

**TOELICHTINGSNOTA**  
**RUP Kristalpark West**

**Stad Lommel**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

van 27 juni 2017

Op bevel,

De Secretaris,



Johan Claes

De Voorzitter



Peter Vanvelthoven

**COLOFON**

**Opdracht:**

Toelichtingsnota  
RUP Kristalpark West

Stad Lommel

**Opdrachtgever:**

Stad Lommel

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv

Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

Corda Campus gebouw 6  
Kempische Steenweg 293 bus 32  
3500 Hasselt

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

**Identificatienummer:**

2231143075/emu

**Datum:**

Juni 2017

**status / revisie:**

RUP\_DO

**Vrijgave:**

Marten Dugernier, Account Manager

**Projectmedewerkers:**

Miguel Vanleene, Adviseur ruimte

Eline Mulkens, Adviseur ruimte

© Antea Belgium nv 2017

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.

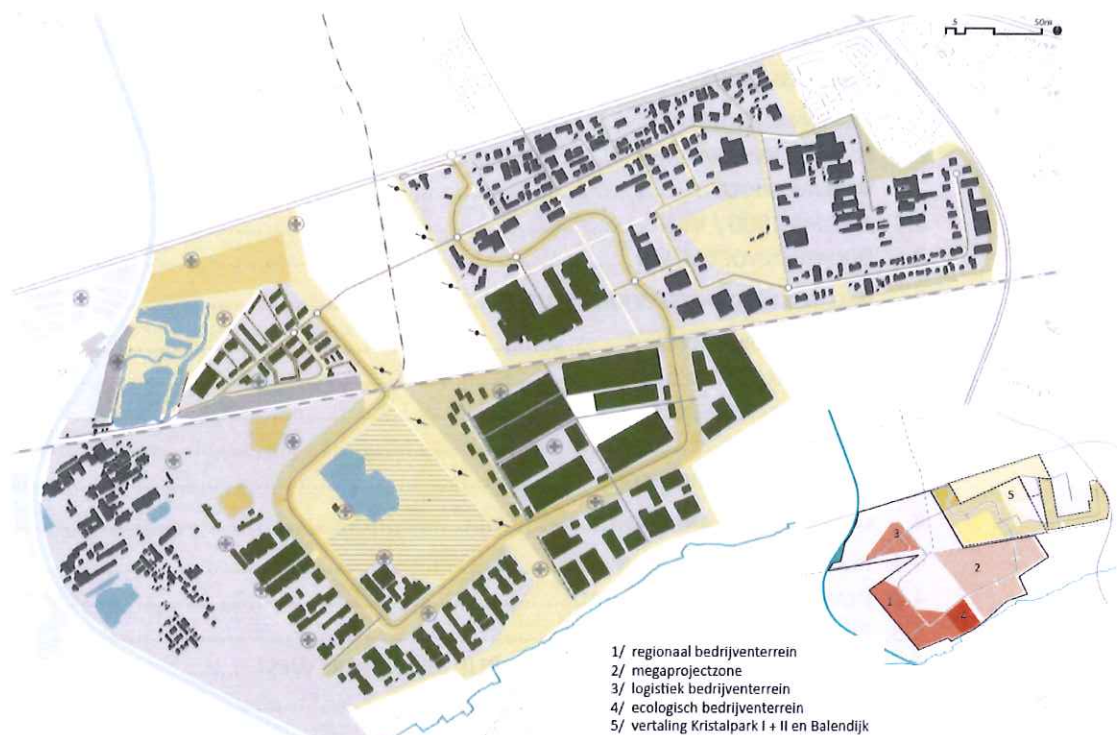
## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
1.1	DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN.....	4
1.2	SITUERING IN DE OPDRACHT .....	5
1.3	RUIMTELIJKE SITUERING.....	5
1.4	AFBAKENING RUP .....	6
<b>2</b>	<b>JURIDISCH KADER .....</b>	<b>8</b>
2.1	SAMENVATTENDE TABEL .....	8
2.2	BESTEMMINGSPANNEN .....	9
2.3	VERKAVELINGEN .....	13
2.4	NATURA 2000 / VEN .....	14
2.5	BUURT- EN VOETWEGEN .....	15
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES.....</b>	<b>16</b>
3.1	STRUCTUURPLANNING .....	16
3.2	CULTUREEL ERFGOED .....	27
3.3	OPEN RUIMTEBELEID .....	28
3.4	MOBILITEIT.....	31
3.5	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	35
<b>4</b>	<b>ONDERZOEK EN ANALYSE.....</b>	<b>37</b>
4.1	PLANGEBIED OP MACRO-NIVEAU .....	37
4.2	PLANGEBIED OP MESO-NIVEAU.....	38
4.3	PLANGEBIED OP MICRO-NIVEAU .....	39
4.4	DETAILONDERZOEK: JURIDISCH KADER RUP KRISTALPARK WEST.....	42
4.5	SWOT-ANALYSE.....	43
<b>5</b>	<b>VISIE .....</b>	<b>45</b>
5.1	HET LANDSCHAP ALS BINDEND ELEMENT .....	45
5.2	MIX VAN BEDRIJVEN IN FLEXIBEL KADER .....	46
5.3	RUIMTE VOOR RECREATIE .....	47
<b>6</b>	<b>GRAFISCH PLAN EN PLANOPTIES .....</b>	<b>48</b>
6.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN .....	48
6.2	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	48
6.3	REALISATIE VAN DE PLANOPTIES .....	49
6.4	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	49
6.5	RUIMTEBALANS .....	50
6.6	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	50
6.7	WATERPARAGRAAF .....	53
6.8	EXTERNE MENSVEILIGHEID.....	53
<b>7</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>54</b>
7.1	DELEGATIEBEVOEGDHEID .....	54
7.2	BESLISSING DIENST-MER.....	55
7.3	BESLISSING DIENST-VR .....	56
7.4	PLAN-MER SCREENING.....	57
7.5	INDICATIEVE LIJSTEN INHEEMSE BEPLANTING .....	58
7.6	VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING BIJ DE UITVOERING VAN WERKEN NABIJ HOOGSPANNINGSLIJN .....	59

# 1 Inleiding

## 1.1 Doelstellingen van het plan

In het kader van de aan Antea Group / plus Office / Delva Landscape Architects toegekende opdracht is een visie voor geheel het Kristalpak opgemaakt. Hierin wordt voor de verschillende deelzones (Kristalpark I, II en III) een ontwikkelingsvisie uitgewerkt.



**Figuur 1-1 Visievorming Kristalpark : Samenvattende totaalkaart (inzet verschillende deelzones)**

Deze visie strookt echter niet geheel met het bestaande juridische kader (BPA / Verkaveling) voor Kristalpark I en II. Een zeer beperkte bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan dringen zich daarom op. Verder worden via voorliggend RUP enerzijds en het RUP Kristalpark Oost anderzijds een antwoord gegeven aan een aantal beperkte knelpunten uit het bestaande juridische kader. Het gaat o.a. over volgende elementen:

- Versterken van bestaande groenstructuur langs de G. Mercatorstraat en vermijden het gebruik van niet streek-eigenbeplanting in voortuinstroken;
- De opmaak van meer flexibele voorschriften zodat bedrijven in de zones voor modern bedrijvenpark en megaprojectzone kunnen uitbreiden naar aanpalende percelen en de zone voor spoorweggebonden bedrijvenpark ontwikkeld kan worden;
- De opmaak van aangepaste voorschriften voor de zone "hoogwaardig bedrijvenpark" om meer markante bedrijfsgebouwen mogelijk te maken in de toegangzone;
- De herbestemming van de voormalige Philips-site/Emgo-site als projectzone die een kwalitaiteve herontwikkeling mogelijk maakt en tevens een dichte bufferzone tussen het projectgebied en de bestaande woonwijk Balendijk juridische vastlegt;
- Afstemmen van de juridische toestand op de feitelijke toestand van een aantal zaken zoals de aanleg van het kruispunt Gerard Mercatorstraat – N 71 en actualiseren van de parkeernorm.

Deze bijsturing is het doel van voorliggend RUP. Middels de bijsturing wenst de stad Lommel een nieuw juridische kader op te maken.



## 1.2 Situering in de opdracht

De opdracht heeft tot doel om een geïntegreerde visie uit te werken voor het bedrijventerrein Kristalpark - Balendijk van de stad Lommel. In het kader van de uitwerking van de gewenste visie en de juridische vertaling van deze visie naar de praktijk doorloopt de opdracht volgende deelopdrachten:

### Deelopdracht 1:

A. het formuleren van een ruimtelijke visie voor heel het gebied 'Kristalpark' (Balendijk, Kristalpark I, II en III). Dit met aandacht voor zowel architectuur, beleving, groen, duurzaam ruimte- en energiegebruik, ecologie,...

B. onderzoek naar op welke manier deze visie vertaald kan worden naar de verschillende delen (Kristalpark I, II en III) en de reeds van toepassing zijnde juridische instrumenten aldaar (*BPA 'Herziening Uitbreiding Balendijk', verkavelingen*)

### Deelopdracht 2:

Verdere uitwerking van de concretisering van de visie. Uit deelopdracht 1B is gebleken dat de opmaak van een RUP wenselijk is voor een doorvertaling van de ruimtelijke visie naar de deelzones Kristalpark I (West) en Kristalpark II (Oost).<sup>1</sup>

Onderhavige toelichtingsnota maakt deel uit van het dossier RUP Kristalpark West.

## 1.3 Ruimtelijke Situering

De afbakening van het RUP Kristalpark West (geel) is hieronder weergegeven op de luchtfoto. De contour van het RUP Kristalpark Oost (oranje) grenst aan het plangebied.



Figuur 1-2 Situering RUP Kristalpark West en Oost op orthofoto, bron: Google Maps

Het plangebied is gelegen langs de N71 Ringlaan ten zuidwesten van het centrum van Lommel. Het plangebied ligt ten zuiden van het bedrijventerrein Balendijk en ten noordoosten van het recent gerealiseerde bedrijventerrein Kristalpark III.

<sup>1</sup> De Stad Lommel kiest er voor om twee afzonderlijke en aan elkaar grenzende RUP's op te maken.

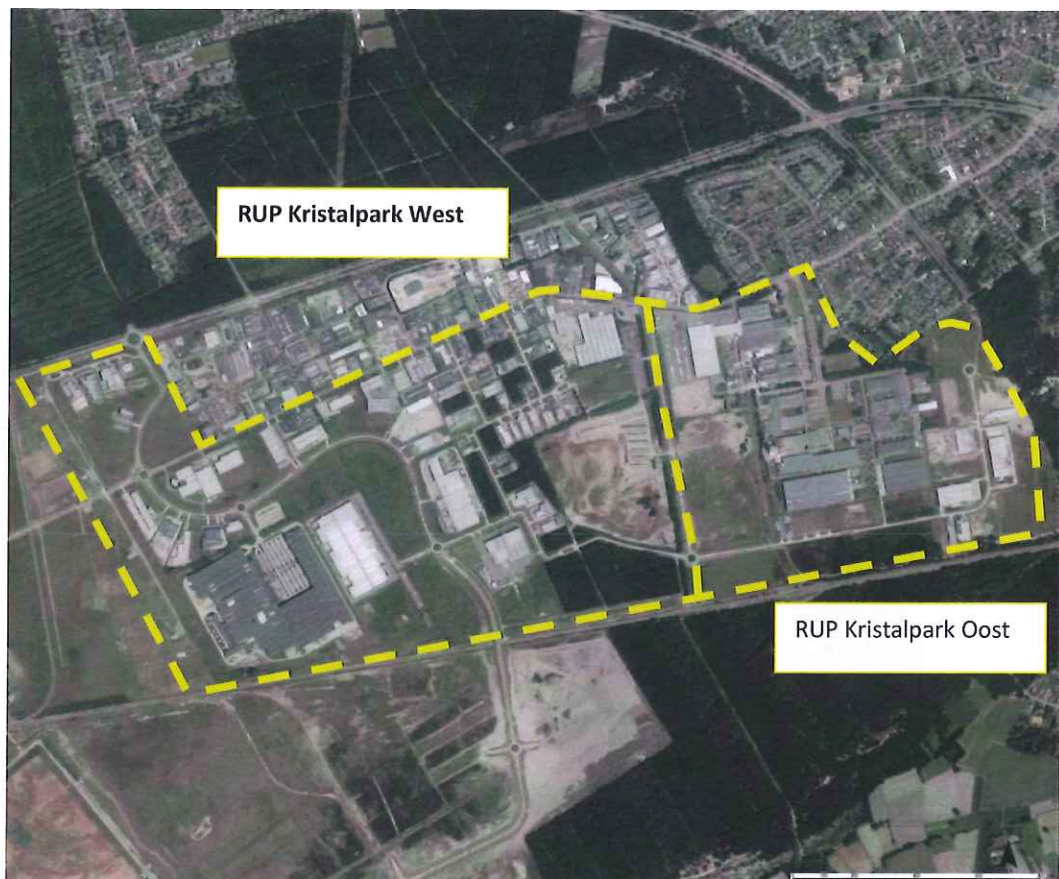
## 1.4 Afbakening RUP



Middels het RUP Kristalpark West wordt de volledige Herziening van het BPA 'Uitbreiding Balendijk – Kristalpark I' (zie nevenstaande figuur) vervangen. De afbakening van het RUP wordt grotendeels afgestemd op deze van het BPA. Als oostelijke grens wordt echter de Marie Curiestraat genomen, omdat deze zowel ruimtelijk als functioneel een logischere begrenzing vormt tussen de de deelplannen.

Het plangebied omvat ook het bestaande motorcrossterrein.

Het RUP Kristalpark West sluit aan op de afbakening van het RUP Kristalpark Oost.



**Figuur 1-3 afbakening RUP's op orthofoto, bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2013.01**

Op bovenstaande orthofoto is een recente weergave van de bezettingsgraad van de bedrijfspcelen in het plangebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat enkele bijkomende pcelen vandaag ontwikkeld zijn. Onderstaande kaart geeft voor Kristalpark West in kleur weer welke pcelen dd 02/02/2015 nog ontwikkeld kunnen worden.

Het gaat om een totale ontwikkelbare oppervlakte van ca. 29,5ha. In vergelijking met de totale oppervlakte van ca. 183ha voor het RUP Kristalpark West, komt dit neer op slechts op ca. 16% ontwikkelbare oppervlakte voor Kristalpark West.





