

**MEMORIE VAN TOELICHTING**  
**RUP “Jeuk – Roost”**

**Gemeente Gingelom**

Voor Antea Group,



Miguel Vanleene, ruimtelijk planner

Marijke Gorissen, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2013

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 26 maart 2013 tem 24 mei 2013

DE SECRETARIS,

DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op .....

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

**COLOFON**

**Opdracht:**

RUP "Jeuk – Roost"  
Gemeente Gingelom

Gingelom

**Opdrachtgever:**

Gemeente Gingelom  
Sint – Pieterstraat 1  
3890 Gingelom

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25  
3600 Genk

Tel 03/221.55.00  
Fax 03/221.55.01  
www.anteagroup.be

T : +32 (0)89 74 11 00  
F : +32 (0)89 74 11 01

BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

**Identificatienummer:**

2056553040/mgo/miv

**Datum:**

augustus 2012  
oktober 2012  
november 2012  
Februari 2013  
Juli 2013

**status / revisie:**

voorontwerp  
voorontwerp/rev01  
Voorontwerp/rev02  
Ontwerp  
Def. ontwerp

**Vrijgave:**

Jan Parys, Contract Manager

**Controle:**

Wim Smeets, Stedenbouwkundige

**Projectmedewerkers:**

Gorissen Marijke, Ingenieur Architect  
Vanleene Miguel, Ingenieur-Architect/Ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2013

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

## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	2
1.2	SITUERING.....	4
<b>2</b>	<b>JURIDISCH KADER .....</b>	<b>5</b>
2.1	SAMENVATTENDE TABEL .....	5
2.2	GEWESTPLAN.....	6
2.3	BPA “KMO ZONE JEUK-ROOST” .....	6
2.4	PLANOLOGISCH ATTEST WASSERIJ SINT JORIS .....	7
2.5	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.....	8
2.6	NATURA 2000 EN VEN .....	9
2.7	BUURT – EN VOETWEGEN.....	10
2.8	SCREENING PLAN MER / VR Plicht .....	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES.....</b>	<b>12</b>
3.1	STRUCTUURPLANNING .....	12
3.2	LOCATIEONDERZOEK.....	19
3.3	CULTUREEL ERFGOED .....	21
3.4	OPEN RUIMTEBELEID .....	22
3.5	PROVINCIAAL FIETSRROUTEPLAN .....	23
3.6	WATER .....	23
<b>4</b>	<b>ONDERZOEK EN ANALYSE.....</b>	<b>26</b>
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN .....	26
4.2	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN POTENTIES.....	31
<b>5</b>	<b>VISIE .....</b>	<b>32</b>
5.1	CONCEPTSCHETS.....	33
5.2	MOGELIJKE INVULLING AGRARISCH BEDRIJVENTERREIN.....	34
<b>6</b>	<b>MOTIVERING AANSNIJDING HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED.....</b>	<b>35</b>
6.1	BELEIDSKADER.....	35
6.2	VERANTWOORDING.....	36
<b>7</b>	<b>GRAFISCH PLAN EN PLANOPTIES .....</b>	<b>39</b>
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN .....	39
7.2	VISIE EN MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES .....	39
7.3	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	41
7.4	RUIMTEBALANS .....	42
7.5	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE EN PLANBATEN, KAPITAALSCHADE- & GEBRUIKERSCOMPENSATIE.....	42
<b>8</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>44</b>
8.1	INPLANTINGSPLAN WASSERIJ ST JORIS .....	44
8.2	ADVIEZENMATRIX PLAN MER SCREENING .....	45
8.3	BESLISSING DIENST MER .....	46

# 1 Inleiding

---

## 1.1 Opdrachtomschrijving

### 1.1.1 Initiële opdracht

De gemeente Gingelom heeft in haar GRS ter compensatie van de verloren bouw mogelijkheden voor landbouwers op bepaalde plaatsen een tweetal zoekzones aangeduid voor de vestiging van een agrarische bedrijvenzone. De zoekzone gelegen in Jeuk – Roost heeft de voorkeur genoten bovenop de zoekzone in Mielen-boven-Aalst omwille van de vlakheid van het terrein en de goede bereikbaarheid.

Om de ongeordende (potentiële) en verspreid liggende ontwikkeling van opslagloodsen voor fruit e.d. in de gemeente te vermijden stelt de gemeente voor om de huidige KMO-zone volgens het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” gedeeltelijk te herbestemmen en in te richten tot een gemengde agrarische bedrijvenzone. Op die manier wordt het landschap gevrijwaard van bijkomende bebouwing en wordt tegemoet gekomen aan de noden van de landbouw. De omvorming tot een gemengde agrarische bedrijvenzone werkt ondersteunend voor de agrarische bedrijvigheid in de gemeente.

Een deel van de KMO-zone is ingenomen door de wasserij Sint-Joris. Deze activiteit zal op deze plek behouden blijven en er zal worden nagegaan wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn. Voor de nog niet ingenomen percelen is het de bedoeling deze om te vormen tot agrarische bedrijvenzone.

Om de beleidselementen waar te maken wil de gemeente het bestaande BPA “KMO zone Jeuk-Roost” herzien door het opmaken van een gemeentelijk RUP. In het RUP zullen ook maatregelen opgenomen worden om de landschappelijke integratie te bevorderen.

Tenslotte wordt het RUP ook opgemaakt ten gevolge van de goedkeuring van het planologisch attest van de wasserij Sint-Joris. De wasserij is een belangrijke tewerkstellingspool en de gemeente wenst vandaag de nodige mogelijkheden te bieden zodat de wasserij kan blijven bestaan en uitbreiden in de toekomst.

### 1.1.2 Bijsturing opdracht

Naar aanleiding van de 2<sup>de</sup> plenaire vergadering (dd. 20/12/2012) werd door zowel de provincie Limburg als Ruimte Vlaanderen een probleem aangaande de overeenkomst tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het RUP aangekaart.

Volgens bindende bepaling 28 uit het GRS dient de ontwikkeling van een para-agrarisch bedrijventerrein gekoppeld te worden aan de afbakening van bouwvrije agrarische zones. Gezien de gemeente met voorliggend RUP initieel enkel de ontwikkeling van een para-agrarisch bedrijventerrein wenste mogelijk te maken, en er nog geen planproces voor de afbakening van bouwvrije agrarische zones is opgestart kan de provincie het RUP in de initiële vorm niet goedkeuren. RUP's kunnen enkel goedgekeurd worden indien zij in overeenstemming zijn met het GRS.

Over het bestaand bedrijventerrein Jeuk – Roost vermeldt het richtinggevend deel van het GRS het volgende:

***“Bestaand bedrijventerrein Jeuk – Roost behouden en via wijziging omvormen tot een gemengde agrarische bedrijvenzone”***

*Het lokale bedrijventerrein aan de Emile Beauduinstraat kan, na de resultaten van een locatiestudie van de 2 zoekzones, deels omgevormd worden naar een gemengde agrarische bedrijvenzone ter ondersteuning van een leefbare agrarische structuur. Om de ongeordende (potentiële) en verspreid liggende ontwikkeling van opslagloodsen voor fruit e.d. in de gemeente te vermijden stelt de gemeente voor om de huidige KMO-zone volgens het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” gedeeltelijk te herbestemmen en in te richten tot een gemengde agrarische bedrijvenzone. Op die manier wordt het*

*landschap gevrijwaard van bijkomende bebouwing en wordt tegemoet gekomen aan de noden van de landbouw. De omvorming tot een gemengde agrarische bedrijvenzone werkt ondersteunend voor de agrarische bedrijvigheid in de gemeente. Gelet op het agrarisch belang van de gemeente, en op recente aanvragen vanuit de landbouwers zelf en vanuit de agrarische bedrijvensector (fruitveiling Haspengouw) is het ook wenselijk meteen een uitbreiding van de al bestaande KMO-oppervlakte te voorzien, met daarbij een fasering van invulling en ontsluiting naargelang de behoefte ontstaat in de gemeente. Een deel van de KMO-zone is ingenomen door de wasserij Sint-Joris. Deze activiteit zal op deze plek behouden blijven en er zal worden nagegaan wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn. Voor de nog niet ingenomen percelen is het de bedoeling deze om te vormen tot agrarische bedrijvenzone. Om deze beleidselementen waar te maken zal de gemeente dit BPA herzien door het opmaken van een gemeentelijk RUP. In het RUP zullen ook maatregelen opgenomen worden om de landschappelijke integratie te bevorderen.*

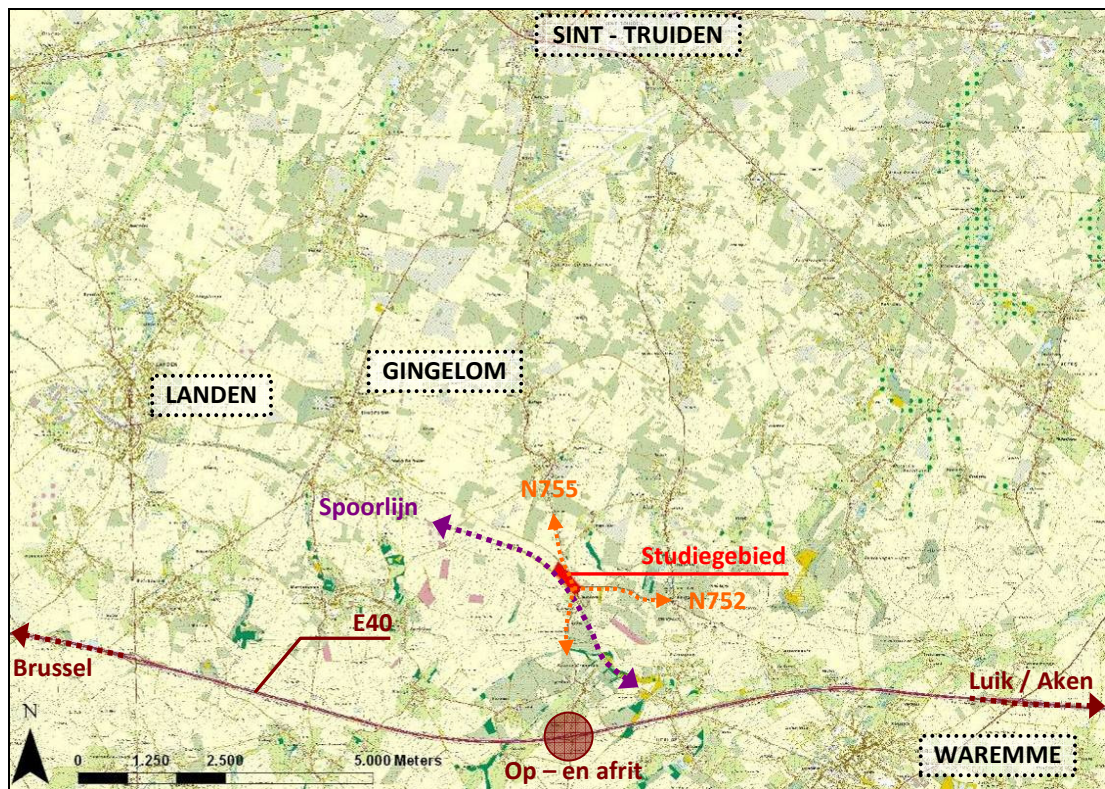
Op basis van bovenstaande werd door College van Burgemeester en Schepenen beslist het planproces voort te zetten met uitsluiting van de zone voor agrarische bedrijven<sup>1</sup>. Aangezien het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” in een arrest van de Raad van State reeds onwettig verklaard is geweest wenst de gemeente wel het volledige BPA te herzien. Op die manier realiseert het RUP een duidelijke juridische toestand.

De afbakening van het plangebied wordt afgestemd op de afbakening van het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” waarbij enerzijds voorzien wordt in een uitbreiding voor de wasserij. Anderzijds wordt op basis van de visie uit het GRS de resterende ruimte herbestemd naar een kleine zone voor agrarische bedrijven. Binnen deze zone is reeds agrarische bedrijvigheid aanwezig (opslagloods en graansilo). De zone kan dan op termijn, indien gewenst, verder uitgebreid worden in noordelijke richting met de ontwikkeling van een para agrarisch bedrijventerrein. Er werd reeds een locatie onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat de zone in Jeuk Roost als meest gunstig werd beschouwd voor de oprichting van een agrarisch bedrijventerrein (zie 3.2).

---

<sup>1</sup> Beslist in het Schepencollege, zitting van 08/01/2013.

## 1.2 Situering



**Figuur 1-1 Situering op macroschaal, bron NGI**

Het studiegebied is gelegen in het oosten van de gemeente Gingelom, een gemeente in het zuiden van Limburg, grenzend aan de provincie Luik. Op Vlaams grondgebied grenst de gemeente aan Landen en Sint – Truiden, op Waals grondgebied grenst de gemeente aan Waremme.

Het studiegebied ligt op een belangrijk kruispunt van 2 gewestwegen (N752 en N755) en tevens vlak aan de oprit van de autosnelweg (E40), bereikbaar via N752. Dit maakt het gebied heel goed bereikbaar zowel vanuit de gemeente als vanuit de ruimere omgeving.

