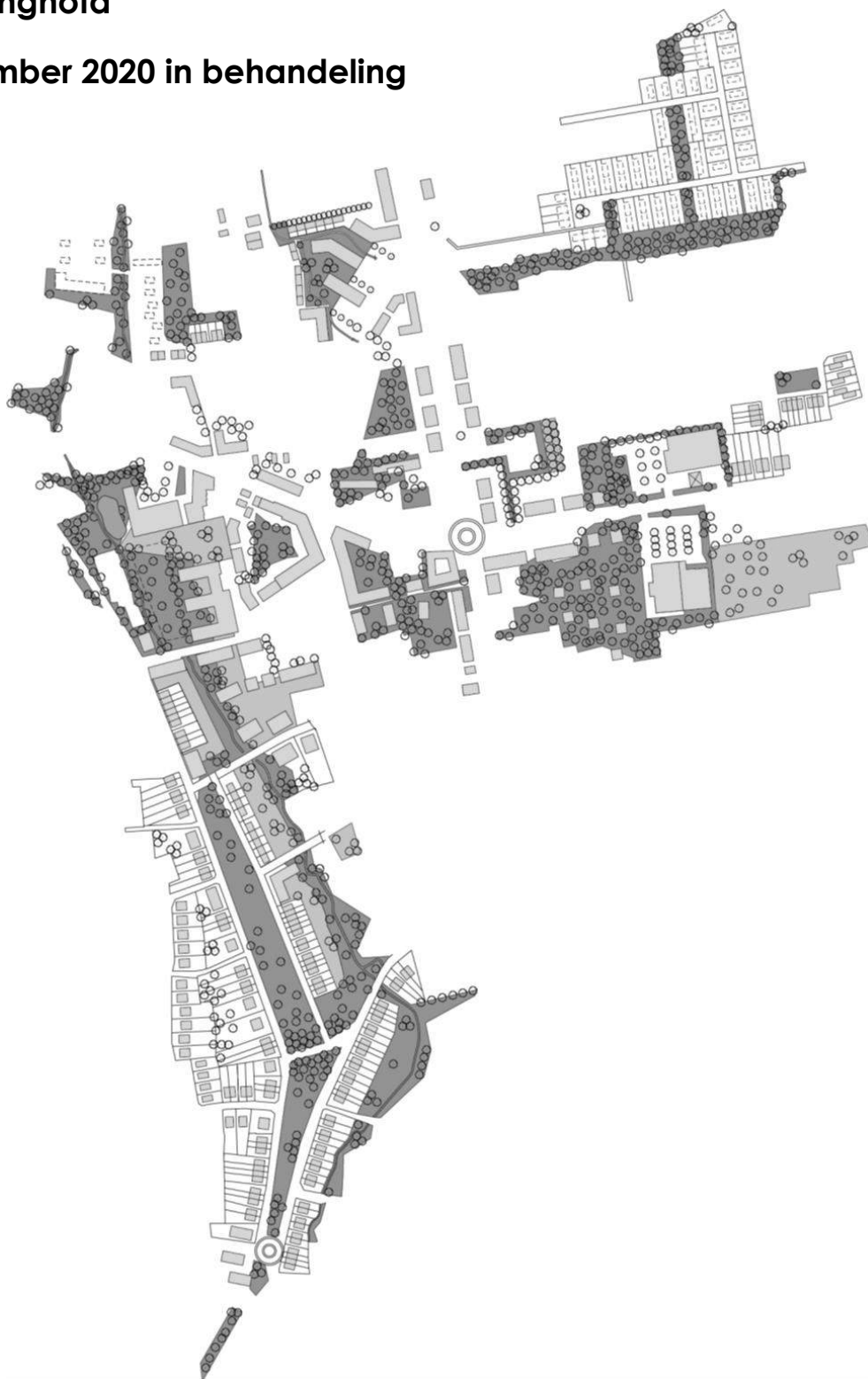


GemRUP Centrum Hechtel

Scopingnota

november 2020 in behandeling



TRACTEBEL
ENGIE

CREOSUM®



Colofon

Project: 'GemRUP Centrum Hechtel' – gemeente Hechtel-Eksel

Dossier: 0003-031

Datum: 11/10/2019 startnota
22/11/2019

Maart 2020 scopingnota
November 2020

Opgemaakt door CREOSUM en Tractebel

Projectmedewerkers

Marlies Aerts, Ruimtelijk Planner

Davy Ceunen, Ruimtelijk Planner

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner

Eveline Hoppers, Tractebel

Opdrachtgever: gemeente Hechtel-Eksel

Contactpersonen gemeente

Kristel Kenis,

Sammy Reijnders,

Opgesteld door:

CREOSUM

de Schiervellaan 39, 3500 Hasselt

Marlies Aerts opgenomen als Ruimtelijk Planner in het Register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/4/2004

Inhoud

1	Inleiding	6
2	Situering	7
3	Relatie met relevante beleidsplannen	9
3.1	Beleidsplannen	9
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
3.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	11
3.1.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg	17
3.1.4	Beleidsplan Ruimte Limburg	18
3.1.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel	19
3.1.6	Functionele onderbouwing centrumvisie Hechtel – Eksel	21
3.1.7	Masterplan 'Ontmoetingscentrum De Schans'	23
4	Juridisch-planologische context	24
4.1	Gewestplan	24
4.2	BPA 'Centrum Zuidwest Hechtel'	25
4.3	RUP 'Aen de Schans'	26
4.4	Open Ruimte	30
4.4.1	HAG-gebieden	30
4.4.2	Biologische waarderingskaart	30
4.4.3	Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	31
4.4.4	VEN- en IVON-gebieden	32
4.4.5	Waterlopen en watertoets	33
4.4.6	Waterwingebieden en beschermingszones	37
4.5	Erfgoed	38
4.5.1	Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen	38
4.5.2	Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed	38
4.5.3	Landschapsatlas	39
4.5.4	Atlas van de buurtwegen	39
4.6	Verkavelingen	41
5	Alternatieven - Reikwijdte – Detailleringsgraad – Ontwerpend onderzoek	42
5.1	Alternatieven	42
5.2	Context	42
5.2.1	Historische context	43
5.2.2	Bestaande toestand	44
5.3	Ontwerpend onderzoek	60
5.3.1	Ontwerpend onderzoek - Visie op het centrum Hechtel	60

5.3.2	Ontwerpend onderzoek – Inrichting deelgebieden.....	62
5.3.3	Informatief inrichtingsplan: totaalbeeld.....	78
6	DE PARTICIPATIERONDE: INSPRAAK	92
7	Milieueffectenonderzoek	109
7.1	Algemeen	109
7.2	Toetsing plan-MER-plicht	109
7.2.1	Kader voor vergunningen voor bijlage I, II of III projecten.....	109
7.2.2	Passende beoordeling.....	110
7.3	Beschrijving huidige toestand en effectbespreking	110
7.3.1	Algemeen	110
7.3.2	Bodem en Grondwater	111
7.3.3	Oppervlaktewater.....	114
7.3.4	Mens-Mobiliteit.....	115
7.3.5	Lucht	118
7.3.6	Geluid	119
7.3.7	Biodiversiteit	120
7.3.8	Landschap	122
7.3.9	Mens.....	123
7.4	Beoordeling grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten	125
7.5	Conclusie mogelijke aanzienlijke effecten	125
7.5.1	Algemeen	125
7.5.2	Screening Plan-MER-plicht: onderzoek aanzienlijke effecten	125
8	Instrumenten (vergunningen, verkavelingen, beheersovereenkomsten)	127
8.1	Samenwerking gemeentelijke overheid – private partners.....	127

1 INLEIDING

Voorliggende scopingnota beschrijft de intentie van het gemeentebestuur van Hechtel-Eksel, om voor heel het centrum van Hechtel een RUP op te maken. Voor slechts een beperkt gedeelte van het centrum, nl. de zuidwestelijke lob van het centrum, omgeven door de straten Kamperbaan (N73), de Hasseltsebaan (N715) en de Dorpsstraat is op dit moment een bijzonder plan van aanleg van toepassing. De gemeente wil met dit RUP een flexibel planinstrument opzetten dat een gefaseerde uitbouw van het centrum faciliteert binnen een te verantwoorden ruimtelijk kader. Door middel van ontwerpend onderzoek is een visie voor het centrum uitgewerkt, dit in samenwerking met relevante betrokken overheidspartners en -actoren: het gemeentebestuur, het OCMW, de Politiezone, het GO, de Vrije Basis- en Kleuterschool aan de kerk (de Zandkorrel), de Kerkfabriek, het Don Bosco-College, verenigingen, de betrokken overheden, De uitgangspunten en de voornaamste krijtlijnen van deze visie voor de hele kern Hechtel worden in deze nota toegelicht en vormen de basis van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Omwille van een dringende nood van de gemeente Hechtel-Eksel, namelijk de inrichting van een kinderopvang (IBO) geïntegreerd in een totaalinfrastructuur van 'het Huis van het Kind', werd reeds het zakdoek-RUP 'Aen de Schans' opgemaakt. Dit project is ondertussen reeds op het terrein gerealiseerd.

Dit project aan de Kamperbaan houdt het 'Huis van het Kind' in, zijnde de buitenschoolse kinderopvang 'De Speelvogel' en de daarbij horende buitenruimten, de voorzieningen van 'preventieve gezinsondersteuning', alsook andere publieke functies, zijnde een centrale onthaalruimte met balie, nl. het vrije tijdsloket, kantoorruimte en een kinder- en jeugdbibliotheek. Voor het overige zijn er ook een aantal woongelegenheden gerealiseerd en is er plaats voor handel en andere diensten op het gelijkvloers. Het project sluit aan op het OC De Schans. Dit ontmoetingscentrum zal gerenoveerd en uitgebreid worden. De visie hieromtrent werd uitgewerkt in het masterplan 'De Schans'. Deze werken vinden nu snel hun aanvang.

Beide projecten passen volledig in de totale centrumvisie van Hechtel en zijn een initiatief van het gemeentebestuur. Ze waren al een eerste aanzet in de verdere centrumuitbouw en zijn een strategische incentive, voor de verdere kernversterking van het centrum van Hechtel, waarover we het in deze nota hebben.

Het RUP moet faciliteren. Het moet een kader vormen voor de vergunningverlening van concrete projecten. Het laat zich niet in met het concrete vergunningenbeleid van de gemeente, maar het maakt initiatieven in het kader van de verdere centrumuitbouw mogelijk. De concrete architecturale beoordeling van projecten gebeurt bij de aanvraag van elk project. Het inrichtingsplan bij het RUP gevoegd heeft een informatief karakter.

2 SITUERING

Hechtel-Eksel is een gemeente in het noorden van de provincie Limburg, begrensd door de gemeenten Lommel, Pelt, Peer, Houthalen-Helchteren, Beringen, Leopoldsburg en Balen (provincie Antwerpen). De gemeente heeft een oppervlakte van 7.670 ha en is ontstaan uit de fusie van de twee deelen, Hechtel in het zuiden en Eksel in het noorden. De gemeente wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als een woongemeente met een groot natuurlijk en bosrijk karakter.



FIGUUR SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED

De gemeente is een onderdeel van het westelijk laagterras (Kempens plateau) en bestaat enerzijds uit uitgestrekte, hoofdzakelijk geblokte naaldbossen met een bos- en heidegordel en anderzijds uit overwegend aaneengesloten landbouwgebieden. De bosgebieden maken deel uit van een geheel dat behoort tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. Dit vormt eveneens één van de voornaamste troeven van de gemeente.

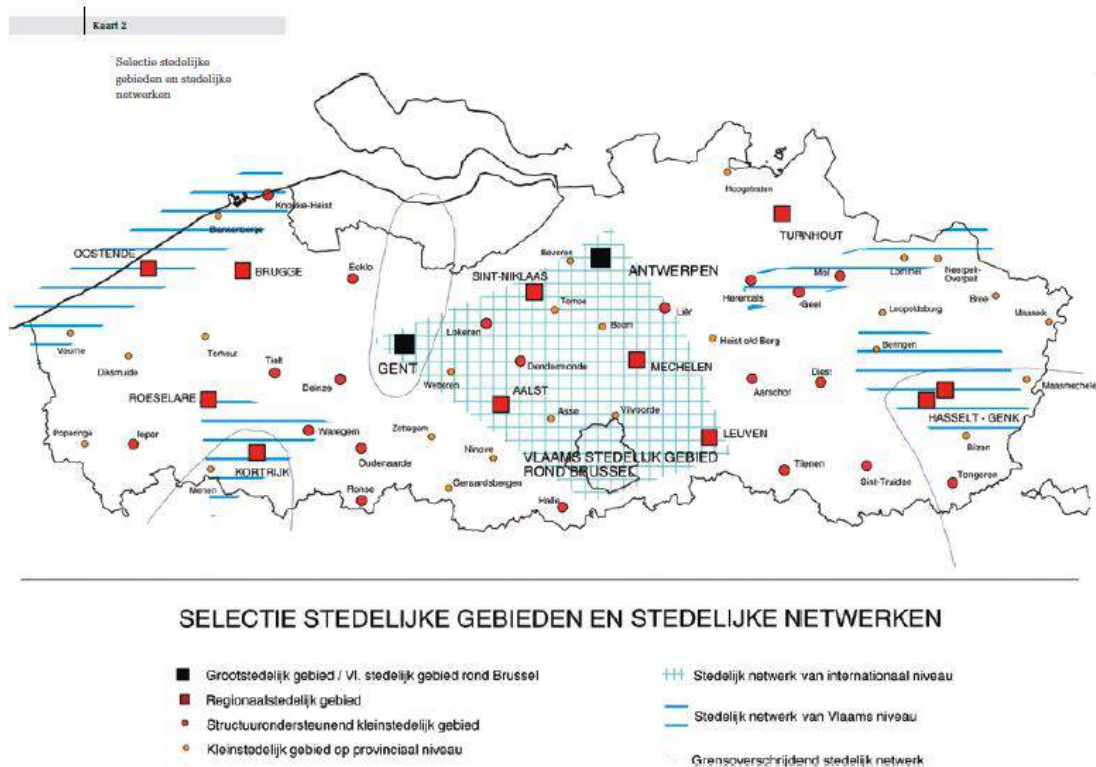
Het projectgebied wordt in het noorden afgebakend door de Sint-Marcoenstraat – Ekselsebaan. In het oosten wordt het RUP vooral afgebakend door het bebouwingslint langs de Hasseltsebaan – Lommelsebaan, maar met een 'diepere' uitloper langs de Peerderbaan. In het noordoosten wordt ook het bouwblok Ekselsebaan – Molenstraat – Rijkswachtstraat – Lommelsebaan mee opgenomen binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In het zuiden vormt de Don Boscostraat en in het westen de Dorpsstraat de uiterste grens van het plangebied, weliswaar steeds inclusief de aangrenzende bebouwing aan beide zijden van de straat.



3 RELATIE MET RELEVANTE BELEIDSPANNEN

3.1 BELEIDSPANNEN

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹



FIGUUR RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN | SELECTIE STEDELIJKE GEBIEDEN EN STEDELIJKE NETWERKEN

De gemeente Hechtel-Eksel werd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet gecategoriseerd en behoort tot het buitengebied. Binnen het **buitengebied** de focus op de open (onbebouwde) ruimte door middel van een zogenaamd 'buitengebiedbeleid', waarbij natuur, landbouw, bos en wonen en werken structuurbepalend zijn. Het gevoerde beleid dient gericht te zijn op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. De volgende doelstellingen staan centraal:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;

¹ Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011.

- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied;
- Het stimuleren van verweving van vrijetijdsfuncties aan de hand van een operationele beleidsstrategie.

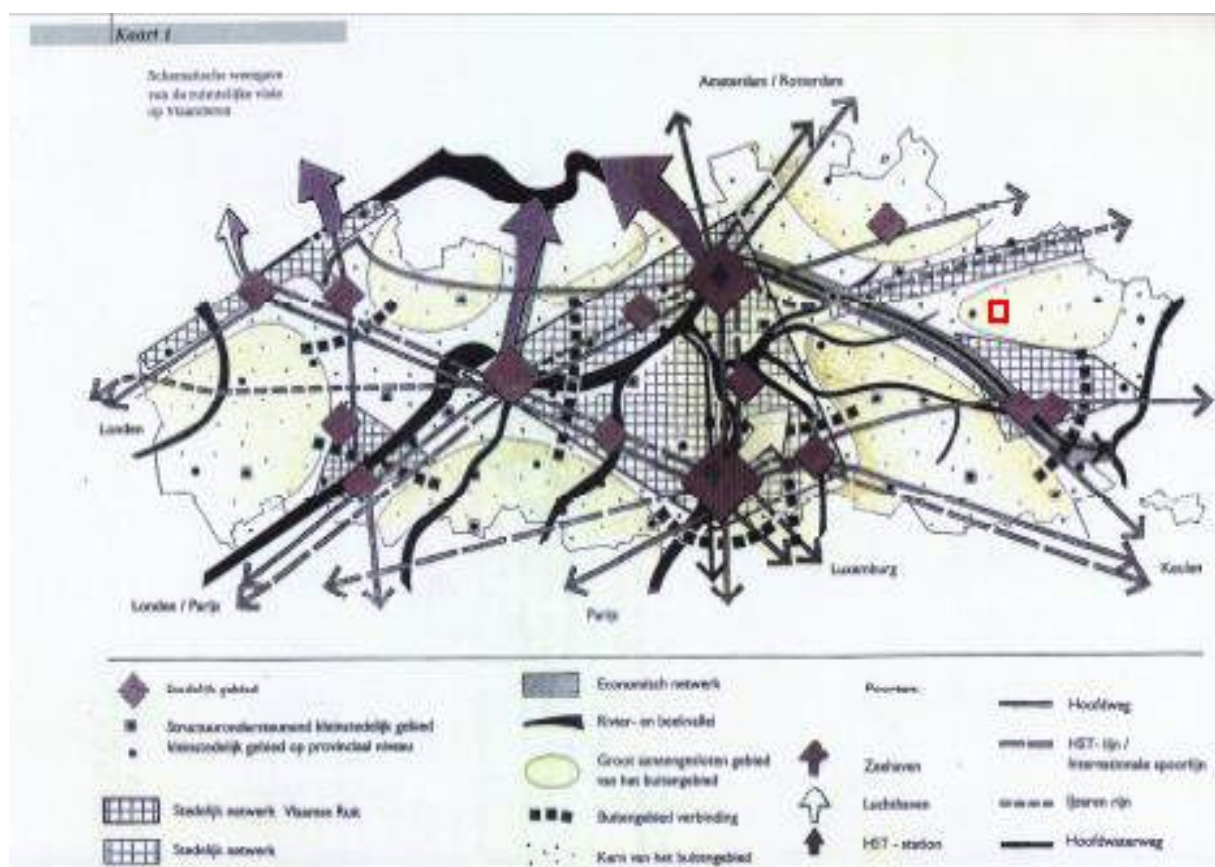
De ligging van Hechtel – Eksel in het Vlaamse buitengebied, heeft invloed op de verdeling van de woonbehoefte voor Limburg:

- 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;

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);



FIGUUR RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN | SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE RUIMTELIJKE VISIE OP VLAANDEREN

3.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het witboek BRV (2016) geeft een overzicht van de grote maatschappelijke uitdagingen:

- Globalisering
- Demografie
- Mobiliteit
- Klimaat
- Energie
- Technologische innovatie
- Voedselproductie en biodiversiteit

En de nieuwe eisen die bovenstaande stellen aan de ruimte. Het is belangrijk dat het beleid flexibel kan inspelen op bijvoorbeeld technologische doorbraken of demografische schokken. Hiernaast is het ook belangrijk randvoorwaarden te stellen zodat ontwikkeling meer actief bijdraagt aan het voorkomen en beheersen van gekende maatschappelijke risico's zoals overstromingsschade of verkeersinfarcten.

ALGEMEEN

1) EVOLUTIE VAN STEDEN EN DORPEN EN HET RUIMTEBESLAG:

- Steden zijn groeipolen:

- groei van de bevolking met nood aan andere types van wonen

- steden zijn en blijven hefboomen voor economische groei en tewerkstelling

→ concentratie van bevolking en economische activiteit in stedelijke centra zetten verstedelijkte regio's onder druk.

- De toename van ruimtebeslag houdt aan:

- Vlaanderen kent een groot aanbod bestemde maar niet benutte ruimte voor harde functies zoals wonen of industrie: grote delen van de woonvoorraad zijn suboptimaal gelegen ten opzichte van de bestaande steden en dorpen, bestemmingsvoorraad onbenutte bedrijventerreinen liggen buiten de poorten.

- Het bestaande ruimtebeslag heeft herontwikkelingskansen:
- Economische dynamiek geeft kracht aan het landelijke gebied

2) EVOLUTIE VAN DE OPEN EN ONBEBOUWDE RUIMTE:

- Open ruimte heeft toekomstwaarde

- Vlaanderen beschikt over grote aaneengesloten openruimtegebieden: natuurgebieden en grote aaneengesloten landbouwgebieden voor voedselproductie

- Ook kleine open ruimtes in gebieden met een meer stedelijk karakter kunnen een strategische rol spelen in voedselproductie.

- Maatschappelijke vraag naar een nieuwe, meer intense, band tussen consument en producent stijgt: stadslandbouw

- Robuust open ruimte zijn belangrijk voor opvang van de gevolgen van klimaatverandering en biodiversiteit. (natura 2000, VEN, IVON) met groenblauwe aders

- Veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen voor opvang, infiltratie en berging van water.

- Vele kleine open en onbebouwd ruimtes bieden ademruimte:

- belangrijke rol voor biodiversiteit, waterberging en klimaatregulering binnen blauwgroen netwerk.

- Kleine open ruimtes voor voedselproductie, natuur en stedelijke-recreatieve doeleinden; functioneel voor: opvang van regenwater of essentieel voor het voorkomen van overstromingen bij hevige regenval, verkoeling in verstedelijkte omgevingen.

- Open ruimte meer divers gebruikt:

-Gemeenschappelijk gebruikt voor: landbouw, biodiversiteit, recreatie, waterbeheer, grondstof- en energiewinning binnen duurzame en soms innovatieve relaties

-Fenomeen van 'vertuining' en 'verpaarding' van landbouwgronden

-Aantal niet-agrarische activiteiten in (bestemd) landbouwgebied neemt toe.

3) EVOLUTIES IN DE RUIMTELIJKE SAMENHANG:

Functionele gebieden bestaan:



- Vlaanderen kent een diffuus verstedelijkingspatroon met een grote variatie van gebieden met sterk stedelijk karakter tot gebieden met een vrij landelijk karakter

- Binnen deze nevel ontstaan functionele gebieden waarin stadscentra samen met wijken en dorpskernen functioneren als één stad. De reistijd van 70-90 minuten die mensen gemiddeld per dag besteden aan verplaatsingen tussen hun woongelegenheden, werkplek en voorzieningen, is als een constante richtinggevend voor de omvang van leefgebieden van mensen.

- Stedelijke centra hangen niet alleen samen met hun rand, maar onderhouden economische, sociale en ecologische relaties met hun ruime omgeving, zelfs tot in landelijke gebied.

4) EVOLUTIE NAAR REALISATIEGERICHTE GEBIEDSWERKING

- Ruimtelijke beleidsvoering verandert om een adequaat antwoord te kunnen blijven bieden op maatschappelijke vraagstukken. Ruimtelijke ontwikkeling wordt meer en meer een kwestie van bestaande ruimtes geschikt te maken voor voorziene bestemmingen of nieuwe noden in plaats van nederzettingen uit te breiden met extra ruimtebeslag.

- Gebiedsgerichte aanpak waarbij lokale maatschappelijke actoren van onderuit mee het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid uitteken is in opmars. Hierbij vormen zij een drijvende kracht om heel verschillende kleinere ruimtelijke projecten af te stemmen en te realiseren.

PERSPECTIEF VOOR DE TOEKOMST: STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPRINCIPES

1) STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Ruimtelijk zet men in op:

- Evenwichtige ontwikkeling
- De mensenmaat in de ruimte koesteren
- De veerkracht van de ruimte verhogen
- Metropolitane allure versterken

Terugdringen van bijkomend ruimtebeslag:

Strategische doelstelling:

- 1) Verminderen van bijkomend ruimtebeslag: verhogen van ruimtelijk rendement in het bestaande ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimte uitbreiden

Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie:

Strategische doelstelling:

- 2) Palet van leefomgevingen:
 - a. Gedeeld en meervoudig gebruik: inrichting is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk maar op verschillende momenten (medegebruik, meerdere doelgroepen, ...)
 - b. Robuustheid en aanpasbaarheid: flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar voor tijdelijke of veranderende maatschappelijke noden.
 - c. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving: inrichting ruimte is aangepast aan haar omgeving door stedenbouwkundig en landschapsontworp te voorzien. Aspecten zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit.
 - d. Waardering voor erfgoed en karakteristieken van het landschap
 - e. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
 - f. Klimaatbestendigheid
 - g. Energetische aspecten
 - h. Gezondheid
 - i. Inclusief samenleven
 - j. Economische vitaliteit
- 3) Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen:
 - Inzetten op plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en (zeer) goed voorzieningsniveau. Er wordt gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op de lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke rendementsoverwegingen aangewezen is;
- 4) Robuuste open ruimte: terugdringen van verhardingsgraad in bestemmingen landbouw, natuur en bos. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevrije bebouwing en voor nieuwe zonevrije ontwikkelingen in de open ruimte.
- 5) Netwerk van groenblauwe aders

Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

2) RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPRINCIPES:

Deze vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven.

- Ruimtelijk rendement verhogen in het huidige ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik: intensivering (verhogen van activiteiten binnen dezelfde oppervlakte); verweving (samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte); hergebruik (opnieuw benutten van bestaande terreinen); tijdelijk ruimtegebruik.
- Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking
- Rendementskansen zijn locatieafhankelijk: ligging in duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders.
- Ruimtelijk uitbreiden als uitzondering: enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn.
- Geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte
- Fysisch systeem en landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling
- Strategische ruimtevoorraden veilig stellen
- Gradatie in multifunctioneel ruimtegebruik: multifunctionaliteit is gericht op een verantwoord samengaan van openruimtefuncties en ruimtegebruiken waarbij het functioneren van de hoofdfuncties landbouw, natuur en bos niet in het gedrang komt en de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling: samenleggen van beleidsagenda's en geïntegreerd benaderen van gebiedsontwikkeling creëert win-win situaties.
- Dynamiek medegebruik afstemmen op de hoofdfunctie
- Ontwikkeling benutten voor versterken duurzaamheid en leefkwaliteit
- Verweven waar het kan: ruimtebeslag ontwikkelt zich bij voorkeur verweven en brengt functies samen zoals wonen, werken, voorzieningen, voedsel- en landbouwproductie, energiewinning, groen en water.
- Scheiden waar het moet: niet alle functies zijn op één plaats combineerbaar.
- Gedifferentieerde bebouwingsmogelijkheden voor de professionele landbouw
- Ontwikkelingsperspectieven voor aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven
- Ruimte voor hergebruik op maat van de draagkracht: een verdere groei van linten en verspreide bebouwing is niet aanvaardbaar. Woon- en werkfuncties in bestaande bebouwing in openruimtebestemmingen kunnen enkel toegelaten worden als dat:
 - 1) de draagkracht van de open ruimte niet overschrijdt
 - 2) geen onaanvaardbare mobiliteitsdruk genereert
 - 3) geen noemenswaardige bijkomende verharding of ruimtebeslag tot gevolg heeft.
- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (beide al dan niet of in min of meerdere mate aanwezig) bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling voor wonen, werken en voorzieningen.
- De knooppuntwaarde bepaalt de dichtheid en afstand voor ontwikkelingen

- Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen:
- Voorzieningenniveau houdt gelijke tred met andere ontwikkelingen: het wordt op maat gehouden van de kern, voorzieningenniveau in de kern kan verhogen. Tegelijk geldt: hoe hoger het voorzieningenniveau, des te groter de ontwikkelingskansen voor gemengde ontwikkeling.
- Energiezuinig ruimtelijk ontwikkelen
- Energie-uitwisseling ruimtelijk stimuleren
- Open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen: robuuste open ruimte en groenblauwe aders worden gevrijwaard van ontwikkelingen die aanleiding geven tot versnippering. Nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken of harde recreatie gebeuren zoveel mogen binnen het bestaande ruimtebeslag.
- Kwalitatieve bodems en cultuurgrond beschikbaar houden: agrarisch gebied behouden voor beroepslandbouw om veranderingen in voedselvraag op te vangen.
- Kerngebieden (Ven en Natura 2000) verzekeren
- Structuurbepalende rivier- en beekvalleien ontwikkelen
- Groenblauwe aders multifunctioneel ontwikkelen
- Groenblauw dooraderen als basis voor leefkwaliteit in steden, dorpen en wijken: kwalitatief stadsgroen en publieke ruimte, wijkgroen, bruikbare parken en goed bereikbare groengebieden, water en waterberging zijn belangrijk.
- Groenblauwe aders maximaal toegankelijk houden: groenblauwe aders maken onder meer speelbossen, speelweiden en speelparken in de open ruimte toegankelijk vanuit de stedelijk omgeving.
- Veerkrachtig ingerichte landbouwgebieden die voedsel- en landbouwproductie garanderen:
- Veerkrachtig ingerichte natuurgebieden die biodiversiteit garanderen
- Veerkrachtige groenblauwe aders die biodiversiteit bevorderen
- Veerkrachtige inrichting die wateroverlast en watertekort in samenhang aanpakt
- Ontginning in de open ruimte versterken en structuurbepalende functies en landschappelijke kwaliteit
- Levensloopbestendig inrichten: publiek en niet-publieke ruimtes zijn ingericht op maat van iedereen
- Rekening houden met demografie bij nieuwbouw of renovatie:
- Flexibele woongelegenheden
- Woonwijken met aandacht voor sociale mix
- Ruimtelijk ontwikkelen met aandacht voor beperking gezondheidsrisico's en verhoging leefkwaliteit
- Publieke ruimte is veilig en toegankelijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers
- Een publieke ruimte die uitnodigt tot bewegen
- Garanderen van ruimtelijke kwaliteit: beleving van landschap, gebouwen en groene en publieke ruimte komt hierbij aan de orde.
- Aandacht voor het landschap: het ontwikkelen van de ruimte gebeurt met aandacht voor de identiteit, landschapswaarden, en de (lokale) culturele betekenis van de plek, zowel in het bebouwde weefsel als in de open ruimte.
- Ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed

3) TOEPASSING IN VLAANDEREN

- **Ruimtelijk rendement op maat**
 - **Knooppunten en voorzieningenniveau bepalen ontwikkelingskansen**
- Er zijn vier soorten locaties:

- 1) Locaties met hoge knooppuntwaarde en hoog voorzieningenniveau
 - 2) Locaties met hoge knooppuntwaarde en beperkt voorzieningenniveau
 - 3) Locaties met hoog voorzieningenniveau en beperkte knooppuntwaarde
 - 4) Locaties met beperkte knooppuntwaarde en beperkt voorzieningenniveau
- **Een hiërarchische structurering en invulling van het vervoerssysteem, met een uitdrukkelijke keuze voor andere modi dan de auto biedt ruimtelijke kansen.**
 - **Koppeling van programma's en beleidskaders**
 - **Samenhangend en evenwichtig aanbod van voorzieningen in steden en dorpen:** streven naar een aanbod van voorzieningen zoals zorg, onderwijs, sport en recreatie of winkels in steden en dorpen. De mogelijkheid te beschikken over bepaalde (basis)voorzieningen in eigen buurt bepaalt mee het welzijn van mensen. De programmatie van nieuwe woongelegenheden en werkplekken gebeurt daarom zoveel als mogelijk in samenhang met de programmatie rond voorzieningen.
 - **Open ruimte voor landbouw, natuur en water:** in gebieden met landelijk karakter is het fysische systeem bepalend voor de openruimtestructuur. Gebiedsontwikkeling gebeurt vanuit een geïntegreerde benadering. De kleinere verzorgende steden en dorpen zijn hier vaak nog relatief compact en omgeven door grensstellende openruimtegebieden. Vaak liggen ze aan een rivier of waterloop die de stedelijke ontwikkeling structureert en identiteit geeft aan die kernen. Het watersysteem werkt in dat geval mee structurerend en bepaalt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het ruimtebeslag. Ruimte-inname en verharding mogen waardevolle watersystemen en ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden niet aantasten. Dit geldt zeker voor cruciale schakels, zoals in overstromingsgevoelig gebied. Herlokalisatie wordt overwogen voor slecht gelegen bestaande verharding of bebouwing die aan vernieuwing toe is. Ruimtelijke uitbreidingen van woon- en werkgebieden die waardevolle natuur- of watersystemen of ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden versnipperen of aantasten, zijn ongewenst. Het Vlaams ruimtelijk beleid zet ook in op het ontwikkelen van randstedelijk groen en stadsbossen met mogelijkheden voor beweging en recreatie.
 - **Klimaatadaptatie en -mitigatie:** ontwikkelen van goed gelegen plekken draagt pro-actief bij tot het reduceren van verplaatsingsenergie en CO₂-uitstoot. Ook energiezuiniger maken van het patrimonium of hernieuwbare energiebronnen dragen bij aan klimaatmitigatie. De ruimte moet zodanig worden ingericht dat ze veerkrachtig genoeg is om met de effecten van klimaatverandering om te gaan.
 - **Groenblauw dooraderen:** Elementen zoals bomenrijen, houtkanten, poelen en ecologisch ingerichte beekranden dragen bij tot de groenblauwe dooradering van het landbouwgebied en verhogen de ruimtelijke veerkracht ervan.