**Figuur 1-4** Overzichtsplan ontwikkelbare percelen Kristalpark West, bron: stad Lommel

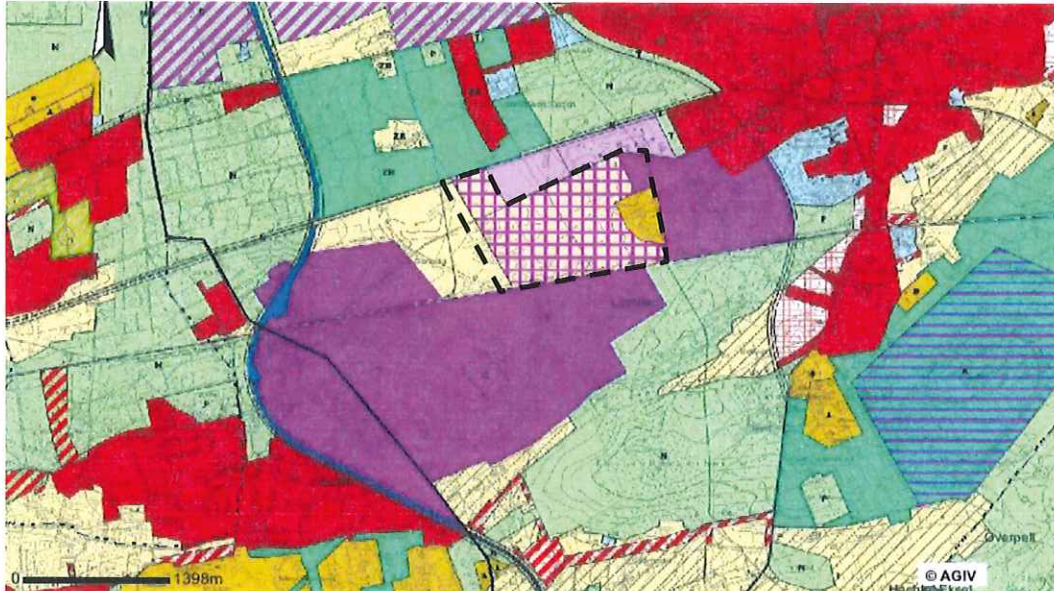
## 2 Juridisch kader

### 2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan(nen)</i>	Neerpelt-Bree, goedgekeurd bij KB 22/03/1978, gewijzigd op 28/07/1995.
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	GewRUP Leidingstraat Dilsen-Lommel goedgekeurd bij MB 20/02/2004
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	PRUP Afbakening KSG Lommel goedgekeurd bij MB 12/07/2011
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	Herziening BPA "Uitbreiding Balendijk – Kristalpark I" goedgekeurd bij MB. 19/05/2005
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Verkaveling Kristalpark II (V1567) – Kristalpark Oost (fase 2), dd 26/02/2007
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	Het plangebied grenst in het zuidoosten aan het VEN-gebied "De Vallei van de Grote Nete bovenstrooms" (nr. 345) dd. 31/20/2003.
<i>Beschermde monumenten</i>	Geen
<i>Beschermde landschappen</i>	Geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	Geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	Geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	Geen
<i>Polders en wateringen</i>	Geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buurtweg nr. 11</li> <li>- Buurtweg nr. 59</li> <li>- Buurtweg nr. 60</li> </ul>
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Geen

## 2.2 Bestemmingsplannen

### 2.2.1 Gewestplan



**Figuur 2-1** uitsnede gewestplan, bron: geopunt

Lommel is opgenomen in het gewestplan Neerpelt-Bree, dat goedgekeurd werd bij Koninklijk Besluit van 22 maart 1978. Het gewestplan werd gewijzigd op 28 juni 1995.

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, reservegebieden voor industriële uitbreiding (industriële + ambachtelijk), recreatiegebieden industriële gebied.

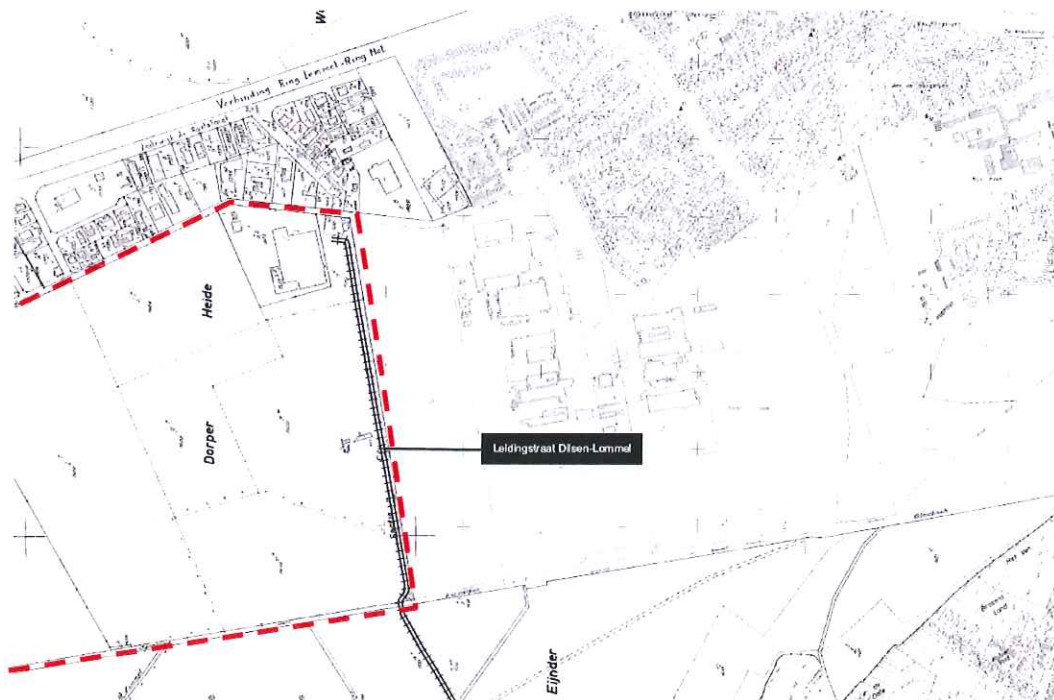
### 2.2.2 GewRUP "Leidingstraat Dilsen-Lommel"

De Vlaamse regering heeft op 20 februari 2004 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Leidingstraat Dilsen-Lommel" - aanleg hoofdtransportleiding voor aardgas definitief vastgesteld.

Fluxys NV (voorheen Distrigas) voorziet de aanleg van een hoofdtransportleiding voor het vervoer van aardgas tussen Dilsen en Lommel. Door het toegenomen aardgasverbruik door industrie en door particulieren in Noord-Limburg is de huidige transportcapaciteit onvoldoende. Door de nieuwe leiding kan de bevoorrading met hoogcalorisch gas opnieuw gegarandeerd worden. Het tracé volgt zoveel mogelijk bestaande leidingen zodat de impact op de aanwezige natuurwaarden zo beperkt mogelijk is.

Het tracé loopt door het plangebied, langs de oostelijke grens. Afhankelijk van de diameter van de leiding wordt een "voorbehouden" zone afgebakend waarbinnen geen constructies (gebouwen) of diepwortelende vegetatie mag komen. Dit wordt wettelijk bepaald door de gaswet.

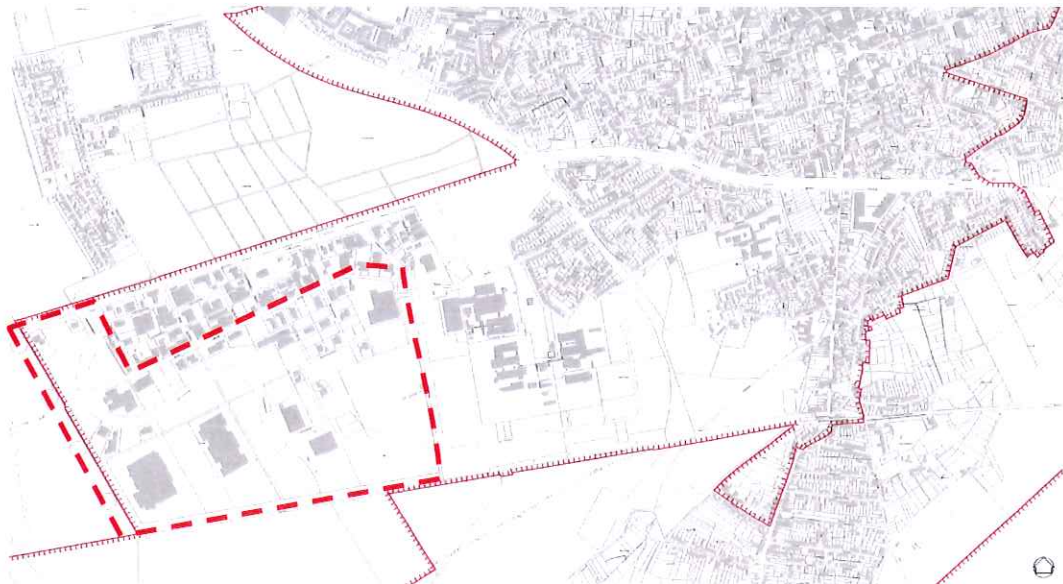




Figuur 2-2 Grafisch deelplan 1, bron: GRUP Leidingstraat Dilsen-Lommel

### 2.2.3 PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel"

Bij MB van 12 juli 2011 werd het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel" goedgekeurd. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden (hierna verder genoemd KSG) heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. In de KSG dient immers een bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere kleinstedelijke activiteiten te worden opgevangen.



Figuur 2-3 Grafisch plan deelplan 1B, bron: PRUP Afbakening KSG Lommel

In het voorstel tot afbakening werd o.a. geconcludeerd dat in het PRUP voor de afbakening minimaal volgend element uit het uitvoeringsprogramma dient te worden opgenomen:

- Actie 6: verdere ontwikkeling van regionaal bedrijventerreinen Kristalpark/Balim/Balendijk

### Gewenste ruimtelijke structuur

Het beeld van de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied vertoont een amorfe vorm met een stedelijk kerngebied met daaraan gekoppeld de regionale bedrijventerreinen als uitgestrekte tentakels.

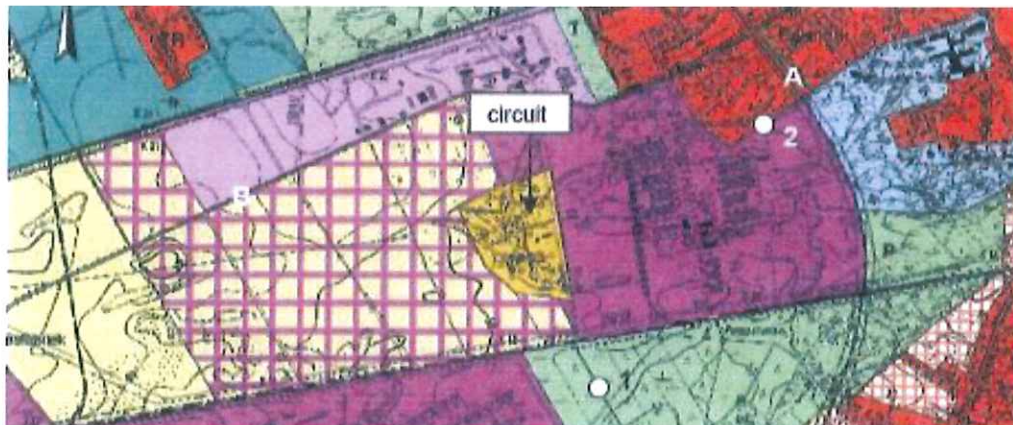
Stedelijke poorten markeren de overgangen tussen verschillende gebieden. Het binnenkomen en het verlaten van het kleinstedelijk centrumgebied wordt benadrukt door het creëren van stedelijke poorten op de N71 met vooral een bovenlokale uitstraling. Aanknopingspunten voor de inplanting hiervan liggen zowel aan de oost- en westkant van de N71 ter hoogte van de geplande ondertunneling van de N71. Secundaire poorten markeren de regionale bedrijvenzone langs de N71 en de toegang tot het kleinstedelijk gebied via de N769.

Het plangebied van het RUP Kristalpark West ligt volledig binnen de afbakening van het KSG, met uitzondering van de strook met windmolens ten westen. Kristalpark West werd niet als apart deelplan in het PRUP opgenomen.

### 2.2.4 PRUP "Omloop met trainingsfaciliteiten voor grondgebonden gemotoriseerde sporten 'Heeserbergen'"

In december 2010 werd de kennisgevingsnota van het plan-MER voor het PRUP "Omloop met trainingsfaciliteiten voor grondgebonden gemotoriseerde sporten 'Heeserbergen' te Lommel" volledig verklaard. De ontvangen adviezen en inspraakreacties zijn behandeld op de bespreking van de ontwerprijlijnen op 1 maart 2011.

De opmaak van een PRUP is ten behoeve van de herinrichting en uitbreiding van het bestaande circuit „Heeserbergen" te Lommel. Naast de bestaande activiteiten zal er plaats gecreëerd worden voor outdoor karting en een circuit voor rallycross. Met deze uitbreiding en herinrichting wordt gestreefd naar een betere inpassing van de activiteiten namelijk motorcross, oefenterreinen voor de jeugd, rallycross, karting, trial en 4x4. Het PRUP zal de bestaande omloop en de uitbreiding herbestemmen naar "recreatiegebied – specifiek voor grondgebonden gemotoriseerde sporten".



**Figuur 2-4 Huidige locatie motorcross circuit, bron kennisgevingsnota Plan MER**

Binnen de kennisnota worden 2 mogelijke uitbreidingslocaties voorgesteld. Enerzijds wordt onderzocht wat de milieueffecten zijn van de uitbreiding van het huidig recreatiegebied (volgens het BPA "Uitbreiding Balendijk en herziening" – zie verder) in noordelijke en zuid westelijke richting. Deze uitbreiding zal dan ten koste van een (volgens het gewestplan) gedeelte industriegebied (noord) en een gedeelte KMO zone (zuid) zijn. Als planalternatief wordt een zuidelijke uitbreiding van 9ha onderzocht, aan de overkant van de ontsluitingsweg en ten noorden van het treinspoor.

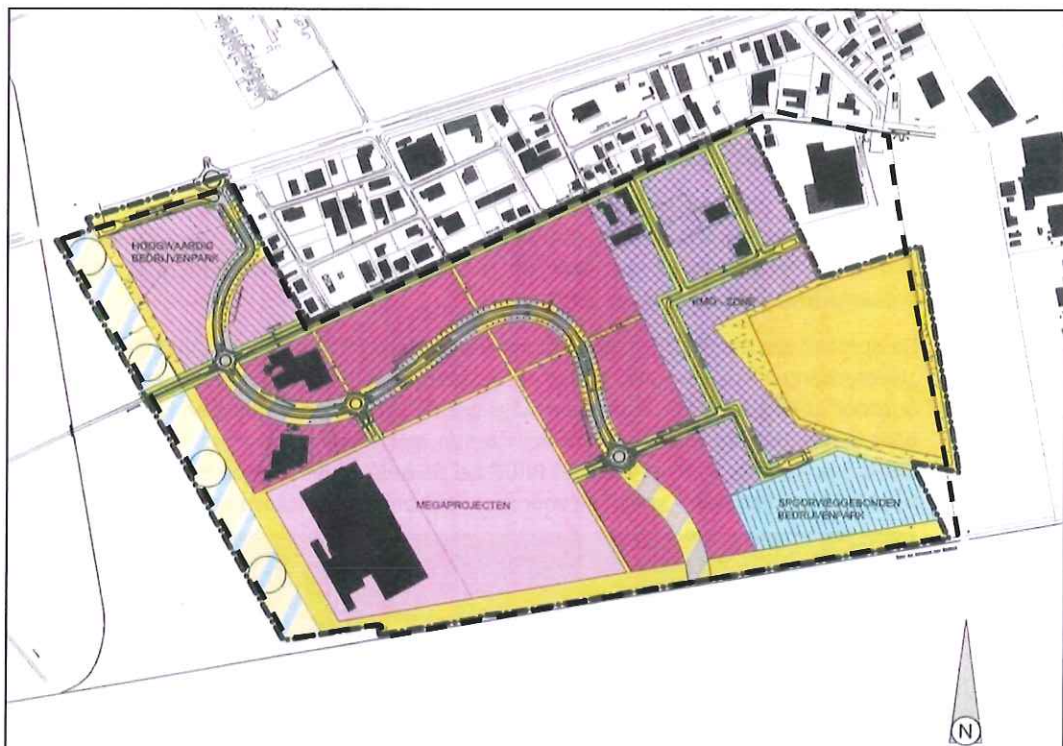


De opmaak van het PRUP werd echter stopgezet.<sup>2</sup>

### 2.2.5 Herziening BPA “Uitbreiding Balendijk – Kristalpark I”

Met de herziening van het BPA “Uitbreiding Balendijk” (MB 19/05/2005) worden een aantal problemen uit het oorspronkelijk BPA “Uitbreiding Balendijk” (MB 10/06/1997) opgelost en wordt tegemoet gekomen aan nieuwe of gewijzigde behoeften binnen de industriezone zoals bouwhoogte, flexibele bouwlijnen, dimensies van inritten, plaatsing van parkings, enz.

Het plan bestaat uit een zonering met specifieke uitgangspunten en krachtlijnen: hoogwaardig bedrijvenpark, modern bedrijvenpark, spoorweggebonden bedrijvenpark, zone voor megaprojecten, KMO-zone, zone voor windturbines, voortuinstrook, bufferzone, recreatiegebied en zone voor wegenis.



Figuur 2-5 Bestemmingsplan herziening BPA “Uitbreiding Balendijk”, bron: Stad Lommel

Het BPA wordt met de uitvoering van onderhavig RUP opgeheven. De krachtlijnen van het BPA worden doorvertaald en geactualiseerd.

