gewestwegen.

5.4.2 Bedrijvigheid

(zie FIGUUR 29: bedrijvigheid in de gemeente)

De huidige bezettingsgraad van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente is nagenoeg 100%.

In de gemeente kan de bedrijvigheid als volgt worden opgesplitst:

5.4.2.1 KMO-zone Borgveld

(zie FIGUUR 30: bestaande bezetting bedrijvenzone Borgveld)

Het grootste lokale bedrijventerrein van de gemeente Hechtel-Eksel is Borgveld (huidige totale opp. - inclusief de uitbreiding van 1995 -: 12,20ha), deze KMO-zone is gelegen aan de rand van het hoofddorp Eksel. Momenteel is het volledig ingevuld door lokale bedrijven. Om aan de groeiende belangstelling te kunnen beantwoorden werd het terrein in 1995 d.m.v. een gewestplanwijziging¹ uitgebreid met 4 ha. Het bedrijventerrein is volledig bezet, ook van de zone voor uitbreiding van 4ha zijn alle loten verkocht, ongeveer de helft van de loten is reeds bebouwd of de bouwaanvraag hiervoor is lopende.

De hoofdontsluiting van deze KMO-zone gebeurt via de Pundershoekstraat en de Dennenstraat, de interne ontsluiting via de (doodlopende) straten Borgveld en Steenovenstraat. In noordelijke en westelijke richting wordt het bedrijventerrein ingekapseld door bosgebied. In het oosten sluit het rechtstreeks aan op het woongebied, ten zuiden is er een overgang met het landbouwgebied.

5.4.2.2 KMO-zone Peerderbaan

(zie FIGUUR 31: bestaande bezetting bedrijvenzone Peerderbaan)

De bedrijvenzone langsheen de Peerderbaan (opp.: 9ha 37) is grotendeels gesitueerd achter het woonlint dat zich langsheen de Peerderbaan ontwikkeld heeft. In het oosten wordt het begrensd door de N74. Deze zone wordt ontsloten door de Peerderbaan en de N74. Het gebied is momenteel voor een groot deel ingenomen door de bedrijfsgebouwen en parkeerzone van Prijzenklopper. Deze meubelwinkel is zonevreemd gelegen, het betreft een handelszaak dewelke gesitueerd is binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

4 percelen, in particulier eigendom, zijn nog niet ingenomen als bedrijventerrein (1,12 ha). Het betreft de percelen gelegen tegen de N74 en het bos ten noorden van het bedrijventerrein, waarvan 1 perceel gedeeltelijk in bedrijvenzone gelegen is (geen ontsluiting voor ontwikkeling).

De overige, nog niet ingenomen percelen, zijn in eigendom van de gevestigde bedrijven, voornamelijk de Prijzenklopper.

Verdere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de zone op het gewestplan zijn beperkt.

5.4.2.3 Verspreidliggende bedrijven

De kleine zone langsheen de Hasseltsebaan (opp. 5ha 40) *(zie FIGUUR 32: bestaande bezetting bedrijvenzone Hasseltsebaan)* wordt grotendeels ingenomen door een metaalverwerkend bedrijf (KMW). Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein geeft een verwaarloosde indruk (enkele gebouwen werden door brand getroffen) maar biedt nog ontwikkelingsmogelijkheden voor een meer optimale inname na herstructurering. Een beperkte oppervlakte, achter de bestaande gebouwen,

¹ Bij gewestplanwijziging dd. 28/07/95 werd de zone uitgebreid.

is nog niet ingenomen (0.66 ha). De terreinen kennen een goede ontsluiting (via de N74).

Het kleine **kmo-gebied dat gelegen is langsheen de Zandstraat en Kiefhoekstraat** (opp. 2ha 76) (*zie FIGUUR 33: bestaande bezetting bedrijventzone Kiefhoekstraat*) wordt momenteel volledig ingevuld door één metaalverwerkend bedrijf (EKW) (Verder zijn er nog 2 woningen langs de Kiefhoekstraat die bij het bedrijf horen). De randen van het bedrijventerrein worden grotendeels gevormd door het aaneengesloten boscomplex Pijnven. De hoofdontsluiting gebeurt via de Eindhovensebaan.

Het historisch gegroeide transportbedrijf **Geertrans** (vroeger Essers) is gelegen **langsheen de Geerstraat** in Eksel en is gedeeltelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bedrijf verplaatste in het verleden zijn activiteiten naar het stedelijk gebied van Genk. Ter plekke bleef een beperkte laad- en losplaats voor vrachtwagens en een grote parking die vooral in het weekend gebruikt wordt door vrachtwagens. Het is een historisch gegroeide activiteit die op deze locatie in zijn huidige vorm en met zijn huidige activiteitsniveau slechts een geringe functionele en esthetische impact heeft op zijn omgeving. Het is wel zonevreemd.

5.4.2.4 Overzicht bezettingsgraad bedrijventerreinen

Volgende tabel geeft een overzicht van de bezettingsgraad van de bedrijventerreinen te Hechtel-Eksel.

	opp. gewestplan	bezet	nog niet bezet
Bedrijventerrein Borgveld	12,20 ha	12,20 ha	0,00 ha
Bedrijventerrein Peerderbaan	9,37 ha	8,25 ha	1,12 ha, <i>maar niet ontsluitbaar i.f.v. bijkomende bedrijvigheid</i>
Bedrijventerrein Hasseltsebaan	5,40 ha	4,80 ha	0,60 ha, <i>maar niet ontsluitbaar i.f.v. bijkomende bedrijvigheid</i>
Bedrijventerrein Kiefhoekstraat	2,76 ha	2,76 ha	0,00 ha
<i>Nog beschikbare ruimte voor bedrijvigheid</i>			<i>1,72ha dewelke niet ontsluitbaar zijn i.f.v. bijkomende bedrijvigheid¹</i>

De gemeente Hechtel-Eksel beschikt over een gedetailleerd overzicht van haar zonevreemde bedrijvigheid¹. Er werden in totaliteit 43 bedrijven

¹ deze oppervlakte komt dus niet in aanmerking voor de herlocatie van bedrijvigheid, aangezien de percelen niet ontsloten kunnen worden.

geïnventariseerd. Aan de hand van de ligging op het gewestplan of in een goedgekeurd BPA werd een selectie doorgevoerd van die locaties die gedeeltelijk of volledig zonevreemd gelegen zijn. Hierbij werden 31 locaties geselecteerd om geëvalueerd te worden in kader van opname in het sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven.

Het betreft volgende bedrijven:

1. Agten-Deckers
2. Cleaning Center De Locht BVBA
3. Vennootschap Overath
4. Autobanden De Condé
5. Vennootschap Immo Gielen
6. Schildermans
7. Leeters Mark
8. Vennootschap Heja
9. Gijbels Dominique
10. Swinnen Walter
11. Habraken Patrick
12. Essers (Geertrans)
13. NV EG KAYAS
14. Ceyssens
15. KMW
16. Vervoersonderneming Martens
17. Jacky Snoeckx
18. NV De Coster Lode Recycling
19. Berben
20. Berckmans R.
21. Farmac
22. FDS Promotions (Ekselsebaan)
23. FDS Promotions (Geerstraat)
24. Kinable G.
25. Maribo
26. Palmans
27. Reynders E.
28. Serneels bvba
29. Swinnen P.
30. TBM Dakwerken Bosmans

¹ Inventaris opgesteld in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (sectoraal BPA in opmaak), startnota, versie augustus 2005 door Libost-groep nv.

31. Van Tongeren

Voornoemde bedrijven werden onderzocht naar hun zonevreemdheid en hun vergunningstoestand en ze werden aan een multicriteria-analyse onderworpen om een beeld te geven over hun ontwikkelingsperspectieven. Uiteindelijk werden er 12 activiteiten¹ weerhouden voor de opname in het sectoraal BPA "Zonevreemde bedrijven", met name:

1. Agten-Deckers
2. Autobanden De Condé
3. Schildermans
4. Gijbels Dominique
5. Swinnen Walter
6. Habraken Patrick
7. Essers (Geertrans)
8. NV EG KAYAS
9. KMW
10. NV De Coster Lode Recycling
11. Van Tongeren
12. Vennootschap Immo Gielen

Bij een eerste evaluatie² werden 12 bedrijven aangeduid als op te nemen binnen het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. 6 bedrijven werden (voorlopig) niet weerhouden binnen het bijzonder plan van aanleg. Deze bedrijven zullen – mogelijk – op termijn naar een locatie op een bedrijvenzone dienen te verhuizen.

Rekening houdend met hun huidige oppervlakte³ raamt de gemeente dat voor de herlocatie van deze bedrijven in de toekomst +/- 6ha30 nodig zal zijn. Deze oppervlakte-raming is slechts indicatief, een definitieve behoeftebepaling dient nog te gebeuren. Zoals aangegeven is het BPA zonevreemde bedrijven momenteel nog in opmaak en dient er nog bijkomend onderzoek te gebeuren i.f.v. een definitieve behoeftebepaling. Met dit voorlopige cijfer wil de gemeente enkel en alleen aangeven dat er een duidelijke behoefte is aan bijkomende bedrijfsoppervlakte.

Momenteel is er slechts 1,72ha ontwikkelbare - maar niet ontsluitbare - ruimte beschikbaar op de bestaande bedrijvenzones. Dit betekent dat er een bijkomende behoefte zal zijn aan bijkomende lokale bedrijvenzone voor de herlocatie van deze activiteiten.

¹ sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (sectoraal BPA in opmaak), memorie van toelichting, versie augustus 2005 door Libost-groep nv.

² Het betreft hier een voorlopige aanname van de bedrijven die opgenomen worden binnen het BPA, het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven is momenteel in opmaak. Een aantal bedrijven dienen nog nader onderzocht te worden.

³ Oppervlakte van de verschillende mogelijk te herlokaliseren bedrijven: 4ha24a57ca + 22a61ca + 1ha31a30ca + 20a + 21a50ca + 10a = 6ha29a98ca.

Belangrijk is te vermelden dat bij de behoefteberekening geen rekening werd gehouden met de mogelijke herlokatie van bestaande lokale, al dan niet zonevreemde, bedrijven die omwille van het ontbreken van uitbreidings- en/of verbouwingsmogelijkheden (op hun huidige locatie)¹ wensen te herlokalisieren. Het is immers niet ondenkbaar dat een aantal van deze bedrijven die op hun huidige locatie geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben, wensen te verhuizen naar een lokale bedrijvenszone.

5.4.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Knelpunten

- Slechte inrichting rond het cluster dat gesitueerd is langsheen de Hasseltsebaan;
- Slechte ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein Borgveld via de Hechtelsebaan
- Aanwezigheid van zonevreemde bedrijven;
- Willekeurige en ongebreidelde ontwikkeling en groei van de particuliere verkoop van occasiewagens;
- Spontaan ontwikkelde bedrijvigheid langsheen de Hasseltsebaan;

Kwaliteiten

- De bestaande bedrijvigheid overstijgt de draagkracht van de gemeente niet. Het merendeel van de in Hechtel-Eksel gevestigde bedrijven is georiënteerd op Hechtel-Eksel en zijn onmiddellijke omgeving. Van slechts een beperkt aantal activiteiten kan gesteld worden dat deze een uitgesproken, ruimere afzetmarkt/aantrekkingskracht hebben. Het betreft volgende activiteiten: de autokeuring (Eindhovensebaan), de Prijzenklopper (Peerderbaan) en de twee – historisch gegroeide - metaalverwerkende bedrijven KMW (Hasseltsebaan) en EKW (Kiefhoekstraat);

Potenties

- Optimaliseren gebruik bestaande bedrijventerreinen Borgveld en oprit N74 Peer/Hechtel;
- Mogelijk bedrijvige nabestemming van militaire depots;

¹ Binnen de voorstudie van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven worden 10 bedrijven ondergebracht in categorie 1. Bedrijven die deel uitmaken van deze categorie hebben geen uitbreidings- of verbouwingsmogelijkheden op hun huidige locatie.

5.5 VERKEER EN VERVOER

(zie FIGUUR 34: bestaande lijninfrastructuur)

In de gemeente worden de belangrijkste verkeers- en vervoersassen gevormd door de N73 Leopoldsburg-Maaseik, de N747 Hechtel-Kleine Brogel, de N715 Eindhoven-Hasselt en de nieuwe noord-zuidverbinding N74.

Hechtel heeft zich ontwikkeld rond het kruispunt van twee hoofdontsluitingswegen, de N73 en de N715. De combinatie van hoge verkeersintensiteiten en hoge snelheden hebben ertoe geleid dat het centrum verdeeld wordt in vier kwadranten. De noordzuidverbinding N74 is een belangrijke verkeers- en vervoersas die zorgt voor een vlotte verbinding tussen Eindhoven en Hasselt. Door de (verdere) aanleg van deze verkeersader zal in de toekomst de druk op de N715 afnemen en de verkeersleefbaarheid in het centrum van Hechtel verbeteren. Op het niveau van Hechtel-dorp kunnen volgende structuurbepalende infrastructuur worden aangeduid: de noord-zuidas gevormd door de Twaalf Septemberstraat, Don Boscostraat, Hoefstraat, en evenwijdig hiermee de Dorpsstraat. In het zuidelijke deel is voor de woonstraten een duidelijke oost-westrichting waarneembaar (Bosveld).

In Eksel vormt de Ekselsebaan (N747) de belangrijkste ontsluitingsweg, het is de weg Hechtel-Kleine Brogel die ook een aftakking heeft naar Overpelt. Structuurbepalende infrastructuur op lokaal niveau is de vierhoek die gevormd wordt door Marktplaats-Gemeentepark-Kerkplein-Diestersebaan-Pundershoekstraat. Van hieruit vertrekken een aantal wegen als "uitlopers": Winnerstraat, Vlasmeerstraat, Dennenstraat, Wijchmaalsebaan. Een andere structuurbepalende as op eerder lokaal niveau is de Kiefhoekstraat. Deze weg, die aansluit op de Eindhovensebaan, is de enige ontsluitingsweg doorheen de zone Kiefhoek-Pijnven.

Fietsverkeer

Fietverkeer van en naar de lagere school

Het verkeersveiligheidsplan van de gemeente (1990-1991) bevat de resultaten van een enquête welke werd gehouden onder alle basisscholen in Hechtel-Eksel. Opvallend is het relatief hoge aandeel van het fietsverkeer in vergelijking met andere gemeenten. De belangrijkste wegvakken zijn te Hechtel : het Rode Kruisplein, de Don Boscostraat, de Twaalf septemberstraat, de Dorpsstraat. Te Eksel zijn dit de Groenstraat, de St.-Jozefstraat, de Schoolstraat en de Dennenstraat.

Fietsverkeer van en naar de middelbare school

De belangrijkste routes voor de middelbare scholieren zijn de Don Boscostraat, de Paardekerkhofstraat; de Twaalf Septemberstraat, de Hechtelsebaan en de Peerderbaan. Voor de middelbare scholieren werd vooral gewezen op de nood aan goede langsvoorzieningen langs de hierbovenvermelde straten en op goede oversteekmogelijkheden met de gewestwegen. Andere belangrijke fiets- en voetgangersverbindingen worden gevormd door de zgn. kerkpaden.

Openbaar vervoer

(zie FIGUUR 35: openbaar vervoer)

Het openbaar vervoer in Hechtel-Eksel bestaat uit busverbindingen, verzorgd door de Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn.

Volgende lijnen hebben stopplaatsen te Hechtel-Eksel:

- lijn 14: Maaseik - Bree - Leopoldsborg
- lijn 18a: Hasselt - Houthalen - Neerpelt - Achel
- lijn 68: Bocholt - Houthalen - Antwerpen
- lijn 179: Brussel - Leuven - Beringen - Leopoldsborg - Hamont
- lijn 302 Maaseik - Leopoldsborg – Geel

5.5.1 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Knelpunten

- De wegen (N73, N74 en N715) zorgen voor een belangrijk barrière-effect. De verkeersdruk op de N73 en de N715 geeft aanleiding tot sluiptwegen doorheen woonstraten van Hechtel (12-septemberstraat, Don Boscostraat, Hoefstraat, Paardekerkhofstraat, Dorpsstraat);
- De rechtstreekse erfontsluitingen van woongebieden op de N715 (in Hoef) maar ook extra op - en afritten (winkels, rommelmarkt) zorgen voor gevaarlijke verkeerssituaties;
- Voet- en fietspaden in het centrum van Eksel;
- Verdwijnen van kerkpaden;
- Slecht op elkaar afgestemd openbaar vervoer;
- De heringebruikname van de spoorlijn 18 zal niet enkel een extra ruimtelijke barrière vormen, de spoorverbinding zal ook heel wat lawaaihinder met zich meebrengen. Door de reactivering zal ook een belangrijke fietsverbinding verdwijnen;

Kwaliteiten

- De gemeente kent een goede ontsluiting op het bovenlokaal wegennet
- de N74 in noord-zuidrichting
- de N73 / N76 in oost-westrichting
- Uitstekend fietsroutenetwerk;

Potenties

- Beter gebruik van de N74 door het afremmen van het verkeer op de N715;
- Toekomstig station Hechtel-Wijchmaal, na heringebruikname van de spoorlijn 18;

5.6 RECREATIEVE- EN SPORT STRUCTUUR

(zie FIGUUR 36: situering mogelijkheden sport-recreatie-toerisme)

5.6.1 Zachte recreatie

Wandel- en fietsroutes

Fietsers en wandelaars hebben heel wat mogelijkheden in de gemeente: via uitgestippelde wandelpaden in natuurgebieden (bv. Pijnven, Resterheide), hetzij via de door de VVV, gemeente en Regionaal Landschap uitgewerkte wandel- en fietsroutes. Vertrekkende vanuit het centrum van Hechtel of Eksel zijn 8 uitgestippelde wandelroutes en 4 fietsroutes, telkens met begeleidende brochure beschikbaar.

De voormalige spoorwegbedding vormt een attractiepunt voor het fietstoerisme. Van hieruit zijn aansluitingen mogelijk op het fietsroutenetwerk van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland.

De “doorsteek” door het militair domein tussen Hoef en Koersel Kapelletje wordt gevormd door een druk gebruikte fiets- en wandelverbinding. Deze route verbindt 2 gebieden met belangrijke recreatieve potenties, de gemeentelijke recreatieve voorzieningen van Hechtel en Koersel Kapelletje.

Wandel- en natuurgebieden

Tot de belangrijkste wandel- en natuurgebieden behoren:

- Pijnven: uitgestrekt (hoofdzakelijk) dennenbos, waarvan ca. 50 ha toegankelijk is (ca. 6%). Parking, ligweiden met zandbakken, banken, bosmuseum werden voorzien voor de wandelaars.
- Begijnenvijvers/Resterheide: intergemeentelijk bos- en heidegebied (deels op grondgebied Peer), ingericht voor passieve recreatie. Rond de visvijvers ligt een 170ha groot wandelgebied en arboretum.
- In den Brand: gebied met stuifduinen en bossen van ca. 67 ha. Er zijn voorzieningen voor recreatie d.m.v. parking, schuilhut, picknicktafels.
- Kiefhoek: gebied met een sterke verwevenheid tussen landbouw, natuur, recreatie (weekendverblijven). In het gemeentelijk recreatiepark werden visvijvers aangelegd voor recreanten.

Bezienswaardigheden en musea

Tot de belangrijkste bezienswaardigheden behoren een aantal kerken en kapellen, de Stermolen en enkele historische hoeven. Teutenhuizen zijn kenmerkend voor Eksel en getuigen van een rijke handelstraditie uit het verleden. Als musea dienen het klokkemuseum, het bosmuseum en eveneens de Stermolen te worden vermeld.

5.6.2 Verblijfsaccommodatie

De gemeente Hechtel-Eksel is erg in trek voor de organisatie van jeugdkampen (tentenkampen en/of verblijfsgelegenheid binnen gebouwen). De omgeving biedt ruime mogelijkheden voor het organiseren van activiteiten tijdens jeugdkampen. Als beperkende maatregelen wordt echter de strenge reglementering (brandveiligheid) aangehaald.

De volgende gelegenheden kunnen worden gebruikt voor jeugdkampen, met accommodatie:

- Chiroheem St.-Agnes, Kloosterstraat Hechtel, ruimte voor 50 personen;
- Chiroheem Jongens, Crommertenstraat Hechtel: lokaal voor max. 70 personen;
- Jeugd- en vakantiecentrum "Spiekelspade", duinengebied Hoefstraat: 5 ingerichte houten chalets en trekkershut voor ca. 250 personen;
- Kamphuis "De Wielewaal", Blindemansweg: ingerichte overnachtingplaats voor 85 personen;
- Vakantiepatronaat, St. Lambertusstraat;
- Kamphuis Bollen aan de Winner;

Het vakantiepark "De Lage Kempen" (Kiefhoek) biedt mogelijkheden voor verblijf in bungalows en chalets (41 verblijven voor ca. 190 personen) en op een kampeerterrein (55 kampeerplaatsen voor ca. 96 personen). Er zijn mogelijkheden voor fietsverhuur, minigolf, openluchtzwembad,...

De "De Ark", langsheen de Hasseltsebaan is het enige hotel in de gemeente (11 kamers), ook is er de mogelijkheid om er een fiets te huren.

Buiten de mogelijkheden voor jeugdgroeperingen is de verblijfsaccommodatie beperkt.

5.6.3 Verblijfsrecreatie (weekendverblijven)

Typisch voor de gemeente Hechtel-Eksel is de aanwezigheid van weekendverblijven, welke voornamelijk in de beekvalleien worden gesitueerd. Afgaande op de toegekende bouwvergunningen kende het fenomeen van de weekendverblijven een hoogtepunt tijdens de jaren '60 en '70. Er is wel een verschuiving merkbaar naar permanente bewoning van de verblijven, i.p.v. louter verblijfsrecreatieve doeleinden.

In de gemeente toch zijn er volgende 'grote' concentraties te herkennen:

Kiefhoek

De totale oppervlakte van het gebied Kiefhoek bedraagt circa 300 ha. Het is een langgerekt gebied langsheen de bovenloop van de Grote Nete, tussen de Kiefhoekstraat en het militair domein. Het gebied kent een kleinschalig en gevarieerd gebruik: weekendverblijven (zowel individueel als gegroepeerd in bv. het vakantiecentrum "de Lage Kempen"), gemeentelijk recreatiepark, landbouw, bosbouw,... . Er zijn volgende bestemmingszones volgens het gewestplan: gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied met ecologisch belang en buffergebied.

Bungalowpark

Het gebied is op het gewestplan ingekleurd als recreatiegebied maar de overgrote meerderheid van de bungalows wordt vandaag de dag permanent bewoond en heeft aansluiting op de belangrijkste nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering). De gemeente wenste met behulp van een BPA dit gebied tot woongebied te herbestemmen maar het verloop en afronding strandde en wacht op een kader binnen dit structuurplan.

“t Musschennest”

Het Musschennest werd destijds aangelegd als een camping met chalets. De toestand is echter zo geëvolueerd dat de chalets hoofdzakelijk in gebruik zijn voor permanente bewoning. Op sociaal vlak wordt dit gebied erkend als probleemzone, gezien het aanzienlijke aantal kansarme bewoners. De gemeente zou het gebied volledig zijn recreatief karakter terug willen geven (op basis van het campingdecreet van 1993) en voert daarom een beleid dat erop gericht is de permanente bewoning systematisch te verwijderen.

Vallei van de Bolissenbeek

Ook in de vallei van de Bolissenbeek zijn een vrij groot aantal weekendverblijven gesitueerd, meer bepaald in de onmiddellijke omgeving van de Schansdijkstraat en de Hoksentstraat. Volgens de bestemmingszones van het gewestplan zijn het grootste aantal van deze verblijven gelegen in natuurgebied.

5.6.4 Sportinfrastructuur

De gemeente beschikt over een vrij uitgebreide sportinfrastructuur:

- gemeentelijk sportcentrum Eksel: 4 tennisvelden, voetbalterreinen, petanque, fit-o-meter en een polyvalente sporthal. Aansluitend op zullen er nog een voetbalterrein en een ruiterpiste worden aangelegd.
- atletiekpiste “Duinenstadion”, met aansluitend een skateboardpiste en mogelijkheden voor petanque, voetbal en een fit-o-meter;
- mogelijkheid om te zwemmen is er in het privé-zwembad de “Lage Kempen” (openlucht);
- hengelen kan in de gemeentelijke visvijvers aan de Begijnenvijvers en Kiefhoek
- de sporthal van de Don Boscoschool kan eveneens door verenigingen en particulieren worden afgehuurd;
- mogelijkheden voor paardrijden zijn er op de gemeentelijke ruiterterreinen en in de manege langsheen de Hechtelsebaan;
- vanop het vliegveld Sanicole zijn vlieglessen en luchtdopen mogelijk, evenals cursussen valschermspringen.
- schieten met vuurwapens kan in de schietclub Target die gelegen is op het militair domein.

5.6.5 Bezettingsgraad van de bestaande recreatiezones

(zie FIGUUR 37: bezettingsgraad bestaande recreatiezones)

Op het gewestplan (en de goedgekeurde bpa's) worden op het grondgebied van de gemeente 8 zones voor recreatie aangeduid. Deze zones worden als volgt benut:

- Bungalowpark (bestemmingszone: recreatiegebied, oppervlakte volgens het gewestplan: 3ha26): Zone volledig bezet met – vnl. permanent bewoonde – bungalows. De oorspronkelijke bestemming als recreatiegebied is eigenlijk achterhaald (1).
- Recreatiezone Hasseltsebaan (bestemmingszone volgens het gewestplan: gebied voor jeugdcamping, oppervlakte volgens het gewestplan: 1ha56): Deze zone is niet in gebruik als recreatiegebied. Een gedeelte van deze zone werd opgenomen in het Vlaams RUP: 'Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur – Onderdelen Grote Eenheid Natuur (Gen) "Boven- en middenloop Zwarte Beek"'. Binnen dit plan wordt een zone van 0,6ha geschrapd als gebied voor jeugdcamping en herbestemd naar reservaat- en natuurgebied (2).
- Dries (bestemmingszones: deels 'gebied voor dagrecreatie' (gewestplan) + deels 'groenzone voor passieve recreatie' (BPA Centrum Zuid-West, goedgekeurd 10/09/1988), totale oppervlakte: 2ha22): Het betreft hier de dries, een langgerekte publieke ruimte in het hoofddorp Hechtel (3).
- Recreatiezone omgeven door Wittersweg/Hoogstraat/Crommertenstraat (bestemmingszone: gebied voor dagrecreatie, oppervlakte volgens het gewestplan: 2ha71): Gebied niet benut i.f.v. recreatie, de terreinen kennen een gemend gebruik (privé-tuinen, agrarisch gebruik,...) (4).
- Recreatiezone "Stermolen" (bestemmingszone: gebied voor verblijfrecreatie, oppervlakte volgens het gewestplan: 6ha48): Voormalige camping " 't Musschennest", het terrein zal opnieuw met recreatieve infrastructuur ingevuld worden (project in ontwikkeling) (5).
- Sportcentrum Eksel (bestemmingszone: gebied voor dagrecreatie, oppervlakte volgens het gewestplan: 8ha60): Deze recreatiezone is grotendeels ingevuld met o.a. voetbalterreinen, tennisvelden, polyvalente sporthal, Een zone met een oppervlakte van +/-0,8ha is momenteel nog bebost en kan dus nog worden ingevuld met recreatie (6).
- Recreatiezone Kiefhoekstraat (bestemmingszone: gebied voor verblijfrecreatie, oppervlakte volgens het gewestplan: 14ha26): Recreatiezone met weekendverblijven in een bosrijke omgeving. Verdere 'ontwikkeling' met weekendverblijven binnen de huidige contouren van het gewestplan is mogelijk (7).
- Recreatiezone Kiefhoek (bestemmingszone: gebied voor verblijfrecreatie, oppervlakte volgens het gewestplan: 80ha54): Uitgestrekte recreatiezone in de vallei van de Grote Nete, deels ingenomen door de camping 'Lage Kempen', de gemeentelijke visvijvers en weekendverblijven. Verdere 'ontwikkelingen' binnen de huidige contouren van het gewestplan zijn mogelijk (8).

5.6.6 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Knelpunten

- Problematiek van de weekendverblijven

De gemeente beschikt over een gedetailleerde inventaris¹ van de weekendverblijven op haar grondgebied. In totaal werden er 495 weekendverblijven geregistreerd waarvan er 176 met vergunning werden gebouwd en 319 zonder vergunning werden opgetrokken. Bij de met vergunning gebouwde weekendverblijven werd vastgesteld dat een aantal hiervan niet gebouwd werd in overeenstemming met de vergunde plannen.

Weekendverblijven en hun ligging volgens het gewestplan (bron: inventaris gemeente)

	met vergunning	zonder vergunning
zone voor verblijfsrecreatie	154	160
reservaatgebied	3	53
natuur- of bosgebied	19	91
(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied		15

- Permanente bewoning in weekendverblijven;
- Aanwezigheid van zonevreemde recreatie in de gemeente;

(zie FIGUUR 38: indicatief overzicht zonevreemde recreatie)

De gemeente beschikt over een indicatieve selectie van de zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten op haar grondgebied. Op ongeveer 15 verschillende locaties werden er zonevreemde activiteiten vastgesteld. Het betreft volgende clubs:

1. Red Eagles vzw (telegeleide vliegtuigen)
2. Locht SK (voetbalvereniging)
3. Kwb Eksel (voetbalvereniging)
4. FC Pundershoek (voetbalvereniging)
5. Kiefhoek sport (voetbalvereniging)
6. De Woef (hondenschool)
7. Dennenruiters (ruitervereniging – open lucht)
8. De Winner (bivakhoeve met speelweide)
9. Zwarte Duivels (voetbalvereniging)
10. De Conde (voetbalvereniging)
11. Begijnenvijvers (visvijvers)
12. De Wielewaal (speelvelden)
13. MC De Duinen (motorclub)
14. St.-Lambertus (ruitervereniging)

Op basis van deze selectie kan gesteld worden dat er een concentratiezone is van zonevreemde recreatie in de gemeente en dit in de omgeving van het

¹ Inventaris opgemaakt door de gemeente in het kader van de studie betreffende de weekendverblijven in de gemeente (1997).

Over deze problematiek werd door de gemeente een gedetailleerde visie uitgewerkt, deze zal worden opgenomen in het richtinggevend deel.

hoofddorp Eksel. De overige zonevreemde terreinen en gebouwen liggen eerder verspreid in de gemeente. Wel valt het op dat zonevreemde recreatieve voorzieningen slechts beperkt in de valleigebieden voorkomen (een visvijver in de vallei van de Bolissenbeek en een voetbalterrein in de vallei van de Grote Nete).