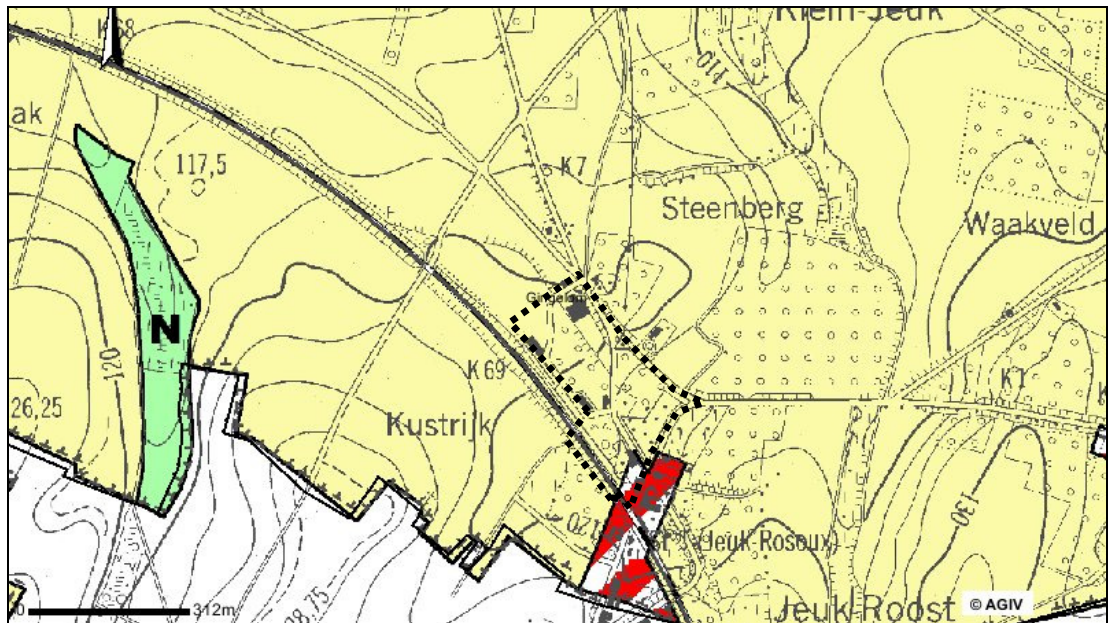
Grenzend aan het studiegebied loopt de spoorlijn. Deze loopt enerzijds richting Luik, anderzijds via Landen richting Leuven of Hasselt.

## 2 Juridisch kader

### 2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Sint-Truiden – Tongeren, KB van 05/04/1977
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA “KMO zone Jeuk-Roost”, dd. 25/09/1987
Planologische attesten	Wasserij St. Joris, goedgekeurd 06/12/2011
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Natura2000	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Erkende natuurreservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en watering	Watering van Sint – Truiden
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Buurt – en voetwegen	Chemin nr. 39 dwars door studiegebied/ Chemin nr. 1/5/6/20 grenzend aan het studiegebied
Herbevestigde agrarische gebieden	HAG “landbouwgebied tussen Kleine Gete & Herk, ten zuiden van St. Truiden”

## 2.2 Gewestplan

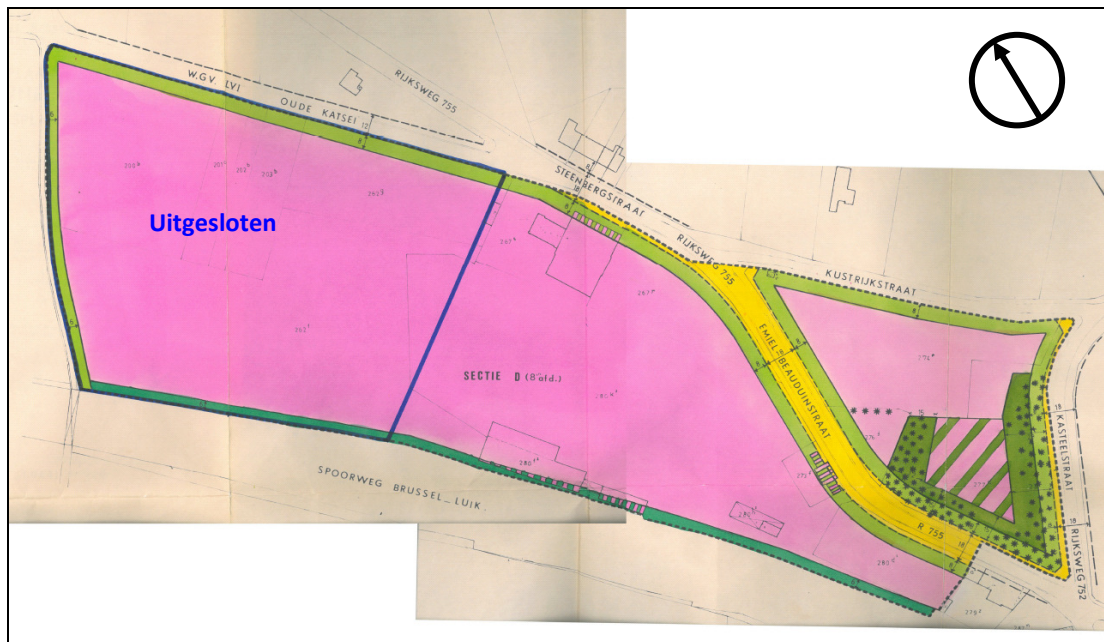


**Figuur 2-1 Gewestplan Hasselt – Genk, bron Agiv**

Het studiegebied is gelegen binnen het gewestplan nr. 21 Tongeren – Sint-Truiden, goedgekeurd bij KB dd. 05/04/1977.

Het studiegebied met zijn directe omgeving is op dit gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Alleen net ten zuiden van studiegebied, richting gewestgrens, is aan weerszijden van de Spoorwegstraat een strook ingekleurd als woongebied met landelijk karakter.

## 2.3 BPA “KMO zone Jeuk-Roost”



**Figuur 2-2 BPA “KMO zone Jeuk-Roost”, bron gemeente Gingelom**



Het studiegebied is gelegen binnen het BPA “KMO zone Jeuk-Roost”, deels goedgekeurd bij KB dd. 25/09/1987. Het westelijke gedeelte van het plangebied werd uitgesloten.

Er worden twee zones afgebakend voor bedrijven, met als bestemming “zone voor ambachtelijke industrie – KMO”. De oostelijke zone is momenteel volledig in gebruik door wasserij St. Joris. In de westelijke zone van het goedgekeurde gedeelte van het BPA liggen enkele andere bedrijven, namelijk Fettweis bvba, aannemer van wegenwerken, de Drankenshop Roost Statie, de fruitfrigo’s van fruitbedrijf Bels, en de silo voor graanopslag, eigendom van de Vennootschap Brichart.

Aan de spoorlijn is een zone voorbehouden als zone non-aedificandi. Buffergroen is ingetekend rondom de twee zones voor bedrijven.

Het BPA is vandaag nog steeds geldig. Door een klacht van een buurman tegen afgeleverde vergunningen voor wasserij Sint Joris (afgeleverd obv het BPA) werd er een onderzoek gestart bij de Raad van State dat geleid heeft tot arrest nr. 207.237 van 7 september 2010. In dit besluit werd het BPA onwettig bevonden. Daardoor werden zowel het besluit van 27 december 2006 (het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding wasserij, nieuwbouw conciërgewoning en verbouwing refter & inkomhal) als het besluit van 18 september 2007 (het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van verhardingen en aanplantingen) van College van Burgemeester en Schepenen vernietigd, aangezien deze op basis van het BPA werden afgeleverd.

Het RUP Jeuk Roost wordt afgestemd op de contouren van het BPA en zal dit dan ook volledig vervangen.

## **2.4 Planologisch attest Wasserij Sint Joris**

In 2011 werd door de wasserij Sint Joris, zuidelijk binnen het plangebied gelegen, een aanvraag tot planologisch attest ingediend. De wasserij situeert zich in de driehoek tussen Kustrijkstraat, Kasteelstraat en Emile Beauduinstraat en wenst in de toekomst tevens uit te breiden naar de overzijde van de Emile Beauduinstraat.

Door een klacht van een buurman werd er een onderzoek gestart bij de Raad van State dat geleid heeft tot arrest nr. 207.237 van 7 september 2010. Hierin werden zowel het besluit van 27 december 2006 (het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding wasserij, nieuwbouw conciërgewoning en verbouwing refter & inkomhal) als het besluit van 18 september 2007 (het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van verhardingen en aanplantingen) van College van Burgemeester en Schepenen vernietigd.

Het planologisch attest dient op korte termijn rechtszekerheid te bieden aan de wasserij na de opheffing van het bestaande vergunningen, en dient eveneens om later de nodige stedenbouwkundige vergunningen te kunnen verkrijgen voor het inrichten van nieuwe bedrijfsruimten en bijhorende infrastructuur.

In zitting van 6/12/2011 leverde het College van Burgemeester en Schepenen het planologisch attest af onder volgende voorwaarden:

- Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat het bedrijf kan behouden blijven op de huidige locatie;
- Vermits er op korte termijn enkel behoefte zijn tot optimalisatie van wasprocessen, een extra wasstraat zonder ruimte implicaties geeft het College een gunstig advies met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn onder volgende voorwaarden:
  - o Groenscherm met bomen aan te leggen ter hoogte van de E. Beauduinstraat;
  - o Nieuwe investeringen in het wasproces dienen te streven naar maximaal hergebruik van hemelwater.

- Er wordt voorlopig geen gunstig advies uitgebracht wat betreft de lange termijn behoeften. Voor het locatieonderzoek naar een geschikte agrarische bedrijvenszone en voor het bieden van planologische rechtszekerheid van de aanwezige bedrijven op de site van het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” wenst het College een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Het uitbreiden van de wasserij aan de overzijde op lange termijn zal onderzocht worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Naar aanleiding van het planologisch attest heeft de wasserij een regularisatiedossier ingediend voor de uitbreiding van de wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning, de verbouwing van een refter, aanleg van een nieuwe toegang, bijkomende verharding en het rooien van enkele bomen.

De vergunning hiervoor werd door de gemeente afgeleverd op 14/02/2012. Opnieuw werd hiertegen in beroep gegaan bij de provincie. Het beroep werd deels ingewilligd. De Deputatie heeft op 20/06/2012 een regularisatievergunning afgeleverd voor de gebouwen en een groot deel van de verharding. Een aantal delen van de verharding werden echter uitgesloten uit de vergunning en ook voor het rooien van de bomen werd geen regularisatievergunning afgeleverd omwille van strijdigheid met de bufferzone krachtens het BPA.

Ook tegen het planologisch attest werd een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State. In de zitting van de Raad van State op 9/11/12 werd afstand gedaan van het ingestelde beroep tot vernietiging van het planologisch attest.

## **2.5 Stedenbouwkundige vergunningen**

### **Wasserij Sint-Joris**

- Op 16 oktober 1987 werd door de wasserij St. Joris een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor een wasserij en droogkuis.

Het schepencollege heeft op 16 oktober 1987 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

- Op 9 februari 1990 werd door de wasserij St. Joris een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de uitbreiding van een ketelhuis.

Het schepencollege heeft op 13 februari 1990 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

- Op 14 september 1999 werd door de wasserij St. Joris een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de uitbreiding van een wasserij en de regularisatie van het gevelmateriaal van het bestaande gebouw.

Het schepencollege heeft op 19 januari 2000 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

- Op 19 mei 2000 werd door de wasserij St. Joris een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de uitbreiding van een wasserij met een hoogspanningscabine.

Deze aanvraag werd ingetrokken door het schepencollege.

- Op 19 oktober 2006 werd door de wasserij St. Joris, c.v.a. Treuva, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de uitbreiding van een wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning en de verbouwing van de refter en hoofdinkom.

Het schepencollege heeft op 27 december 2006 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Op 21 februari 2007 werd deze beslissing aangevallen bij de Raad van State en werd er een beroep ingesteld. Dit leidde tot een schorsingsarrest van de Raad van State op 7 september 2010 waarin het besluit van 27 december 2006 vernietigd werd.

- Op 2 februari 2007 werd er door de gemeente voor de wasserij St. Joris een bouwmisdrijf vastgesteld van volgende aard: het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder stedenbouwkundige vergunning. De vergunningsplichtige werken betrof het kappen van bomen.
- Op 26 juli 2007 werd door de wasserij St. Joris, c.v.a. Treuva, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het regulariseren van verharding en een voor aanplantingen.

Het schepencollege heeft op 18 september 2007 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Op 19 november 2007 werd deze beslissing aangevallen bij de Raad van State en werd er een beroep ingesteld. Dit leidde tot een schorsingsarrest van de Raad van State op 7 september 2010 waarin het besluit van 18 september 2007 vernietigd werd.

- Naar aanleiding van het planologische attest, goedgekeurd op 6 december 2011, werd door de wasserij St. Joris, c.v.a. Treuva, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het regulariseren van de uitbreiding van de wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning, de verbouwing van de refter, de aanleg van een nieuwe toegang, bijkomende verharding en het rooien van bomen.

Het schepencollege heeft op 14 februari 2012 een gunstige beslissing uitgebracht over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Op 15 maart 2012 werd deze beslissing aangevallen bij de Deputatie en werd er een beroep ingesteld. De Deputatie heeft op 20 juni 2012 vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de gebouwen, maar de vergunning voor het regulariseren van de aangelegde verharding in de groenzone, het regulariseren van de geplaatste omheining in de voortuinzone en het rooien van de bomenrij werd geweigerd.