<sup>2</sup> Bron: Provincie Limburg (verslag stuurgroep 7, dd. 21/03/2014): “de opmaak van het PRUP werd stopgezet omwille van het feit dat door de aanwezige (en toekomstige) SEVESO-bedrijven een verdere uitbreiding van het gebied i.f.v. de rally niet mogelijk was”.

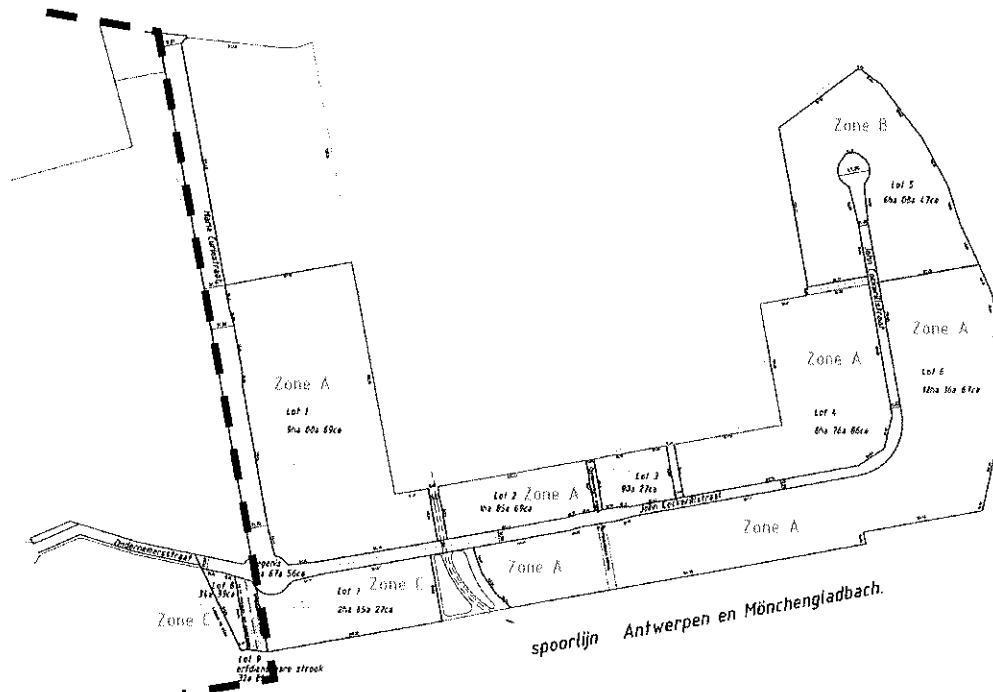
## 2.3 Verkavelingen

### 2.3.1 Verkaveling Kristalpark Oost (V1567) – Kristalpark II

Voor het oostelijk deel van het op het gewestplan bestemde industriegebied werd in 2007 een verkaveling opgemaakt en goedgekeurd (26/02/2007) om het regionaal bedrijventerrein ook effectief te kunnen inrichten.

Het volledige gebied wordt via gelijke voorschriften ontwikkeld in overeenstemming met de zones "Modern bedrijvenpark", "KMO-zone" en "zone voor spoorweggebonden bedrijven" uit het BPA "uitbreiding Balendijk" (zie ook 2.2.5). M.b.t. de functionele invulling van deze gebieden die zich in de nabijheid van het woongebied situeren worden extra bepalingen opgelegd.

De verkaveling is opgebouwd rond een moduleringsstelsel. Ze is enerzijds opgebouwd uit een aantal smalle loten die naargelang de bedrijfsbehoefte van het binnen de verkaveling te vestigen bedrijf samengevoegd kunnen worden tot een bedrijfsterrein. Anderzijds bezit de verkaveling een aantal minimaal vastgelegde percelen.



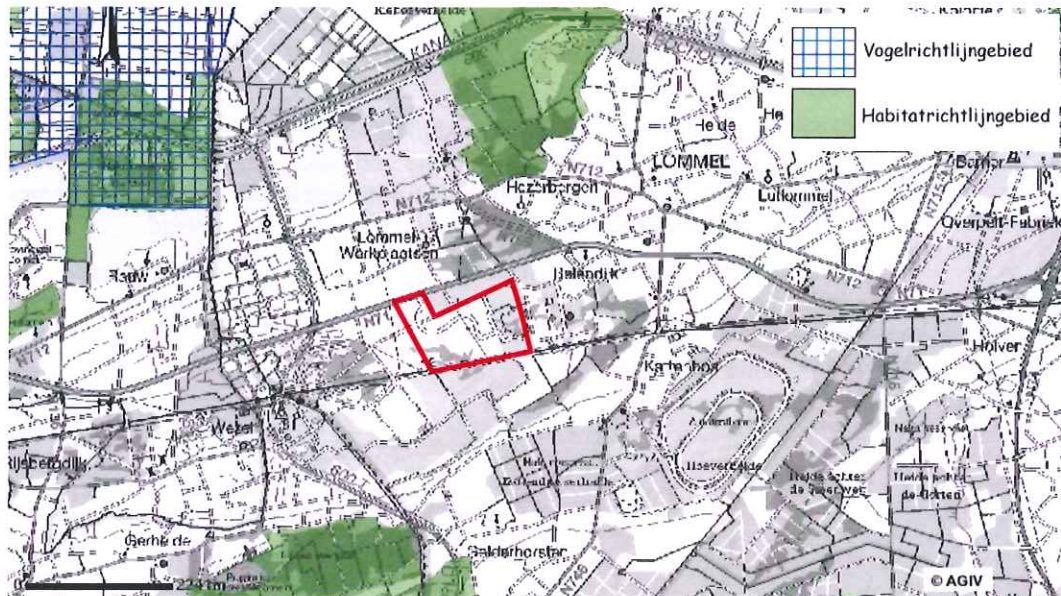
Figuur 2-6 Verkavelingsplan Kristalpark Oost (fase 2), bron verkaveling V1567, bron: Stad Lommel

De zuidwestelijk hoek van de verkaveling valt binnen het plangebied van RUP Kristalpark West. De delen van de verkaveling gelegen binnen de contour van het RUP worden opgeheven bij inwerkingtreding van onderhavig RUP.



## 2.4 Natura 2000 / VEN

### Speciale beschermingszones



Figuur 2-7 Uittreksel uit de Natura 2000 kaart met aanduiding plangebied, bron Agiv

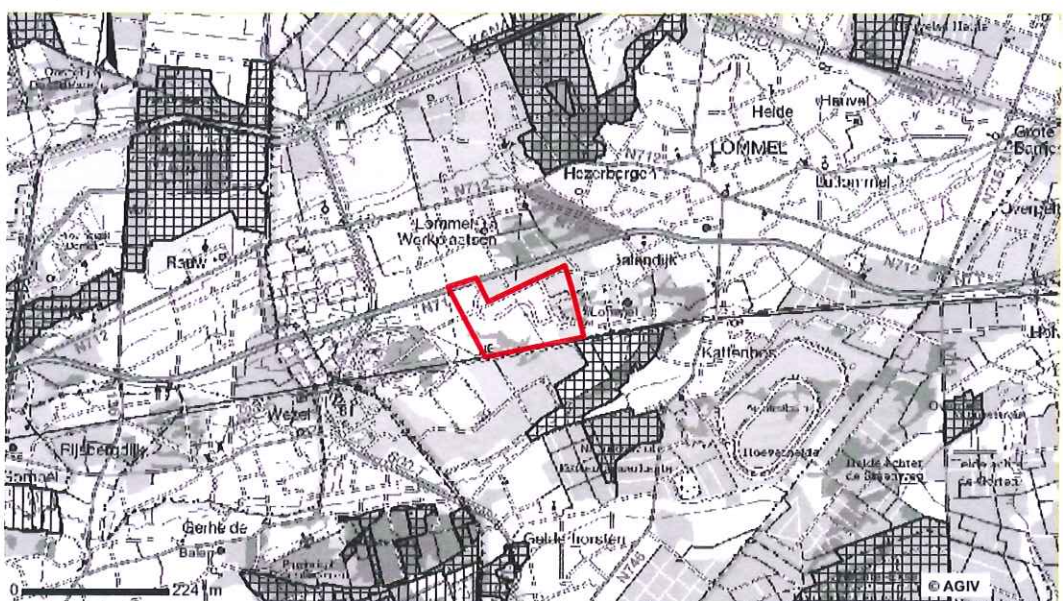
Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone.

Het habitatrichtlijngebied "Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden" (BE2100026) ligt ten noorden en noordwesten op +/- 1500m van het plangebied.

Het habitatrichtlijngebied "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor" (BE2100040) ligt ten zuiden op +/- 3 km van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied "De Ronde Put" (BE2101639) ligt ten noordoosten op ruim 3km van het plangebied.

### VEN/IVON



Figuur 2-8 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart met aanduiding plangebied, bron Agiv



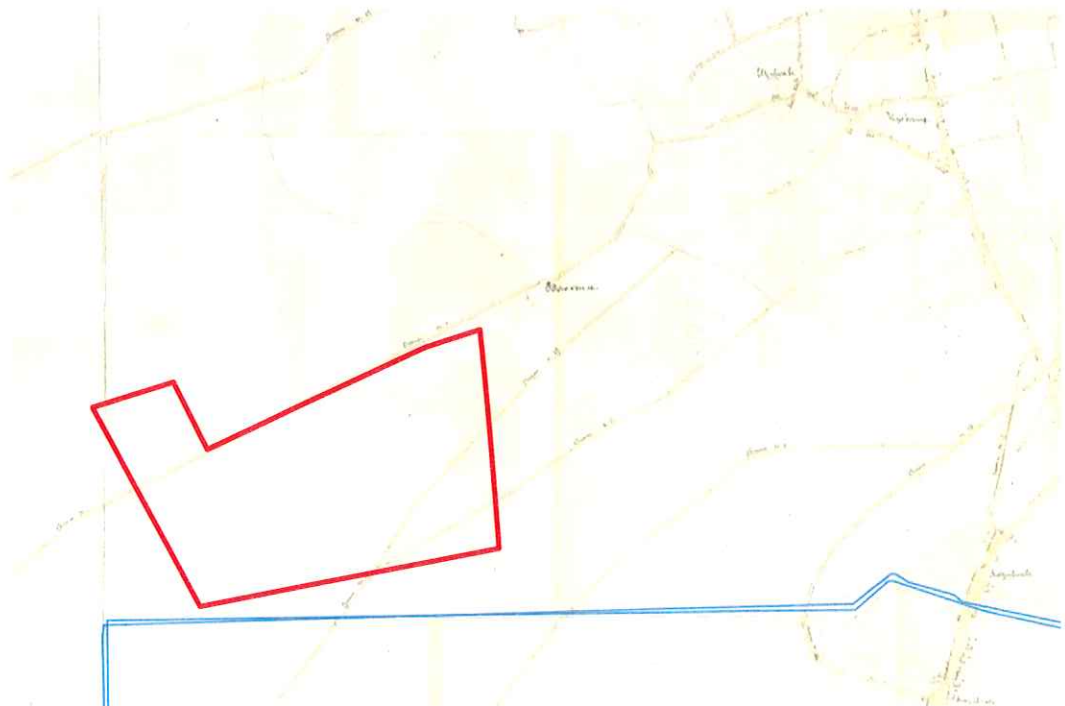
Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Binnen het plangebied is geen VEN/IVON gebied gelegen.

Het plangebied grenst in het zuidoosten aan het VEN-gebied "De Vallei van de Grote Nete bovenstrooms" (nr. 345) dd. 31/20/2003.

Andere VEN-gebieden in de omgeving liggen op meer dan 1500m van het plangebied.

## 2.5 Buurt- en voetwegen



**Figuur 2-9 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron: provincie Limburg**

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.

Volgende buurt- en voetwegen liggen in of grenzen aan het plangebied:

- Buurtweg nr. 11 (Balendijk (westelijk deel))
- Buurtweg nr. 59 (Balendijk (oostelijk deel))
- Buurtweg nr. 60 (Duijnstraat)

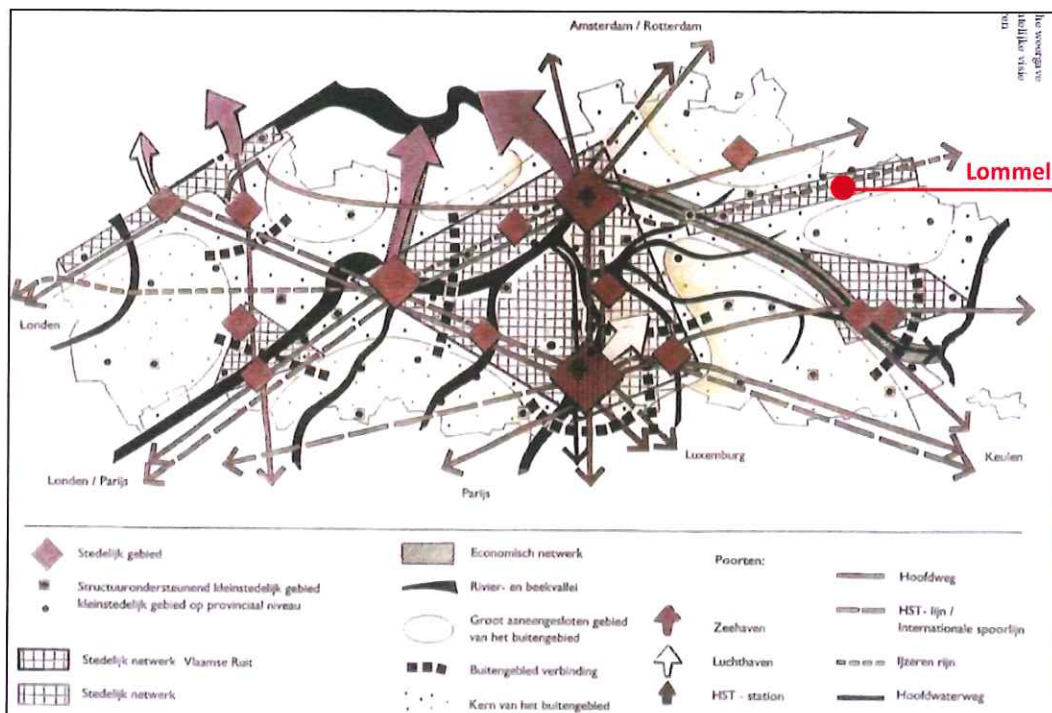
Buurtwegen 11, 59 en 60 zijn vandaag bestaande straten of segmenten van straten in het noorden en oosten van het plangebied.

### 3 Beleidskader en relevante studies

#### 3.1 Structuurplanning

##### 3.1.1 Lommel in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. Op 19 november 1997 werd het RSV definitief goedgekeurd. Het plan werd intussen 2 keer herzien (in 2004 en 2011).



Volgende elementen zijn van belang voor het plangebied:

##### Kempische as

- Het stedelijk netwerk Kempische As bestaat uit de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Herentals, Geel en Mol, de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Lommel, Neerpelt-Overpelt en de gemeenten Olen en Hamont-Achel. Dit stedelijk netwerk is een verstedelijkt gebied.
- De rol van dit gebied ligt vooral in zijn industrieel-economische functie en in de ontwikkeling van de elkaar aanvullende (intensieve) toeristisch-recreatieve activiteiten die door landschappelijke troeven kunnen worden gevaloriseerd.

Regionale bedrijventerreinen moeten in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de overige economische knooppunten (o.a. Lommel) in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend worden. (zie ook 3.1.2)

### 3.1.2 **Lommel in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL)**

Het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg (RSPL), is op 18 september 2002 door de provincieraad definitief vastgesteld en werd bij MB op 12 februari 2003 definitief goedgekeurd. Door de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2003 trad het RSPL in werking op 12 maart 2003. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012.

Lommel wordt binnen het RSPL geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en is gelegen binnen de hoofdruimte 'Kempen' en de deelruimten Drieparkengebied, Kempische As en Groene grensstreek. Bovendien maakt Lommel deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau Kempische As.

Volgende elementen zijn van belang voor het plangebied:

#### **Informatief deel**

##### **Deelgebied Kempen**

##### **Ruimtelijk-economische structuur**

De ruimtelijk-economische structuur varieert sterk in deze regio. Het industrieel zwaartepunt ligt in het stedelijk netwerk Kempische As, waar in Lommel en Overpelt zeer grote oppervlakten industrieterreinen liggen met een sterk multimodaal ontsluitingspotentieel.