- Overbelasting van het bestaande sportcentrum te Eksel;
- Ontbreken van een concept voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatiezones gewestplan in de Netevallei, hoge graad van individueel gebruik;
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande recreatieve infrastructuur (voornamelijk van toepassing op de sporthal van Eksel);
- Gebrek aan nieuwe terreinen die kunnen aangesneden worden voor herlocalisatie van zonevreemde recreatie;
- Onvoldoende kader voor voorzieningen gekoppeld aan het fietsroutenetwerk;
- Conflictsituaties die zich voordoen tussen militaire activiteiten en recreatie (evolutie in toegankelijkheid van het domein);
- Vaak beperkte (ontbreken van) landschappelijke integratie van de sportieve infrastructuur;
- Probleem van zonevreemdheid van onderdelen van gemeentelijke recreatieve voorzieningen (Begijnenvijvers);
- Beperkte toegankelijkheid van bos- en duinengebieden (vb. Pijnven);
- Lawaai van overvliegende gevechtsvliegtuigen;
- Bijna volledige invulling van de bestaande recreatie terreinen;
- Afsluiten van kerkpaden en veldwegen waardoor aangename wandel- en fietsverbindingen verdwijnen;

Kwaliteiten

- Recreatie: goed uitgebouwde sportinfrastructuur;
- Toerisme: onderdeel van het Park Lage Kempen, Hechtel-Eksel heeft door de aanwezigheid van enorme natuurgebieden heel wat te bieden op het vlak van recreatie en toerisme (voornamelijk wandel -en fietsmogelijkheden);

Potenties

- Aanwezigheid van cultuurhistorische elementen (o.a. langgevelhoeves) eventueel bruikbaar in functie van plattelandstoerisme, hoevetoerisme en vakantiewoningen;
- De toenemende mogelijkheden van recreatief medegebruik van het militaire domein scheppen meer mogelijkheden voor toerisme;
- Uitgebreide verblijfs- en dagrecreatiezones voorzien op het gewestplan;

5.7 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

5.7.1 Hechtel-Eksel onderdeel van de Lage Kempen

Hechtel-Eksel maakt deel uit van de Lage Kempen.

In zijn oorspronkelijke vorm is dit een groot bos- en heidegebied met landduinen. Landduinen werden gevormd door zandverstuivingen boven op de puinkegel die door de Maas werd afgezet.

Op het grondgebied van de gemeente ontspringen 2 grote Vlaamse beken: de Grote Nete en de Zwarte Beek. Ze vormen een onderdeel van het Scheldebekken. De Bolissenbeek en de Dommel, die de grens vormt met de gemeente Peer, zijn onderdeel van het Maasbekken. De waterscheidingskam is op het terrein nauwelijks merkbaar.

De gronden zijn zandig, schraal en droog. Dit verklaart de aanwezigheid van grote militaire domeinen en Vlaamse bosgebieden (Pijnven). Landbouw is beperkt in het oostelijke deel van de gemeente.

Op dit landschap werd de suburbane ontwikkeling rond Hechtel/Wijchmaal geponeerd en ontwikkelde zich het dorp Eksel vrij snel tot een echte woongemeente. Zoals reeds eerder vermeld, komt de (lint)bebouwing verder verspreid voor met plaatselijk concentraties van wijkvormige ontwikkelingen of kleinere gehuchten. De nieuwe noord-zuidverbinding zorgde voor een belangrijke nieuwe scheiding van de gemeente.

Hechtel-Eksel is op dit ogenblik zeker niet meer de nostalgische landelijke gemeente. De gemeente kan eerder omschreven worden als een groene woongemeente waarin de landbouw wijkend is en de grote bos en heidegebieden beheerd worden door de overheid (Pijnbos, militair domein).

5.7.2 Landschapsbepalende elementen in de gemeente

Belangrijke beeldbepalende elementen voor het Hechtel-Ekselse landschap zijn:

- Aaneengesloten bos- en heidegebieden,
- De landduinen,
- De valleigebieden van de Nete, Zwarte Beek en Bolissenbeek/Dommel,
- De kleine landschapselementen van het landbouwgebied zoals bomenrijen, houtwallen en haagkanten. Concentraties bevinden zich in de valleigebieden. Zeer kenmerkend zijn de eikenrijen aan de randen van de bosgebieden die als buffer werden aangeplant om de verdere uitbreiding van de droge stuifzandduinen tegen te gaan,
- De Teutenhuizen in de kern van Eksel,
- De oude langgevelhoeves (in de open ruimte) als oud type landbouwnederzetting
- Een aantal relictten (zie landschapsatlas).

5.7.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Knelpunten

Knelpunten worden beoordeeld op basis van slechte visuele kwaliteit of hinder:

- Verloedering of slechte omgang met cultuurhistorisch erfgoed o.a. de oude langgevel hoeves;
- Slecht landschappelijke geïntegreerde activiteiten:
 - Musschennest,
 - Verwaarloosde terreinen en gebouwen (vroegere dancing) bedrijventerrein Hasseltsebaan,
 - Slecht geïntegreerde lintbebouwing (Winner, Hoksent, Hechtelsebaan),
- Geluidshinder van overvliegende gevechtsvliegtuigen (Kleine Brogel, Helchteren);
- Geluidshinder door modelvliegtuigen; (modelvliegtuigclub is op zoek naar nieuwe locatie);
- Beeld van “de baan” als historische ontwikkelingsas is verloederd: verkeer, bomen gekapt, wanordelijke bebouwing;

Kwaliteiten

- Gevoel van ongereptheid en uitgestrektheid en natuurlijkheid;
- Stilte (soms);
- Aanwezigheid van erfgoedlandschappen: heiden, stuifzanden, natuurlijke beekvalleien van Dommel, Bolissenbeek en Zwarte beek;

Potenties

- Toenemende mogelijkheden tot bescherming en gesubsidieerd landschapsbeheer door landbouwers;
- Toenemende mogelijkheden voor zinvol gebruik van het erfgoed;
- Noord-Zuidverbinding, middel tot reorganisatie van de plaatselijke verkeersstructuur;

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL

RICHTINGGEVEND DEEL

november 2006



Gemeente Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel: (011) 73.40.37.
Fax: (011) 73.01.54.



Technum
Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28.86.00.
Fax: (011) 28.86.20.

DEEL I: ALGEMENE VISIE EN CONCEPTEN	4
1. ALGEMENE VISIE: AANDACHTSPUNTEN	5
2. RUIMTELIJK CONCEPT: EEN BELEID GEËNT OP DE EIGENHEID VAN DE DEELRUIMTEN, BAKENS EN STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN	6
2.1 De herkenbare deelruimten	7
2.2 Deelruimten (met hun subgebieden) en hun gewenste ontwikkeling	8
2.2.1 Bos - en heidegebied	8
2.2.2 Suburbane ontwikkeling Hechtel	9
2.2.3 Aaneengesloten gebied met landbouw karakter	10
2.2.4 Vallei van de Grote Nete	11
2.2.5 Brongebieden van de Zwarte Beek	11
2.2.6 Vallei van de Bolissenbeek	11
2.3 Open ruimte verbindingen	12
2.4 Bakens en merkwaardige elementen	13
2.5 Afwegingskader functietoewijzing in de bakens	15
2.6 Kwetsbare gebieden	16
DEEL II: DEELSTRUCTUURONTWIKKELING	18
1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	19
1.1 Algemene principes m.b.t. wonen	19
1.2 Categorisering en visie op de woongebieden	20
1.2.1 Bovengemeentelijk beleid	20
1.2.2 Visie lokale nederzettingsstructuur	21
1.3 Woonbeleid kwalitatief	28
1.4 Woningprogrammatie	32
1.4.1 Uitgangspunten	32
1.4.2 Vraag en aanbod	32
1.4.3 Het woongebiedbeleid	36
1.5 Kader integratie zonevreemde woningen	37
2. OPEN RUIMTE STRUCTUUR	41

2.1	Bovenlokaal beleid	41
2.1.1	Natuur	41
2.1.2	Landbouw	42
2.2	Visie van de gemeente aangaande open ruimte	42
2.3	Beleid aangaande de natuurlijke structuur	43
2.3.1	Ondersteunen van het Vlaamse beleid voor GEN en GENO's	43
2.3.2	Behoud en beheer van de gemeentelijke natuurkernen	44
2.3.3	Suggesties aan de hogere overheid m.b.t. de opmaak van de natuurrichtplannen	45
2.3.4	Behoud en beheer van KLE (kleine landschapselementen)	46
2.3.5	Natuurbeleid per deelruimte	47
2.4	Agrarische structuur	49
2.4.1	Doelstelling voor het aaneengesloten landbouwgebied	49
2.4.2	Ondersteunen van de ruimtelijke behoeften van de sector	50
2.4.3	Landbouw met verbrede doelstelling	51
2.4.4	Zonevreemde landbouw	51
2.4.5	Uitbreiding of inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen.	52
2.4.6	Landschappelijk en natuurlijke kwaliteit van de landbouwgebieden	53
3.	RECREATIEVE EN TOERISTISCHE STRUCTUUR	54
3.1	Bovenlokaal beleid	54
3.2	Visie van de gemeente aangaande recreatie en toerisme	55
3.3	Streefbeeld	55
3.4	Gemeentelijke recreatieve structuur	56
3.4.1	Gemeentelijke voorzieningen	56
3.4.2	Overige verspreidliggende (zonevreemde) recreatie	58
3.5	Fiets-, ruiter- en wandelpadennetwerk	60
3.6	Toeristische structuur	61
3.6.1	Verblijfsrecreatie	61
3.6.2	Suggestie strategisch project toerisme: de landduinen	65
4.	ECONOMISCHE STRUCTUUR	66
4.1	Bovengemeentelijk beleid	66
4.2	Algemene principes	66
4.3	Ruimte voor uitbreiding	67
4.3.1	Randvoorwaarden en evaluatiecriteria	67
4.3.2	Locatie-onderzoek	68
4.4	Bedrijvenzone Borgveld	70

Andere bestaande bedrijventerreinen	71
4.5	71
4.5.1 Bedrijventerrein Peerderbaan	71
4.5.2 Bedrijventerrein Hasseltsebaan	72
4.5.3 Eindhovensebaan	72
4.5.4 Geerstraat (Eksel)	72
4.6 Zonevreemde bedrijven	73
4.7 Handel	75
5. LIJNINFRASTRUCTUUR	77
5.1 Bovengemeentelijk beleid	77
5.2 Doelstellingen van het gemeentelijk beleid	77
6. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	81
6.1 Bovenlokaal beleid	81
6.2 Doelstellingen voor het gemeentelijk beleid	82
6.3 Gewenste landschappelijke structuur	82
7. SYNTHESE	83

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL
DEEL I: ALGEMENE VISIE EN CONCEPTEN

1. ALGEMENE VISIE: AANDACHTSPUNTEN

De ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt bepaald door haar ligging in het Vlaamse buitengebied.

“Wonen en (in mindere mate) werken en recreëren in het groen” vormen de peilers van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

M.b.t. natuur en landbouw heeft het Vlaams gewest een belangrijke bevoegdheid. De gemeente tracht dit bovenlokaal beleid zoveel als mogelijk te ondersteunen en waar mogelijk te verfijnen. Ook wil de gemeente aan de hogere overheden een aantal suggesties formuleren m.b.t. de gewenste ontwikkeling van de natuurlijke en agrarische structuur op haar grondgebied.

De gemeente legt haar accenten ook op de verdere gelijkwaardige ontwikkeling van Hechtel en Eksel als twee autonome dorpen met een eigen culturele structuur, een eigen sociale beleving en een goed voorzieningenniveau. De ontwikkeling zal verlopen via kleinere waardevolle projecten. Daarvoor is er nog voldoende ruimte binnen of aansluitend op de voorziene zones op het gewestplan. De gemeente voorziet wel extra sociale woongelegenheden voor de herhuisvesting van permanente weekendverblijvers en – eventueel – huisvesting voor de nieuwe militairen van Leopoldsburg.

Wat de andere woongebieden betreft wordt in dit structuurplan vooral gestreefd naar het behoud van de diversiteit van de verschillende soorten woongebieden en het bieden van een oplossing aan het probleem van de zonevreemde woningen vóór 2006.

De gemeente wil verder de beperkte beleidsruimte die ze krijgt voor de ontwikkeling van de lokale economie benutten door het aanreiken van duidelijke beleidskaders waarin zonevreemde en/of hinderlijke bedrijven en lokale bedrijventerreinen kunnen ontwikkelen of saneren.

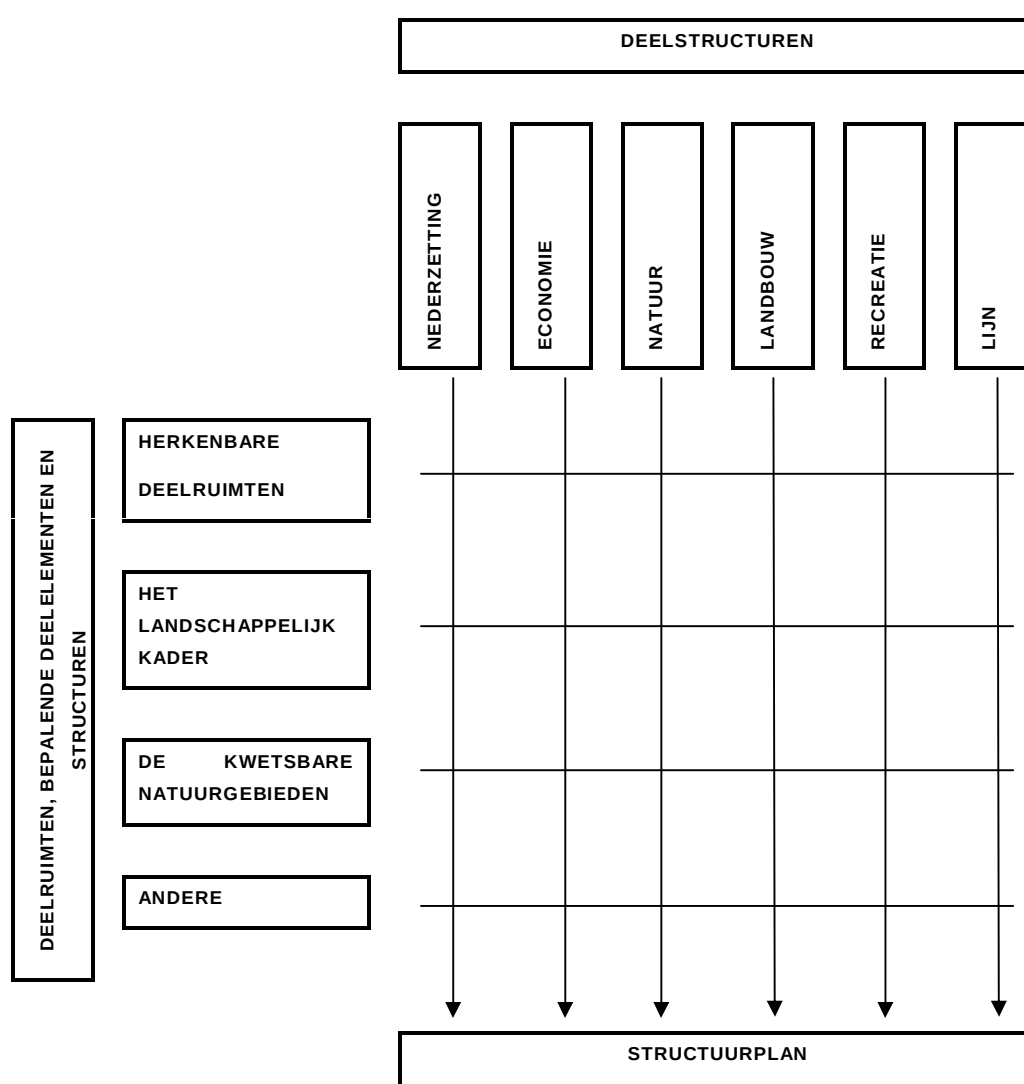
Wat betreft toeristisch-recreatieve ontwikkeling wil de gemeente met dit structuurplan een basis leggen voor een verruimde en verfrissende visie op de, al dan niet verspreid gelegen, recreatiezones van de gemeente. Daarnaast zal er een kader worden uitgewerkt voor de geleidelijke sanering en/of regularisatie van de weekendverblijven.

2. RUIMTELIJK CONCEPT: EEN BELEID GEËNT OP DE EIGENHEID VAN DE DEELRUIMTEN, BAKENS EN STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN

Conform de bepalingen over structuurplanning algemeen in Vlaanderen schrijft de gemeente een beleid uit volgens deelstructuren: nederzettingstructuur, economische structuur, natuurlijke structuur, landbouwstructuur, recreatieve structuur, lijninfrastructuur,

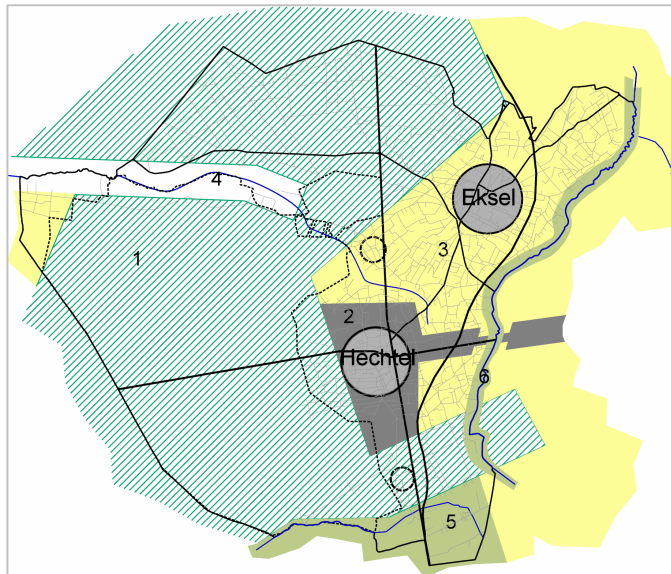
Conform de bovenvermelde doelstellingen wil de gemeente dit beleid grotendeels oriënteren volgens de eigenheid van de deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen.

Dit levert de volgende matrix op voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



2.1 DE HERKENBARE DEELRUIMTEN

Om een gewenste visie te kunnen ontwikkelen, rekening houdend met de fysische kenmerken van het grondgebied in de gemeente Hechtel-Eksel worden deelruimten aangeduid. Deze deelruimten worden onderscheiden op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidige grondgebruik en landschappelijke kenmerken van de gemeente. Elke deelruimte heeft een andere morfologische en fysische structuur. Voor elke deelruimte wordt een specifiek beleid gevoerd gericht op de specifieke kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden.



1. Bos- en heidegebied
2. Suburbane ontwikkeling Hechtel
3. Aaneengesloten gebied met landbouw karakter
4. Vallei van de Grote Nete
5. Brongebieden Zwarte Beek
6. Vallei v.d. Bolissenbeek

De herkenbare deelruimten op het grondgebied van de gemeente zijn:

1. Bos - en heidegebied

De bos - en heidegebieden van Hechtel-Eksel maken deel uit van een omvangrijk natuurgebied (Park Lage Kempen). Ze vormen een aaneengesloten geheel met een zeer hoge biologische waarde.

2. Suburbane ontwikkeling Hechtel

De ontwikkeling rond Hechtel kan getypeerd worden als subuurbaan (wijken, pleinen, ...). Structuurbepalend voor deze deelruimte zijn de verkeersassen (N73-N715) waarrond deze deelruimte zich heeft ontwikkeld. Deze suburbane ontwikkeling zet zich ook verder op het grondgebied van Peer.

3. Aaneengesloten gebied met landbouw karakter

Kenmerkend zijn de aaneengesloten landbouwgebieden (een onderdeel van het aaneengesloten landbouwgebied rond Peer) met landelijke woongebieden (Eksel en Locht). Binnen deze deelruimte treffen we belangrijke structuurbepalende elementen aan: de Bollissenbeek, de N74 en in mindere mate de Grote Nete.

4. Vallei van de Grote Nete

Hoewel de Grote Nete vroeger ontspringt, begint ze ten noord-westen van de N715 het landschap pas sterk te bepalen. In het deelgebied Vallei van de Grote Nete treffen we naast belangrijke natuurwaarden ook recreatie (met de camping 'De Lage Kempen' en het gemeentelijk recreatiepark Kiefhoek) en wonen (zowel weekend - als permanente verblijven) aan. Aan de rand van het eigenlijke valleigebied van de Grote Nete, ten westen van het militaire domein, bevindt zich een landbouwgebied. Deze zone maakt deel uit van een ruim landbouwgebied dat zich verder uitstrekt over Kerkhoven (Lommel).

5. Brongebieden van de Zwarte Beek

In het uiterste zuiden van de gemeente Hechtel-Eksel bevindt zich de start van de beekvallei van de Zwarte Beek. Ze wordt gekenmerkt door natte valleigronden en KLE's.

6. Vallei van de Bollissenbeek

De oostelijke grens van de gemeente wordt gevormd door de Bollissenbeek. Het betreft een valleigebied met nog talrijk aanwezige kleine landschapselementen.

2.2 DEELRUIMTEN (MET HUN SUBGEBIEDEN) EN HUN GEWENSTE ONTWIKKELING

(zie FIGUUR 1: deelruimten met subgebieden)

2.2.1 Bos - en heidegebied

met subgebieden:

- Aaneengesloten bos - en heidegebied
Groot aaneengesloten bos - en heidegebied in hoofdzaak gevormd door het militair domein en het Pijnven.
- Woongebied Hoef
Kleine woningconcentratie in het zuiden van de gemeente.

Volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven worden voorzien voor:

Aaneengesloten bos - en heidegebied

- Voeren van een ondersteunend beleid naar behoud, beheer en recreatief medegebruik van deze Vlaamse grote eenheden natuur.
- Maximale aandacht voor de randzones tussen de andere deelruimten:
 - bosranden langs landbouwgebieden
 - randzone met recreatiegebied dat deel uitmaakt van de suburbane ontwikkeling Hechtel

- Maximale integratie en het laagdynamisch houden van de bestaande recreatieve infrastructuren in het bosgebied (vb. Begijnenvijvers).
- Ontmoedigen van het doorgaand verkeer via de N715 (maximaal benutten van de N74). Hierdoor kan het doorstromend verkeer worden afgeremd.

Woongebied Hoef

- Ingroenen van Hoef en mee integreren in het bosgebied.
- Door een herinrichting van de N715 kan de woonkwaliteit er verhoogd worden.

2.2.2 Suburbane ontwikkeling Hechtel

met subgebieden:

- **Woongebied Hechtel**
Woongebieden die sterk aanleunen bij een wijksfeer met een voorstedelijk karakter met voorzieningen op diverse plaatsen.
- **Overgangsgebied**
Overgangsgebied naar het bos – en heidegebied met concentratiezone van openbare voorzieningen en speelbossen en – duinen en het woonlint aan de Kamperbaan.
- **Lintbebouwing Peerderbaan**

Algemeen kan gesteld worden dat de verwevenheid van functies eigen is aan dit gebied.

Volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven worden voorzien voor:

Woongebied Hechtel

- Ontwikkeling als het centrum van de administratieve diensten
- Behoud en verbeteren van de verblijfskwaliteit
- Voorzien van goede wandel - en fietsvoorzieningen
- Tolerantie naar het verweven van functies in de historische concentraties:
 - in het centrum, vanaf de kerk tot het gemeentehuis
 - langs de “banen”.
- Behoud en beheer van de historisch waardevolle elementen (bakens)
- Vrijwaren en versterken van de bestaande openruimteverbindingen (vallei van de Bollissenbeek, vallei van de Grote Nete)
- Afwerken van de dorpsrand

Overgangsgebied

- Beter integreren van het lint dat zich langs de Kamperbaan gevormd heeft

Lintbebouwing Peerderbaan

- Lokale bedrijvigheid dient zich te concentreren op de bestaande lokale bedrijvenszone, in de buurt van de oprit van de N74 (Peerderbaan)

2.2.3 Aaneengesloten gebied met landbouw karakter

met subgebieden:

- **Gemengd landbouwgebied**
Gemengd landbouwgebied met sterke structuurbepalende elementen: de Bolissenbeek vormt het scheidende element tussen twee landbouwgebieden, de N74 heeft een belangrijk barrière-effect.
- **Landelijk woongebied Eksel**
Wonen in een dorp met een landelijk karakter.
- **Landelijk woongebied Locht**
Kleine woningconcentratie ten noorden van Hechtel .

Volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven worden voorzien voor:

Landelijk woongebied Eksel

- Behouden van het accent landelijk wonen met sterk sociaal leven in Eksel
- Er dient gestreefd te worden naar een concentratie van handel en diensten en naar een verwevenheid binnen deze concentraties (ook van toepassing op woongebied Hechtel).
- Maximale integratie van excentrisch gelegen structuren:
 - Versterking van de bijzondere parkstructuur van het woongebied Kloosterbos als specifiek geïntegreerd onderdeel van de Ekselse nederzittingsstructuur;
 - Betere integratie en uitbreiding van het, ten zuid-westen van de dorpskern gelegen, bedrijventerrein Borgveld en recreatie- en sportgebied

Gemengd landbouwgebied

- Ontwikkelen van het landbouwgebied als een verweven landbouwgebied waarbij gebiedsgericht in verschillende mazen wordt gezocht naar een goede verweving tussen landbouw, natuur, recreatie en wonen
- Integratie van (zonevreemde) woningen en woongebiedjes
- Streven naar een maximale overbrugging van de N74, zoniet ingroenen
- Vrijwaren en versterken van de (doorgaande) natuurlijke structuur in de bovenlopen van de beekvalleien (Bovenloop van de Nete, zijbeken Bollissenbeek)

- Beleid gericht op het behoud en beheer van (kleine) landschapselementen

Landelijk woongebied Locht

- Integreren als landelijk woongebied met accent op verblijven

2.2.4 Vallei van de Grote Nete

Voor het gebied worden volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven voorzien:

- Ondersteunen van het Vlaams beleid dat voor delen van de vallei van de Grote Nete via natuurrichtplannen zal worden uitgestippeld
- Zoeken naar een evenwicht tussen natuurontwikkeling en verblijfstoerisme.
- Verdere ondersteuning van de ontwikkeling/optimalisering van het recreatiegebied Kiefhoek als gemengd recreatiegebied met camping “De Lage Kempen”, tweede verblijven en het gemeentelijk recreatiepark met visvijvers. Ontwikkelingen binnen het recreatiegebied Kiefhoek dienen daarbij steeds gekaderd te worden binnen de provinciale visie voor dit recreatiegebied en de Vlaamse visie aangaande de vallei voor de Grote Nete.
- In de landbouwzone aansluitend op Kerkhoven ruimte geven aan duurzame landbouw in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht.

2.2.5 Brongebieden van de Zwarte Beek

Het beleid van de Zwarte Beek is vooral een Vlaamse bevoegdheid.

Voor het gebied worden volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven voorzien:

- Handhaving van de ecologische continuïteit van de vallei van de Zwarte Beek
- Integratie van het bungalowpark in zijn omgeving (hiervoor wordt er een RUP opgesteld)
- Bestaande bedrijvigheid langs de “baan” in een duidelijk ingegroend geheel

2.2.6 Vallei van de Bolissenbeek

Het beleid van de Bolissenbeek is voornamelijk een Vlaamse bevoegdheid.

Voor het gebied worden volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven voorzien:

- Handhaving ecologische continuïteit
- Integratie en verweving van natuurgerichte recreatie in het gebied Begijnenvijvers (indien toegestaan door het Vlaams Gewest)

2.3 OPEN RUIMTE VERBINDINGEN

(zie FIGUUR 2: open ruimte verbindingen)

Open ruimte verbindingen zijn onbebouwde corridors tussen overwegend bebouwde gebieden in. Ze verbinden grotere samenhangende open ruimte gebieden. Open ruimte verbindingen zijn de plekken waar de open ruimte het meest bedreigd is maar waar ze ook het meest waarneembaar en herkenbaar is. Open ruimte verbindingen zijn een landschappelijke kwaliteitscategorie maar ze zijn dikwijls ook natuurverbindingen en recreatieve assen. Oriënterend voor Hechtel-Eksel wordt van een open ruimte verbinding gesproken als de ruimte tussen twee bebouwde gebieden op zijn minst 100 m bedraagt. In open ruimte verbindingen kunnen geïsoleerde woningen liggen.

Voor Hechtel-Eksel zijn er belangrijke – gemeentelijke -open ruimte verbindingen:

- Tussen Locht en Hechtel (over de Eindhovensebaan): open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden en natuurgebied, gevormd door de Grote Nete en haar directe omgeving (1)¹.
- Tussen Hechtel en woningconcentratie omg. Kamertstraat-Fazantstraat: open ruimte verbinding tussen agrarisch gebied en natuurgebied, gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Hechtel en de woningconcentratie omg. Kamertstraat-Fazantstraat (2).
- Tussen Hechtel en Eksel (over de Hechtel- en Ekselsebaan):
 - Open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden, gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Hechtel en de woningconcentratie langsheen de Ekselsebaan (3a).
 - Open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden (en een bosgebied), gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Eksel en de woningconcentratie langsheen de Hechtelsebaan (3b).
- Over de Peerderbaan: open ruimte verbinding tussen natuurgebieden en agrarische gebieden, gevormd door de Bollissenbeek en haar directe omgeving (4).

Ook de Provincie selecteert een open ruimteverbinding dewelke deels op het grondgebied van de gemeente gesitueerd is. Het betreft de open ruimteverbinding 'tussen Beringen-Mijn / Stal en Beringen / Koersel (vallei Zwarte Beek) (open ruimte verbinding 16)'. Ze kunnen door de Provincie worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd.

¹ De nummers stemmen overeen met de nummering op de figuur.