#### **Overige vergunningen**

- Perceel 280P2- drankcentrale: Op 4/11/1971 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van een atelier voor fruitverpakking.
- Perceel 273F - drankcentrale: Op 26/07/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning en op 30/11/1999 werd een vergunning bekomen voor het plaatsen van een poort.
- Perceel 279C2 en 287S- Fettweis: Op 23/03/1993 aanvraag tot verbouwen van een garage geweigerd. Op 22/12/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage en op 30/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een carport voor 4 voertuigen.
- Perceel 267R- Zullac-toren (oude graansilo): Op 15/09/2009 heeft het schepencollege een vergunning afgeleverd aan Ets. Brichart SA voor het slopen van een opslagloods – de aanvraag had betrekking op een vervallen loods welke deel uitmaakte van de Zullac-toren.

## **2.6 Natura 2000 en VEN**

### *Speciale beschermingszones*

In de buurt van het plangebied komen geen gebieden voor die deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk, zijnde vogelrichtlijn- en/of habitatgebieden.

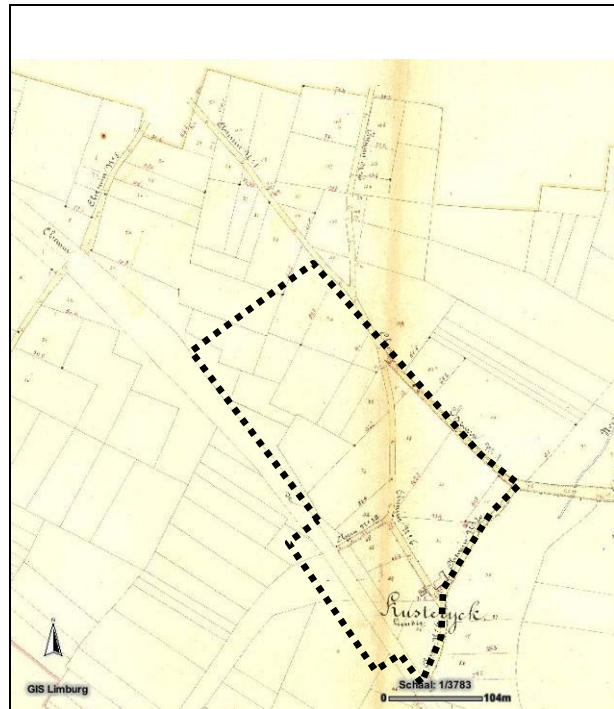
## VEN/IVON

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

Er bevinden zich geen VEN/IVON gebieden in de nabijheid van het plangebied.

## 2.7 Buurt – en voetwegen

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



Figuur 2-3 Atlas van de Buurtwegen, bron GIS Limburg

Dwars door het studiegebied loopt Chemin nr. 6 (Emile Beauduinstraat) en 39. Er zijn geen Sentiers binnen het studiegebied gelegen.

Het studiegebied grenst aan Chemin nr. 1 (Kustrijkstraat), 6 (verlengde van de Kasteelstraat) en 20 (Kasteelstraat).

## 2.8 Screening Plan MER / VR plicht

### 2.8.1 Plan MER plicht

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

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 01/08/2012 naar de adviesverlenende instanties verzonden (zie "tabel: Overzicht adviezen plan-Mer-Screening RUP" in bijlage). De ontvangen adviezen werden samen met het screeningsdossier op 05/10/2012 aan de dienst MER overgemaakt.

Op 11/10/2012 maakte de cel MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen. De opmaak van een plan MER is niet nodig.

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

- bestaande waardevolle groenzones binnen het plangebied dienen gevrijwaard te worden;
- de bestaande groenschermen langs de Emile Beauduinstraat dienen max. behouden te worden en indien bomen verwijderd worden o.w.v. ziekte of ouderdom, dienen nieuwe bomen in hun plaats aangeplant te worden;
- er dienen bufferzones aangelegd te worden met groene schermen van streekeigen bomen en struiken;
- de bufferzones en niet-verharde zones van de agrarische bedrijven en de wasserij worden voorzien van verankerende groenaanleg
- er dient min. 10% onverharde zones met groenaanleg in de agrarische bedrijvenzone voorzien te worden;
- er wordt verplicht ruimte voor water gecreëerd bij de aanleg van verharding;
- een infiltratiewadi voor afvoer hemelwater van agrarische bedrijvenzone wordt aangelegd;
- permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is;
- maximaal bebouwingspercentage of bouwvolume wordt vastgelegd per zone;
- maximale bouwhoogte wordt vastgelegd;
- gebouwen worden geclusterd ingeplant;
- bijkomende parkeervoorziening wordt voorzien binnen het plangebied op de eigen terreinen;
- ontsluiting van agrarisch bedrijventerrein takt enkel aan op de Oude Katsei;
- de voormalige graansilo wordt behouden als bakken / puntrelict met agrarische functie;
- bij de ontwikkeling van de agrarische bedrijvenzone dient een archeologisch vooronderzoek gevoerd te worden.

### **2.8.2 VR plicht**

In het advies van 8/12/2012 maakte de dienst VR van het Departement LNE haar beslissing kenbaar:

*De dienst VR beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen dient te worden.*

### 3 Beleidskader en relevante studies

#### 3.1 Structuurplanning

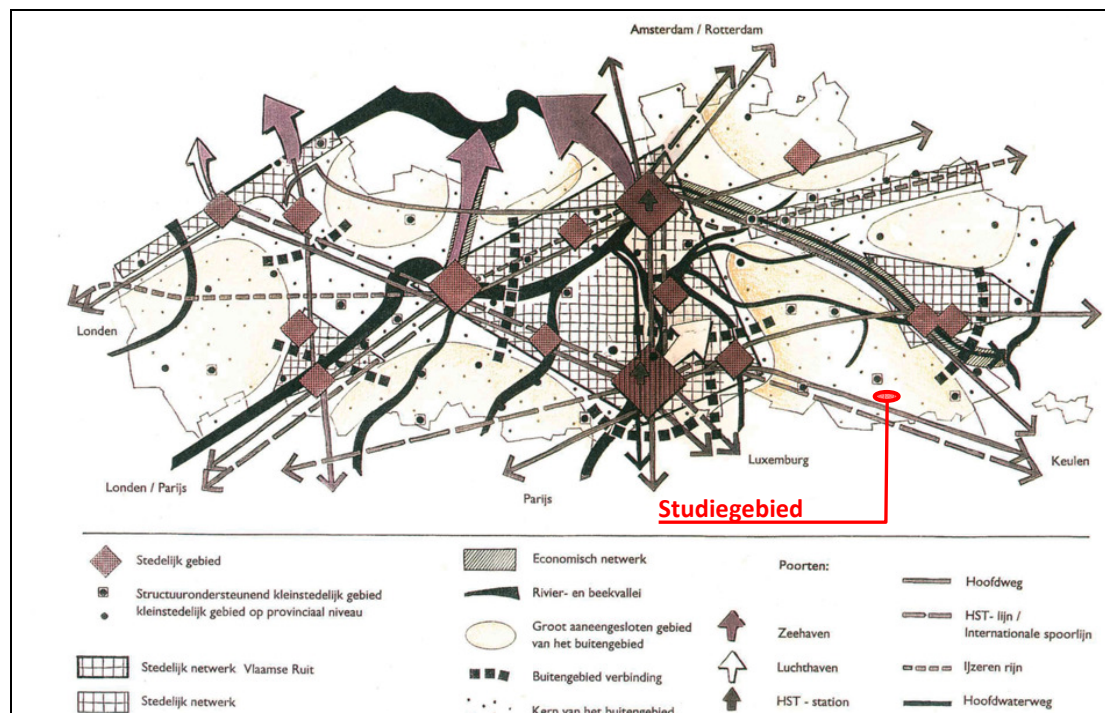
##### 3.1.1 Gingelom in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tot 2007. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.

Gingelom behoort tot het buitengebied. In het RSV is Gingelom gelegen in het buitengebied. Het buitengebied is hier het breed golvend leemplateau van Droog-Haspengouw, dat ondiep versneden is. Kenmerkend is de steeds weerkerende cultuurlandschappelijke structuur: akkerland op de plateaus, kleine dorpen op de plateaurand of in de vallei, grasland en (populieren)bos in de vallei. Holle wegen en graften vormen de enige landschapselementen.

In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd. Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevrozen'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren.

Gingelom werd niet opgenomen als economisch knooppunt, wat inhoudt dat er geen extra bedrijventerreinen mogen gecreëerd worden behalve die horend bij de functie van hoofddorp en structuurondersteunend hoofddorp. Belangrijk zijn de principes die gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe lokale bedrijventerreinen. Ontwikkeling is mogelijk in een hoofddorp, met een beperking van een oppervlakte van 5 hectare. De nieuwe kaveloppervlakte dient afgestemd te worden op lokale bedrijven en aan te sluiten bij de kern of een bestaand bedrijventerrein. Ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen.



Figuur 3-1 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, bron RSV

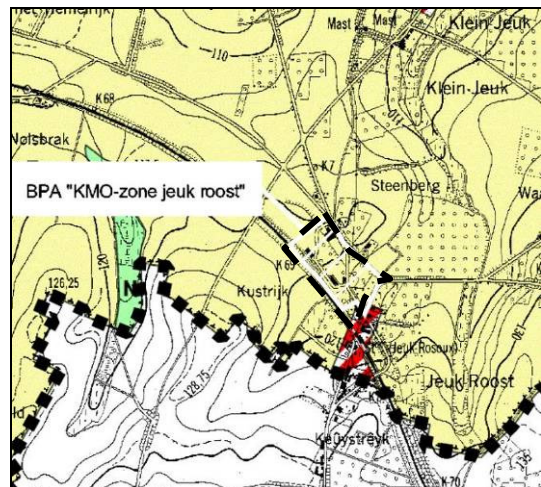
### 3.1.1.1 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw-Voeren.

Op 5 december 2005 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

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

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het HAG. Bij de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden was het BPA "KMO zone Jeuk-Roost" echter reeds van kracht en had het plangebied geen agrarische bestemming. Het BPA is dan ook weergegeven op de kaart van de HAG's.



Figuur 3-2 Kaart herbevestigde agrarische gebieden

### 3.1.2 Gingelom in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg

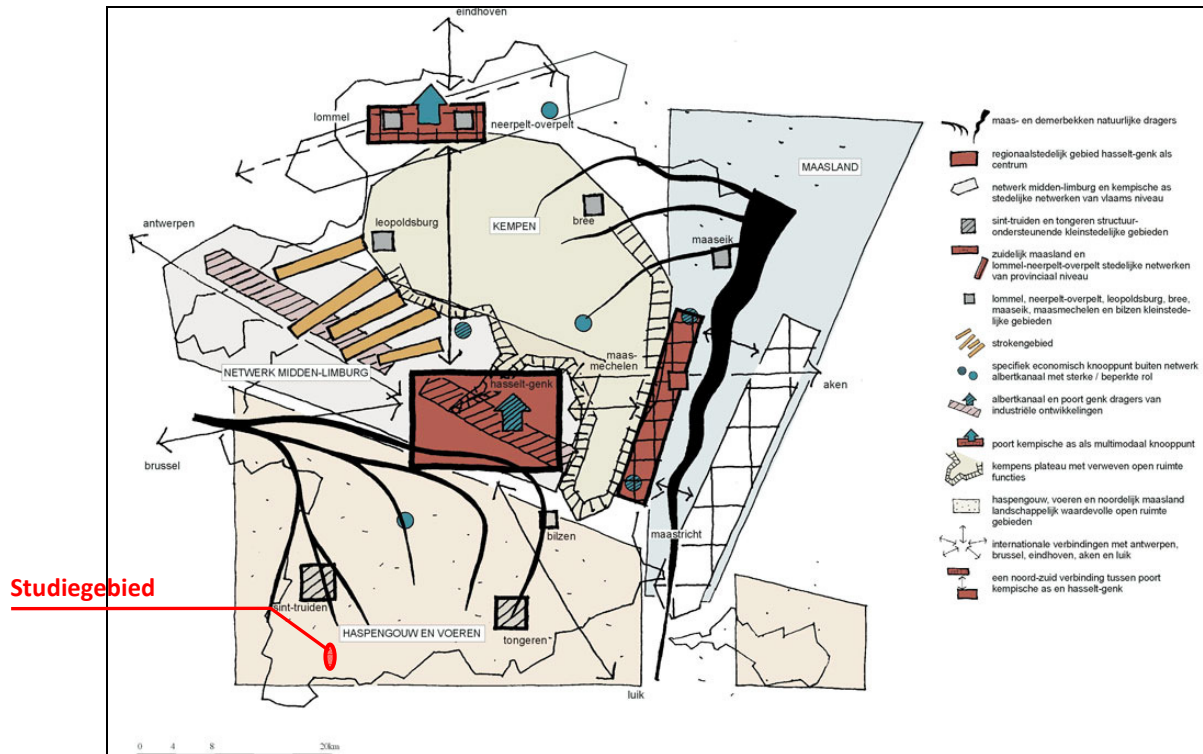
De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012.

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

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

Binnen deze hoofdruimte is Gingelom gelegen in de deelruimte 'Droog Haspengouw'. De grondgebonden landbouw op de zeer vruchtbare droge leemgronden is hier structuurbepalend. De kleine landschapselementen bepalen het landschap. De nederzettingen zijn gelegen in het open landschap met kleine dorpen met vallei- of plateausites. Gingelom is samen met Heers en Herstappe gelegen in het zuiden van Droog-Haspengouw. Deze gemeenten kenden gedurende een lange periode geen bevolkingsaan groei. Het zijn kleine afhankelijke kernen waar de voorzieningen in kleinhandel zeer beperkt zijn. De deelruimte Droog Haspengouw heeft in de provincie een te versterken open ruimte. Landbouw, landschap en laag dynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De agrarische activiteit is de belangrijkste economische drager en ook het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant (Hageland). Visie en concept worden bij voorkeur grensoverschrijdend uitgewerkt.