##### **Bereikbaarheid en ontsluiting**

De bereikbaarheid en de ontsluiting van het Kempens Plateau steunen overwegend op het autoverkeer. Over het gebied ligt een breedmazig raster van gewestwegen, aansluitend op het hoofdwegennet. Dat hoofdwegennet wordt onder andere gevormd door de N71 in het noorden, naar de Antwerpse Kempische as en de E313, door de N74 naar de E314. Vooral in het noorden en noordoosten van het Kempens Plateau is de verbinding met Hasselt - Genk suboptimaal.

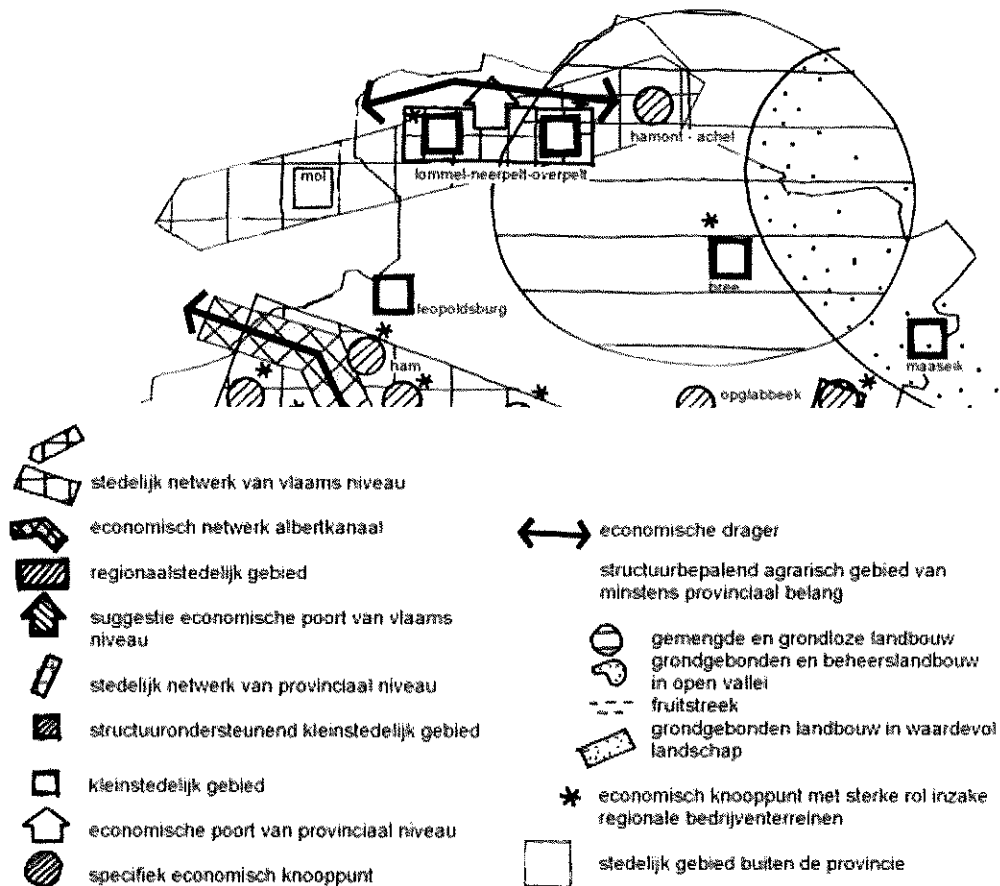
De ontsluiting van het gebied door het openbaar vervoer is zwak. Het busverkeer is sterk noord-zuid gericht, het spoorverkeer bijna onbestaand. Op de verbinding naar Antwerpen hebben enkel Lommel en Neerpelt een station. De spoorlijn 18 (noord zuid) en de IJzeren Rijn (oost west), gedeeltelijk in onbruik, bieden sterke mogelijkheden voor een aantakking vanuit de Kempische As naar respectievelijk Hasselt - Genk, Antwerpen en het Ruhrgebied.

Het Kempens kanaal zorgt slechts voor een beperkt industrieel transport over het water, maar is gunstig gelegen langs de industriële as van Lommel - Overpelt - Neerpelt. Een knelpunt is er de beperkte capaciteit van het sluiscomplex Blauwe Kei (het kanaal van Beverlo is een aftakking van het Kempens kanaal, dit ter hoogte van het sluiscomplex Blauwe Kei).

Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Zij kunnen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden voorkomen en een verbindingfunctie verzorgen voor structurerende functies van het buitengebied, zoals natuur en landbouw. Op provinciaal niveau vormen zij essentiële verbindingen van grote aaneengesloten natuurgebieden of landbouwgebieden van provinciaal belang. Limburg telt 8 zones met open ruimte verbindingen van bovenlokaal belang onder andere de open ruimte verbinding doorheen het stedelijk netwerk Kempische As die dwars door het plangebied loopt.

## Richtinggevend deel

### Ruimtelijk economische structuur



**Figuur 3-1** Uittreksel uit de kaart van de gewenste ruimtelijk economische structuur, bron RSPL

Stedelijke netwerken hebben naast hun rol in de nederzittingsstructuur ook mogelijkheden voor de concentratie van economische activiteiten.

Het stedelijk netwerk Kempische As wordt gedragen door de N71, de spoorlijn Antwerpen - Neerpelt als potentiële IJzeren Rijn, het kanaal Bocholt - Herentals en de economische knooppunten Lommel, Neerpelt - Overpelt en Hamont-Achel. Economische activiteiten worden geconcentreerd in deze van elkaar gescheiden knooppunten. De mogelijke uitbouw van de IJzeren Rijn biedt op termijn extra mogelijkheden om logistieke en distributieve activiteiten en daarop afgestemde industriële activiteiten uit te bouwen.

#### Kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau Lommel

De industriële rol van Lommel wordt bekeken binnen het stedelijk netwerk Kempische As. Lommel maakt deel uit van de poort Kempische As. Daarin worden economische activiteiten gekoppeld aan de verknoping van verschillende vervoerswijzen.

De gemeente beschikt over zeer grote bedrijventerreinen.

- Het bedrijventerrein van Balendijk is al uitgebreid met 142 ha. De gronden zijn reeds uitgerust. Een fasering en een differentiatie zijn in het BPA 'Uitbreiding Balendijk' (en latere herziening) opgenomen. Spoorgebonden bedrijven moeten worden aangetrokken. De ontsluiting is mogelijk via de N71 als primaire weg I, of via de spoorlijn Antwerpen - Neerpelt. Het terrein grenst in het oosten aan woongebied en situeert zich tussen de N71 en de spoorlijn. Een zoekzone voor een open ruimte verbinding en een natuurverbingsgebied lopen over de terreinen van Balim en de uitbreiding Balendijk. De inrichting zal daardoor

worden bepaald. In de Herziening van het BPA 'Uitbreiding Balendijk' is daarvoor al een zone aangeduid. Dat geeft randvoorwaarden voor de inrichting.

- Onder andere Balendijk heeft de mogelijkheid om te worden uitgebouwd als multimodaal knooppunt voor overslag (spoor, N71 en kanaal naar Beverlo).

Wegens het groot aanbod aan regionale bedrijventerreinen is er geen noodzaak tot uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. De mogelijke indienstneming van de IJzeren Rijn biedt op korte termijn extra potenties om logistiek en distributie en daarop afgestemde economische activiteiten uit te bouwen.

#### **Toeristisch recreatieve structuur**

Het motorcrossterrein Heeserbergen wordt geselecteerd als toeristisch knooppunt type IIA.

#### **Landschappelijke structuur**

Het gebied ten noorden van het kanaal Bocholt – Herentals en de Zuid-Willemsvaart ziet de provincie als een samenhangend geheel van landschappen, waarin grote bossen en weidse landbouwgebieden elkaar afwisselen. Ook kanalen en de wateringen spelen in die landschappen een structurerende rol. Doorheen de nieuwe stads- en industriële landschappen van Lommel, Overpelt en Neerpelt wordt die zone via open ruimte verbindingen gekoppeld aan intensieve landbouwlandschappen rond Peer, doorsneden door gave beeklandschappen.

#### **Structurende hydrografische elementen**

Structurende hydrografische elementen, beken, kanalen, wateringen en Maas, spelen als landschappelijke elementen en als netwerk een structuurbepalende rol. Bebouwing op of nabij de oevers wordt tegengegaan. Behoud en herkenbaarheid van het element staan centraal bij ruimtelijke ingrepen. Het kanaal naar Beverlo (ten westen van het plangebied) wordt geselecteerd als structurend hydrografisch element.

#### **Open ruimte verbindingen**

Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Het behoud van open ruimte verbindingen is gewenst binnen stedelijke en economische netwerken en in of nabij stedelijke gebieden. De open ruimte verbindingen kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals voor de afbakening van (klein)stedelijke gebieden en voor netwerken zoals het Albertkanaal en de Kempische As. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd. De open ruimte verbinding 'tussen Kattenbosserheide en Zeven Heerlijkheden' loopt door het plangebied.

#### **Conclusie**

Conform de bindende bepaling 30 van het RSPL bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Ze doet dit in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

In de zitting van 23 juli 2015 heeft de deputatie beslist om de subsidiariteit inzake de opmaak van een gemeentelijk RUP "Kristalpark West" te verlenen, m.u.v. het motorcrossterrein (zie bijlage 7.1). De vraag tot delegatiebevoegdheid voor het motorcrossterrein wordt herbekeken door de Deputatie n.a.v. de beslissing inzake de plan-MER screening.



### **3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lommel (GRS)**

Het structuurplan van Lommel werd op 28/10/2004 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Hieronder zullen enkel de zaken van belang voor het plangebied worden besproken.

#### **Richtinggevend deel**

##### **Algemene visie**

##### **Uitbouw van milieuvriendelijke industrie en tertiaire bedrijvigheid**

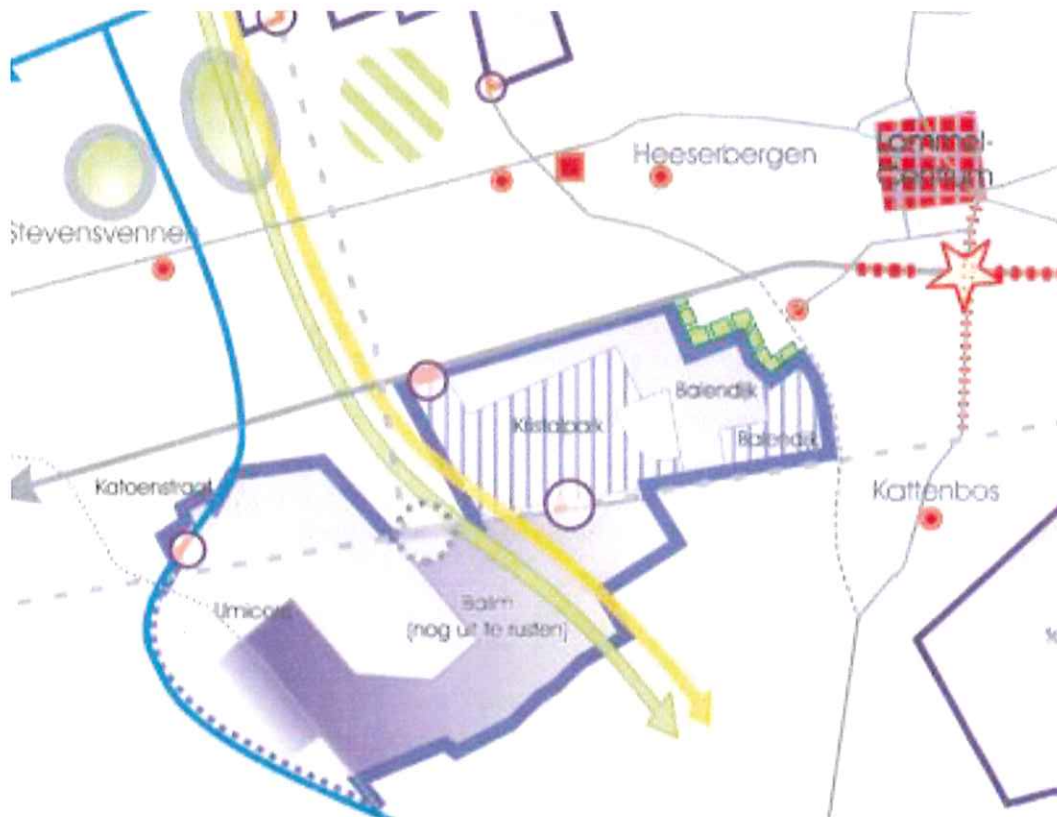
De ontwikkeling en de inrichting van bedrijven richt zich op milieuvriendelijke ondernemingen en de dienstensector, zodat Lommel een stad blijft met een hoge levenskwaliteit. In het verleden had Lommel te kampen met zware, vervuillende industrieën, die de stedelijke en de natuurlijke omgeving aangetast hebben en noopten tot grootschalige bodemsaneringen. Het huidige stadsbestuur koppelt thans de invulling van de industriezones aan een duurzame en kwalitatieve ruimtelijke inrichting. Dit houdt o.a. in dat er strenge selectiecriteria gehanteerd worden bij de invulling van het aanbod aan bedrijventerreinen, dat een degelijke landschappelijke inpassing van de bedrijven in hun omgeving geëist wordt, en dat gestreefd wordt naar een multimodale ontsluiting van de bedrijventerreinen (via de IJzeren Rijn, het kanaal Bocholt-Herentals (= Kempens kanaal) en de primaire wegen N71 en N74). Zo werd in aansluiting op het bedrijventerrein Balendijk recent het Kristalpark in die zin gerealiseerd.

##### **Lommel als poort van de Kempische As**

Lommel is gelegen op een strategische locatie binnen de Kempische As, aan het kruispunt van enerzijds de IJzeren Rijn, de gewestweg N71 en het kanaal Bocholt-Herentals, en anderzijds de Limburgse noord-zuidverbinding N74. Lommel beschikt bovendien over een bijzonder aanbod aan bedrijventerreinen. De stad heeft met zijn industrieterreinen dan ook een belangrijke troef in handen om een hoofdrol te spelen in de verdere economische ontwikkeling van Noord-Limburg.

Het stadsbestuur wenst deze potenties uit te buiten en suggereert aan de provincie Limburg om de stad te laten uitgroeien tot een poort van de Kempische As, de Kempische Poort, naar analogie van Herentals-Geel in de provincie Antwerpen. Lommel wil zich profileren als een dynamisch contactgebied tussen de belangrijke groeiregio's van Hasselt-Genk, Antwerpen, Eindhoven en het Ruhrgebied. Lommel wordt hierbij opgevat als een multimodaal knooppunt (weg/spoor/water). Dit knooppunt kan, gezien de strategische positie op de grens, als half-way-locatie de functie verkrijgen van 'subharborisation'- knooppunt van Antwerpen naar de Ruhr indien dit een meerwaarde betekent voor Lommel. Bovendien blijkt uit een studie naar de mogelijkheden voor de inplanting van een overslagcentrum voor het spoorvervoer in Noord-Limburg dat het industrieterrein Balendijk in Lommel hiervoor het meest geschikt is.

### Gewenste ruimtelijk economische structuur



### Gemeenqd regionaal bedrijventerrein Balendijk - Kristalpark – Balim

Het regionaal bedrijventerrein Balendijk – Kristalpark – Balim vormt een speerpunt in de ontwikkeling van de Lommelse industrie. Het industrieterrein moet een voorbeeld worden van een kwalitatieve, moderne bedrijvenzone, die een stabiele economische ontwikkeling koppelt aan een hoge tewerkstelling en een ruimtelijke kwaliteit.