2.4 BAKENS EN MERKWAARDIGE ELEMENTEN

(zie FIGUUR 3: bakens)

Bakens zijn punt – of lijnvormige elementen die voor het landschap beeldbepalend zijn. Het zijn herkenningspunten of oriëntatiepunten die onmiskenbaar verbonden zijn met de open ruimte of met de bebouwde ruimte van Hechtel-Eksel. Vaak hebben bakens een cultuurhistorische betekenis, hoewel dit geen absolute vereiste vormt. Ze kunnen zowel in de kernen als in de open ruimte voorkomen.

in Hechtel:

Markante gebouwen:

- Twaalf Septemberstraat – Kerk Sint Lambertus
- Don Boscollege
- Kapelanij
- Kapel Molenstraat
- Eindhovensebaan 2 – hoeve Van Duffel
- Hasseltsebaan 11-13 – woning
- Hasseltsebaan 35 – Interbellum woning
- Hasseltsebaan 74 – langgevelhoeve
- Hasseltsebaan 96 – langgevelhoeve
- Kamertstraat 15 – hoeve
- Kamperbaan 3 – café/restaurant-burgerwoning (gedateerd 1924)
- Pijnvenstraat 101 – villa Themaïde
- Konijnenstraat z.n. – langgevelhoeve
- Lijsterstraat 14 – hoeve (gedateerd 1926)
- Lommelsebaan 14 – woning
- Lommelsebaan 11 – stokerij Scheelen
- Oude Barrierstraat 1 – hoeve
- Oude Heerstraat z.n. – 2 hoeves
- Peerderbaan 17 – villa met koetshuis
- Resterheide 10 – hoeve
- Resterheide 17 – hoeve met bakhuis
- Resterheide 31 – voormalige hoeve 'Het Bergsken' (gedateerd 1766)
- Twaalf Septemberstraat 3 – woning

Markante elementen:

- Kamperbaan – Kerkhof van de Weerstand
- Rode Kruisplein
- Dries met kapel O.L.V. van bijstand

in Eksel:*Markante gebouwen:*

- Voormalig gemeentehuis Eksel
- Schansdijkstraat – kapel
- Kapel van het Vlasmeer
- Kerkstraat – Sint Trudokerk
- Kerkstraat 13 – parochiezaal en omliggende site
- Windmolenstraat – Stermolen
- Winnerstraat – kapel (kruising met Overpelterbaan)
- Kapel Locht
- Hoksentkapel en omgeving
- Bergstraat z.n. – langgevelhoeve
- Bergstraat 1 – langgevelhoeve Winters
- Berkenlaan (tegenover de kerk) – teutenwoning
- Berkenlaan 8/8ab – teutenwoning (ingericht als verschillende woongelegenheden)
- Bosstraat 4 – hoeve (volledig gerestaureerd, nog in gebruik)
- Dennenstraat 15 – hoeve en langsschuur (met vakwerk)
- Geerstraat 2 – teutenwoning (gedateerd 1756)
- Groenstraat 19a – huize Spronk
- Heerstraat 4/6 – herenhuis
- Heerstraat 2 – wagenmakerij Smeets
- Hoksentstraat 18 – hoeve Theeuwissen
- Hoksentstraat 19 – voormalige hoeve, kruispunt met Kruisstraat (gedateerd 1903)
- Hoksentstraat 33 – hoeve (gedateerd 1720 maar ouder in kern)
- Kerkstraat 29 – teutenwoning Witters en brouwerij met verluchttingsdak
- Kerkstraat 32 – voormalige notariswoning Truyens
- Kruisstraat 4 – voormalige hoeve
- Marktplaats 5 – teutenwoning
- Marktplaats 8 – woning
- Marktplaats 10 – hoeve (volledig verbouwd, nog restanten van vlechtingen)
- Pundershoek 1-7 – hoeve
- Schansdijkstraat z.n. – hoeve
- Schansdijkstraat 2 – hoeve (gedateerd 1786)
- Stationsstraat – voormalige sigarenfabriek-Hotel de la Gare
- Stationsstraat 1-3 – beeldbepalende 19e eeuwse villa met koetshuis
- Stationsstraat 14 – voormalige langgevelhoeve
- Stationsstraat 49 – hoeve Achten (gedateerd 1744)

- Stationsstraat 64 – voormalig houtbedrijf en woning
- Stationsstraat 83 – café en winkel (van rond 1900)
- Stationsstraat 109 – villa (sigarenfabriek met bewaard houtwerk)
- Weverstraat 48 – ‘De Paanhoeve’ – oude brouwerij
- Windmolenstraat 1 – hoeve
- Winnerstraat 50 – voormalige hoeve
- Lochtstraat 2 – langgevelhoeve
- Weyerbrugstraat 1 – hoeve Rutten
- Weyerbrugstraat 8 – hoeve
- Hoofdstraat 48- Baccardi's (Nok) vierkantshoeve
- Hoofdstraat 41 - woning

Markante elementen:

- (Oude) Marktplaats
- IJzeren paal – omgeving ‘Kraanven’ - militair domein
- IJzeren paal - Pijnven
- Schansdijkstraat – schans

Overige markante elementen:

- de landduinen
- de oude spoorlijn ‘fietspad’

2.5 AFWEGINGSKADER FUNCTIETOEWIJZING IN DE BAKENS

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden en de ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving van de bakens zullen randvoorwaarden gesteld worden. Deze gaan steeds uit van de waarde van de bakens en de doelstelling om deze te behouden. Dit impliceert enerzijds respect voor de eigenheid en het karakter, anderzijds het bieden van mogelijkheden voor nieuwe gebruiksvormen.

Sommige bakens hebben een oriënterende functie, andere bakens zijn eigen aan een bepaalde deelruimte en hebben een geografisch of historisch belang.

Aan de bewoonbare bakens wil de gemeente een functie geven. Voor mogelijke functies in bakens hanteert de gemeente het volgende ontwikkelingskader dat gerelateerd is aan de eigenheid van de deelruimte. De evaluatie zal echter steeds per baken gebeuren afhankelijk van de kenmerken van de baken en eigenheid van de plek. Een baken is een uniek gegeven waarvoor alleen maar een uniek beleid kan uitgeschreven worden.

De volgende matrix dient ter oriëntering voor de beoordeling van de functies in de (zonevreemde) bakens die een functie kunnen krijgen.

ORIENTERENDE EVALUATIEMATRIX (ZONEVREEMDE) FUNCTIES IN BEWOONBARE BAKENS							
+ positief +++ zeer positief - negatief --- zeer negatief							
		BAKEN GELEGEN IN DEELRUIMTEN					
DYNAMIEK	Vb. van mogelijke FUNCTIE	Bos- en heidegebied	Suburbane ontwikkeling Hechtel	Aaneengesloten gebied met landbouwkarakter		Vallei v.d. Grote Nete	Brongebieden van de Zwarte Beek
				Het landelijk woongebied Eksel	Het landbouwgebied		
HOOG  LAAG	Recreatieve activiteit	+	+++	+++	+	+++	---
	Bedrijf	-	+++	+++	+	--	---
	Diensten en kantoor	-	+++	+++	+	--	---
	Handel	---	+++	+++	+	--	---
	Horeca	+	+++	+++	+	+	--
	Verblijfsrecreatie ¹	++	+++	+++	+	+++	---
	Ambacht	+	+++	+++	+	+	---
	Socio-culturele voorz.	-	+++	+++	+	+	---
	Wonen	++	+++	+++	++	++	+

2.6 KWETSBARE GEBIEDEN

(zie FIGUUR 4: kwetsbare gebieden)

Het decreet op de ruimtelijke ordening definieert een aantal ruimtelijk kwetsbare gebieden. Deze mogen niet verward worden met de kwetsbare gebieden van het MAP waar het over kwetsbare grondwatergebieden gaat.

De kwetsbare gebieden volgens het decreet ruimtelijke ordening zijn gebieden die omwille van hun natuurwaarde en/of landschappelijke kwaliteit gevoelig zijn voor ingrepen en zoveel mogelijk moeten gevrijwaard worden van nieuwe, ingrijpende ontwikkelingen.

De kwetsbaarheid van een gebied is een belangrijke factor om ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen. Afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht van de kwetsbare gebieden moet nagegaan worden of bestaande of nieuwe

¹ Bij het plattelandstoerisme moet eveneens rekening gehouden worden met " beleidskader voor plattelandstoerisme " zoals vermeld in het provinciaal structuurplan, blz 231.

infrastructuren en functies kunnen geïntegreerd of ontwikkeld worden. Zo zullen bijvoorbeeld zonevreemde gebouwen beoordeeld worden vanuit hun ligging in of aan de rand van kwetsbare gebieden.

Volgens art. 145bis van het decreet zijn de volgende bestemmingen op het gewestplan ruimtelijk kwetsbaar:

- De groengebieden
- De natuurgebieden al of niet met wetenschappelijke waarde
- De natuurreservaten
- De parkgebieden
- De bosgebieden
- De agrarische gebieden met ecologisch belang
- De grote eenheden natuur en de grote eenheden natuur in ontwikkeling

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL
DEEL II: DEELSTRUCTUURONTWIKKELING

1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

1.1 ALGEMENE PRINCIPES M.B.T. WONEN

- **Maximaal behoud en verdere ontwikkeling van woonkwaliteit en – omgeving**

Hechtel-Eksel is in de eerste plaats een woongemeente. Het denken over structuurplanning wordt bepaald door het denken vanuit het wonen en de woonomgeving en de functies en maatregelen die daarmee samenhangen.

- **Het verwevenheidsprincipe geldt zolang de woonkwaliteit niet wordt aangetast.**

Dit wil zeggen dat binnen het woongebied andere activiteiten getolereerd worden zoals winkelen, horeca en bedrijven maar dat deze andere functies ondergeschikt zijn aan het wonen. De ontwikkeling van vrije beroepen, met uitzondering van handel, kan altijd en overal maar vanaf het ogenblik dat een activiteit te veel mobiliteit genereert, te veel ruimte vergt en/of hinder produceert zijn er grenzen aan het verwevenheidsprincipe.

- **Behoud van eigenheid (en herkenbaarheid) van nederzettingen**

De gemeente voert een beleid dat gericht is op het maximaal behoud en creëren van de identiteit en eigenheid aan de nederzettingen. Ieder woongebied en kleine woningconcentratie wordt ontwikkeld vanuit de gegevens die worden aangereikt vanuit de landschappelijke situering met name de natuurlijke, cultuurhistorische en visuele situering.

- **Gelijkwaardigheid (en niet gelijkaardigheid) van Hechtel en Eksel als hoofddorpen**

De beide hoofddorpen kennen een zelfde evenwichtige, gelijkwaardige ontwikkeling waarbij naast wonen, zowel verwevenheid als bedrijvigheid (winkelen) als diensten centraal staan. Belangrijk is dat er in elk hoofddorp specifieke klemtonen worden gelegd, waardoor de eigen identiteit van elk hoofddorp extra wordt versterkt. Hechtel is Eksel niet en omgekeerd.

- **Kernversterkend werken**

De gemeente voert een kernversterkend beleid, hieronder wordt verstaan dat de ruimte in de bestaande kernen maximaal wordt ingevuld en versterkt. Dit o.a. door het streven naar een maximale concentratie van handel en voorzieningen in de kernen. Nieuwe woongebieden worden waar mogelijk en haalbaar in de nabijheid van de kernen ontwikkeld maar zeker binnen de periferie van de omliggende hoofddorpen.

1.2 CATEGORISERING EN VISIE OP DE WOONGEBIEDEN

1.2.1 Bovengemeentelijk beleid

Op provinciaal niveau werd de selectie¹ gemaakt van hoofddorpen en woonkernen, gebaseerd op het aantal inwoners en het uitrustingsniveau van de statische sectoren.

Voor Hechtel-Eksel impliceert dit de selectie van zowel Hechtel als Eksel als hoofddorpen en de selectie van Hoef als woonkern.

Het Vlaams gewest koppelt aan de selectie van hoofddorpen en woonkernen een bepaald beleid.

Voor de buitengebiedgemeenten wordt door de provincie een invulling van de woonbehoeften gegarandeerd volgens de gesloten bevolkingsprognose tussen 1992 en 2007. Voor Hechtel – Eksel bedraagt dat **590 woningen**. Over de plaats van de bijkomende woningen worden een aantal principes gehanteerd:

- Ze moeten gerealiseerd worden in de woongebieden van de plannen van aanleg en in de goedgekeurde niet vervallen verkavelingen,
- Ze moeten gesitueerd zijn bij voorkeur in de hoofddorpen,
- Woonuitbreidingsgebieden kunnen worden benut binnen de principes van de natuurlijke aangroei,
- Onlogisch gelegen woongebieden kunnen worden geruimd tegen logische gelegen woonuitbreidingsgebieden of andere niet-woonbestemmingsgebieden.

Ook kan een buitengebiedgemeente voor de ontwikkeling van bepaalde gebieden beroep doen op een woningreserve die gegund wordt bij afwijkingsmogelijkheden, met name:

- Buitenlandse woondruk in de gemeenten Hamont-Achel, Lanaken, Riemst en Voeren
- Woongelegenheid voor bepaalde doelgroepen zoals kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen, herlokalisering van niet te regulariseren weekendverblijven², woonwagenterreinen, belangrijke instroom van militairen
- De gemeente Hechtel-Eksel maakt aanspraak op extra woongelegenheden o.w.v. een belangrijke instroom van militairen (nabijheid van Leopoldsborg) en de nood aan een herlokalisatie van bewoners van niet te regulariseren weekendverblijven
- Voor voorbeeldprojecten

De provincie streeft naar een aandeel van minimum 10 % aan sociale woningen met een voorkeur voor hergebruik, herbestemming, renovatie van bestaande gebouwen.

¹ ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, 12 februari, 2003.

² + opheffen van permanente bewoning in weekendverblijven

1.2.2 Visie lokale nederzettingsstructuur

1.2.2.1 HOOFDDORPEN HECHTEL EN EKSEL

(zie FIGUUR 5a/b: gewenste ruimtelijke structuur Hechtel en Eksel)

Beide hoofddorpen worden gelijkwaardig ontwikkeld. Hiermee wordt een bestaand beleid verder gezet.

Dit wil zeggen dat de verschillende centrumfuncties verspreid in beide hoofddorpen worden geconcentreerd. Voor mogelijk bijkomende wooneenheden die mogen voorzien worden in heel de gemeente wordt gestreefd naar min of meer evenwaardige spreiding over de beide hoofddorpen. Deze nieuwe woningen worden voorzien in de daarvoor voorziene zones in de ruimtelijke uitvoeringsplannen waarbij gezocht wordt naar haalbare en zinvolle inbreidingen in de bestaande woongebieden.

Ze hebben een prioritaire taak als woondorpen. De daaraan gekoppelde functies zoals diensten, lokale handel en bedrijvigheid moeten evenwichtig zijn, afgewogen worden en mee ontwikkeld worden waarbij plaatselijk een oplossing zal moeten gezocht worden voor bovenlokale historische gegroeide locaties.

De manier waarop de beide hoofddorpen gelijkwaardig ontwikkeld worden is specifiek voor elk hoofddorp.

Ontwikkelingsperspectieven Hechtel

Wonen

- Verdichten van de kern binnen de gebieden gevormd door: een stuk van de Lommelse-, Hasseltse- en Kamperbaan, de Twaalf Septemberstraat, de Don Boscostraat en de Pater Malletstraat.
- Verweving met andere functies tot op een bepaald niveau.
- Randen zo veel mogelijk vrijwaren van verdere verdichting, integratie naar het buitengebied, conditionering (zie verder: 'openruimterandbeleid').

Handel en diensten

- Concentratie van handel en diensten in de omgeving van de kerk en het gemeentehuis (Twaalf Septemberstraat, Don Boscostraat, Rode kruisplein en delen aan het kruispunt van de Lommelsebaan, de Peerderbaan, de Hasseltsebaan en de Kamperbaan). Binnen deze concentraties wordt er gestreefd naar een optimale verwevenheid met wonen. De ontwikkeling van nieuwe concentraties buiten deze zone (bijvoorbeeld aan de "baan") worden ontmoedigd.
- Handel langsheen 'de baan' (N73-N715) wordt niet gestimuleerd. Ook lokale handelszaken met nood aan grotere vloeroppervlaktes (doe-het-zelfer, drankenhandel,...) worden bij voorkeur ingeplant in het hart van Hechtel (omgeving kerk en gemeentehuis). Indien dit na onderzoek toch onmogelijk blijkt, en toch naar een locatie langsheen de N73-N715 uitgeweken wordt, geeft de gemeente de voorkeur aan een plek zo dicht mogelijk bij het kruispunt van voornoemde wegen. Er dient immers van

uit gegaan te worden dat de lokale wegen N73 en de N715 in de toekomst beter ingepast zullen worden in het centrumleven van Hechtel. Dit door de herinrichting van zowel de doortocht als het kruispunt van voornoemde wegen.

- De gemeente wenst het bestaande kleine (klein)handelscluster in de omgeving van de vroegere rotonde (Hasseltsebaan), aan de rand van het hoofddorp Hechtel, te optimaliseren (door een sanering/herinrichting). Het is niet de bedoeling om op deze locatie ruimte te geven aan nieuwe handelszaken. De optimalisering heeft enkel tot doel er voor te zorgen dat de bestaande handelzaken hun activiteiten beter kunnen organiseren.
- Op het vlak van diensten blijft en ontwikkelt Hechtel zich verder als het centrum van de administratieve diensten en van middelbaar onderwijs.

Verkeersstructuur en inrichtingsmaatregelen

- (her)Inrichtingsconcept van het openbaar domein dat eerder als 'hedendaags' kan omschreven worden en dat aanleunt bij een meer randstedelijk beeldvorming.
- Creatie van poorten bij het binnenkomen van bebouwd gebied en vervolgens het eigenlijke centrum (Kamperbaan, Peerderbaan, Lommelsebaan, Hasseltsebaan en Ekselsebaan).
- Belangrijke aandacht voor de herinrichting van de "banen" in functie van verblijven, bedrijven en handel.
- Remmen van de snelheden bij het verlaten van belangrijke wegen naar woongebieden.
- Bijzondere aandacht voor de verkeerssituatie in de schoolomgevingen en de routes naar school.

Groenstructuren

- Inrichting van groene en (of) trage straten die een verbinding leggen tussen het centrum met zijn schoolomgeving en het buitengebied: de Reststraat, de Oudstrijderslaan, de Pater Malletstraat, de Dorpsstraat, de Duinenweg, de St.- Lambertusstraat, de Don. Boscostraat, de Molenstraat en de Imkerstraat.
- Herstellen van de bomenrijen langsheen de 2 banen (N73 en N715).
- Aandacht voor de randen van de bebouwing (overgangen tussen bebouwing en bos/landbouwgebied) (zie verder: 'woongebieden').

Bedrijvigheid

- Bedrijvigheid blijft gesitueerd aan het knooppunt N74-Peederderbaan.

Recreatie

- Randen van bos- en heidegebieden gebruikt voor sport en spel. Toegangen worden duidelijker gemarkeerd door poorten. Spel en sport worden beheerd en geïntegreerd in dorpsrand.

Ontwikkelingsperspectieven Eksel*Wonen*

- Verdichting rond de kern, langsheen de Kerkstraat, (een deel van) de Groenstraat, de Hoofdstraat en de Heerstraat.
- Verweving met andere functies tot op een bepaald niveau.
- Selectie van een aantal prioritair te ontwikkelen zones in de kern. Het woongebied begrenst door de Mezenstraat, de Schutterijstraat, de Diestersebaan en de Overpelterbaan.
- Randen vrijwaren van verdichting, afwerken naar het rurale of natuurlijk buitengebied (zie verder: 'openruimterandbeleid van woongebieden').
- Bijzondere aandacht voor villapark (zie later) als bijzonder groen "woonpark", aanleunend bij het centrum.

Handel en diensten

- Concentratie van de handelsvoorzieningen voor Eksel in de dorpskern, langsheen de Kerkstraat, (een deel van) de Groenstraat en de Hoofdstraat.

Verkeersstructuur en inrichtingsmaatregelen

- (her)Inrichtingsconcept van het openbaar domein dat streeft naar het herkenbaar blijven van het dorp als dorp. Bij de werken op het openbaar domein wordt gestreefd naar een materiaal keuze die als "landelijk" kan omschreven worden.
- Creatie van poorten bij het binnenkomen van bebouwd gebied (Vlasmeerstraat, Hechtelsebaan, Wijchmaalsebaan, Stationsstraat en Overpelterbaan) en vervolgens het eigenlijke centrum (Groenstraat, Overpelterbaan, Marktplaats).
- Remmen van het verkeer in de woongebieden, schoolomgevingen en het centrum.
- Herinrichting van de straten in het centrum (Hoofdstraat, Groenstraat en Heerstraat).

Groenstructuren

- Groene dooradering van woongebieden, selectie van een aantal groene en (of) trage straten (Kapelstraat, Schoolstraat, Veldstraat en Heuvelstraat).

Bedrijvigheid

- Uitbreiding van het bedrijventerrein Borgveld. Er bestaat de opportuniteit om deze uitbreiding te combineren met de ontwikkeling van de sportzone

van Eksel binnen één gezamenlijk project dat de westelijke dorpsrand van Eksel afwerkt onder een geïntegreerde parkstructuur.

- Een verbeterde en veiligere ontsluiting van het bedrijventerrein via de Dennenstraat (naar de Eindhovensebaan). Hierdoor kan de huidige ontsluiting via woongebied en via de Ekselsebaan opgeheven worden.

Recreatie

- Uitbreiding, optimalisering en verfraaiing van de bestaande recreatieve infrastructuur. (zie ook voorgaande passage 'bedrijvigheid')

Bijzondere aandachtspunten

- Belangrijke aandacht dient uit te gaan naar het behoud en beheer van het (bouw)patrimonium (o.a. Teutenhuizen, kerkpaden).

1.2.2.2 WOONKERN HOEF

(zie FIGUUR 6: gewenste nederzettingsstructuur)

Hoef is op de eerste plaats een woongebiedje gelinkt aan de "baan". Met uitzondering van de strip langs de "baan" wordt een beleid gevoerd dat gericht is op de kwaliteit van het wonen.

Wonen:

Het wonen vindt plaats in de daarvoor voorziene zones.

Hoef zou door zijn ligging in de bos - en heidegebieden groener mogen worden. Met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de randen van het woongebied zal een sensibiliserend beleid gevoerd worden dat vergelijkbaar is met dit van de villaparken.

Voorzieningen zijn mogelijk als ze zich uitsluitend richten op de lokale gemeenschap (wijkniveau): ontmoetingscentrum, lokale winkel, schooltje, speelplaatsje,... Het nabijgelegen recreatiegebied "Achter de berg" is het recreatiegebied van Hechtel en Hoef samen. Om die reden krijgt dit recreatiegebied verdere ontwikkelingsmogelijkheid.

De woonkern moet met zo weinig mogelijk toegangen aangetakt worden op de "baan".

Bedrijvigheid (al of niet zonevreemd) kan alleen ontwikkeld of geïntegreerd worden als ze de schaal van de woonkern niet overschrijdt. Dit wil zeggen dat bestaande bedrijven niet substantieel kunnen uitbreiden.

"De baan":

De "baan" vormt een bijzonder aandachtspunt. Zoals elders in de gemeente moet zij terug herkenbaar gemaakt worden. Specifiek ter hoogte van Hoef wordt de historisch gegroeide en specifieke horeca en handel niet ondersteund. Er mogen geen activiteiten ontwikkeld worden die de leefbaarheid van Hoef aantasten. Afweging dient steeds te gebeuren vanuit de prioritaire taak van Hoef als woonkern.

1.2.2.3 BIJZONDERE LOKALE WOONGEBIEDEN

(zie FIGUUR 6: gewenste nederzettingsstructuur)

Bijzondere lokale woongebieden zijn aaneengesloten of aaneensluitende woonpercelen vanaf 50 wooneenheden, meestal met open bebouwing. Ze zijn meestal door hun omvang niet representatief voor de deelruimte waarin ze zich bevinden. De woonwijkfunctie primeert. Plaatselijk kunnen wijkgericht handel en voorzieningen en eventueel lokale bedrijven ontwikkelen indien ze vanuit een ruimtelijk kwalitatieve hoek integreerbaar zijn en het wijkniveau niet overschrijden. Deze bijzondere woongebieden kunnen niet uitbreiden. Voor de verschillende gebieden gelden specifieke ontwikkelingsperspectieven.

1. Locht

Voor het woningconcentratie Locht wordt ongeveer hetzelfde beleid gevoerd als voor de woonkern Hoef.

Het wonen vindt plaats in de daarvoor voorziene zones op het gewestplan zonder dat deze kunnen uitgebreid worden. Voor de randzones met het agrarisch gebied wordt een sensibiliserend beleid gevoerd naar behoorlijke ingroening (zie verder openruimterandbeleid).

Voorzieningen zijn mogelijk als ze zich uitsluitend richten op de lokale gemeenschap (wijkniveau): ontmoetingscentrum, lokale winkel, speelplaatsje, ...

Bedrijvigheid (al of niet zonevreemd) kan alleen ontwikkeld of geïntegreerd worden als ze de schaal van deze woningconcentratie niet overschrijdt. Dit wil zeggen dat bestaande bedrijven niet substantieel zullen kunnen uitbreiden.

2. Villapark: Kloosterbos

De bestaande structuur en lage dichtheid worden behouden. Door sensibiliseringsmaatregelen rond groen zal de groenstructuur worden geoptimaliseerd binnen en aan de rand van het villapark. In principe houdt dit een strengere opvolging in van de regelgeving over woonparken. Doel is het villapark niet te laten evolueren naar een gewoon groenarm woongebied. Een "park" vraagt nu eenmaal grote bomen.

3. Bungalowpark¹

Het bungalowpark is gelegen in het zuiden van de gemeente, in de vallei van de Zwarte Beek. Het betreft een recreatiegebied dat ingenomen is door verzorgde en vergunde bungalows die permanent bewoond worden en aangesloten zijn op de belangrijkste nutsvoorzieningen.

De gemeente Hechtel-Eksel wil, rekening houdend met de historiek, vergunningstoestand, de kwaliteit van de bungalows en de waardevolle omgeving, dit gebruik bestendigen. Ze wenst dan ook dit recreatiegebied te schrappen en te herbestemmen naar bijzonder recreatiegebied. De gemeente wil geen uitdoofbeleid voeren maar een beleid gericht op ecologisch en kleinschalig wonen met aandacht voor een gezond en ecologisch

¹ Hiervoor is er een BPA in ontwikkeling

materiaalgebruik, rationeel waterbeheer en –gebruik, rationeel energiegebruik en een ecologische inrichting van het openbaar domein met de nodige ruimte voor de Zwarte Beek.

Deze ecologisch verantwoorde kleine woonzone zal nog meer geïntegreerd worden in zijn omgeving. Zo zal bij de herbestemming van het Bungalowpark (en het formuleren van de ontwikkelingsperspectieven ervan) maximaal rekening gehouden worden met de omliggende natuurgebieden. Het Bungalowpark wordt immers grotendeels omgeven door een zone die binnen het gewestelijk RUP “Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur ‘Boven- en middenloop Zwarte Beek’” werd herbestemd naar natuurgebied.

Het kleinschalige karakter van de percelen en bebouwing van het Bungalowpark blijft behouden. De gemeente beschouwt dit gebied als een vorm van sociale woningbouw.

1.2.2.4 WONINGCONCENTRATIES

De woningconcentraties worden aangeduid op basis van hun eigen kenmerken en voorkomen. Er worden twee types onderscheiden: de woningconcentraties met woongebiedskenmerken en de woningconcentratie met landelijke kenmerken. Ze zijn niet altijd representatief voor hun deelruimte. Vooral de woningconcentraties met woongebiedskenmerken (nieuwe verkavelingen) hebben weinig binding met de gebiedseigen kenmerken van de deelruimten.

1.2.2.4.1 Woningconcentraties met woongebiedskenmerken

Het betreft hier kleine woningconcentraties die woongebiedskenmerken hebben of aansluiten op een kern. Het betreft de volgende kenmerken: vaste rooilijn, gelijke percelen, recente bouwtypes, aangelegde tuinen, uitgeruste weg, enz). Ze zijn soms a-typisch voor de deelruimte. Hun ruimtelijke eigenschappen kunnen niet altijd gerelateerd worden aan de typische kenmerken van de deelruimten.

Meestal zijn ze zone-eigen maar er kunnen ook zonevreemde woningen toe behoren. De gemeente kan voor de woningconcentraties met woongebiedskenmerken ruimtelijke uitvoeringsplannen uitwerken waardoor de bestaande zonevreemde gebouwen onderworpen worden aan een specifieke regelgeving (zie verder zonevreemde woningen).

Binnen deze nieuwe woongebieden is het verwevenheidsprincipe van toepassing, hieronder wordt verstaan dat de eventuele inplanting van andere dan woonfuncties (horeca, handel, KMO) in sommige gevallen mogelijk is maar moet afgewogen worden op basis van de draagkracht van de woningconcentratie en dit in relatie tot zijn omgeving.

Aan de zonevreemde woningen (zie verder) kunnen er randvoorwaarden worden opgelegd die vooral zullen streven naar een betere landschappelijke integratie.

In Hechtel-Eksel worden volgende woningconcentraties met woongebiedskenmerken geselecteerd:

Woningconcentraties gelegen bij Kerkhoven

1. Omgeving Kievitstraat-Tortelstraat
2. Omgeving Pijnvenstraat

Deze twee woningconcentraties, gelegen in het NW van de gemeente Hechtel-Eksel, zijn uitlopers van bij de woonkern Kerkhoven op het grondgebied van de gemeente Lommel en Balen.

Het is duidelijk dat bij de verdere ontwikkeling van deze woningconcentraties zal moeten rekening gehouden worden met de visie van Lommel op de woonkern Kerkhoven. Hierover zal dus ook overleg gevoerd worden met Lommel

Woningconcentraties gelegen langs de grote baan

3. Eindhovensebaan-Kiefhoekstraat

De bedrijvigheid binnen deze woningconcentratie blijft beperkt tot de daarvoor voorziene zone op het gewestplan die gelegen is langsheen de Kiefhoekstraat.

Woningconcentraties nabij het hoofddorp Hechtel

4. Kamperbaan

5. Braambessenstraat

Binnen deze woningconcentraties voert de gemeente een beleid dat er op gericht is de bestaande groene kwaliteit en identiteit te waarborgen en te herstellen. Hoogstammige inheemse bomen bepalen de identiteit van deze woningconcentraties (zie verder woongebieden met een parkstructuur).

6. Peerderbaan-Wielewaalstraat

Deze woningconcentratie wordt geconditioneerd door zijn ligging tegen agrarische gebieden (zie verder: 'openruimterandbeleid').

Woningconcentraties nabij het hoofddorp Eksel

7. Windmolenstraat

8. Wijchmaalsebaan-Hechtelsebaan

9. Winnerstraat

Ook op deze woningconcentraties is er een openruimterandbeleid van toepassing.

1.2.2.4.2 Woningconcentraties met landelijke kenmerken

Deze kleine herkenbare woonconcentraties maken deel uit van de open ruimte. In tegenstelling tot de woningconcentraties met woongebiedskenmerken zijn ze wel typisch voor de deelruimte. Indicatief kan het gaan om een concentratie gaande van 3 tot 20 woningen die herkenbaar zijn als kleine woninggemeenschap en die een duidelijke samenhang vertonen. Woningconcentratie met landelijke kenmerken in Hechtel – Eksel zijn meestal zonevreed in gebieden die eigenlijk een andere functie hebben (agrarisch gebied, bosgebied). Om die reden krijgen ze niet dezelfde mogelijkheden als bij gebouwen die gelegen zijn binnen de woongebieden (zie verder regelgeving zonevreedde woningen). Ze verschillen van de woningconcentraties met woongebiedskenmerken doordat alleen de woonfunctie wordt toegelaten. De woningconcentratie mag de ontwikkeling

van de rest van het gebied zeker niet hypothekeren. De gemeente voert een beleid naar het bestendigen van de woonfunctie en het herkenbaar maken van deze kleine woningconcentratie als woongemeenschap. Al naargelang het type woningconcentratie met landelijke kenmerken kan de gemeente bepaalde inrichtingsprincipes hanteren die deze korrels als kleine leefentiteit herkenbaar maakt (snelheidsbeperking, verkeersdrempels, wegversmalling, andere bestrating, verlichten, enz.).

Woningconcentratie met landelijke kenmerken gelegen in of aan de rand van het bos

Deze woningconcentraties worden geconditioneerd door hun ligging tegen of in een bosomgeving (zie verder randenbeleid hoofdstuk 1.3)

10. Bosstraat

11. Omg. Kamertstraat-Fazantenstraat

Woningconcentratie met landelijke kenmerken in of aan de rand van het agrarisch gebied

Deze woningconcentraties worden geconditioneerd door hun ligging tegen landbouwgebieden (zie verder hoofdstuk 1.3)

12. Kruisstraat-Hoksentstraat

13. Hechtelsebaan

14. Omg. Lijsterstraat

15. Omg. Heidebloemstraat

1.2.2.5 VERSPREIDLIGGENDE WONINGEN

De woningen die verspreid liggen over het grondgebied van heel de gemeente en die niet kunnen behoren tot een woningconcentratie zijn ofwel zonevrije woningen ofwel de boerderijen. De afstand tussen de woningen bedraagt altijd meer dan 50 m. Het beleid streeft ernaar om deze woningen of bedrijven zoveel mogelijk landschappelijk te integreren. Het beleid wordt uitgeschreven in het hoofdstuk zonevrije woningen, respectievelijk agrarische structuur.