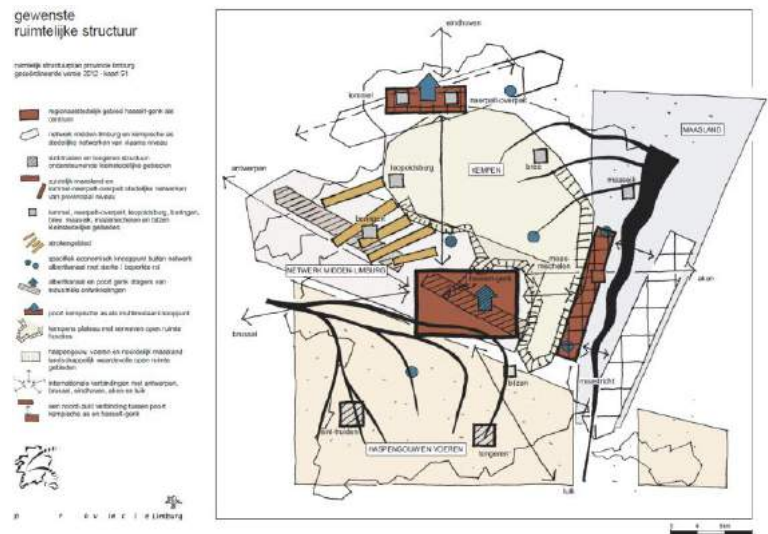
3.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

De gemeente Hechtel-Eksel ligt in de hoofdruimte 'Kempen', hetgeen grosso modo overeenkomt met het geomorfologisch Kempisch Plateau. De hoofdruimte positioneert zich als een verweven open-ruimte-gebied met een toeristisch-recreatieve rol op Benelux-niveau.

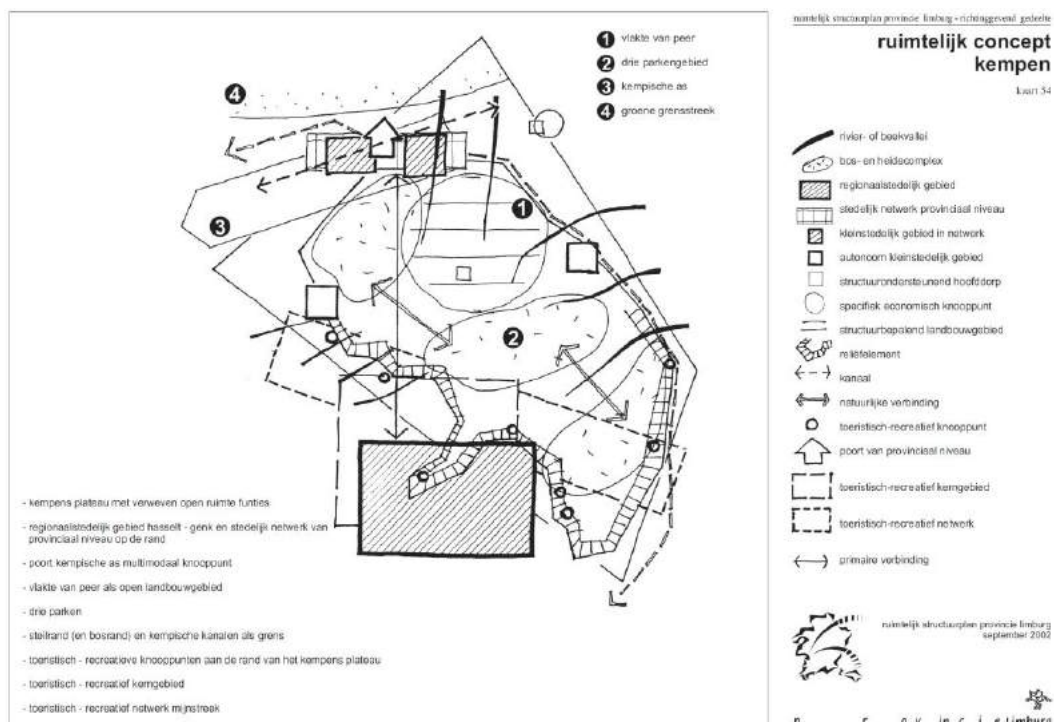
Binnen deze hoofdruimte, zijn delen van de gemeente gelegen in de deelruimte 'drieparkengebied' en de deelruimte 'Vlakte van Peer'. Doordat de gemeente Hechtel - Eksel gesitueerd is in twee deelruimten kan gesteld worden dat natuur (uitgestrekt bos – en heidegebied), (grondgebundeling) van belang zijn in de gemeentetaak toegekend.

Hechtel en Eksel zijn beide geselecteerd als hoofddorp. Hoef als woonkern.

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



FIGUUR PRS LIMBURG | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



FIGUUR PRS LIMBURG | RUIMTELIJK CONCEPT – KEMPEN

3.1.4 Beleidsplan Ruimte Limburg

De provincie Limburg heeft in maart 2019 een focusnota goedgekeurd in het kader van het opmaken van haar Beleidsplan Ruimte Limburg (BRL). Dit document is de afsluiter van de focus – en verdiepingsfase waarin de provincie inhoudelijk onderzoek voerde, focuspunten verkende en de consultatie startte met verschillende actoren in het ruimtelijk beleidsveld. Met de focusnota is het “vrij proces” afgerond. De provincie zal nu de formele procedure starten voor het opmaken van het BRL.

In het vervolgtraject werkt de provincie de strategische visie verder uit en bereidt ze de beleidskaders voor die het beleid moeten operationaliseren. Limburg is een aantrekkelijke en dynamische regio.

Als perspectief voor de toekomst spreekt de focusnota van “**een belevingsvol netwerk op mensenmaat**”. Limburg is geëvolueerd naar meer stedelijke beleving. Daarbij is ook de verweving en de interactie tussen stad en landschap, die zo kenmerkend zijn voor Limburg, verder gecultiveerd. In Limburg wonen en werken we dicht bij mekaar, maar het groen is steeds nabij. Die boeiende wisselwerking onderstreept het kwalitatief verschil van Limburg ten opzichte van andere stedelijke regio's. Ze ijvert voor een **vlotte mobiliteit voor iedereen** en wil inzetten op **hoogkwalitatieve open ruimte**.

Verder is Limburg ook “**een sterke ontwikkelingsregio met internationale allure**”.

De provincie wil een voortrekkersrol spelen in de **energietransitie**.

Limburg is “**een sterk merk voor en door partnerschap**”. De functionele samenhang en samenwerking tussen steden en dorpen heeft Limburg als regio sterker gemaakt.

De focusnota schetst een perspectief voor de toekomst waar ze met Limburg naar toe willen. De weg ernaartoe wordt vertaald in doelgerichte strategieën.

Zes ruimtelijke strategieën worden ingezet om het wensbeeld te realiseren. Ze geven de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg op de lange termijn. Vijf operationele strategieën bepalen de “werkhouding” hierbij.

- Ruimtelijke strategie 1: de ruimtelijke regionale eigenheid respecteren
- Ruimtelijke strategie 2: Kernen en strategische gebieden versterken
- Ruimtelijke strategie 3: Vervoersverbindingen uitbouwen
- Ruimtelijke strategie 4: de open ruimte versterken
- Ruimtelijke strategie 5: een gedifferentieerde economie faciliteren
- Ruimtelijke strategie 6: hernieuwbare energie ruimtelijk integreren

De vijf operationele strategieën zijn:

- 1 Samenwerken vanuit een regionale ruimtelijke visie
- 2 Duurzaam en klimaatbestendig werken
- 3 Geïntegreerd en gebiedsgericht werken
- 4 Realisatie – en investeringsgericht werken
- Veranderingsalert werken

3.1.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel-Eksel

Het GRS Hechtel-Eksel bepaalt een visie voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Hechtel-Eksel en werd goedgekeurd door de deputatie op 1 maart 2007.

De opmaak van het RUP "Centrum Hechtel" is geen uitvoering van de bindende bepalingen, maar kadert in zijn totaliteit wel binnen de doelstellingen van het GRS.

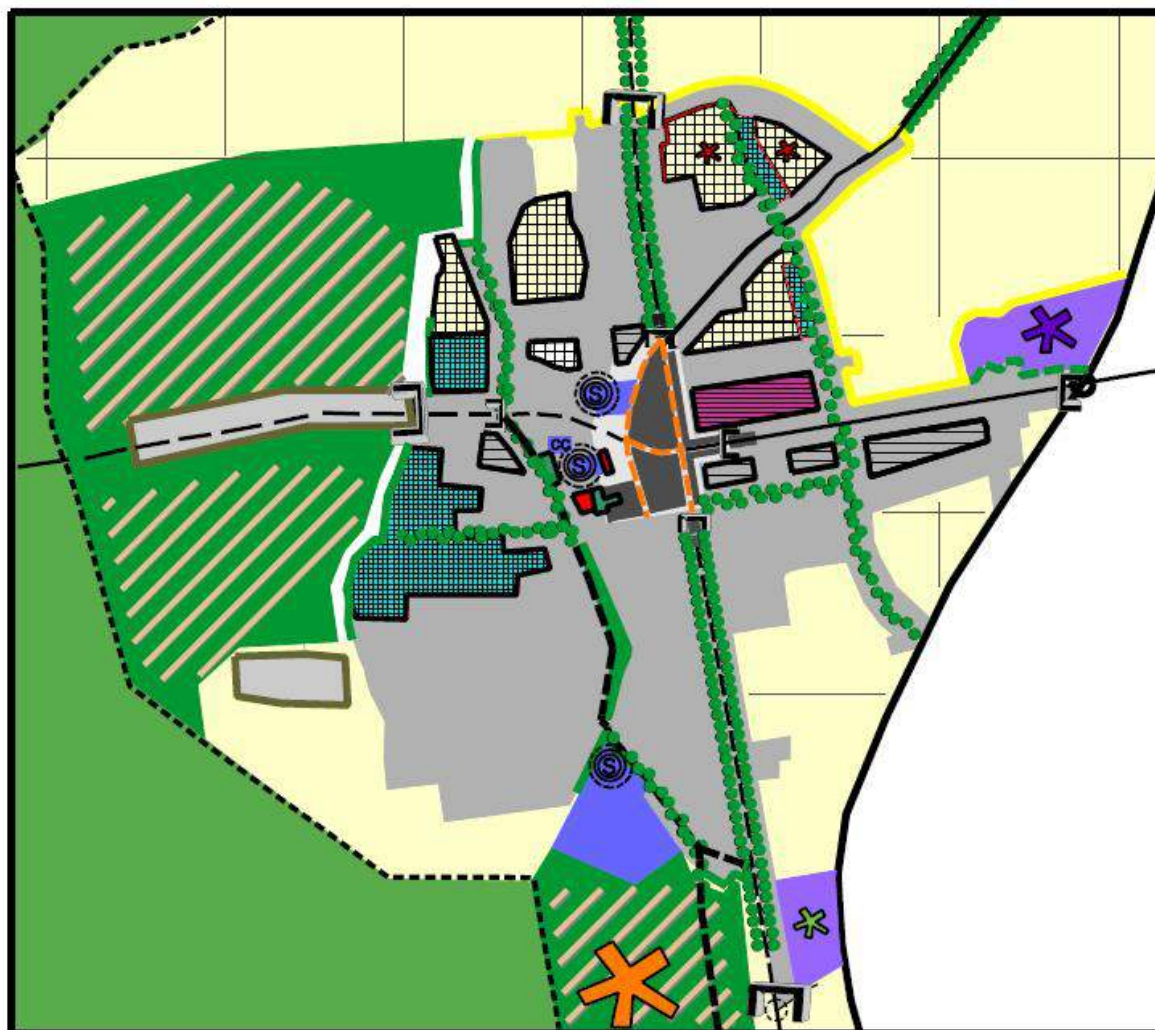
In haar structuurplan stelt de gemeente in het algemeen dat voor het hoofddorp Hechtel een verwevenheid van functies eigen is aan dit gebied. Volgende ontwikkelingsperspectieven worden voorzien voor:

Woongebied Hechtel

- Ontwikkeling als het centrum van de administratieve diensten
- Behoud en het verbeteren van de verblijfskwaliteit
- Voorzien van goede wandel – en fietsvoorzieningen
- Tolerantie naar het verweven van functies
- Behoud en beheer van de historisch waardevolle elementen (bakens)
- Vrijwaren en versterken van de bestaande openruimteverbindingen (vallei van de Bollissenbeek, vallei van de Grote Gete)
- Afwerken van de dorpsrand

Ontwikkelingsperspectieven Hechtel:

- Op vlak van wonen: het verder 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 staat voorop.
- Randen zoveel mogelijk vrijwaren van verdere verdichting, integratie naar het buitengebied.
- Handel en diensten moeten geconcentreerd worden in de omgeving van de kerk en het gemeentehuis. Binnen de kern wordt er gestreefd naar een optimale verwevenheid met wonen.



GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR HECHTEL
FIGUUR 5a

LEGENDE							
	bebouwde ruimte (hoofddorp)		bijzonder lokaal woongebied		ingerichte rand met natuurgebied		N74
	sterk verdichte delen bebouwde ruimte		woningconcentratie		buffer tussen wonen en bedrijvigheid		op- en afrit N74
	woonuitbreidingsgebied (wi-gebied)		overwegend open (agrarisch) gebied		concentratiezone gemeentelijke sportinfrastructuur		rotonde, ontsluiting bedrijventerrein
	in uitvoering		(aaneengesloten) bos-, heide- en vallei-gebied		poort bij het binnenkomen van bebouwd gebied		belangrijke ontsluitingsweg
	volledig in planning		militair domein		poort bij het binnenkomen van het centrum		weg met verminderde verkeersdruk
	deel wi-gebied in planning		gemeentelijke natuurkern		lokaal bedrijventerrein		
	resterende woonuitbreidingsgebieden		behoud KLE		historisch gegroeide bedrijvigheid		
	woonuitbreidingsgebieden (wu-gebied)		herstelde of vernieuwde bepalende bomenrijen		afgebakende handelsperimeter		
	afwerking voorziene invulling		groene, trage assen door de woongebieden		te optimaliseren (klein)handelscluster		
	reserve		parkje		schoolomgeving		
	gedeeltelijke ontwikkeling wu-gebied i.f.v. residentiële woningbouw		toegankelijke duinen in de bosranden		cultureel centrum		
	verspreide ontwikkeling		ingerichte rand met de open ruimte				
	sociale en residentiële woningbouw						

3.1.6 Functionele onderbouwing centrumvisie Hechtel – Eksel

(opgemaakt door BRO)

Het gemeentebestuur van Hechtel – Eksel heeft een functionele centrumvisie laten opmaken door BRO. Deze studie wordt eveneens gesubsidieerd door de Provincie Limburg.

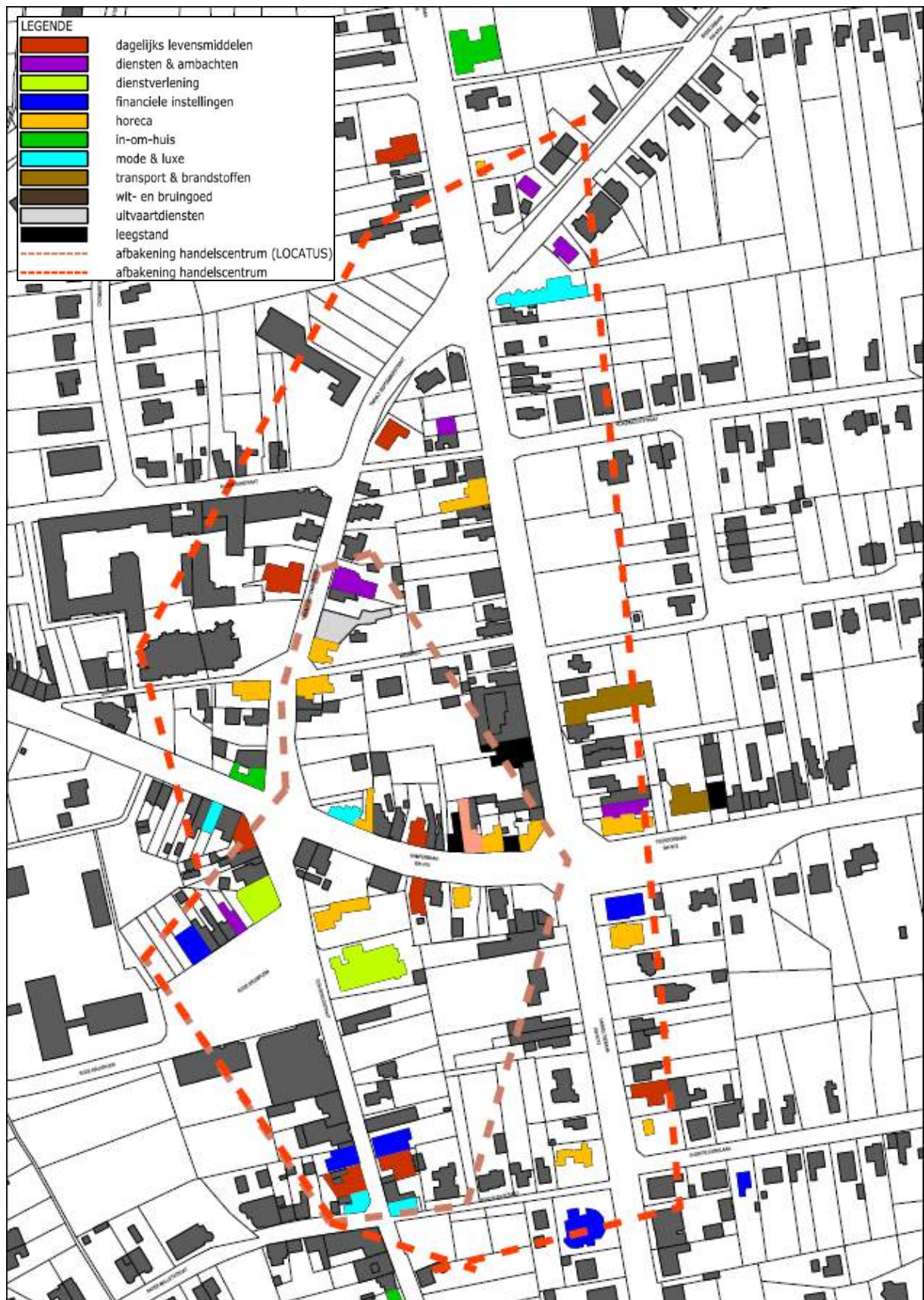
De ruimtelijk –functionele structuur zoals geanalyseerd in deze studie van BRO kent geen dichtheid aan functies. In het centrum zijn er losse winkels, diensten en horeca gespreid. Er zijn geen iconen aanwezig, wel enkele bekende zaken als de Morgan (nu: Portofinos), Delhaize, Aldi en enkele horecazaken.

Het centrum kent een middelmatig aanbod, een zwakke uitstraling en ook een stagnerende leegstand (zelfde leegstand als 2006).

Wat het kerkplein en het Rode Kruisplein betreft stelt de studie van BRO dat er meer animo mag zijn. Meer publieksgerichte voorzieningen, zoals gemeenschapsdiensten, handel, horeca zorgen voor meer leven in het centrum.

Een bundeling en concentratie van voorzieningen aan de pleinen zou een stap zijn in de goede richting voor de centrumuitbouw. Het project Aen de Schans is hier een goede aanzet toe.

Verder zijn ondertussen ook een aantal centrumversterkende handelszaken gebouwd, zoals de Colruyt aan de Peerderbaan. Er zijn ook een aantal verschuivingen in de speciaalzaken. Kledingzaak Morgan is verdwenen. Hier is nu de ING bankinstelling gevestigd en een verlichtings- speciaalzaak. Aan het rondpunt is er ook verandering op til en ook op de hoek Kamperbaan en Rode Kruisplein.



3.1.7 Masterplan 'Ontmoetingscentrum De Schans'

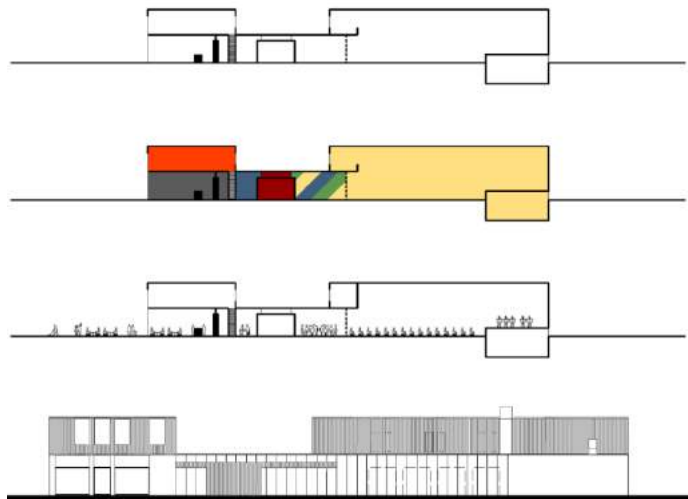
Er is een studie opgemaakt door CREOSUM/Technum met betrekking tot het ontmoetingscentrum De Schans. Dit gebouw zal gefaseerd gerenoveerd worden. Hiervoor is ook een financiële raming gemaakt. De jeugdbibliotheek zal uit het ontmoetingscentrum verdwijnen en opgenomen worden in het project Aen de Schans.

De cafetaria zal ook verhuizen naar de plaats waar de bibliotheek ingericht was. Bij deze cafetaria zal ook een overdekt terras en buitenterras ingericht worden ten westen van het gebouw in relatie met de groene publieke buitenruimte van de Dorperloop (is zone voor openbaar groen in het bestaand BPA). De gevel van De Schans zal volledig vernieuwd worden zodat er een aantrekkelijk voorgebied aan het ontmoetingscentrum wordt gemaakt met een centrale toegang in relatie met de buitenruimte / de parking aan De Schans.

Het gebouw van het OC bevat twee grote onderdelen, nl. het westelijk deel die de academie en het verenigingsleven huisvesten. Het oostelijk deel is het cultureel centrum, de zaal waar alle activiteiten, eefstijnen en toonmomenten plaatsvinden. De foyer met de sanitaire blok in het midden legt de relatie tussen beiden. Beide gebouwdelen kunnen afzonderlijk van elkaar functioneren.

De keuken en randinfrastructuur zullen volledig vernieuwd worden. Er zal een conciërgewoning boven de nieuwe cafetaria ingericht worden. De conciërge woont hier en baat het ontmoetingscentrum en de cafetaria uit. Het pad voor de zwakke weggebruiker aan de Kamperbaan zal opgedoekt worden als het plein in het project Aen de Schans ingericht is.

De werken nemen nu hun aanvang.

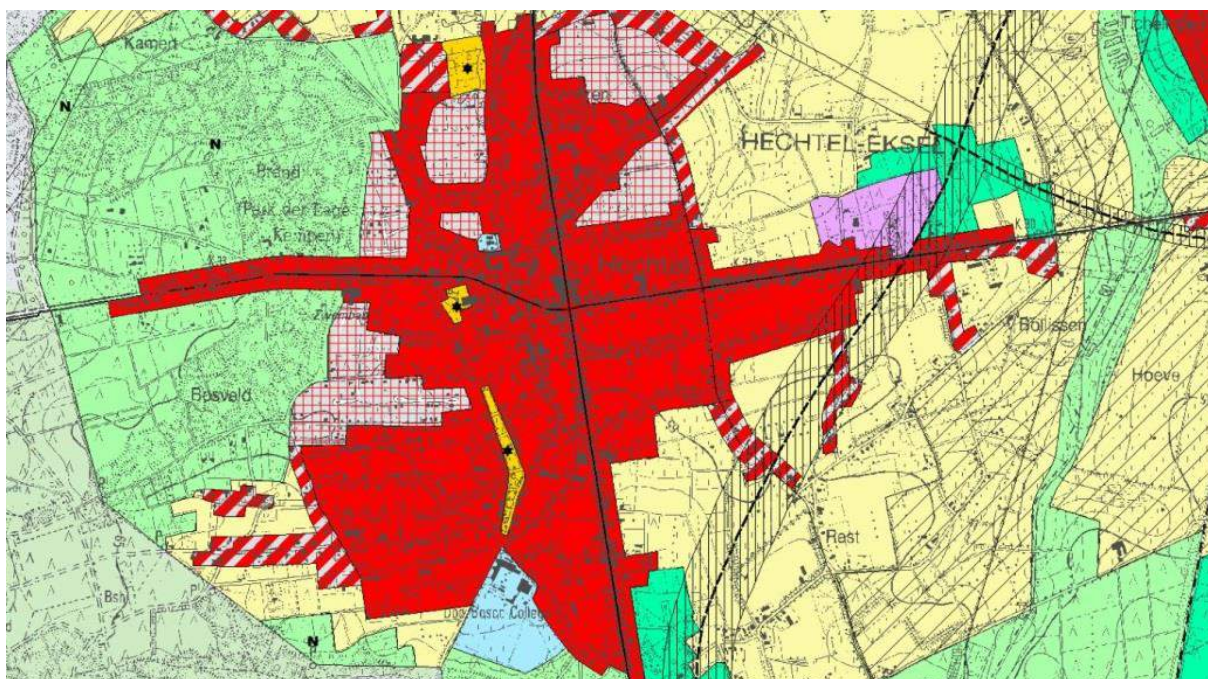


4 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

4.1 GEWESTPLAN

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

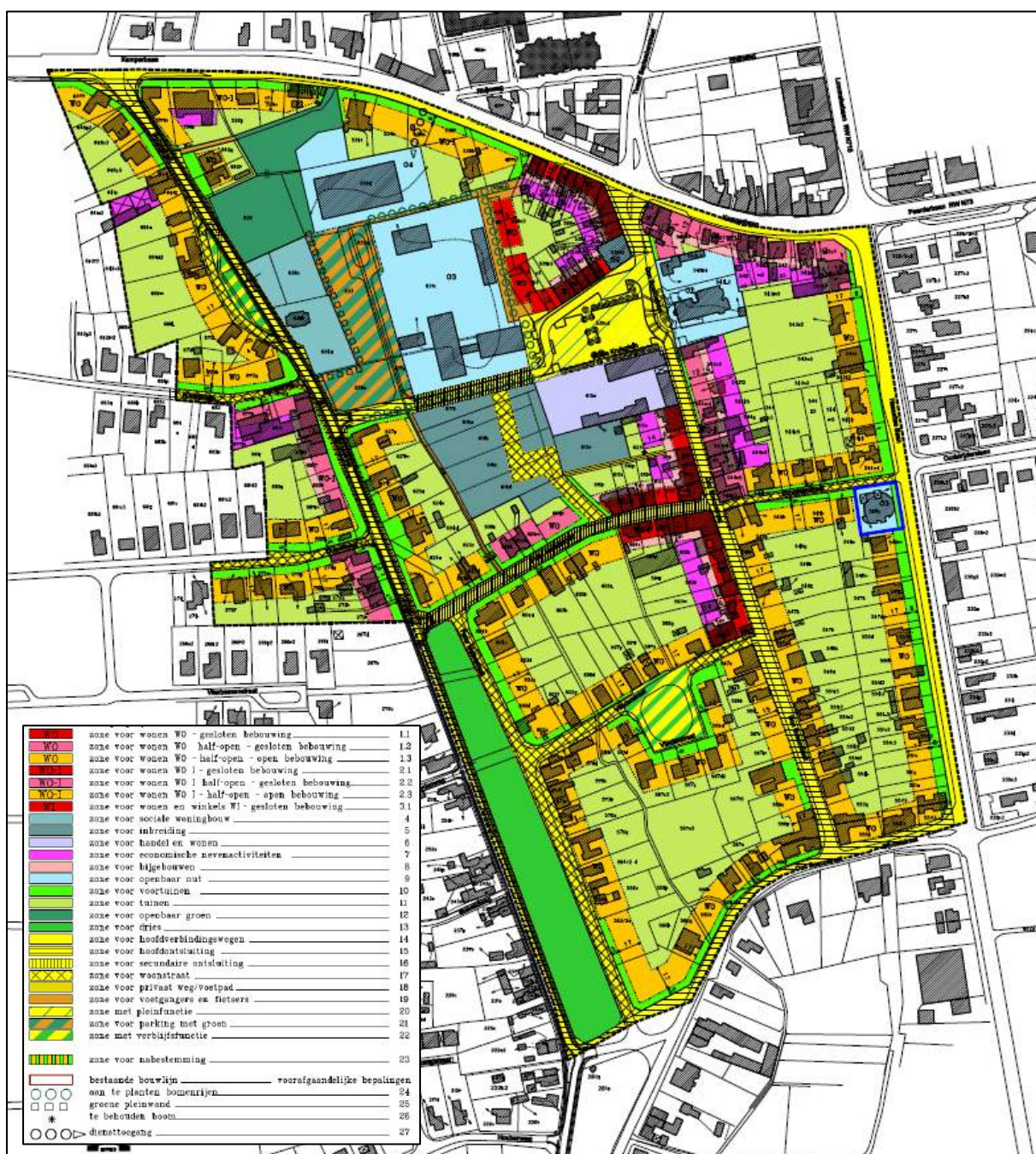
Binnen de afbakening van het RUP Centrum bevindt zich hoofdzakelijk volwaardig woongebied. Ter hoogte van 'de Schans' en 'de Dries' vinden we de gewestplanbestemming dagrecreatie terug. De oude Chiro lokalen zijn dan weer bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Daarnaast liggen er nog een aantal woonuitbreidingsgebieden binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan.



FIGUUR GEWESTPLAN | UITSNEDE GEWESTPLAN NEERPELT - BREE

4.2 BPA 'CENTRUM ZUIDWEST HECHTEL'

Het BPA "Centrum Zuidwest Hechtel" is van toepassing op het plangebied. Door de opmaak van het RUP Centrum wordt dit BPA in zijn totaliteit opgeheven. Het bestaande BPA omvat een deel van het centrum van Hechtel. In het noorden vormt de Kamperbaan de grens, in het oosten de Hasseltsebaan, in het zuiden de Bijvoetstraat – Don Boscostraat en in het westen de Dorpsstraat. Het BPA werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 23 september 2003. Het betreft in principe een verdere verfijning van het gewestplan.



FIGUUR BPA 'CENTRUM ZUIDWEST HECHTEL' | GRAFISCH PLAN

4.3 RUP 'AEN DE SCHANS'

Zoals reeds eerder gesteld, werd er een zakdoek-RUP opgesteld als voorafname op het RUP Centrum. Dit RUP, dat van kracht is, is volledig in het RUP Centrum opgenomen. Hieronder een uitsnede van het grafisch plan en de bijhorende legende.