De multimodale ontsluitingsmogelijkheden bieden specifieke ontwikkelingskansen aan het gebied. De ontsluiting van het terrein gebeurt door de gewestweg N71 en door de IJzeren Rijn. Tevens bestaat de mogelijkheid tot overslag weg-water, gelet op de aanwezige verbinding met het industrieterrein Maatheide, gelegen aan het kanaal Bocholt-Herentals. Ook het kanaal van Beverlo kan ingeschakeld worden in de ontsluiting van het terrein<sup>3</sup>. De ontsluiting van het bedrijventerrein voor vrachtverkeer over de weg gebeurt volledig via de N71. Voor de selectie van de aansluitingen is een wisselwerking nodig tussen de streefbeeldstudie voor de N71 en de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Een ontsluiting via de kern Balendijk behoort, omwille van de verkeersveiligheid en de – leefbaarheid, niet tot de mogelijkheden.

De strategische ligging van het terrein in combinatie met de uitgestrektheid van het gebied maakt een diversiteit van bedrijventypes mogelijk. De stad Lommel wenst, in functie van een interne differentiatie en van een lokale verankering, dat er ook ruimte voorzien wordt voor een breed gamma aan soorten bedrijven, van heel grootschalige bedrijven tot KMO's. Dit is trouwens reeds het geval in het industrieterrein Balendijk en in het Kristalpark. Lommel-Balendijk is eveneens de meest aangewezen locatie voor de inplanting van overslagactiviteiten in Noord-Limburg. De reactivering van de IJzeren Rijn biedt immers op korte termijn extra potenties om logistieke en distributieactiviteiten

<sup>3</sup> Bij de inrichting en aanleg van Kristalpark III werd de nodige infrastructuur aangelegd t.h.v. de IJzeren Rijn voor de overslag weg-trein.

en daarop afgestemde activiteiten uit te bouwen. Momenteel is er reeds ruimte voor spoorgebonden bedrijvigheid voorzien in het Kristalpark.<sup>4</sup>

Het Kristalpark is geconcipeerd als een modern bedrijvenpark en bestaat uit vijf verschillende zones: ruimte voor megaprojecten, een hoogwaardig bedrijventerrein, een modern bedrijvenpark, een lokaal bedrijventerrein voor KMO's en een zone voor spoorgebonden bedrijvigheid. Volgens het Windplan Vlaanderen zijn de terreinen gelegen tussen Umicore en het Kristalpark heel geschikt voor de inplanting van krachtige windturbines. De stad wenst op de grens van Umicore enerzijds en op de grens van het Kristalpark anderzijds een achttal windturbines te installeren.<sup>5</sup>

In aansluiting op het Kristalpark wordt de industriezone Balim ontwikkeld tot een grootschalig bedrijventerrein, met een overzichtelijke structuur en een verscheidenheid aan bedrijventypes. Deze locatie is aangewezen om een multimodaal logistiek knooppunt uit te bouwen. Verder onderzoek is noodzakelijk om de exacte plaats hiervan te bepalen. De huidige sanering van deze industriezone laat de uitrusting ervan toe tegen 2007. Voor de ontsluiting van de Balimgronden en de gronden van Umicore wordt een structuurschets opgemaakt.<sup>6</sup>

In de industriële omgeving van Balendijk-Kristalpark-Balim-Umicore moet rekening gehouden worden met de natuurverbinding en de openruimteverbinding, die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg geselecteerd werden, tussen de Zeven Heerlijkheden en de Kattenbosserheide.

#### Gewenste open ruimte structuur



#### Stedelijke open ruimte

In het verstedelijkt gebied wordt gestreefd naar een bundeling en een concentratie van wonen, voorzieningen en industrie. In dit kerngebied worden een aantal gebieden en verbindingen

<sup>4</sup> Bij de inrichting en aanleg van Kristalpark III werd de nodige infrastructuur aangelegd t.h.v. de IJzeren Rijn voor de overslag weg-trein.

<sup>5</sup> De windturbines zijn reeds grotendeels gerealiseerd.

<sup>6</sup> Dit industrieterrein, het zgn. Kristalpark III, werd ondertussen reeds aangelegd en opgeleverd. Bij de aanleg ervan werden de nodige voorzieningen getroffen voor de overslag weg-water en weg-spoor.

geselecteerd, die zullen behouden blijven als open ruimte. Het is de bedoeling dat deze gebieden bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit van de stad, de belevingswaarde, de uitstraling, de stedelijke ecologie.

Deze open ruimtes worden landschappelijk uitgewerkt en kunnen een multifunctionele invulling krijgen, ten dienste van de stedeling. Op sommige plaatsen zal de natuurfunctie de bovenhand krijgen, op andere plaatsen de recreatie of de stedelijke landbouw, op nog andere plaatsen zullen die verweven voorkomen.

Onder andere de volgende open ruimte (grenzend aan het plangebied) wordt geselecteerd:

- Het gebied aan de Glasfabriek is een terrein van ca. 90 ha licht verontreinigde gronden in de landbouwzone. Omwille van de verontreiniging werden deze gronden door de stad en door Umicore pachtvrij gemaakt. De stad stelt voor om de landbouwgronden een andere bestemming te geven (evenementenweide met behoud van het openruimte karakter). Bij de herbesteding van deze gronden moet rekening gehouden worden met de provinciale natuurverbinding en open-ruimteverbinding tussen de Zeven Heerlijkheden en de Kattenbosserheide. Ook de eventuele uitbouw van overslagactiviteiten langs de IJzeren Rijn door de NMBS kan invloed hebben op deze open ruimte. Indien noodzakelijk moet de ruimtelijke schikking van de evenementenweide hiervoor aangepast worden, op voorwaarde dat de totale oppervlakte gelijk blijft.

Selecties: elementen van bovenlokaal niveau

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg worden onder andere de volgende elementen geselecteerd van provinciaal niveau:

- droge natuurverbinding:
  - tussen de Kattenbosserheide en de Zeven Heerlijkheden via de Hoge Maatheide;
- natte natuurverbinding:
  - het kanaal van Beverlo;

Tussen de Kattenbosserheide en de Zeven Heerlijkheden wordt eveneens een open-ruimteverbinding geselecteerd.

In verband met bovenstaande verbindingen wenst de stad Lommel de volgende aandachtspunten naar voor te brengen:

- Zowel voor de natuurverbinding als voor de open-ruimteverbinding kan gebruik gemaakt worden van de stedelijke open ruimte aan de Glasfabriek, gelegen tussen de N71 en de IJzeren Rijn.
- De open-ruimteverbinding wordt voorzien op dergelijke wijze dat de industriezone Balim in zijn totaliteit als één ruimtelijk geheel kan ontwikkeld worden.



### Gewenste toeristisch recreatieve structuur



In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg worden vier toeristisch recreatieve knooppunten geselecteerd: De Vossemeren, Aqua Paradiso met jachthaven, het Kattenbos met Blauwe Meer en Heeserbergen (motorcrosscentrum).

Voor deze knooppunten is nog uitbreiding mogelijk buiten de perimeter van de recreatiezone.

In verband met het motorcrosscentrum Heeserbergen acht de stad een multifunctionele ontwikkeling van het gebied wenselijk. Gelegen in een industriegebied kan deze zone lawaaisporten en andere recreatieve activiteiten opnemen die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Bijkomend wenst de stad Lommel de aanleg voor te stellen van een toeristische-recreatieve zone van provinciaal niveau in het onbebouwde gebied tussen de N71 en de IJzeren Rijn en begrepen tussen de terreinen van Umicore en het Kristalpark. Deze ruimte zou dienen om de vraag naar grootschalige recreatieve activiteiten te lokaliseren. Het voorgestelde gebied is landbouwzone op het gewestplan, maar wordt echter niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden. Het gebied ligt ingesloten tussen industriezones en grootschalige infrastructures en zou een goede locatie zijn voor openruimtefuncties die, omwille van hun grootschaligheid of lawaai, hinder kunnen veroorzaken voor het wonen. Bovendien zouden deze activiteiten op deze plaats geen schade berokkenen aan waardevolle natuurgebieden of landschappen.

De voorgestelde evenementenweide wordt opgenomen als een gebied voor stedelijke dagrecreatie op gemeentelijk niveau. Zij wordt ingericht voor specifieke toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de open ruimte grotendeels behouden blijft.

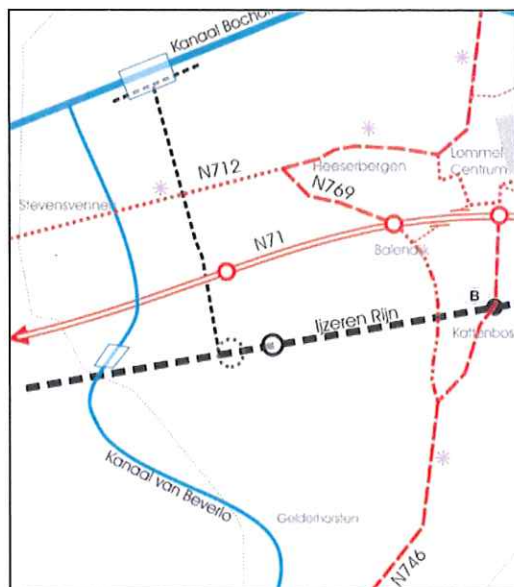
Voorgesteld wordt om dit gebied uit te bouwen tot een multifunctionele activiteitenzone, waar tijdelijke, grootschalige evenementen kunnen georganiseerd worden. Het kan gaan om heel diverse activiteiten, van muziekfestivals tot een jumping of modelvliegen. Deze activiteiten zijn complementair aan het permanent motorcrosscentrum Heeserbergen.

De evenementenweide blijft in hoofdzaak een open ruimte. Slechts de noodzakelijke infrastructuur om enkele malen per jaar een evenement te laten doorgaan zou kunnen aangelegd worden, met een



minimale impact op de openheid van het terrein (bv. infrastructuur voor nutsvoorzieningen). Hierdoor kan deze open ruimte deel uitmaken van de open-ruimteverbinding tussen de Zeven Heerlijkheden en de Kattenbosserheide, geselecteerd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg. Bij de inrichting van de evenementenweide moet tevens rekening gehouden worden met de provinciale natuurverbinding tussen de Zeven Heerlijkheden en de Kattenbosserheide.

### Gewenste lijninfrastructuur



### Spoorwegen

De inschakeling van de IJzeren Rijn in het hoofdspoorwegennet is een prioriteit voor Vlaanderen. De opwaardering van de bestaande spoorlijn Antwerpen – Mol – Lommel – Neerpelt en de verlenging van de lijn via Weert tot in Mönchengladbach verbindt Lommel met het Nederlandse en het Duitse spoorwegennet. Op termijn zal hier een tweede spoor aangelegd worden en zal de lijn geëlectriceerd worden.

De opwaardering van de IJzeren Rijn creëert voor Lommel grote potenties:

- Voor het goederenvervoer vormt de IJzeren Rijn een verbinding tussen de haven van Antwerpen en het Ruhrgebied. Bij de realisatie ervan wordt een goederentransport verwacht van twee treinen per uur per richting. Gezien de strategische positie van Lommel langs de IJzeren Rijn en het grote aanbod aan industrieterreinen op haar grondgebied, wenst het stadsbestuur de mogelijkheden tot de aanleg van bimodale knooppunten te benutten (weg-spoor, spoor-water). Deze bimodale knooppunten wenst Lommel te realiseren op de locaties Balendijk en Maatheide, waar naast het spoor de N71 en het kanaal Bocholt-Herentals kunnen gebruikt worden voor de ontsluiting. In de Herziening van het BPA Uitbreiding Balendijk werd trouwens een overslagpunt voorzien aan de spoorweg en een gebied voor een spoorweggebonden bedrijvenpark.<sup>7</sup>
- Voor personenvervoer biedt de IJzeren Rijn een betere ontsluiting van de Kempische As, en een aansluiting op het Nederlandse spoorwegennet via Weert en op het Duitse spoorwegennet.

### Waterwegen

In het kader van het (grensoverschrijdend) goederenvervoer via het water dient het kanaal Bocholt-Herentals opgewaarderd te worden tot 1.350 ton. Dit vereist een aanpassing van het sluiscomplex Blauwe Kei en een verdieping van het kanaal. Een degelijke verbinding van het kanaal Bocholt-Herentals en het Albertkanaal via het sluiscomplex van de Blauwe Kei en het kanaal van Dessel-Kwaadmechelen zal de uitbouw van watergebonden bedrijvigheid in Lommel versterken. Bedrijven zoals Velbo, Sibelco, Umicore maken nu reeds meer gebruik van het vervoer over het water, zij het nog steeds beperkt vanwege de te lage rendabiliteit. Het kanaal kan dienen voor de ontsluiting van het industrieterrein Maatheide en van het bedrijventerrein Balendijk-Balim met een verbinding over de weg.

<sup>7</sup> Ook bij de aanleg van Kristalpark III werd een overslagzone weg-spoor aangelegd t.h.v. de spoorweg.

Op termijn is ook de aanpassing van het kanaal van Beverlo gewenst in relatie tot Umicore en het industrieterrein Balendijk.<sup>8</sup>

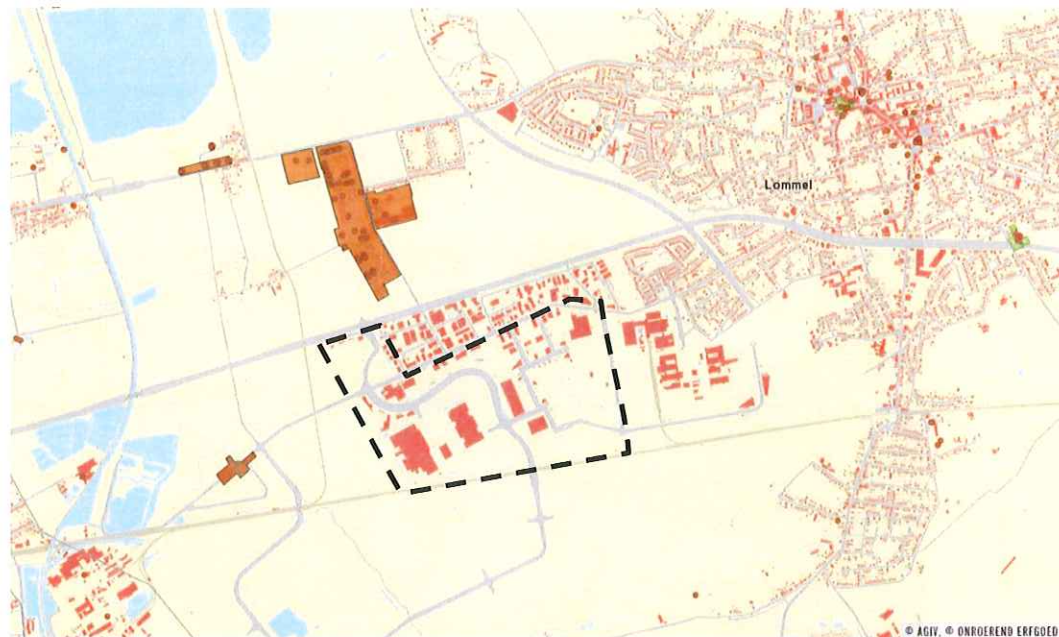
**Conclusie**

Het planvoornemen van het RUP Kristalpark West geeft uitvoering aan de richtinggevende bepalingen van het GRS.

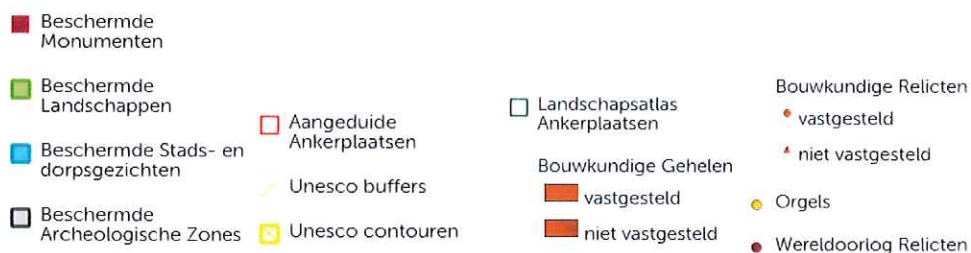
---

<sup>8</sup> In kader van de aanleg van Kristalpark III werd thv het Kanaal van Beverlo reeds een overslagzone weg-water aangelegd.