Wat betreft bedrijvigheid te Gintelom zegt het PRSL het volgende: Gintelom is geselecteerd als hoofddorp. Dit betekent dat nieuwe bedrijven van een beperkte omvang gerealiseerd kunnen worden als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Gintelom heeft wel de mogelijkheid een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen.



Figuur 3-3 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron PRSL

### 3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gintelom

Het GRS Gintelom werd bij besluit van 11/09/2008 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd. Hieronder worden de meest relevante elementen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het studiegebied aangehaald.

#### 3.1.3.1 Informatief deel

**Binnen het GRS wordt onder andere de volgende ruimtelijke economische behoefte geuit:**

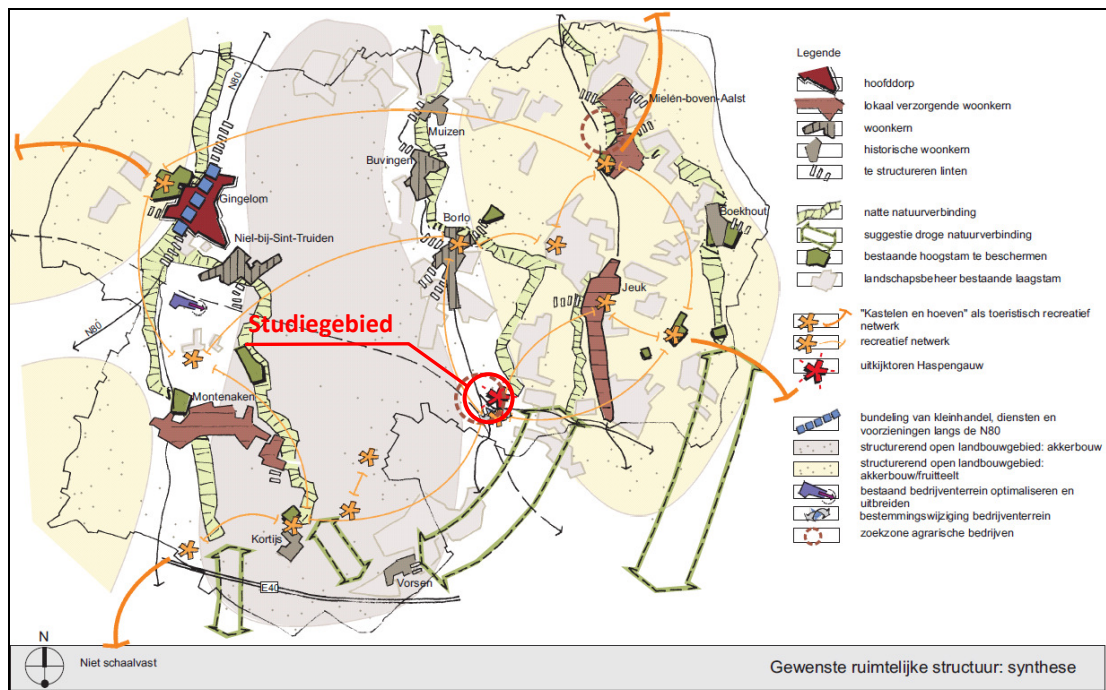
##### Ruimte bieden voor agrarische bedrijvigheid

De landbouwstructuur te Gintelom is bepalend voor de economische activiteit en draagkracht. De impact van deze activiteiten op het landschap is niet altijd positief. Bundeling van grotere infrastructuren ten behoeve van deze tak van de economische structuur is gewenst. Er kan gedacht worden aan groepering van koelcellen voor fruittelers, van loodsen voor groentekwekers, enz.

De juiste cijfergegevens ontbreken hieromtrent. Er kan als eerste stap in een ruimtelijk verantwoord beleid gewerkt worden op twee sporen: enerzijds een gericht onderzoek naar ruimtebehoefte, anderzijds een tweetal locaties als zoekzone aanduiden. Dit vanuit het volgende idee: indien de nood kan aangetoond worden, wordt op (één van) de twee zoekzones verder gewerkt voor de inrichting van een agrarische bedrijvenszone.



### 3.1.3.2 Richtinggevend deel



**Figuur 3-4 Gewenste ruimtelijke structuur Gingelom, bron GRS Gingelom**

#### Deelruimten

De gemeente Gingelom wordt binnen het GRS opgedeeld in 3 deelruimten: de deelruimte 'Gingelom en de Molenbeek/Boenebeek', de deelruimte Cicindriabeek en de deelruimte Melsterbeek. De zoekzone Jeuk-Roost situeert zich in deelruimte 2, de zoekzone Melen-boven-Aalst in deelruimte 3.

#### Deelruimte 2: Cicindriabeek

De hoofdrol van deze deelruimte is een multifunctioneel openruimtegebied worden ten behoeve van grondgebonden landbouw, natuur en zachte recreatie (wandelen, fietsen). De verwevenheid tussen landbouw en natuur moet versterkt worden.

Voormalige graansilo Klein- Jeuk: uitkijkpunt op Haspengouw

De niet meer gebruikte graansilo aan de Oude Katsei te Klein-Jeuk (Jeuk) heeft een industrieel-archeologische, maar ook een toeristische waarde. Onder het thema "spelen met de grens" kan hier een informatie- en uitkijkpunt opgezet worden rond Haspengouw/Hesbaye, grensoverschrijdende landschappen, toerisme op de lijn, enz.

Het bestaande gebouw zal hersteld, gerestaureerd en geherwaardeerd worden. De toegankelijkheid wordt geoptimaliseerd en gepaste randvoorzieningen (infopunt, knooppunt fietsroutes, fietscafé, ...) kunnen de functie versterken en de aantrekkelijkheid verhogen. Behoud van het karakteristieke landschap en de open zichten op het landschap zijn randvoorwaarden voor elke ontwikkeling op deze plek.

#### Deelruimte 3: Melsterbeek

De open ruimte in deze deelruimte wordt bepaald door het agrarisch gebruik voor akkerbouw (graangewassen en bieten) en fruitteelt. De beekvallei heeft belangrijke natuurwaarde. De landbouw- en natuurgebieden hebben een recreatief nevengebruik (wandelen, fietsen). De verwevenheid tussen natuur en landbouw moet versterkt worden.

Melen-boven-Aalst: een kern met een voelbare band met de Melsterbeek

Mielen-boven-Aalst vormt de grootste en voornaamste kern in deze deelruimte. Het beperken van het gefragmenteerde beeld van de kern is een belangrijke doelstelling. De kern zal gestructureerd worden rond enerzijds de kern met de kerk en anderzijds de kleinere kern net ten noorden hiervan, geconcentreerd rond enkele vierkantshoeven. De vallei van de Melsterbeek reikt hier een ruimtelijke structuur aan, die beide historische kernen kan verbinden. Momenteel is er een lintontwikkeling tussen deze twee kernen. Deze wordt best ruimtelijk gekaderd door verdichting hier te beperken en voorwaarden op te leggen voor nieuwe bebouwing.

Mielen-boven-Aalst, zal als “dorp-aan-de-beek” uitgebouwd worden. Het open leggen van deze beek schept mogelijkheden voor de uitwerking van een heel kenmerkend dorpsbeeld en kan hier als drager van verschillende kleinschalige projecten dienen. Het openen van de ingebuisde beek, het realiseren van voetgangersdoorsteken tussen twee centrumstraten en het verlengen van deze ontsluitingsstructuur naar de dorpsranden maken van de beek een ruggengraat voor de kern. Dit levert een hoogwaardige en authentieke woonomgeving op. Het bijkomend behoud van de aanwezige hoogstamboomgaarden is eveneens een belangrijk onderdeel van de “landscaping” in en rond Mielen-boven-Aalst. Een voorbeeld van dergelijke boomgaard is gelegen aan de Borlostraat - Borgwormsesteenweg. Hierbij aansluitend zal de huidige zone op het gewestplan, bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, omgezet worden naar een meer passende bestemming. Er kan hier actief gezocht worden naar een herbestemming in functie van landbouwinfrastructuur (loodsen, frigoloodsen, enz.); naar een herbestemming meer in de recreatieve sector (recreatie bij de kern, voetbalvelden, ...); de aanleg van een “zonneveld” met fotovoltaïsche cellen; of zelfs naar een grotendeels omzetting naar agrarische bestemming. Een voorbereidend behoeftenonderzoek is hier noodzakelijk.

De onmiddellijke omgeving van de kerk van Mielen-boven-Aalst wordt strategisch aangepakt ten behoeve van de verbetering van de woonkwaliteit. Rond de kerk worden kleinschalige inbreidingsinitiatieven ontwikkeld. In de noordelijke kern is verdichting niet verder gewenst. De nadruk ligt in dit deel van de kern op de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

## Deelstructuren

### Gewenste ruimtelijke economische structuur

#### Visie betreffende de agrarische structuur

De gemeente bakent enkele bouwvrije agrarische zones af voor die gebieden waar de impact van grootschalige agrarische infrastructuur een negatieve impact heeft op het landschap. Het gaat hier over de plateaus tussen de beekvalleien, en over sommige gebieden aansluitend bij belangrijke natuurlijke gehelen. De gemeente voorziet een landschappelijk onderzoek naar de juiste afbakening van deze gebieden, die dan vervolgens via een gemeentelijk RUP worden vastgelegd op perceelsniveau.

De gemeente duidt, ter compensatie van de verloren bouw mogelijkheden voor landbouwers op bepaalde plaatsen, een tweetal zoekzones aan voor de vestiging van een agrarische bedrijvzone. Deze zone is bestemd voor fruit- of tuinbouwbedrijven. De volgende gebieden komen daarvoor in aanmerking:

- **Deelgemeente Mielen-boven-Aalst:** hier wordt een zoekzone gedefinieerd helemaal rondom deze kern. Het gebied dat op het gewestplan is aangeduid als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, ten zuidwesten van de kern, hoort hier ook bij. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt ongeveer 15 Ha, maar hierin is de oppervlakte van een grote en waardevolle hoogstamboomgaard en een plaatselijk voetbalveld inbegrepen. De eventuele bedrijvzone moet vlot aansluiten op de hoofdweg.
- **Deelgemeente Jeuk – Jeuk Roost:** deze zone omvat een groot gebied rond de Emile Bauduinstraat, de Oude Katsei en de spoorlijn Brussel - Leuven - Luik. Hier bevindt zich momenteel een kleine concentratie van enkele activiteiten. Een vlotte aansluiting op de bestaande verkeerswegen is gewenst.

Beide locaties worden weerhouden voor de volgende redenen:

- Deze twee zoekzones liggen binnen de gebieden waar nu grootschalige fruitteelt voorkomt in de gemeente;
- Goede ligging ten opzichte van de plaatselijke gemeentewegen, vlot bereikbaar vanuit verschillende dealkernen;
- Sluit aan bij een kern (Mielen) of bij bestaande grootschalige infrastructuur (Jeuk);

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke de juiste locatie en omvang van de bedrijventone moet worden, en welke de inrichtingsprincipes zullen worden. Er dient opgemerkt dat een eventueel gerealiseerd agrarisch bedrijventone ook een vestigingsplek kan worden voor de eventuele glastuinbouwbedrijven in de gemeente. Dergelijke bedrijven hebben immers een grote impact op de open ruimte, en zouden best gebundeld worden op een dergelijk terrein. Omdat deze tuinbouwbedrijven overwegend grondloze teelten omvatten, is een vestigingsplek gebonden aan de grondsamenstelling niet noodzakelijk. Verder onderzoek betreffende inplanting, omvang, randvoorwaarden voor de bebouwing, enz. kan in het RUP gebeuren.

*“Bestaand bedrijventone Jeuk – Roost behouden en via wijziging omvormen tot een gemengde agrarische bedrijventone”*

Het lokale bedrijventone aan de Emile Beauduinstraat kan, na de resultaten van een locatiestudie van de 2 zoekzones, deels omgevormd worden naar een gemengde agrarische bedrijventone ter ondersteuning van een leefbare agrarische structuur. Om de ongeordende (potentiële) en verspreid liggende ontwikkeling van opslagloodsen voor fruit e.d. in de gemeente te vermijden stelt de gemeente voor om de huidige KMO-zone volgens het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” gedeeltelijk te herbestemmen en in te richten tot een gemengde agrarische bedrijventone. Op die manier wordt het landschap gevrijwaard van bijkomende bebouwing en wordt tegemoet gekomen aan de noden van de landbouw. De omvorming tot een gemengde agrarische bedrijventone werkt ondersteunend voor de agrarische bedrijvigheid in de gemeente. Gelet op het agrarisch belang van de gemeente, en op recente aanvragen vanuit de landbouwers zelf en vanuit de agrarische bedrijventone (fruitveiling Haspengouw) is het ook wenselijk meteen een uitbreiding van de al bestaande KMO-oppervlakte te voorzien, met daarbij een fasering van invulling en ontsluiting naargelang de behoefte ontstaat in de gemeente. Een deel van de KMO-zone is ingenomen door de wasserij Sint-Joris. Deze activiteit zal op deze plek behouden blijven en er zal worden nagegaan wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn. Voor de nog niet ingenomen percelen is het de bedoeling deze om te vormen tot agrarische bedrijventone. Om deze beleidselementen waar te maken zal de gemeente dit BPA herzien door het opmaken van een gemeentelijk RUP. In het RUP zullen ook maatregelen opgenomen worden om de landschappelijke integratie te bevorderen.