FIGUUR 4.2.3 RUP 'AEN DE SCHANS' | GRAFISCH PLAN

Het project, dat praktisch volledig gerealiseerd is, geeft het centrum een nieuw gezicht aan de Kamperbaan. Het is een kernversterkend centrumproject dat functioneel, architecturaal en ruimtelijk – stedenbouwkundig aansluiting zoekt met het ontmoetingscentrum (OC) De Schans. Verder bouwt het de Kamperbaan ook af, er is een nieuwe wand gecreëerd. De voormalige pastorij en bijgebouw zijn gesloopt. In het oosten zoekt het project aansluiting met de woningen aan de Kamperbaan.

Op een specifieke manier wordt aansluiting gezocht met het Rode Kruisplein. Er is een nieuw openbaar plein gecreëerd dat autovrij is, namelijk het Schansplein, dat multifunctioneel gebruikt kan worden en een veilige voetgangersrelatie legt met het Rode Kruisplein en het voorgebied, de parking voor het ontmoetingscentrum De Schans.

De gemeente heeft voor de (her)ontwikkeling van de projectzone “Aen de Schans” een aantal randvoorwaarden bepaald die ook afgestemd zijn met de betrokken hogere overheden, o.a. AWV die beheerder is van de gewestweg Kamperbaan.

Er is gesteld dat het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Kamperbaan niet mag toenemen. Toegangen tot het project kunnen wel gecombineerd worden.

De toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn aangegeven op het grafisch plan. Ze blijven beperkt tot de bestaande toegang voor het laden en het lossen van De Schans (OC), een toegang naar de achterkanten (garages) van het bouwblok met de smalle percelen aan de Kamperbaan en het Rode Kruisplein. Deze toegang situeert zich voorlopig aan de rand van het te creëren autovrij plein. Dit is een voorlopige toestand, want op termijn kan het bouwblok volledig geheroriënteerd worden als de wand aan het Rode Kruisplein verder afgebouwd wordt. Dan zou een toegang via het Rode Kruisplein ingericht kunnen worden naar een ondergrondse parking.

Verder is nog één toegang toegelaten vanaf de Kamperbaan, dit op de percelen die sowieso autonoom konden ontwikkelen als er geen totaalproject zou zijn. Dit is een toegang naar de ondergrondse parking voor heel het projectgebied.

Dus zoals gesteld beoogt het RUP het behoud de laad – en loskade van OC De Schans op zijn huidige locatie. Deze toegangsweg wordt behalve voor kortleveringen t.b.v. De Schans ook door optredende gezelschappen gebruikt, wat impliceert dat vrachtwagens soms lange tijd blijven staan. Door de aankoop van de grond aan de Kamperbaan is de ontsluiting i.f.v. laden en lossen aan de achterzijde van De Schans beperkt gewijzigd.

De bereikbaarheid van garages, autoboxen gelegen in het binnengebied van de woningen aan de Kamperbaan, de Don Boscostraat en het Rode Kruisplein dient zoals gesteld gegarandeerd te blijven vanaf de Kamperbaan, hiervoor zijn stedenbouwkundige vergunningen verleend. Op termijn kan dit evolueren en gewijzigd worden, als de terreinen van het GO en de percelen aan het Rode Kruisplein een nieuwe ontwikkeling zouden krijgen.

Het is een projectzone die, volgens het RUP, in zijn totaliteit ontwikkeld moet worden. Het gebouwencomplex kan niet gefaseerd ontwikkeld worden. Er dient één doordacht gebouwencomplex te ontstaan in relatie met de bebouwing in de projectzone en de rest van de omgeving. De opmaak van de inrichtingsstudie voor de ganse bestemmingszone, op te maken en toe te voegen bij de vergunningsaanvraag, dient hieromtrent voldoende inzicht te geven. Ondertussen is dit project samen met de publieke buitenaanleg gerealiseerd. De werken zijn bijna ten einde.

Het ontwerpplan, opgenomen in deze toelichtingsnota is informatief en vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de zone voor kernversterking “Aen de Schans”. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt die aantoont dat het project minimaal beantwoordt aan de architecturale en ruimtelijk – stedenbouwkundige kwaliteiten die het voorstel KPW-Architecten inhoudt. Dit is ondertussen gebeurd, de vergunning is verleend.

Dit architectenbureau maakt deel uit van het team, het consortium, waarmee door de gemeente onderhandeld werd in het kader van de PPS-procedure. In de maand december 2015 is de beslissing genomen met welk consortium de gemeente een overeenkomst voor ontwikkeling afsluit. De werken worden weldra opgeleverd.

Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast het wonen zijn op deze plaats ook volgende functies mogelijk voor de uitbouw van het centrum: handel, openbare nutsvoorzieningen, kantoren, diensten, en socioculturele inrichtingen, restaurant, café. Het betreft een kernversterkend project dat instaat voor de verdere uitbouw van het centrum van Hechtel. Dit projectgebied sluit met haar functies en gebruik nauw aan bij de werking van het ontmoetingscentrum De Schans dat westelijk aan de projectsite grenst. Door het gebruik en de functies van beide gebouwen op elkaar af te stemmen streeft het gemeentebestuur naar een laagdrempelige, geïntegreerde en transversale dienstverlening die maximaal afgestemd is op de noden en behoeften van de inwoners en de bezoekers. Deze dienstverlening betreft het brede lokaal cultuur – jeugd-, sport- welzijns – en toerismebeleid.

Het IBO moet kunnen erkend worden door Kind en Gezin en moet voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor de omgang met kinderen en ouders, de ruimte en inrichting, de veiligheid en gezondheid. Het ontwerp dient gebaseerd te zijn op 100 kinderen en met 4m2 netto-oppervlakte per kind als richtlijn van Kind en Gezin.

Voorzieningen voor preventieve gezinsondersteuning houden het volgende in: spreekruimte doktersconsult, spreekruimte verpleegster, omkleedruimte consultaties.

Verder zal het project Aen de Schans ook nog andere functies huisvesten, namelijk:

- Het vrije tijdsloket: front office. Dit is de centrale balie van waaruit de dienstverlening van de vrije tijdsdiensten naar inwoners en bezoekers verloopt. Zij kunnen hier terecht voor zowel toeristische informatie en verkoop van toeristische producten als voor reservatie van lokalen, inschrijvingen voor activiteiten, ticketverkoop ...
- Kinder – en jeugdbibliotheek.
- Kantoorruimte: back office voor minstens 10 medewerkers van de vrijetijds – en welzijnsdiensten. Dubbel gebruik van lokalen, indien gepast, strekt tot aanbeveling.

De inrichtingsstudie, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, moet specifiek ook een



schaduwstudie bevatten. Deze studie heeft zijn rol gehad in de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Het project staat naast de realisatie van het publiek programma ook in voor een mogelijke realisatie van ongeveer een 30-tal wooneenheden dit in de vorm van appartementen en patiowoningen. Wooneenheden voor een specifiek doelpubliek zijn ook toegestaan. Indien er assistentiewoningen worden voorzien kunnen er een 40-tal wooneenheden voorzien worden.

De parkeernorm is van toepassing. Het project moet in zijn totaliteit voldoen aan eigen parkeervoorzieningen. Het parkeren moet ondergronds gebeuren. Voor dit project moet als norm 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien worden. Bij wooneenheden voor een specifiek doelpubliek is één parkeerplaats per wooneenheid voldoende.

Het ontwerp opgemaakt door KPW – architecten is informatief bij dit dossier gevoegd. Dit ontwerp vormt de toetssteen voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

De werken voor de realisatie van het project lopen bijna ten einde. Actuele fotobeelden kunnen op dit moment nog niet toegevoegd worden aan het dossier omdat de werfinrichting met nadarhekken rond het projectgebied nog altijd aanwezig zijn.



4.4 OPEN RUIMTE

4.4.1 HAG-gebieden

n.v.t.

4.4.2 Biologische waarderingskaart

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied bevinden zich nagenoeg geen zones die aangeduid zijn als biologisch waardevol. De Dries is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. In het noorden bevindt zich nog een binnengebied dat aangeduid als biologisch minder waardevol.



FIGUUR BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

4.4.3 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich geen habitatrichtlijngebieden, noch vogelrichtlijngebieden. In de ruime omgeving, rondom de kern, bevinden zich het habitatrichtlijngebied BE 2200029 “Vallei- en brongebieden van de Zwarte beek, Bollisserbeek en Dommel met heide en vengebieden”, alsook het vogelrichtlijngebied BE 2218311 “Militair domein en de vallei van de Zwarte beek”.



FIGUUR HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN



FIGUUR VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

4.4.4 VEN- en IVON-gebieden

Net als de Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden zijn er ook geen VEN- of IVON-gebieden terug te vinden in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied, maar wel ten westen van de kern, namelijk het VEN-gebied nr. 447 "De stuifzandcomplexen Hechtel", aangeduid als grote eenheid natuur, en verder ten oosten, namelijk het VEN-gebied nr. 451 "De Bollisserbeek-Dommel", eveneens aangeduid als grote eenheid natuur.

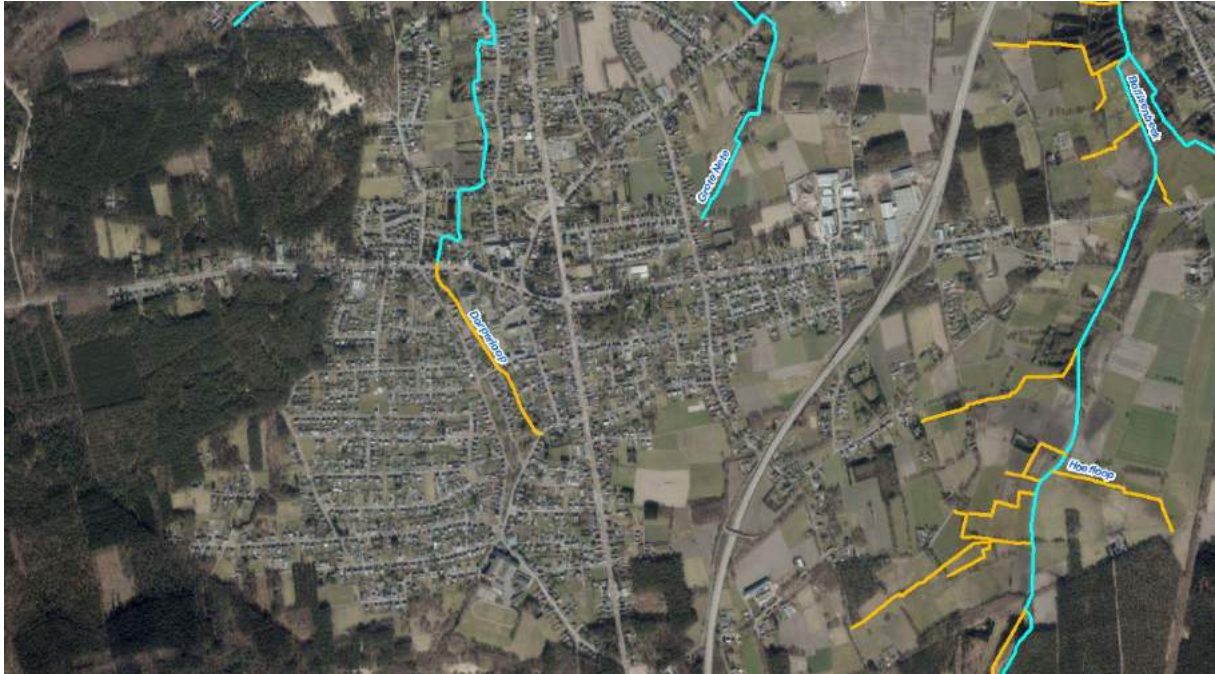


FIGUUR VEN- EN IVON-GEBIEDEN

4.4.5 Waterlopen en watertoets

Hieronder worden de kaarten m.b.t. de watertoets voor het plangebied weergegeven.

De Dorperloop loopt doorheen het plangebied. Ten noorden van de Kamperbaan betreft het een waterloop van 3de categorie. Ten zuiden is de waterloop niet gecategoriseerd. Er bevindt zich geen winterbedding van een rivier.



FIGUUR WATER | WATERLOPEN & WINTERBEDKAART

Overstromingsgevoelige gebieden (2017)

Binnen de afbakening van het RUP zijn er geen effectief, noch mogelijks overstromingsgevoelige gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde is de oostelijk gelegen vallei van de Bollisserbeek, die aangeduid is als mogelijks overstromingsgevoelig.



FIGUUR WATERTOETS | OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Infiltratiegevoelige gebieden

Het projectgebied is overwegend infiltratiegevoelig.



FIGUUR WATERTOETS | INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kern is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Ten oosten, voorbij de nieuwe noordzuid, bevinden zich gronden die zeer grondwaterstromingsgevoelig zijn (type 1).



FIGUUR WATERTOETS | GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Hellingenkaart

Binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn er geen noemenswaardige hellingen aanwezig. De hellingen zijn beperkt tussen 0 en 5%. Ten oosten zien we de nieuwe Noord-zuid duidelijk afgetekend en ten westen van het projectgebied de duinengordel.



FIGUUR WATERTOETS | HELLINGENKAART

Erosiegevoelige gebieden

De gronden binnen de afbakening van het RUP zijn niet erosiegevoelig.



FIGUUR WATERTOETS | EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Conclusie

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden, noch erosiegevoelige gebieden. Het betreft een nagenoeg vlak terrein met weinig helling. De bodem is infiltratiegevoelig en de grondwaterstromingsgevoeligheid is matig (type 2).

Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 3de categorie. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Schelde, in het Netebekken, meer bepaald in het deelbekken Bovenlopen Grote Nete.

Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer – artikel 5

Het aspect van de richtlijn gewijzigd afstromingsregime is van toepassing.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies gevraagd worden aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Gezien de bodemgesteldheid hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing ervan uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten is het dus noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen.

Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locatie waar men regenwater wenst op te vangen.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in het RUP mogelijk zijn.

4.4.6 Waterwingebieden en beschermingszones

n.v.t.

4.5 ERFGOED

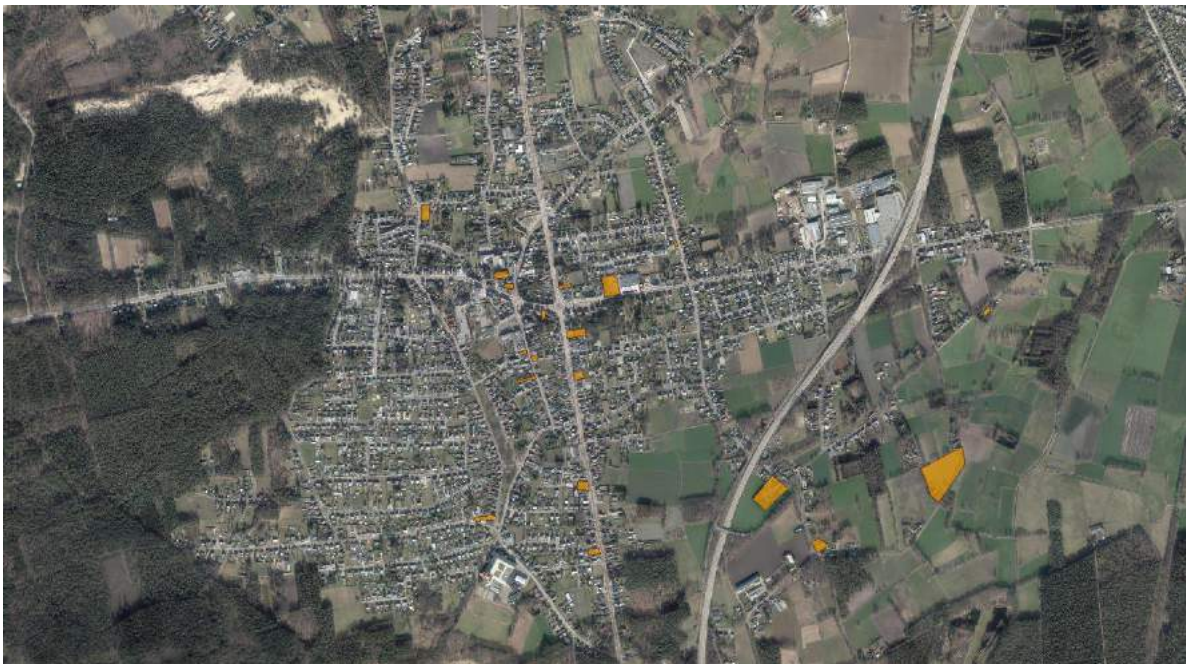
4.5.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen

n.v.t.

4.5.2 Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich een aantal vastgestelde relictten. De relictten uit de Vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed zijn aangeduid op het plan bestaande toestand, het betreft:

- Parochiekerk Sint-Lambertus, 12 septemberstraat z/n
- Boerenburgerhuis, Sint-Lambertusstraat 14
- Alleenstaand Burgerhuis, 12 septemberstraat 3
- Burgerhuis, Lommelsebaan 14
- Burgerhuis, Kamperbaan 3
- Gekoppelde villa's, Hasseltsebaan 11 – 13
- Katholieke school, Hasseltsebaan 29
- Kapelanie, Dorpsstraat 19
- Dorpswoning, Don Boscostraat 22
- Twee gekoppelde dorpswoningen, Don Boscostraat 23/Schuylstraat 1
- Kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand en de Heilige Philomena, Dorpsstraat z/n
- Burgerhuis, Dorpsstraat 118



FIGUUR ERFGOED | INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

4.5.3 Landschapsatlas

Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Limburgs heide- en bosgebied', dat deel uitmaakt van de landregio 'Kempens Plateau'. Het betreft een vlak tot golvend landschap dat versneden wordt door valleien en uitgestrekte compartimenten van heide, bos, bewoning en industrie.

De landschapsatlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag herkenbaar is gebleven en duidt deze aan als relict en/of ankerplaatsen. Relicten zijn landschapskenmerken die nog duidelijk verwijzen naar of getuige zijn van de traditionele kenmerken van een landschap. Het is belangrijk dat deze relict en/of ankerplaatsen als kenmerken van de traditionele landschappen bewaard blijven binnen een steeds veranderende en evoluerende ruimte. Naast het lijnrelict L70052 Steenweg Luik – Den Bosch wordt in de onmiddellijke nabijheid van het RUP Centrum er in de landschapsatlas gesproken van:

- Puntrelict: n.v.t.
- Lijnrelict: L70051 Ontsluitingsstructuur Hechtel (Blauwe lijnen)
- Relictzone R70020: Kamp van Beverlo (licht grijs)
- Ankerplaats A70006: Heide- en stuifzandcomplex van Hechtel – Helchteren met vallei van de Zwarte Beek. (groene contour)



FIGUUR ERFGOED | LANDSCHAPSATLAS

4.5.4 Atlas van de buurtwegen

Op het plan bestaande toestand zijn de buurt- en voetwegen aangeduid. De volgende buurtwegen zijn gelegen binnen de afbakening van het RUP: Route van Hechtel naar Eksel (Peerderbaan), Route van Den Bosch naar Luik (Lommelsebaan – Hasseltsebaan), Buurtweg n°12 (deels Dorpsstraat en deels Pater Malletstraat), Buurtweg n°26 (deel Dorpsstraat), Buurtweg n°4 en Buurtweg n°6 (Don Boscostraat), Buurtweg n°2 (deel Kamperbaan), Buurtweg n°14 (Paardekerkhofstraat), Buurtweg n°18 (Vlinderstraat), Buurtweg n°17 (Pater Malletstraat), Buurtweg n°10 (Molenstraat), Buurtweg n°8 (Ekselsebaan), Buurtweg n°8 (Twaalf

Septemberstraat), Buurtweg n°16 (Kloosterstraat), Buurtweg n°12 (Sint-Lambertusstraat) en Buurtweg n°11 (Sint-Marcoenstraat). De voetwegen gelegen binnen het plangebied zijn: voetweg n°21, voetweg n°22 (Rhijnweg), voetweg n°24, voetweg n°23 en voetweg n°25



FIGUUR ERFGOED | ATLAS DER BUURTWEGEN (1841)

4.6 VERKAVELINGEN

Binnen het plangebied zijn verschillende verkavelingen gelegen. De verkavelingen worden aangeduid op het plan bestaande toestand. Deze verkavelingen worden herzien door middel van het RUP. Ze worden daarom op het grafisch plan aangegeven als te herzien door middel van de procedure van het RUP.

5 ALTERNATIEVEN - REIKWIJDTE – DETAILLERINGSGRAAD – ONTWERPEND ONDERZOEK

5.1 ALTERNATIEVEN

Gezien het RUP zich (grotendeels) beperkt tot een verfijning van het gewestplan, is een alternatievenonderzoek niet aan de orde.

5.2 CONTEXT

Met de twee projecten van de Schans en aan de Kamperbaan heeft het gemeentebestuur al een eerste belangrijke impuls gegeven aan de noodzakelijke kernversterking en verdere verdichting van Hechtel-centrum. Het project 'Huis van het Kind' betreft een duurzame ontwikkeling van de site waar voorheen de pastorie een actieve rol in het gemeenschapsleven vervulde. Andere noden en behoeften zijn in de plaats gekomen en vereisten eveneens een centrumlocatie. Zo is de behoefte aan buitenschoolse opvang het jongste decennium exponentieel gestegen. Werkende ouders een veilige en kwalitatieve buitenschoolse opvang bieden is voor het gemeentebestuur een prioriteit. In functie van de schoollocaties leent de site 'Aen de Schans' zich zeer goed om hiervoor een project te ontwikkelen. Bovendien evolueert het kinderopvangbeleid steeds meer in de richting van een integrale benadering waarbij kinderopvang niet meer volledig los zal staan van voor – en naschoolse activiteiten en gezinspreventieve ondersteuning. De gemeente wenste dus een Huis van het Kind te ontwikkelen waarbij kinderen en jongeren in verschillende levensfasen en om verschillende redenen het gebouw kunnen bezoeken en gebruiken. Bovendien wenst de gemeente op dezelfde site nog een aantal andere publieke bestemmingen in te vullen, die nauw aansluiten op de hierboven beschreven activiteiten. Het aanpalende ontmoetingscentrum De Schans speelt hier overigens ook een nieuwe en belangrijke rol in. De functies van beide gebouwen worden zo maximaal mogelijk op elkaar afgestemd. Daarnaast is er ook een groeiende behoefte aan kwalitatief en betaalbaar wonen in het centrum van Hechtel. Mede door op deze site ook een woonfunctie te ontwikkelen (ongeveer 30 woongelegenheden, een 40-tal als woongelegenheden voor een specifiek doelpubliek voorzien) draagt bij tot verdere verdichting van de kern van Hechtel. De combinatie van wonen en openbare functies in het gebied heeft een nieuwe dynamiek in het centrum van Hechtel tot doel.

5.2.1 Historische context

De oudste vermelding van Hechtel dateert uit 1160, onder de benaming 'Hectela'. De betekenis van dit toponiem is niet duidelijk.

Een analyse van historische kaarten geeft aan dat het zwaartepunt van Hechtel-centrum altijd al gelegen was aan de westzijde van de noord-zuid-as. De Kamperbaan, die pas later aangelegd is, vormde toen nog geen barrière, wat vandaag de dag wel het geval is.

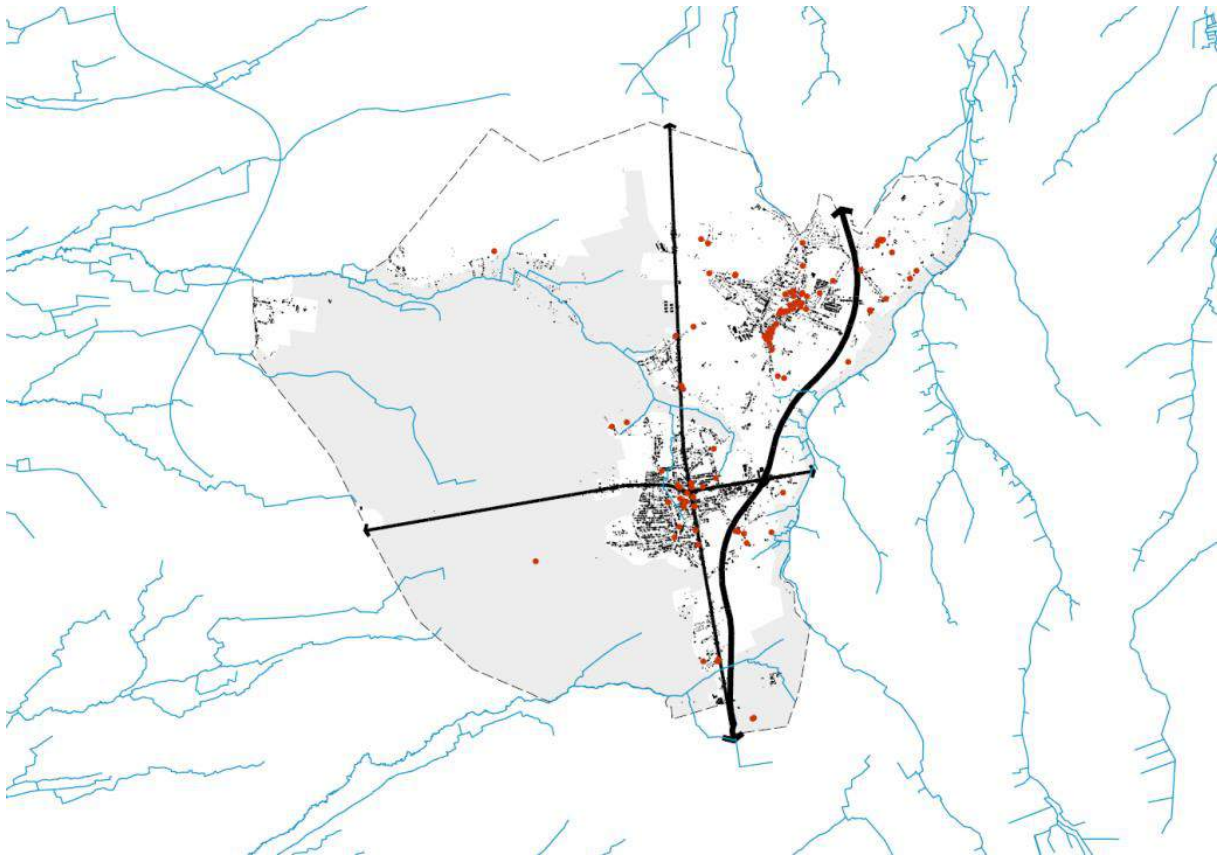
Het 'historisch' centrum is op het historisch kaartmateriaal vrij eenvoudig af te bakenen. De morfologische structuur van het gebied gelegen tussen de Dorpsstraat – Don Boscostraat en de Lommelsebaan – Hasseltsebaan, ongeveer vanaf de Sint-Marcoenstraat in het noorden tot aan de Don Boscostraat, tekent zich toch sterk af als 'historisch gegroeid weefsel'.



FIGUUR HISTORISCHE KAART | FERRARIS (1771-1778)



5.2.2 Bestaande toestand



De bestaande ruimtelijke structuur van Hechtel-centrum wordt gedomineerd door de kruising van twee belangrijke gewestwegen. Toch is het centrum eerder moeilijk te onderscheiden, tot men toekomt op de rotonde, op de kruising van deze twee hoofdwegen. Zowel langsheen de noord-zuid-as (Lommelse baan – Hasseltse baan) als langs de oostwest-as (Kamperbaan – Peerderbaan) is er niet echt sprake van een aankondiging van de kern, de herinrichting van de wegen buiten beschouwing gelaten. Wel is het vrij snel duidelijk dat het centrum ontstaan is aan de westzijde van de hierboven vernoemde noord-zuid-as. Dit enerzijds door een meer dens bebouwingspatroon bestaande uit gesloten bebouwing, alsook de typische centrumfuncties die er aanwezig zijn: kerk, scholen, diensten, gemeentehuis, (wijk)politie, horeca, bankinstellingen, Belangrijk hierbij is wel de moeilijke oversteekbaarheid door de verkeersdrukte op de Kamperbaan.

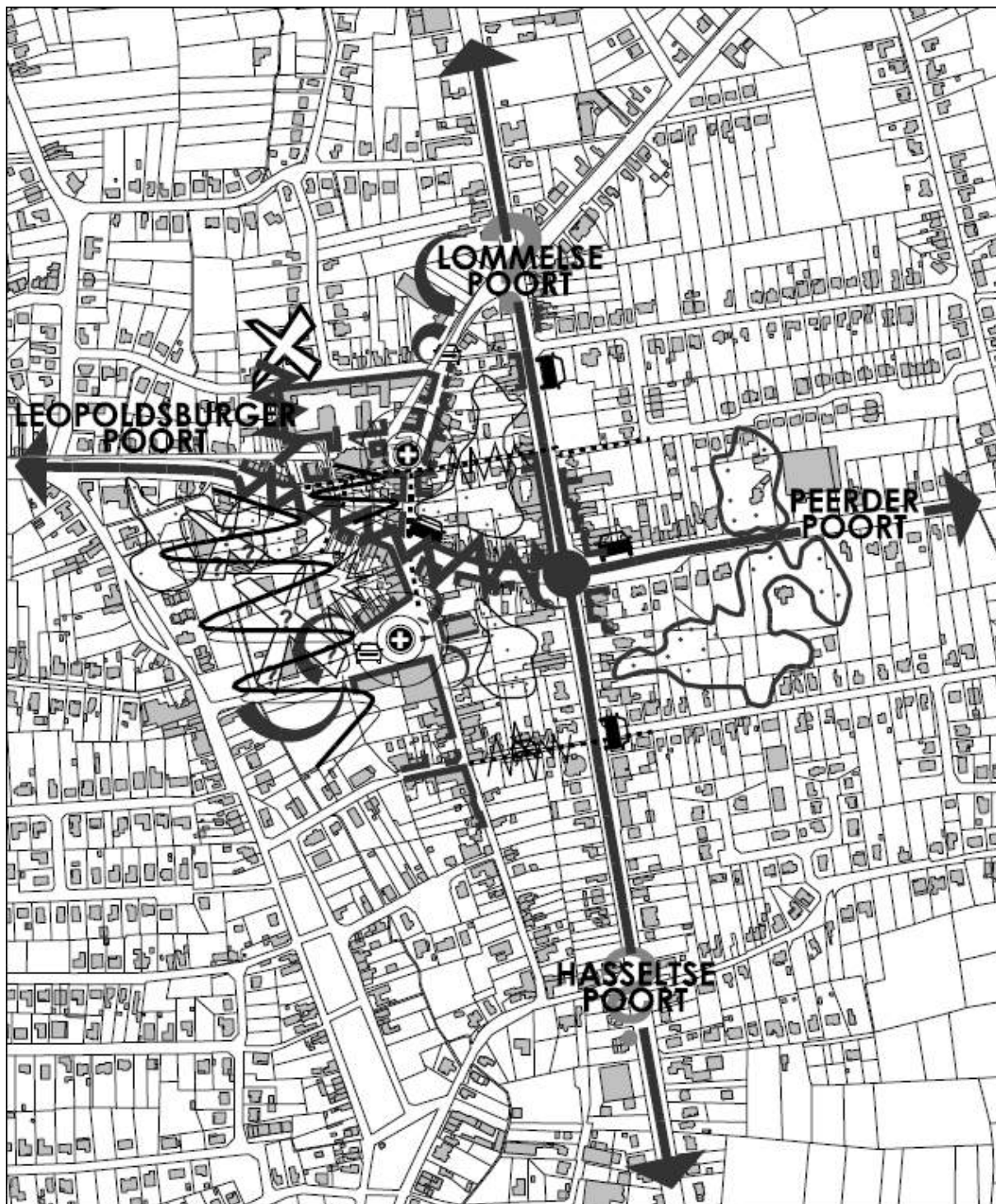
De Kamperbaan wordt niet alleen gekenmerkt door het druk verkeer, maar maakt bovendien deel uit van een route voor zwaar verkeer (uitzonderlijk vervoer). De Kamperbaan, Peerderbaan en Hasseltsebaan vormen tevens belangrijke assen voor het openbaar vervoer. Het gaat om lijnen 14 (Leopoldsburg – Maaseik), 18a (Hasselt-Achel), 68 (Antwerpen – Bocholt), 179 (Brussel VUB – Hamont), 302 (Geel- Maaseik), 402 (Hechtel – Gruitrode). Op de Lommelse baan, rijdt daarentegen slechts één lijn; lijn 180 (Hasselt- Lommel). Ter hoogte van het kruispunt, langsheen de Peerderbaan, bevindt zich een belangrijk openbaarvervoers-knooppunt. Wat de doorstroombaanfunctie voor gemotoriseerd verkeer betreft, deze ligt, na de komst van de nieuwe noord-zuid verbinding, vooral op de oost-west as, en de verknoping met deze noord-zuid verbinding (N74).