### 3.2 Cultureel Erfgoed



**Figuur 3-2** Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed, bron <https://geo.onroerenderfgoed.be>



Het agentschap Onroerend Erfgoed bereidt het onroerend erfgoedbeleid in Vlaanderen voor en voert het uit. Vanuit die optiek inventariseert en beschermt het gebouwen, landschappen, archeologische sites en varend erfgoed. Deze informatie wordt opgeslagen in de digitale inventaris onroerend erfgoed. Deze biedt informatie over bouwkundig erfgoed, archeologische vindplaatsen, erfgoedlandschappen, orgels, wereldoorlogserfgoed, tuinen en parken, maritiem en varend erfgoed.

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving ervan bevinden zich geen beschermingen of aangeduide ankerplaatsen.

Er bevinden zich enkele bouwkundige gehelen in de omgeving van het plangebied. Ten noorden aan de overzijde van de N71 bevindt zich het vastgestelde en deels bewaarde bouwkundig geheel van de Tuinwijk bij de Metaalfabrieken van Overpelt-Lommel.

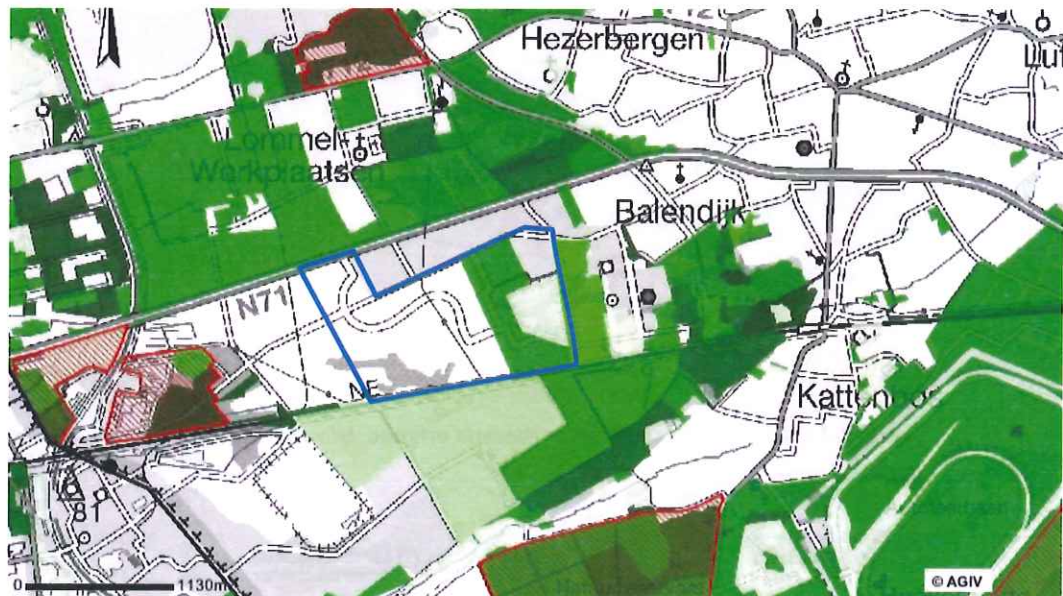
Ten westen bevindt zich het bouwkundig geheel van de Tuinwijk Glasfabriek Verreries Campinoises, dit bouwkundig geheel is niet vastgesteld en vandaag gesloopt in functie van de aanleg van Kristalpark III.



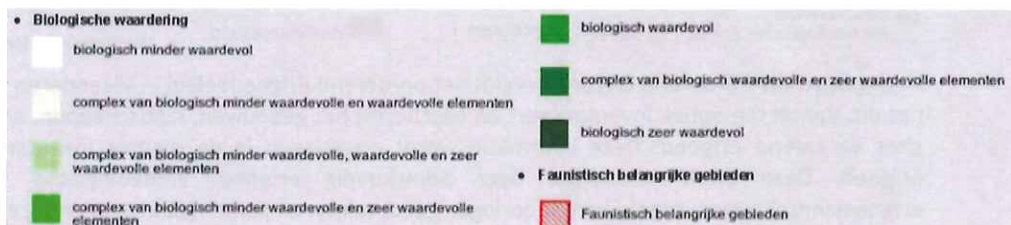
### 3.3 Open ruimtebeleid

#### 3.3.1 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 3-3 Uittreksel uit de biologische waarderingskaart, bron Agiv

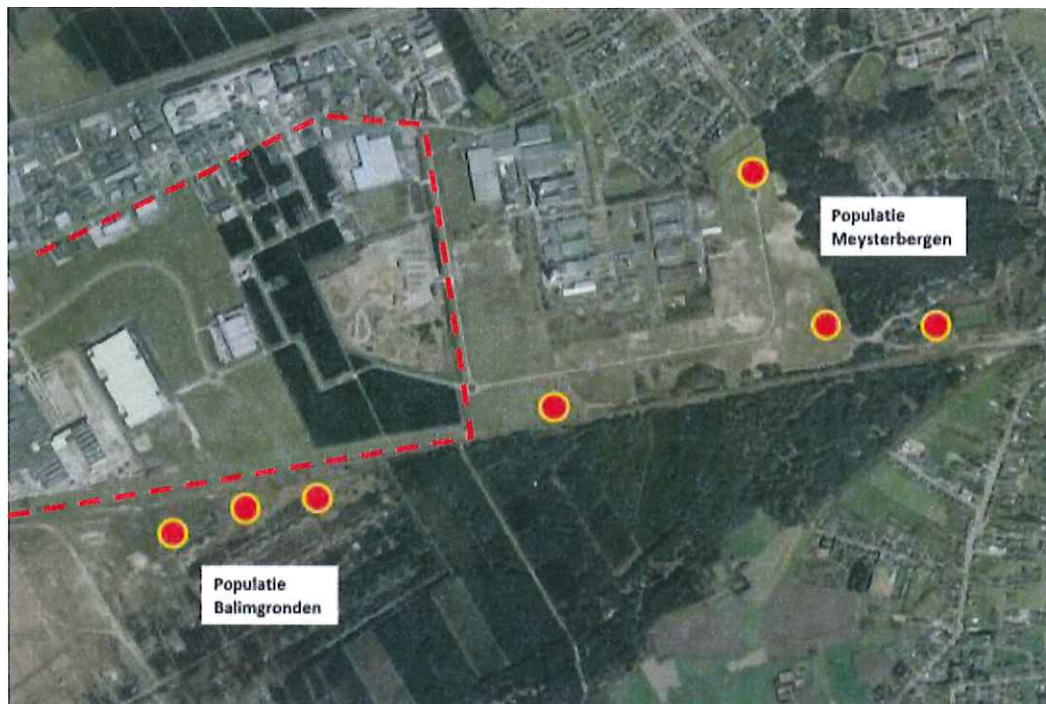


Binnen het plangebied is ten westen van het circuit Heezerbergen een strook biologisch waardevol gebied aangeduid met naaldhoutaanplant zonder ondergroei (niet Grove den), grote delen van deze zone zijn vandaag echter ontwikkeld als bedrijventerrein (zie ook Figuur 1-4, §1.4).

Het Circuit van Heezerbergen zelf is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met terrein met recreatie-infrastructuur en gedegradeerde heide met dominantie van Bochtige smele.

#### 3.3.2 Monitoring - Kommavlinder

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied van het RUP Kristalpark West is een populatie Kommavliners aanwezig. Uit monitoring gegevens van 2008 tot heden blijkt dat de hoofdpopulaties zich bevinden op de Balimgronden en op Meysterbergen.



Het leefgebied van de Kommavlinder zijn droge korstmosrijke heides en droge schrale graslanden op zandgronden. Dit gecombineerd met een reliëfrijke vegetatie, zowel open (waardplanten, begrazing) als bedekt (nectarplanten). De eiafzetting gebeurt voornamelijk op Fijn schapengras (*Festuca filiformis*) en Gewoon struisgras (*Agrostis capillaris*), en vooral op graspollen met vraatsporen. De eiafzetting vindt plaats op plekken met een lage vegetatieve bedekking, liefst met in de directe omgeving hogere begroeiing (>15cm).

De populatie in Lommel is één van de nog 7 of 8 populaties die in Vlaanderen nog gekend zijn.

### 3.3.3 **Project "Lommelse ondernemingen geven kleur aan de stad"**

Begin 2014 hebben Lommelse ondernemingen in samenwerking met de stad Lommel (gesubsidieerd door het Agentschap voor Natuur en Bos) het project "Lommelse ondernemingen geven kleur aan de stad" opgestart.

**Uitgangspunt** van het project is het duurzaam ondernemen in een natuurrijk Lommel. Lommel heeft in de rand van haar stadskern enkele zeer grote bedrijventerreinen. Grote delen hiervan zijn momenteel reeds in exploitatie (Kristalpark I, Kristalpark II, Balendijk en Maatheide). Kristalpark III is een terrein van meer dan 300 ha dat op dit ogenblik in ontwikkeling is.

Deze bedrijventerreinen zijn van euregionaal economisch belang en vertegenwoordigen binnen Noord-Limburg een fundamentele bron van tewerkstelling. De stad Lommel besteedt in haar beleid reeds lang ook aandacht aan een duurzame ruimtelijke inpassing van deze bedrijvigheid binnen de ruimere stadsomgeving en investeert bewust in het aantrekken van milieuvriendelijke technologieën en bedrijven.

De laatste jaren is steeds meer duidelijk geworden dat de groene oppervlakten binnen de Lommelse bedrijventerreinen ook een belangrijke natuurwaarde vertegenwoordigen. In het bijzonder de kleurrijke dagvlinderfauna kan hiervoor symbool staan met zeldzaamheden zoals Heivlinder, Kommavlinder en Veldparelmoervlinder. Deze groenoppervlakte overtreft daarenboven ruim deze van het gemiddelde natuurreservaat in Vlaanderen. De Lommelse bedrijven willen deze groeninfrastructuur nu beter inrichten en beheren in functie van de typische en hoogwaardige Lommelse natuur. Door, waar mogelijk, te kiezen voor de doordachte inrichting met streekeigen natuur kan bovendien de beheerkost gevoelig verlaagd worden door de overschakeling van een intensief naar een onderhoudsarm beheer. Zo heeft een meer ecologische aanpak ook een direct economische betekenis.



De ondernemers zijn zich ervan bewust dat zij een belangrijke oppervlakte in beheer hebben binnen de stadsomgeving. Door resoluut te kiezen voor een natuurgerichte invulling van de groeninfrastructuur met dagvlindertjes als mascotte, willen de bedrijven samen ook extra kleur geven aan de woon- en werkomgeving van de Lommelaar en de hele samenleving uitnodigen hier zelf een steentje toe bij te dragen.

**Het doel** van het project is tweeledig. Enerzijds willen de Lommelse ondernemers een belangrijke stap voorwaarts zetten in de ecologische inrichting en het natuurgericht beheer van de groeninfrastructuren binnen hun bedrijventerreinen. Anderzijds willen de ondernemers, samen met de stad, bijdragen aan een stedelijk vlindernetwerk als basis voor een kleurrijk groenweefsel doorheen de stad.

Doelstelling 1: Ecologische inrichting en beheer groeninfrastructuren binnen de Lommelse bedrijventerreinen

Door het uitwerken van een ecologische inrichting en het starten met het natuurgericht beheer van groeninfrastructuur binnen de Lommelse bedrijventerreinen willen de ondernemers een beheerrationalisatie en kostreductie combineren met een eigen bijdrage aan het behoud en de versterking van streekeigen natuur. Deze natuur is van hoog niveau met potentie voor mooi ontwikkelde heide, bloemrijke graslanden en bijbehorende soorten. De Lommelse ondernemers willen zo bewust de duurzame en groene positie van hun bedrijventerreinen versterken binnen het ruimere kader van een groen en natuurrijk Lommel dat vanuit de stadskern, via de bedrijventerreinen doorloopt tot grote natuur in het buitengebied.

Doelstelling 2: Opstarten van een vlindernetwerk tussen bedrijven, stad en inwoners

De ondernemers willen het initiatief, in nauwe samenwerking met de stad Lommel, bewust ook opentrekken tot de ruimere stadsomgeving. Hiervoor zal een campagne worden opgestart waarin, naast de bedrijven, ook de hele Lommelse samenleving uitgenodigd wordt om toe te treden tot een Lommels vlindernetwerk. Dit netwerk zal de kleurrijke en enthousiasmerende basis vormen voor het realiseren van een nog sterker natuurvriendelijk groenweefsel in de stad. Om dit op een laagdrempelige manier in beeld te brengen zal gewerkt worden met 2 participatievormen: ofwel als vlindercafé, ofwel als vlindercrèche. Door deelnemende bedrijven en inwoners hierop te laten intekenen en dit ook kartografisch te visualiseren wordt het grote belang van elke individuele bijdrage in het realiseren van een leefbare stad mooi geïllustreerd.



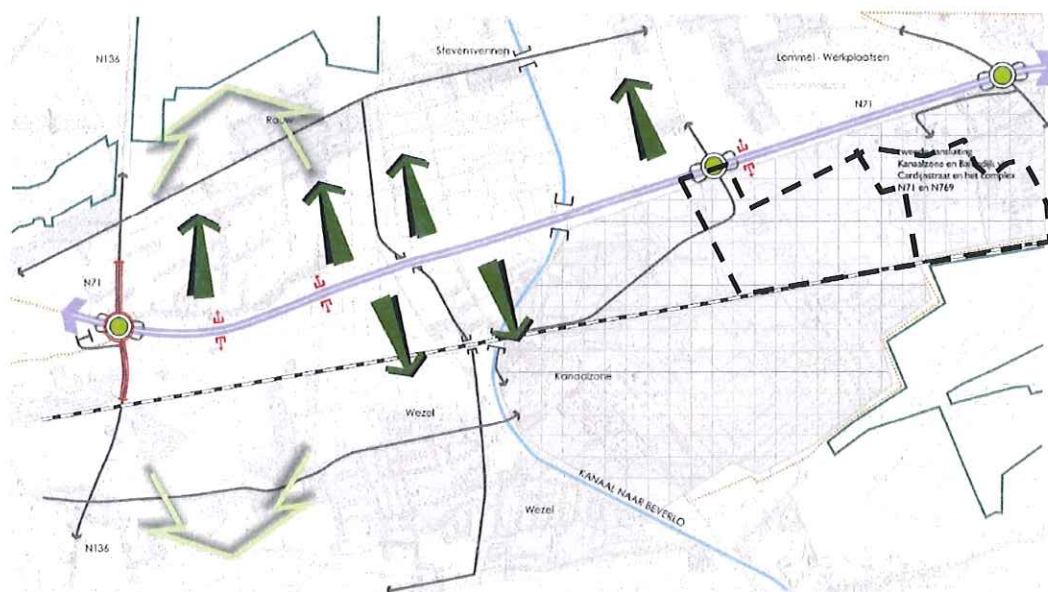
### 3.4 Mobiliteit

#### 3.4.1 Streefbeeldstudie N71

Tussen 2004 en 2009 werd in 3 fases een streefbeeldstudie opgemaakt voor de primaire weg N19-R14-N71. Gelet op de lengte van het studietraject N19-R14-N71, wordt de beschrijving uitgesplitst in 8 deeltracés. Deeltracé 6 grenst ten noorden aan het plangebied. Hieronder worden de elementen van belang voor dit plangebied besproken.

##### Streefbeeld deeltracé 6: N71 tussen N136 en N769

- profiel hoofdweg deeltracé: 2x2
- aanleg ongelijkvloerse kruising gemotoriseerd verkeer met aansluitingen:
  - kruispunt Kristalpark: krp N71 x Gerard Mercatorstraat
  - N71 – N769
- inrichten tweede ontsluiting regionaal bedrijventerrein Kanaalzone en Balendijk via Kardinaal Cardijnstraat op kruispunt N71 x N769
- schrappen overige directe lokale aansluitingen op de N71:
  - J. en R. Vlegelsstraat (toegankelijk voor uitzonderlijk transport in relatie met het windmolenpark)
- aanleg fietstunnel:
  - t.h.v. kruispunt N71 x Martinus Van Gurplaan/Edward Anseelestraat
- brug over het kanaal van Beverlo uitbouwen als landmark
- aantrekken spoorgebonden bedrijven
- activeren IJzeren Rijn
- gras-, heide- en boslandschappen langs weerszijden van de N71 vrijwaren
- kanaal naar Beverlo + spoorlijn Antwerpen-Neerpelt ontwikkelen als een natuurverbinding op provinciaal niveau in combinatie met de economische taakstelling van de assen
- regionaal bedrijventerreinen Kanaalzone en Balendijk uitbreiden en verdichten



Figuur 3-4 Streefbeeld deeltracé 6: N71 tussen N136 en N769, bron: stad Lommel

### 3.4.2 Mobiliteitsplan

In 2010 gebeurde een vernieuwing van het mobiliteitsplan van Lommel. Het ontwerp werd op 14/12/2010 op de PAC conform verklaard. In wat volgt worden de elementen van belang voor het plangebied besproken.