1.3 WOONBELEID KWALITATIEF

(voor de aanduiding van de straatnamen: zie stratenplan in de kaartenbundel van het informatief deel)

Kerngerichte invulling

Met de kernen worden de dorpen Hechtel en Eksel bedoeld. Een kerngericht woonbeleid houdt in dat de aandacht gaat naar invulbouw op lege percelen, en eventueel vervangende nieuwbouw passend in het straatbeeld. Dit woonbeleid is ook gericht naar structurele inpassing van inbreidingen. De aandacht moet gaan naar projecten waar differentiatie in woningtype en -grootte gebracht wordt. Per kern worden de verdichtingsgebieden geselecteerd;

Voor Hechtel: de gebieden gevormd door: de Dorpsstraat, de Lommelsebaan, de Twaalf Septemberstraat en de Kamperbaan, de Don Boscostraat, de Hasseltsebaan en de Pater Malletstraat.

Voor Eksel: langsheen de Kerkstraat, (een deel van) de Groenstraat, de Hoofdstraat en de Heerstraat.

Gedifferentieerd aanbod

De nieuwbouwbehoefte moet niet alleen vanuit de particuliere bouwsector en het opvullen van vrije kavels bekeken worden. Wonen is immers een elementaire behoefte die voor elk huishouden op een financieel haalbare manier moet ingevuld kunnen worden. Het is daarom van groot belang de globale nieuwbouwbehoefte te differentiëren. Men moet tevens inspelen op de gewijzigde behoefte naar specifieke huisvestingsvormen (sociale woningen/sociale kavels en bejaardenwoningen).

Ook dient er een gedifferentieerd aanbod te zijn om op de vraag naar verschillende typen en soorten woningen te beantwoorden. Met de invulling van de kwalitatieve woningbehoefte wordt de vraag naar verschillende typen en soorten woningen beantwoord. De belangrijkste kwalitatieve kenmerken zijn de grootte en het type van woning, de ligging, het soort woonomgeving, de prijsklasse, huur- en eigendomswoningen.

Vernieuwing van het bestaande woningpatrimonium

Een andere doelstelling is de vernieuwing van het bestaande woningbestand en de aanpassing ervan aan de huidige comfortnormen.

Het voeren van een renovatiebeleid is een moeilijk en langdurig proces. Het proces opgang brengen impliceert naast de inzet van het beleid een grote betrokkenheid van de bevolking. Een renovatiebeleid gaat tevens samen met de herwaardering van de leefomgeving. Op deze manier zal een zelfregenerend proces op gang komen. De middelen waarover de overheid beschikt zijn echter beperkt. Maar ook de particulier is meestal onvoldoende kapitaalkrachtig om zijn woning te renoveren. In andere gevallen ontbreekt de inzet, men is te oud en laat het initiatief over aan degene die nakomen. Deze factoren zijn mede bepalend voor het verval van een woning. De ene oorzaak wordt nadelig beïnvloed door de andere waardoor een spiraalbeweging ontstaat. Het doorbreken van deze spiraal zal het verval van woningen en woonomgeving stopzetten of tenminste sterk vertragen.

Landschappelijke integratie

(zie FIGUUR 6: gewenste nederzettingsstructuur)

De volgende woongebieden zijn bijzonder door hun ligging grenzend aan bos-of landbouwgebieden of door hun parkstructuurkarakter.

Situatie: Wonen aan de rand van bos- of landbouwgebieden.

Selectie:

- **Integraal het bijzonder woongebied Locht** door de ligging in de deelruimte bos- en heidegebied,
- **De randen van delen van woongebieden of (zonevreemde) woningconcentraties** die gelegen zijn tegen het agrarisch of bosgebied.

Met randzones worden de contactzones aangeduid tussen de bebouwde omgeving en de open onbebouwde ruimte. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn dit zeer gevoelige zones die visueel gaaf dienen te blijven. In Hechtel-Eksel treffen we twee verschillende randzones aan, die elk een specifieke benadering vereisen met name: Kievitstraat/Tortelstraat, Pijnvenstraat, Eindhovensebaan-Kiefhoekstraat, Peerderbaan/Wielewaalstraat, Windmolengstraat, Wijchmaalsebaan, Winnerstraat, Kruisstraat/Hoksentstraat, Hechtelsebaan, Lijsterstraat, Heidebloemstraat.

Deze randzones zijn:

- Randzones wonen-bos
- Randzone wonen-agrarisch gebied
- De woningen gelegen **aan de rand van open ruimteverbindingen.**
- **De individuele zonevreemde woningen**

Om hun bijzondere kwaliteit te behouden wordt het behoud en de verbetering van het landschappelijke karakter beoogd. Daarvoor moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden:

- Behoud en versterking van bestaande **rest-KLE** (houtwallen, solitairen, hagen,...) in de woongebieden of op de perceelsgrenzen.
- Voorzien van **een mantelzone** over een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied rakende perceelsgrens; waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies of storende afsluitingen (vb. betonplaten,...) mogen opgetrokken worden
- De percelen hebben een **“oude boomrecht”**: verplichte aanplanting of behoud van tenminste één boom op percelen vanaf 1000m² met de verplichting deze boom te laten oud worden.
- Doorgangen en paden worden behouden en verbonden of aangesloten op het padennetwerk.
- Aanleg van kleinschalige/individuele **waterzuivering** in C-gebieden.

Situatie: Wonen met een parkstructuur

Selectie:

- het bijzonder woongebied villapark, Kloosterbos, te Eksel
- de woonkern Hoef
- De bosrijke woningconcentraties (al of niet zonevreemd) Bosstraat, Kamerstraat-Fazantstraat, Kamperbaan, Braambessenstraat,

Conditie:

- Interne groenvoorziening
 - Laanbeplanting: niet geknotte bomen
 - Grote boomplicht: minstens 1 grote grootkruinige boom in voortuin en achtertuin, 1 grote boom per 1000 m² tuin
 - Brede bermen, smalle wegen
 - Waar mogelijk open grachten

- Maximaal 10 % gras in de tuinen (cfr Gewestplan)
- Buitenrand:
 - Hoge grootkruinige bomen aan buitenrand
 - Overwegend inheems struikgewas aan buitenrand (verbod om coniferen als randbeplanting te gebruiken)
 - Geen gebouwen op perceelsgrens

1.4 WONINGPROGRAMMATIE

(zie tabel FIGUUR 7: woonbeleid Hechtel-Eksel 1992-2007, FIGUUR 8: deeltoren Hechtel – woonprogrammatie, FIGUUR 9: deeltoren Eksel – woonprogrammatie)

1.4.1 Uitgangspunten

Minimale woondichtheden

Het realiseren van de woningbehoefte zal grotendeels gebeuren door inbreiding of door het ontwikkelen van ingesloten gebieden. Belangrijk hierbij is het toepassen van verschillende dichtheden voor de diverse inbreidingen. Dit geeft garantie voor de differentiatie in aanbod, een differentiatie die voldoet aan de woonwensen van verschillende bevolkingsgroepen. De na te streven dichtheid voor het buitengebied is 15 wo/ha zoals aangegeven in het RSV. Deze wordt gebruikt als leidraad bij verdichting, ze is richtinggevend en zal niet beschouwd worden als absolute waarde.

Binnen één gebied wordt de aangegeven dichtheid beschouwd als een gemiddelde. Het gaat hier om bruto dichtheden. Straten, openbaar groen, pleinfunctie, ... zijn begrepen in de oppervlakte. Toch is het mogelijk om binnen één gebied differentiatie te brengen in woningtype en grootte, zelfs met vooropgestelde hoge dichtheden. Variaties in bebouwingstype (open, halfopen en gesloten), het voorzien van meerdere kleinere wooneenheden in een bouwblok, het schakelen van woningen en het stapelen, ... Het gaat hier in feite om typologische oplossingen waardoor hogere dichtheden te realiseren zijn zonder de leefkwaliteit te verminderen.

Voor toekomstige kerngerichte inbreidingsprojecten wordt gestreefd naar dichtheden die zich rond 15-20wo/ha situeren. Enkel in geval de configuratie van de gebieden deze dichtheid moeilijk toelaat werden lagere woningdichtheden voorgesteld. In andere gebieden, die erg centrum versterkend zijn werden daarentegen iets hogere dichtheden opgenomen.

1.4.2 Vraag en aanbod

(zie tabel FIGUUR 7: woonbeleid Hechtel-Eksel 1992-2007)

Demografische behoefte (1992 – 2007)

Het provinciebestuur berekende in haar structuurplan dat in Hechtel – Eksel tussen 1992 – 2007 een behoefte bestaat aan 590 nieuwe te realiseren woningen. In vergelijking met gemeentelijke woningbehoeftestudie uit 1998 (zie informatief deel) wijst dit op een kleinere behoefte. Aan de basis van de behoefteberekening liggen soms andere demografische cijfers. Ze verschillen echter niet wezenlijk. De cijfers van de behoefte moeten dan ook bekeken worden als indicatief. Ze geven een grootteorde weer van de behoefte en realisaties.

De gemeente gaat er van uit dat veel externe factoren het woonbeleid bepalen (waaronder economische) waardoor realisatie soms sneller, soms trager verlopen.

Bijzondere doelgroep: de permanente bewoners van weekendverblijven

De gemeente wil op een humane wijze een einde maken aan de permanente bewoning van weekendverblijven, vooral in het gebied Kiefhoek (vallei van de Grote Nete). De studie uitgevoerd door de gemeente (zie informatief gedeelte), toonde aan dat er **zo'n 115** wooneenheden zouden moeten verhuizen naar een permanente woonplaats. De gemeente voorziet dat voor een gedeelte van deze bewoners sociale huisvesting zal moeten gecreëerd worden. Er wordt uitgegaan van **een 60 -tal sociale woningen** die zullen moeten gebouwd worden.

De totale behoefte voor de gemeente Hechtel-Eksel wordt geraamd op 705 wooneenheden.

Het gerealiseerde en geplande aanbod (tussen 1992 en 2007)Rechtstreeks bebouwbaar aanbod

De gemeente heeft in de periode tussen 1992 en 2007 een aanbod van 579 rechtstreeks ontwikkelbare bouwpercelen (percelen langs uitgeruste wegen¹). Dit cijfer baseert zich op een telling van 1998 (gemeentelijke woningbehoeftestudie). Potentieel zijn er meer bebouwbare kavels maar er wordt gerekend dat slechts 30% van deze kavels op de markt komt.

Alleszins blijkt hieruit een tekort van ongeveer 200 woningen via het rechtstreeks bebouwbaar aanbod om in de behoefte van 780 woningen te voorzien.

De realisaties in woongebieden tussen 1992 - 2007

De gemeente Hechtel – Eksel heeft een vrij groot aanbod in de woongebied en in de woonuitbreidingsgebieden. Ze werden en moeten planmatig ontwikkeld worden via verkavelingsaanvraag of BPA. De volgende tabel bevat een overzicht van de woongebieden die tussen 1992 en 2007 gerealiseerd zijn of zullen worden.

¹ DRO, art.100

AANBOD		1992-2002	2002-2007	
GEREALISEERD HECHTEL		96	42	138
HWI-1	Kerkveld-Rijkswachterstraat		32	32
HWI-3C (B.P.A.)	zone voor gesl. beb. nabij school		10	10
HWU-1	Kerkeveld-molensr	6		6
HWU-2	Verloren Eind - Imkerstraat	11	0	11
HWU-5	Aen den Berg	15		15
HWU-6	Bosveld	64		64
GEREALISEERD EKSEL		69	53	122
EWI-1	Winner Kapel Velden-Sijsjesstr.	5		5
EWI-3	Paerds Kerkhof-Mezenstraat		20	20
EWI-4	Torenstraat		8	8
EWU-7	Lang Voor	44	25	69
EWU-8	Weverstraat	20		20

Hieruit blijkt dat de gemeente samen 260 woningen realiseert of zal gerealiseerd hebben voor 2007. De aantallen zijn min of meer gelijkmatig gespreid over Hechtel en Eksel.

Dit brengt de totale realisatie op 839 woningen tussen 1992 en 2007.

De cijfers komen overeen met de gegevens van de bouwvergunningen van het NIS waaruit blijkt dat in Hechtel Eksel gemiddeld 56 bouwvergunningen per jaar werden afgeleverd tussen 1997 en 2004. Volgens de berekeningen van het gemeentelijk woonbeleid zit de gemeente aan een gemiddelde van 57 woningen per jaar.

Aanbod sociale woningbouw

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd”. Dit is de hoofddoelstelling van het decreet “houdende de Vlaamse Wooncode” van 15 juli 1997.

Op basis van de woonbehoefte plant de Vlaamse regering de investeringen voor de sociale huisvesting. Daarbij wordt voor een evenwichtige regionale spreiding gezorgd. De huisvestingsmaatschappijen zijn de uitvoerders van het Vlaams woonbeleid. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten.

In Hechtel-Eksel zijn twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief. De maatschappij ‘Landwaarts’ realiseert vooral sociale koopwoningen terwijl de maatschappij ‘Kempisch Tehuis’ grotendeels sociale huurwoningen aanbiedt maar ook koopwoningen opricht.

Het woningpatrimonium voor sociale huisvesting is verdeeld over Hechtel en Eksel. Het grootste aanbod werd gerealiseerd in Eksel.

Tabel: overzicht van de sociale woningen per deelgemeente (1984 – 2004)

Deel gemeente	Ligging	Plan periode	koop- woningen >20 jaar	Koop- woningen <20 jaar	huur- woningen	totaal	
Hechtel	Aen den Berg		9	20	26	46	Kempisch Tehuis
Eksel	Europawijk		47	8		8	Landwaarts
	Omgeving Lang Voor	Voor 2002		43		43	Landwaarts
	Drossaard Clercxstraat			21		21	
	Astridplein		50		33	33	Kempisch Tehuis
	Hoek Groenstraat-Overpelterbaan	na 2002			13	13	Kempisch Tehuis
	Woningen met huursubsidie				61	61	
Totaal			106	92	133	225	

Confrontatie tussen vraag en aanbodResidentiele woningbouw

Uitgaande van de behoefte van 705¹ woningen en een realisatie van 839 woningen groeit te gemeente te snel. Er worden theoretisch 134 woningen te veel gebouwd in een periode van 15 jaar. Dit is veel maar de situatie is kenmerkend voor de meest buitengebiedgemeenten van Limburg.

De gemeente dient vóór 2007 zelf geen initiatieven te nemen om het woonbeleid te sturen wat woningbouw betreft.

Sociale woningbouw

In Hechtel-Eksel werden er in totaal 270 sociale woningen opgetrokken. 106 woningen zijn minstens 20 jaar geleden verkocht².

Op 1.10.2001 waren er in Hechtel-Eksel 4.081 bewoonde particuliere wooneenheden. Het aandeel sociale woningen (255) ten opzichte van het totaal aantal woningen in 2001 was **5,5%**. Ook met de realisatie van 13 sociale huurwoningen van 2002 tot heden, zal de gemeente het vooropgestelde streefcijfer van 10% niet halen. Het aandeel sociale huurwoningen ligt op 3.25%.

De gemeente dient vóór 2007 een initiatief te nemen om het tekort aan sociale woningbouw op te vangen, vooral te Hechtel. De gemeente wenst deze nieuwe sociale woningen niet te concentreren maar te spreiden via een aantal projecten.

¹ 590 Behoeftte provincie + 115 bijzondere doelgroep weekendverblijven

² Sociale koopwoningen die minstens 20 jaar geleden verkocht werden, worden niet opgenomen in het bestand - Vlaamse Wooncode.

1.4.3 Het woongebiedbeleid

De tabel (figuur 7) woonbeleid Hechtel – Eksel 1992 –2007 bevat een overzicht van alle woongebieden in Hechtel-Eksel.

Te heroriënteren woongebieden

- **Woongebied Astridplein (EWU9):**

De gemeente wenst de opties voor het woongebied Astridplein, dat via het BPA voorzien is voor sociale woningbouw, te heroriënteren naar een woongebied met een meer gemengde woonfunctie. Ze wenst dit te doen om een grote concentratie van sociale woningbouw in Eksel te vermijden. Aangrenzend bevindt zich reeds een sociale woonwijk. Gelet op de centrale ligging van dit gebied in het hoofddorp Eksel betreft het hier een kernversterkend project.

- **Woonuitbreidingsgebied Klein Einderveld (EWU11):**

In een deel van het woonuitbreidingsgebied Klein Einder Veld wenst de gemeente een rust- en verzorgingshuis te realiseren. Ze wenst aansluitend ook een gebied te ontwikkelen met een 12 tal serviceflats en sociale huisvesting (8 tal woningen). Dit project is goedgekeurd via principieel akkoord door de Bestendige Deputatie (2004).

Bijsturing sociale woningbouw

Om de achterstand aan sociale huisvesting weg te werken, zal de gemeente aandringen om in elk nieuw woningbouwproject in woon(uitbreidings)gebied tenminste 15 % van de woningen te voorzien voor sociale huisvesting. Hiermee wil de gemeente haar sociale huisvesting spreiden en integreren in de verschillende woon(uitbreidings)projecten die zich aandienen. Ze zal de huisvestingsmaatschappijen betrekken bij de realisatie van zulke initiatieven.

Dit geeft volgende opties voor het sociaal woonbeleid na 2007:

Te Eksel

- In de woongebieden die in eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappijen Lang Voor II en Astridplein wordt onderhandeld om het aandeel sociale woningbouw te ruilen voor private woningbouw om hoge concentraties aan sociale huisvesting te vermijden.
- In het woonuitbreidingsgebied Klein Einderveld Veld wordt naast serviceflats een klein woningbouwproject met ongeveer 8 sociale woningen gerealiseerd. (via principieel akkoord).
- In de overige woongebieden wordt gestreefd naar een aandeel van 15 % sociale woningbouw met aandacht voor sociale huurwoningen.

Te Hechtel

- In aanvraag voor nieuwe woonuitbreidingsgebied (bvb. “Verloren eind”) wordt gestreefd naar een hoger aandeel sociale woningen via onderhandeling met eigenaars en huisvestingsmaatschappijen.

- In het centrum van Hechtel worden de “schakelwoningen” ontwikkeld en worden in het inbreidingsgebied ook gedeeltelijk sociale woningen voorzien (streefpercentage = 50 %).
- Het bungalowpark wordt ook beschouwd als een bijzondere vorm van sociaal wonen. De gemeente bestendigt dit via RUP. Het Rup geeft invulling aan de bijzondere ontwikkeling in dit recreatiegebied zoals beschreven in hoofdstuk 1.2.2.3. De voorschriften mogen geen aanleiding geven tot speculatie. De gemeente schrijft een evaluatie in van de situatie elke tien jaar;

Verkavelingen in woongebied

In een aantal (binnengebieden van) woongebieden zijn theoretisch ontwikkelingen mogelijk. De gemeente wil deze ontwikkelingen echter voorlopig niet sturen. Dit belet niet dat, afhankelijk van de lokale situatie (perceelsconfiguratie, ontsluitingsmogelijkheid,...) en de wil van de eigenaars (binnen-)gebieden kunnen ontwikkeld worden. De gemeente brengt eventuele ontwikkelingen van zulke gebieden in rekening bij de berekening van haar woonbehoefte.

Woonbeleid na 2007

Na 2007 wordt - in de gebieden die in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden geselecteerd zijn als “verder te onderzoeken” - nagegaan in hoeverre nieuwe woongebieden gefaseerd kunnen ontwikkeld worden rekening houdend met de natuurlijke aangroei, de woningdruk en het bestaande aanbod binnen woongebied. Ook zal er een inhaalbeweging dienen te gebeuren op het vlak van sociale woningbouw.

1.5 KADER INTEGRATIE ZONEVREEMDE WONINGEN

Een gebouw met woonfunctie kan pas als zonevreed beschouwd worden, wanneer de woonfunctie niet in overeenstemming is met de bestaande voorschriften van de bestemmingsplannen. Woningen gelegen in goedgekeurde zonevreedde verkavelingen of woonuitbreidingsgebieden zijn niet zonevreed.

De regelgeving rond zonevreedde woningen is de laatste jaren versoepeld. De gemeente hanteert in het algemeen de maatregelen die vermeld staan in het decreet ruimtelijk ordening (officiële coördinatie versie 2004). Sinds 22/04/2005 is een nieuwe regelgeving van kracht die de gemeente niet meer verplicht – maar de mogelijkheid wel aanbeveelt - binnen een bepaalde termijn rup's voor zonevreedde woningen op te stellen.

Uitgangspunt is altijd dat het niet gaat om een verkrotte woning en dat de woning bewoond is en dat de woning geacht is vergund te zijn.

In het algemeen legt de gemeente zelf geen bijkomende beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert de regelgeving die voorzien is in het decreet.

De regelgeving gaat er ook van uit dat de nieuwe afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur beleidsruimte zal inhouden voor een gemeentelijke regelgeving rond zonevreedde woningen in die gebieden.

De gemeente Hechtel-Eksel voert voor de integratie of opname van de zonevreemde woningen een gedifferentieerd beleid.

Voor sommige situaties werkt de gemeente gemeentelijke uitvoeringsplannen uit. Ze hebben tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere en genuanceerde integratie te komen van bepaalde situatie van zonevreemde woningen. Deze RUP's zullen duidelijkheid geven over het bouwvolume, de bouwwijze maar ook het beheer en de inrichting van het perceel.

Het kader voor de afweging van de verschillende woningen wordt weergegeven in de **FIGUUR 10: beleidskader zonevreemde woningen in de gemeente Hechtel-Eksel**.

Er kunnen 6 verschillende situaties onderscheiden worden:

- **Bijzonder situatie: Vlaams kwetsbaar gebied**

Indien de woning of de woningconcentratie **gelegen is in een Vlaams kwetsbaar gebied** (zie figuur 4: Kwetsbare gebieden) is het advies van het Vlaams Gewest bepalend voor het verlenen van de bouwvergunning voor verbouwingswerken. Er zijn – volgens de bepalingen van het decreet - 2 mogelijkheden:

- **de woning is integreerbaar in kwetsbaar gebied** (of met andere woorden het draagkrachtprincipe laat een woning op die plek toe): het Vlaams Gewest verleent gunstig advies (of schorst de stedenbouwkundige vergunning niet). De gemeente kan een vergunning verlenen volgens één van de hierna beschreven gemeentelijke situaties 1 tot 5.
- **de woning is niet integreerbaar in kwetsbaar gebied** (of met andere woorden het draagkrachtprincipe laat een woning op die plek niet meer toe): het Vlaams Gewest geeft ongunstig advies of schorst de stedenbouwkundige vergunning en gaat over tot aankoop en afbraak van de woning. Dit zal slechts in zeer uitzonderlijke gevallen voorkomen.

- **Situatie 1: verspreidliggende woning in de deelruimten bos- en heidegebied en de deelruimten valleigebieden Grote Nete en Brongebieden Zwarte Beek**

De regelgeving van het decreet is van toepassing. Kort samengevat komt de Vlaamse regelgeving (decreet) er op neer dat:

- zonder vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden die geen betrekking hebben op de stabiliteit.
- zonder vergunning in alle zones werken uitvoeren kunnen uitgevoerd worden die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken"
- mits stedenbouwkundige vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden die wel betrekking hebben op de stabiliteit.
- mits stedenbouwkundige vergunning in de meeste gebieden verbouwings, herbouwings en uitbreidingswerken kunnen uitgevoerd worden. Uitzondering zijn de kwetsbare gebieden.
- in de meeste gebieden, afhankelijk van de plaatselijke situatie, bepaalde functiewijzigingen kunnen toegestaan worden.

- als de woning afbrandt, gezocht wordt naar oplossingen (behalve in de kwetsbare gebieden)
- meestal geen planbaten moeten betaald worden wanneer de bestemming van de grond waarop de woning staat, in de toekomst verandert (van bijvoorbeeld landbouwgebied naar woongebied).

De gemeente kan een landschappelijke integrerende beleid uitwerken via verordening of via campagnes. Ze kan ook op termijn een RUP uitwerken voor deze situatie.

- **Situatie 2: verspreidliggende woningen of woningconcentraties met landelijk karakter**

De regelgeving van het decreet is eveneens van toepassing (zie hierboven). De gemeente kan een landschappelijke integrerende beleid uitwerken via verordening of via campagnes. Er worden wel functiewijzigingen toegestaan in functie van landbouw. De gemeente kan ook op termijn een RUP uitwerken voor deze situatie.

- **Situatie 3: woningconcentraties met woongebiedskenmerken niet aansluitbaar aan de rand van het woongebied**

Het geval betreft een woningconcentratie die tenminste aan 4 zijden geen morfologische eenheid vormt met een bestaande woongebied en er fysisch van gescheiden wordt door onbebouwde ruimte of door een openruimteverbinding.

De gemeente voert per woningconcentratie een gebiedsgericht beleid dat bepaald wordt door de bestaande situatie, door de omgeving als door de gewenst landschappelijke integratie (openruimterandbeleid of parkstructuur). In principe kan er alleen gewoond worden en worden er naast wonen geen andere functies toegelaten, tenzij bestaande of verkavelingsvoorschriften dit zouden toelaten). Een verhoging van het volume bepaald in het decreet is mogelijk als daarmee de beeldwaarde kan behouden worden. De gemeente regelt deze situatie via gemeentelijk RUP.

- **Situatie 4: verspreidliggende woningen of woningconcentratie aansluitbaar in de rand van het woongebied**

Indien de verspreidliggende woning of woningconcentratie met het aangrenzend zone-eigen woongebieden een ruimtelijk-structurele en functionele eenheid vormt en geen 4 perceels- of gebiedsranden aan de open ruimte heeft, onderwerpt de gemeente deze woningen aan dezelfde regelgeving die gelden voor het aangrenzend woongebieden op het gewestplan of uitvoeringsplan. Er worden voorwaarden opgelegd naar erf- en tuininrichting (zie hoofdstuk 1.3). De ligging naar bestaande landbouwbedrijven moet onderzocht worden in functie van de MAP-regelgeving.

- **Situatie 5: de woning is een baken**

Voor deze situatie zal een specifieke regeling uitgewerkt worden in functie van het behoud van de beeldwaarde van de baken en het erf.. Voor sommige gebouwen (landhuizen, vierkantshoeven) kan dit alleen door zulke gebouwen meer dan een woonfunctie te geven. Niet alle functies zijn gelijk

waar mogelijk. De mogelijke functie in een zonevrije bak is afhankelijk van twee gebiedsgerichte factoren:

- Het beleid voor de deelruimte waarin de bak is gelegen is.
- De aard van activiteit wordt bepaald door de dynamiek die ze genereert.

Activiteiten zoals verblijfsrecreatie, horeca of dagrecreatie en kantoorfunctie zijn bijvoorbeeld “dynamischer” dan woon-, of sommige ambachtelijke functies. De mogelijke zonevrije activiteiten worden geëvalueerd op basis van het afwegingskader functietoewijzing bakken (zie deel I: hoofdstuk 2.5. Afwegingskader functietoewijzing in de bakken).

De gemeente stelt een gebiedsgericht RUP zonevrije bakken.

De **FIGUUR 10: beleidskader zonevrije woningen in de gemeente Hechtel-Eksel** verduidelijkt de verschillende evaluatiestappen van de zonevrije woningen en woningconcentraties.

2. OPEN RUIMTE STRUCTUUR

2.1 BOVENLOKAAL BELEID

2.1.1 Natuur

Het natuurbehoudsdecreet en het RSV zijn gebiedsgericht op elkaar afgestemd, d.w.z. dat zowel het RSV als het natuurbehoudsdecreet bepaalt dat in Vlaanderen op de gewestplannen 48.000 ha meer natuurgebieden en bosgebieden moeten afgebakend en 56.000 ha minder landbouwgebieden en dat 150.000 ha verwevingsgebied moeten afgebakend worden bestaande uit bos-, landbouw-, recreatie- en overige groengebieden.

Dit zou moeten gebeurd zijn binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het natuurbehoudsdecreet (1997).

Wat de GEN en GENO's betreft wordt een prioritair beleid gevoerd naar natuurbehoud en natuurontwikkeling. Natuurverweving is een beleidsmatig begrip. Natuurverwevingsgebieden hebben een gemengde functie. Volgens het RSV is een natuurverwevingsgebied een aaneengesloten gebied:

- Waar de functies landbouw, bosbouw, en natuur gedifferentieerd voorkomen.
- Waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaand grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd worden.
- Waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd.

Binnen de 10 jaar (dus voor 2007) moeten voor de GEN, GENO en verwevingsgebieden, natuurrichtplannen opgesteld worden door het Vlaams gewest. In GEN en GENO's zijn natuurrichtplannen bindend voor de burger. In de verwevingsgebieden zijn ze oriënterend voor het beleid.

Inmiddels gebeurde een eerste afbakening van het VEN¹. Op het grondgebied van de gemeente werden (delen van) de vallei van de Grote Nete bovenstrooms, de boven –en middenloop van de Zwarte Beek, de stuifzandcomplexen Hechtel, de Bolisserbeek-Dommel en het Pijnven geselecteerd als onderdeel van dit netwerk van waardevolle natuurgebieden.

In het kader van de uitvoering van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk werd reeds een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) opgesteld: 'Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur – Onderdelen Grote Eenheid Natuur (GEN) "Boven –en middenloop Zwarte Beek"'. Het plan werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering (op 04/02/05).

Mogelijk zullen in een volgende fase nog een aantal gebieden geselecteerd worden als onderdeel van het VEN.

¹ Afbakening VEN - 1^e fase goedgekeurd op 18 juli 2003.

Zoals uit voorgaande kan worden opgemaakt zal het natuurbeleid op het grondgebied van de gemeente in grote mate bepaald worden door het Vlaamse Gewest.

Bijkomend zal door de provincie via een ruimtelijk uitvoeringsplan een natuurverbindingsgebied afgebakend worden dat zal zorgen voor de verbinding tussen het brongebied van de Grote Nete en de vallei van de Bollissenbeek.

Het ruimtelijk beleid en het gemeentelijk GNOP-beleid zullen op elkaar afgestemd moeten worden.

2.1.2 Landbouw

Hypothetisch wordt er van uitgegaan dat het Vlaams gewest die delen van het grondgebied van Hechtel-Eksel zal afbakenen als gebieden voor beroepslandbouw, met name de gebieden tussen Hechtel en Eksel, ten noorden van Eksel en ten zuiden van de Peerderbaan.

De provincie beschouwt het gebied als een aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang.

De gemeente gaat er ook van uit dat delen hiervan in de valleien van de Bollissenbeek, de Zwarte Beek en de Grote Nete zullen afgebakend worden als verwevingsgebieden.

De kaart van Afdeling land¹ voorziet niet dat delen van het landbouwgebied als onbebouwbaar (voor landbouw) worden afgebakend.

2.2 VISIE VAN DE GEMEENTE AANGAANDE OPEN RUIMTE

(zie FIGUUR 11: visie open ruimte structuur)

Met betrekking tot natuur gaat de gemeente er van uit dat er reeds veel natuur aanwezig is op haar grondgebied. Ze voert dus geen beleid naar natuurherstel of creatie van nieuwe natuurgebieden, wel naar behoud en beheer. Het beleid wordt vooral bepaald op bovenlokaal niveau. De gemeente ondersteunt dit beleid. De gemeente zal zelf een beleid voeren naar:

- die – delen van - natuurgebieden die niet geselecteerd werden door het Vlaamse of Provinciaal beleid en die dus kunnen beschouwd worden als kleine eenheden natuur of gemeentelijke natuurkernen
- alsook naar de kleine landschapselementen die niet verder mogen verdwijnen of aangetast worden en die aanwezig zijn in zowel natuurgebieden, landbouwgebieden als woongebieden.