*Acties mbt de gewenste ruimtelijke economische structuur*

Een belangrijke actie omtrent de gewenste ruimtelijke economische structuur met betrekking tot het studiegebied is de volgende:

**“Opstarten van een nader locatieonderzoek voor agrarische bedrijventones”**

Te Mielen en te Jeuk is een locatie mogelijk voor de vestiging van een agrarische bedrijventone. De gemeente start een nader locatieonderzoek op, gevolgd door een RUP.

...

De wasserij Sint-Joris te Jeuk zal op deze plek behouden blijven en er zal nagegaan worden wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden nog kunnen zijn<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Voor de wasserij werd in december 2011 een planologisch attest goedgekeurd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de wasserij zullen in het RUP Jeuk Roost worden onderzocht.

### 3.1.3.3 Bindend deel

#### Opstellen van RUP's voor bouwvrije agrarische zone en voor twee agrarische bedrijventerreinen:

De gemeente zal een RUP opstellen ter afbakening van een aantal agrarische, bouwvrije zones binnen het landbouwgebied van de gemeente.

Aansluitend daarop zal de gemeente de twee zoekzones voor agrarische bedrijventerreinen, die nog niet concreet afgebakend en gesitueerd werden, nader uitwerken.

Hiertoe wordt eerst een onderzoek uitgevoerd, dat moet uitwijzen welke de geschikte plaats is binnen de twee zoekzones voor de concrete inrichting van een agrarisch bedrijventerrein. Een programma van eisen en oppervlaktes dient opgesteld, waarna een vergelijkend onderzoek van verschillende mogelijke plekken binnen de zoekzone wordt uitgevoerd.

Het uiteindelijke RUP legt de ruimtelijke principes, de inrichting, de buffering, de relatie met de kern (Mielen) of de omgeving (Jeuk), en de stedenbouwkundige voorschriften vast voor beide terreinen.

### 3.2 Locatieonderzoek

Als uitvoering van het GRS Gingelom is een locatieonderzoek uitgevoerd door Antea Group. Onderstaande tabel vat de beoordeling van de twee zoekzones samen.

Beoordelingstabel

Zoekzone & beoordeling →	Mielen-boven-Aalst	Jeuk-Roost	Beoordeling
<b>Onderzoeksvragen</b> ↓			
<b>Juridisch kader</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschillende bestemmingen</li> <li>- Gedeeltelijke agrarisch gebied</li> <li>- Dorp aan de Beek (dwars door de beekvallei van de Melsterbeek)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volledig agrarisch gebied</li> <li>- Gedeeltelijk binnen en verder grenzend aan het BPA Jeuk Roost waardoor het agrarisch gebied deels werd omgevormd tot een zone voor bedrijvigheid.</li> </ul>	De zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> ligt reeds in de directe omgeving van een zone voor een bedrijvigheid en tevens binnen agrarisch gebied. Deze zoekzone wordt wat betreft het juridisch kader als <u>meest gunstig</u> geacht.
<b>Ligging/huidig gebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenst aan een woonkern</li> <li>- Voetbalterrein aanwezig</li> <li>- 2 landbouwbedrijven aanwezig</li> <li>- Beek en waardevolle bomenrijen aanwezig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenst aan een kern waar hoofdzakelijk bedrijvigheid voorkomt</li> <li>- Reeds fruitloodsen aanwezig</li> </ul>	De ligging van de zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> wordt als <u>meest gunstig</u> geacht o.w.v. de aanwezigheid van hoofdzakelijk bedrijvigheid in de directe omgeving. De andere zoekzone grenst aan een woonkern en er bevinden zich hier recreatieve activiteiten. Wel liggen er al 2 landbouwbedrijven in de zone doch binnen de zoekzone Jeuk-Roost zijn ook reeds fruitloodsen aanwezig.
<b>Bereikbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langs gewestweg N789</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op een kruispunt van 2 gewestwegen</li> <li>- Rechtstreekse ontsluiting naar autosnelweg</li> </ul>	De zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> wordt het <u>meest gunstig</u> beoordeeld wat betreft de bereikbaarheid omwille van z'n ligging aan 2 gewestwegen en rechtstreekse aansluiting met de E40.
<b>Reliëf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heel wat reliëfverschillen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stijgend richting spoorwegbedding, minder reliëfverschillen als in</li> </ul>	Door de vlakheid van de zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> wordt deze als <u>meest gunstig</u>

		Mielen-boven-Aalst	beoordeeld.
<b>Natuurwaarden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschillende natuurwaarden volgens de biologische waarderingskaart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagenoeg geen natuurwaarden volgens de biologische waarderingskaart</li> </ul>	De zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> wordt als <u>meest gunstig</u> beschouwd. Er zijn nagenoeg geen natuurwaarden aanwezig in tegenstelling tot de andere zoekzone (waardevolle bomenrijen enz. aanwezig).
<b>Watertoets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waterloop door de zoekzone</li> <li>- Gedeeltelijk mogelijk overstromingsgevoelig</li> <li>- Weinig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming</li> <li>- Bijna volledig erosiegevoelig</li> <li>- Niet infiltratiegevoelig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gedeeltelijk mogelijk overstromingsgevoelig</li> <li>- Matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming</li> <li>- Gedeeltelijk erosiegevoelig</li> <li>- Niet infiltratiegevoelig</li> </ul>	Beide zoekzones bezitten goede en minder goede eigenschappen wat betreft de watertoets. De meest doorslaggevende bij de oprichting van nieuwe bebouwing zijn de infiltratiegevoeligheid (voor beide hetzelfde) en de overstromingsgevoeligheid. In dit opzicht kan de zoekzone <u>Mielen-boven-Aalst</u> als meest gunstig beschouwd worden (voornamelijk mogelijk overstromingsgevoelig rond de rand)
<b>Landschappelijke beleving</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Open, zichtbaar gebied</li> <li>- Oostelijk volledig begrensd door woongebied</li> <li>- Aanwezigheid hoogstamboomgaarden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minder zichtbaar door aanwezigheid groenbuffer langs het spoor</li> <li>- Beperkt aantal woningen aanwezig in de omgeving</li> <li>- Aanwezigheid laagstamboomgaarden</li> </ul>	Door de beperktere zichtbaarheid omwille van het ingesloten karakter wordt de zoekzone <u>Jeuk-Roost</u> als meest gunstig beschouwd.

#### Besluit

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de zoekzone Jeuk-Roost voor de meeste onderzoeksvragen als meest gunstig wordt beschouwd. Enkel voor de watertoets scoort de zoekzone Mielen-boven-Aalst beter doch indien de gepaste maatregelen getroffen worden bij de oprichting van nieuwe gebouwen kunnen mogelijke problemen met betrekking tot de waterhuishouding binnen de zoekzone Jeuk-Roost vermeden worden.

Er wordt dan ook voorgesteld de agrarische bedrijvenzone te realiseren op de locatie Jeuk-Roost.

### 3.3 Cultureel Erfgoed

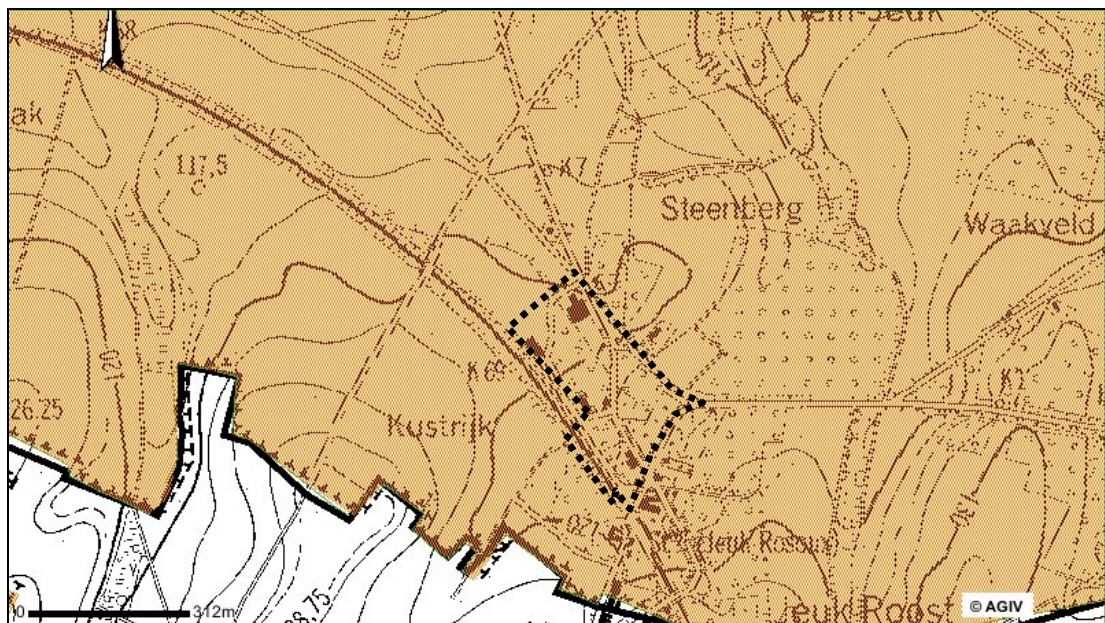
#### 3.3.1 Inventaris onroerend erfgoed

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

Er bevinden zich geen relictten binnen het studiegebied. In het GRS is de voormalige graansilo, noordelijk van het studiegebied gelegen echter wel geselecteerd als bakken / puntrelict.

#### 3.3.2 Landschapsatlas

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



**Figuur 3-5 Landschapsatlas, bron Agiv**

Het studiegebied is gelegen binnen het traditioneel landschap Plateau van Landen en in de relictzone Droog Plateau van Gingelom. Deze bouwkundig rijke relictzone wordt gekenmerkt door een traditioneel open landbouwlandschap met vooral veel hoeven, kastelen, kerken, burgerlijke gebouwen en enkele watermolens, geconcentreerd in compacte hoopdorpen, doorgaans langs de valleien.

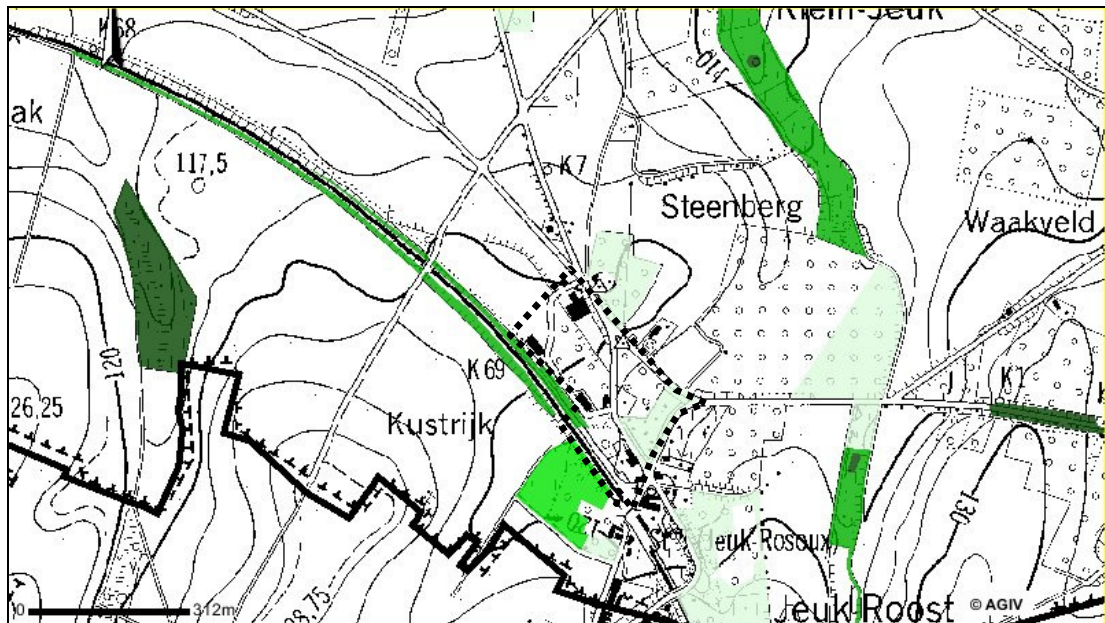
De beleidswenselijkheden zijn: behoud grootschalig open karakter, vrijwaren van de valleien., kernversterking, vermijden (agrarische) bebouwing in het landelijk gebied ter vrijwaring van het zeer open landschap op de leemplateaus. Het RUP versterkt deze beleidswenselijkheden door de (agrarische) bebouwing te clusteren en zo het open landschap maximaal te vrijwaren.

Er zijn geen ankerplaatsen, lijn- en puntrelictten binnen de contouren van het studiegebied gelegen.