#### Synthesenota

##### Voorkeursscenario

Het voorkeursscenario is een scenario waarbij het accent ligt op:

- het sturen van de mobiliteit door middel van ruimtelijke ontwikkelingen
- het beperkt uitbreiden van infrastructuur maar vooral herinrichting van infrastructuur (dit laatste in functie van verkeersveiligheid en – leefbaarheid)
- het stimuleren van multimodaal transport (zowel vracht- als personen transport)
- een sturend parkeerbeleid
- sturend optreden inzake vrachtwagenroutes
- overige ondersteunende en flankerende maatregelen.

In het nader uit te werken scenario zullen onder andere de volgende zaken aan bod komen:

- in functie van het streven naar multimodaal transport blijft het stadsbestuur aandringen op het wegwerken van knelpunten (sluis Blauwe Kei) in en het verbreden van het kanaal Bocholt-Herentals en dat van Beverlo waarbij de bestaande tonnagebeperkingen worden weggewerkt, terwijl méér kadevoorzieningen worden nagestreefd. Ook het kanaal van Beverlo wordt verbreed en verdiept, zodat de bedrijvenzone van Balen-Wezel en Kristalpark fase III met grotere schepen bediend wordt om op die manier wegtransport over te nemen.
- eveneens in functie van multimodaal transport blijft de stad ijveren voor de realisatie van een overslagpunt i.k.v. de realisatie van de IJzeren Rijn, om ook op die manier meer transport van de weg te halen.
- de industrieterreinen (met name Kristalpark) verder uitbouwen, met nadruk op multimodaal transport (overslagpunt spoor) en watergebonden bedrijvigheid (Maatheide). Het geheel wordt ondersteund door een stringent locatiebeleid.
- het ontsluiten van de bedrijventerreinen met het openbaar vervoer. De stad zal tezamen met Mobidesk peilen naar het draagvlak voor bedrijfsvervoerplannen in de verschillende bedrijvenzones te Lommel en op basis daarvan het draagvlak overwegen van de inzet van openbaar vervoer naar en van die zones.
- Uitvoering van de Limburgse versie van het streefbeeld van de N71: ongelijkvloerse oplossing met de Stationsstraat zonder aantakking, ongelijkvloerse oplossingen met de N769c, Balendijk en Hoeverdijk met aantakking op de N71. Voorts: uitbouw van bijkomende ongelijkvloerse oplossingen voor het fietsverkeer (los van de oplossingen voor het gemotoriseerde verkeer).
- versterking van het openbaar vervoer, naar en van de bedrijvenzones, als ook de kernen van Stevensvennen en Kattenbos. Zonodig inzet van een bijkomende pendel tussen het station en het centrum

#### Beleidsplan

##### Werkdomein A: Ruimtelijke ontwikkelingen

##### Werkdomein A2: Strategische ruimtelijke projecten

Het stadsbestuur beschouwt onder andere de realisatie van het 'Verkeerskwaliteitsplan', de verbreding en verdieping van de beide kanalen als ook het wegwerken van de knelpunten daarin, de IJzeren Rijn en Spartacus als strategische ruimtelijke projecten.

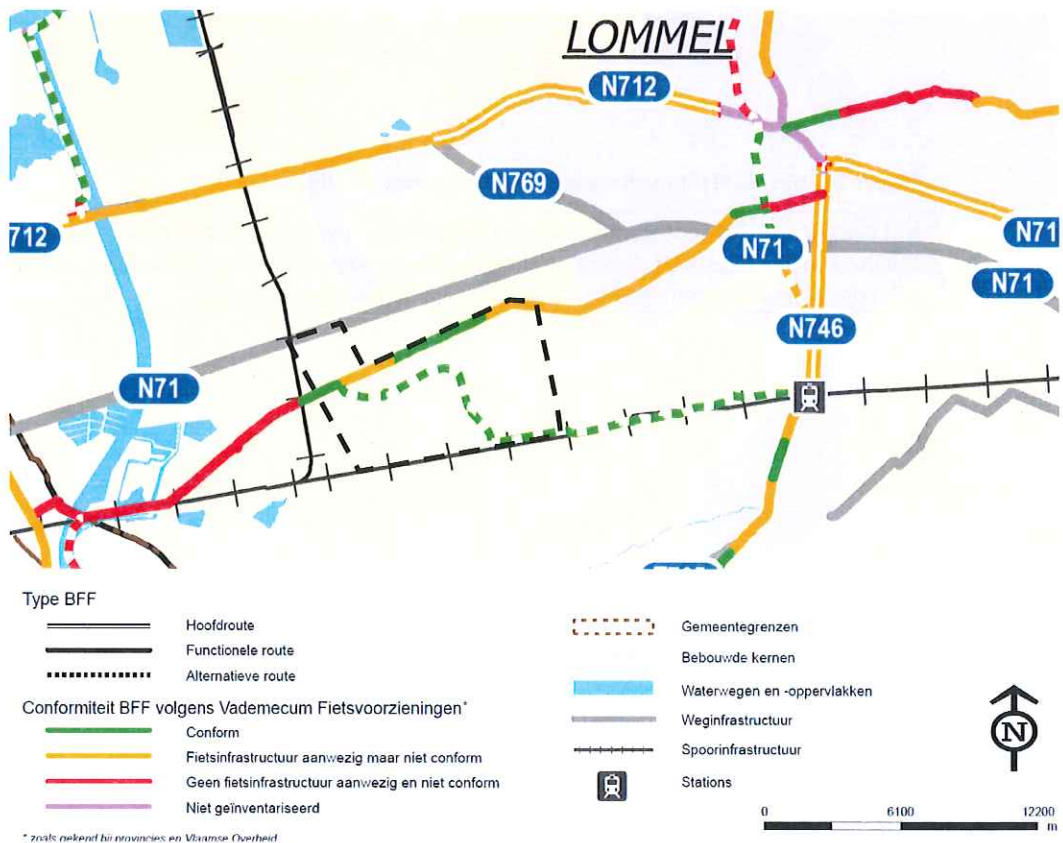
Werkdomein B: gewenste verkeersstructuur

Werkdomein B2: Fietsbeleidsplan

Binnen het plangebied lopen een aantal (alternatieve) functionele fietsroutes. De stad wenst het functioneel fietsroutenetwerk aan te vullen met een aantal verbindingen die op lokaal niveau van belang zijn.

**3.4.3 Provinciaal fietsrouteplan**

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



**Figuur 3-5 Uitsnede uit Fietsroutenetwerk Limburg, bron: MOW**

Balendijk is geselecteerd als functionele fietsverbinding en fiets infrastructuur is aanwezig. De Gerard Mercatorstraat is aangeduid als alternatieve route, deze gaat langs de spoorweg over in een dienstweg.



### 3.4.4 Openbaar vervoer



Figuur 3-6 Uitsnede uit busnetwerk Lommel, bron: De Lijn

Het plangebied valt gedeeltelijk in de belbusgebieden van buslijnen 712 (belbus Lommel Zuid) en 713 (belbus Lommel West). De dichtstbijzijnde bushalte met een streeklijn bevindt zich aan het treinstation van Lommel, ten oosten van het plangebied: lijn 58 Beringen-Lommel.



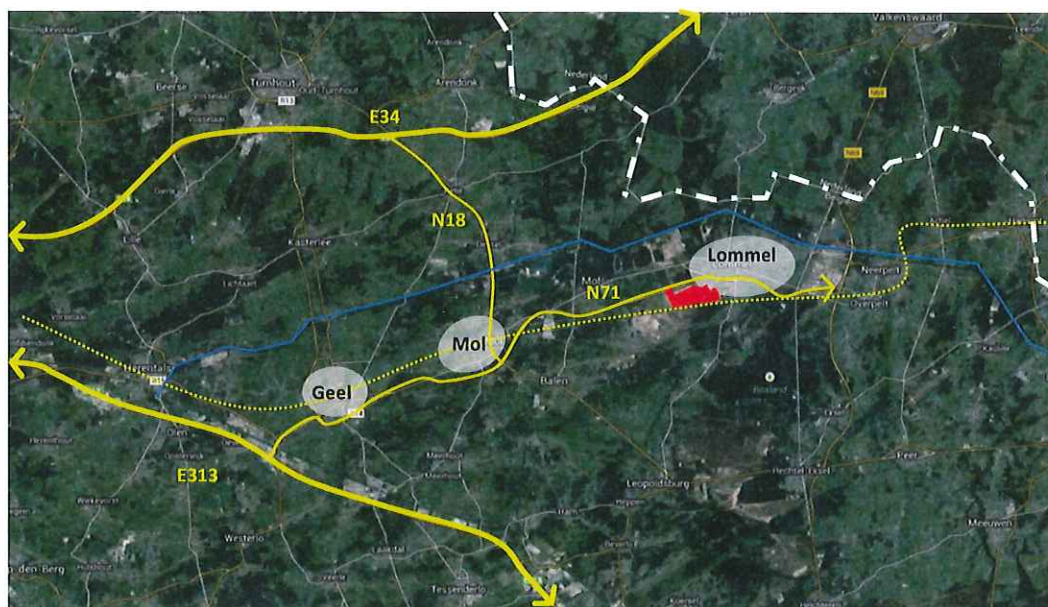
**Conclusie**

Gezien de infiltratiegevoeligheid en niet overstromingsgevoeligheid van het plangebied worden hier geen schadelijke effecten verwacht op het oppervlaktewater mits voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.



## 4 Onderzoek en analyse

### 4.1 Plangebied op macro-niveau



**Figuur 4-1 Aanduiding plangebied op macro-niveau, bron: google maps**

Het plangebied is gelegen in de gemeente Lommel ten zuidwesten van het stadscentrum. De gemeente Lommel ligt aan de grens met Nederland.

Ze worden ontsloten door de N71 die de gemeente Lommel verbindt met de gemeentes Mol en Geel en met de E313. Via de N18 kan tevens ook de E34 bereikt worden.

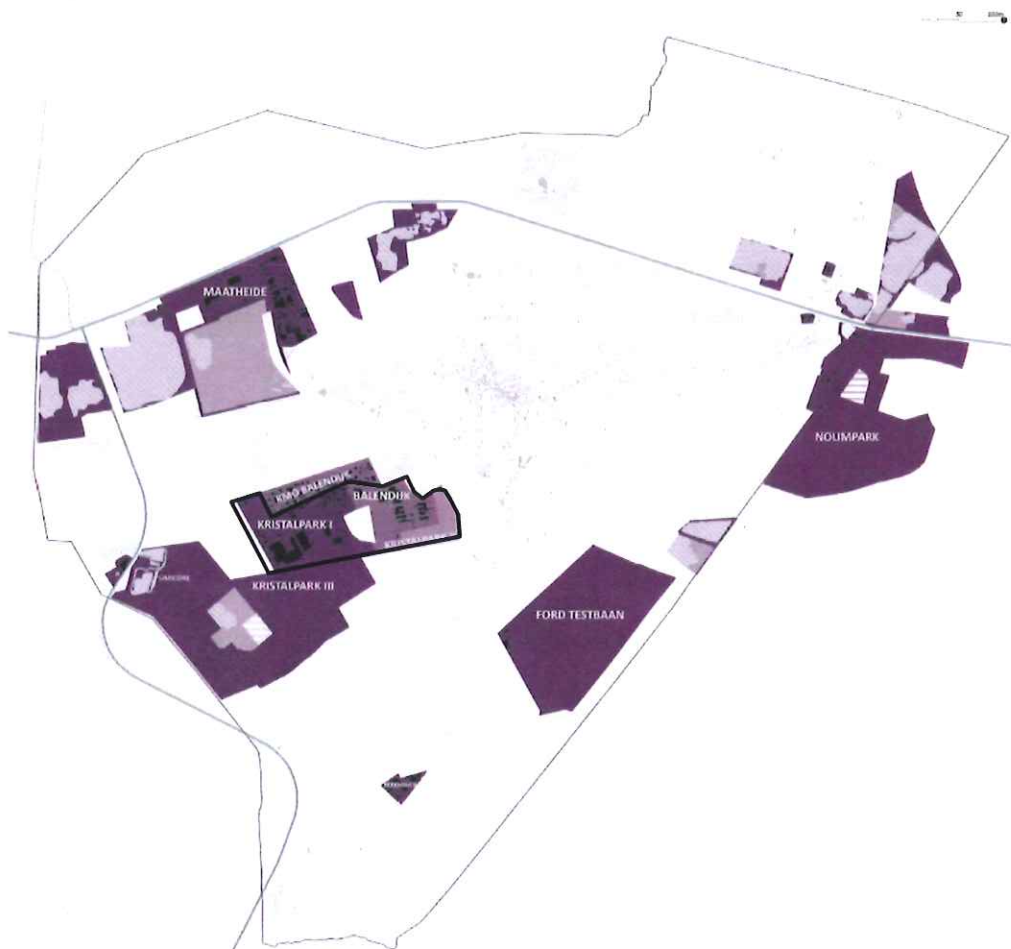
Ten zuiden van het plangebied loopt tevens de spoorweg, beter bekend als de IJzeren Rijn, de verbinding tussen Antwerpen en Mönchengladbach in Duitsland.

De zone tussen Mol en Lommel ten zuiden van het kanaal Bocholt-Herentals wordt getypeerd door het landschap van de voormalige zandontginningsindustrie.

## 4.2 Plangebied op meso-niveau



Figuur 4-2 plangebied op meso-niveau, bron: google maps



Figuur 4-3 Industriezones op de schaal van Lommel, bron: visienota Kristalpark



Het plangebied omvat het bestaande bedrijventerrein van Kristalpark West. Dit was een uitbreiding van de KMO-zone Balendijk, net ten noorden van het plangebied langs de N71 Ringlaan.

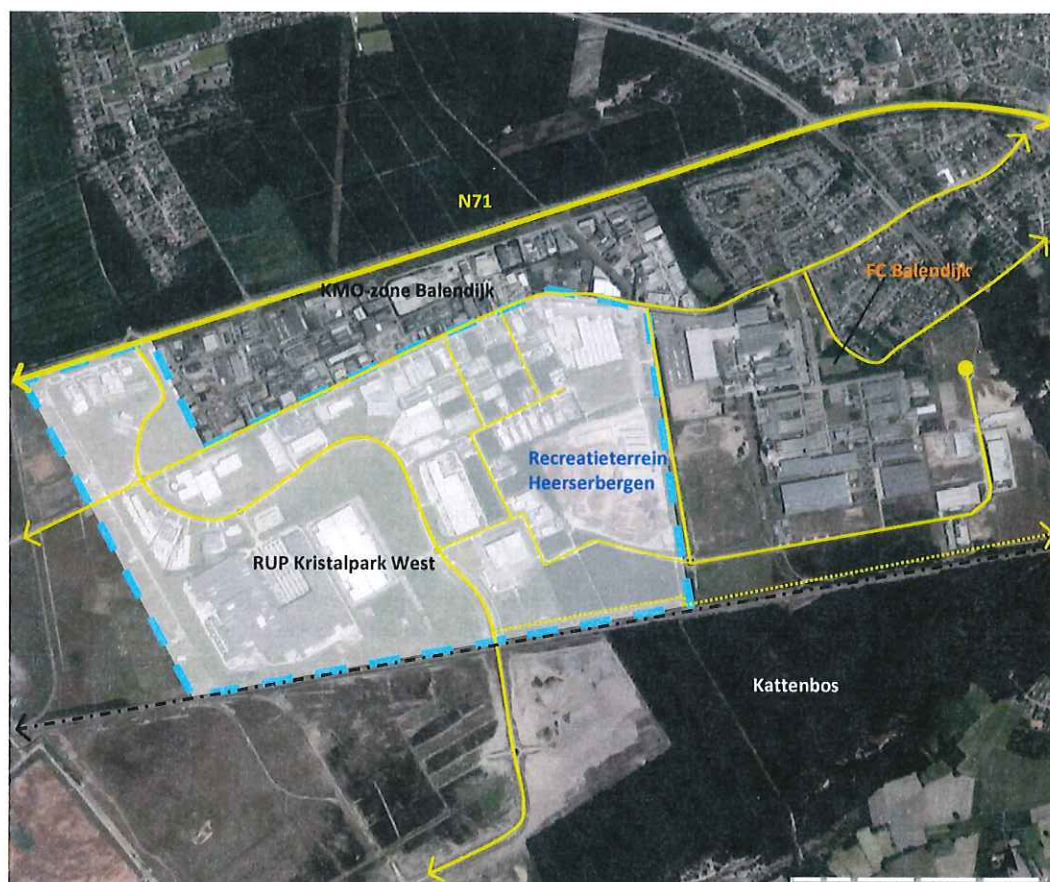
Ten zuidwesten van deze gebieden werd recent het zogenaamd Kristalpark III aangelegd. Vandaag zijn de gronden van Kristalpark III nog braakliggend heidelandschap. De zone langs het Kanaal naar Beverlo (op het grondgebied van Balen) is wel reeds ontwikkeld als bedrijventerrein.