Rond de historische kern van Hechtel ligt een recenter woonlandschap ('60 – '80), getypeerd door een herkenbaar verkavelingspatroon van grote kavels met voornamelijk grondgebonden ééengezinswoningen. Het historisch centrum heeft echter nog voldoende potentieel om te werken aan kernverdichting en kernversterking. Een aantal delen hebben echter eerst dringend nood aan een doordachte herstructurering zoals de site van het GO, de randen van het rond punt De site Aen de Schans aan de Kamperbaan is in volle ontwikkeling en realisatie. Deze werken zijn bijna afgerond. De renovatie van het OC De Schans start weldra. De site van de Chiro aan de Kloosterstraat: deze functie is verhuisd naar de sport – en recreatiecampus "Agter de Berg, ...

Binnen Hechtel-centrum liggen twee belangrijke pleinen, namelijk het Kerkplein en het Rode Kruisplein, en natuurlijk de meer zuidelijk gelegen groene Dries. Het project Aen de Schans heeft ervoor gezorgd dat er een nieuw autovrij plein bijkomt, namelijk het Vriendschapsplein. Deze openbare ruimte is een grote meerwaarde aan de Kamperbaan en zorgt voor een gepaste verbinding tussen de scholencampus aan de kerk via het Huis van het Kind en het gemeentelijk Vrije tijdsloket naar het Rodekruisplein. Door de verkeersdruk op de Kamperbaan is een goede langzaamverkeersverbinding tussen de twee bovengenoemde oorspronkelijke pleinen -het Kerkplein en het Rode Kruisplein - echter niet zo evident. Het gemotoriseerd doorstromend verkeer vormt een echte barrière. Desondanks wordt de historische kern toch getypeerd door een sterk uitgewerkt padennetwerk voor voetgangers en fietsers, maar dan vooral in oostwest richting. In noordelijke richting mag de Kamperbaan dan wel een barrière vormen, maar in zuidelijke richting is er potentieel aanwezig voor de realisatie van een langzaamverkeersas vertrekkende vanuit het Rode Kruisplein, langs de Dries, richting de school (Don Bosco) en het verderop gelegen sport- en recreatiepark (Agter de Berg). Deze as kan een belangrijk meerwaarde zijn bij de verdere kernversterking van Hechtel-centrum.

Hechtel-eksel is de meest groene gemeente en dat tekent zich zelfs af in het centrum van Hechtel. De aanwezigheid van de Dorperloop, met het parkje t.h.v. de Schans, is hier niet vreemd aan. Maar ook de sterke groenstructuur in het hart van de bouwblokken dragen hiertoe bij. Een goed doordachte en kwalitatieve groene ruimte verhoogt de leef- en woonkwaliteit bij een verdere kernverdichting van Hechtel-centrum.



5.2.2.1 PLANGEBIED (EN OMGEVING) IN BEELD



Zicht op de oostzijde van het Rode Kruisplein met centraal het gemeentehuis van Hechtel-Eksel;



Zicht op het kruispunt van de Don Boscostraat (foto links), de Kamperbaan (foto midden) en de Twaalf Septemberstraat (foto rechts);



Zicht op de Kamperbaan ter hoogte van de kruising met de Don Boscostraat en de Twaalf Septemberstraat;



Zicht op de zuidelijk hoek van het Rode Kruisplein, op de kruising met de Don Boscostraat met rechts de Delhaize



Zicht op de noordelijke wand van het Rode Kruisplein;



Zicht op de basisschool GO Ter Duinen, ten westen van het Rode Kruisplein, en de naastgelegen parking:



Zicht op de basisschool GO Ter Duinen, ten westen van het Rode Kruisplein, en de naastgelegen parking vanuit de voorzijde van het ontmoetingscentrum 'De Schans';



Zicht op het ontmoetingscentrum 'De Schans' met links de toegang tot de gemeentelijke speeltuin De Schans;



Zicht op de gemeentelijke speeltuin 'De Schans';

Zicht op het opvangbekken gelegen tussen de gemeentelijke speeltuin en het ontmoetingscentrum;



Zicht op het oorlogsmoment tank 'Sherman Firefly' en de Lourdes Mariagrot, gelegen tussen de Kamperbaan en het ontmoetingscentrum 'De Schans';



Zicht op de Kamperbaan (resp. ten westen, ten noorden en ten zuiden) vanuit de toegang tot 'De Schans';



Zicht op het project 'Residentie Zilverzand' aan de achterzijde van het ontmoetingscentrum 'De Schans';



Zicht op de Rhijnweg, gelegen langsheen de Sint-Lambertuskerk, met halverwege de toegang tot de achterliggende kleuterschool 'De Zandkorrel'



Zicht op (parkeer)plein gelegen voor de Sint-Lambertuskerk (foto rechts), aansluitend op de Twaalf Septemberstraat;



Zicht op de Twaalf Septemberstraat vanuit het plein aan de voorzijde van de Sint-Lambertuskerk;



Zicht op de hoek van de Kloosterstraat, de Twaalf Septemberstraat en de Rode Leeuwweg (resp. links, midden en rechts);



Zicht op de doorsteek naar het achterliggend binnengebied tussen twee woningen, halverwege de Kloosterstraat;



Zicht op voormalige Chiro-lokalen, op de hoek van de Kloosterstraat en de Crommertestraat;



Zicht op toegang tot de parking van de kleuterschool 'De Zandkorrel' en de lokalen langsheen de Kloosterstraat;



Zicht op de waterloop die de Kloosterstraat kruist en de naastgelegen percelen;



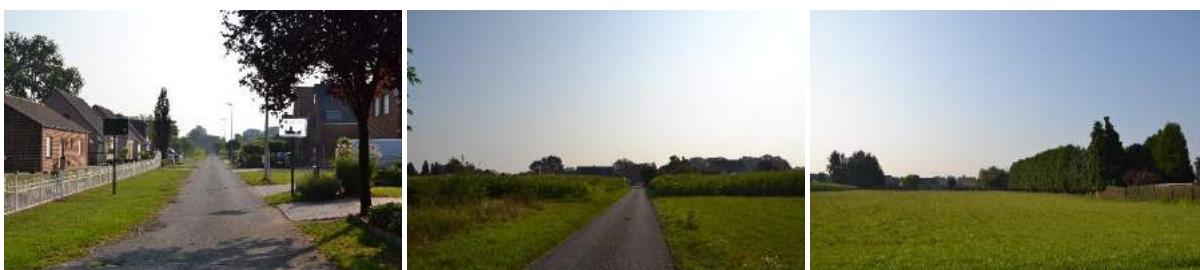
Zicht op kruising van de Lommelsebaan (resp .foto links en foto rechts) en de Ekselsebaan (foto midden) vanuit de Twaalf Septemberstraat;



Zicht op aansluiting van de Twaalf Septemberstraat op de Lommelsebaan, met rechts een private parking;



Zicht op aansluiting van de Keverstraat op de Ekselsebaan met rechts zicht op de kern van Hechtel;



Zicht op de Keverstraat, met centraal een onontwikkeld binnengebied;



Zicht op aansluiting van de Keverstraat (foto midden) op de Molenstraat (foto's links en rechts);



Zicht op aansluiting van de Molenstraat (foto's links en rechts) en de Rijkswachtstraat;



Zicht op de Rijkswachtstraat, met halverwege de (afgesloten) doorsteek naar het achterliggende binnengebied (foto midden);



Zicht op de kruising van de Rijkswachtstraat, de Rode Leeuwweg (foto midden) en de Lommelsebaan (foto links en rechts);



Zicht op de Rhijnweg, die het plein voor de Sint-Lambertuskerk verbindt met de Lommelsebaan.



Zicht op de doorsteek tussen de Lommelsebaan en de Stokerijstraat;



Zicht op de Distilleerderij De Korhaan gelegen langsheen de Lommelsebaan;



Zicht op de rotonde ter hoogte van de kruising van de N74, de Kamperbaan, de Lommelsebaan en de Peerderbaan, met centraal het aluminium kunstwerk 'De Levensboom' van Boud Ceysens;



Zicht op straatzijde ten zuiden van de Peerderbaan;



Zicht op de doorsteek naar het achterliggende binnen-gebied gelegen tussen de Lommelsebaan, de Peerderbaan en de Stokerijstraat;



Zicht op de Peerderbaan richting het centrum van Hechtel;



Zicht op de Colruyt, gelegen langsheen de Peerderbaan (noordelijke kant), en het naastgelegen bufferbekken;



Zicht op het braakliggend terrein (afgebroken villa) ten zuiden van de Peerderbaan;



Zicht (richting het zuiden) op de kruising van de N74 (foto midden) met de Ouderstrijderslaan (foto links) en de Schuylenstraat (foto rechts);



Zicht (richting het noorden) op hoek van de N74 (foto links) en de Oudstrijderslaan (foto rechts);



Zicht op de aansluiting van de Byvoetstraat (foto midden) op de N74 (foto links en rechts);



Zicht op de aansluiting van de Paardekerkhofstraat (foto links en midden) op de N74 (foto rechts);



Zicht op de kruising van de Don Boscostraat en de Byvoetstraat, richting het Rode Kruisplein met zicht op de Sint-Lambertuskerk in de achtergrond;



Zicht op de bebouwing langs de Don Boscostraat, aansluitend aan de Byvoetstraat;



Zicht op de aansluiting van de Pater Malletstraat en de naastgelegen groenzone, gelegen tussen de Pater Malletstraat en de Dorpsstraat;



Zicht op de kop van de Pater Malletstraat en de Don Boscostraat;



Zicht op de bebouwing langs de Don Boscostraat, met rechts de groenzone gelegen tussen de Don Boscostraat en de Dorpsstraat;



Zicht op de groenzone gelegen tussen de Don Boscostraat en de Dorpsstraat, met rechts het bouwkundig erfgoed 'Kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand en de Heilige Philomena';



Zicht op het bouwkundig erfgoed 'Kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand en de Heilige Philomena';



Zicht op de Dorpsstraat richting de rotonde ter hoogte van de Don Boscoschool, met links de groenzone gelegen tussen de Don Boscostraat en de Dorpsstraat;



Zicht op de Don Boscokapel en de Don Boscoschool, ter hoogte van de rotonde ten zuiden van de Dorpsstraat en de Don Boscostraat;



Zicht op de aansluiting van de Pater Malletstraat, de Pater Malletstraat en de Dorpsstraat, met centraal de groenzone tussen beide straten;



Zicht op de bebouwing langs de Pater Malletstraat;



Zicht op de doorsteek tussen de Pater Malletstraat en het Rode Kruisplein, met rechts zicht op de centraal gelegen groenzone en de basisschool GO Ter Duinen;



Zicht op de Dorpsstraat en de aansluiting op de Duinenweg (foto's midden);

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich enkele gebouwen die deel uit opgenomen zijn in het inventaris van onroerend erfgoed. Zij maken deel uit van de historie van het dorp en hebben een bepaalde beeldwaarde binnen het centrum. Zij zitten in het collectief geheugen van de dorpingen.



Parochiekerk Sint-Lambertus,
Twaalf septemberstraat



Boerenburgerhuis
Sint Lambertusstraat 14



Alleenstaand burgerhuis
Twaalf Septemberstraat 3



Burgerhuis
Lommelsebaan 14



Gekoppelde villa's
Hasseltsebaan 11-13



Katholieke school
Hasseltsebaan 29



*Dorpswoning
Don Boscostraat 22*



*Twee gekoppelde dorpswoningen
Don Boscostraat 23*



*Dorpswoning
Don Boscostraat 36*



*Kapelanie
Dorpsstraat 19*



*Kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand en de Heilige Philomena
Dorpsstraat*



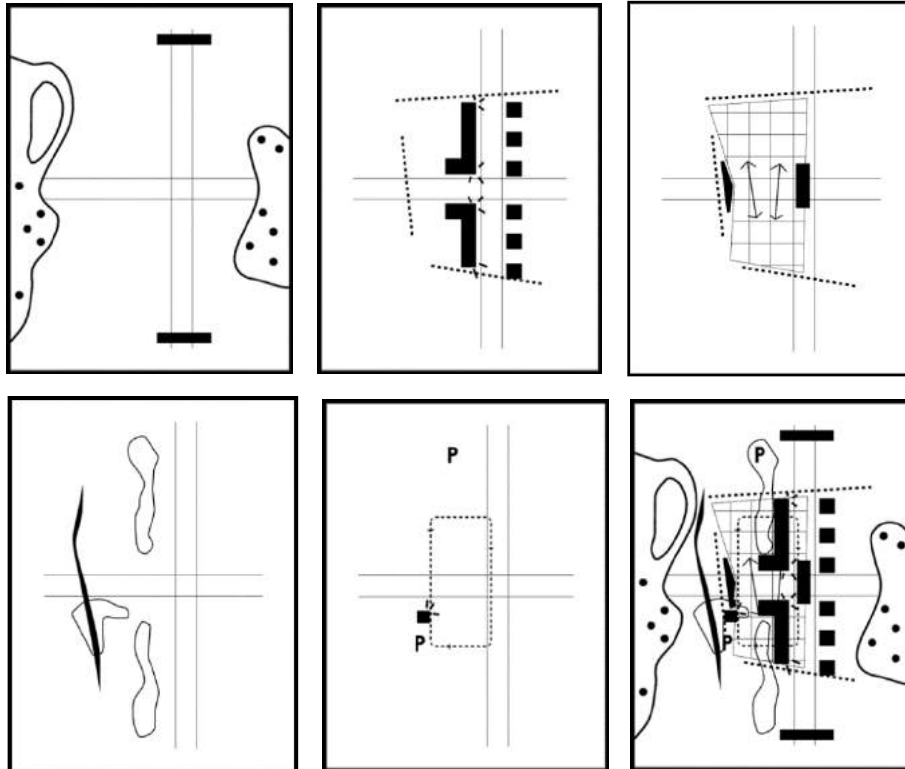
*Burgerhuis
Dorpsstraat 118*

5.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

5.3.1 Ontwerpend onderzoek - Visie op het centrum Hechtel

Op basis van analyse en ontwerpend onderzoek is voor het centrum een identiteit bepaald.

Dit zijn de conceptschetsen die dit geabstraheerd weergeven.

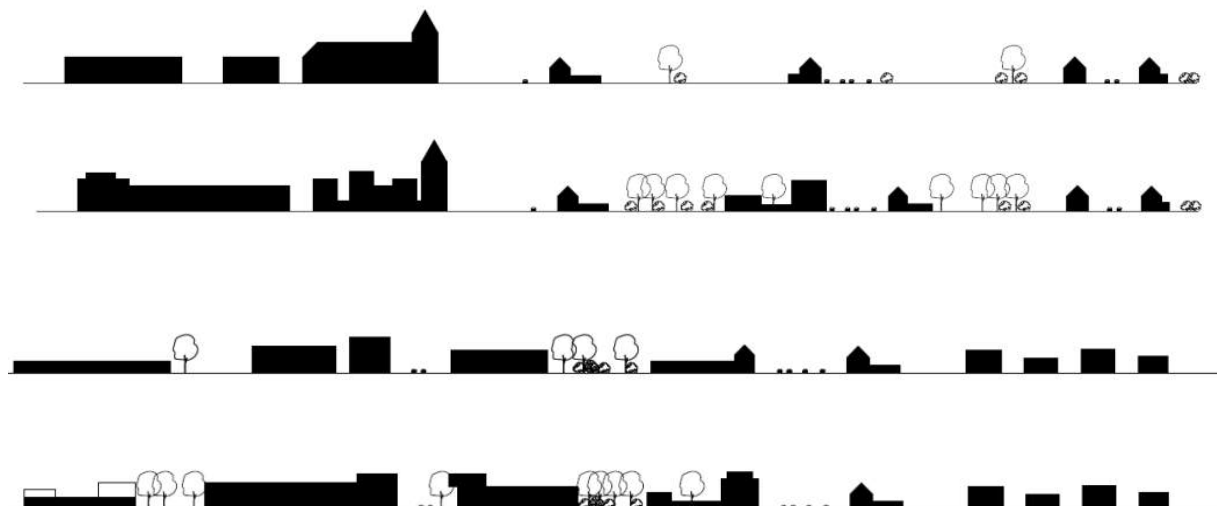


Er wordt gezocht naar de juiste situering van **de eigenlijke toegangspoorten** tot de kern. De poorten ten westen aan de Kamperbaan en ten oosten aan de Peerderbaan zijn eerder groene toegangspoorten. In de visie op de toekomstige ontwikkeling moeten deze poorten duidelijk leesbaar blijven. Ook in het noorden en ten zuiden moeten de toegangspoorten tot het centrum bepaald worden op de Lommelse – en de Hasseltsebaan.

Het kruis van gewestwegen bepaalt sterk de ruimtelijke identiteit van de kern. Het is duidelijk dat de delen van het centrum die ten westen zijn gelegen van de Lommelse – Hasseltsebaan tot de eigenlijke (historische) kern behoren. Zij zullen naar kernversterking zowel functioneel als op vlak van bebouwing anders benaderd worden. Alle centrumdienstverlening situeert zich hier. Op deze plaats zijn het Kerkplein en het Rode Kruisplein de belangrijkste openbare pleinen. Centrumversterking door middel van wonen, dienstverlening, centrumhandel en horeca hoort hier thuis en moet hier gestimuleerd worden.

Beide pleinen worden met elkaar verbonden over de Kamperbaan door middel van **een nieuw centrumplein: het Vriendschapsplein**. Op dit plein moet er een goed evenwicht gezocht worden tussen de doorstroomfunctie (gemotoriseerd verkeer) en de verblijfsfunctie (voetgangers en fietsers). Ten westen van het projectgebied Aen de Schans situeert zich de **Dorperloop**, deze moet in het weefsel van de kern terug **leesbaar** worden over heel de lijn. Het parkeergebied aan het OC De Schans is een belangrijke centumparking. Het Rode Kruisplein blijft ook een cruciaal parkeergebied in het centrum, maar dient vooral te worden ingericht als verblijfsruimte voor voetgangers en fietsers en met voldoende ruimte voor horeca en de daarbij horende terrassen.

De naastgelegen structuurschets maakt duidelijk dat alle bouwblokken in de kern nog verder verdicht kunnen worden. Tijdens het planproces in het kader van de opmaak van het totale RUP voor het centrum zijn hiervoor inrichtingsvoorstellen geformuleerd. Het accent voor de invulling ligt op de woonfunctie. Op het gelijkvloers kunnen handels – en andere functies toegelaten en gefaciliteerd worden.



5.3.2 Ontwerpend onderzoek – Inrichting deelgebieden

Vanuit de analyse en de daaruit voortgevloeide visie en concepten worden de verdichtingsmogelijkheden van het centrum van Hechtel verder onderzocht op basis van ontwerpend onderzoek. De resultaten hiervan leiden tot een mogelijk toekomstige inrichting van het centrum. De ontwerpvoorstellen zijn louter informatief. De gemeente laat de initiatieven over aan de eigenaars zelf. Dit RUP en haar bepalingen biedt een ruimtelijk kader. Binnen het projectgebied kunnen 5 deelgebieden, met elk hun typische eigenheid, onderscheiden worden:

- De centrumpleinen: het Vriendschapsplein – het Rode Kruisplein – het Kerkplein
- De groene Dries
- Inbreiding Crommertestraat
- Inbreiding Peerderbaan
- Inbreiding Ekselsebaan



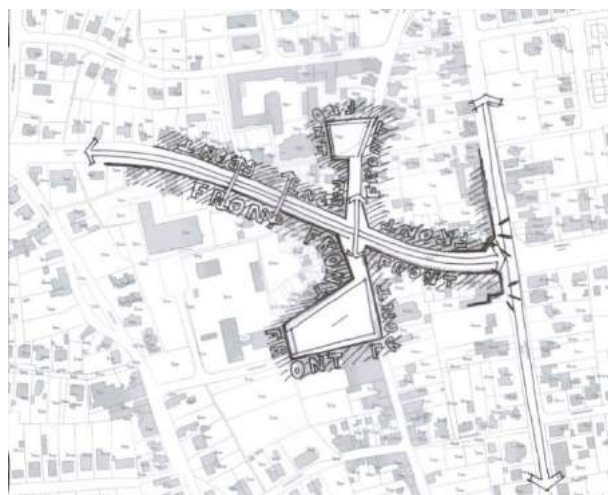


5.3.2.1 DE CENTRUMPLEINEN: HET VRIENDSCHAPSPLEIN – HET RODE KRUISPLEIN – HET KERKPLEIN

Het deelgebied van 'De Centrumpleinen' is vrij groot en reikt over de Kamperbaan. Dit is een bewuste keuze geweest bij de afbakening van het deelgebied.

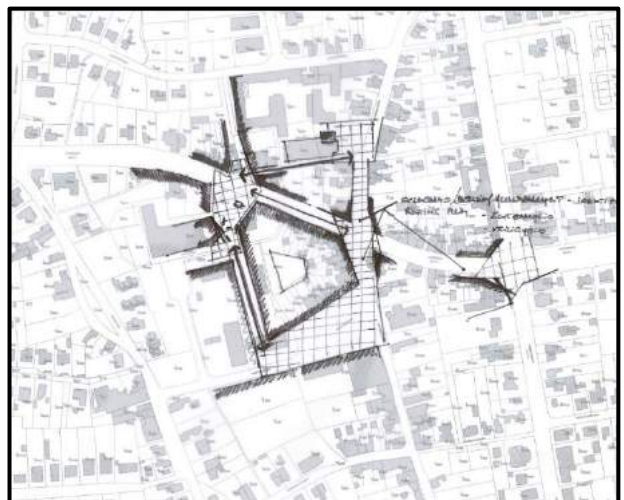
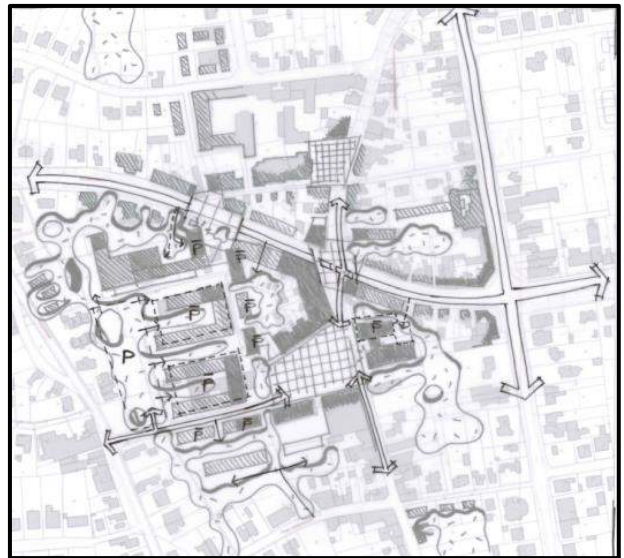
Belangrijke incentives in dit gebied zijn de herstructurerings- en verdichtingsmogelijkheden van de site van het GO-onderwijs. De gebouwen van het GO-onderwijs dateren van eind jaren 70, begin jaren 80 en zijn opgezet in een weliswaar gedateerde bungalowstijl uitgespreid over een ruim terrein. De terreinbezetting getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. Op deze centrumlocatie is een andere duurzame geconcentreerde ontwikkeling, met een hoger rendement aangewezen. De school van het GO zal in ieder geval op deze locatie in het centrum blijven. De schoolfunctie zit daar immers perfect op zijn plaats en de kinderopvang is zeer logisch gelegen en goed bereikbaar voor beide scholen. Het schoolbestuur denkt na over een nieuw concept van het onderwijs om attractief te zijn (nl. het principe van een methodeschool) en bij de implementatie van dit onderwijsconcept willen ze ook gaan voor een nieuw gebouw met een buitenruimte. GO wil bekijken hoe het terrein in de toekomst meer rendement kan krijgen door nog andere functies op hun terrein te voorzien, zoals wonen, kantoren, diensten, mogelijk wat handel?

In het bestaande van kracht zijnde BPA is het terrein van het GO als openbare nutszone ingekleurd. Deze gronden zijn in volwaardig woongebied gelegen, op deze locatie moet de ontwikkeling van centrumfuncties in combinatie met de school (GO) mogelijk zijn. Het GO zal samen met de gemeente hiervoor een visie uitwerken. Het ontwerpend onderzoek in kader van het RUP geeft al een mogelijke eerste aanzet op welke manier dit zou kunnen gebeuren.



We vatten de ontwerputgangspunten voor dit deelgebied kort samen:

- Kerkplein, zone voor centrumplein Aen de Schans: het Vriendschapsplein, Rode Kruisplein worden aan elkaar gelinkt door middel van een autovrije langzaamverkeerstras met een duidelijk herkenbare oversteek over de Kamperbaan. Deze voetgangersrelatie verbindt het noordelijk en het zuidelijk deel van het centrum met elkaar.
- Frontontwikkeling aan de Kamperbaan – sterke wandvorming om de centrumlocatie te ondersteunen, met hier en daar architecturale accenten.
- Centrumparkeren: aan het OC de Schans, het Rode Kruisplein, het Kerkplein.
- Het project Aen de Schans, namelijk 'Het Huis van het Kind' op wandelafstand van de twee centrumscholen; ten noorden en ten zuiden ervan. De uitbouw van 'Het Huis van het Kind' met een sterke bundeling van alle functies.
- Het vrijetijdsloket in relatie met het gerenoveerde OC De Schans.
- Het afwerken van het bouwblok aan alle randen: Kamperbaan, Don Boscostraat, Rode Kruisplein
- De terreinen van het GO vervullen een belangrijke centrumfunctie en hebben een enorm verdichtingspotentieel. De uitwerking zal gebeuren in dialoog tussen het GO en de gemeente Hechtel-Eksel.
- Meer woongelegenheden in het centrum. Er wordt gestreefd naar een divers aanbod, eventueel ook voor een specifiek doelpubliek, gefaseerd te ontwikkelen. Eigenaars nemen hiervoor zelf initiatieven.



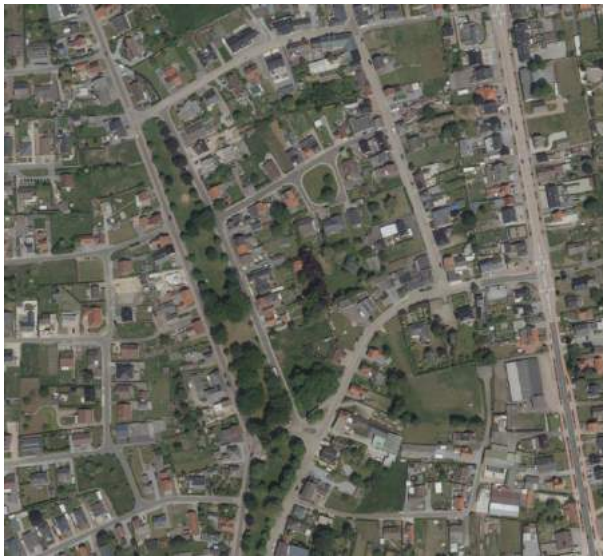


5.3.2.2 DE GROENE DRIES

De Dries vormt een groene verbinding die het centrum, namelijk de drie centrumpleinen, verbindt met de scholencampus 'Don Bosco' en het verderop gelegen sportpark 'Achter de Berg'. De groene dries wordt dus de langzaamverkeersverbinding tussen het kloppend hart van de kern Hechtel en de zuidelijk gelegen scholencampus en sportpark. Er zal, bij mogelijke ontwikkelingen, dus veel aandacht gaan naar de zwakke weggebruiker. Het openbaar domein moet hierop afgestemd worden. Met het gebruik van veel en gestructureerd groen wordt de dries een groene verblijfsruimte. Een groen park wat een meerwaarde betekent voor de woonkwaliteit van de omliggende 'verdichte' woonstructuur. Parallel aan de dries, ten oosten ervan, ligt de bedding van de Dorperloop. Ten noorden van de Kamperbaan betreft het een onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie. Ten zuiden van de Kamperbaan werd de waterloop niet gecategoriseerd. De bedding van de waterloop wordt opnieuw als structurerend element opgenomen binnen de verdere kernverdichting van Hechtel. Voor de deelruimte 'de groene dries' worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten vooropgesteld:



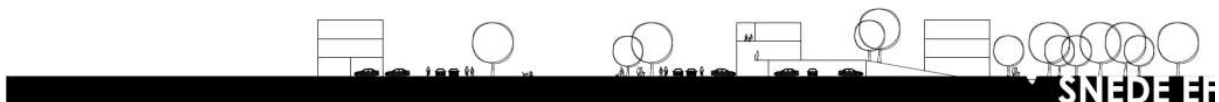
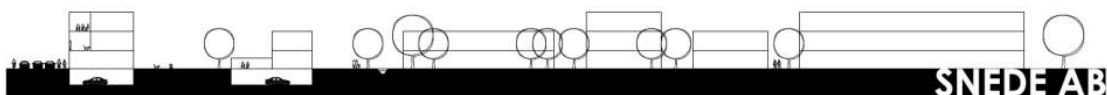
- Asymmetrische ontwikkeling: langs de westzijde van de dries wordt geopteerd voor een meer open weefsel, dan aan de oostzijde ervan, waar geopteerd wordt voor een meer dense morfologie. Dit omwille van de inpassing in het bestaande weefsel: het centrum in noordoostelijke richting, het verkaveld woonlandschap ten westen van de dries. Dit komt de herkenbaarheid, leesbaarheid en oriëntatie ook ten goede.
- Doorgaand gemotoriseerd verkeer in de Dorpsstraat, plaatselijk verkeer (bewoners) in de Pater Malletstraat. Daartussen een groen, publiek toegankelijk park.
- De Dorperloop vormt de drager voor een verdere kernverdichting die parallel loopt langs deze van de dries. Een woonontwikkeling langs de Dorperloop, een langzaamverkeersas, waar de auto maximaal wordt geweerd. Dit vraagt om een specifieke bebouwingstypologie.
- Bebouwingstypologie: mix van grondgebonden ééngezins- en meergezinswoningen gaande van smalle rijwoningen (3 bouwlagen), urban villa's, Kleinschaligheid blijft belangrijk, vandaar dat de nadruk wordt gelegd op de verticaliteit van de gebouwen.
- De groene dries en de groene Dorperloop vormen groene uitlopers die in oostelijke richting binnendringen in de aansluitende bouwblokken van het centrumwonen.