### 3.4 Open ruimtebeleid

#### 3.4.1 Biologische waarderingskaart

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



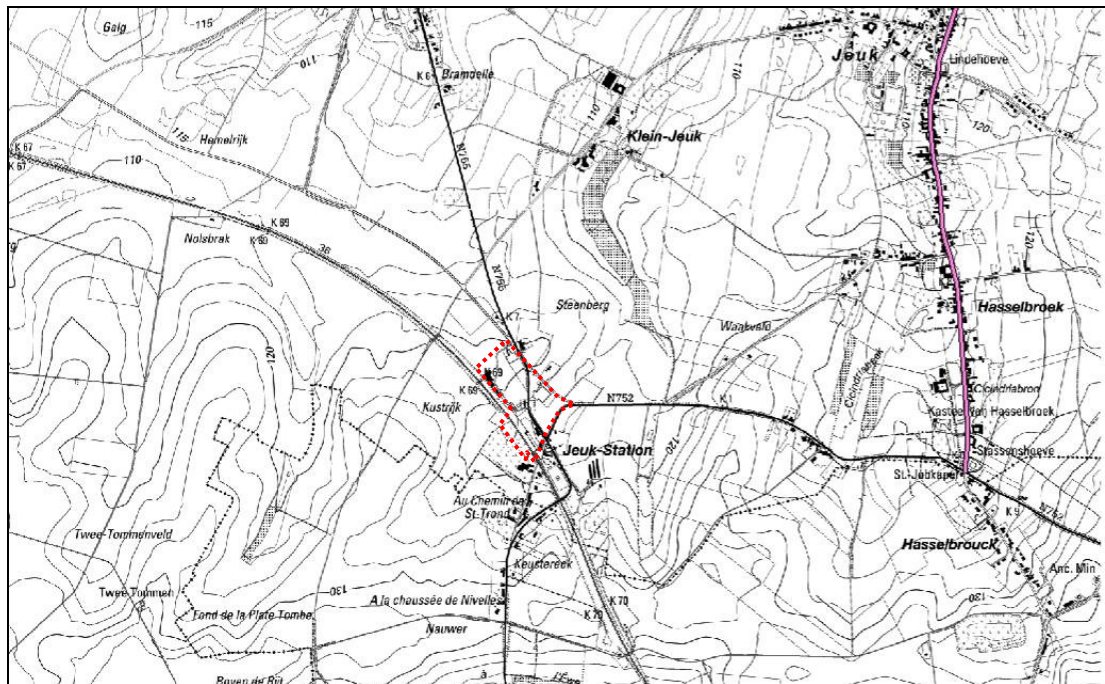
**Figuur 3-6** Uittreksel uit de biologische waarderingskaart, bron Agiv

Volgens de biologische waarderingskaarten (BWK) bevinden de percelen waarvan sprake zich deels in biologisch minder waardevol gebied en deels in een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (het uiterste zuiden van het studiegebied). Langs de westelijke grens, langs de spoorlijn, bevindt zich een zeer kleine strook van het studiegebied binnen biologisch waardevol gebied.

Verder is er ook in de nabije omgeving voornamelijk biologisch minder waardevol gebied terug te vinden.



### 3.5 Provinciaal fietsrouteplan



**Figuur 3-7** Uittreksel uit het provinciaal fietsrouteplan, bron provincie Limburg

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

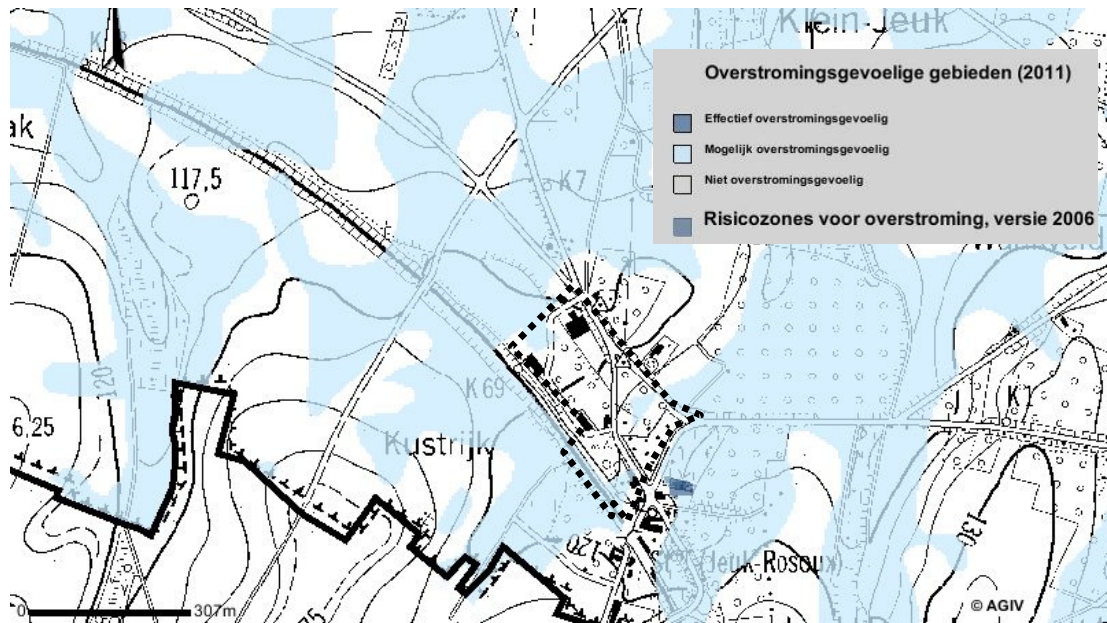
In de directe omgeving van het studiegebied zijn geen hoofdroutes, functionele fietsroutes of alternatieve functionele fietsroutes terug te vinden.

### 3.6 Water

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

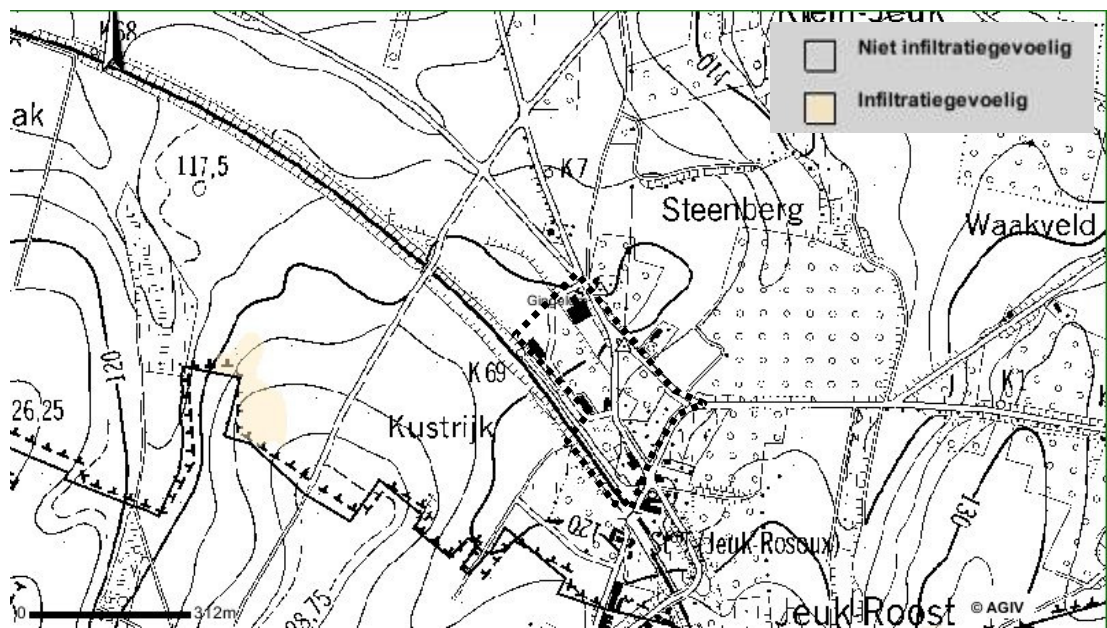
Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets. Concreet werd de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden geactualiseerd en moet enkel deze kaart nog verplicht geraadpleegd worden bij het toepassen van de watertoets. De andere watertoetskaarten blijven bestaan en kunnen altijd nog gebruikt worden voor het beoordelen van mogelijke effecten op het water maar dienen niet langer meer verplicht opgenomen te worden. Daarnaast wordt de adviesmogelijkheid omgezet in adviesplicht. Bij mogelijke effecten dient met andere woorden verplicht advies gevraagd te worden aan de waterbeheerder.

Het plangebied situeert zich in het Demerbekken.



Figuur 3-8 Overstromingskaart 2011, bron Agiv

Een kleine zone, noordelijk en westelijk binnen het plangebied, staat aangeduid als **mogelijk overstromingsgevoelig gebied**.



Figuur 3-9 Infiltratiekaart, bron Agiv

Het hele plangebied is **niet infiltratiegevoelig**.

### Conclusie

Het plangebied ligt op de hoogste punten in het landschap. Daarom is het plangebied zelf weinig overstromingsgevoelig maar kan de uitvoering van het RUP wel een invloed hebben op overstromingsgevoelige zones hellingafwaarts. Om de overlast hellingafwaarts zo maximaal mogelijk te beperken zullen in het RUP bijkomende maatregelen worden opgenomen:

1. De bedrijven gelegen binnen de KMO zone dienen waterbuffering op eigen terrein te voorzien.

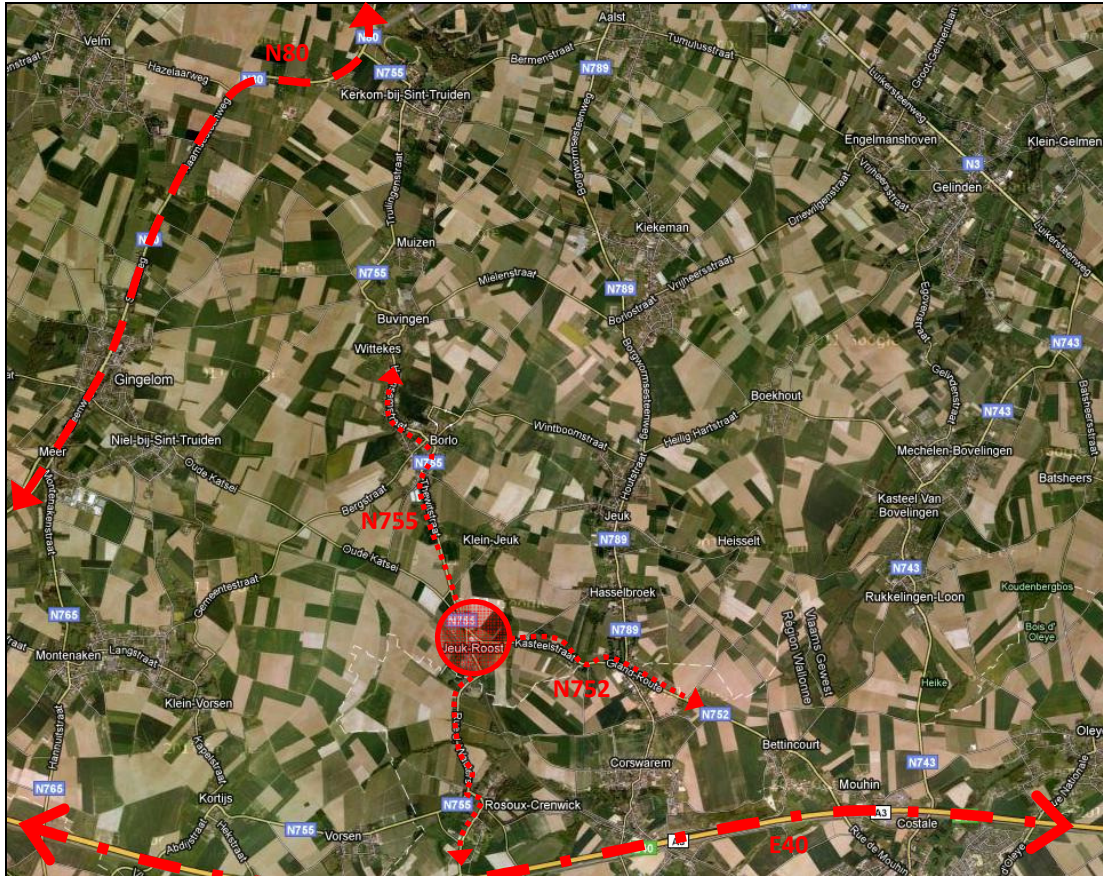
2. In de stedenbouwkundige voorschriften zal hergebruik van regenwater verplicht worden.
3. Er zal een maximaal verhardingspercentage / minimaal begroeningspercentage worden voorzien in de voorschriften.
4. Permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is.
5. Er wordt een maximaal bebouwingspercentage of een maximaal bouwvolume vastgelegd per zone.

Indien de opgelegde maatregelen gevolgd worden, worden geen significante negatieve effecten met betrekking tot de waterhuishouding verwacht.

## 4 Onderzoek en analyse

### 4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

#### 4.1.1 Studiegebied in zijn ruimere omgeving



**Figuur 4-1** Situering in ruimte omgeving, bron Google Maps

Het studiegebied is gelegen in Gingelom, meer bepaald in de deelgemeente Jeuk. Gingelom ligt in het zuiden van de provincie Limburg, tegen de taalgrens, en grenst verder aan Sint-Truiden, Landen en Heers.

Het studiegebied bevindt zich niet in het centrum van Jeuk maar ten zuid-westen hiervan. Het grenst westelijk aan de spoorlijn tussen Luik en Hasselt en wordt verder grotendeels omgeven door landbouwgebied.

Door de ligging van het plangebied langs de gewestwegen N755 en N752 is het gebied goed bereikbaar vanuit de directe omgeving en aangrenzende gemeentes. Zo is er via de N755 een directe ontsluiting richting N80 (belangrijke gewestweg tussen Hasselt, Sint-Truiden en Namen) en richting E40 (autosnelweg richting Luik en Brussel).