Wat landbouw betreft wordt het beleid nog meer dan natuur bepaald op bovenlokaal niveau.

Wel kunnen voor het agrarisch gebied een aantal kwaliteitsobjectieven en principes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de land- en tuinbouwsector geformuleerd worden.

¹ Voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen, 31 maart 1998.

De visie-elementen zijn:

- ruimte en mogelijkheden geven aan beroepslandbouw
- het behoud en versterken van de landschappelijk kwaliteit van de landbouwgebieden door alle gebruikers ervan.

2.3 BELEID AANGAANDE DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

In tegenstelling tot de agrarische structuur kan de natuurlijke structuur alleen maar functioneren als samenhangend ruimtelijk netwerk.

Naast de GEN's en GENO's en provinciale natuurverbindingen die een rol vervullen in het ecologisch netwerk op bovenlokaal niveau, zet het gemeentelijk structuurplan een strategie uit voor de gemeentelijke natuurkernen, de kleine landschapselementen en de natuur binnen de verschillende deelruimten. De gemeentelijke natuurlijke structuur dient hierbij maximaal aan te sluiten bij het bovenlokale netwerk. Om dit te bekomen wordt het volgende beleid gevolgd:

2.3.1 Ondersteunen van het Vlaamse beleid voor GEN en GENO's

De vallei van de Bollissenbeek/Dommel, Zwarte Beek en Grote Nete vervullen, als grootschalige en gemeenteoverschrijdende groene assen, een belangrijke laagdynamische functie als natuurlijke ruggengraat.

In het gemeentelijk netwerk zijn deze valleien het frame voor de lokale natuurlijke structuur. Met name de vallei van de Bollissenbeek/Dommel, de Zwarte beek en de Nete slingeren zich door de landbouw- bosgebieden en woongebieden als continue structuur. Vanuit dit basisraamwerk vertakt een kleiner en meer versnipperd netwerk via kleine valleien naar de landbouwgebieden. Dit netwerk moet behouden en versterkt worden. Op dit ogenblik (2005) worden er bovenlokaal twee belangrijke initiatieven uitgewerkt:

- Het Vlaams gewest zal via het GEN en GENO er voor zorgen dat het netwerk in de bovenloop van de Grote Nete verbonden wordt met de natuurlijke as van de Bollissenbeekvallei. Het gebied wordt beschouwd als een provinciale natuurverbinding
- Ter compensatie van de aanleg van de N74 als autosnelweg wordt ongeveer 50 ha natuurgebied gerealiseerd tussen de bovenloop en brongebieden van de Zwarte Beek.

De heidegebieden komen in een grote eenheid voor op het militair domein. Het vormt een afzonderlijk natuurgebied met een eigen fauna- en flora. Voor de gemeente zijn vooral de landduinen van belang die grenzen aan de woongebieden, vooral in Hechtel maar ook in Eksel. De gemeente wil dan ook dat duinen die aansluiten aan het woongebied toegankelijk blijven voor het publiek. Het recreatief gebruik is niet tegenstrijdig met het natuurbehoud.

De bosgebieden ten slotte komen in grote eenheden voor rond het Pijnven, in kleinere en middelgrote eenheden verspreid op het grondgebied van de gemeente. Als ze niet gelegen zijn in GEN of GENO of provinciale natuurverbinding hebben ze een lokale natuurwaarde. De verbinding tussen deze type biotopen gebeurt via kleine landschapselementen (kleine beken en sloten, houtwallen, houtkanten, bermen, bomenrijen, ...). In die zin hebben de landbouwgebieden en de woongebieden ook een basisnatuurfunctie.

2.3.2 Behoud en beheer van de gemeentelijke natuurkernen

De gemeente wenst 2 gebieden met hoge natuurwaarden te selecteren als gemeentelijke natuurkern. Natuur is hier de hoofdfunctie, wat niet betekent dat er binnen deze gebieden per definitie geen landbouwgebruik of recreatief gebruik kan zijn. Het beleid zal er voornamelijk op gericht zijn om de natuurwaarden in deze gebieden beter te behouden, beheren en/of ontwikkelen.

Indien het Vlaams Gewest in bij de definitieve afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur beslist om de hierna vermelde gebieden mee af te bakenen bij een gewestelijke afbakening, dan moet de gemeentelijk visie beschouwd worden als een suggestie aan het Vlaams Gewest.

Natuurkern 1: Resterheide

Voor de gemeente is dit bos een wandelgebied waarbinnen de Begijnenvijvers¹ gesitueerd zijn. Binnen het gebied werd – in samenwerking met de gemeente Peer en de lokale afdelingen van Natuurpunt vzw – een bosleerpad en een bijhorende onthaalruimte gerealiseerd.

De gemeente wil het gebruik van dit gebied verder optimaliseren door:

- Het opstellen van een toegankelijkheidsplan: wandelen, fietsen, parkeren waardoor de toegankelijkheid voor auto's wordt beperkt (toegang voor wagens blijft mogelijk maar dit enkel via de kortste weg).
- Een bosbeleid met het oog op het verhogen van natuurgerichte bosbouw en duurzaam bosbeheer (randen, zomen, gemende loof en naaldbossen, ontoegankelijke zones).
- Het bestendigen van de zonevreemde landbouw aan de rand van dit gebied die de belevingswaarde van dit gebied in sterke mate verhoogt.

Natuurkern 2: Bosgebied Winner en Vlasmeer

Voor de gemeenten, en vooral voor de Ekselaar, is dit een lokaal wandelgebied. De gemeente wil dit gebruik bestendigen en wenst het gebied te optimaliseren door:

- Het opstellen van toegankelijkheidsplan, in dit geval ook in relatie met de gemeentelijke sportterreinen (jogging, fitometer, enz.)
- Het bestendigen van de zonevreemde landbouw aan de rand van dit gebied die de belevingswaarde van dit gebied in sterke mate verhoogt (Winner)
- Een bosbeleid met het oog op het verhogen van natuurgerichte bosbouw (randen, zomen, gemende loof en naaldbossen, ontoegankelijke zones)
- Een beleid uitwerken i.v.m. het beheer van de duinen (beheerplan voor landduinen)

Beide natuurkernen hebben op dit ogenblik een 'groene bestemming' volgens het gewestplan. Het uitstippelen van een beleid voor deze gebieden behoort dan in principe ook tot de bevoegdheden van het Vlaams gewest.

¹ De Begijnenvijvers zijn geselecteerd als onderdeel van (de eerste afbakening van) het Ven - zie verder. Resterheide komt in aanmerking als natuurverwevingsgebied.

Indien deze gebieden niet worden opgenomen in een bovengemeentelijk (Vlaams of provinciaal) ruimtelijk uitvoeringsplan vraagt de gemeente echter aan de hogere overheid om zelf initiatieven te mogen nemen en voor deze gebieden specifieke stedenbouwkundige voorschriften uit te schrijven via een gemeentelijk RUP.

Binnen dit RUP zal dan een beleid uitgewerkt worden dat de natuurwaarde binnen de natuurkern beschermt en ontwikkelt, maar dat ook rekening houdt met de bestaande landbouwsituatie. Landbouw wordt zeker niet per definitie uitgesloten uit de natuurkernen. Indien delen van de gewenste kleine natuurkernen nog beheerd worden door landbouwers in hoofd- of nevenberoep zal zeker gezocht worden naar de meest geschikte en haalbare oplossing tussen natuur- en landbouwwaarden.

Indien één van voornoemde gemeentelijke natuurkernen wordt opgenomen binnen een RUP van een hoger niveau vervalt de selectie als gemeentelijke natuurkern en dient het uitgeschreven beleid gelezen te worden als een suggestie aan de hogere overheid

2.3.3 Suggesties aan de hogere overheid m.b.t. de opmaak van de natuurrichtplannen

Een aantal gebieden op het grondgebied van de gemeente werden reeds geselecteerd als onderdeel van het Vlaams ecologisch netwerk. Voor deze gebieden zullen door het Vlaams gewest natuurrichtplannen worden uitgewerkt.

De gemeente wenst bij de uitwerking van deze natuurrichtplannen nauw betrokken te worden en wil, vanuit de gemeentelijke visie en problematiek, reeds een aantal suggesties formuleren aan het Vlaams gewest.

Voor het duinengebied Hechtel:

Voor de gemeente is dit een natuurgebied met een belangrijk recreatieve functie in aansluiting op het woongebied van Hechtel. De gemeente suggereert voor dit gebied het volgende beleid:

- Het opstellen van toegankelijkheidsplan, in dit geval ook in relatie met de gemeentelijke bewoners waarbij een beleid wordt uitgezet naar toegankelijkheid, signalisatie, parkeerplaatsen,
- Een bosbeleid met het oog op het verhogen van natuurgerichte bosbouw (randen, zomen, gemende loof en naaldbossen, ontoegankelijke zones)
- Een beleid uitwerken i.v.m. het beheer van de duinen (beheersplan voor landduinen)

Voor de Begijnenvijvers:

De Begijnenvijvers worden omgeven door het bosgebied Resterheide. De gemeente vraagt aan de hogere overheid om bij de uitwerking van een natuurrichtplan voor de Begijnenvijvers rekening te houden met:

- Het bestaande gebruik van de vijvers als visvijvers,
- Het gebruik van de omliggende omgeving. Zoals reeds aangegeven bij de bespreking van de natuurkern Resterheide werd binnen dit gebied een bosleerpad en een bijhorende onthaalruimte gerealiseerd.

2.3.4 Behoud en beheer van KLE (kleine landschapselementen)

De gemeente ondersteunt het verwevingsprincipe van het Vlaamse en provinciaal ruimtelijk beleid en wenst binnen dit kader de kleine landschapselementen als belangrijke dragers van de natuurlijke structuur in het kempische landschap te behouden. Niet enkel het behoud, maar ook het efficiënt en juist beheer (onderhoud) ervan wordt noodzakelijk geacht.

Het betreft de volgende elementen:

- Bronnen en brongebieden
- Kleine waterlopen
- Poelen
- Vennen
- Bomenrijen
- Lanen
- Houtkanten
- Houtwallen
- Historisch schrale bermen
- Historisch permanente graslanden

De gemeente onderkent het belang van de voorkomende kleine landschapselementen op haar grondgebied en valoriseert ze dan ook via het GNOP maar ook vanuit de lokale landbouwsituatie.

Aan de hand van de opgemaakte inventaris zal de toestand op het terrein regelmatig opgevolgd worden.

De gemeente streeft er naar om:

- de KLE in de valleien en in de woongebieden maximaal te behouden, te herstellen en ontwikkelen,
 - in functie van de belevingswaarde vanuit de woonomgeving,
 - omdat het behoud het agrarisch gebruik minder hindert dan in de gebieden voor beroepslandbouw,
 - als indicatie van een duurzaam ruimtelijk beleid,
 - door responsabilisering en sensibilisering van inwoners en gebruikers,
 - omwille van het toeristisch imago,
- de KLE in de landbouwruimte minimalistisch te behouden,
 - volgens regels van het natuurdecreet,
 - verruimd met bepaalde maatregelen in functie van bakenbeleid

Het beleid inzake kleine landschapselementen wordt op drie vlakken gevoerd:

- behoud
- herstel
- vernieuwing

2.3.4.1 BEHOUD

De vastgestelde knelpunten (informatief deel) aangaande de beperkte mogelijkheden van de natuurvergunning worden gebiedsgericht opgelost door een onderzoek naar de mogelijkheid tot verruiming van de natuurvergunningsregelgeving voor de landbouwgebieden van de hele gemeente.

Dit betekent dat de gemeente onderzoekt of er een draagvlak bestaat voor de uitbreiding van de natuurvergunning en indien mogelijk de natuurvergunning ook van toepassing maakt voor het kleine resterend deel van het agrarisch gebied dat nu niet is onderworpen aan het decreet. Dit zou in sterke mate de regelgeving vereenvoudigen.

2.3.4.2 BEHEER EN HERSTEL

De gemeente streeft er naar om aangaande het beheer een sensibiliserend beleid te voeren:

- in de landbouwgebieden worden de landbouwers aangemoedigd een vrijwillige beheersovereenkomst af te sluiten met het Vlaams Gewest.
- in de overige zones zal de gemeente er bij de hobbylandbouwers en de natuurbeherende instanties op aandringen om niet alleen te beheren, maar ook te herstellen en vernieuwen.

2.3.5 Natuurbeleid per deelruimte

Bos- en heidegebied

- Ondersteunen van het Vlaams beleid in het aaneengesloten bos – en heidegebied als belangrijk onderdeel van het Park Lage Kempen (vooral militair domein).
- Suggestie aan het Vlaams Gewest om een gemengd beleid te voeren aangaande de organisatie van de natuurgerichte recreatie, landbouw en natuurlijke bosontwikkeling.
- Suggestie aan het Vlaams Gewest om een gemengd beleid te voeren aangaande de organisatie van recreatie, toegankelijkheid en ontwikkeling en recreatief gebruik van duinen in het duinengebied ten westen van Hechtel.

Suburbane ontwikkeling Hechtel

- Streng beleid aangaande het behoud van de resterende KLE (solitaire bomen, bomenrijen, houtkanten, ...) in woongebied (invoeren natuurvergunningsplicht)

- Groene dooradering (onder de vorm van laanbomen) in parallelstraten aan hoofdwegen, geënt op bestaande groenelementen¹.
- Vrijwaren van de bestaande open ruimte verbindingen, de continuïteit van de bestaande open ruimte verbindingen dient zoveel mogelijk te worden verzekerd. Het gaat hier om volgende open ruimte verbindingen:
 - Verbinding tussen Kamert en Hechtel
 - Kruising van de vallei van de Bollissenbeek via de Peerderbaan
- Conditionering van de randen van de woongebieden die grenzen aan de bos en heidegebieden met name het villapark, woongebied Hoef en de woningconcentraties gelegen in of aan de rand van het bos
- Bufferen van bedrijventerreinen

Aaneengesloten gebied met landbouwkarakter

In deze deelruimte die voor grote delen op landbouw is afgestemd, wordt er gestreefd naar een basis-natuurkwaliteit. Dit houdt in dat in deze gebieden voldoende overlevingskansen dienen te worden geboden voor diersoorten die eigen zijn aan het landbouwgebied. Dit gebeurt door:

- Een verruiming van de natuurvergunning waarbij het hele landbouwgebied dezelfde regelgeving past als voor landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (deze regelgeving is ook van toepassing op de vogelrichtlijngebieden).
- Een verruiming van de natuurvergunning waarbij voor gemeentelijke natuurkernen, de hobbylandbouwgebieden en voor de randzones van de valleien dezelfde regelgeving geldt als voor de groengebieden.
- De conditionering van de randen van de woongebieden die grenzen aan het agrarisch gebied.
- De inbuffering van het bedrijventerrein Eksel.

Vallei van de Grote Nete

Dit gebied is vooral een natuurgebied². Het gebied wordt verder ontwikkeld als natuurgebied maar er worden mogelijkheden gezocht voor intergratie van recreatieve infrastructuur. Vanuit het standpunt natuur is het een ontwikkelingsgebied voor KLE. Dit zal bereikt worden door:

- het beheer over te laten aan een natuurbeherende instantie;
- een verruiming van de natuurvergunning waarbij voor de recreatiegebieden dezelfde regelgeving geldt als voor landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;
- zoeken naar een oplossing en ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde en zone-eigen recreatie;

¹ Zie ook: Categorisering en visie op de woongebieden - visie lokale nederzettingsstructuur.

² Ook dient opgemerkt te worden dat er zich naast natuur ook nog heel wat recreatie bevindt binnen deze deelruimte.

Vallei van de Bolissenbeek

In het valleigebied van de Bolissenbeek is er een sterke verwevenheid tussen landbouw en natuur.

In delen van het valleigebied komen er kleine landschapselementen voor onder de vorm van bomenrijen en bomenrijen met houtkanten. Deze kleine landschapselementen hebben een belangrijke landschapsvormende waarde. Soms vormen zij nog een zodanig dicht netwerk dat er sprake is van echt kleinschalige landschappen.

Het volgende beleid wordt gevolgd:

- Verruiming van de natuurvergunning waarbij voor de randzones van de valleien dezelfde regelgeving geldt als voor groengebieden met het oog op het behoud van permanente graslanden.
- Het beleid voor het gebied van de Begijnenvijvers en Resterheide wordt, voor zover niet bepaald door de hogere overheid, ontwikkeld via een gemeentelijk RUP waarbij een kader wordt voorgeschreven voor de natuurgerichte recreatie en voor de integratie van de zonevreemde recreatie en landbouw.

Brongebieden van de Zwarte Beek

Het beleid in dit gebied wordt vooral bepaald door het Vlaamse gewest. De gemeente zal er bij de opmaak van het natuurrichtplan op aandringen dat grote percelen die als natuurgebied worden onteigend in functie van de compensatiemaatregel noord-zuidverbinding, terug in gebruik kunnen worden gegeven als permanent weiland.

2.4 AGRARISCHE STRUCTUUR

2.4.1 Doelstelling voor het aaneengesloten landbouwgebied

De landbouw is voornamelijk actief in de deelruimte aaneengesloten gebied met landbouwkarakter en heeft in de andere deelruimten een ondergeschikte rol. De landbouwactiviteiten bepalen het uitzicht van de deelruimte "aaneengesloten gebied met landbouwkarakter". Dit landbouwgebied wordt landschappelijk gekenmerkt door grondgebonden veeteelt. Het landbouwgebied van Hechtel-Eksel is een onderdeel van een groter landbouwgebied rond Peer. Het landbouwgebied van Hechtel – Eksel wordt gescheiden van het landbouwgebied van Peer door de valleien van de Dommel en de Bollisserbeek.

De grondgebonden veehouderij heeft hier een perspectief op niveau van het gezinsbedrijf. Goed gelegen bedrijven moeten vanuit het ruimtelijk beleid de nodige rechtszekerheid krijgen om zich op lange termijn te kunnen handhaven als een duurzame landbouwlocatie.

Algemene doelstellingen is:

"Het ontwikkelen van een economisch duurzame landbouw in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht en in evenwicht met de andere structuurbepalende functies van het buitengebied (bos, natuur, recreatie, nederzettingsstructuur). Hierbij wordt het fysisch systeem (beekvalleien, grondwater, bodemkwaliteit, enz) als uitgangspunt gebruikt."

Subdoelstellingen voor de landbouwgebieden zijn:

- voldoende kansen bieden op lange termijn voor professionele grondgebonden land- en tuinbouwactiviteiten, bij voorkeur in gezinsverband door:
 - o Het maximaal behoud van de open agrarische ruimte;
 - o Het bundelen van agrarische bebouwing rond bestaande ontwikkelbare kernen;
 - o Het vermijden van de verdere versnippering van het agrarisch gebied door het werren, afremmen of beperken van zonevreemd landgebruik (verblijfsrecreatie, hobbylandbouwactiviteiten, residentieel wonen,).
 - o Het goed structureren of afremmen van het oneigenlijk gebruik of medegebruik van de agrarische gebieden
- stimuleren van de verbrede agrarische doelstellingen (verkoop aan huis, plattelandstoerisme, biolandbouw, ..)
- behoud, onder voorwaarden, van landbouw in de niet – landbouwgebieden:
 - o Volwaardig nevensgeschikt in de (toekomstige nog aan te duiden) verwevingsgebieden
 - o Behoudend, milieuvriendelijk en beherend in de natuurgebieden en beschermde landschappen.
- Het leren hanteren van begrippen als ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpasbaarheid als uitgangspunt bij de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van het agrarisch gebied;
 - o behoud van het cultureel-historisch erfgoed van het landelijk gebied,
 - o de verantwoorde omgang met kleine landschapselementen.

2.4.2 Ondersteunen van de ruimtelijke behoeften van de sector

De gemeente heeft zelf weinig beleidsbevoegdheid over het agrarisch sectorbeleid. Wel over de ruimtelijk inrichting van de landbouwgebieden. De landbouw is bepalend maar er zijn veel andere medegebruikers: natuur, hobbylandbouw, jacht, recreatief medegebruik, enz. De volgende acties worden gevoerd om het areaal en behoeften van de sector veilig te stellen:

- het nog te voeren overleg met het Vlaams Gewest over de niet bebouwbare landbouwgebieden en de afbakening van het agrarisch gebied,
- een selectief afremmend vestigingsbeleid in het agrarisch gebied, zie hoofdstukken 2.4.5
- Het luw houden van landbouwgebied o.a. door de
 - o De regeling rond zonevreemde woningen die beperkte ontwikkelingsmogelijkheden krijgen in het agrarisch gebied (zie deel II, hoofdstuk 1.3)
 - o Een gestuurde toegankelijkheid via het uit te werken paddennetwerk (zie deel II, hoofdstuk 3.5)

De gemeente neemt voorlopig, in overleg met de landbouwsector, geen maatregelen om het oneigenlijk landbouwgebruik in te perken. Op termijn zou ze, als professionele landbouwers bedreigd worden, via grondbeleid of via RUP sturend kunnen optreden.

2.4.3 Landbouw met verbrede doelstelling

Om economisch en ecologisch duurzame landbouwactiviteiten in de toekomst te kunnen blijven garanderen moeten de agrarisch activiteiten in dit gebied zoveel mogelijk met een ruim toekomstperspectief gevrijwaard blijven. Mogelijkheden voor verbrede landbouwwormen dienen benut te worden door landbouw kansen te geven om een landschapsecologische en toeristisch-recreatieve meerwaarde te creëren door recreatief medegebruik van agrarische infrastructuur, bijkomende taken op te nemen inzake land-, water- en landschapsbeheer of om te schakelen naar meer duurzame landbouwwormen (biologische landbouw e.d.m.).

Binnen het agrarisch gebied kan de gemeente een beleid voeren dat de verbreding van de landbouwactiviteiten richting recreatie, natuur-, land- en waterbeheer mogelijk maakt (door een juridisch kader te scheppen) en/of extra stimuleert (via betoelaging, promotie of speciale initiatieven). De bestaande infrastructuur en initiatieven worden daarbij als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente pleegt hierover overleg met de Provincie.

2.4.4 Zonevreemde landbouw

In Hechtel-Eksel is er heel wat agrarische activiteit gesitueerd in hiervoor niet voorziene zones op het gewestplan. De gemeente Hechtel-Eksel wil het huidige agrarische gebruik in natuur- en bosgebied waar mogelijk behouden:

1. om het historisch landbouwgebruik te bestendigen¹
2. omwille van de landschappelijke beleving

De professionele landbouwer of hobbylandbouwer zal in deze gebieden landbouw uitoefenen volgens het natuurrichtplan of beheersplan van het gebied in casu “binnen de regels en de draagkracht van het natuurgebied”. Belangrijk hierbij is wel dat bij de afweging de (te realiseren) natuurwaarde steeds de doorslaggevende factor dient te vormen. Dit geldt voor de volgende gebieden:

1. De landbouwpercelen die gelegen zijn in de bovenloop van de vallei van de Zwarte Beek en die na onteigening² zullen omgezet worden tot natuurgebied.
2. Zonevreemde landbouw in valleigebieden:

De valleigebieden zijn belangrijke dragers van de gemeentelijke natuurlijke structuur. Het zijn gebieden waar de landbouwsector naast productiefunctie ook

¹ Landbouwgebieden die reeds bij de opmaak van het gewestplan foutief werden ingekleurd.

² Onteigeningen t.v.v. natuur, ter compensatie van de aanleg van de N-74 (beschadiging van prioritaire habitat - Natura 2000), voor het verdere beheer zal er een overdracht zijn van de gronden naar Natuurpunt.

natuurbeherende functies kan vervullen. De gemeente beschouwt vooral de randen van de valleien als een soort verwevingsgebieden waarin een geleidelijke overgang plaatsvindt tussen het eigenlijke natuurgebied en het landbouwgebied

Zonevreemde landbouw komt voor in de valleigebieden van de Bollissenbeek, de Grote Nete en de Zwarte Beek. Aangezien voor al deze valleigebieden, als GEN of GENO, een natuurrichtplan zal opgesteld worden, zal de gemeente er op aandringen dat het behoud van het landbouwgebruik en de aard ervan wordt opgenomen in het natuurrichtplan. De gemeente neemt pas initiatieven vanuit de opdracht van dit natuurrichtplan (in principe niet voor 2007).

3. Zonevreemde landbouw in bosgebieden:

De bestaande landbouwactiviteiten in bosgebieden dienen maximaal te worden gevrijwaard. Dit niet enkel uit landbouwkundig oogpunt maar ook omdat de open landbouwpercelen een meerwaarde hebben voor de beleving van de bosgebieden. Het gaat hier bijvoorbeeld om percelen die gesitueerd zijn in de Resterheide en in de omgeving van Winner en Vlasmeer. Aangezien al deze gebieden worden beschouwd als gemeentelijke natuurkernen, wenst de gemeente – indien toegestaan door de hogere overheid - hiervoor een RUP op te stellen.

De definitieve keuze voor het al dan niet behouden van de agrarische activiteit binnen natuur- of bosgebied behoort tot de bevoegdheden van de hogere overheid. Voorgaande dient dan ook gelezen te worden als een suggestie aan deze instanties. Bij de opmaak van de verschillende uitvoeringsplannen zal de gemeente aandringen op het behoud van het landbouwgebruik binnen deze gebieden.

2.4.5 Uitbreiding of inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen.

De landbouwbedrijven blijven voornamelijk gesitueerd in het aaneengesloten gebied met landbouw karakter.

De eventuele verplaatsingen van landbouwbedrijven, de bouw van nieuwe constructies of de inrichting van geconcentreerde agrarische activiteitenzones moet gepaard gaan met een duurzame landschappelijke, hydrologische en ecologische verantwoording.

Met betrekking tot de nieuwe gebouwen in de agrarische gebieden worden volgende principes gehanteerd:

- Ze mogen de open ruimte niet aantasten (bv. niet in open ruimteverbindingen, op zichtassen,...)¹.
- Bij de bouwaanvraag voor een nieuw gebouw wordt een totaalvisie gevraagd voor de inrichting van het totale perceel of zone i.f.v. de landschappelijke integratie.
- Ze moeten gelegen zijn binnen zichtafstand of geïntegreerd worden in de dorps- of lintranden of aan de rand van de bebouwde structuren.

¹ Bestaande landbouwbedrijven mogen in de open ruimteverbindingen wel kwaliteitsvol uitbreiden.

2.4.6 Landschappelijk en natuurlijke kwaliteit van de landbouwgebieden

Net zoals in de woongebieden, moet in het agrarisch gebied een beleid gevoerd worden rond erfgoed, schoonheid en visuele kwaliteit. De gemeente streeft dan ook naar een beleid voor het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit in het agrarisch gebied. Meestal legt dit beleid een aantal randvoorwaarden op aan de gebruikers (landbouwers) of medegebruikers van het landbouwgebied:

Dit beleid staat verspreid op andere plekken in het structuurplan:

- Het bakenbeleid (zie deel I, hoofdstuk 2.4, 2.5)
- Het randenbeleid rond woongebieden die grenzen aan het agrarisch gebied (zie deel II, hoofdstuk 1.3)
- Het KLE beleid (zie deel II, hoofdstuk 2.3.4)

3. RECREATIEVE EN TOERISTISCHE STRUCTUUR

3.1 BOVENLOKAAL BELEID

Op Vlaams niveau wordt vooral de nadruk gelegd op laagdynamische recreatie in het buitengebied. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. Er wordt tevens geopteerd voor een netwerkvorming zodat de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en de stedelijke gebieden met elkaar in verbinding worden gesteld en op elkaar worden afgestemd.

Op provinciaal niveau wordt het drieparkengebied (waarbij de gemeente Hechtel-Eksel deel uitmaakt van het Park Lage Kempen) geselecteerd als onderdeel van het snoer van rustgebieden. Elk snoer wordt gevormd door gebieden met bijzondere open-ruimte-waarden en met meestal een nog beperkt laagdynamisch toeristisch gebruik.

Door de provincie werd in Hechtel-Eksel De Stermolen (Musschennest) aangeduid als een type IIa-knooppunt en De Lage Kempen als type IIb-knooppunt

Voor “t Musschennest” (“Stermolen”) betekent dit dat:

- De camping van provinciaal niveau wordt beschouwd.
- Een uitbreiding van de betreffende camping buiten recreatiegebied mogelijk/bespreekbaar is binnen de provinciale ruimtelijke visie (evt. met randvoorwaarden).

Voor “De Lage Kempen” betekent dit dat:

- De camping van provinciaal niveau wordt beschouwd.
- Een uitbreiding van de betreffende camping buiten het recreatiegebied niet mogelijk is vanwege de provinciale ruimtelijke visie op de omgeving (vb. ligging in belangrijk open ruimte gebied,...).
- Een regularisatie (middels een provinciaal RUP) van de huidige zonevreemde toestand van een gedeelte van de camping mogelijk/bespreekbaar is (evt. met randvoorwaarden).
- Een uitbreiding/herstructurering van de camping binnen de grenzen van het recreatiegebied mogelijk/bespreekbaar is.
- Planologische ruiloperaties (ter plaatse) ook mogelijk kunnen zijn, indien ruimtelijk verantwoord.

In de toekomst zal/kan de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen om de regularisatie en/of uitbreiding van bepaalde campings mogelijk te maken.

Buiten door de voornoemde provinciale selecties heeft de gemeente door de provincie geen specifieke toeristische rol toebedeeld gekregen. De gemeentelijke voorzieningen op toeristisch-recreatief vlak dienen dan ook hun lokaal karakter te behouden.

3.2 VISIE VAN DE GEMEENTE AANGAANDE RECREATIE EN TOERISME

Wat recreatie betreft wil de gemeente het goed voorzieningsniveau voor de eigen bevolking handhaven en verder uitbouwen rekening houdend met de draagkrachtprincipes. Nieuwe gemeentelijke voorzieningen dienen hun lokaal karakter te behouden.

De (on-)mogelijkheden op het vlak van toerisme zullen in de toekomst in belangrijke mate bepaald worden door de provincie. Zo selecteerde de provincie immers twee toeristisch-recreatieve knooppunten op Hechtel-Eksels grondgebied (de campings Stermolen en De Lage Kempen). De gemeente zal binnen dit ruimtelijk structuurplan m.b.t. de ontwikkeling van deze twee knooppunten een aantal suggesties formuleren.

Ook voor de (clusters van) weekendverblijven wordt er momenteel gewerkt aan een bovenlokaal beleidskader. In afwachting van deze regelgeving werkt de gemeente een eigen visie uit m.b.t. de aanpak van de weekendverblijven.

3.3 STREEFBEELD

(zie FIGUUR 12: visie toeristisch-recreatieve structuur)

De ontwikkeling van de recreatieve infrastructuur volgt een bepaalde hiërarchie gebonden aan de functie als hoofddorp of woonkern. Ook de kwetsbaarheid van gebieden zal een belangrijke rol spelen bij de afweging voor het behoud/ de verdere ontwikkeling /de inplanting van recreatieve en toeristische infrastructuur.