De Groene Dries (KT)



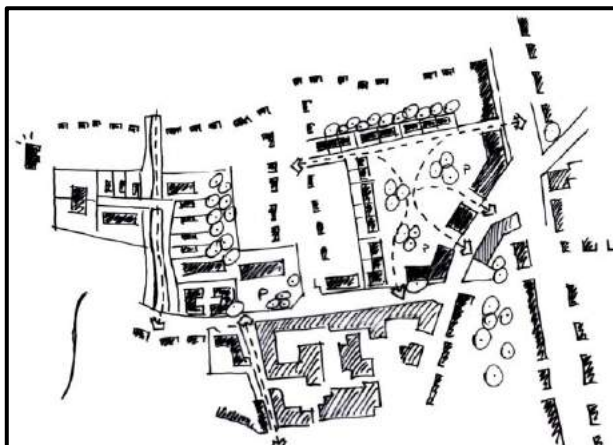
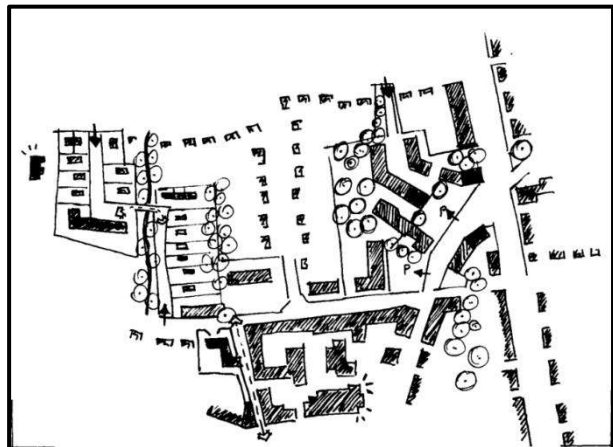
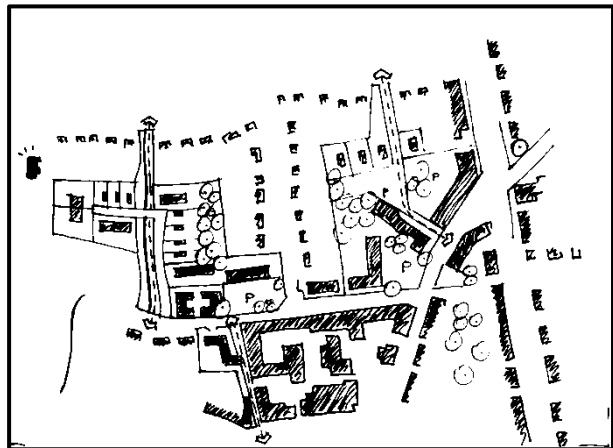


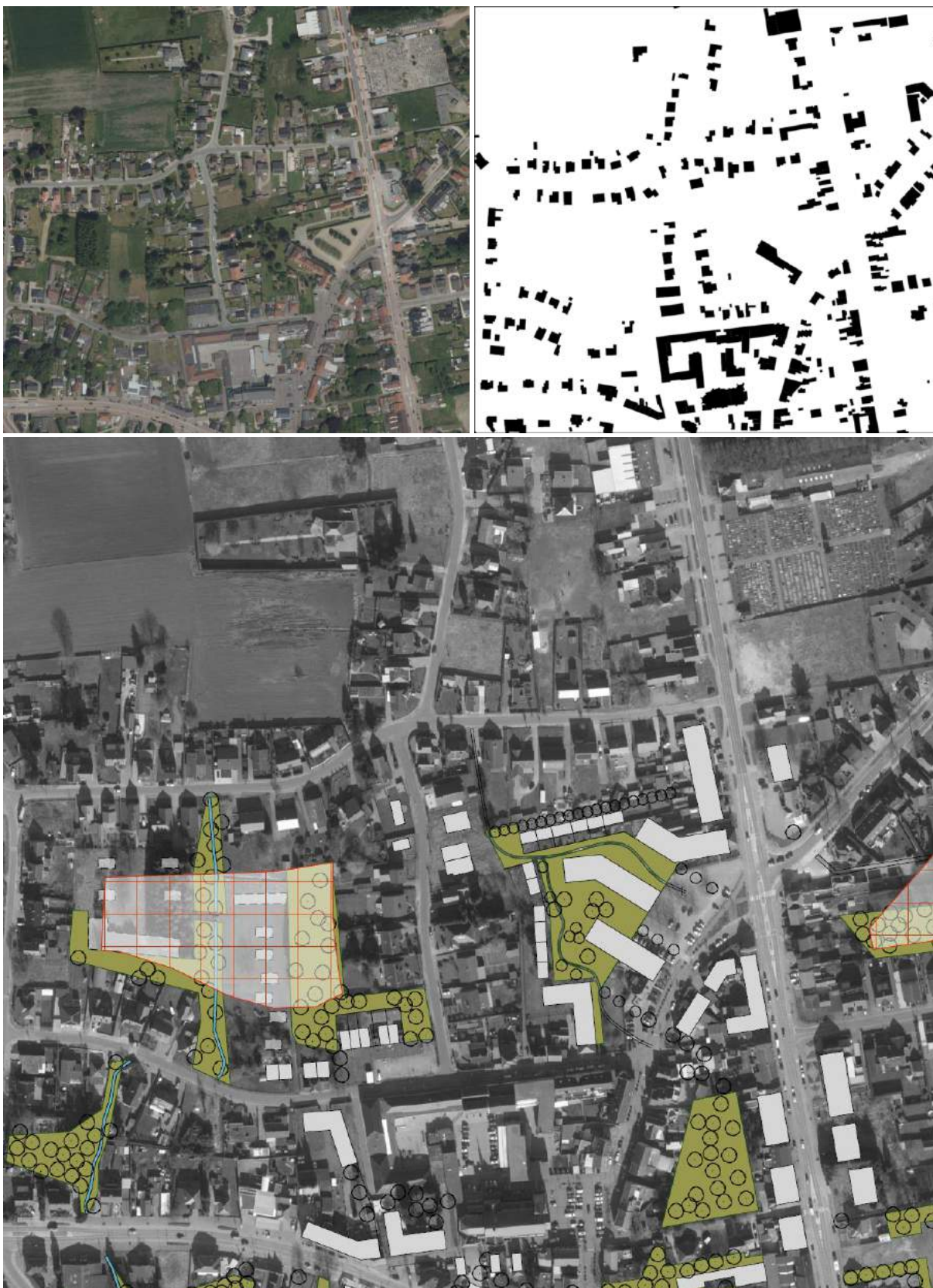
Het is duidelijk dat de verdere verdichting langs de parallelle structuur van de dries en de Dorperloop een zinvolle manier is van kernversterking. Het verder inzetten op deze versterkte groenstructuur betekent een enorme meerwaarde voor de leef- en woonkwaliteit van het centrum. Dit groen krijgt een belevingsbetekenis en dringt vervolgens ook verder binnen in de binnengebieden van het centrum. Groene binnengebieden waar tevens ruimte is voor inbreiding, ter versterking van de kern. Op die manier worden ze ook toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de omgeving en hebben ze een betekenis. Voor ieder binnengebied dient te worden nagedacht over de typologiekeuze, de inrichting van het openbaar domein en de inrichting van de (semi-)publieke ruimte. Hectel-Eksel als meest groene gemeente, ... tot in het hart van het centrum.

Het groen vormt ook de begeleider van een sterk en fijnmazig padennetwerk, met een belangrijke langzaamverkeersas die vertrekt ten noorden van de Kamperbaan, vanaf de voormalige chirolokalen, langs de 'voormalige en geherstructureerde site van de politie', over de Kamperbaan en over het 'Vriendschapsplein', het groene park en de groene parking 'Aen de Schans', langs de Dorperloop naar de groene dries tot aan de campus van Don Bosco. Een aaneengesloten openbare groen- en parkstructuur waar de focus vooral ligt op de verblijfskwaliteit, alsook de veiligheid van de zwakke weggebruiker.

5.3.2.3 INBREIDING CROMMERTENSTRAAT

Het inbreidingsproject Crommertestraat situeert zich ter hoogte van het bouwblok Sint-Lambertusstraat – Sint-Marcoenstraat – Lommelsebaan – Kloosterstraat. Dwars door dit bouwblok loopt de Crommertestraat. De belangrijkste incentives in het westelijk gelegen binnengebied zijn enerzijds de verhuis van de chiro naar de site 'Agter de Berg', dit is ondertussen gebeurd en anderzijds de grootte van het binnengebied op zich. De Dorperloop, hier gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie, loop hier door in noord-zuid richting. Dit kan opnieuw een meerwaarde betekenen voor de leef- en woonkwaliteit van de huidige, alsook van de toekomstige bewoners van dit bouwblok. Het binnengebied is op het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied. In het RUP wordt deze zone bestemd als woonreservegebied, waardoor het niet onmiddellijk ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling kan slechts gebeuren onder voorwaarden: nl. het aantonen van de behoefte en de opmaak van een nieuw RUP. In het oostelijk gelegen binnengebied vormt de mogelijk toekomstige stopzetting van het homeopathisch centrum de belangrijkste incentive. Ontwerpend onderzoek heeft een aantal mogelijke ontwerpvarianten opgeleverd.





5.3.2.4 INBREIDING PEERDERBAAN

Het inbreidingsproject aan de Peerderbaan wordt gevormd door de bouwblokken aan de noord- en zuidzijde van de Peerderbaan. Het betreft in principe de groene poort naar het centrum van Hechtel. Je zou de groene poort kunnen positioneren ter hoogte van de twee voormalige villa's. Het waren twee, nagenoeg tegenover elkaar gelegen villa's, gelegen in een groene oase. Het zuidelijk gelegen binnengebied is trouwens nog steeds zeer groen, met waardevolle hoogstambomen. Toch wordt ook hier gezocht naar de ontwikkelingsmogelijkheden ervan. Zeker na de vraag van twee voedingsketens om zich ergens te vestigen in de buurt van de kern Hechtel. De Colruyt is ondertussen ingeplant en in volle exploitatie. Daarnaast zijn ondertussen ook de werken gestart om op het perceel ertegenover een Aldi te realiseren. Om het groen karakter nog enigszins te behouden dient het achterliggend binnengebied, alsook de vooraan gelegen parking zo groen mogelijk te worden ingericht. Dit type van winkels op wandelafstand van het centrum vormen zeker een meerwaarde. Naast de huisvesting van twee grootwarenhuizen is er ook nog ruimte voor een beperkte woonontwikkeling. In het gebied ten zuiden van de Peerderbaan wordt, omwille van de waardevolle groenstructuur, gedacht aan urban villa's. Dit type van meergezinswoningen dient dan wel op een doordachte manier worden ingeplant, waarbij er maximaal rekening wordt gehouden met het aanwezige groen. Het gebied ten noorden wordt eveneens verder ingegroend, maar voor de verdere woonverdichting wordt hier eerder aansluiting gezocht met de achterliggende woonwijken. Hier zijn dus zowel grondgebonden ééngezinswoningen als meergezinswoningen mogelijk, parallel aan de reeds aanwezige weginfrastructuur. Een padennetwerk zorgt voor een goede doorloopbaarheid van beide binnengebieden.

Het bestaande bustransferium wordt verder uitgebouwd tot mobipunt. Ter hoogte van de bushalte aan de Peerderbaan wordt ruimte voorzien voor bussen en fietsers. Een deftige autoparking wordt voorzien aan de overzijde van de Peerderbaan. Vanuit de bushalte is er een voetpad naar deze groene parking voorzien. De toegang tot de parking gebeurt langs de Lommelsebaan. Wanneer in de toekomst het Spartacustracé wordt uitgerold langs de noord-zuid zou het mobipunt gerherlocaliseerd worden. De huidige site kan dan verder verdicht worden, weliswaar met voldoende groen en rekening houdend met de bestaande LV-doorsteken.



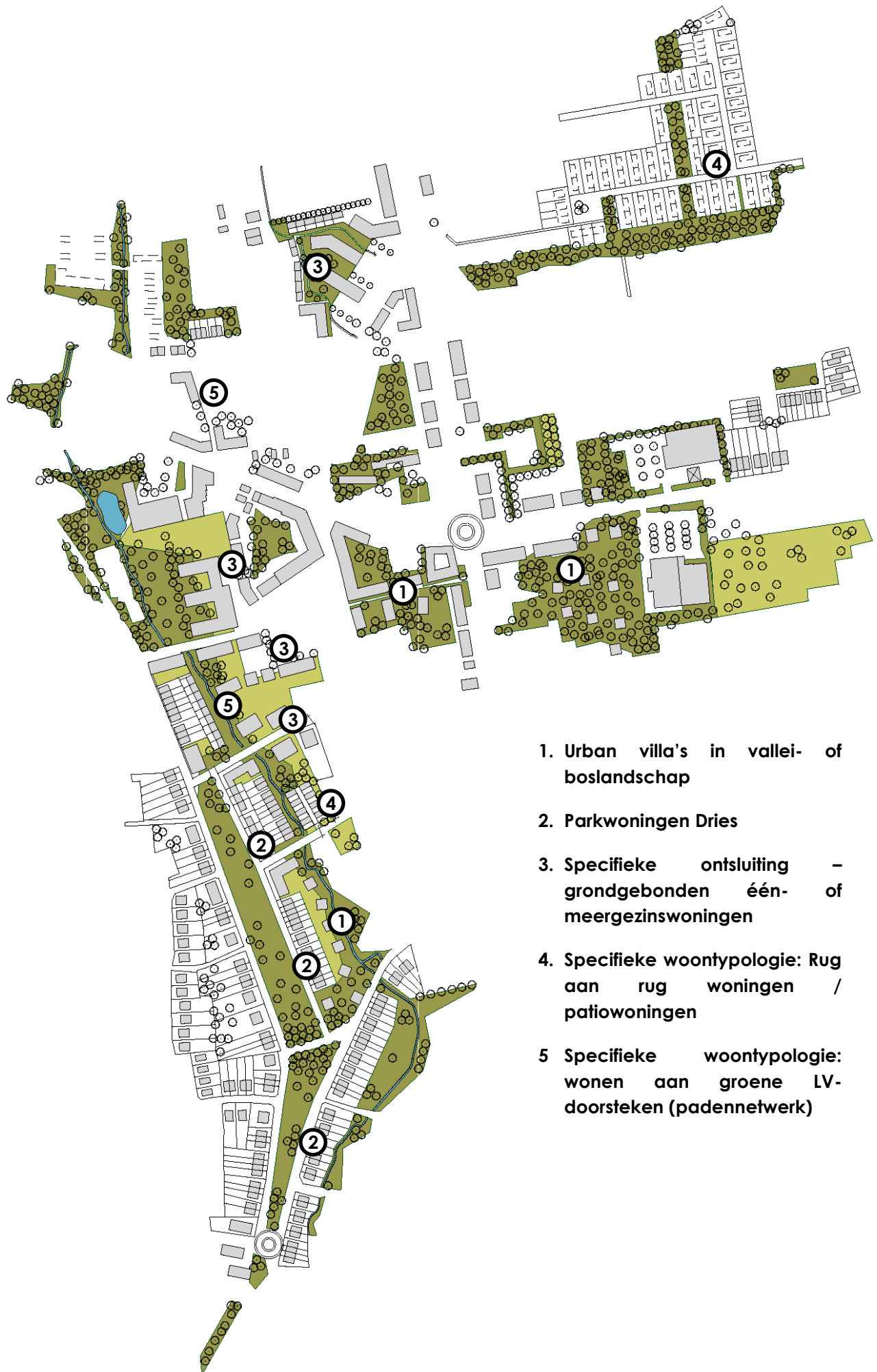
5.4.5 INBREIDING EKSELSEBAAN

Het inbreidingsproject aan de Ekselsebaan betreft het bouwblok Ekselsebaan – Molenstraat – Rijkswachterstraat – Lommelsebaan. In het RUP wordt deze zone bestemd als woonreservegebied. Het inbreidingsgebied wordt verder verdicht als er behoefte is. Op het vlak van morfologie en dichtheid situeert het inbreidingsproject zich tussen het centrumwonen en het rondom gelegen verkavelingslandschap. Het inbreidingsproject sluit naadloos aan op het weefsel en maakt gebruik van de nog aanwezige ontsluitingsmogelijkheden. Dit resulteert in een vrij orthogonaal patroon waarbij er opnieuw veel aandacht gaat naar voldoende groen en een logisch padennetwerk: zowel in noord-zuid als in oost-west richting. De padenstructuur wordt ondersteund met openbaar groen.



5.3.3 Informatief inrichtingsplan: totaalbeeld





1. Urban villa's in vallei- of boslandschap

2. Parkwoningen Dries

3. Specifieke ontsluiting – grondgebonden één- of meergezinswoningen

4. Specifieke woontypologie: Rug aan rug woningen / patio-woningen

5 Specifieke woontypologie: wonen aan groene LV-doorsteken (padennetwerk)

1. Urban villa's in vallei- of boslandschap

Referentie:



Referentie: Service flats en service center – Schoten



Referentie: Urban Villa's – Olsene – CAS Architecten



2. Parkwoningen Dries

Referentie: Adobe housing – Cambridge – Proctor and Matthews Architects



Referentie: Mixed tenure housing – Cambridge – Feilden Clegg Bradley, Alison Brooks Associates, Maccreanor Lavington Associates



Referentie: Collective and individual housing – Mouvaux – LAN architecture

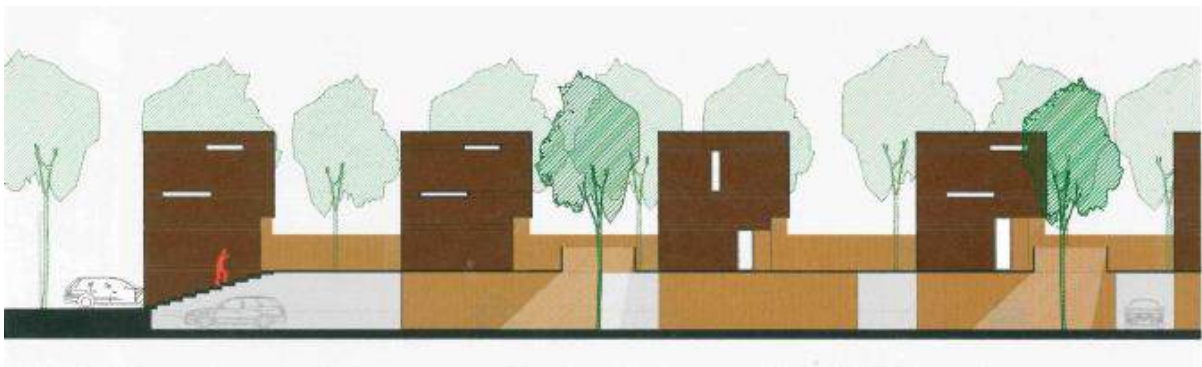


3. Specifieke ontsluiting – grondgebonden één- of meergezinswoningen

Referentie: Wonewei – Lovenjoel – Atelier A33



Referentie: ?



Referentie: ?

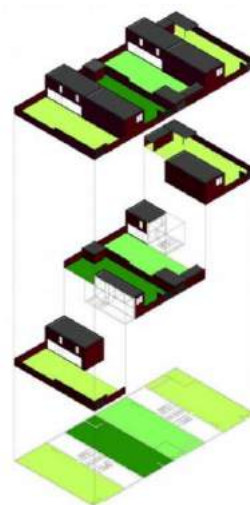


4. Specifieke woontypologie: Rug aan rug woningen / patiowoningen

Referentie: 16 woningen – Arnhem – Atelier Kempe Thill



Referentie: Housing – Lebbeke – BOB361 ARCHITECTS



5. Specifieke woontypologie: wonen aan groene LV-doorsteken (padennetwerk)

Referentie: Kanaaltuinen – Sint-Pieters-Leeuw – Vandecasteele en Vanhooren architecten



Referentie: Urban Villa's – Olsene – CAS Architecten



Referentie: 16 woningen – Arnhem – Atelier Kempe Thill





Op schaal 1/6000

[illegible]

Categorie wonen

Alle bestemmingszones onder de categorie wonen zijn bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De verschillende bestemmingszones, alsook de toegepaste overdrukken, geven een aantal specifieke accenten weer.

Art. 1 zone voor kernversterking 'Aen de Schans': dit houdt het project van het 'Huis van het Kind' in.

Art. 2 zone voor centrumwonen

Grondgebonden woningen (gesloten, halfopen en open bouwvorm) en meergezinswoningen in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek. Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid van 15 wo/ha. In de kern zelf mag de woondichtheid gerust hoger liggen.

Inplanting van de gebouwen: aansluitend op het bestaand bebouwd weefsel. In geval van inbreidingsprojecten dient een totaal inrichtingsplan te worden opgezet.

Bouwdiepte: max 17,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak.

→ **overdrukt art. 15 beeldbepalend waardevol erfgoed:** in functie van het behoud van een beeldbepalend of historisch waardevol gebouw, is het toegestaan om op de gelijkvloerse verdieping dieper te bouwen. Het behoud van het typische karakter van het pand alsook de woonkwaliteit van de woning staan hierbij voorop.

→ **overdruk art. 9 wandvorming met ruimere bouwhoogte:** max. 3 bouwlagen met een dak, indien plat dak 4^{de} laag 50%

Wooninbreiding en kernverdichting: Bij elke aanvraag, niet rechte reeks gelegen aan een bestaande openbare en uitgeruste weg, moet een inrichtingsplan opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk in het desbetreffende bouwblok, dit om de inpassing in de omgeving aan te tonen. De zone moet op termijn een eenheid uitstralen als centrumverdichtingszone.

→ **overdruk art. 10 groene poort:** Het betreft een groene kernverdichting langs de Peerderbaan. De wooninbreiding dient te gebeuren met voldoende aandacht voor de bestaande aanwezige groenstructuur. Vooral de bosstructuur ten zuiden van de Peerderbaan. In het informatief inrichtingsplan wordt de typologie van *urban villa's in het bos* voorgesteld. De parkings van de grootwarenhuizen (Aldi en Colruyt) worden met voldoende groen ingericht. Tussen de handelszaken, die zelf niet opgenomen worden in het RUP, en de woonfunctie wordt een groene buffer voorzien. Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, geen andere nevenfuncties.

→ **overdrukt art. 11 wooninbreiding Dorperloop:** het betreft potentiële wooninbreidingsgebieden gelegen in de vallei van de Dorperloop. De woonontwikkeling dient zeer doordacht te gebeuren en met grote aandacht voor de kwaliteiten van het

valleigebied. Het groen karakter van het valleigebied van de Dorperloop moet in de uitwerking leesbaar worden. Langsheen de Dorperloop loopt een voet- en/of fietspad. Het betreft een belangrijke langzaamverkeersas binnen het padennetwerk in het centrum van Hechtel. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag niet samenvallen met dit LV-pad, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan. De auto-ontsluiting van het binnengebied dient dus op een andere locatie gezocht worden. In deze woonvallei is de auto duidelijk ondergeschikt, en nagenoeg niet zichtbaar. Het parkeren wordt dan ook bij voorkeur ondergronds voorzien. Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, geen andere nevenfuncties.

→ **overdruk art. 12 centrumversterking:** het betreft de inbreidingszones die in aanmerking komen voor centrumverdichting. Ook in deze binnengebieden moet er voldoende aandacht zijn voor groen. Bestaand waardevol groen wordt bij voorkeur behouden. Zo houdt de gemeente ook in het centrum zijn groene karakter. De inbreidingsprojecten dienen zelf in te staan voor de eigen parkeerbehoeften. Het openbaar domein mag niet bijkomend belast worden. Parkeren kan zowel boven- als ondergronds. Conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer dienen vermeden te worden. Per bouwblok moet de zone voor centrumversterking eenheid uitstralen als centrumverdichtingszone.

→ **overdruk art. 13 gemeenschapsvoorzieningen:** het betreft de zone van de schoolomgeving-kerk en de zone van De Schans. De noordelijke site wordt ruim genomen om voor de school uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. Een mogelijke optie is de (gedeeltelijke) herbestemming van de kerk. Het Huis van het Kind heeft hier al een plaats gevonden. Het ontmoetingscentrum, dat nu grondig gerenoveerd zal worden, sluit hier op aan. In deze zone is er ook nog plaats voor het GO-onderwijs. In principe wordt hier gewerkt volgens het principe van een 'brede school'. Een school met daarnaast nog allerlei andere functies: gemeentelijke diensten, handel, horeca, ... maar ook wonen. In de ontwikkeling van een totaalvisie en bij de opmaak van een inrichtingsplan dient ook het naastliggend park te worden geïntegreerd. Vandaar dat de arcering over beide bestemmingszones ligt.

Binnen deze afbakening kunnen initiatieven in functie van de uitbouw van de zone voor schoolinfrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen gefaciliteerd worden, dit kan in combinatie met andere centrumvoorzieningen, zoals wonen en andere openbare nutsfuncties.

Art. 3 zone voor wonen aan de dries

Wonen aan een groene parkstructuur, gelegen aan het bestaand openbaar domein. Naast wonen zijn ook vrije beroepen alsook kleine handelszaken (buurtwinkeltje, broodjesbar, bakker, ...) toegestaan.

Grondgebonden woningen en meergezinswoningen (gesloten, halfopen en open bouwvorm) in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek. Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid van 15 wo/ha.

Inplanting van de gebouwen: aansluitend op het bestaand bebouwd weefsel. In geval van inbreidingsprojecten, aansluitend op de wooninbreidingsprojecten 'Dorperloop', dient een totaal inrichtingsplan te worden opgezet. Deze woonontwikkeling dient zeer doordacht te gebeuren en met grote aandacht voor de kwaliteiten van het valleigebied en de hier gelegen

langzaamverkeersas. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag niet samenvallen met dit LV-pad, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan. De auto-ontsluiting van het binnengebied dient dus op een andere locatie gezocht worden. In deze woonvallei is de auto duidelijk ondergeschikt, en nagenoeg niet zichtbaar. Het parkeren wordt dan ook bij voorkeur ondergronds voorzien. Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, geen andere nevenfuncties.

De bebouwing aan de westzijde van de dries moet aansluiting zoeken met het meer residentieel wonen van het verkaveld woonlandschap ten westen van het centrum. Om de kleinschaligheid te benadrukken moet de architectuur sterk inzetten op verticaliteit: schakeling van kleinere volumes, verticale geleding, Aan de oostzijde van de dries mag de wand een meer gesloten geheel vormen. Weliswaar met voldoende doorsteken richting het pad van de Dorperloop.

Bouwdiepte: max 15,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak.

→ **overdrukt art. 15 beeldbepalend waardevol erfgoed:** in functie van het behoud van een beeldbepalend of historisch waardevol gebouw, is het toegestaan om op de gelijkvloerse verdieping dieper te bouwen. Het behoud van het typische karakter van het pand alsook de woonkwaliteit van de woning staan hierbij voorop.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een dak, indien plat dak 3^{de} laag 50%

Art 4. zone voor wonen – open en halfopen bebouwing

Grondgebonden woningen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek. Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Hier wordt gestreefd naar een dichtheid van 15 wo/ha.

Inplanting van de gebouwen: aansluitend op het bestaand bebouwd weefsel.

Bouwdiepte: max 17,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een dak, indien plat dak 3^{de} laag 50%

Art 5. zone voor woonreservegebied

Dit gebied is bestemd als woonreservegebied dat op (middel)lange termijn ontwikkeld zal worden. Deze ontwikkeling zal niet kunnen gebeuren op basis van dit RUP.

Categorie overig groen

Art 6. Zone voor publiek park de Dries / Dorperloop aan de Schans

Het betreft een openbaar groen park, publiek toegankelijk. Ter hoogte van de aanduiding P, aan De Schans is het noodzakelijk een groene centumparking in te richten.

Categorie lijninfrastructuur

Art 7. Zone voor wegen

Het betreft de openbare weginfrastructuur. Aan de voormalige chiro is het openbaar domein verbreed om mogelijkheid tot parking te voorzien. Dit ter ondersteuning van het centrum.

Art 8. Zone voor voet- en fietspad

Het betreft het voet- en fietspad langsheen de site van de politie. Het betreft een herstructurering van de bestaande toestand.

Categorie overdrukken

Art 16. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer / laden en lossen

Voor de ontsluiting van de binnengebieden worden verschillende mogelijkheden weergegeven op het grafisch plan. Het betreft een indicatieve aanduiding. Minstens één ervan moet gerealiseerd worden i.f.v. de verdere ontwikkeling van het binnengebied.

Art 17. Ontsluiting langzaam verkeer

De ontsluiting voor het langzaam verkeer wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan. Deze langzaamverkeerdoorsteken moeten allen gerealiseerd worden. Er mogen zelfs meer doorsteken voorzien worden. Hetgeen aangeduid op het grafisch plan is dus minimaal te realiseren.

Art 18. Dorperloop – waterloop 3^{de} categorie

Het betreft het behoud van de bestaande waterloop.

Art 19. Zone non aedificandi

De 5-m zone aan beide zijde van de waterloop waarin geen enkele constructie mag worden geplaatst. De zone staat in voor het onderhoud van de waterloop.

5.3.3.2 REGISTER VAN PLANBATEN EN PLANSCHADE



RUIMTEBALANS	CATEGORIE RUP CENTRUM HECHTEL				
	WONEN	WOONRESERVE	OVERIG GROEN	LIJNINFRASTRUCTUUR	TOTAAL
GWP					
WONEN	44,71	0,43		9,82	54,96
WOONUITBREIDING	1,03	4,73			5,76
RECREATIE	0,36		2,07	0,32	2,75
OPENBAAR NUT	0,26			0,19	0,44
RUP 'AEN DE SCHANS'					
WONEN	0,34				0,34
LIJNINFRASTRUCTUUR			0,02	0,09	0,10
TOTAAL	46,70	5,16	2,08	10,42	64,36

6 DE PARTICIPATIERONDE: INSPRAAK

De termijn van participatie bedroeg 60 dagen. Deze termijn startte op 02/12/2019 en eindigde op 30/01/2020. Op donderdag 19/12/2019 werd een infomoment d.m.v. een infomarkt in de raadzaal van het gemeentehuis in Hechtel-Eksel georganiseerd voor alle geïnteresseerden.

Aan de hand van infopanelen werd er een tentoonstelling opgebouwd met posters die informatie verschaffen over het RUP Hechtel Centrum.

Er werden een 30-tal geïnteresseerden verwelkomd. De mensen kregen persoonlijk een mondelinge toelichting bij de tentoongestelde posters met mogelijkheid tot vraagstelling. Nadien waren zij vrij hun specifieke vragen of bemerkingen te laten noteren voor opname in het verslag van het infomoment.

Navolgende mondelinge bemerkingen of vragen werden door diverse aanwezigen gemeld en genoteerd op 19 december 2019:

Opmerking 1: (mondeling)

Ligging van de Dorperloop. Er zit een bocht in, werd deze ooit verlegd i.f.v. een verkaveling of zo? Er wordt gevraagd of dit kan bekeken worden door de diensten van de gemeente.

Repliek:

De basiskaart die gehanteerd wordt voor de opmaak van het RUP is het Grootchalig Referentiebestand (GRB).

Opmerking 2: (schriftelijk dd. 11/12/19 + aanvulling dd. 14/01/20 + mondeling)

Er werd ook per e-mail een brief aan de gemeente en CREOSUM overgemaakt met vragen en bemerkingen dd. 11/12/2019. Deze aanwezige stelt zijn vragen opnieuw tijdens het infomoment nl.

Men heeft vragen omtrent onderdeel "5.2.2.3. Inbreiding Crommertenstraat" blz. 70 en 71 van de startnota. Als eigenaars en bewoners van de woning, gelegen Crommertenstraat 5 maken deze bewoners zich ernstig zorgen over de onduidelijkheid rond de bouwvoorschriften voor de voorziene bouw naast hun woning (conceptschets variant I).

Repliek:

Er zijn nog geen concrete stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. Het inrichtingsvoorstel bij het RUP gevoegd is slechts informatief. Maar de bezorgdheid wordt bijgetreden. Er moet oog zijn voor alle aspecten van behoud van privacy en de aard van de bebouwing in de omgeving. Dat is een evidentie. Het inrichtingsplan wordt aangepast. Het nieuwe informatieve voorstel houdt een lagere dichtheid in en er wordt meer groen behouden.

De gemeente zal zelf geen initiatief nemen in het kader van verdichten door middel van een woonproject op deze plek en in het hele centrum. Ze laat alle initiatieven over aan de eigenaars en mogelijk andere initiatiefnemers.

Het binnenliggend gebied Crommertenstraat is in woonuitbreidingsgebied (WUG) op het gewestplan gelegen. Dit houdt in dat hier niet zomaar wooninbreidingsprojecten kunnen gerealiseerd worden. Het betreft een woonreservegebied dat slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kan worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- *De woonbehoefte wordt aangetoond*
- *De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving*

In de randen kunnen door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

Op het bijgevoegd plannetje heeft men met een rode pijl de voorziene nieuwbouw aangeduid, met een blauwe pijl hun woning. Nergens in de startnota is er terug te vinden aan welke voorschriften (maximale hoogte, aantal verdiepingen, grootte van het gebouw,...) deze bouw moet beantwoorden.

Repliek

Er zijn in dit stadium van het planproces nog geen concrete voorschriften opgemaakt. Deze worden opgemaakt bij het voorontwerp RUP en zullen voor advies voorgelegd worden aan alle betrokken overheidspartners en de GECORO. Hierover zal ook nog inspraak zijn met de betrokken eigenaars.

Daar de voorziene bouw zuidelijk van de woning van deze eigenaars ligt maken zij zich zorgen over o.a. verdwijnende of verminderde zonnestrallen, lichtinval, privacy,... Kan de inplanting van dit gebouw gewijzigd worden? Verder vraagt men wat de voorziene groenzones (op het bijgevoegde plannetje met groene pijlen aangeduid) concreet zullen inhouden. Deze familie vraagt naar meer duidelijkheid omtrent hun vragen.