#### 4.1.2 Ruimtelijk functioneren studiegebied



Figuur 4-2 Zoom op het studiegebied, bron Google Maps



Figuur 4-3 Zoom op het studiegebied met aanduiding foto's, bron Google Maps

Het studiegebied wordt begrensd door agrarisch gebied in het noorden, de Kustrijkstraat in het oosten, de Kasteelstraat (N752) in het zuiden en de spoorlijn in het westen.

De Emile Beauduinstraat (N755) loopt dwars door het plangebied en vormt samen met de Kasteelstraat de voornaamste ontsluitingsweg van het plangebied.



**Foto 1** Zicht op het plangebied komende vanaf de Kasteelstraat

Het plangebied is grotendeels bebouwd en bevindt zich het beperkte centrum van Jeuk Roost met een aantal woningen en een aantal bedrijven.

Het grootste bedrijf binnen deze zone is de wasserij Sint Joris op de driehoek tussen Emile Beauduinstraat, Kustrijkstraat en Kasteelstraat. De wasserij heeft een toegang voor leveranciers (vrachtverkeer) langs de Kustrijkstraat en een toegang voor personeel/bezoekers langs de Emile Beauduinstraat. Het bedrijf is ingepast in de omgeving door een groene buffer langs alle zijden.



**Foto 2** Kruispunt tussen Kustrijkstraat en Kasteelstraat met zicht op de wasserij



**Foto 3** Kruispunt tussen Kustrijkstraat en Emile Beauduinstraat met zicht op de wasserij



**Foto 4** Kruispunt tussen Kasteelstraat en Emile Beauduinstraat met zicht op de wasserij



**Foto 5** Bestaande hoge buffer langs de Emile Beauduinstraat



**Foto 6** Plaatselijke onderbreking hoge buffer langs de Emile Beauduinstraat

Verder bevindt zich langs de Emile Beauduinstraat een aannemer (Fettweis bvba) met opslag achter de woning (langs de spoorlijn), een drankenshop (Roost Statie) en een aantal fruitfrigo's.

Uiterst zuidelijk binnen het plangebied bevindt zich een klein binnengebiedje waarlangs een voetgangersbrug over de spoorlijn bereikbaar is en de bestaande woningen langs achter kunnen ontsluiten. Tevens ligt hier een opslagzone van aannemer Fettweis.



**Foto 7** Bebouwing langs de Emile Beauduinstraat



**Foto 8** Bebouwing langs de Emile Beauduinstraat



**Foto 9** Zicht van op de voetgangersbrug over de spoorlijn

Noordelijk binnen het plangebied bevindt zich een oude graansilo. Deze graansilo heeft een industrieel karakter. De toren is een gewapend betonnen constructie, voorzien van bakstenen wanden. Deze toren is zes à zeven (+20m) verdiepingen hoog. De silo wordt nog door de graanhandelaar Brichart gebruikt als opslagplaats voor materiaal en graan, maar zeer sporadisch.



**Foto 10** Kruispunt tussen Kustrijkstraat en Emile Beauduinstraat met zicht op de silo

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door akkers, weilanden en boomgaarden, er is weinig bebouwing terug te vinden.



**Foto 11** Bestaande zonevreemde woning langs de Oude Katsei



**Foto 12** Bestaande zonevreemde woning langs de Oude Katsei





Foto 13 Boomgaard ten noorden van het plangebied (westelijk van de Oude Katsei)



Foto 14 Kruispunt tussen Oude Katsei en Klein Jeukstraat met zicht op silo en zone noordelijk van het plangebied

## **4.2** *Kwaliteiten, knelpunten en potenties*

### **4.2.1** *Kwaliteiten*

- Het plangebied is goed bereikbaar;
- Er is reeds bedrijvigheid aanwezig binnen het plangebied;

### **4.2.2** *Knelpunten*

- Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied;
- Het onbebouwde plangebied wordt vandaag grotendeels ingenomen door boomgaarden;
- De wasserij Sint-Joris heeft vandaag onvoldoende ruimte om uit te breiden;
- Er is slechts een beperkte buffer (voornamelijk hoogstammige bomen) tussen de wasserij en de woningen ten zuiden ervan.

### **4.2.3** *Potenties*

- Door ruimte te voorzien voor de wasserij kan deze belangrijke tewerkstellingspool van Gingelom binnen de gemeente behouden blijven;
- Door een bufferzone rond de wasserij te voorzien zal er minder hinder zijn ten aanzien van de woningen er rond.

## 5 Visie

---

In het kader van dit RUP is ontwerpend onderzoek verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. Voorafgaand aan het onderzoek werden een aantal randvoorwaarden bepaald.

- Wasserij Sint-Joris is een belangrijke sociaal-economische pool in de gemeente Gingelom. Dit historisch gegroeide bedrijf is reeds meer dan 20 jaar, zonder klachten van omwonenden (uitgezonderd één bewoner), actief op de huidige locatie. Het is belangrijk deze belangrijke werkgever voor overwegend laaggeschoolde arbeiders uit de gemeente rechtszekerheid te bieden en tevens de mogelijkheid te geven om uit te breiden. Aangezien er in de gemeente geen mogelijkheid is tot het herlokalisieren van het bedrijf, omdat er geen andere KMO-zone meer beschikbaar is, blijft deze locatie het meest aangewezen. De toekomstige uitbreiding van de waterrij dient tevens aan te sluiten bij de bestaande toestand.
- Om de woonkwaliteit van de bestaande woningen te blijven garanderen dient rondom de waterrij een buffer te worden voorzien, zowel op manhoogte als op grotere hoogte. Eventuele visuele hinder dient tot een minimum beperkt te worden en de volumes dienen in het landschap geïntegreerd te worden.
- De gemeente Gingelom wenst ook de gelegenheid aan te vatten om er een duurzaam bedrijventerrein van te maken. De waterrij Sint-Joris is reeds een voortrekker op het vlak van duurzaam ondernemen met een hoog rendement voor het hergebruik van energie en water. Op de rest van het bedrijventerrein wordt de aanmaak en (her)gebruik van alternatieve energie ook aangemoedigd.
- De bestaande opslagloods en de bestaande graansilo, vandaag reeds in gebruik ivf agrarische bedrijvigheid, worden opgenomen in een zone voor agrarische bedrijven, aansluitend bij de bedrijvigheid van de KMO zone.

Onderstaande visie en conceptschets komen voort uit dit onderzoek.

## 5.1 Conceptschets



**Figuur 5-1** conceptschets

Aangezien het huidige perceel van de wasserij reeds volledig in gebruik is, wordt voor de uitbreiding geopteerd voor een locatie aan de overzijde van de Emile Beauduinstraat. Dit is mogelijk aangezien de nieuwe wasstraat op zich staat en er dus geen direct fysieke verbinding met het bestaande bedrijf nodig is. De locatie in de directe nabijheid van de bestaande wasserij is o.w.v. evidente bedrijfsfunctionele redenen en om de KMO-zone zo compact mogelijk te houden wel wenselijk.

De uitbreiding van de wasserij wordt langs de Emile Beauduinstraat ingeplant in directe relatie met het hoofdgebouw (en gebufferd naar de rest van de omgeving).

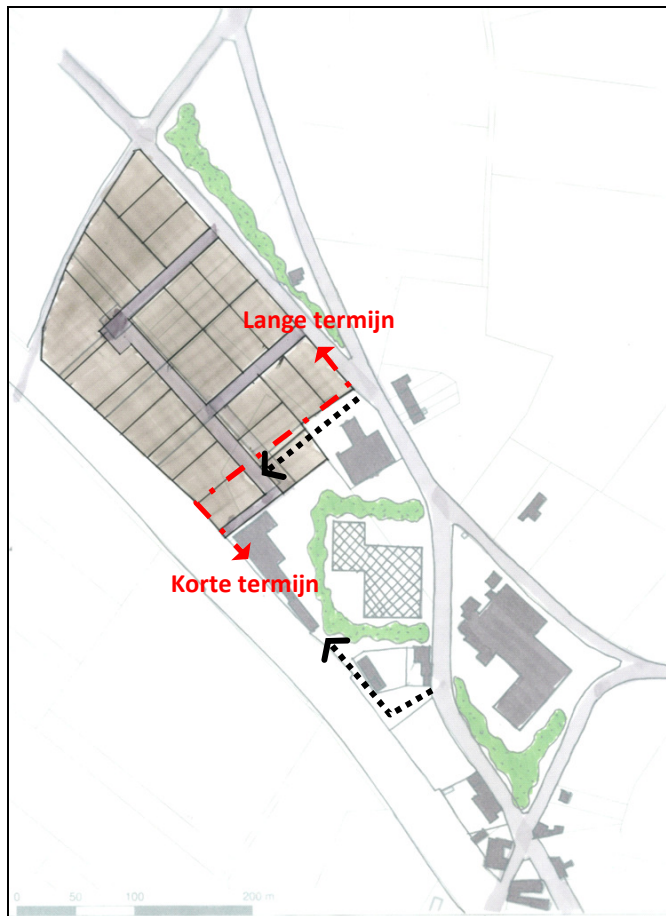
De bestaande hoogstammige buffer langs de Emile Beauduinstraat wordt aangevuld/versterkt zodat niet alleen op manhoogte, maar ook op grotere hoogte een groenscherm ontstaat. Hetzelfde principe wordt toegepast voor de buffer rond de uitbreiding.

Bij de wasserij Sint-Joris wordt het hemelwater op het eigen perceel opgevangen en hergebruikt. Dit geldt zowel voor de bestaande gebouwen van de wasserij als de geplande uitbreiding.

## 5.2 Mogelijke invulling agrarisch bedrijventerrein

Om inzicht te krijgen in de capaciteit van het agrarische bedrijventerrein is een studie gedaan van mogelijke opdelingen in kavels. Voor dit onderzoek werd ook de mogelijke uitbreiding in noordelijke richting in beeld gebracht. Het noordelijk deel is geen onderdeel van het RUP, dit deel geeft enkel weer hoe het bedrijventerrein op lange termijn kan ontwikkelen.

Aangezien de grootte van de toekomstige bedrijven nog niet bekend is, wordt hier gewerkt met percelen van ca. 1500 à 2000m<sup>2</sup> voor de mogelijke inrichting van het bedrijventerrein. Ontsluiting op lange termijn wordt via de Oude Katsei voorzien. Op korte termijn kan de ontsluiting gebeuren via de bestaande toegang aan de silo. De achterliggende fruitfrigo's ontsluiten langs de bestaande toegang via de Emile Beauduinstraat.



Om ook de mogelijkheid te bieden aan grotere landbouwbedrijven zouden tevens verschillende percelen samengenomen kunnen worden. Op deze manier wordt een mix van kleine en grote bedrijven bekomen. Perceelsgroottes dienen wel steeds afgestemd te worden op het lokaal karakter van het bedrijventerrein (gangbare perceelsgroottes binnen lokale bedrijventerreinen bedraagt 5000m<sup>2</sup>).

## 6 **Motivering aansnijding herbevestigd agrarisch gebied**

---

### 6.1 **Beleidskader**

In de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de herbevestigde gebieden blijkt dat de agrarische bestemmingen op de gewestplannen behouden blijven tenzij expliciet anders vermeld. Op de goedgekeurde kaart 4 Droog –Haspengouw van deelgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur zijn de percelen in kwestie grotendeels gelegen in de zone BPA “KMO zone Jeuk-Roost”. De zones die niet gelegen zijn binnen het BPA zijn op het gewestplan bestemd als woongebied met landelijk karakter of zijn gesitueerd tussen de spoorlijn en het aangrenzende woonlint. M.a.w. ten tijde van de opmaak en vaststelling van de herbevestigde agrarische gebieden maakten deze percelen expliciet geen deel uit van de agrarische gebieden op het gewestplan.

Vermits de terreinen binnen de perimeter van het BPA bij goedkeuring van het HAG niet waren opgenomen, **is het bijgevolg logisch dat deze terreinen de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur ook niet aantasten.** Zeker wat betreft de ligging van de huidige wasserij ingesloten tussen verschillende wegen, spoorlijn en de andere aanwezige bebouwing en bedrijfjes wordt de agrarische macrostructuur niet geschaad. Percelen in onmiddellijke omgeving zijn sterk versnipperd.

Maar ook indien er vanuit gegaan wordt dat de terreinen wel deel uitmaken van de herbevestigde agrarische gebieden kan via volgende argumenten aangetoond worden dat het planningsinitiatief om de bestemming van agrarisch gebied te wijzigen gegrond is. Inzake deze motivatie tot aansnijding van het herbevestigd agrarisch gebied middels het RUP Jeuk Roost wordt verwezen naar de omzendbrief RO2010/01:

*Voor volgende gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven is er principieel de beleidsmarge om na grondige afweging eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied: ...*

*Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (die reeds lopend waren vóór de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van het agrarisch gebied) zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur.*

*Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, natuur- en landschaps-elementen van lokaal niveau 1, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of **gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.***

Het RUP is onder andere een uitvoering van het goedgekeurde planologische attest voor de Wasserij Sint Joris.

## 6.2 Verantwoording

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. **onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.**

Ongeveer 91% van het Gingelomse grondgebied werd ingekleurd als agrarisch gebied, tevens ook volledig herbevestigd agrarisch gebied.