- De recreatieve infrastructuur ontwikkelt zich zoveel mogelijk aan de rand van de hoofddorpen Hechtel en Eksel en dit aansluitend op de bestaande recreatieve infrastructuren. Voor Hechtel is dit in de recreatiezone “Achter de Berg”. Voor Eksel is dit in de buurt van de sporthal. Indien de uitbouw van de locaties niet mogelijk is zal er binnen de gemeente gezocht worden naar nieuwe locaties. Eventueel kunnen hiervoor in onbruik geraakte militaire gebieden (en gebouwen) in aanmerking komen.
- Het recreatief medegebruik van de bos-, heide- en landbouwgebieden zal in de gemeente verder worden ontwikkeld maar is beperkt door het militair domein en door de beperkte toegankelijkheid van het bosgebied Pijnven. Het gaat hier in het bijzonder om de verdere uitbouw van aangename wandel-, fiets-, en ruiterverbindingen als netwerk en dit met respect voor de omgeving. De gemeente beschouwt het gebied Resterheide als een wandelbos met visvijver en aangepaste accommodatie.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar het recreatief medegebruik van de landduinen die geconcentreerd zijn aan de rand van het hoofddorp Hechtel.
- De toegangen/doorsteken vanuit de woonomgeving, vb. Bosveld, naar de bos- en heidegebieden moeten via kleine maatregelen vorm krijgen.
- Door de selectie van de campings De Stermolen en De Lage Kempen als toeristisch-recreatieve knooppunten type II behoort de uitwerking van de (ontwikkelings-)mogelijkheden voor deze recreatiegebieden tot de bevoegdheden van de provincie. De gemeente wenst echter, in afwachting van een (mogelijk) provinciaal rap, haar visie op deze gebieden nader toe te

lichten. Ze formuleert haar gemeentelijke visie als suggestie naar de hogere overheid.

- Beter landschappelijke integratie van bestaande recreatieterreinen (landscaping).
- Integreren van zonevreemde recreatieve terreinen (rup)
- Zachte en geleidelijke oplossing voor de permanente bewoning in weekendverblijven en voor de illegale weekendverblijven.

3.4 GEMEENTELIJKE RECREATIEVE STRUCTUUR

Hechtel en Eksel hebben elk een concentratiezone van gemeentelijke recreatieve infrastructuur. Voor de verdere ontwikkeling ervan gelden volgende principes:

3.4.1 Gemeentelijke voorzieningen

Gemeentelijk sportcentrum van Eksel

(zie FIGUUR 13: ontwikkelingsrichting bedrijventzone Borgveld - gem. sportcentrum Eksel)

Het gemeentelijk sportterrein is een van de excentrische structuren waarvan sprake is in de deelruimte aaneengesloten gebied in landbouwgebied rond de kern van Eksel. Het gebied dient ter ondersteuning van het sociaal leven van Eksel maar ook van heel de gemeente. De gemeente wenst voor dit gebied een lange termijnvisie te projecteren zodat in de toekomst de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet in conflict komt te staan met de ontwikkeling van de gemeentelijke sportterreinen rond Eksel.

Het gemeentelijk sportcentrum krijgt verdere uitbreidingsmogelijkheden in functie van mogelijke herlocaties van zonevreemde recreatie, de bundeling van verspreidliggende sportaccommodatie en voor de realisatie van nieuwe sportinfrastructuur (finse piste, wandelpaden, ...). De uitbreidingsoppervlakte zal worden bepaald aan de hand van een behoefteberekening¹. Ze zal kwalitatief worden ingepast in de bosrijke omgeving.

De uitbreiding van deze zone voor recreatie kan gecombineerd gebeuren met de verdere uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Borgveld. Hierdoor kan binnen één gezamenlijk project de westelijke dorpsrand van Eksel afgewerkt worden. Belangrijk is dat het kader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt "bosrijk" blijft.

I.f.v. de uitbreiding van de sportzone en de kmo-zone Borgveld zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen opgemaakt te worden. Binnen dit RUP zal de gemeente onderzoeken welke maatregelen ze kan nemen ter compensatie van het verdwijnen van – een deel van – het bosgebied.

Recreatiezone Hechtel "Achter de berg"

(zie FIGUUR 14: recreatiezone Hechtel 'Achter de berg')

¹ Een gedetailleerde behoefteberekening dient nog te gebeuren: momenteel beschikt de gemeente enkel over een indicatieve selectie van de zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

De zone Acher de Berg is gelegen in een overgangsgebied dat gelegen is tussen de deelruimte suburbaan woongebied rond Hechtel en de woonkern Hoef in het bos- en heidegebied. De situatie is dus atypisch voor het eigenlijk beleid van de twee deelruimten. De ontwikkelingen moeten gekaderd worden binnen het spanningsveld dat automatisch tot stand komt op de raakvlakken van deze twee zones. Daarenboven grenst het aan een groot Vlaams kwetsbaar gebied.

De bestaande activiteiten worden verder ontwikkeld en geoptimaliseerd binnen de bestaande zone voor openbaar nut. Belangrijke aandacht gaat daarbij uit naar de groenvoorzieningen en landschappelijke integratie. De terreinen dienen zich maximaal te integreren in de bos- en heidegebieden. Ook zal d.m.v. beplanting (die aansluit bij het karakter van de omgeving) een duidelijkere structuur gegeven worden aan de verkeerscirculatie, het parkeergebeuren en aan de integratie van mogelijke uitbreidingen binnen de bestaande zone voor openbaar nut.

Momenteel wordt het duinengebied dat zich tussen de sportzone en het scholencomplex Don Bosco bevindt recreatief medegebruikt (gebruik i.f.v. sport en spel met o.a. strandsport: beach-volley, -handbal, -voetbal). De gemeente wenst dat dit gebruik ook in de toekomst op deze lokatie mogelijk blijft. Aangezien het gebied deel uitmaakt van het Vlaams ecologisch netwerk behoort de uitwerking van een beleid voor dit gebied tot de bevoegdheden van het Vlaams Gewest. De gemeente dringt er bij deze hogere overheid dan ook op aan om bij de opmaak van een natuurrichtplan voor dit gebied het laagdynamische -recreatieve medegebruik (met respect voor de aanwezige natuurwaarden) te bestendigen. De impact van het recreatieve medegebruik op het duinengebied is immers uiterst beperkt. De activiteiten die hier plaatsvinden vragen geen permanente voorzieningen (zoals kleedkamers, kantines, ingerichte velden,...) en laten dus geen sporen na op het terrein.

Resterheide en Begijnenvijvers

Dit bosgebied ligt in de deelruimte Bos- en heidegebieden. De gemeente beschouwt het als een gemeentelijke natuurskern met fiets-, wandel-, en ruitermogelijkheden. Begijnenvijvers zijn een gedeeltelijk toegankelijk natuurgebied.

In het gebied Resterheide/Begijnenvijvers werd een bosleerpad met bijhorende onthaalruimte gerealiseerd. Dit project in z'n bosrijke omgeving (het gebied wordt voornamelijk bezocht door wandelaars, fietsers en vissers) zorgt voor een verdere versterking van het recreatieve aspect.

Verder krijgen de bossen van Resterheide met de Begijnenvijvers ontwikkelingskansen onder de volgende uitgangspunten:

- behoud van de visvijvers omdat ze biologisch waardevol zijn maar ook omdat ze een meerwaarde hebben voor de beleving van dit gebied,
- een afgewogen toegankelijkheidsconcept waarbij het bosgebied Resterheide alleen toegankelijk is voor wandelaars, fietsers en ruiters en de Begijnenvijvers slechts vanuit de kortste toegang met de wagen bereikbaar zijn.

Indien de hogere overheid initiatieven neemt i.f.v. het gebied Resterheide/Begijnenvijvers dient het uitgeschreven beleid gelezen te worden als een suggestie aan de hogere overheid.

Gemeentelijk recreatiepark Kiefhoek

De gemeente wil in het recreatiegebied Kiefhoek de gemeentelijke visvijvers verdere ontwikkelingsmogelijkheden geven. Rond de visvijvers moet ruimte gegeven worden aan de vijvers voor recreatief vissen, de parkings, een kantine en sanitaire voorzieningen.

De visvijvers vormen er een onderdeel van het totale aanbod van het recreatiegebied Kiefhoek. De ontwikkeling van de gemeentelijke visvijvers dient dan ook gekaderd te worden in de provinciale visie voor het gehele gebied met onder andere het bosgebied Pijnven en het bosmuseum. Binnen deze recreatiezone is ook de camping 'De Lage Kempen' (toeristisch-recreatief knooppunt type IIb) gesitueerd.

Potentiële locatie voor recreatie: voormalig brandstofdepot Eikelbosstraat

Het voormalige militaire brandstofdepot dient een nieuwe bestemming te krijgen.

De site werd opgenomen binnen de "verkenningnota Zand in Limburg" en komt mogelijk in aanmerking voor zandwinning (een Vlaamse bevoegdheid). De gemeente heeft deze locatie gunstig geadviseerd aan de Administratie voor Energie en Natuurlijke Rijkdommen. Na de ontginning van het gebied dient naar een nabestemming gezocht te worden. De gemeente stelt aan het Vlaams Gewest voor om het gebied na ontginning als recreatiegebied te ontwikkelen.

Een andere mogelijkheid is dat de site helemaal niet i.f.v. zandwinning wordt geëxploiteerd. Indien dit het geval is vraagt de gemeente aan het Vlaams Gewest of het gebied recreatief ontwikkeld kan worden, hierbij gebruik makend van de al op het terrein aanwezige infrastructuur.

Andere recreatiezones

Naast voornoemde recreatiegebieden zijn er binnen de gemeente nog een aantal andere zones aangeduid als recreatiegebied. (zie informatief deel p.68, Bezettingsgraad van de bestaande recreatiezones+bijhorende kaart 37).

Al deze recreatiegebieden –m.u.v. deze waarvoor een specifiek beleid wordt uitgewerkt binnen dit GRS - blijven behouden en kunnen verder ingevuld binnen de contour zoals deze vastgelegd werd binnen het gewestplan (of binnen de goedgekeurde bpa's). De gemeente voorziet geen uitbreidingen van deze zones voor recreatie.

3.4.2 Overige verspreidliggende (zonevreemde) recreatie

(zie FIGUUR 15: schema toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande (of potentiële) zonevreemde en nieuwe sport- en recreatie voorzieningen)

De indeling van de recreatieve infrastructuur vormt de basis voor de ruimtelijke evaluatie. De aanwijsbare ruimtelijke impact van elke activiteit is anders wegens de intrinsieke aard van de activiteit en zijn benodigde voorzieningen, maar ook van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waarin de activiteit gelegen is.

Om de ruimtelijke afweging iets doorzichtiger te maken is het opsplitsen van recreatieve voorzieningen in verschillende groepen aangewezen. Deze groepering van de recreatieve activiteiten op gemeentelijk niveau, baseert zich

op de tweeledigheid van de activiteit, enerzijds de functie en anderzijds de infrastructuur nodig om de activiteit uit te oefenen.

Het gehanteerde afwegingskader werkt, zoals aangeduid in het schema, als volgt:

Een eerste evaluatie ter bepaling van de ‘aard van de activiteit’:

- Het niveau of de reikwijdte:

Speelt de recreatieve activiteit zich af op gemeentelijk of deelgemeentelijk (wijk- of buurniveau)? Onder het gemeentelijk niveau verstaat men de recreatieve voorzieningen die voor de totale bevolking van de gemeente ingericht kunnen worden. Terwijl de voorzieningen op wijkniveau eerder bestemd zijn voor een beperkte leefgemeenschap.

Voor de voorzieningen op deelgemeentelijk of wijkniveau gelden natuurlijk andere ruimtelijke evaluatiecriteria dan deze op gemeentelijk niveau. De vlotte bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers, de multifunctionaliteit van de terreinen en gebouwen, de ligging en de afstand tot de desbetreffende kern, ... zijn elementen die doorslaggevend zijn bij de evaluatie.

- De bestemming:

We spreken van een substantiële bestemming wanneer de activiteit volledig op zichzelf staat, dus niet in relatie met de omgevende functies. Bij een zwakke bestemming daarentegen vormt de activiteit als het ware onderdeel van de omgevende functies, of kunnen we ook spreken van recreatief ‘medegebruik’.

- De uitrusting:

Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen een zwakke, een matige of belangrijke vorm van uitrusting, nodig om de recreatieve activiteit uit te oefenen. Indien er geen noemenswaardige infrastructuur nodig is, spreken we van een zwakke uitrusting. De uitrusting is dus zeer beperkt en zal geen of een minimale verandering teweegbrengen in het ruimtelijk voorkomen. Aan het andere uiterste hebben we recreatieve activiteiten met aanzienlijke infrastructuur die in belangrijke mate invloed hebben op het ruimtelijk voorkomen van de omgeving.

De tweede evaluatie is gebiedsgericht:

De eigenheid van de activiteit en haar impact op zijn omgeving wordt ruimtelijk gekaderd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de visie en ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten. Het is evident dat niet alle recreatieve activiteiten verenigbaar zijn met gelijk welke deelruimte. Zo wordt er vooral gelet op de hinder die de activiteit veroorzaakt en of deze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

- Voor de deelruimte ‘Suburbane ontwikkeling Hechtel’ en de deelruimte ‘Aaneengesloten gebied met landbouw karakter’ gaat de gemeente ervan uit dat recreatieve infrastructuur binnen deze deelruimtes – in de meeste gevallen - op zijn plaats is. Recreatieve activiteiten zijn immers binnen deze deelruimtes gelegen in, of in de directe nabijheid van, de hoofddorpen

Hechtel en Eksel. Voor de deelruimte 'Aaneengesloten gebied met landbouwkarakter' kan de accommodatie alleen gelegen zijn in de grenszones rond de hoofddorpen.

- Het 'Bos- en heidegebied' vormt een aaneengesloten geheel met een hoge natuurwaarde. Harde recreatieve infrastructuur temidden van dit gebied zijn er dan ook niet wenselijk. Wel kan er sprake zijn van recreatief medegebruik. Voornamelijk de randen van het bos-en heidegebied komen hiervoor in aanmerking, dit steeds met het nodige respect voor de aanwezige natuurwaarden.
- Zowel de deelruimte 'Vallei van de Grote Nete' als de deelruimte 'Brongebieden van de Zwarte Beek' zijn omwille van hun belangrijke natuurwaarden gevoeliger voor recreatieve infrastructuur. De gemeente gaat er dan ook van uit dat er zich binnen deze deelruimtes – buiten fiets- en wandelpaden - geen nieuwe recreatie kan ontwikkelen buiten de momenteel aanwezige hiervoor voorziene zones volgens het gewestplan. M.b.t. de bestaande zonevreemde recreatieve activiteiten zal afgewogen worden of deze op zijn huidige locatie behouden kunnen blijven of dat een herlocatie/uitdoofbeleid noodzakelijk is.

Het afwegingskader heeft ook duidelijke implicaties naar het te voeren beleid. Activiteiten die hinder veroorzaken of de draagkracht van de ruimte overschrijden hebben geen ontwikkelingsmogelijkheden meer op de huidige locatie. Men kan dan opteren voor een uitdoofbeleid en/of actief op zoek gaan naar een meer geschikte locatie voor desbetreffende activiteit. In het geval van herlocatie geeft de gemeente de voorkeur aan een vestiging (aansluitend) op de bestaande gemeentelijke sportvelden te Eksel (of Hechtel). Pas indien dit onmogelijk/niet wenselijk is kan eventueel op zoek gegaan worden naar een nieuwe locatie.

Indien er geen hinder uitgaat van de activiteit en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt kan men de recreatieve activiteit op de huidige locatie bestendigen.

De gemeente zal voor haar verspreidliggende, zonevreemde, recreatieve activiteiten een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Binnen dit plan zullen naast ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de activiteit en het verenigingsleven tevens randvoorwaarden worden vastgelegd (vb. m.b.t. de inrichting en voorzieningen op de terreinen, landscaping en buffering). De gemeente baseert zich bij de opmaak van dit plan op voorgaand afwegingskader.

Achterhaalde schrappen

De achterhaalde bestemmingen (bijvoorbeeld de zone voor jeugdcamping nabij de Zwarte beek) worden geschrapt in ruil voor een naar meer geëigende bestemmingen rond de concentratiezones voor recreatie.

3.5 FIETS-, RUITER- EN WANDELPADENNETWERK

De verdere ontwikkeling van het trage wandel- en fietspadennetwerk gebeurt in hoofdzaak op basis van het recreatief medegebruik van bestaande paden. Hierbij wordt het padennetwerk verder uitgebouwd doordat de bestaande paden

aan elkaar gekoppeld, verlengd of gewoon hersteld worden (vb. servitude-wegen), waardoor deze kunnen gebuikt worden door zwakke weggebruikers (wandelaars, fietsers, ruiters,...). De gemeente stelt een inventaris op van alle trage paden (voorzien in 2005).

Het padennetwerk moet als een volwaardige verkeersstructuur geïmplementeerd worden in het mobiliteitsplan en in de inrichtings- en uitvoeringsplannen (RUP) voor de open ruimte. Voor het padennetwerk gelden de volgende uitgangsregels:

- het padennetwerk vertrekt vanuit de woongebieden en is fijnmaziger rond de woongebieden dan erbuiten;
- het padennetwerk implementeert de bestaande sluikpaadjes en kerkpaden tussen gebouwen en tracht ze te binden;
- het zit gekoppeld aan de padennetwerken van de buurgemeenten en de regio;
- het is bij voorkeur onverhard voor wandelaars, verhard voor fietsers;
- het is een alternatief netwerk aan het autonetwerk. Wel kunnen vrijliggende fietspaden en de gebieden met zone 30 en gemengd verkeer in dit netwerk geïntegreerd worden;
- het moet ook functioneel zijn, dit wil zeggen dat de kortste afstanden moeten gezocht worden voor de zwakke weggebruiker (woning/school, woning/werk,...);
- het netwerk van paden kruist de wegen voor druk verkeer;
- de uitbouw van het netwerk gebeurt steeds met respect voor de omgeving;
- het kan ook gebruikt worden door landbouwers en omwonenden;

Het padennetwerk verhoogt de faciliteiten van de zwakke weggebruiker en moet de bewoner van Hechtel-Eksel in staat stellen om op een vlugge manier vanuit de woongebieden de open ruimte te bereiken. In de open ruimte moeten de missinglinks tussen de paden sluitend worden gemaakt.

Het padennetwerk sluit aan op het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk en moet geleidelijk geïntegreerd worden in de verschillende aanlegplannen, strategische plannen en inrichtingsplannen.

3.6 TOERISTISCHE STRUCTUUR

3.6.1 Verblifsrecreatie

3.6.1.1 TERREINEN VOOR OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN

Aangezien het “bungalowpark” muteert naar bijzonder recreatiegebied (zie nederzettingsstructuur) blijven in de gemeente nog twee openluchtrecreatieve verblijfsgebieden over: “t Musschennest” (“Stermolen”) en “De Lage Kempen”. Beiden werden door de provincie geselecteerd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II.

Deze selectie heeft tot gevolg dat de provincie in de toekomst ruimtelijke uitvoeringsplannen zal/kan opstellen om de regularisatie en/of uitbreiding van deze campings mogelijk te maken. Volgende elementen m.b.t. deze

recreatiegebieden dienen dan ook gelezen te worden als een suggestie aan de provincie.

Voor het **recreatiegebied “Stermolen” (“t Musschennest”)** suggereert de gemeente volgende ontwikkelingsperspectieven aan de provincie:

- Verdere ontwikkeling van het recreatiegebied “Stermolen” als gebied voor verblijfsrecreatie in een duidelijk (door bossen) ingekapseld geheel volgens het beleidsplan van de provincie.
- Bestendiging van de bestaande zonevreemde recreatie (hondenclub) die gesitueerd is tussen de N74 en het recreatiegebied;

Voor het **recreatiegebied Kiefhoek met de camping “De Lage Kempen”** suggereert de gemeente volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Enten van de ontwikkelingen op de bestaande accommodatie met name de camping “De Lage Kempen”, het gemeentelijk recreatiepark met visvijvers, de poort (met bosmuseum) naar het Pijnven en de bestaande verspreidliggende weekendverblijven;
- Verdere uitwerking van het gebied als één samenhangend gebied dat functioneert als een poort tot het Pijnven en gekoppeld is aan stiltetoerisme.
- Binnen dit gebied dient gezocht te worden naar een evenwicht tussen natuurontwikkeling en verblijfstoeerisme. Bij de verdere ontwikkeling wordt erop gelet dat de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke kwaliteiten niet in het gevaar komen (een inkapseling ten opzichte van de Grote Nete, ruime afstandsregels voor bungalows, verplichten van KWZI,...).
- Wat verspreidliggende weekendverblijven betreft wordt het stand-still principe gehanteerd, d.w.z. dat bestaande kunnen blijven maar dat er geen nieuwe kunnen opgericht worden buiten de hiervoor voorziene zone volgens het gewestplan.

3.6.1.2 GEBIEDS- EN PROBLEEMGERICHTE BENADERING VOOR (LEGALE OF ILLEGALE) WEEKENDVERBLIJVEN

(zie FIGUUR 16: kader weekendverblijven Hechtel-Eksel)

In 1997-1998 maakte de gemeente een studie op aangaande de problematiek van de weekendverblijven en overhandigde die voorstellen aan de toenmalige minister. De gemeente handhaaft deze voorstellen tot er een andere regelgeving is uitgewerkt door de provincie en/of het Vlaamse gewest.

M.b.t. vergunde weekendverblijven

Weekendverblijven die gebouwd zijn of verbouwd vóór de stedenbouwwet van 29/3/1962 of nadien gebouwd of verbouwd met bouwvergunning hebben rechtszekerheid als weekendverblijf. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de weekendverblijven die zone-eigen of zonevreemd gelegen zijn.

Wat de vergunde zonevreemde weekendverblijven betreft zijn er twee mogelijkheden:

1. Ze zijn gelegen in een volgens het Vlaamse Gewest kwetsbaar gebied (zie kaart Kwetsbare gebieden): ze kunnen eventueel door het Vlaams Gewest onteigend worden of - indien ze geen stedenbouwkundige vergunning krijgen voor de verbouwing van hun verblijf - aanspraak doen op onteigening.
2. Ze zijn niet gelegen in een volgens het Vlaams Gewest kwetsbaar gebied: ze worden via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “weekendverblijven in open ruimte” onderworpen aan een reglementering. Hierin worden o.a. een aantal voorschriften opgesteld aangaande beplanting, verharding, omheining, bouwvolumes, bouwstijl, afwatering, enz.

Wat de zone-eigen vergunde weekendverblijven betreft zijn er 2 mogelijkheden:

1. Ze zijn gelegen in “het bungalowpark”: het gebied krijgt een nieuwe bestemming via RUP als bijzonder recreatiegebied (zie nederzettingsstructuur),
2. Ze zijn gelegen in één van de recreatiegebieden (geen probleem)

M.b.t. de illegale weekendverblijven

De gemeente voert een beleid om een rechtvaardige oplossing te vinden voor de onvergunde weekendverblijven. In principe moeten ze verdwijnen. Zoals bekend vond een groot deel van de overtredingen ongeveer een kwart eeuw geleden plaats en vond sindsdien een gedoogbeleid plaats. Zulk een beleid kan – alleen al om sociale redenen – niet van vandaag op morgen omgebogen worden. De gemeente streeft naar een genuanceerde gebiedsgerichte benadering. Ook hier moet een onderscheid gemaakt worden tussen zonevreemde of zoneeigen weekendverblijven.

Wat de zone-eigen onvergunde weekendverblijven betreft zijn er de volgende mogelijkheden.

- § het illegaal weekendverblijf is gelegen in “t Musschennest”: bestaande verblijven (beperkt nog aanwezig) kunnen in principe geregulariseerd worden op basis van de verkavelingsvergunning maar er wordt een nieuw toeristisch project gepland onder de naam “Stermolen” met een volledig nieuwe accommodatie.
- § het illegaal weekendverblijf is gelegen in het recreatiegebied Kiefhoek: het verblijf ligt verspreid of gegroepeerd in de juiste zone van het gewestplan. Volgens het stand-still principe wordt de bestaande toestand bestendig indien de bouw en de ligging van het weekendverblijf geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening of aan de draagkracht van de omgeving. Dit betekent dat eveneens een mogelijkheid zal bestaan voor transactie of regularisatie nadat het uitvoeringsplan is goedgekeurd.

Wat de zonevreemde onvergunde weekendverblijven betreft streeft de gemeente naar een uitdoofbeleid. Deze verblijven moeten verdwijnen. Ook hier zijn er twee mogelijkheden:

- § het verblijf is bewoond door de eigenaar of zijn huurder: de afbraak wordt voorzien bij overlijden of vertrek van de eigenaar of huurder maar ten laatste vóór 1/1/2015
- § het verblijf is niet bewoond door eigenaar of huurder: onmiddellijke afbraak

Permanente bewoonde weekendverblijven

De hierboven geschetste ontwikkeling houdt in dat de permanente bewoning van weekendverblijven op termijn zal verdwijnen. Het hierboven weergegeven beleid heeft tot gevolg dat een aantal bewoners van permanent bewoonde weekendverblijven zullen moeten verhuizen en elders onderdak moeten vinden, dit in Hechtel-Eksel maar ook in de omliggende gemeenten.

Om deze nood op te vangen voert de gemeente een actiever verblijfsaanbod aangaande sociale woningen via:

- § het legaliseren van het bungalowpark als bijzonder recreatiegebied via RUP.
- § de versnelde bouw van sociale woningen (60-tal),

3.6.1.3 CHARTER VOOR GASTENKAMERS

De gemeente wil het organiseren van gastenkamers mogelijk maken in historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen. De gemeente gaat er van uit dat het inrichten van kamers niet onvoorwaardelijk kan, maar dat aan een aantal belangrijke criteria dient voldaan te worden:

- De ligging moet geschikt zijn (landschappelijk attractieve gebieden, landelijke gebieden, rustige ligging, geen geurhinder, enz.) bij voorkeur nabij het bestaande toeristisch netwerk of de toeristisch interessante gebieden,
- Het kan alleen in bestaande woningen of bestaande gebouwen of in delen ervan, voor zover ze daarvoor geschikt en attractief zijn. Het element nostalgie is daarbij belangrijk (bvb. niet in een hedendaagse landbouwloods).
- Het (neven)gebouw mag niet bouwvallig zijn, het moet recent nog in gebruik geweest zijn als woning of hoeve.
- Bij de inrichting moet het bestaand volume gerespecteerd worden. Het volume mag niet substantieel uitbreiden of vergroten. Het gebouw mag uiterlijk niet of slechts in zeer beperkt mate verbouwd worden en alleen ten behoeve van verfraaiing of veiligheid.
- De inrichting moet ook de buiteninrichting behelzen (erf, tuin, bomen, parkeerplaatsen).
- Na het verdwijnen van de toeristische verblijfsfunctie komen de vertrekken die naast de bestaande historische woning ingericht werden als vakantieverblijf, niet in aanmerking voor permanent wonen.
- De bestaande woning mag verbouwd worden volgens de bestaande regelgeving rond zonevreemde of zone-eigen gebouwen.

De gemeente wenst in samenspraak met de gemeentelijke toeristische dienst, Toerisme Vlaanderen en de provincie een charter uit te werken waarbinnen een aantal (on-)mogelijkheden voor gastenkamers worden vastgelegd. Door ondertekening van dit charter engageren de verschillende partijen (eigenaar van de gastenkamers, gemeente en toeristische dienst en provincie) zich te streven naar een kwaliteitsvolle aanpak van gastenkamers.

3.6.2 Suggestie strategisch project toerisme: de landduinen

Om het verdere beleid m.b.t. de landduinen uit te stippelen suggereert de gemeente aan het Vlaams Gewest om over te gaan tot de opmaak van een beheers- en toegankelijkheidsplan waarbij de duinengordel in zijn geheel bekeken wordt. Naast het behoud en beheer van de landduinen dient immers ook bijzondere aandacht uit te gaan naar de toegankelijkheid, ontwikkeling en het recreatief gebruik van de duinen.

4. ECONOMISCHE STRUCTUUR

(zie **FIGUUR 17: visie economische structuur**)

4.1 BOVENGEMEENTELIJK BELEID

In het RSV is de gemeente Hechtel-Eksel niet geselecteerd als economisch knooppunt.

Doordat de gemeente in het provinciaal structuurplan Limburg niet geselecteerd werd als stedelijk gebied, noch als economisch knooppunt, zijn er in de gemeente geen ontwikkelingsmogelijkheden voor haar bedrijventerrein. Wel hebben alle gemeenten van het buitengebied de mogelijkheid om per hoofddorp een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor de herlokalisatie van (zonevreemde) bedrijven.

4.2 ALGEMENE PRINCIPES

Algemeen geldt dat de bedrijvigheid in Hechtel-Eksel zich verder kan ontwikkelen zolang deze het niveau van de gemeente of de ruimtelijke structuur van de locatie niet overstijgt.

Algemene principes voor de verder ontwikkeling van de bedrijvigheid in Hechtel-Eksel zijn:

- Er wordt van uitgegaan dat bedrijvigheid, tot een bepaald niveau, kan plaatsvinden in de woongebieden, landelijke woongebieden, zowel in de hoofddorpen, woonkern als woningconcentraties met woongebiedskenmerken. De woningconcentratie met landelijke kenmerken en de geïsoleerde woningen kunnen geen bedrijvigheid huisvesten tenzij – en voorwaardelijk – in bepaalde historische of merkwaardige gebouwen die als bakens zijn geselecteerd en waarbij bedrijvigheid een mogelijkheid is om hun beeldwaarde te behouden (zie ook hoofdstuk 2.5: afwegingskader functietoewijzing bakens);
- In de (kernen van) hoofddorpen wordt er gestreefd naar een maximale verwevenheid van handel met wonen;
- Er wordt van uitgegaan dat bestaande (zonevreemde) bedrijvigheid tot een bepaald niveau kan geïntegreerd worden in de open ruimte. Dit op voorwaarde dat deze de draagkracht niet overschrijdt en goed landschappelijk geïntegreerd wordt. Criteria met betrekking tot de draagkracht van de omgeving zijn:
 - Geen of slechts tijdelijke geluidhinder;
 - Geen of slechts tijdelijke geurhinder;
 - Inpasbare grootte van gebouwen;
 - Beperkte verkeersgeneratie;
 - Beperkte etalagefuncties of toonzaalfuncties;
 - Geen gebruik van openbaar domein (straat, stoep) voor etalage of verkoopfunctie;

- De niet verweefbare of niet integreerbare bedrijvigheid moet geconcentreerd worden op de lokale bedrijventerreinen;
- De percelen op de bestaande bedrijventerreinen moeten prioritair ingevuld worden pas als het bedrijventerrein voor 80 % volzet is kan aan uitbreiding gedacht worden;
- Bij een eventuele nood aan uitbreidingsmogelijkheden i.f.v. de herlokatie van bedrijven streeft de gemeente ernaar om haar bedrijvigheid maximaal te concentreren. De gemeentelijke voorkeur gaat dan ook uit naar een uitbreiding van (één van) haar bestaande lokale bedrijvenzones;
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van een krachtige en kwaliteitsvolle groenvoorziening van de bedrijventerreinen en dit zowel op het openbaar domein als op de bedrijfspercelen. Aan de raakvlakken met de buitenruimte wordt er gestreefd naar een (buffer)groenvoorziening met een inheemse beplanting;

4.3 RUIMTE VOOR UITBREIDING

Zoals in het informatief deel aangegeven heeft de gemeente – rekening houdend met de eerste bevindingen uit haar in opmaak zijnde sectoraal BPA zonevrije bedrijven – nood aan ruimte voor de herlokatie van bedrijvigheid. Aangezien uit de analyse van de bezettingsgraad van de huidige lokale bedrijvenzones is gebleken dat deze (met uitzondering van 1,72 ha dewelke niet in aanmerking komen voor een invulling met te herlokaliseren bedrijven omdat ze niet ontsluitbaar zijn) volledig volzet zijn, dient de gemeente dan ook op zoek te gaan naar een nieuwe zone voor de inplanting van haar lokale bedrijvigheid.