Repliek:

Het inrichtingsplan is slechts informatief bij het RUP gevoegd. Het geeft eventuele mogelijkheden aan van een toekomstige inrichting. Er zijn tal van varianten mogelijk. Op basis van de bekommernissen van de betrokken omwonenden is het informatief inrichtingsplan voor dit specifiek centrumgebied aangepast. De gemeente zal zelf geen initiatief nemen voor een concrete ontwikkeling. Enkel op de gronden waar de Chiro was gevestigd, die in eigendom zijn van het gemeentebestuur zal de gemeente mogelijk initiatief kunnen nemen als het RUP goedgekeurd is. Dit perceel komt in aanmerking voor de inrichting van bijkomende parkeervoorzieningen en ook voor de inrichting van nieuwe grondgebonden woningen. Het inrichtingsplan geeft op een informatieve manier aan hoe dit zou kunnen gebeuren.

Het RUP creëert een ruimtelijk kader dat een aantal randvoorwaarden vastlegt. Er zijn op dit moment nog geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. Dit gebeurt in het stadium van het voorontwerp dossier.

In hun aanvullend schrijven van 14/01/20 wil de familie navolgende suggestie opperen:

De locatie van de parking van de huidige Chirolokalen van de meisjes (groene pijl op foto bij brief gevoegd) gebruiken voor de eventuele voorziene woningen en de parking verplaatsen naar het noordelijke deel (waar nu een nieuwbouw gesuggereerd wordt in het inrichtingsvoorstel (blauwe pijl op foto bij brief gevoegd)).

Repliek:

Dit perceel komt in aanmerking voor de inrichting van bijkomende parkeervoorzieningen en ook voor de inrichting van nieuwe grondgebonden woningen. Het inrichtingsplan geeft op een informatieve manier aan hoe dit zou kunnen gebeuren. Het inrichtingsplan is aangepast op basis van de bekommernissen die hier geopperd zijn.

Het RUP creëert een ruimtelijk kader dat een aantal randvoorwaarden vastlegt. Er zijn op dit moment nog geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. Dit gebeurt in het stadium van het voorontwerp dossier.

De familie wil nog aanhalen dat door voorliggend RUP hun huis in waarde daalt door de drukke bebouwing rondom hen. Indien er een gebouw komt aan hun zuidzijde, wijzen zij op de regelgeving die in het verleden aangaf dat de maximum bouwhoogte de kroonhoogte was.

Repliek:

De woning waarvan sprake is in woongebied op het gewestplan midden in het centrum van Hechtel gelegen. Het is een plek in het centrum waar kernversterking door middel van wonen en het behoud van voldoende groen hand in hand moeten gaan. Dit stelt de gemeente ook voorop in de uitbouw van haar centrum. Het informatief inrichtingsplan is aangepast op basis van de bekommernissen van de bezwaarindiener. Het plan is richtinggevend en geeft de mogelijkheid van een toekomstige invulling aan. Dat de waarde van de woning afneemt is een veronderstelling die zeer onwaarschijnlijk is, gezien de strategische ligging in het centrum van Hechtel.

Navolgende reacties en opmerkingen werden schriftelijk overgemaakt aan het gemeentebestuur tijdens de terinzageleggingsperiode van 02/12/2019 t.e.m. 30/01/2020:

Opmerking 3: (schriftelijk dd. 19/01/20)

Deze bewoners zijn in hogervermelde straten komen wonen omwille van de combinatie van de centrumligging met de rust en het groen die hun buurt zo typeren. Zij hebben continu geïnvesteerd in hun eigendommen en hebben zo ook de buurt opgewaardeerd en een gepast elan gegeven. Met het RUP Centrum Hechtel stelt de gemeente hier abrupt einde aan. Omwille van hun verontwaardiging hebben zij zicht verenigd in een actiecomité. Zij voelen zich miskend zowel naar inhoud als naar vorm van het GemRUP en uiten navolgende opmerkingen:

- zij worden in de startnota als bewoners "actoren waarmee een bevoorrechte relatie is opgebouwd" genoemd maar stellen vast dat zij tijdens de jarenlange voorbereiding van het RUP niet één keer formeel gecontacteerd werden (met uitzondering van de fam. Geukens). De vele overlegmomenten met andere actoren doen vermoeden dat men naar inhoud al veel verder staat dan de 2 pagina's die in par. 5.2.2.3. van de startnota aan hun buurt gewijd wordt. (bewijs pag. 62).

Repliek:

Naar aanleiding van het bezwaar zijn de eigenaars uitgenodigd voor een gesprek met de gemeente. Er is geluisterd naar hun bekommernissen en toegelicht wat de doelstellingen van het gemeentebestuur zijn bij de opmaak van dit RUP.

Op basis van het gesprek is het informatief inrichtingsplan, alhoewel dit slechts richtinggevend en toelichtend is bij het grafisch plan, aangepast.

Het betreft een woonreservegebied (woonuitbreidingsgebied op het gewestplan) dat slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kan worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- *De woonbehoefte wordt aangetoond*
- *De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving*

In de randen kunnen door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

De overige gronden die onderdeel zijn van het volwaardig woongebied in het centrum kunnen eventueel in samenspraak met betrokken eigenaars verder ontwikkelen of transformeren. Dit enkel op basis van een akkoord van alle betrokken eigenaars onderling. De gemeente zal hiervoor zelf geen initiatief nemen. Het RUP biedt enkel een ruimtelijk kader aan. Als er nieuwe projecten worden voorgesteld moet de uitwerking gebeuren met respect voor het voorkomen van de bebouwing in de bestaande omgeving en alle regels van behoud van privacy moeten in acht worden genomen.

Het RUP stelt ook voorop dat er naast centrumversterking door middel van nieuwe woongelegenheden ook voldoende publiek toegankelijk belevingsgroen moet voorzien worden. Ook moet het centrumweefsel voldoende doorwaadbaar zijn voor de zachte weggebruiker.

De zone voor openbaar nut van het gewestplan, dit is het terrein waarop de Chiro gevestigd was en eigendom is van de gemeente, wordt omgezet naar zone voor woongebied, dit voor de inrichting van een parking en grondgebonden woningen. Het voorstel inrichtingsplan geeft dit aan. Dit is slechts een suggestie van een mogelijke inrichting van dit perceel in het centrum.

- Het verkeer in hun buurt nam al toe als gevolg van de uitbreiding van de school 'De Zandkorrel' en de komst van het kinderdagverblijf 'Tutjes en Dutjes' in de Kloosterstraat. De infrastructuur evolueerde echter niet mee. De ontsluitingen van hun buurt (kruispunt St-Lambertuslaan/Kamperbaan en kruispunt St. Marcoenstraat/Lommelsebaan) zijn al jarenlang problematisch en worden niet aangepakt. Zeker tijdens schooldagen is er onvoldoende parkeergelegenheid met gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg. Met de verdichting zoals uitgetekend in de startnota van dit RUP zullen de problemen in hun wijk nog drastischer toenemen. (parking bij Geukens opgeofferd, extra wegen en parking-bebouwing). De parkeernorm (voorzien in eigen (ondergrondse)parking) zal wellicht niet volstaan, mensen parkeren hun wagen toch op de openbare weg.

Repliek:

We situeren ons midden in het centrum. De dynamiek, waarvan de bezwaarindieners spreken is eigen aan de kern. Je kan niet uitsluiten dat dergelijke functies zich in het centrum situeren, zij horen hier thuis.

Er moet over gewaakt worden dat het parkeren (auto en fiets) bij woongelegenheden (appartementen of grondgebonden woningen) op het eigen terrein bij elk project wordt opgelost. De projecten mogen wat parkeren betreft het openbaar domein niet extra belasten. Bovenstaande opmerking is terecht, er moet een evenwicht bestaan tussen bebouwde terreinoppervlakte en onbebouwde ruimte. Hier heeft het gemeentebestuur oog voor: de drie pleinen (Kerkplein – het Vriendschapsplein – het Rode Kruisplein) die deel uitmaken van het centrumweefsel, worden via een padenstructuur met elkaar geconnecteerd. Ook spelen De Dries en in de toekomst hopelijk de vallei van de Dorperloop een belangrijke rol in de uitbouw van het centrumweefsel.

-Weinig werkgelegenheid in Hechtel-Eksel, nieuwe bewoners zullen pendelaars zijn die, wegens het summier aanbod van openbaar vervoer, zich met de wagen zullen verplaatsen. De wijde omgeving van het rondpunt kan de huidige verkeersstroom tijdens piekuren al niet meer aan. Een grondige mobiliteitsstudie is dan ook noodzakelijk, de ondergrens voor een Mober, zeker in combinatie met de nieuwe retail activiteiten op de Peerderbaan, is trouwens bereikt.

Repliek:

De gemeente heeft oog voor alle aspecten van mobiliteit in het centrum. Er moet inderdaad meer aandacht gaan naar de verdere uitbouw van de trage assen voor de stappers en de trappers. Het RUP bakent de publiek toegankelijke ruimte af en doet suggesties voor de uitbouw van het trage netwerk. Er is recent door de inrichting van het Vriendschapsplein een nieuwe publieke ruimte aan het centrum toegekend. Het padennetwerk voor de trage weggebruiker krijgt alle aandacht.

Bovenstaande bekommernissen zijn terecht en kunnen meegenomen worden in de uitwerking van het mobiliteitsplan. De gemeente voert continu dialoog met de betrokken overheidspartners zoals AWV en MOW over de veiligheid en vlotte doorstroming op de gewestwegen. Verder krijgt het aspect van de bereikbaarheid van het centrum van Hechtel met het openbaar vervoer aandacht in het project van de "Noord - Zuid Limburg". Het bestaande bustransferium wordt verder uitgebouwd tot mobipunt. Ter hoogte van de bushalte aan de Peerderbaan wordt ruimte voorzien voor bussen en fietsers. Een deftige

autoparking wordt voorzien aan de overzijde van de Peerderbaan. Vanuit de bushalte is er een voetpad naar deze groene parking voorzien. De toegang tot de parking gebeurt langs de Lommelsebaan. Wanneer in de toekomst het Spartacustracé wordt uitgerold langs de noord-zuid zou het mobipunt gerherlocaliseerd worden. De huidige site kan dan eventueel verder verdicht worden, weliswaar met voldoende groen en rekening houdend met de bestaande LV-doorsteken.

- Grotere toename van terreinverharding → effect op de waterhuishouding en wateroverlast (nu reeds een aangekaart probleem dat niet opgelost wordt)

Repliek:

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing. Bij elk project moet hieraan voldaan worden.

- Volgens startnota geen biologisch waardevolle zones: volgens de bewoners verblijven heel wat beschermde vogels in hun buurt. → impact van bebouwing en verdichting op lokale fauna en flora is dan ook zeer groot.

Repliek:

Er is bij de uitwerking van dit RUP voldoende aandacht voor het behoud en het versterken van de groene ruimte. De Dorperloop en de Dries krijgen speciale aandacht en spelen een structurele rol in de uitbouw van het centrum. In de bouwblokken wordt vastgelegd dat de bestaande waardevolle bomen en de groenstructuur die zich in het hart van de bouwblokken bevinden zoveel als haalbaar moeten behouden blijven, zodat er voldoende aandacht is voor de ecologisch betekenis en biodiversiteit, ook in het bebouwde centrumweefsel. De milieuscreening in dit document opgenomen bespreekt alle milieudisciplines die aan de orde in het centrum van het dorp.

- Gebrek aan onderzoek naar alternatieven voor de buurt en PlanMER vereist.

Repliek:

In de start – en scopingnota is de milieuscreening opgenomen en besproken in alle vereiste facetten. Het team-MER zal uitspraak doen over de al dan niet plan-MER plicht van dit planinitiatief.

Het plan betreft de herinrichting van het centrum van Hechtel (ca. 64 ha) en voorziet in kernverdichting, versterking van de centrumdienstverlening, alsook in wooninbreiding, en het verankeren van het publiek domein: pleinen, groenvoorzieningen, Den Dries en de Dorperloop. De nieuwe woonontwikkelingen voorzien een mix aan diverse woontypologieën en voor diverse doelgroepen. Het juridisch aanbod voor woonontwikkeling, conform het gewestplan, zal niet wijzigen, waardoor rubriek 10b van bijlage II niet van toepassing is. Ten opzichte van het BPA wordt wel een verdichting nagestreefd.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in, waardoor het plan niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, indien kan aangetoond worden dat het plan geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu en een plan-MER redelijkerwijs geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Dit wordt aangetoond in de milieuscreening opgenomen in de scopingnota.

- Type bebouwing in inrichtingsvoorstellen: niet in lijn met de bestaande bebouwing, ze zullen zowel het uitzicht van als het "zicht" in hun buurt drastisch veranderen.

Repliek:

Er zijn nog geen stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt, enkel mogelijke suggesties gedaan. Bij de opmaak van het voorontwerp RUP zullen deze voorschriften opgesteld worden in dialoog met de betrokken overheidspartners. Hierover zal ook nog inspraak mogelijk zijn.

- Gebrek aan voorschriften of verplichtingen m.b.t. hernieuwbare energie.

Repliek:

In dit planstadium zijn er nog geen stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. Dit zal pas in het stadium van het voorontwerp RUP gebeuren. Het doel van het RUP is een ruimtelijk kader te creëren met randvoorwaarden vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening, zodat er binnen dit kader initiatieven genomen kunnen worden.

Projectinitiatieven die werken met mogelijkheden tot hernieuwbare energie zijn niet uitgesloten. Integendeel deze initiatieven moeten altijd mogelijk zijn.

- De ontwerpen in de startnota hebben een ernstige negatieve invloed op zowel de kwaliteit van de persoonlijke leefomgeving en gezondheid als op de waarde van de eigendommen.

We situeren ons midden in het centrum. De dynamiek, waarvan de bezwaarindieners spreken en die zij als mogelijk storend en hinderlijk beschouwen is nochtans eigen aan de kern. Je kan niet uitsluiten dat een centrum verder groeit, transformeert en dat ondersteunende centrumfuncties zich hier vestigen. Dit komt de leefbaarheid van het dorp ten goede. Er wordt over gewaakt dat de verdere uitbouw van de kern gebeurt met respect voor haar karakteristieken en eigenheid. Er is voldoende oog voor een goed evenwicht tussen bebouwen en verhardenerzijds en het behoud en versterken van de groene ruimte anderzijds. De gemeente wil inzetten op het openwerken en toegankelijk maken van de Dorperloop. De uitbouw van het padennetwerk voor de zachte weggebruiker wordt door middel van het RUP verder gefaciliteerd.

Het actiecomité kan niet akkoord gaan het GemRUP Centrum Hechtel zoals nu publiek gemaakt via de startnota. Zij tekenen formeel verzet aan en vragen de opschorting van het RUP tot zij als inwoners uit deze buurt:

1. volledige inzage krijgen in het volledige dossier (zie details in bijgevoegde brief)

2. Inspraak krijgen in de plannen (details zie brief)

3. Bevestiging krijgen dat een plan-MER en Mober zullen uitgevoerd worden.

Enkel indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan zijn zij bereid mee te werken aan een hernieuwde bestemming van hun buurt. Hiermee doen zij als actiecomité en als individuele bewoners geenszins afstand van al hun andere rechten om gepast te reageren tegen elke mogelijke inbreuk.

Repliek:

Naar aanleiding van het bezwaar zijn de eigenaars uitgenodigd voor een gesprek met de gemeente. Er is geluisterd naar de bekommernissen en toegelicht wat de doelstellingen van het gemeentebestuur zijn bij de opmaak van dit RUP.

Op basis van het gesprek is het informatief inrichtingsplan bij het grafisch plan aangepast.

Het betreft een woonreservegebied dat slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kan worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- De woonbehoefte wordt aangetoond
- De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving

In de randen kunnen door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

De overige gronden die onderdeel zijn van het volwaardig woongebied in het centrum kunnen eventueel in samenspraak met betrokken eigenaars verder ontwikkelen of transformeren. Dit enkel op basis van een akkoord van alle betrokken eigenaars onderling. De gemeente zal hiervoor zelf geen initiatief nemen. Het RUP biedt enkel een ruimtelijk kader aan. Als er nieuwe projecten worden voorgesteld moet de uitwerking gebeuren met respect voor het voorkomen van de bebouwing in de bestaande omgeving en alle regels van behoud van privacy moeten in acht worden genomen.

Het RUP stelt ook voorop dat er naast centrumversterking door middel van nieuwe woongelegenheden ook voldoende publiek toegankelijk belevingsgroen moet voorzien worden. Ook moet het centrumweefsel voldoende doorwaadbaar zijn voor de zachte weggebruiker.

Opmerking 4: (schriftelijk dd. 27/01/2020 en dd. 28/01/2020)

Het is duidelijk dat er sterk wordt aanbevolen op kernversterking, woonbehoefte en centrumverdichting. Verhoging van ruimterendement in plaats van nieuwe ruimte aan te snijden. Er wordt gesuggereerd sterk in te zetten op kernversterking rond Kerkplein en Rode kruisplein.

Op grafisch plan 5.2.3.1. blijkt dat wandvorming met ruimere woningdichtheid perfect gesitueerd is rond het Rode Kruisplein. In de omgeving van het Kerkplein is dit echter niet zo. De grote open ruimten zoals kerkplein, onbebouwde binnengebieden rechts en links van de Reynweg maken het immers mogelijk een hogere dichtheid te bekomen d.m.v. het vermeerderen van de toegestane bouwlagen, met behoud van de aanwezige open gebieden.

De lage bevolkingsgraad door dun of niet bewoonde gebouwen zoals kerk, school, café en handel maakt de verdichting verantwoord en noodzakelijk. Zonder deze maatregel kan geen ruimtelijke meerwaarde bekomen worden. De noodzaak aan kwalitatieve woonruimte, klimaat problematiek en tegen gaan van verdere verkrotting is mede een doelstelling van het nieuwe RUP. Deze aanpassing voorkomt een achtergesteld gebied te creëren.

Repliek:

Het inrichtingsplan bij het RUP gevoegd is slecht informatief. Er zijn verschillende inrichtingsvarianten mogelijk. Binnen volwaardig woongebied op het gewestplan kan er uiteraard verdicht worden. De stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP zullen een aantal randvoorwaarden stellen die te maken hebben met de te bekomen ruimtelijke kwaliteit, ze bieden een kader voor nieuwe ingrepen. Deze voorschriften zullen in het voorontwerpstadium opgemaakt worden. De afweging met betrekking tot de te hanteren bouwhoogte moet omzichtig gebeuren. Er moet rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing in de omgeving en het voorkomen van inkijk en privacy hinder. De ruimtelijke impact van 3 bouwlagen moet goed bestudeerd worden, daarom wordt deze bouwhoogte op weloverwogen plaatsen in het centrum voorgesteld. Ook moet intern in het bouwblok voldoende groen behouden blijven.

Opmerking 5: (schriftelijk dd. 28/01/2020).

- "Overdruk wandvorming met ruimere bouwhoogte" door te voeren over het hele traject "Ronde punt-Hasseltsebaan-Byvoetstraat, Don-Boscostraat (richting gemeentehuis)-Kamperbaan-Ronde punt" lijkt

esthetischer, harmonieuzer en logischer. Nu wordt dit onderbroken in een stuk van de Don-Boscostraat. Vermoedelijk omwille van de twee panden met label "bouwkundig erfgoed", Don-Boscostraat nummer 22 en 24. Mijnheer vermoedt dat "24" een typefout is, moet dit niet "34" zijn?

Woning nr. 34 : volgens deze bewoner weinig esthetische waarde, stelt architectonisch niet veel voor, zijn inziens lelijk. Deze woning mag de rest van de straat niet hypothekeren.

Woning nr. 22 : behoud kan begrepen worden maar ook hier de vraag te stellen of het de moeite loont om dergelijk pand te behouden. Welke meerwaarde voor de gemeente en haar bevolking ?

In de Twaalf Septemberstraat eenzelfde merkwaardige indeling. Waarom daar ook niet kiezen voor harmonie, overal dezelfde bouwhoogte ? Mijnheer krijgt het gevoel dat men alles wil behouden. Korte termijnvisie ?

In de media hoort men regelmatig dat we zuiniger moeten omspringen met onze gronden en dat we meer in de hoogte moeten bouwen. In Hechtel-Eksel lijkt men daar niet echt van overtuigd te zijn.

Repliek:

Het huisnummer moet nr. 36 zijn in plaats van 34 of 24. De panden die binnen de afbakening van het centrum RUP zijn gelegen en die in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed zijn opgenomen worden opnieuw in kaart gebracht. Welke zijn ondertussen afgebroken? In de scopingnota is een actuele fotoreportage aangevuld, zodat duidelijk wordt welke bestaande panden in de Inventaris zijn opgenomen.

De panden die zijn opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed krijgen een specifieke overdruk ster in het grafisch plan. Dit betekent dat zij niet zomaar afgebroken mogen worden. Ze moeten onderworpen worden aan een erfgoedtoets. Wat deze inhoudt zal in de voorschriften bij het RUP worden opgenomen. De erfgoedtoets verantwoordt waarom het niet haalbaar is om de panden te behouden.

Indien een pand behouden blijft zullen de stedenbouwkundige voorschriften wat het gelijkvloers betreft geen beperkingen in functie van bouwdiepte inhouden.

Er zal bij elke aanvraag een erfgoedtoets of erfgoednota gevoegd moeten worden, deze bevat een beschrijving van de volgende beoordelingselementen bij sloop:

- *beschrijving actuele bouwfysische toestand van het pand*
- *beschrijving erfgoedwaarde en actuele toestand*
- *motivatie voor de uit te voeren werken en inschatting van de impact daarvan op de erfgoedwaarde en op de omgeving. Zowel beschrijvend als beeldmateriaal.*

De afweging met betrekking tot de te hanteren bouwhoogte moet omzichtig gebeuren. Er moet rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing in de omgeving en het voorkomen van inkijk en privacy hinder. De ruimtelijke impact van 3 bouwlagen moet goed bestudeerd worden, daarom wordt deze bouwhoogte op weloverwogen plaatsen in het centrum voorgesteld. Het zijn de plaatsen waar de schaal van het publieke – en collectieve semi-publieke domein dit toelaat. Ook moet intern in het bouwblok voldoende groen behouden blijven. Hierover zal bij de uitwerking van het voorontwerp nagedacht worden.

Opmerking 6: (schriftelijk dd. 30/01/20)

De inhoud van de brief van deze bewoonster komt grotendeels overeen met de opmerkingen die hierboven medegedeeld werden door het Actiecomité.

Enkel navolgende opmerkingen zijn bijkomend:

Het ontbreekt mevrouw aan argumentatie ten aanzien van het tekort in woonbehoefte dat het project noodzakelijk zou maken. In de afgelopen jaren is er reeds veelvuldig gebouwd in de omgeving. Haar ontbreken dan ook het onderzoek en de onderbouwende cijfers welke de noodzaak tot het creëren van nog meer woongelegenheden in de buurt en in Hechtel valideren.

Bouwen op zichzelf heeft een zware impact op het milieu. De afweging van de bebouwing ten opzicht van uitputting van grondstoffen en de schade welke direct en indirect aan het milieu wordt gedaan ontbreekt haar.

Repliek:

Naar aanleiding van het bezwaar zijn de eigenaars uitgenodigd voor een gesprek met de gemeente. Er is geluisterd naar de bekommernissen en toegelicht wat de doelstellingen van het gemeentebestuur zijn bij de opmaak van dit RUP.

Op basis van het gesprek is het informatief inrichtingsplan bij het grafisch plan aangepast. De gronden die in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen kunnen sowieso niet zomaar ontwikkeld worden.

Het betreft een woonreservegebied dat slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kan worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- *De woonbehoefte wordt aangetoond*
- *De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving*

In de randen kunnen door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

De overige gronden die onderdeel zijn van het volwaardig woongebied in het centrum kunnen eventueel in samenspraak met betrokken eigenaars verder ontwikkelen of transformeren. Dit enkel op basis van een akkoord van alle betrokken eigenaars onderling. De gemeente zal hiervoor zelf geen initiatief nemen. Het RUP biedt enkel een ruimtelijk kader aan. Als er nieuwe projecten worden voorgesteld moet de uitwerking gebeuren met respect voor het voorkomen van de bebouwing in de bestaande omgeving en alle regels van behoud van privacy moeten in acht worden genomen.

Het RUP stelt ook voorop dat er naast centrumversterking door middel van nieuwe woongelegenheden ook voldoende publiek toegankelijk beleavingsgroen moet voorzien worden. Ook moet het centrumweefsel voldoende doorwaadbaar zijn voor de zachte weggebruiker.

Opmerking 7: (schriftelijk dd. ?)

Ter hoogte van de rotonde in Hechtel is er op het Welsh Guardplein een bushalte van de Lijn aanwezig. In de toekomst gaat het openbaar vervoersysteem grondig veranderen. Er gaan dan minder haltes overblijven. Voor het kernnet gaat dit neer komen op één halte per hoofddorp. Voor Hechtel gaat de halte gelegen aan het Welsh Guardplein hiervoor in aanmerking komen. Deze halte zal dan ook ingericht worden als een "buurt mobipunt".

De Peerderbaan is ook opgenomen op de lijst van doorstromingsknelpunten op het OV-plan van de vervoersregio. Een goede doorstroming is één van de meest cruciale elementen om een snel en efficiënt

openbaar vervoerssysteem uit te bouwen. Ter hoogte van de Colruyt en Aldi winkels is er ook een strook voorzien om het openbaar domein te verbreden.

De zuid georiënteerde strook gelegen tussen het Welsh Guardplein en de Aldi winkel zou best aangeduid worden in het nieuwe RUP als een zone voor de verdere uitbouw van het mobipunt. Aan deze strook liggen momenteel 2 woningen. Er zijn plannen om deze woningen af te breken en te vervangen door een urban villa project(en). De nieuwe projecten kunnen dieper ingeplant worden gezien de diepte van het bouwperceel. De 3de woning staat ingeplant in dezelfde lijn als de woningen op het Welsh Guardplein en vormt geen probleem naar de uitbouw van het mobipunt. Bijkomend voordeel is dat deze strook aansluit op de strook ter hoogte van de twee winkels en zo een ideale oplossing kan vormen om de doorstroming te verbeteren ter hoogte van de baanwinkels.

Repliek:

Het inrichtingsplan is slechts informatief bij het RUP gevoegd. Het geeft mogelijkheden aan van een toekomstige inrichting. Er zijn tal van varianten mogelijk. De gemeente zal zelf hiertoe geen initiatief nemen. Ze wil enkel een ruimtelijk kader creëren dat een aantal randvoorwaarden vastlegt.

De inrichting van een mobipunt is mogelijk op de locatie die De Lijn, AWV en de gemeente voor ogen hebben. Het RUP zal dit faciliteren.

In de plannen zijn er ook zones aangeduid waar een dichtere bebouwing mogelijk is. In sommige gevallen zijn deze gelegen aan toegangswegen die niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zijn. Hoe gaat het parkeren hier gebeuren? Op een centrale plaats, ondergronds, autodelen, ... Het mag zeker niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in de omliggende straten en pleinen.

Repliek:

Het inrichtingsplan is slechts informatief bij het RUP gevoegd. Het geeft mogelijkheden aan van een toekomstige inrichting. Er zijn tal van varianten mogelijk. De gemeente zal zelf hiertoe geen initiatief nemen. Ze wil enkel een ruimtelijk kader creëren dat een aantal randvoorwaarden vastlegt.

De parkeerverordening is van kracht.

In het kader van de participatieronde werd er aan alle betrokken instanties advies gevraagd met betrekking tot de startnota. In een vooroverleg op 30 januari 2020 konden deze instanties hun advies toelichten. Enkel de provincie en het ANB waren in dit overleg aanwezig.

We geven verder de inhoud van de adviezen aan. En situeren in een repliek in het cursief hoe we hiermee omgaan.

Provincie Limburg, Directie Omgeving – Ruimtelijke Planning (mondeling advies tijdens overleg en schriftelijk advies dd. 30/01/20)

Het is positief dat de gemeente een visie opmaakt voor het centrum van Hechtel. De gemeente wenst door combinatie van wonen en openbare functies het centrumgebied een nieuwe dynamiek te geven. Om het gewenste doel te kunnen behalen worden alvast de volgende opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd:

- Op pag. 41 wordt opgenomen dat binnen het plangebied verschillende verkavelingen gelegen zijn. De verkavelingen worden aangeduid op het plan bestaande toestand, echter ontbreekt dit plan in het dossier. Er wordt ook niet vermeld of deze verkavelingen behouden worden of opgeheven worden.

Repliek:

Alle verkavelingen zullen door middel van de procedure van het RUP worden opgeheven. In het kader van de uitwerking van het voorontwerp RUP zullen deze zoals het hoort aangeduid worden op het plan bestaande toestand en ook op het grafisch plan.

- Onduidelijkheid over de hoeveelheid van woongelegenheden die er opgenomen worden per deelgebied. Een vooropgestelde gefaseerde ontwikkeling is aangewezen. Zo kan er bepaald worden waar de gemeente eerst wil op inzetten.

Repliek:

Het inrichtingsplan is slechts informatief bij het RUP gevoegd. Het geeft mogelijkheden aan van een toekomstige inrichting. Er zijn tal van varianten mogelijk. De gemeente zal zelf hiertoe geen initiatief nemen. Ze wil enkel een ruimtelijk kader creëren dat een aantal randvoorwaarden vastlegt.

- De aansnijding van het woonuitbreidingsgebied 'HWU 4 'St. Lambertusstraat' wordt niet onderbouwd in het document.

Repliek:

Op basis van dit advies is het grafisch plan en het informatief inrichtingsplan bij het grafisch plan aangepast. De gronden die in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen kunnen sowieso niet zomaar ontwikkeld worden. ze worden vastgelegd als woonreservegebied.

Het betreft twee woonreservegebieden die slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kunnen worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- *De woonbehoefte wordt aangetoond*
- *De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving*

In de randen (volwaardig woongebied op het gewestplan) kunnen eventueel door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

- Het detailleringsniveau voor het deelplan 'inbreiding Ekselsebaan' lijkt onnodig. Het opnemen van algemene inrichtingsprincipes moet voldoende zijn voor een gebied waar de ontwikkeling enkel kan gebeuren wanneer er een nieuw RUP wordt opgemaakt. In de voorschriften moet opgenomen worden dat het gebied kan aangesneden worden op het moment dat de woonbehoefte aangetoond kan worden.

Repliek:

Het inrichtingsplan is in die zin aangepast, er is door middel van een rode arcering aangegeven dat deze twee gebieden niet kunnen ontwikkeld worden. De voorwaarden voor ontwikkeling zijn in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

Verdere inhoudelijke opmerkingen m.b.t. stedenbouwkundige voorschriften en ruimtelijke afwegingen zullen n.a.v. de plenaire vergadering of schriftelijke adviesronde worden gemaakt.

Agentschap Natuur & Bos, mondeling advies tijdens overleg en schriftelijk advies dd. 20/01/20.

Het Agentschap Natuur & Bos bespreekt in haar advies het doel, de ruimtelijke bestemming, de beschermingsstatus en Biologische Waarderingskaart. Deze besprekingen zijn terug te vinden in het bijgevoegde advies.

Enkele voor hen belangrijke punten uit de startnota:

Hechtel-Eksel is de meest groene gemeente en dat tekent zich af in het centrum van Hechtel. De aanwezigheid van de Dorperloop, met het parkje t.h.v. de Schans, is hier niet vreemd aan. Maar ook de sterke groenstructuur in het hart van de bouwblokken dragen hiertoe bij. Een goed doordachte en kwalitatieve groene ruimte verhoogt de leef- en woonkwaliteit bij een verdere kernverdichting van Hechtel-centrum.

De Dries vormt een groene verbinding die het centrum, namelijk de drie centrumpleinen, verbindt met de scholencampus 'Don Bosco' en het verderop gelegen sportpark 'Achter de Berg'. De groene Dries en de groene Dorperloop vormen groene uitlopers die in oostelijke richting binnendringen in de aansluitende bouwblokken van het centrumwonen.