De gemeente Gingelom beschikt als buitengebied gemeente slechts over een kleine KMO zone te Montenaken/Gingelom. Deze KMO is nagenoeg volledig bezet en kan binnen het kader van het structuurplan Vlaanderen niet meer uitgebreid worden. Van de totale oppervlakte van 1350are of 13,50ha zijn er nog 3 grotere percelen onbebouwd:

- Perceel 512V – Nivelles – grond aangekocht door naastgelegen firma, zij voorzien hier in de nabije toekomst een uitbreiding – oppervlakte 70a
- Perceel 500G - wordt gebruikt als parking voor vrachtwagens van transportbedrijf CMS Celis – oppervlakte 115a.
- Perceel 527F – enige perceel waar op dit ogenblik geen activiteit wordt uitgevoerd – oppervlakte 28a.

De overige gronden zijn allemaal bezet. Op 1 terrein zijn de bouwwerken nog bezig.

Bij gebrek aan de benodigde oppervlakte is het bijgevolg niet mogelijk om de wasserij te verhuizen naar deze KMO zone.



Figuur 6-1 Bezetting KMO-zone te Montenaken/Gingelom, bron: gemeente Gingelom

Gezien slechts 10% van de gemeente een niet-agrarische bestemming heeft is het onmogelijk om de wasserij te herlokaliseren naar zulke locatie en is het uitbreiden op de huidige locatie de enige haalbare optie voor het voortbestaan van de wasserij binnen de gemeente Gingelom.

## **2. Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur**

De wasserij is een historisch gegroeid familiaal bedrijf van de derde generatie. Het bedrijf heeft zich in de jaren '80 gevestigd op de voormalige terreinen van een suikerfabriek. In de onmiddellijke omgeving van de wasserij en binnen de contouren van het BPA bevinden zich een reeks van kleinere bedrijfjes (o.a. aannemersbedrijf, drankcentrale, fruitfrigo, ...) welke het effectieve landbouwgebruik in de omgeving van de wasserij onmogelijk maken. Door de aanwezigheid van een spoorlijn op de rand van het BPA en de hoeveelheid van wegen welke het gebied doorkruisen is de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur reeds volledig aangetast en zal een agrarische bestemming economisch weinig rendabel zijn.

## **3. Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw**

In het kader van voorliggend RUP wordt een compensatie van het HAG niet nodig geacht. Bij de afbakening van de HAG's werd geen rekening gehouden met de bestaande toestand, gewestplanbestemmingen en het BPA:

1. De wasserij en de overige bedrijfjes liggen reeds in een zone ligt die bestemd was als KMO-zone in het BPA "KMO zone Jeuk-Roost" –het BPA is juridisch gezien nog steeds geldig, het werd door de Raad van State enkel 'onwettig' verklaard . Deze gronden werden bijgevolg reeds geruime tijd niet meer voor landbouwdoeleinden gebruikt. Ook de voorziene uitbreiding valt nog binnen de begrenzing van het BPA "KMO zone Jeuk-Roost".
2. De zone voor landelijk wonen is grotendeels een herbevestiging van het gewestplan en had aldus geen agrarische bestemming ten tijde van de afbakening van de HAG's.
3. De zone tussen spoorlijn en woonlint langs Emile Bauduinstraat kent geen landbouwgebruik. Het betreft een smalle zone die in gebruik is als opslagzone bij de bestaande bedrijvigheid, of als tuinzone bij de bestaande woningen.

## 7 *Grafisch plan en planopties*

---

### 7.1 *Planopties en bestemmingen*

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

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hiërarchisch worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

- **Zone voor KMO:** de zone is bestemd voor de wasserij Sint-Joris en zijn toekomstige uitbreiding. De zone omvat eveneens de overige bestaande bedrijvigheid.
- **Zone voor agrarische bedrijven:** De zone omvat de bestaande fruitfrigo's en de graansilo
- **Zone voor dichte buffer:** rond de zone voor KMO dient een buffer te worden voorzien zodat de eventuele hinder vanwege de bedrijvigheid gemilderd wordt en de privacy van de omliggende woningen niet in het gedrang komt. De buffer zorgt ook voor de landschappelijk inpassing van de bedrijven ten opzichte van de omgeving.
- **Zone voor lage buffer:** ter versterking van de schermfunctie van de dichte buffer ter hoogte van de loskades van de wasserij wordt een lage buffer opgericht op het terrein van de wasserij.
- **Zone voor groen scherm:** rond de noordelijke helft van de zone voor KMO wordt een groen scherm aangelegd in het verlengde van de dichte buffer. Het groen scherm zorgt voor de landschappelijk inpassing van de wasserij ten opzichte van de agrarische omgeving.
- **Zone voor landelijk wonen:** de zone betreft in principe een bestemming van de bestemming van het gewestplan, waarbij de grenzen van de zone werden aangepast aan de huidige perceelsgrenzen.
- **Zone voor wegenis:** deze zone omvat het huidige traject van de Emile Beauduinstraat dat het plangebied doorsnijdt. De grenzen van de zone vallen samen met de grenzen van het openbaar domein langs dit traject.
- **Zone voor waardevol groen (in overdruk):** deze zone dient het behoud verzekeren van de biologische waardevolle groenstrook langs de spoorweg.

### 7.2 *Visie en motivatie van de planopties*

Hieronder wordt beknopt de ontwikkelingsvisie van het plangebied en de motivatie ervan weergegeven (grafisch wordt deze weergegeven op het grafisch plan in bijlage). Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

#### 7.2.1 *Uitbreiding wasserij*

Het sociaal-economische belang van de Wasserij Sint Joris als belangrijke tewerkstellingspool en tevens grootste werkgever voor overwegend laag-geschoolde arbeiders uit de gemeente Gingelom mag niet onderschat worden. Een herlocalisatie van het bedrijf is niet mogelijk aangezien de bestaande KMO-zone te Montenaken/Gingelom nagenoeg volledig bezet is. Bij gebrek aan de nodige oppervlakte kan de wasserij dus niet naar deze bestaande KMO-zone verhuisd worden.

De uitbreiding van de wasserij Sint-Joris wordt voorzien aan de overzijde van de Emile Beauduinstraat tegenover het hoofdbouwwerk. De tweede wasstraat wordt onafhankelijk van de



huidige wasserij ontwikkeld. Zo blijft er een directe relatie tussen de bestaande wasserij en de uitbreiding en blijft de KMO zone toch compact. In het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” werd deze zone bovendien reeds voorzien als lokaal bedrijventerrein.

De wasserij heeft in zijn 20 jarig bestaan op de huidige locatie slechts één klacht van een omwonende gekregen. Deze klacht heeft geleid tot een Arrest van de Raad van State. Het belangrijkste knelpunt was hier de ontoereikendheid van de bestaande buffering naar de omwonenden. In het RUP wordt deze buffer echter uitgebreid met een visueel groenscherm op verschillende hoogtes, zodat de woonkwaliteit van deze woningen verbeterd.

### **7.2.2 Geëigende bestemming voor aanwezige bedrijvigheid**

Op basis van het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” ontstonden er een aantal bedrijfjes binnen het plangebied (drankencentrale, aannemer...). Als gevolg van het arrest van de Raad van State waarbinnen het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” onwettig werd verklaard hebben ook deze bedrijven vandaag geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Het RUP zal daarom de bestemming uit het BPA herbevestigen om de bedrijven opnieuw een geëigende bestemming te geven waarbij beperkte ontwikkelingen – op maat van de omgeving – worden mogelijk gemaakt.

### **7.2.3 Logische afbakening woongebied met landelijk karakter**

De huidige afbakening van de strook woongebied met landelijk karakter ter hoogte van de Kasteelstraat loopt onlogisch, dwars door een perceel, en dwars door een woning. Het RUP zal voorzien in een logischere afbakening voor het woonlint zodat wordt voorkomen dat voor 1 perceel meerdere bestemmingen gelden.

### **7.2.4 Buffering bedrijvigheid ten aanzien van woongebied en open ruimte**

Ten aanzien van de open ruimte kan de bedrijvigheid visuele hinder veroorzaken terwijl ten opzichte van het woongebied bijkomend ook geluids- en lichthinder kan veroorzaakt worden. Er worden daarom verschillende ‘types’ van buffering voorzien om zowel visuele als geluids- als lichthinder zo maximaal mogelijk te beperken.

Tussen het bedrijventerrein en het woongebied wordt een dichte, bredere buffer voorzien die al van bij de aanplant een volwaardige hoogte dient te bezitten zodat in de eerste plaats visuele hinder zoveel mogelijk beperkt wordt. Door een bijkomende lage buffer te voorzien tegenover het woongebied ontstaat er een gelaagde buffering die licht- en geluidshinder tot een minimum beperkt.

Ten opzichte van de open ruimte wordt een groen scherm voorzien waarmee de agrarische bedrijvigheid landschappelijk wordt geïntegreerd in de omgeving. Een dichte buffer is hier niet noodzakelijk, gezien enkel visueel een buffering dient gerealiseerd te worden.

### **7.2.5 Nabestemming groen scherm in functie van eventuele 2<sup>de</sup> fase agrarisch bedrijventerrein**

Tussen het agrarisch bedrijventerrein en het open landbouwgebied wordt een groen scherm voorzien om de eventuele visuele hinder tot een minimum te beperken. Op lange termijn kan het echter denkbaar zijn dat het bedrijventerrein verder zal uitgebreid worden in noordelijke richting. Een groen scherm tussen twee bedrijventerreinen is dan overbodig. Er wordt daarom een nabestemming voorzien in het RUP. Bij de ontwikkeling van een volgende fase van het agrarisch bedrijventerrein komt het groene scherm te vervallen en kan dit deel van het plangebied betrokken worden in het grotere bedrijventerrein.

### **7.2.6 Plangebied afgestemd op plangebied BPA “KMO zone Jeuk-Roost” en reële situatie**

Aangezien het BPA “KMO zone Jeuk-Roost” in een arrest van de Raad van State reeds onwettig verklaard is geweest wenst de gemeente wel het volledige BPA te herzien. Op die manier realiseert het RUP een duidelijke juridische toestand.

Uit onderzoek en analyse is de nodige ruimte voor de uitbreiding van de wasserij bepaald. De zone die niet meer wordt voorzien als KMO zone wordt conform het richtinggevend deel van het GRS herbestemd naar een kleine zone voor agrarische bedrijven – gezien hier reeds agrarische bedrijvigheid aanwezig is. Nieuwe KMO bedrijven zijn binnen deze kleine kern immers niet gewenst.

Er werd reeds een locatie onderzoek uitgevoerd tussen 2 zoekzones voor agrarische bedrijvenzones zoals aangeduid in het GRS (zie 3.2). De zone in Jeuk Roost werd hierbij als meest gunstig beschouwd. De binnen het RUP voorziene zone voor agrarische bedrijven zou dan op termijn, indien gewenst, verder uitgebreid kunnen worden in noordelijke richting met de ontwikkeling van een para-agrarisch bedrijventerrein.

Het plangebied werd langs westelijke zijde een weinig vergroot t.o.v. de contour van het BPA. Het RUP werd aangepast aan de bestaande toestand. Langs deze zijde grenst het RUP aan de spoorlijn, een gedeelte van de zone is echter in gebruik als opslagzone. Over het gebruik als opslagzone bestaan overeenkomsten met de NMBS. Het plangebied is afgestemd op deze overeenkomsten met de NMBS. Gezien de beperkte breedte tussen spoorlijn en woongebied is het immers niet realistisch deze zone als agrarisch gebied te ontwikkelen.

### **7.2.7 Afwijking GRS: geen nabestemming toeristisch baken voor de silo**

In het richtinggevend deel van het GRS van Gingelom staat de silo opgenomen als uit te bouwen toeristisch baken. Het is echter mogelijk dat op termijn het agrarisch bedrijventerrein verder in noordelijke richting zal worden uitgebreid. De uitbouw van een toeristisch baken tussen een KMO zone en een agrarisch bedrijventerrein is dan ook niet meer wenselijk. Er zijn betere locaties te Gingelom waar zulke functie beter zou werken. Bovendien is de silo vandaag nog in gebruik als opslagruimte, het huidig gebruik wordt aldus bevestigd binnen het RUP.

## **7.3 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften**

Volgende bestemming(en) worden opgeheven:

#### **Gewestplan:**

- Zone voor landbouw

#### **BPA “KMO zone Jeuk-Roost”:**

- Zone voor ambachtelijke industrie
- Gemengde KMO zone
- Groenzone
- Zone non-aedificandi
- Voortuinstrook
- Zone voor openbaar domein
- Zone met nabestemming

## 7.4 Ruimtebalans

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

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

Categorie	Gewestplan (m <sup>2</sup> )	BPA (m <sup>2</sup> )	RUP (m <sup>2</sup> )
Landbouw	4210		0
Bedrijvigheid	0	53335	55103
Lijninfrastructuur	0	3466	4344
Wonen	2578		4142
<b>Totaal</b>	63589		63589

## 7.5 Register potentiële planschade en planbaten, kapitaalschade- & gebruikerscompensatie

Onderstaande tabel geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	Nvt	Nvt
Planbaten	Landbouw → wonen	279C2
Kapitaalschade/ Gebruikerscompensatie	Nvt	Nvt

## **8 Bijlagen**

---

### **8.1 Inplantingsplan wasserij St Joris**

## **8.2 Adviezenmatrix plan MER screening**

### **8.3 Beslissing Dienst MER**