4.3.1 Randvoorwaarden en evaluatiecriteria

Belangrijke randvoorwaarden (en evaluatiecriteria) voor de inplanting van lokale bedrijvigheid worden gevormd door:

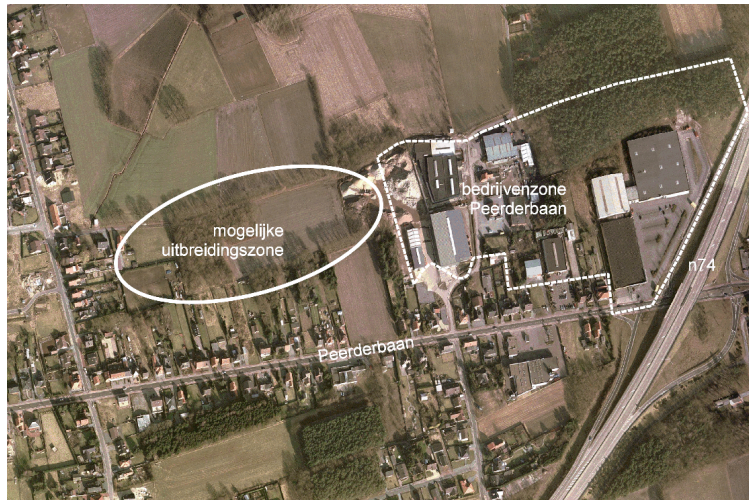
- De **ligging** van het bedrijventerrein. Om verdere versnippering van de ruimte tegen te gaan moet de te ontwikkelen zone zo goed mogelijk trachten aan sluiten op bestaande bebouwde structuren (zoals bijvoorbeeld het hoofddorp en/of een bestaande bedrijvenzone). Ook de ligging van een nieuwe bedrijvenzone ten opzichte van de kwetsbare gebieden of in de verschillende deelruimten vormen belangrijke evaluatiecriteria.
- Het **huidige gebruik en voorkomen** van de terreinen.
- De **ontsluiting** van het bedrijventerrein. Niet enkel de vlotte (en veilige) ontsluiting i.f.v. bedrijvigheid vormt een belangrijk aandachtspunt, ook de impact van het verkeer op zijn omliggende omgeving is een element dat bepalend is bij de afweging van de verschillende locaties.
- De mogelijke **impact** van het bedrijventerrein op zijn omgeving. Ook al handelt het hier over lokale bedrijvigheid zoals garages, schrijnwerkerij, herstelplaatsen e.d. en is de kans op hinder klein, de inplanting van het bedrijventerrein mag in geen geval 'de leefbaarheid' voor de omwonenden in het gedrang brengen en mag het omliggende grondgebruik niet hypothekeren. De mogelijke hinder die de bedrijvigheid met zich mee kan brengen dient tot een minimum te worden beperkt.

4.3.2 Locatie-onderzoek

Volgende mogelijke locaties voor bedrijvigheid worden onderzocht:

1. Een uitbreidingszone gelegen aansluitend op de bestaande kmo-zone Peerderbaan;
2. Een uitbreidingszone gelegen aansluitend op de bestaande kmo-zone Borgveld;

1. Uitbreidingszone gelegen aansluitend op de bestaande kmo-zone Peerderbaan



gewestplanbestemming mogelijke uitbreidingszone: agrarisch gebied.

deelruimte - subgebied: (aansluitend op) suburbane ontwikkeling Hechtel – lintbebouwing Peerderbaan.

ontwikkelingsperspectieven voor deelruimte en subgebied: verwevenheid van functies is eigen aan deze deelruimte, voor deze subruimte geldt dat lokale bedrijvigheid zich dient te concentreren op de bestaande lokale bedrijfszone, in de buurt van de oprit van de N74.

Deze mogelijke uitbreidingszone is gelegen achter het bebouwde lint langs de Peerderbaan, aansluitend op de bestaande kmo-zone. Het betreft een gebied dat ingenomen wordt door privé-tuinen en een aantal landbouwpercelen. Verspreid komen nog een aantal kleinere bosjes en andere kleine landschapselementen voor. Een westelijke uitbreiding zou tot gevolg hebben dat het woonlint langs de Peerderbaan volledig geïsoleerd zou komen te liggen tussen de – drukke - Peerderbaan en de uitbreiding van de KMO-zone.

Een noordelijke uitbreiding van deze bedrijfszone is niet wenselijk, in deze zone zijn immers de brongebieden van de Grote Nete gesitueerd.

Een westelijke uitbreiding is mogelijk. Deze uitbreidingszone is echter moeilijk te ontsluiten. De zone wordt grotendeels omgeven door aaneengesloten woonlinten (Molenstraat en Peerderbaan).

Bovendien stelt de streefbeeldstudie voor de N73 dat voor het bedrijventerrein het statuut van lokale bedrijfszone behouden blijft maar dat het niet mag

worden opgewaardeerd omwille van zijn ligging aan een knooppunt van twee primaire wegen¹.

2. Uitbreidingszone gelegen aansluitend op de bestaande kmo-zone Borgveld



gewestplanbestemming mogelijke uitbreidingszone: bosgebied.

deelruimte - subgebied: (aansluitend op) aaneengesloten gebied met landbouwkarakter – hoofddorp Eksel met kern en excentrische structuren.

ontwikkelingsperspectieven voor deelruimte en subgebied: Een verbeterde integratie van het, ten zuid-westen van de dorpskern gelegen, bedrijventerrein Borgveld staat centraal.

Het bestaande bedrijventerrein Borgveld is momenteel ontwikkeld en ingevuld binnen de hiervoor voorziene zones op het gewestplan. Een mogelijke uitbreidingszone is gelegen ten westen van het bestaande bedrijventerrein. Het terrein is momenteel deels bebost, deels in agrarisch gebruik.

Een uitbreiding van de zone Borgveld in westelijke richting heeft volgende voordelen:

- Op termijn krijgt hierdoor heel het bedrijventerrein Borgveld een betere en veiligere ontsluitingsmogelijkheid naar de Dennenstraat (en vervolgens naar de Eindhovense baan). Ook kan op deze manier de huidige ontsluiting via woongebied en via de Ekselsebaan opgeheven worden.
- Door de ontwikkeling van dit gebied ontstaat de opportuniteit om zowel de uitbreiding van het bedrijventerrein als van de gemeentelijke sportterreinen te combineren binnen één gezamenlijk project dat de westelijke dorpsrand van het hoofddorp Eksel afwerkt onder een geïntegreerde parkstructuur.
- Door een westelijke uitbreiding blijft het bosgebied ten noorden van de bestaande bedrijvenszone gevrijwaard en blijft er een voldoende ruime afstand

¹ Opmaak streefbeeld N73 (kanaal Noord Bree-N74 Hechtel-Eksel), eindrapport oktober 2005, door Vectris cvba, i.o.v. AWV Limburg, p. 38.

gerespecteerd tussen de uitbreidingszone en de bebouwing langsheen de Pundershoekstraat en de Heuvelstraat.

Nadeel is dat bij een westelijke uitbreiding delen van het bosgebied¹ zullen verdwijnen.

Volgende samenvattende tabel geeft schematisch de voor- en nadelen van de verschillende onderzochte locaties weer:

Nr.		Gewestplanbestemming	Oppervlakte terrein	Ligging t.o.v. hoofddorp	Aansluitend op best. bedrijvigheid	Verenigbaarheid met deelruimte	Bereikbaarheid/ontsluiting	Functionele verenigbaarheid
1	Uitbreidingszone aansluitend op de bestaande kmo-zone Peerderbaan	A	+	+	+	+	-	-
2	Uitbreidingszone aansluitend op de bestaande kmo-zone Borgveld	B	+	+	+	+	++	+

(A= agrarisch gebied, B= bosgebied)

Zoals kan worden opgemaakt uit de overzichtstabel wordt de uitbreidingszone aansluitend op de bestaande kmo-zone Borgveld het meest gunstig geëvalueerd. I.f.v. een uitbreiding op deze locatie zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen opgemaakt te worden. Binnen dit RUP zal de gemeente ook onderzoeken welke maatregelen ze kan nemen ter compensatie van het verdwijnen van – een deel van – het bosgebied.

4.4 BEDRIJVENZONE BORGVELD

(zie FIGUUR 13: ontwikkelingsrichting bedrijvenzone Borgveld - gem. sportcentrum Eksel)

Op de huidige bedrijvenzone Borgveld werkt de gemeente aan een verbetering van de groenstructuren. Zowel op het openbaar domein als op de bedrijfspercelen is een verbetering wenselijk. Hierdoor kunnen de terreinen beter geïntegreerd worden in hun agrarische en urbane omgeving. De gemeente zal daarom het openbaar domein – voor zover nog niet gebeurd - (her)inrichten en de aanplantingen onderhouden.

Zoals in voorgaande aangehaald wordt aansluitend op deze bedrijvenzone een bijkomende ruimte voor de herlokatie van de bestaande zonevreemde/hinderlijke

¹ Naaldbos: net als ¼ van het grondgebied van de gemeente gesitueerd binnen vogelrichtlijngebied.

bedrijvigheid voorzien. In functie van deze uitbreiding, dewelke gestaafd zal worden aan de hand van een behoefteberekening, zal de gemeente een RUP opstellen.

Belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van deze nieuwe bedrijventone zijn o.a.:

- Werken met een beperkt bebouwingspercentage waardoor een hoogwaardige groene inrichting mogelijk wordt (behoud van het bosrijke karakter);
- Het vrijwaren van het (buffer-)bos tussen de uitbreidingszone en de bebouwing langs de Pundershoekstraat en de Heuvelstraat.
- Het maximaal clusteren van parkeervoorzieningen;
- Aandacht voor duurzaam waterbeheer;
- ...

4.5 ANDERE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

4.5.1 Bedrijventerrein Peerderbaan

Deze bedrijventone blijft behouden. Zoals in voorgaande onderzoek geniet een uitbreiding van het terrein i.f.v. de herlocatie van bestaande zonevremde en/of hinderlijke bedrijvigheid niet meteen de voorkeur. In een latere fase – indien de behoefte kan worden aangetoond en indien de herinrichting van het kruispunt N73/N74 (=een gewestelijke bevoegdheid) dit toelaat - behoort een uitbreiding van het bedrijventerrein Peerderbaan echter wel tot de mogelijkheden.

In afwachting van een mogelijke uitbreiding op langere termijn krijgen de bestaande hier gesitueerde activiteiten – rekening houdend met de draagkracht van het gebied - de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Ook bestendigt de gemeente via een RUP de bestaande meubelzaak Prijzenklopper en legt ze binnen dit plan de (on)mogelijkheden vast voor de verdere ontwikkeling van deze handelsactiviteit.

De gemeente schenkt bijzondere aandacht aan het behoud en - waar mogelijk - de realisatie van krachtige groenvoorzieningen (houtkanten, bosranden). Deze dienen het bedrijventerrein in te kapselen t.o.v. de woonomgeving en het omliggende agrarisch gebied.

Een nieuwe en betere ontsluiting kan overwogen worden in samenhang met de herinrichting van het kruispunt N73/N74 (zie ook verder 5.1. Lijninfrastructuur – bovengemeentelijk beleid). Er komt dan ruimte vrij via of tegen de huidige vervallen afrit van de autosnelweg.

4.5.2 Bedrijventerrein Hasseltsebaan

Het bestaande kleine bedrijventerrein dat gelegen is in het uiterste zuiden van de gemeente (ook langsheen de Hasseltsebaan) kan omwille van zijn ligging in de valleigebieden van de Zwarte Beek niet verder uitbreiden. In het RUP1 wordt tussen het natuurgebied en het bedrijventerreintje een ruime buffer voorzien.

Voor het bestaande bedrijventerrein worden volgende ontwikkelingsprincipes vooropgesteld:

- verdere invulling² en optimalisering van het bedrijventerrein binnen de hiervoor voorziene zones van het gewestplan;
- heringebruikname van het perceel waarvan de bedrijfsgebouwen zijn verwoest door brand;
- bijzondere aandacht voor inbuffering van de bedrijvigheid ten opzicht van de open ruimte. Het terrein zal zich verder ontwikkelen als een klein ingekapseld bedrijventerreintje;

Het bedrijf KMW breidt vanuit deze optiek beperkt uit binnen de contouren en voorschriften van het SBPA zonevreemde bedrijven.

4.5.3 Eindhovensebaan

Het kleine bedrijventerrein gelegen langsheen de Zandstraat en de Kiefhoekstraat blijft behouden. Een verdere uitbreiding van de activiteiten, buiten de hiervoor voorziene zones op het gewestplan is, gezien zijn ligging aan de rand van het aaneengesloten bosgebied Pijnven, uitgesloten. De aard van bedrijvigheid kan wel muteren.

4.5.4 Geerstraat (Eksel)

De gemeente wenst deze historisch gegroeide bedrijvigheid te behouden.

Om het impact op de omgeving, voornamelijk de woonfunctie, niet te overschrijden wordt er over gewaakt dat er geen extra verkeers- of milieuhinder ontstaat. Om de verwevenheid en inpasbaarheid in de omgeving te vergroten, zal het bedrijf zich dienen te houden aan een aantal randvoorwaarden:

- De beperking van nieuwe activiteiten binnen het bestaande bedrijf. Deze activiteiten moeten qua milieuhinder minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de aard als de dynamiek ervan betreft.
- De bundeling van de bedrijfsgebouwen in een zone voor lokale bedrijvigheid.
- De aanleg van bijkomende groenbuffers ten aanzien van de omgeving, met name het landschappelijk waardevol agrarische gebied, het woongebied en het woonuitbreidingsgebied.

¹ Voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur-Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Boven- en Middenloop Zwarte Beek'.

² Momenteel is +/- 0,6ha van deze bedrijvenzone nog niet ingenomen i.f.v. bedrijvigheid.

- Het opleggen van een aantal eisen met betrekking tot de welstand van het bedrijventerrein met zijn open ruimten en zijn gebouwen.
- Het vastleggen van de toegang tot en de grenzen van het bedrijfsterrein.

De gemeente stelt een RUP op voor deze zone.

4.6 ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Zonevreemde bedrijven zijn bedrijven die niet gelegen zijn – of willen uitbreiden – in een zone die volgens het gewestplan niet bestemd is voor bedrijvigheid, meestal de gele agrarische gebieden of de groene natuurgebieden. Bedrijven die gelegen zijn in het woongebied zijn dus niet zonevremd. In de gemeente bevinden zich verschillende zonevreemde bedrijven.

De gemeente wenst aan de zonevreemde bedrijvigheid een juridisch kader aan te reiken om hun activiteiten te bestendigen, uit te breiden of uit te doven. De gemeente reikt in dit structuurplan alleen een toetsingskader aan. (*zie FIGUUR 18: schema toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande, potentiële en nieuwe zonevreemde bedrijven*).

In het kader van het – in opmaak zijnde - sectoraal BPA zonevreemde bedrijven wordt momenteel op basis van de inventaris per bedrijf een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt.

De beslissing waarom een zonevremd gelegen bedrijf zich verder kan ontwikkelen of niet heeft te maken met de ligging, en de mate van hinderlijkheid van de activiteit op die specifieke locatie.

Het toetsingskader gaat uit van de volgende afweging:

- Indien een bedrijf als hinderlijk wordt bestempeld zullen er op de bestaande locatie geen verdere ontwikkelingsperspectieven worden geboden voor de bedrijvigheid. Op termijn is de verhuizing naar een bedrijventerrein noodzakelijk.
- Indien een zonevremd bedrijf niet als hinderlijk wordt gecategoriseerd, zal worden nagegaan of de bedrijvigheid al dan niet gelegen is in kwetsbaar gebied. Er zijn twee mogelijkheden:
 - Het gaat om bedrijvigheid gelegen in kwetsbare natuur, zoals bepaald door het Vlaams gewest en de gemeentelijke natuurlijke structuur (GEN, GENO, groengebied, natuurgebied, bosgebied of agrarisch gebied met ecologisch belang).
 - Het gaat om bedrijvigheid gelegen in kwetsbaar landschap, dat op gemeentelijk niveau als kwetsbaar werd geselecteerd.

Afhankelijk van de aard kwetsbaarheid van het gebied zijn er beperkte ontwikkelingsperspectieven voor de bedrijvigheid. Deze worden gekoppeld aan randvoorwaarden voor natuur of landschap. Zo kunnen er bijvoorbeeld per bedrijf bijzondere inrichtingsvoorwaarden worden vastgelegd.

- Indien een bedrijf niet gelegen is in kwetsbaar gebied, is de ontwikkeling afhankelijk van de ligging in zowel de deelruimte als in de nederzettingsstructuur. De ontwikkelingsmogelijkheden worden op basis van deze afweging gemaakt. Een bedrijf dat bijvoorbeeld gelegen is in een woonkorrel (zonevreemde woonconcentratie) in bos- en heidegebied zal nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Een bedrijf dat gelegen is in

een woningconcentratie die opgenomen wordt in het woongebied zal wel meer ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

- Uitzondering vormen de bakens: het beleid dat hiervoor gevoerd wordt is erop gericht de bestaande beeldkwaliteiten zoveel mogelijk te vrijwaren. Indien dit zou kunnen gebeuren dankzij bedrijvigheid, dan kan de bedrijvigheid zich in deze bakken handhaven, onafhankelijk van de ligging maar wel na gebiedsgericht en bakengerichte afweging. Een transportbedrijf kan niet in een langgevelhoeve, een horecazaak wel. (zie ook hoofdstuk 2.5: afwegingskader functietoewijzing bakens);

Aan de bedrijven die niet ter plaatse kunnen blijven, zal dus aanbevolen worden te verhuizen naar één van de bedrijventerreinen.

De gemeente zal om de bestaande bedrijvigheid maximaal te integreren een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde bedrijven' uitwerken.

4.7 HANDEL

Handel in de centra

De hoofddorpen Hechtel en Eksel zijn de centra voor winkelen en dagdagelijkse goederen in functie van de hele bevolking van de gemeente. De nieuwe handelsactiviteiten worden dan ook zoveel als mogelijk in de centra van de hoofddorpen gesitueerd.

Voor Hechtel gaat het hier in het bijzonder om de omgeving van de kerk en het gemeentehuis (Twaalf Septemberstraat, Don Boscostraat, Rode kruisplein en delen aan het kruispunt van de Lommelsebaan, de Peerderbaan, de Hasseltsebaan en de Kamperbaan). Handel aan de “baan” wordt ontmoedigd. Lokale winkels met nood aan grotere vloeroppervlaktes (zoals doe-het-zelvers, garages met toonzaal, drankhandels, car-washes, benzinestations, ...) worden bij voorkeur gelokaliseerd langsheen de invalswegen (N73-N715) maar in de onmiddellijke omgeving van het kruispunt van deze wegen.

In Eksel zijn de handelsactiviteiten geconcentreerd in de dorpskern, langsheen de Kerkstraat, (een deel van) de Groenstraat en de Hoofdstraat. Om het eerder kleinschalige karakter van het hoofddorp Eksel te behouden wordt omzichtig omgegaan met winkels met een groter vloeroppervlaktes.

In de woonkern Hoef en het bijzonder lokaal woongebied Locht is er de mogelijkheid tot ontwikkeling van kleinschalige handelsactiviteiten, gericht op dagdagelijkse behoeften.

Ook kunnen in een aantal bakens zich – onder voorwaarden - handelszaken vestigen. Voor de afweging of een handelsactiviteit zich al dan niet in een baken kan vestigen hanteert de gemeente ter oriëntering o.a. het ontwikkelingskader dat gerelateerd is aan de eigenheid van de deelruimte (zie deel II, Hoofdstuk 2.5: afwegingskader functietoewijzing bakens). De evaluatie dient echter steeds per baken te gebeuren, afhankelijk van de kenmerken van de bakens en eigenheid van de plek. Een baken is een uniek gegeven waarvoor alleen maar een uniek beleid kan uitgeschreven worden.

Historisch gegroeide handelszone rotonde

Rond de vroege rotonde naar de N74 hebben zich een aantal handelszaken spontaan gevestigd en ontwikkeld. Er zijn op piekmomenten nogal wat parkeerproblemen. De gemeente wil dit bestaande kleine (klein)handelscluster optimaliseren (door een sanering/herinrichting). Het is niet de bedoeling ruimte te geven aan nieuwe handelszaken, maar wel er voor te zorgen dat de bestaande handelszaken hun activiteiten beter kunnen organiseren.

Bijzondere regelgeving autoparken

De gemeente wil een duidelijkere regelgeving uitwerken voor de wagenparken, met name de verkoop en herstel van occasiewagens door particulieren. Hierin kunnen de volgende elementen opgenomen worden:

- Geen gebruik maken van het openbaar domein
- Beperken van het aantal voertuigen

- Beperken van het aantal wrakken
- Beperken van voor verkoop bedoeld oppervlakte
- Beperking van volume aan atelierruimte
- Inrichtingsvoorwaarden

De regelgeving heeft tot doel te vermijden dat dergelijke specifieke handelszaken zich onbeperkt kunnen uitbreiden in woongebieden. Met de regelgeving wil de gemeente deze handelsactiviteiten gecontroleerd tolereren. Vanaf het ogenblik dat zulk een bedrijf een bepaalde omvang heeft, zou het moeten verhuizen naar een bedrijventerrein.

5. LIJNINFRASTRUCTUUR¹

5.1 BOVENGEMEENTELIJK BELEID

Het RSV selecteert het traject van de N74 als primaire weg I en een deel van het traject van de N73 (vanaf kruising met N74 tot Bree) als primaire weg II. Dit betekent - in theorie² - dat de N73 haar belangrijke historische verbindingsfunctie van Hechtel naar het westen verliest.

Binnen de streefbeeldstudie die werd opgemaakt voor de N73 wordt een nieuwe aansluiting van de N73 op de N74 d.m.v. een ongelijkgronds knooppunt aanbevolen. "De op- en afritten lopen alle vier min of meer parallel aan de N74. Hierdoor kan een compact knooppunt worden gerealiseerd. Oor de verknoping van de op- en afritten met de N73 wordt een ovale rotonde vooropgesteld die tevens het begin- en eindpunt vormt van de primaire weg type II. De verbinding met de lokale weg te Hechtel wordt ten westen van de N74 voorzien, deels op het tracé van de huidige afrit ter hoogte van 'de Prijzenklopper'. De bestaande ongelijkgrondse kruising van de N73 blijft behouden evenwel zonder de huidige op- en afritten."³

In het provinciaal structuurplan wordt rekening gehouden met een heringebruikname van de spoorlijn 18. Bij reactivering voor personenvervoer ligt in de driehoek Hechtel-Eksel – Peer de mogelijkheid voor een opstapplaats. Verder onderzoek moet uitwijzen waar in deze regio het best een openbaar vervoer knooppunt van niveau B (IR-treinverbindingen of regionale snelbussen met een halteafstand van 10 à 20 km) wordt uitgebouwd.

5.2 DOELSTELLINGEN VAN HET GEMEENTELIJK BELEID

Algemeen kan gesteld worden dat de gemeente voor haar verkeersstructuur streeft naar een duurzaam verkeers- en mobiliteitsbeleid dat zowel in functie van mobiliteit als verblijven wordt uitgewerkt.

Door de gemeente zal o.a. gewerkt worden aan:

Een betere en heldere categorisering van de wegen:

(zie FIGUUR 19: wegcategorisering)

Om dit te bekomen zullen kruispunten en wegvakken i.f.v. categorisering, verkeersveiligheid en –leefbaarheid worden heringericht.

In het beleidsplan wordt er een wegcategorisering opgemaakt, naast de wegen die van Vlaams en Provinciaal belang zijn is er een opsplitsing in volgende categorieën:

¹ Mobiliteitsplan Hechtel-Eksel: Fase III: beleidsplan door a+d milieu (2002).

² In realiteit blijft de N73 echter wel de belangrijkste ontsluitings- en verbindingssas in oost - westelijke richting.

³ Opmaak streefbeeld N73 (kanaal Noord Bree-N74 Hechtel-Eksel), eindrapport oktober 2005, door Vectris cvba, i.o.v. AWV Limburg, p. 38.

	20 km/u	30km/u	50km/u	70km/u	90 km/u
lokale weg 1 vebindingsweg	0	In een centrum	aanpalende verblijfsfuncties en bibeko	limiet bubeko	0
lokale weg 2 gebiedsontsluitingsweg	0	zone 30	Bibeko verblijfsfuncties	bubeko	0
lokale weg 3 erftoegangsweg	woonerf	zone 30	Bibeko niet optimaal bubeko standaard	ongewenst	0

bubeko: buiten de bebouwde kom

bibeko: binnen de bebouwde kom

Als lokale weg 1 worden in Hechtel-Eksel geselecteerd: Lommelsebaan, Vlasmeerstraat, Overpelterbaan, Wijchmaalsebaan, N747 vanaf de N715, Kiefhoekstraat-Ruitersbaan, Hasseltsebaan, Peerderbaan vanaf de N715 tot aan de N74 en de Kamperbaan.

Als lokale weg 2 worden geselecteerd: Winnerstraat, Diestersebaan, Groenstraat, Dennestraat, Hoksentstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat, Grensstraat, Steenovenstraat, Veldstraat, Schoolstraat, Berkenlaan, Lochtstraat-Hoevestraat, Twaalf Septemberstraat, St. Lambertusstraat, Dorpsstraat, Duinenweg, Houbenweg, Verloreneindstraat, Don Boscostraat, Vlinderstraat, Oudstrijderslaan, Reststraat, Bungalowpark, Hoefstraat, Crommertestraat, G. Jehoelstraat, Heuvelstraat, Bosveldweg, Comansweg.

Als lokale weg 3: al de overige wegen.

Wat betreft de hoofdontsluitingswegen gaat bijzondere aandacht uit naar de mogelijkheden die ontstaan door de ontsluiting via de N74. Door de verdere aanleg van deze verkeer - en vervoersas zal de verkeersveiligheid en -leefbaarheid van het hoofddorp Hechtel verbeteren. Ook zal door de verminderde verkeersdruk op de N715 de aantakking van de woonstraten (en dit hoofdzakelijk op de Hoef) op deze verkeersader vergemakkelijken.

Inrichting van de 'banen' tot doortochten

Om de verblijfskwaliteit en de verkeersveiligheid (met bijzondere aandacht voor voetgangers en fietsers) te verbeteren zullen de 'banen' (N73 en N715) worden heringericht.

Voor de herinrichting van deze wegen zijn reeds acties ondernomen:

- M.b.t. de inrichting van de doortocht te Hechtel (N715 en N73) werd een startnota voorgelegd aan de PAC op 23 februari 2005
- De inrichting van de doortocht te Eksel (N747) is momenteel in planning

Een vlotte ontsluiting van de bedrijventerreinen

De ontsluiting van de bedrijventerreinen zal, waar mogelijk, verder worden verbeterd. Om de overlast van zwaar vervoer te beperken wordt in het beleidsplan de installatie van een tonnagebeperking op de Ekselsebaan als een te onderzoeken maatregel voorgesteld¹.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Borgveld zal de verkeersafwikkeling (van het gehele bedrijventerrein) georganiseerd worden via de Dennenstraat. Hierdoor wordt een betere en veiligere ontsluiting gerealiseerd en kan de huidige ontsluiting via woongebied en via de Ekselse baan opgeheven worden.

De heringebruikname van spoorlijn 18 biedt naast mogelijkheden voor de uitbouw van een beter openbaar vervoernetwerk ook mogelijkheden voor de ontsluiting van de terreinen van het voormalige brandstofdepot. Bij een eventuele ontginning² van deze zone kan er voor de ontsluiting aangetakt worden op deze spoorlijn.

Aandacht voor schoolomgevingen, aanduiding van verblijfsgebieden

Om de verkeersveiligheid in de schoolomgevingen en de verblijfsgebieden te verhogen zullen in de gemeente, en dit hoofdzakelijk in de hoofddorpen, autoluwe zones worden aangeduid als mogelijke herinrichtingmaatregelen. Ook gaat bijzondere aandacht naar die plaatsen waar kwetsbare verkeersdeelnemers geconfronteerd worden met snelverkeer (daar waar hoofdwegen moeten gekruist worden).

Momenteel zijn, in functie van de verbetering van de verkeersveiligheid in de schoolomgevingen, reeds twee plannen in opmaak:

- Twaalf Septemberstraat: startnota PAC 23 februari 2005.
- Groenstraat: startnota in opmaak

Voetpaden, servituten en buurtwegen

De gemeente gaat heel omzichtig om met het afschaffen van servituten, spontane voetwegen en buurtwegen. Vanuit de overweging dat ze:

- historisch interessant kunnen zijn,
- dikwijls een logische verbinding hebben voor de zwakke weggebruiker (vb. schoolverkeer),
- dikwijls een belangrijke sociale functie hebben,
- kunnen ingeschakeld worden in de ontsluiting van de woongebieden intern en naar het buitengebied,

De gemeente zal, indien nodig, ook onderzoeken in hoever verdwenen paden kunnen hersteld worden en eventueel mee ingeschakeld worden in het padennetwerk voor voetgangers, wandelaars en fietsers.

Verder worden om de verkeersveiligheid van de voetgangers te optimaliseren ontbrekende en oncomfortabele voetgangersvoorzieningen (her)aangelegd.

¹ Op de Lommelsebaan en de Hasseltsebaan werd reeds een tonnagebeperking ingesteld.

² Het voormalige brandstofdepot langsheen de Eikelbosstraat werd als mogelijk nieuw ontginningsgebied voor bouwzand meegenomen bij de opmaak van de bijzondere oppervlaktebestofplannen.

De optimalisering van de fietspadenstructuur

De gemeente ontwikkelt verder haar functioneel netwerk dit door het aanbod van veilige en wervende hoofdfietsroutes als dragers van een logisch netwerk verder uit te werken. Op die manier wordt het fietsverkeer gestimuleerd. Binnen dit netwerk dient de nadruk te liggen op een goede bereikbaarheid van onderwijsinstellingen en winkelvoorzieningen in de verschillende kernen. In de totale structuur vormt het stimuleren van fietsrelaties tussen de woongebieden ook een belangrijk aandachtspunt.

Beter openbaar vervoer

De gemeente creëert meer draagvlak voor openbaar vervoer via haar kernversterkend woonbeleid. Ze ondersteunt de plannen van de provincie en de Lijn om op termijn tussen Peer en Hechtel-Eksel een nieuw openbaarvervoersknooppunt uit te bouwen indien de lijn 18 gereactiveerd wordt. Ze wenst aan dit knooppunt geen ontwikkelingen te koppelen die het centrumleven van Hechtel, Eksel of Peer kunnen uithollen of die de open ruimte aantasten. Aan dit knooppunt kunnen alleens openbaarvervoersondersteunende functies gekoppeld worden zoals parkeerplaatsen, fietsstallingen, kiosk, krantenwinkel, café, enz.