Overdruk art. 10 groene poort: het betreft een groene kernverdichting langs de Peerderbaan. De wooninbreiding dient te gebeuren met voldoende aandacht voor de bestaande aanwezige groenstructuur. Vooral de bosstructuur ten zuiden van de Peerderbaan. In het informatief inrichtingsplan wordt de typologie van urban villa's in het bos voorgesteld. De parkings van de grootwarenhuizen (Aldi en Colruyt) worden met voldoende groen ingericht. Tussen de handelszaken, die zelf niet opgenomen worden in het RUP, en de woonfunctie wordt een groene buffer voorzien. Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, geen andere nevenfuncties.

Overdruk art. 11 wooninbreiding Dorperloop: het betreft potentiële wooninbreidingsgebieden gelegen in de vallei van de Dorperloop. De woonontwikkeling dient zeer doordacht te gebeuren en met grote aandacht voor de kwaliteiten van het valleigebied. Het groene karakter van het valleigebied van de Dorperloop moet in de uitwerking leesbaar worden.

Het Agentschap verleent een **gunstig advies** voor de startnota GemRUP Centrum Hechtel.

Het zoveel mogelijk behouden van het aanwezige groen, het creëren van stapstenen/corridors en het verbinden van de groengebieden rondom en in de kern van Hechtel is voor de biodiversiteit heel belangrijk.

Repliek

De uitgangspunten zoals in dit advies vermeld zijn cruciaal bij de uitwerking van het RUP. Hiermee wordt rekening gehouden bij de uitwerking van het voorontwerp.

Departement Omgeving (schriftelijk advies dd. 28/11/19)

Departement Omgeving formuleert navolgende opmerkingen in haar advies:

1. Opmerkingen inzake het vooroverleg, de procesnota en de startnota:

Structureel overleg: Departement Omgeving vindt het raadzaam om voorafgaand aan de officiële procedure een vooroverleg te houden met alle betrokken adviesinstanties en niet pas tijdens de participatieronde, in feite al tijdens de voorbereiding van de startnota. De Provincie Limburg sluit zich hierbij aan.

Repliek:

Wij zullen in het kader van een andere eventuele nieuwe RUP - procedure met deze opmerking rekening houden.

Procesnota: Het Departement Omgeving **maakt geen deel uit** van het planteam. Bij planprocessen met een louter lokale reikwijdte zet het Departement niet in op het deelnemen aan het planteam.

De procesnota is zeer uitgebreid en geeft zeer veel informatie over het traject dat reeds afgelegd is. Hiermee tracht de gemeente zoveel mogelijk transparantie te bieden in het procesverloop.

Startnota: de startnota voldoet aan de vormvereisten en geeft voldoende inzicht in de doelstellingen van het plan en de ruimtelijke context. In de documenten is de visie en het planconcept duidelijk uitgewerkt.

Alternatievenonderzoek: gezien het RUP zich (grotendeels) beperkt tot een verfijning van het gewestplan, is een alternatievenonderzoek niet aan de orde. Voor de duidelijkheid kan dit best aangegeven worden in de toelichtingsnota.

Repliek:

Dit standpunt zal aangevuld worden in deze nota en de toelichtingsnota.

2. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams Beleid:

- geen gewestelijke of provinciale RUP's binnen het plangebied.

- De relatie met het Gemeentelijk, provinciaal, Vlaams ruimtelijk structuurplan en met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is voldoende uitgewerkt. De meeste planopties zijn niet strijdig met het RSV of de strategische visie van het BRV en behoeven geen verdere bovenlokale afwegingen.

De planoptie om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden is mogelijk strijdig met het RSV en de strategische visie van het BRV. Hier is verduidelijking nodig.

Repliek:

Deze opmerking is terecht. Het plan is in die zin aangepast.

De gronden die in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen kunnen sowieso niet zomaar ontwikkeld worden. ze worden vastgelegd als woonreservegebied.

Het betreft twee woonreservegebieden die slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kunnen worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- De woonbehoefte wordt aangetoond
- De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving

In de randen (volwaardig woongebied op het gewestplan) kunnen eventueel door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

3. Opmerkingen inzake de effectenbeoordeling – veiligheidsrapportage:

De screeningsnota maakt **voldoende inschatting** van de milieueffecten voor de **ruimtelijke ordening**.

Plan-MER: in deze fase nog geen uitspraak over al dan niet Plan-MER plicht.

Repliek

De scopingnota zal aan het team-MER worden voorgelegd voor een standpunt.

Veiligheidsrapportage: RVR-toets werd doorlopen en wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich geen probleem. Het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk Veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

4. Inhoudelijke opmerkingen:

Woonuitbreidingsgebied:

Inbreidingen van deelgebied 3 (Crommertestraat) en deelgebied 5 (Ekselsebaan): is het noodzakelijk dat het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden ? (mogelijke strijdigheid met RSV). Een omzetting van een woonuitbreidingsgebied naar woonzone is niet vanzelfsprekend in het buitengebied. Hier is uitklaring nodig. Is er een woonbehoefte of wordt de aansnijding van WUG gecompenseerd door schrapping van slecht gelegen juridisch woonaanbod ? (koppelen van andere deelplannen aan dit RUP)

Repliek:

Deze opmerking is terecht. Het plan is in die zin aangepast.

De gronden die in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen kunnen sowieso niet zomaar ontwikkeld worden. ze worden vastgelegd als woonreservegebied.

Het betreft twee woonreservegebieden die slechts onder twee voorwaarden ontwikkeld kunnen worden. Aan beide voorwaarden moet tegelijk voldaan zijn:

- *De woonbehoefte wordt aangetoond*
- *De ontwikkelingen gebeuren door middel van een instrument zoals vastgelegd in de geldende bepalingen van de regelgeving*

In de randen (volwaardig woongebied op het gewestplan) kunnen eventueel door de betrokken eigenaars beperkte initiatieven genomen worden voor verdichting.

Verdichting in de vallei van de Dorperloop:

Is de vallei van de Dorperloop nog zichtbaar aanwezig in het dorpsweefsel ? Dit is niet duidelijk, hierover is uitklaring nodig. Bij de opmaak van de voorschriften dient erover gewaakt te worden dat nieuwe woonontwikkelingen slechts kunnen starten nadat effectief werk gemaakt is van de valorisatie van de beekvallei in het dorpsweefsel en het aanpassen van het publiek domein in functie van de vallei.

Repliek:

Dit is een terechte opmerking, dit zal zo in de voorschriften opgenomen worden. Op die manier ontstaat er veel belevingskwaliteit in het centrum en is dit ecologisch een belangrijke verbetering.

Leefbaarheid:

Naast de voorgestelde woonverdichtingen ook beleid te voeren rond versterking van het handelsapparaat in de kern.

Concentratie van handel en diensten in een meer beperkte zone in de kern en afbouwen van deze functies op excentrische locaties langs de steenwegen (flankerend beleid) zal zeker sterk bijdragen tot een meer leefbaar dorp met hogere knooppuntwaarde (BRV). De knooppuntwaarde van een kern wordt immers niet alleen bepaald door de ontsluitingsmogelijkheden met het openbaar vervoer, maar ook door het voorzieningenniveau. Sturing van de inplantingsmogelijkheden voor nieuwe handelszaken is dus zeer belangrijk (vb afbakenen handelszone), alsook het voorzien van ruimere ontwikkelingskansen voor handel op de meest geschikte plaatsen.

In de bestaande toestand wordt vrij veel ruimte ingenomen door parkeren, pleinen zijn parking i.p.v. ontmoetingsruimtes. Er dient nagedacht te worden of de huidige dominante aanwezigheid van de wagen in de publieke ruimte nog ondersteund kan worden. Het bewonersparkeren wordt terecht meestal naar ondergrondse parkeerruimtes verwezen maar voor het openbaar parkeren (bezoekersparkeren) wordt niet naar verandering gestreefd. In het kader van een gezond leven (het stimuleren van te voet gaan) en een gezond klimaat is hier nochtans veel ruimte voor verbetering. Kan het aantal parkeerplaatsen niet gereduceerd worden of kan het parkeren op het openbaar domein

anders georganiseerd worden (vb. verwijzen naar de rand van de dorpskern) zodat pleinen onthard kunnen worden en 'gezonde' verblijfplaatsen voor rust en ontmoeting worden. Verder kan men meer inzetten op veilig fietsverkeer door het bestaand openbaar domein meer fietsvriendelijk aan te leggen en door veel ruimte voor fietsenstallingen te voorzien enz...

Repliek:

De gemeentelijke parkeerverordening is van kracht.

Algemene conclusie:

De startnota is **voldoende** uitgewerkt. De screeningsnota maakt een **voldoende inschatting van de milieueffecten** voor de ruimtelijke ordening.

Het plan kan verder uitgewerkt worden, rekening houdend met de hoger vermelde bemerkingen.

De voorziene planopties inzake aansnijding van woonuitbreidingsgebied is mogelijk **strijdig met de beleidslijnen van Vlaanderen** (RSV en/strategische visie BRV). Hier dient de nota aangevuld en bijgestuurd zoals hoger aangegeven.

Repliek:

Het plan is op basis van bovenstaand standpunt aangepast.

Provincie Limburg, Directie Omgeving, Water en Domeinen (schriftelijk advies dd. 22/01/20)

1. Wateradvies i.v.m. de watertoets:

De dienst Water en Domeinen heeft de situering van waterlopen getoetst (detail zie advies).

2. Conclusie:

Het RUP Centrum Hechtel heeft een verandering van de toestand watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de volgende voorwaarden of wijzigingen worden opgenomen in het RUP:

De Dorperloop moet in haar functie als watervoerende element terug hersteld worden. Er moet van uitgegaan worden dat eventuele overlopen van infiltratievoorzieningen afgeleid worden naar de Dorperloop. Toch moet het risico van overloop, zo mogelijk, op eigen terrein worden gehouden.

Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het nodige onderhoud van de Dorperloop te verzekeren. In het gedeelte tweede categorie is dit wettelijk bepaald. De structuur van het gedeelte van de Dorperloop ten noorden van de Kamperbaan dient eveneens verbeterd te worden. De waterloop moet hier haar open en normaal afstromend karakter terug krijgen.

Repliek:

Hier moeten we samen naar kijken en de zinvolle en correcte informatie aan het dossier toevoegen.

Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventuele overloop. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogte grondwaterstand. Het volume dat voor buffering instaat is het volume onder de overloop. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwaterafel moet minimaal 30 cm bedragen.

Repliek:

Dit standpunt wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP opgenomen.

De volgende wijzigingen dienen aangebracht te worden: De Dorperloop ten noorden van de Kamperbaan is een waterloop van 2^{de} categorie. In het RUP wordt deze beschouwd als 3^{de} categorie.

Repliek:

Dit moet in het dossier correct worden aangegeven.

Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

De Lijn (schriftelijk advies dd. 30/01/20)

De Lijn geeft een **positief advies**. Voor de vervolgstappen in dit dossier stippen zij het belang aan van een vlotte doorstroming van hun voertuigen.

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleent **geen advies**.

Sport Vlaanderen (schriftelijk advies dd. 06/12/19)

Sport Vlaanderen heeft **geen opmerkingen** op de startnota van dit RUP.

Agentschap Wegen & Verkeer

Het agentschap heeft **geen opmerkingen** bij deze startnota. Ze vragen om op de hoogte gehouden te worden van de verdere procedurestappen in het kader van dit RUP.

(Nieuwe) Gecoro Hechtel-Eksel (verslag dd. 28/01/20)

De Gecoro geeft volgend advies en volgende bemerkingen m.b.t. de startnota van het RUP Centrum Hechtel:

1. Water en groen, inz. de vallei van de Dorperloop, spelen een belangrijke in het ontwerp RUP Centrum Hechtel, maar dit deelproject lijkt eerder utopisch en zal in realiteit moeilijk of niet te verwezenlijken zijn, gezien dat participatie van op zijn minst een aanzienlijk aantal eigenaars essentieel is tot het welslagen ervan;

Repliek:

Het is niettegenstaande deze terechte bedenking toch een zinvolle visie die in de tijd zeker zijn meerwaarde heeft voor de ruimtelijke belevingskwaliteit in het centrum.

2. De balans voor groen is overwegend positief. Er wordt in het ontwerp RUP reeds veel aandacht besteed aan de groenverbindingen, trage wegen, groenindex en groene daken. Het aan te brengen groen dient wel op een weloverwogen manier te gebeuren zodat er bv voldoende schaduw gecreëerd wordt tijdens warme zomermaanden, maar dat dit groen zich ook makkelijk laat onderhouden;

3. Het landelijk en dorps karakter van de gemeente wordt in vraag gesteld: Hechtel zou meer een 'voorstad' worden volgens dit ontwerp RUP. Anderzijds dringt er zich een bepaalde verdichting op en dient dit in eerste instantie bij voorkeur te geschieden in de kern(en) van de gemeente, zodat de rand zijn landelijk karakter kan blijven behouden;

4. In de nota's gehecht aan het ontwerp RUP wordt melding gemaakt van een autotelling op de Peerderbaan die dateert van 2015. Deze autotelling is niet meer actueel. Intussen zijn er nieuwe tellingen uitgevoerd voor zowel Peerderbaan als Noord-Zuidverbinding. Daarnaast komt het thema mobiliteit slechts erg schaars tot niet aan bod en wordt er verwezen naar een afzonderlijk dossier. Nochtans zou men verwachten dat een kernverdichting ook afgetoetst wordt op vlak van mobiliteit (zowel harde als zachte mobiliteit);

5. Bij nieuwbouwprojecten van appartementen zouden er bijkomende eisen opgelegd kunnen worden naar het voorzien van infrastructuur (bv elektrische laadsystemen) ifv de toekomstige mobiliteit. De vraag stelt zich of dit niet beter kan voorzien worden met een nieuwe gemeentelijke verordening dan dit op te leggen in het RUP.

Repliek:

Dit zijn terechte bedenkingen. Ze gelden algemeen, de voorschriften die worden opgemaakt houden rekening met de principes in functie van de uitbouw van een leefbare kern, waar centrumversterking mogelijk is. Het RUP zal dit faciliteren.

7 MILIEUEFFECTENONDERZOEK

7.1 ALGEMEEN

De bestemmingswijzigingen die doorgevoerd worden door het voorliggende plan kunnen mogelijk milieueffecten veroorzaken. Dit hoofdstuk gaat na welke mogelijke effecten er kunnen optreden. Indien er mogelijke aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn, zal ook aangegeven worden op welke manier ze nader bestudeerd dienen te worden in het vervolg van het planningsproces.

Om deze afwegingen te kunnen maken, wordt voor verschillende disciplines de huidige toestand ter hoogte van het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving in beeld gebracht en wordt nagegaan of (elementen uit) het plan mogelijk een aanzienlijk negatieve invloed kunnen uitoefenen. Dit wordt afgetoetst ten opzichte van de feitelijke referentietoestand (zoals ze zich op het terrein voordoet) en de juridisch planologische referentietoestand (de toestand volgens de huidige bestemmingen). Voor de juridisch planologische referentietoestand wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Indien relevant worden deze referentietoestanden aangevuld met reeds besliste ontwikkelingen, waarvan aangenomen wordt dat die zullen gerealiseerd zijn op de datum dat het plan in werking treedt. Een laatste paragraaf vat de conclusies samen.

In dit hoofdstuk wordt ten behoeve van de beoordeling van de milieueffecten van het plan, gebruik gemaakt van kwantitatieve –en kwalitatieve gegevens inzake geplande ruimtelijke bestemmingen, die ontleend worden aan het RUP in zijn actuele stand van uitwerking. Naar aanleiding van het verdere onderzoek kunnen deze gegevens uiteraard nog in zekere mate wijzigen. De principes en uitgangspunten van het RUP zoals geschetst in deze startnota, zullen uiteraard onveranderd blijven.

7.2 TOETSING PLAN-MER-PLICHT

Planmilieueffectrapportage is de beoordeling van bepaalde plannen en programma's op hun gevolgen voor het milieu. Het gaat hierbij om plannen en programma's die uiteindelijk kunnen leiden tot concrete projecten met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu.

Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), aangepast door het decreet van 27 april 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, biedt hierbij voor dergelijke plannen en programma's een duidelijk kader voor enerzijds het onderzoek tot milieueffectrapportage en anderzijds de opmaak van een milieueffectrapport.

Het plan dat het onderwerp is van deze screeningsnota is **niet van rechtswege plan-MER-plichtig**.

7.2.1 Kader voor vergunningen voor bijlage I, II of III projecten

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectenrapportage, namelijk voor een project opgesomd in de volgende rubriek:

Wijziging of uitbreiding van projecten (rubriek 13 van bijlage III)

Wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding)

Infrastructuurprojecten (rubriek 10b van Bijlage III)

Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).

Het plan betreft de herinrichting van het centrum van Hechtel (ca. 64 ha) en voorziet in kernverdichting, versterking van de centrumdienstverlening, alsook wooninbreiding. De nieuwe woonontwikkelingen voorzien een mix aan diverse woontypologieën en voor diverse doelgroepen. Het juridisch aanbod voor woonontwikkeling, conform het gewestplan, zal niet wijzigen, waardoor rubriek 10b van bijlage II niet van toepassing is. Ten opzichte van het BPA wordt wel een verdichting nagestreefd.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in, waardoor het plan niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, indien kan aangetoond worden dat het plan geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu en een plan-MER redelijkerwijs geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Dit zal worden aangetoond in voorliggende milieuscreening.

7.2.2 Passende beoordeling

Binnen het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aanwezig (zie §4.4.2). In de ruime omgeving, rondom de kern, bevinden zich het habitatrichtlijngebied BE2200029 "Valleien en brongebieden van de Zwarte beek, Bollisserbeek en Dommel met heide en vengebieden", alsook het vogelrichtlijngebied BE2218311 "Militair domein en de vallei van de Zwarte beek".

Gezien de aard en ligging van het plan zijn er geen directe effecten (habitatverlies) of indirecte effecten (via waterrelaties, emissies) op het functioneren van de speciale beschermingszones te verwachten. De opmaak van een screening naar betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszones (of een (voortoets) passende beoordeling) is bijgevolg niet vereist.

7.3 BESCHRIJVING HUIDIGE TOESTAND EN EFFECTBESPREKING

7.3.1 Algemeen

In het milieueffectenonderzoek zal conform art. 4.2.3 §2 van het DABM aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I aangetoond worden dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft en de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

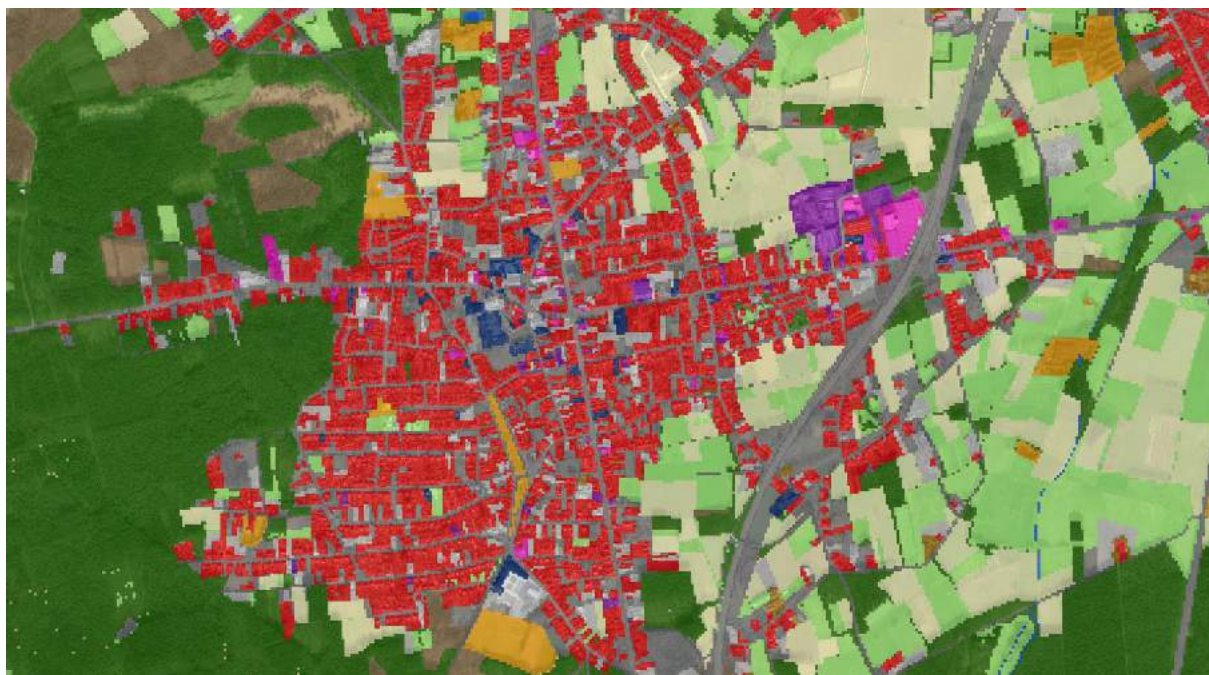
In een milieueffectrapport wordt het relatieve belang van de effecten van het plan ingeschat door de situatie die ontstaat als het plan wordt uitgevoerd te vergelijken met de situatie die ontstaat als het plan niet wordt uitgevoerd, de zogenaamde referentiesituatie. Als referentiesituatie wordt naast de huidige toestand, ook de planologische toestand genomen. Ook zonder voorliggend RUP kan het plangebied verder ontwikkelen conform de ruimtelijke bepalingen in het gewestplan, RUP 'Aen de Schans' en BPA 'Centrum Zuidwest Hechtel' (zie hoofdstuk 4).

7.3.2 Bodem en Grondwater

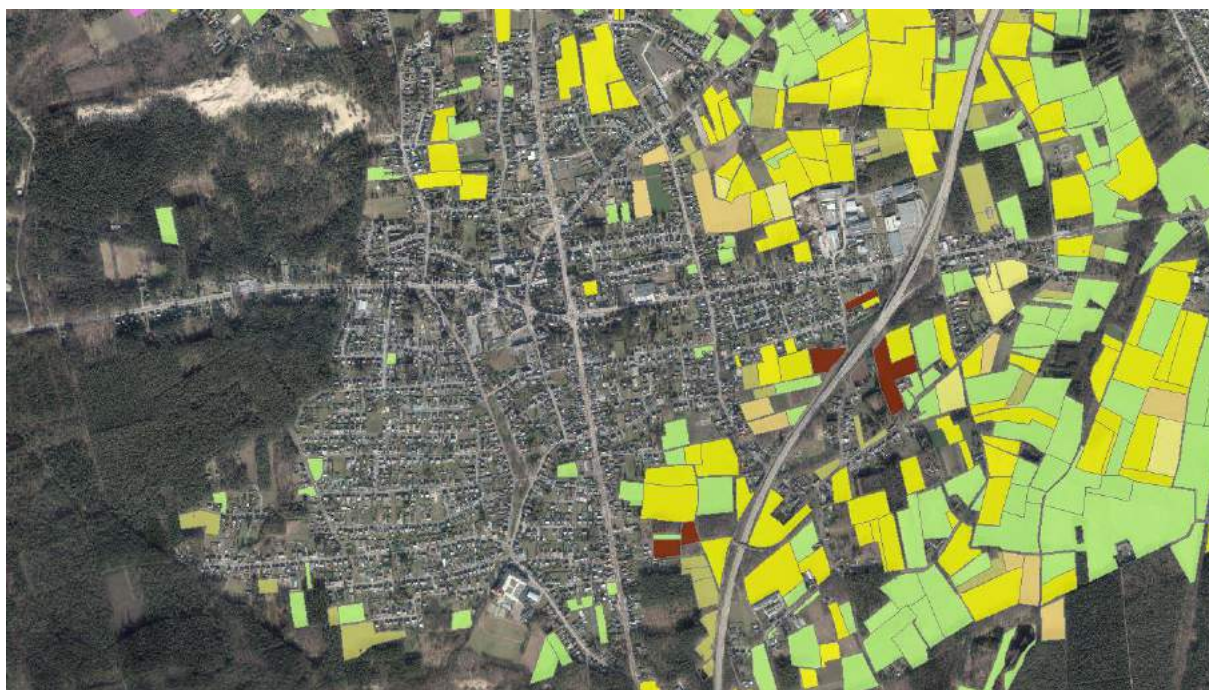
7.3.2.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Bodemgebruik

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en is hierdoor grotendeels bebouwd in functie van huizen, bedrijvigheid, commerciële functies of openbare diensten. De bebouwingsgraad is relatief laag; het gebied wordt gekenmerkt door veel openbaar en privaat groen, met name ter hoogte van de binnengebieden. In het noordoostelijk deel (t.h.v. Keverstraat) zijn nog enkele percelen in agrarisch gebruik (grasland, mais en granen, zaden en peulvruchten).



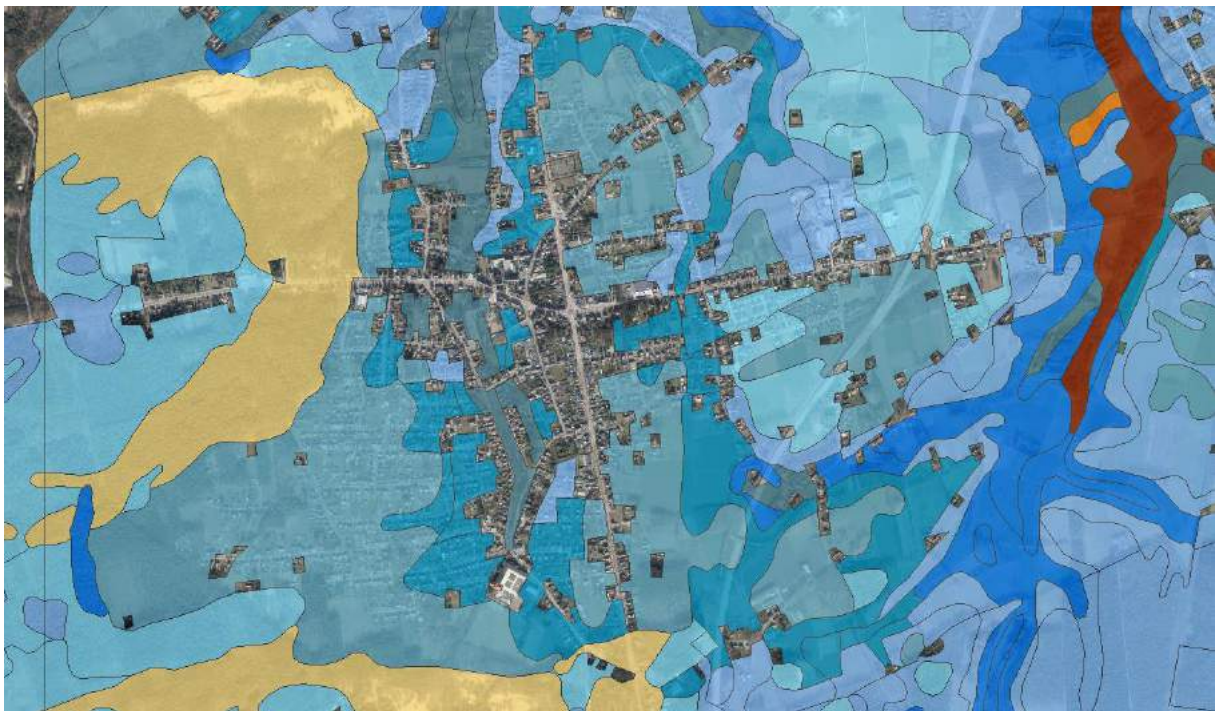
FIGUUR BODEM | LANDGEBRUIK



FIGUUR BODEM | LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN (2018)

Samenstelling van de bodem

Volgens de bodemkaart bestaan de bodems in het plangebied grotendeels uit antropogene bodems (OB: bebouwde zones). Daarnaast wordt melding gemaakt van droge, vochtige en natte antropogene zandbodems; meer bepaald droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Zbm), matig droge (lemige) zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Zcm/Scm), matig droge zandbodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont (Zcf), matig natte lemig zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont (Sdg), matig droge/natte zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Zcm/Zdm) en natte lemig zandbodems met dikke antropogene humus A horizont (Sem). Door de diverse ontwikkelingen (wegenis, gebouwen) kan de bodem in het plangebied echter nagenoeg geheel als antropogeen verstoord (vergraven grond) worden beschouwd.



FIGUUR BODEM | BODEMKAART

Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het plangebied werden in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Dossier 21394: oriënterend bodemonderzoek (2003)
- Dossier 28088: beschrijvend bodemonderzoek (2012), oriënterend bodemonderzoek (2016)
- Dossier 30306: oriënterend bodemonderzoek (2007)
- Dossier 13909: eindevaluatieonderzoek (2007)
- Dossier 31785: beschrijvend bodemonderzoek (2011)
- Dossier 51643: beschrijvend bodemonderzoek (2017)
- Dossier 801270: oriënterend bodemonderzoek (2012)

Daarnaast grenst het plangebied aan een locatie waar in 2018 een bodemsaneringsproject voor is opgesteld (dossier 83109).



FIGUUR BODEM | BODEMONDERZOEKEN (OVAM)

Grondwater

Meetgegevens uit de Databank Ondergrond Vlaanderen tonen aan dat het grondwater in het plangebied vanaf een diepte van 3,5 m-mv voorkomt.

7.3.2.2 EFFECTBESPREKING

Wijziging bodemgebruik

Het landgebruik binnen het plangebied zal ten opzichte van de bestaande referentietoestand beperkt wijzigen. De nieuwe ontwikkelingen die in het RUP worden nagestreefd, hebben hoofdzakelijk betrekking op reeds bebouwde percelen of onbebouwde percelen in een bebouwde omgeving.

Ten opzichte van de planologische referentietoestand zullen de wijzigingen eveneens beperkt zijn. Er kan aangenomen worden dat er kleine wijzigingen zullen zijn met betrekking tot exacte bouwvoorschriften, maar de essentie wijzigt niet. Het blijft een gebied bestemd voor wonen en aanverwante functies.

Wijziging topografie

De realisatie van het plan zal het reliëf in het plangebied over het algemeen niet wijzigen. Voor het voorzien van voldoende waterbuffering (infiltratie- en bufferbekkens) zijn lokaal uitgravingen nodig. Deze zijn ook mogelijk binnen de huidige bestemmingen.

Wijziging grondwaterkwantiteit

De realisatie van het RUP betekent ten opzichte van de bestaande referentietoestand een toename van de verharde oppervlakte voor de aanleg van nieuwe gebouwen en bijbehorende infrastructuur. De toegenomen verharding heeft mogelijk een effect op de (kwantitatieve) kenmerken van het grondwatersysteem. De ondergrond in het plangebied is overwegend infiltratiegevoelig. Door maximaal de mogelijkheden met betrekking tot halfverhardingen in het plan te integreren en door te voldoen aan de gewestelijke en

provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater worden de effecten van de toegenomen verharding op het grondwatersysteem als niet aanzienlijk beschouwd.

Ten opzichte van de planologische referentietoestand wijzigt er niets: de bijkomende verharding en bebouwing zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk.

Het grondwater in het plangebied zit op ca. 3,5 m onder het maaiveld. Bij de aanleg van nieuwe ondergrondse constructies (ondergrondse verdiepingen in functie van garage, kelder) is een tijdelijke bemaling noodzakelijk. De bodems in het plangebied zijn matig kwetsbaar voor verdichting/zetting. Hier dient bij de uitvoering van de bemaling rekening mee te worden gehouden, bijvoorbeeld door het toepassen van retourbemaling. Dit is geen wijziging ten opzichte van de huidige planologische referentietoestand. In het RUP zijn geen bijkomende randvoorwaarden nodig.

Het plangebied wordt aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De impact van ondergrondse constructies op de grondwaterstroming zal beperkt zijn, enerzijds vanwege de ligging in stedelijk gebied en anderzijds gezien het eerder om kleinschalige constructies zal gaan.

Wijziging bodem- en grondwaterkwaliteit

Op enkele plaatsen in het plangebied gebeurden in het verleden bodemonderzoeken. De bodemsaneringsnormen in het Vlarebo verschillen naargelang de bestemming waarin de grond zich bevindt. Ter hoogte van de zones die in het RUP worden bestemd als overig groen, zullen strengere bodemsaneringsnormen van toepassing worden. Hier zijn geen indicaties op de aanwezigheid van verontreinigingen. Voor de locaties waar in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd blijft de bestemming 'wonen' en wijzigen de saneringsnormen dus niet.