Nutsleidingen

De gemeente houdt rekening met de ligging van nutsleidingen op haar grondgebied. Tot nu toe bestaat er geen Vlaamse gegevensdatabank. De gemeente pleegt afzonderlijk overleg met de nutsleidingsmaatschappijen.

Bestaande hoogspanningsleidingen (zie informatief deel, figuur 34: bestaande lijninfrastructuur) kunnen sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen maar anderzijds moeten de nieuwe tracés ook rekening houden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente. Zo zijn de afstandsregels en bouwvrije stroken langs bestaande hoogspanningsleidingen niet van toepassing voor bestaande gebouwen en nieuwe hoogspanningsleidingen dienen rekening te houden met bestaande gebouwen wat betreft deze afstandsregels.

6. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

6.1 BOVENLOKAAL BELEID

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt m.b.t. de verdere ontwikkeling van het landschap aangegeven dat een aantal elementen en componenten door hun specifieke ordening aanleiding kunnen geven tot een specifiek landschap. Er kan daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen abiotische elementen en componenten (reliëf, hydrologie en hydrografie, bodem/geologie), biotische elementen en componenten (punt-, lijn-, vlakvormige elementen), antropogene elementen en componenten. Op basis van de schaal, de grootte-orde en het belang kunnen zowel op Vlaams, als op Provinciaal, als op gemeentelijk niveau elementen en componenten van een landschap worden gedefinieerd.

Daarnaast wordt in het RSV gesteld dat het landschap als gegeven functioneert bij de afweging van ruimtelijke ingrepen.

Zoals aangeven in het ruimtelijk structuurplan van de provincie is de gemeente Hechtel-Eksel gelegen in het complex gaaf landschap 'bos- en heidegordel' bestaande uit duin-, heide-, en naaldbosgebieden in Park Lage Kempen, Park Midden-Limburg, Park Hoge Kempen, Bosbeekvallei en Demerbossen in Munsterbilzen.

Complexe gave landschappen zijn gebieden waar verschillende structuurbepalende landschapselementen voorkomen in een landschap waarvan de samenhang en de structuur in beperkte mate gewijzigd zijn door grootschalige ingrepen. De open ruimte wordt maximaal behouden. De landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren (punt-, lijn-, vlakrelictten) en de representatieve concentraties (ankerplaatsen), kunnen relevantie hebben voor de gemeentelijke structuurplannen. Hun behoud en versterking vormen een bijkomend afwegingskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid.

Ook de structurerende hydrografische elementen, beken, kanalen en wateringen spelen als landschappelijke elementen en als netwerk een structuurbepalende rol. In Hechtel-Eksel worden de (Dommel en) Bolissenbeek, Grote Nete en de Zwarte Beek geselecteerd als structurerende hydrografische elementen. De provincie stelt dat behoud en herkenbaarheid van het element centraal staan bij ruimtelijke ingrepen.

De provincie kan voor de structurerende hydrografische elementen en structurerende reliëfelementen verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermingen of voorbeeld inrichtingsplannen uitwerken.

Ook selecteert de provincie een open ruimteverbinding dewelke deels op het grondgebied van de gemeente gesitueerd is. Het betreft de open ruimteverbinding 'tussen Beringen-Mijn / Stal en Beringen / Koersel (vallei Zwarte Beek) (open ruimte verbinding 16)'. Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Ze kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd.

De open ruimte verbindingen kunnen opgenomen worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.2 DOELSTELLINGEN VOOR HET GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente beoogt volgende doelstellingen:

- Verdere – gemeentelijke - verfijning van het landschappelijk kader zoals dit in de verschillende bovenlokale structuurplannen (RSV, PRSL) werd uitgewerkt.
- Selectie van de - op gemeentelijk niveau - bepalende elementen en componenten van het landschap en formulering van specifieke ontwikkelingsperspectieven voor deze karakteristieke elementen en componenten.
- Vanuit de kennis van de karakteristieke elementen en componenten opleggen van randvoorwaarden aan de ontwikkeling van functies en activiteiten, zonder evenwel de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende functies in het gedrang te brengen.

6.3 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

(zie FIGUUR 20: *gewenste landschappelijke structuur*)

De gewenste – gemeentelijke - landschappelijke structuur zit reeds vervat in het ruimtelijk concept dat in het begin van dit richtinggevend deel werd uitgewerkt, voor de verdere uitwerking van het gemeentelijk beleid m.b.t. de gewenste landschappelijke structuur wordt dan ook verwezen naar het hoofdstuk 'Ruimtelijk concept: een beleid geënt op de eigenheid van de deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen'.

De belangrijkste elementen die de gewenste landschappelijke structuur bepalen worden kort opgesomd en visueel voorgesteld.

- Het behouden en waar mogelijk versterken van open ruimteverbindingen door de vrijwaring van bebouwing, zeker daar waar ze het meest herkenbaar en waarneembaar zijn.
- Voor beeldbepalende bakens en merkwaardige elementen wordt een specifiek beleid gevoerd naar behoud.
- Bijzondere aandacht voor de overgangen tussen bebouwd- en niet bebouwd landschap met het oog op een goede ruimtelijke, landschappelijke, integratie (uitgewerkt binnen de 'Nederzettingsstructuur', onderdeel 'woonbeleid kwalitatief').
- De gemeente Hechtel-Eksel onderkent het belang van de voorkomende kleine landschapselementen op haar grondgebied en zal ze dan ook valoriseren (uitgewerkt binnen de 'Open ruimte structuur – beleid aangaande de natuurlijke structuur', onderdeel 'behoud en beheer van KLE').

7. SYNTHESE

(zie FIGUUR 21: gewenste ruimtelijke structuur)

Bijhorende syntheseskaart geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Hechtel-Eksel. Ze geeft samenvattend de krachtlijnen weer van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken, recreatie, open ruimte, ... zoals deze uitgewerkt werden binnen dit plan.

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Hechtel-Eksel

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HECHTEL-EKSEL

BINDEND DEEL

november 2006



Gemeente Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel: (011) 73.40.37.
Fax: (011) 73.01.54.



Technum
Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28.86.00.
Fax: (011) 28.86.20.

BINDENDE BEPALINGEN

De bindende bepalingen worden opgesplitst in vier categorieën:

- bepalingen met betrekking tot de selectie van deelruimten of elementen die bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente,
- bepalingen met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen van de deelstructuren:
 - met betrekking tot de nederzettingsstructuur,
 - met betrekking tot de economische structuur,
 - met betrekking tot de natuurlijke structuur,
 - met betrekking tot de recreatieve en toeristische structuur,
 - met betrekking tot de agrarische structuur,
 - met betrekking tot de lijninfrastructuur,
- bepalingen met betrekking tot de acties en maatregelen,
- bepalingen met betrekking tot overleg en samenwerking.

1. SELECTIES DEELRUIMTEN EN BEPALENDE DEELELEMENTEN

BEPALING 1. SELECTIE VAN DEELRUIMTEN

Het deelruimtebeleid schept een kader voor de ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente met aandachtspunten rond eigenheid, herkenning en cultuurhistorie van ruimten, specifieke elementen en componenten.

De gemeente selecteert de volgende herkenbare deelruimten:

- Bos- en heidegebied,
- Suburbane ontwikkeling Hechtel,
- Aaneengesloten gebied met landbouwkarakter,
- Vallei van de Grote Nete,
- Brongebieden van de Zwarte Beek,
- Vallei van de Bolissenbeek,

Deze deelruimten vereisen een coherent beleid.

De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

BEPALING 2. SELECTIE VAN BAKENS

in Hechtel:

Markante gebouwen:

- Twaalf Septemberstraat – Kerk Sint Lambertus
- Don Boscollege
- Kapelanij
- Kapel Molenstraat
- Eindhovensebaan 2 – hoeve Van Duffel
- Hasseltsebaan 11-13 – woning
- Hasseltsebaan 35 – Interbellum woning
- Hasseltsebaan 74 – langgevelhoeve
- Hasseltsebaan 96 – langgevelhoeve
- Kamertstraat 15 – hoeve
- Kamperbaan 3 – café/restaurant-burgerwoning (gedateerd 1924)
- Pijnvenstraat 101 – villa Themaïde
- Konijnenstraat z.n. – langgevelhoeve
- Lijsterstraat 14 – hoeve (gedateerd 1926)
- Lommelsebaan 14 – woning
- Lommelsebaan 11 – stokerij Scheelen
- Oude Barrierstraat 1 – hoeve
- Oude Heerstraat z.n. – 2 hoeves
- Peerderbaan 17 – villa met koetshuis
- Resterheide 10 – hoeve
- Resterheide 17 – hoeve met bakhuis
- Resterheide 31 – voormalige hoeve ‘Het Bergsken’ (gedateerd 1766)
- Twaalf Septemberstraat 3 – woning

Markante elementen:

- Kamperbaan – Kerkhof van de Weerstand
- Rode Kruisplein
- Dries met kapel O.L.V. van bijstand

in Eksel:

Markante gebouwen:

- Voormalig gemeentehuis Eksel
- Schansdijkstraat – kapel
- Kapel van het Vlasmeer

- Kerkstraat – Sint Trudokerk
- Kerkstraat 13 – parochiezaal en omliggende site
- Windmolenstraat – Stermolen
- Winnerstraat – kapel (kruising met Overpelterbaan)
- Kapel Locht
- Hoksentkapel en omgeving
- Bergstraat z.n. – langgevelhoeve
- Bergstraat 1 – langgevelhoeve Winters
- Berkenlaan (tegenover de kerk) – teutenwoning
- Berkenlaan 8/8ab – teutenwoning (ingericht als verschillende woongelegenheden)
- Bosstraat 4 – hoeve (volledig gerestaureerd, nog in gebruik)
- Dennenstraat 15 – hoeve en langsschuur (met vakwerk)
- Geerstraat 2 – teutenwoning (gedateerd 1756)
- Groenstraat 19a – huize Spronk
- Heerstraat 4/6 – herenhuis
- Heerstraat 2 – wagenmakerij Smeets
- Hoksentstraat 18 – hoeve Theeuwissen
- Hoksentstraat 19 – voormalige hoeve, kruispunt met Kruisstraat (gedateerd 1903)
- Hoksentstraat 33 – hoeve (gedateerd 1720 maar ouder in kern)
- Kerkstraat 29 – teutenwoning Witters en brouwerij met verluchttingsdak
- Kerkstraat 32 – voormalige notariswoning Truyens
- Kruisstraat 4 – voormalige hoeve
- Marktpluin 5 – teutenwoning
- Marktpluin 8 – woning
- Marktpluin 10 – hoeve (volledig verbouwd, nog restanten van vlechtingen)
- Pundershoek 1-7 – hoeve
- Schansdijkstraat z.n. – hoeve
- Schansdijkstraat 2 – hoeve (gedateerd 1786)
- Stationsstraat – voormalige sigarenfabriek-Hotel de la Gare
- Stationsstraat 1-3 – beeldbepalende 19e eeuwse villa met koetshuis
- Stationsstraat 14 – voormalige langgevelhoeve
- Stationsstraat 49 – hoeve Achten (gedateerd 1744)
- Stationsstraat 64 – voormalig houtbedrijf en woning
- Stationsstraat 83 – café en winkel (van rond 1900)
- Stationsstraat 109 – villa (sigarenfabriek met bewaard houtwerk)
- Weverstraat 48 – ‘De Paanhoeve’ – oude brouwerij

- Windmolenstraat 1 – hoeve
- Winnerstraat 50 – voormalige hoeve
- Lochtstraat 2 – langgevelhoeve
- Weyerbrugstraat 1 – hoeve Rutten
- Weyerbrugstraat 8 – hoeve
- Hoofdstraat 48- Baccardi's (Nok) vierkantshoeve
- Hoofdstraat 41 - woning

Markante elementen:

- (Oude) Marktplaats
- IJzeren paal – omgeving 'Kraanven' - militair domein
- IJzeren paal - Pijven
- Schansdijkstraat – schans

Overige markante elementen:

- de landduinen
- de oude spoorlijn 'fietspad'

De bakens zijn bijzondere punt- of lijnelementen die samen of afzonderlijk onmiskenbaar zijn voor de eigenheid van de gemeente.

De gemeente voert een beleid in functie van het behoud en beheer van de eigenheid van deze markante elementen.

BEPALING 3. SELECTIE VAN OPEN RUIMTEVERBINDINGEN

De gemeente selecteert de volgende open-ruimteverbindingen:

- Tussen Locht en Hechtel (over de Eindhovensebaan): open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden en natuurgebied, gevormd door de Grote Nete en haar directe omgeving.
- Tussen Hechtel en woningconcentratie omg. Kamertstraat-Fazantstraat: open ruimte verbinding tussen agrarisch gebied en natuurgebied, gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Hechtel en de woningconcentratie omg. Kamertstraat-Fazantstraat.
- Tussen Hechtel en Eksel (over de Hechtel- en Ekselsebaan):
 - open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden, gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Hechtel en de woningconcentratie langsheen de Ekselsebaan.
 - open ruimte verbinding tussen agrarische gebieden (en een bosgebied), gevormd door de ruimte tussen het hoofddorp Eksel en de woningconcentratie langsheen de Hechtelsebaan.

- Over de Peerderbaan: open ruimte verbinding tussen natuurgebieden en agrarische gebieden, gevormd door de Bollissenbeek en haar directe omgeving.

De gemeente beschouwt ze als niet meer bebouwbaar, ook niet in functie van nieuwe landbouwbedrijven, en voert een beleid naar het verhogen van de landschappelijke kwaliteit van deze vensters naar de open ruimte.

2. SELECTIES AANGAANDE DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

BEPALING 4. STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN

Naast de selectie door de provincie van de **hoofddorpen Hechtel en Eksel** en de **woonkern Hoef**, selecteert de gemeente de volgende gebieden binnen het kader van haar gemeentelijke nederzettingsstructuur:

- de bijzondere lokale woongebieden:
 - Locht
 - Villapark: Kloosterbos
 - Bungalowpark
- de woningconcentraties met woongebiedskennmerken:

woningconcentraties gelegen bij Kerkhoven:

- omgeving Kievitstraat-Tortelstraat
- omgeving Pijnvenstraat

woningconcentraties gelegen langs de grote baan:

- Eindhovensebaan-Kiefhoekstraat

woningconcentraties nabij het hoofddorp Hechtel:

- Kamperbaan
- Braambessenstraat
- Peerderbaan-Wielewaalstraat

woningconcentraties nabij het hoofddorp Eksel:

- Windmolenstraat
- Wijchmaalsebaan-Hechtelsebaan

- Winnerstraat

- de woningconcentraties met landelijke kenmerken:

woningconcentratie met landelijke kenmerken gelegen in of aan de rand van het bos:

- Bosstraat
- Omg. Kamertstraat-Fazantenstraat

woningconcentratie met landelijke kenmerken in of aan de rand van het agrarisch gebied:

- Kruisstraat-Hoksentstraat
- Hechtelsebaan
- Omg. Lijsterstraat
- Omg. Heidebloemstraat

- de verspreidliggende woningen.

De gemeente voert voor elk van de geselecteerde gebieden een specifiek beleid.

BEPALING 5. NOG UIT TE VOEREN SELECTIES AANGAANDE ZONEVREEMDE WONINGEN

Binnen het kader van het regulariseren van de zonevreemde woningen voert de gemeente de volgende selecties uit:

- de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied
- de verspreidliggende zonevreemde woningen in de deelruimte bos- en heidegebied en in de valleigebieden
- de verspreidliggende zonevreemde woningen en woningconcentraties met landelijk karakter in de deelruimte aaneengesloten gebied met landbouwkarakter
- de woningconcentraties met woongebiedskenmerken niet aansluitbaar aan woongebied
- de verspreidliggende zonevreemde woningen en de woningconcentraties met woongebiedskenmerken aansluitbaar aan woongebied
- de zonevreemde bakens

De selecties gebeuren bij raadsbeslissing.

BEPALING 6. SELECTIE VAN WOONGEBIEDEN OF WONINGEN MET EEN OPENRUIMTERANDBELEID

De gemeente selecteert de volgende woongebieden of woningen omwille van hun ligging in of aan de rand van de open ruimte:

- integraal het bijzonder woongebied Locht door de ligging in de deelruimte bos- en heidegebied,
- de randen van de woongebieden of (zonevreemde) woningconcentraties die gelegen zijn tegen het agrarisch gebied of bosgebied,
- de woningen gelegen aan de rand van open ruimteverbindingen,
- de zonevreemde woningen in open ruimte.

BEPALING 7. SELECTIE VAN WOONGEBIEDEN MET EEN PARKSTRUCTUURBELEID

De gemeente selecteert de volgende woongebieden als woonparkgebieden

- Kloosterbos te Eksel,
- de woonkern Hoef
- De bosrijke woningconcentraties (al of niet zonevreed) Bosstraat, Kamerstraat-Fazantstraat, Kamperbaan, Braambessenstraat,

ECONOMISCHE STRUCTUUR

BEPALING 8. SELECTIE VAN BEDRIJVENTERREINEN

De gemeente selecteert de volgende lokale bedrijventerreinen op haar grondgebied:

- Borgveld;
- Peerderbaan;
- Hasseltsebaan;
- Eindhovensebaan;
- Geerstraat Eksel

OPENRUIMTESTRUCTUUR

BEPALING 9. SELECTIE VAN LOKALE NATUURKERNEN

De gemeente selecteert de volgende gebieden als gemeentelijke natuurkern (indien niet geselecteerd door het Vlaams gewest):

- Natuurkern 1: Resterheide,
- Natuurkern 2: bosgebied Winner en Vlasmeer.

TOERISTISCH RECREATIEVE STRUCTUUR

BEPALING 10. SELECTIE VAN SPORT – EN RECREATIETERREINEN

De gemeente selecteert de volgende gebieden als lokaal recreatiegebied:

- de recreatiezone “Achter de berg” voor sportinfrastructuur te Hechtel,
- het gemeentelijk sportcentrum voor sportinfrastructuur te Eksel,
- het gebied Resterheide /Begijnenvijvers voor zachte recreatie en vissen (Deze selectie komt te vervallen van zodra door de hogere overheid binnen dit gebied initiatieven worden genomen die met deze selectie in conflict komen.)
- het gemeentelijk recreatiepark Kiefhoek voor vissen en wandelen en als onderdeel van het groter recreatiegebied Kiefhoek,
- alsook alle andere recreatiegebieden dewelke worden aangeduid binnen het gewestplan of binnen alle andere bestemmingsplannen.

BEPALING 11. NOG UIT TE VOEREN SELECTIES AANGAANDE ZONEVREEMDE RECREATIE

De gemeente selecteert de sport- en recreatiezones die ter plaatse kunnen blijven en legt de randvoorwaarden vast waarop ze moeten geïntegreerd worden in de open ruimte. De selectie gebeurt via raadsbeslissing.

BEPALING 12. SELECTIE VAN WEEKENDVERBLIJVEN

De gemeente selecteert, na de uitwerking van het provinciaal beleidskader voor de (clusters) van weekendverblijven:

- De zonevreemde weekendverblijven die buiten een bovenlokale aanpak en regeling vallen en die gelegen zijn in kwetsbaar gebied.
- De zonevreemde weekendverblijven die buiten een bovenlokale aanpak en regeling vallen en die gelegen zijn in open ruimte.
- De zone-eigen weekendverblijven die buiten een bovenlokale aanpak en regeling vallen.

LIJNINFRASTRUCTUUR

BEPALING 13. SELECTIE VAN WEGEN

De gemeente selecteert de volgende wegentypen:

Lokale weg type 1: Lommelsebaan, Vlasmeerstraat, Overpelterbaan, Wijchmaalsebaan, N747 vanaf de N715, Kiefhoekstraat-Ruitersbaan, Hasseltsebaan, Peerderbaan vanaf de N715 tot aan de N74 en de Kamperbaan.

Lokale weg type 2: Winnerstraat, Diestersebaan, Groenstraat, Dennestraat, Hoksentstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat, Grensstraat, Steenovenstraat, Veldstraat, Schoolstraat, Berkenlaan, Lochtstraat-Hoevestraat, Twaalf Septemberstraat, St. Lambertusstraat, Dorpsstraat, Duinenweg, Houbenweg, Verloreneindstraat, Don Boscostraat, Vlinderstraat, Oudstrijderslaan, Reststraat, Bungalowpark, Hoefstraat, Crommertstraat, G. Jehoelstraat, Heuvelstraat, Bosveldweg, Comansweg.

Lokale weg type 3: Al de overige wegen

De agrarische gebieden en valleigebieden zijn enkel toegankelijk voor hun beheerders en in functie van recreatief medegebruik.

BEPALING 14. VELDWEGEN, VOETPADEN EN BUURTWEGEN

De gemeente selecteert alle bestaande veldwegen, voetpaden en buurtwegen als te behouden, tenzij kan aangetoond worden dat hun functie vervallen is of dat waardevolle alternatieven kunnen aangeboden worden.

3. ACTIES EN MAATREGELEN

STUDIES EN ONDERZOEK

BEPALING 15. STUDIE BELEID ZONEVREEMDE SPORT - EN RECREATIETERREINEN

De gemeente voert een studie uit om te selecteren welke zonevreemd gelegen sport- en recreatieterreinen ter plaatse kunnen blijven en onder welke voorwaarden.

BEPALING 16. STUDIE ZONEVREEMDE WONINGEN

De gemeente voert een studie uit om de selecties te kunnen maken aangaande de zonevreemde woningen. Zij doet dit aan de hand van het afwegingskader en in samenspraak met de betrokken eigenaars.

BEPALING 17. STUDIE WEEKENDVERBLIJVEN

De gemeente voert een studie uit om de selecties te kunnen maken aangaande de weekendverblijven. Zij doet dit aan de hand van het afwegingskader en in samenspraak met de betrokken eigenaars.

BEPALING 18. STRATEGISCH PLAN LANDDUINEN

De gemeente stelt een strategisch plan op voor het beheer en recreatief gebruik van de landduinen. Zij doet dit in samenwerking met de diensten natuur en bos

en groen van de Vlaamse Overheid, het Regionaal Landschap Lage Kempen en Natuurpunt.

BEPALING 19. TOEGANKELIJKHEIDSPAN RESTERHEIDE BEGIJNENVIJVERS

De gemeente stelt - indien het Vlaams Gewest inzake deze materie geen initiatief wenst te nemen en de mogelijkheid geeft aan de gemeente - een toegankelijkheidsplan op voor het gebied Resterheide/Begijnenvijvers in functie van parkeerplaatsen, accommodatie, wandelroutes en randactiviteiten. Zij doet dit in samenwerking met het Vlaams Gewest, de stad Peer en met de betrokken eigenaars en gebruikers.

BEPALING 20. BEELDKWALITEITSPANNEN HECHTEL EN EKSEL

De gemeente stelt ten minste voor het centrum van elk hoofddorp een beeldkwaliteitsplan op waarin per hoofddorpen een aantal richtlijnen worden vastgelegd aangaande gebruik van bestratingmaterialen, straatmeubilair, verlichting, groenvoorziening.

De beeldkwaliteitsplannen kunnen ook een aantal richtlijnen bevatten met betrekking tot bouwwijze en kwaliteit van de woning- en appartementsbouw in deze beide centra.

BEPALING 21. MASTERPLANNEN VERKAVELINGEN

De gemeente vraagt dat verkavelingen van meer dan 20 percelen steeds begeleid zijn van een totaalplan en van de gewenste gefaseerde ontwikkeling. Ze verlangt ook dat in verkavelingen bouwplicht wordt ingevoerd binnen een vastgestelde termijn en dat, indien mogelijk, ruimte voor sociale huisvesting wordt geïntegreerd en dat een divers spectrum van woongelegenheden wordt gerealiseerd.

RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP)

BEPALING 22. RUP('S) ZONEVREEMDE WONINGEN

De gemeente stelt één of meerdere RUP's op voor de geselecteerde zonevreemde woningen.

BEPALING 23. RUP GEMEENTELIJKE ZONEVREEMDE BAKENS

Dit RUP bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van de geselecteerde gemeentelijke zonevreemde bakens. (kan ook ad hoc opgesteld worden).

BEPALING 24. RUP BUNGALOWPARK

De gemeente stelt – indien mogelijk nog voor de eindresultaten van de studie door het Vlaams Gewest m.b.t. weekendverblijven - een RUP op i.f.v. de herbestemming van het Bungalowpark.

BEPALING 25. RUP GEMEENTELIJKE NATUURKERNEN

De gemeente stelt een ruimtelijk uitvoeringsplan op per gemeentelijke natuurkern en bepaalt hierin onder andere welke gronden hun landbouwfunctie kunnen behouden. De gemeente doet dit nadat de hogere overheid haar natuurbeleid heeft uitgewerkt.

BEPALING 26. RUP ZONEVREEMDE SPORT- EN RECREATIETERREINEN

De gemeente stelt een RUP op voor de geselecteerde zonevrije sport- en recreatieterreinen en legt hierin het kader vast voor verdere ontwikkeling en beheer van deze terreinen.

BEPALING 27. RUP WEEKENDVERBLIJVEN IN OPEN RUIMTE

De gemeente stelt, na de uitwerking van het bovenlokale beleid voor clusters van weekendverblijven, een verordening op voor alle ‘solitaire’ weekendverblijven in open ruimte die vallen buiten de provinciale clusters. Ze legt hierin voorwaarden op aangaande bouwwijze, perceelsinrichting, milieuhygiëne, enz.

BEPALING 28. RUP UITBREIDING GEMEENTELIJK SPORTCENTRUM EKSEL

De gemeente stelt een RUP op voor de uitbreiding van het gemeentelijk sportcentrum van Eksel. De oppervlakte voor ontwikkeling wordt gestaafd a.h.v. een behoefteberekening.

BEPALING 29. RUP UITBREIDING LOKAAL BEDRIJVENTERREIN BORGVELD

De gemeente stelt een RUP op voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Borgveld. De oppervlakte voor ontwikkeling wordt gestaafd a.h.v. een behoefteberekening.

BEPALING 30. RUP HANDELSZAAK PEERDERBAAN

De gemeente stelt een RUP op voor de bestaande zonevrije gesitueerde handelszaak (meubelzaak Prijzenklopper) langs de Peederbaan.

BEPALING 31. RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF GEERSTRAAT

De gemeente stelt een RUP op voor het zonevreemd gelegen bedrijf in de Geerstraat te Eksel.

VERORDENINGEN

BEPALING 32. VERORDENING OPEN RUIMTEVERBINDINGEN

De gemeente stelt een verordening op voor de geselecteerde open-ruimteverbindingen.

BEPALING 33. VERORDENING UITBREIDING TOEPASSINGEBIED NATUURVERGUNNING

De gemeente breidt het toepassingsgebied van de Vlaamse natuurvergunning uit voor het hele grondgebied van de gemeente.

BEPALING 34. VERORDENING WAGENPARKEN

De gemeente stelt een verordening op over de verkoop van particuliere verkoop van occasiewagens in woongebieden.

CAMPAGNES

BEPALING 35. CAMPAGNE OPENRUIMTERANDBELEID.

Met het doel de randen van het woongebied met de open ruimte gaaf te houden en de kwaliteit te behouden, organiseert de gemeente een campagne over de aanplant en het beheer van tuin- of erfpercelen aan de rand van de open ruimte.

BEPALING 36. CAMPAGNE WONEN MET EEN PARKSTRUCTUUR

Met het doel het parkwonen als een bijzondere woonkwaliteit te handhaven, ontwikkelen en beheren, organiseert de gemeente een campagne over de aanplant en het beheer van tuin- of erfpercelen in de geselecteerde woongebieden met een parkstructuur.

CHARTERS

BEPALING 37. CHARTER GASTENKAMERS

De gemeente werkt in samenspraak met de gemeentelijke toeristische dienst een charter uit waarbinnen de (on-)mogelijkheden voor gastenkamers worden vastgelegd.

ONDERZOEKSPROJECTEN

BEPALING 38. VERRUIMING VAN DE NATUURVERGUNNING

De gemeente onderzoekt of er een draagvlak bestaat voor de uitbreiding van de natuurvergunning. Zo ja breidt de gemeente het toepassingsgebied van de Vlaamse natuurvergunning uit voor het gehele grondgebied van de gemeente.

INRICHTINGSPROJECTEN

BEPALING 39. GROENE EN TRAGE STRATEN

De gemeente richt de groene en trage straten in, in functie van langzaam verkeer (zone 30) en veilige overgangen.

REGISTERS EN INVENTARISSEN

BEPALING 40. INVENTARIS VAN ONBEBOUWDE PERCELEN, VERKROTING EN LEEGSTAND

De gemeente houdt de inventaris bij van onbebouwde percelen, maar ook van verkrotting en leegstand.

BEPALING 41. INVENTARIS KLEINE ERFGOEDJES

De gemeente maakt een inventaris van de gemeentelijke kleine erfgoedjes zoals veldkapelletjes, poorten, stichels, kasseiwegen, oude waterputten,...

BEPALING 42. MONITORING INVENTARIS KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

De gemeente monitort de bestaande inventaris van kleine landschapselementen en zet hem samen met het vergunningenregister op een digitale raadpleegbare informatiedrager.

4. OVERLEG EN ACTIES

BEPALING 43. OVERLEGPUNTEN MET HET VLAAMS GEWEST

De gemeente pleegt overleg met het Vlaams gewest over:

- de toekomst van het verlaten militair brandstofdepot te Eksel (Eikelbosstraat)
- de aanpak van zonevreemde woningen, bedrijven en sport- en recreatieterreinen in kwetsbare gebieden
- de toekomst van spoorlijn 18 (spartacusplan)
- de uitwerking van het Vlaams Ecologisch Netwerk op het gemeentelijke grondgebied
- het behoud van landbouwactiviteiten binnen de Vlaamse kwetsbare gebieden
- de ontwikkelingsperspectieven van de weekendverblijven

BEPALING 44. OVERLEGPUNTEN MET DE PROVINCIE

De gemeente pleegt overleg met de provincie over:

- de ontwikkeling van het recreatiegebied Kiefhoek (met de camping “De Lage Kempen”) en de camping “Stermolen”,
- de ontwikkeling van het verkeer en van de multimodale knooppunten,
- de aanpak van lokale wegen (N73)
- de uitwerking van de provinciale natuurverbinding op Hechtel-Eksels grondgebied

BEPALING 45. OVERLEG MET DE AANGRENZENDE GEMEENTEN

De gemeente pleegt maximaal overleg met de aangrenzende gemeenten over gemeentegrensoverschrijdende aspecten.

BEPALING 46. ORGANISATIE VAN INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De gemeente zet haar structuurplan (of een overzichtelijke samenvatting) op haar website als consulteerbaar document.

De gemeente pleegt regelmatig overleg met de Gecoro om:

- de verschillende projecten, adviezen, ... kritisch te evalueren vanuit hun overeenstemming met principes van dit structuurplan
- suggesties te formuleren voor verdere wijzigingen en aanpassingen en aandachtspunten voor een volgend gemeentelijk structuurplan

Voor elk strategisch of uitvoeringsproject worden door de gemeente inspraak- of overlegavonden met de betrokken bevolking georganiseerd.