Ter hoogte van de zones waar in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd worden in het RUP geen wijzigingen gepland, zodat er geen direct risico is op verspreiding van de mogelijke verontreinigingen. Ook in de omgeving zijn geen wijzigingen gepland die gepaard gaan met een indirect risico op verspreiding van de aanwezige verontreinigen, zoals bemaling voor de aanleg van ondergrondse verdiepingen. Op projectniveau, bij de vergunningsaanvraag, zal dit altijd in detail worden onderzocht. Indien nodig kunnen gepaste maatregelen worden genomen (bv. beperken van invloedszone bemaling door toepassing retourbemaling) om verspreiding van verontreiniging te voorkomen.

Er zijn geen elementen in het plan die nieuwe verontreiniging van bodem of grondwater doen verwachten. Tijdens de aanlegfase kunnen negatieve effecten optreden bij accidentele situaties. Het risico op het optreden van relevante verontreinigingen is echter beperkt. Indien nodig dient ogenblikkelijk een sanering uitgevoerd te worden.

7.3.3 Oppervlaktewater

7.3.3.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Schelde, in het Netebekken, meer bepaald in het deelbekken Bovenlopen Grote Nete. De Dorperloop loopt doorheen het plangebied (zie ook §4.4.4). Ten noorden van de Kamperbaan betreft het een waterloop van

3de categorie. Ten zuiden is de waterloop niet gecategoriseerd. De structuurkwaliteit van de waterloop is zwak.

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden (zie ook §4.4.4). Recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen zijn evenmin afwezig. Het plangebied betreft een nagenoeg vlak terrein met weinig helling en is bijgevolg niet erosiegevoelig. De bodem is infiltratiegevoelig en de grondwaterstromingsgevoeligheid is matig (type 2). Er bevindt zich geen winterbedding van een rivier.

Rioleringsinfrastructuur

De aanwezige bebouwing binnen het plangebied is volgens de zoneringskaart afvalwater geheel gelegen binnen het centraal gebied. Dit betekent dat hier riolering aanwezig is. De riolering is aangesloten op de RWZI van Eksel (capaciteit 9900 l.E).

In het plangebied bevindt zich volgens het geoloket saneringsinfrastructuur nog een knelpunt. Het deel van de Dorperloop ten zuiden van de Kamperbaan is aangesloten op de riolering, wat een negatieve impact heeft op de werking van de saneringsinfrastructuur. Het oplossen van dit knelpunt is reeds opgenomen in het gemeentelijk investeringsprogramma.

7.3.3.1 EFFECTBESPREKING

Wijziging watersysteem

Het RUP voorziet het herstel van de Dorperloop en wenst de bedding van deze waterloop weer als structurerend element op te nemen binnen de verdere kernverdichting van Hechtel. De vallei van de Dorperloop zal ingeschakeld worden voor de noodzakelijke hemelwaterinfiltratie, -buffering en vertraagde afvoer. Om het onderhoud van de Dorperloop te waarborgen, wordt langs beide oevers een strook van 5 m langs de waterloop voorzien die onbebouwd en toegankelijk blijft. Dit is een positief effect ten opzichte van de bestaande referentietoestand en de planologische referentietoestand.

Wijziging waterkwaliteit

De regelgeving inzake afvalwater wordt gevolgd. Het (huishoudelijke) afvalwater van de nieuwe gebouwen zal gescheiden aangeboden worden aan het rioleringsstelsel. Er zijn geen elementen in het plan die verontreiniging van het oppervlaktewater doen verwachten. Dit is geen wijziging ten aanzien van de bestaande of planologische referentietoestand.

7.3.4 Mens-Mobiliteit

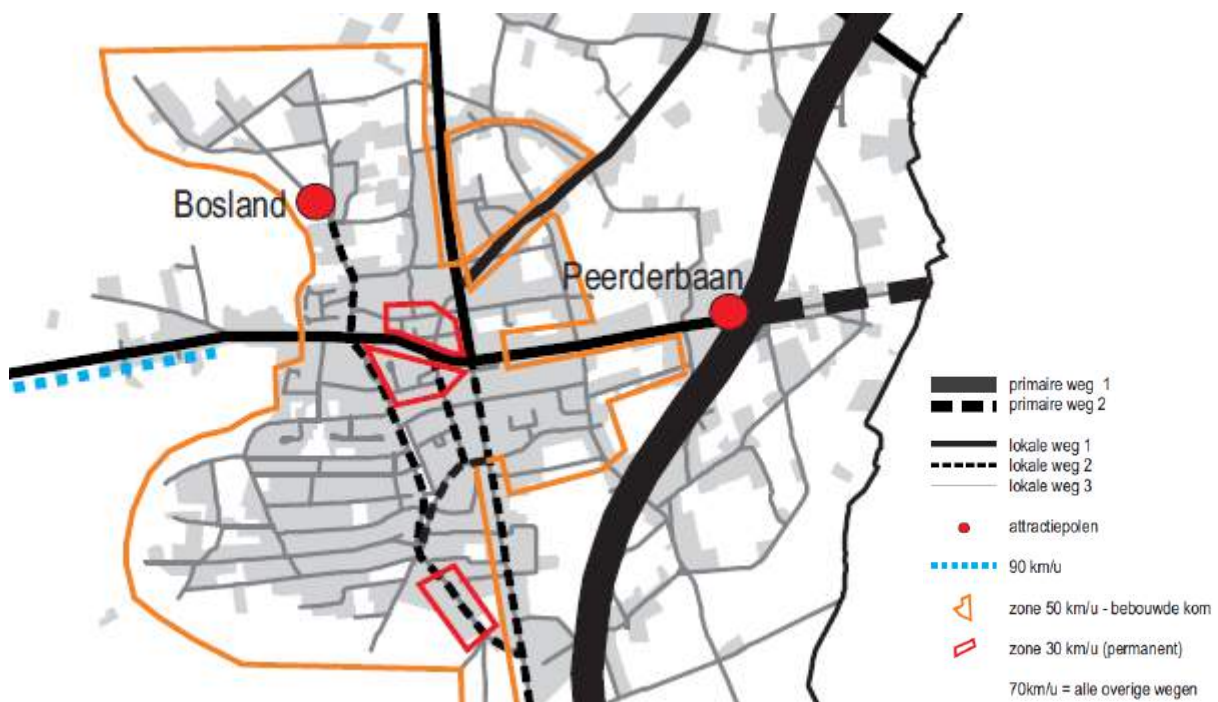
7.3.4.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

De ontsluiting van het plangebied is georiënteerd op de Kamperbaan-Peederbaan (N73) en in mindere mate op de Lommelsebaan-Hasseltsebaan (N715) of Ekselsesbaan (N747). Met uitzondering van de Hasseltsebaan worden deze wegen aangeduid als lokale verbindende wegen type 1; de Hasseltsebaan als type 2. De N73 vormt een verbinding met Leopoldsburch in het westen en de Noord Zuid Verbinding (N74) en Peer in het oosten. De verbindende functie van de N715 tussen Houthalen-Helchteren en Nederland is overgenomen door de Noord Zuid Verbinding (N74). Het verkeer op de N715 betreft voornamelijk lokaal verkeer. De N747 vormt een belangrijke verbinding tussen Hechtel en Eksel.

De Peerderbaan en de Lommelsebaan zijn aangeduid als route voor lokaal zwaar verkeer. Het doorgaand zwaar verkeer is gericht op de Noord Zuid Verbinding (N74). Daarnaast maken de N73 en de N715 deel uit van een route voor uitzonderlijk vervoer.

De Kamperbaan, Peerderbaan en Hasseltsebaan vormen belangrijke assen voor het openbaar vervoer (zie §5.1).

Binnen het centrum hebben de Don Boscostraat, de Dorpstraat en de Sint Lambertsstraat een belangrijke ontsluitingsfunctie. Dit zijn lokale verbindende wegen type 2. Openbare parkeergelegenheden zijn aanwezig ter hoogte van het ontmoetingscentrum 'De Schans' en ter hoogte van het gemeentehuis van Hechtel-Eksel, beide aan het Rode Kruisplein, evenals aan de kerk en aan het homeopathisch centrum, beide aan de Twaalf Septemberstraat.



FIGUUR MOBILITEIT | GEWENSTE WEGENCATEGORISERING (MOBILITEITSPLAN HECHTEL)

Verkeersintensiteiten

In juni 2015 werd een verkeerstelling uitgevoerd op de Kamperbaan en in maart 2019 voor de Peerderbaan. De verkeersintensiteiten voor beide wegen geven een gelijkaardig resultaat, wat bevestigt dat het verkeer voornamelijk oost-west en op de noord-zuid verbinding (N74) gericht is. De piekintensiteiten liggen rond de 600 voertuigen per uur per rijrichting. Hierbij viel op dat het aandeel zwaar vervoer relatief hoog was, voor de Peerderbaan 10%, voor de Kamperbaan 12-15%.

De theoretisch capaciteit van een 2x1-weg (wegvak buiten specifieke kruispunten) in een stedelijke omgeving wordt geschat op maximaal 800 motorvoertuigen per uur en per richting. Hoewel de verkeersintensiteiten op de drukste momenten reeds vrij hoog liggen, kan er aangenomen worden dat er nog een zekere restcapaciteit beschikbaar is op de wegen binnen het plangebied.

De belangrijkste kruising in het plangebied betreft die met de N73/N715, geregeld met behulp van een rotonde. Tijdens de spitsuren is er op de N73 een beperkte vertraging richting de rotonde (persoonlijke mededeling gemeente Hechtel).

7.3.4.2 EFFECTBESPREKING

Impact op bestaande wegen en de verkeerssituatie in het plangebied

In het RUP blijven de bestaande wegen voor gemotoriseerd verkeer behouden. Het plan heeft geen directe impact op de ontsluiting van het plangebied. Voor de lokale ontsluiting worden ter hoogte van de inbreidingsgebieden indicatief enkele mogelijkheden aangeduid voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. Gezien de relatief hoge verkeersstromen op de N73 heeft de voorkeur hier geen bijkomende aansluitingen op te voorzien, om bijkomende conflictpunten te voorkomen. Het plan voorziet hier geen bijkomende aansluitingen. De aangeduide aansluitingen op de N73 zijn overgenomen uit het RUP "Aen de Schans".

Ten opzichte van de bestaande toestand zal het plan voor extra mobiliteit zorgen. Er is geen sprake van een totaal project; ontwikkelingen zullen gefaseerd plaatsvinden op initiatief van private ontwikkelaars. De toename in wooneenheden en dus verkeersgeneratie zal verspreid over het plangebied plaatsvinden.

Ten opzichte van de planologische referentietoestand wijzigt er niets: deze ontwikkelingen zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk.

Bij een volledige ontwikkeling van het plangebied kan ten opzichte van de bestaande toestand een verdere aangroei van doorstromingsproblemen ter hoogte van de rotonde (kruispunt N73-N715), op basis van de huidige wegintensiteiten en ongewijzigd mobiliteitsgedrag, niet worden uitgesloten. De verkeersgeneratie zal namelijk sterk spitsgebonden zijn (woon-werkverkeer). Doordat het bijkomend verkeer verspreid over het plangebied op de N73 zal aansluiten worden aanzienlijke effecten op de verkeersafwikkeling, -leefbaarheid of -veiligheid echter niet verwacht. In de omgeving zijn bovendien initiatieven gepland die kunnen zorgen voor een (autonome) afname van de verkeersintensiteit op de N73, waarvan het optimaliseren van de Noord Zuid Verbinding tot aan de E314, het optimaliseren van de fietssnelweg F74, en initiatieven voor het verbeteren van het openbaar vervoer de belangrijkste zijn.. De Werkvennootschap onderzoekt momenteel de ganse corridor van de Noord-Zuid Limburg binnen het "complex project NZL". Hierbinnen wordt de mobiliteitsproblematiek binnen de ganse corridor van de N74 van Pelt tot Hasselt onderzocht, en worden multi modale oplossingen voorgesteld. Deze moeten de problematiek van de Noord-Zuid oplossen, maar tevens een mobiliteitstransitie inzetten naar meer duurzame vormen van mobiliteit.

Zoals hoger aangestipt is dit geen wijziging ten aanzien van de bestaande planologische referentiesituatie, waar deze ontwikkelingen en bijkomende verkeersstoeiname ook reeds mogelijk zijn.

De ontwikkelingen in het centrum van Hechtel en de aanwezigheid van een uitgebreid openbaar vervoersnetwerk vormen daarnaast een belangrijke troef om in te zetten op duurzame verplaatsingen (te voet, fiets, openbaar vervoer).

Impact op parkeren

Het aantal voorziene parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt niet bepaald in het RUP. De parkeernormen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn in voege. De bestaande openbare parkeergelegenheden blijven behouden. Aan de Kloosterstraat, ter hoogte van de voormalige chiro, wordt ruimte geboden voor een bijkomende openbare parkeergelegenheid.

Voor de woningen wordt parkeergelegenheid op het eigen perceel voorzien. Er wordt dan ook geen effect verwacht op het parkeren in de omgeving.

Impact op langzaam verkeer

Het plan zorgt niet voor een verstoring van voetgangers- of fietsrelaties. Zachte verkeersdeelnemers kunnen gebruik maken van een bijkomende ontsluitingswegen voor langzaam verkeer.

7.3.5 Lucht

7.3.5.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Op basis van de kaarten via VMM varieerde de NO₂-concentratie ter hoogte van het plangebied in 2018 globaal tussen 16 en 20 µg/m³. Lokaal, ter hoogte van de N73 en N715 komen hogere concentraties voor; de norm van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. De hogere concentraties hier worden wellicht veroorzaakt door het straatcanyon-effect. De PM₁₀-concentratie varieerde in 2018 tussen de 21 en 25 µg/m³ en de PM_{2,5}-concentratie tussen de 13 en 15 µg/m³. De milieukwaliteitsnormen voor PM₁₀ en PM_{2,5} worden niet overschreden. De gezondheidskundige advieswaarde voor PM₁₀ en PM_{2,5} (resp. 20 en 10 µg/m³) worden wel overschreden.



FIGUUR LUCHT | STIKSTOFDIOXIDE (NO₂ IN µG/M³) JAARGEMIDDELDE (2017)

7.3.5.2 EFFECTBESPREKING

De realisatie van nieuwe ontwikkelingen gaat gepaard met de emissies van luchtverontreinigende stoffen door de toename van het verkeer en de emissies van verwarmingsinstallaties van gebouwen. Rekening houdend met de vigerende bouwnormen zullen de bijkomende emissies van gebouwverwarming verwaarloosbaar tot beperkt zijn, bij herbouw en renovatie mogelijks afnemend.

Gezien de ontwikkelingen verspreid over de tijd zullen plaatsvinden, worden ook de bijkomende emissies van de toename van het verkeer, rekening houdend met het schoner wordend wagenpark en de verwachte autonome daling, als beperkt beschouwd en gelijkaardig met de huidige emissies in en rond Hechtel. Er wordt daarom geen aanzienlijk

effect met betrekking tot de vrijstelling van schadelijke of verontreinigende stoffen in de lucht verwacht ten opzichte van de bestaande referentietoestand.

Ten opzichte van de planologische referentietoestand worden evenmin wijzigingen verwacht: de ontwikkelingen zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk.

Op de locaties langs de N73 en N715 waar ruimere bouwhoogtes worden toegelaten (i.h.k.v. wandvorming), bestaat er wel een risico op het versterken van het straatcanyon-effect. Gezien dit al aanwezig is, worden hiervan geen aanzienlijke effecten op de lokale luchtkwaliteit verwacht.

7.3.6 Geluid

7.3.6.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Om een objectief beeld te krijgen van de geluidsblootstelling in Vlaanderen, heeft de Vlaamse overheid geluidskaarten laten opmaken. Op basis van de "goedgekeurde geluidskaarten" van dept. LNE (Vlaamse Overheid) kan globale informatie worden bekomen voor de geluidsbelasting aan wegverkeerslawaai rondom het plangebied. De geluidsbelasting op de kaarten wordt aangegeven voor de etmaalbelasting en de nachtbelasting met de respectievelijke indicatoren L_{den} en L_{night} .

Het wegverkeer op de N73 en N715 zijn bepalend voor het plangebied. De gedifferentieerde referentiewaarden voor L_{den} (55-65 dB, resp. lichtgele en oranje kleur op onderstaande figuur) en L_{night} (resp. 45-55 dB, lichtgele kleur) voor wegverkeer uit de consensus tekst 'Milieukwaliteitsnormen omgevingslawaai' (Vlaamse Overheid, departement LNE) worden lokaal overschreden ter hoogte van het plangebied.



FIGUUR GELUID | STRATEGISCHE GELUIDSBELASTINGSKAART WEGVERKEER L_{den} (2016)



FIGUUR GELUID | STRATEGISCHE GELUIDSBELASTINGSKAART WEGVERKEER L_{NIGHT} (2016)

7.3.6.2 EFFECTBESPREKING

Bij de exploitatie van nieuwe ontwikkelingen wordt geen aanzienlijke toename van geluid verwacht ten opzichte van de bestaande referentietoestand, gezien de aanwezige activiteiten slechts beperkt wijzigen door de verdere centrum- en woonontwikkeling binnen het plangebied. De verstoring zal beperkt zijn en gelijkaardig aan de huidige verstoring in het gebied.

Er wordt evenmin een aanzienlijke wijziging van de verstoring door geluid afkomstig van het verkeer ten gevolge van het plan in het plangebied verwacht. Immers om een geluidstoename van 3 dB(A) te bekomen zou het aantal voertuigen al moeten verdubbelen ten opzichte van de aanwezige verkeersintensiteit, hetgeen onwaarschijnlijk is.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie wijzigt er niets; de ontwikkelingen zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk.

7.3.7 Biodiversiteit

7.3.7.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Ecologische situering

Het plangebied is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, VEN- of IVON-gebied of natuurreservaat.

Biologische waardering

Het plangebied is gelegen in een verstedelijkt gebied en is daarom op de biologische waarderingskaart (versie 2) grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol. Het plangebied wordt overwegend aangeduid als half open of open bebouwing met beplanting (ua); in het noorden bevindt zich nog een binnengebied met soortenarm, vaak tijdelijk

grasland (hx). Enkel de zone De Dries is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (kp; park).



FIGUUR BIODIVERSITEIT | BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Fauna

Het plangebied wordt niet aangeduid als faunistisch belangrijk gebied. Het voorkomen van soorten die aan stedelijk gebied zijn gebonden, zoals algemeen voorkomende vogels en gebouwbewonende vleermuizen is mogelijk.

7.3.7.2 EFFECTBESPREKING

Effecten op beschermde ecologische gebieden

Het plangebied is niet in of nabij gebieden van de Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of het VEN gelegen.

Effecten op de voor fauna en flora waardevolle of kwetsbare gebieden

Het plangebied is biologisch minder waardevol en heeft geen bijzondere waarden op het vlak van (avi)fauna, gezien de grote mate van bebouwing. Op de locaties die ontwikkeld worden zijn geen biologisch waardevolle vegetaties aanwezig. De biologisch waardevollere zone De Dries blijft behouden. Veder zullen door het herstel van de vallei van de Dorperloop nieuwe interessante vegetaties ontstaan, wat als positief wordt beoordeeld.

Tijdens de aanlegfase kan lokaal verdroging door de bemaling optreden. Het betreft een tijdelijk effect en indien nodig kunnen milderende maatregelen genomen worden. Overige indirecte effecten ten gevolge van het plan (verzuring, eutrofiëring en versnippering) worden niet verwacht.

7.3.8 Landschap

7.3.8.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Landschappelijk erfgoed

Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Limburgs heide- en bosgebied', dat deel uitmaakt van de landregio 'Kempens Plateau'. Het betreft een vlak tot golvend landschap dat versneden wordt door valleien en uitgestrekte compartimenten van heide, bos, bewoning en industrie. De ontsluitingsstructuur van Hechtel ter hoogte van Den Dries (L70051) en de Steenweg Luik – Den Bosch (L70052) zijn aangeduid als lijnrelict (zie §4.5.3). Het gebied ten westen van de Dorpstraat is aangeduid als relictzone Kamp van Beverlo (R70020). In het plangebied zijn geen beschermde landschappen of dorps- of stadsgezichten aanwezig.

Bouwkundig erfgoed

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Wel zijn enkele gebouwen vastgesteld als bouwkundig erfgoed (zie §4.5.2).

Archeologisch erfgoed

Binnen het plangebied zijn in de centrale archeologische inventaris enkele vindplaatsen van archeologische waarden aanwezig. Het betreffen de locaties Oude Kerk Hechtel (51983), Pastorieschans (schans van Hechtel) (161106) en Pastorie van Hechtel (161109).

Daarnaast geldt natuurlijk dat ongekende archeologische vondsten niet gekarteerd of kwantitatief bepaald kunnen worden. De bodems in het plangebied werden in het verleden grotendeels verstoord, waardoor de waarschijnlijkheid van nieuwe archeologische vondsten in het plangebied klein is, maar kan gezien de historische landschappelijke ligging niet uitgesloten worden.



FIGUUR LANDSCHAP | CENTRAAL ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

7.3.8.2 EFFECTBESPREKING

Impact op beschermde landschappelijke of cultuurhistorische elementen

In of nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten aanwezig. De realisatie van het RUP heeft bijgevolg geen effect, direct noch indirect (visueel, contextverlies) op beschermde landschappelijke of cultuurhistorische elementen.

Impact op gebieden of elementen met grote landschappelijke of cultuurhistorische waarde

Buiten het lijnrelict L70052 Steenweg Luik – Den Bosch zijn er in het plangebied geen punt- of lijnrelicten, relictzones of ankerplaatsen aanwezig. Door het voorzien van wandvorming (lokaal ruimere bouwhoogtes) wordt het lijnrelict benadrukt, wat positief wordt beoordeeld.

Binnen het plangebied zijn enkele gebouwen vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Deze blijven behouden; het RUP wijzigt de bestemming hiervan niet. Er wordt bijgevolg geen impact van het plan verwacht op gebieden of elementen met grote landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

Impact op archeologische waarden

Vanwege de historische ligging is het plangebied potentieel archeologisch waardevol, waardoor nieuwe ontwikkelingen schade kunnen berokkenen aan het ongekend archeologisch patrimonium. Gezien de bodem in het plangebied grotendeels antropogeen verstoord is, wordt de aanwezigheid van archeologische waarden laag ingeschat.

De bepalingen van de regelgeving in verband met het archeologisch erfgoed zijn van toepassing. Voor bepaalde projecten dient een bekrachtigde archeologienota opgemaakt te worden, die kan leiden tot verder archeologisch onderzoek. Bij een toevalsvondst dient de nodige tijd ter beschikking te worden gesteld om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten. Door deze werkwijze worden aanzienlijk negatieve effecten op ongekend archeologisch erfgoed voorkomen. Er worden geen bijkomende beschermingsmaatregelen in het RUP nodig geacht.

7.3.9 Mens

7.3.9.1 BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Ruimtelijke context en ruimtegebruik

Voor de beschrijving van de ruimtelijke context en bestaand ruimtegebruik zie paragraaf 5.1.

Stiltebehoevende inrichtingen - Kwetsbare functies

Het plangebied is in woongebied gelegen. Binnen het plangebied bevindt zich de schoolsite van de kleuter- en lagere school 'Ter Duinen' en de schoolsite van de Vrije Katholieke Basisschool 'De Zandkorrel'. Ten zuiden van het plangebied is het Don Bosco-College aanwezig. Daarnaast is in het plangebied de buitenschoolse kinderopvang "De Speelvogel" gelegen.

Seveso

Binnen een straal van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven aanwezig. Op ca. 8 km ten noordwesten van het plangebied bevinden zich wel enkele Seveso-bedrijven, op het grondgebied van de stad Lommel.

7.3.9.2 EFFECTBESPREKING

Impact op het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit

Het ruimtegebruik binnen het plangebied zal beperkt wijzigen. De nieuwe ontwikkelingen die in het RUP worden nagestreefd, hebben hoofdzakelijk betrekking op reeds bebouwde percelen of onbebouwde percelen in een bebouwde omgeving.

Het RUP betekent een actualisatie van het bestaande BPA naar de huidige noden van de gemeente. De percelen die een woonbestemming in het RUP krijgen zijn ook volgens de huidige bestemmingen reeds bestemd voor woonontwikkeling.

Het RUP is erop gericht de gebruikskwaliteit te verbeteren: beter afstemming van de voorschriften op de noden en de ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is een positief effect op de gebruikskwaliteit ten opzichte van de feitelijke en de planologische referentietoestand.

Impact op de menselijke gezondheid

De aanwezige activiteiten in het centrum van Hechtel zullen slechts beperkt wijzigen door de verdere centrum- en woonontwikkeling binnen het plangebied. Deze ontwikkeling is bovendien binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk. Er wordt geen aanzienlijke wijziging van de verstoring door geluid afkomstig van het verkeer of andere activiteiten ten gevolge van het plan in en om het plangebied verwacht (zie ook §6.3.6). Er wordt evenmin een aanzienlijk effect met betrekking tot de vrijstelling van schadelijke of verontreinigende stoffen in de lucht verwacht (zie §6.3.5). Aanzienlijke effecten op de menselijke gezondheid ten gevolge van het plan worden bijgevolg niet verwacht.

Afvalstoffen en grondstoffen

Het plan geeft geen aanleiding tot de lokale winning van delfstoffen. Voor de realisatie van nieuwe gebouwen zullen normale hoeveelheden aan grondstoffen worden aangewend. De inrichting en exploitatie van het plangebied gaat niet gepaard met de productie van vaste afvalstoffen, andere dan het normaal huishoudelijk afval. Het plan houdt ook geen productie, transport, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen in.

Duurzaamheid

Het plan houdt rekening met duurzaam ruimtegebruik en een kwalitatieve landschappelijke inrichting van de nieuwe gebouwen.

Klimaat

Het verder verdichten van bebouwd gebied nabij centrumfuncties (winkels, school, ...) hebben een positief effect op het aantal duurzame verplaatsingen (te voet, fiets, openbaar vervoer), en dus een (potentieel) langere CO₂-uitstoot dan de ontwikkeling van gebieden in het buitengebied.

Het herstellen van de vallei van de Dorperloop biedt potenties om de benodigde hemelwaterinfiltratie en -buffering bovengronds te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen dienen sowieso te voldoen aan de vigerende wetgeving omtrent hemelwater. Het plangebied wordt op de gevaar- en risicokaarten (www.waterinfo.be) niet aangeduid als overstroombaar; ook bij een regenbui die gemiddeld om de duizend jaar voorkomt worden geen overstromingen verwacht.

Verharde oppervlakten worden in verband gebracht met het zogenaamde "hitte-eilandeffect", het fenomeen dat temperaturen in een stedelijk gebied 's nachts hoger zijn dan in een landelijke omgeving. Daarnaast draagt een hoog aandeel verharding ook bij aan hogere temperaturen overdag. Het plangebied kent momenteel al een hoge verhardingsgraad, dit zal ten gevolge van het plan toenemen, maar is binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften reeds mogelijk. Belangrijk is te waken over het voorzien van voldoende onverharde elementen en waar mogelijk te ontharden.

Externe veiligheid

Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied is geen Seveso-inrichting aanwezig is, waardoor er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem stelt.

7.4 BEOORDELING GREN- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

Gezien de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling volgens het plan zijn er geen grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten.

7.5 CONCLUSIE MOGELIJKE AANZIENLIJKE EFFECTEN

7.5.1 Algemeen

De noodzaak tot het opstellen van een plan-MER werd nagegaan op basis van het optreden van "aanzienlijke effecten", zoals dit blijkt uit de aard van het plan en de ligging van het plangebied.

Op basis van een toetsing van de plan-MER-plicht overeenkomstig artikel 4.2.6 §1, 5° van het D.A.B.M. kan geoordeeld worden dat:

- De opmaak van het RUP "Centrum Hechtel" onder de definitie van een plan of programma valt;
- Het GemRUP onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. valt omdat het een plan is dat een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project;
- Het GemRUP een kader vormt voor een vergunning voor de in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, aangepast door het besluit van 1 maart 2013, opgenomen projecten, namelijk voor de rubriek 10b van bijlage III 'Stadsontwikkelingsprojecten'.
- Het GemRUP het gebruik regelt van een klein gebied van lokaal belang en een kleine wijziging inhoudt. Om deze redenen werd een screening uitgevoerd om te oordelen of het plan aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

7.5.2 Screening Plan-MER-plicht: onderzoek aanzienlijke effecten

De geplande bestemmingswijzigingen hebben betrekking op de verdere ontwikkeling van de kern van Hechtel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het juridisch aanbod voor woonontwikkeling niet zal wijzigen.

- Gezien er voor de bijkomende verhardingen binnen het plangebied de noodzakelijke hergebruik, infiltratie en buffering zal worden voorzien, worden geen belangrijke fysische veranderingen en abiotische verstoringen van het **bodem- en watersysteem** verwacht. Het herstellen van de vallei van de Dorperloop wordt positief beoordeeld.

- De realisatie van het plan leidt niet tot risico's die **potentieel aanleiding kunnen geven tot schadelijke milieueffecten**.
- Gezien de beperkte schaal van de nieuwe ontwikkelingen die verspreidt over het plangebied plaatsvinden, wordt er geen aanzienlijke impact op de **verkeersontsluiting** verwacht. Het verdichten zal bovendien een positief effect hebben op duurzame verplaatsingen.
- Rekening houdend met de reeds aanwezige en mogelijke uitbreiding van de activiteiten binnen het plangebied zal de **lucht- en geluidskwaliteit** ten gevolge van emissies van verkeer niet significant wijzigen.
- Er treden geen aanzienlijke verstoringen op van **beschermde of waardevolle landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische elementen**.
- Het plan voorziet in een **betere afstemming op het gewenste gebruik en de gebruikskwaliteit**. Het effect is dan ook positief.

Globaal kan geoordeeld worden dat het plan niet resulteert in aanzienlijke milieueffecten en bijgevolg niet plan-MER-plichtig is.

8.1 SAMENWERKING GEMEENTELIJKE OVERHEID – PRIVATE PARTNERS

TRACTEBEL 

Bijlagen:

- RVR toets (19/09/2019)

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 19/09/2019, met ref. RVR-1098), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

uw bericht van
19/09/2019

uw kenmerk
0003_031

ons kenmerk
RVR-AV-1098

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Centrum Hechtel"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 19/09/2019, met ref. RVR-AV-1098), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

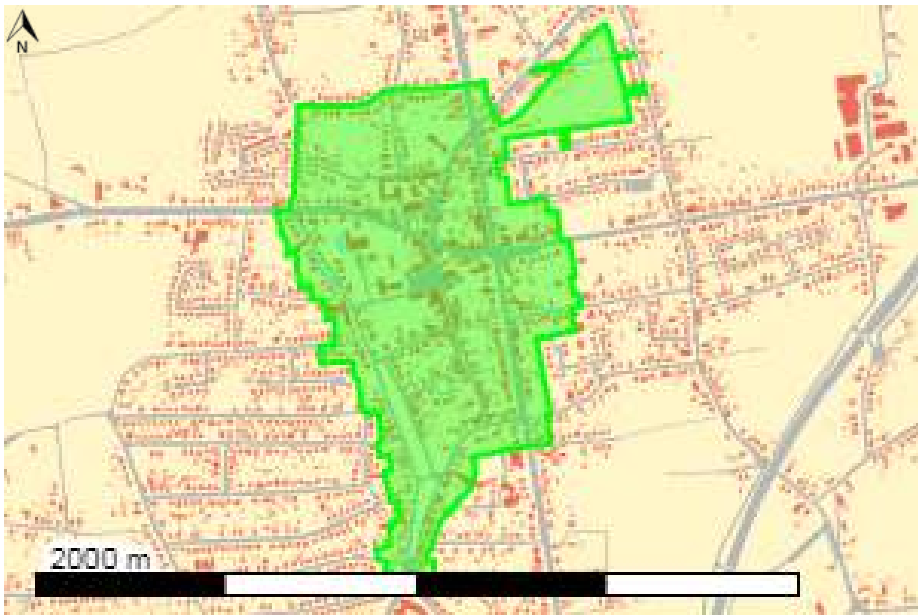
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	0003_031
RUP titel	Centrum Hechtel
Initiatiefnemer	gemeente Hechtel-Eksel
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	19/09/2019
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.