Kristalpark I+II+III en Balendijk vormen een aaneengesloten industriezone. Ze is goed verbonden met het gewestelijk verkeersnetwerk, de spoorlijn en het kanaal. Toch is het maar een onderdeel van de totale industriegronden binnen de gemeente. Wel is Kristalpark III de grootste nog beschikbare zone. De industriële zandontginning rondom het kanaal (zoals Maatheide) hebben een heel andere impact op het grondgebied. Ze zien er veel natuurlijker uit (al zijn ze dat niet). De nabestemming van de ontginningsplassen wordt bepaald in het gewestplan. De manier waarop de invulling van deze nabestemming gebeurt, is in samenspraak met de stad.

In het noordoosten ligt het plangebied op relatief korte afstand van de buitenwijken van de stad Lommel.

Het zuiden wordt gekarakteriseerd door diverse groengebieden met heide en bossen. Deze zone sluit aan bij het natuurproject Bosland. Ten noorden van de Ringlaan ligt eveneens een groot aaneengesloten groengebied.

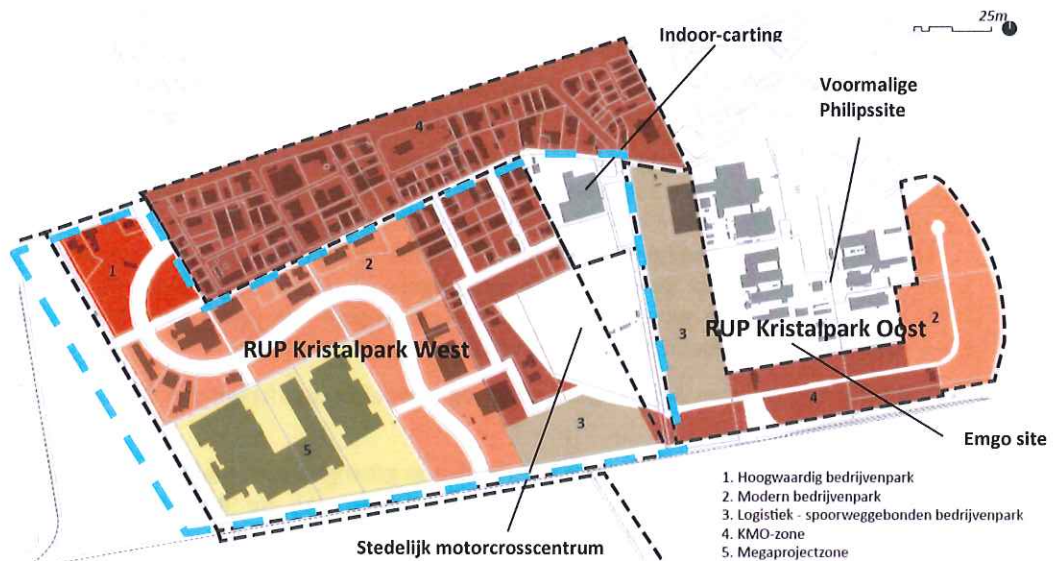
### 4.3 Plangebied op micro-niveau



Figuur 4-4 plangebied op micro-niveau, bron: Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2013.01



## Bebouwing en functies



**Figuur 4-5 Huidige zonering bestaande bedrijventerrein, bron: visienota Kristalpark**

Het plangebied beslaat hoofdzakelijk het bedrijventerreinen: Kristalpark I. Het plangebied zelf is grotendeels ontwikkeld: de weginfrastructuur is volledig aangelegd en een aanzienlijk deel van de percelen is reeds ontwikkeld volgens de bepalingen uit het BPA (zie ook §2.2.5). Hierdoor is er een grote variatie aan bedrijven en bijhorende diverse maten en vormen van bedrijfsgebouwen aanwezig in het gebied: hoogwaardig bedrijvenpark aan de N71, modern bedrijvenpark langs de Gerard Mercatorstraat, logistiek spoorweggebonden bedrijvenpark (slechts gedeeltelijk ontwikkeld), KMO-zone en megaprojectzone.

Behalve bedrijvigheid zijn er ook een aantal recreatieactiviteiten aanwezig in het plangebied van het RUP Kristalpark West. Centraal in het gebied ligt het recreatieterrein Heerserbergen. In dit gebied ligt vandaag het stedelijke motorcrosscentrum van Lommel met 3 verschillende omlopen. Net ten noorden van dit gebied is nog een kleiner terrein – onontwikkeld perceel bedrijventerrein – dat vandaag sporadisch een recreatief gebruik kent. Verder is er in het bedrijfsgebouw ten noorden van het motorcrosscentrum een indoor-carting aanwezig.

### Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is reeds voorzien van infrastructuur voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.

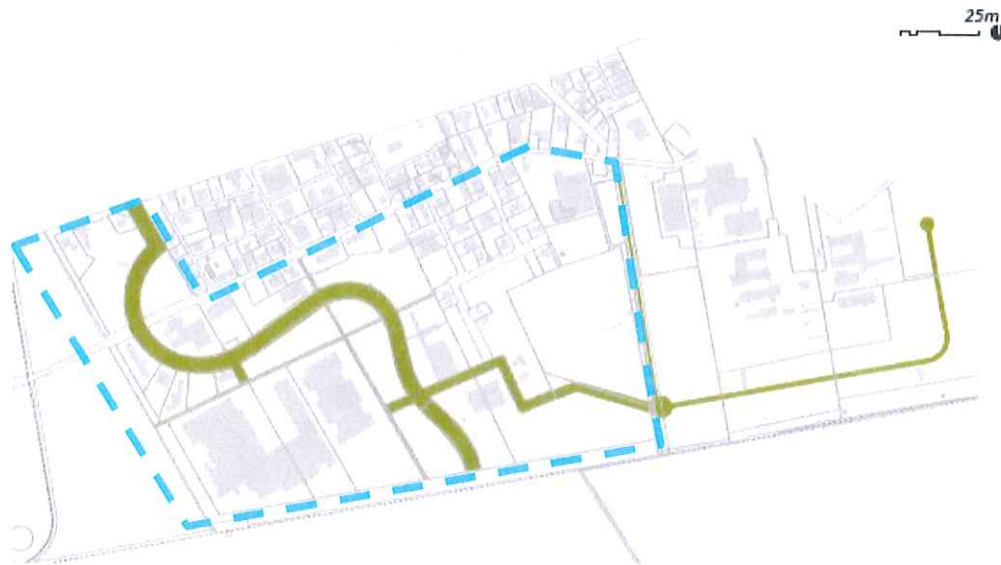
De Gerard Mercatorstraat is de hoofdontsluitingsweg van het plangebied RUP Kristalpark West die aantakt op de N71 Ringlaan, en verder ontsluit naar het bovenlokale wegennet. De weg Balendijk en de Ondernemersstraat takken aan op de Gerard Mercatorstraat en zijn onderling verbonden door de Marie Curiestraat.

De weg Balendijk wordt vandaag gebruikt als sluipeg van het bedrijventerrein door de aangrenzende woonwijk Balendijk.

De meeste wegen in het plangebied zijn voorzien van fietspaden. Deze zijn in de meeste gevallen uitgevoerd als apart fietspad gescheiden van de rijweg. Op sommige segmenten van Balendijk ligt het fietspad grenzend aan de rijweg.

Het fietspad langs de John Cockerillstraat gaat over in een fietsroute parallel aan de spoorweg die o.a. het plangebied verbindt met het treinstation van Lommel.

## Open ruimte en groen



**Figuur 4-6 Bestaande groenstructuur, bron: visienota Kristalpark**

De groenstructuur van het industriegebied wordt gekarakteriseerd door de organische lineaire vorm van de Gerard Mercatorstraat. De weg slingert door het westelijke deel van het industriegebied en bundelt het groen van zijn eigen aanleg (brede gracht, groenstrook met fietspad) en de verplichte voortuinstraken van de aangrenzende bedrijven in een soort lineair parklandschap. Deze groene ader vormt, samen met de brede voortuinstraken en de binnen het plangebied aanwezige bufferstraken, de belangrijkste groenstructuur van het gebied.

Deze groenstructuur heeft naast een ruimtelijke kwaliteit bovendien de potentie om een ecologische verbinding te maken tussen de zuidelijk gelegen vallei en bijhorende bosstructuren en de noordelijk gelegen bossen van Werkplaatsen, Sahara en de Soeverein. Hiervoor dienen de kwaliteiten van deze groene ader, voortuinstraken en aanwezige bufferstraken binnen het RUP behouden en versterkt te worden.

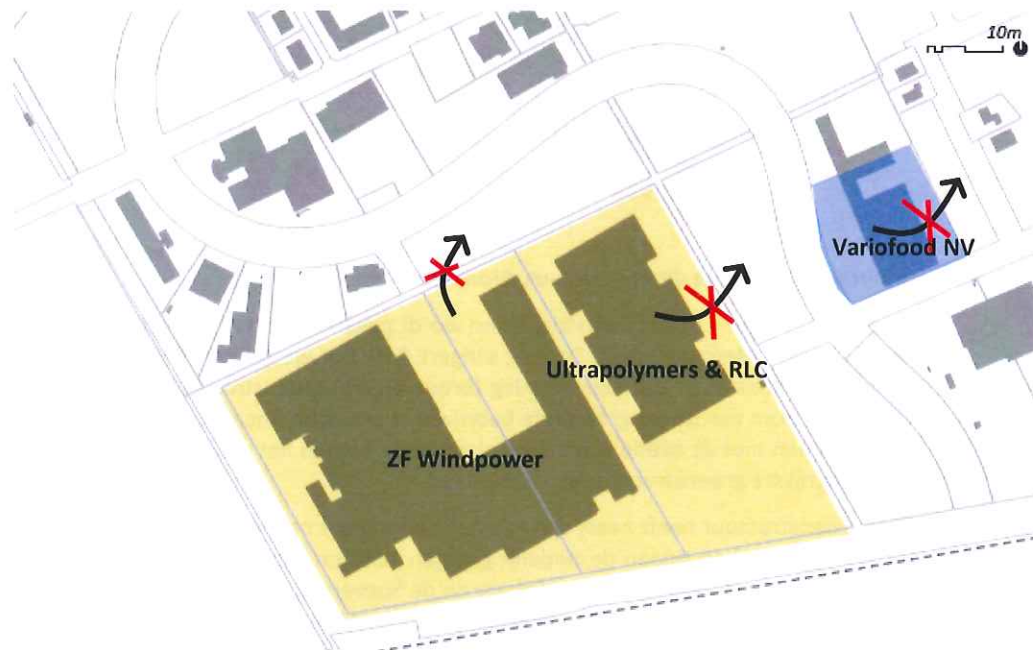
Behalve de lineaire groenstructuur langs de weginfrastructuur wordt de open ruimte gevormd door onontwikkelde percelen van het bedrijventerrein. Deze braakliggende terreinen zijn meestal groen en variëren van grasland tot bosfragmenten en restanten van heide-vegetatie. Een van de doelstellingen van het RUP is op termijn de ontwikkeling van deze braakliggende percelen. Het is daarom belangrijk om de lineaire groenstructuur van o.a. de Gerard Mercatorstraat te versterken.



#### 4.4 Detailonderzoek: juridisch kader RUP Kristalpark West

Binnen het plangebied van RUP Kristalpark West zijn vandaag een aantal specifieke ruimtelijke knelpunten aanwezig als gevolg van het weinig flexibele bestaande juridische kader (Herziening BPA Uitbreiding Balendijk). Via voorliggend RUP wordt hierop een antwoord gegeven.

De locatie aan het kruispunt van de Gerard Mercatorstraat en de Ringlaan (N71) is de toegangspoort van het plangebied. Deze zone staat binnen het BPA aangeduid als **hoogwaardig bedrijvenpark** en mikt op niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten zoals kantoren met een hogere architecturale uitstraling. Doch de beperkte V/T (0,3 à 0,5) laat de oprichting van meer markante gebouwen, die de toegang tot een bedrijventerrein van deze schaal ruimtelijk kunnen markeren, niet toe. Via het RUP Kristalpark West wordt hierop een antwoord geboden.



**Figuur 4-7 Problemen bij uitbreiding, bron: visienota Kristalpark**

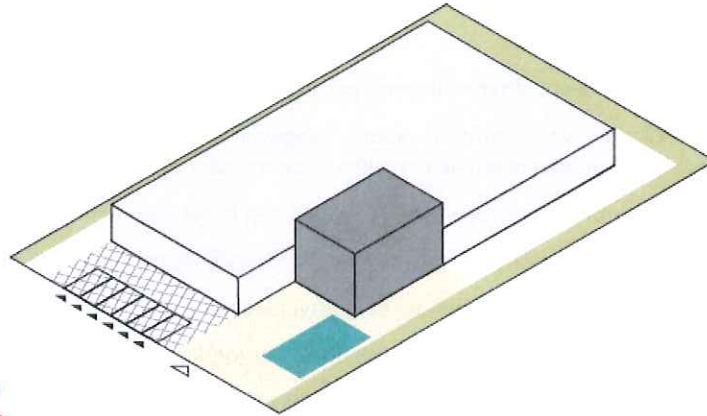
Door het feit dat de verschillende deelzones binnen het BPA zeer strikt zijn afgebakend is het voor een aantal bedrijven niet mogelijk om naar **uitbreiding** te gaan. Zo zijn er gevallen in de **megaprojectzone** (geel), maar ook in het **modern bedrijvenpark** (blauw) aan de overzijde van Gerard Mercatorstraat (zie figuur).

Momenteel zijn er twee bedrijven gevestigd op de megaprojectzone: ZF Windpower en Ultrapolymers & RLC. ZF Windpower wil graag uitbreiden. Aangezien het terrein in het westen en zuiden aan groene bufferzone grenst en in het oosten aan de andere bedrijven, is de enige mogelijke uitbreiding noordelijk gelegen, binnen de zone voor modern bedrijvenpark. Indien Ultrapolymers & RLC willen uitbreiden, kan dit bijvoorbeeld in het zuidoosten van hun huidige terrein, vandaag zone voor modern bedrijvenpark. Ook hier wordt de uitbreiding verhinderd door de aanwezige bufferzone. Hetzelfde probleem geldt voor Variofood NV gelegen in modern bedrijvenpark. Hun enige uitbreidingsoptie is op het perceel ten oosten, dat gelegen is in KMO-zone. Deze problematiek kan zich in de toekomst nog met andere bedrijven voordoen. Binnen het RUP worden dan ook de nodige randvoorwaarden geschapen om bestaande bedrijven de nodige uitbreidingsmogelijkheden te bieden en dit door middel van een algemeen artikel dat een grensoverschrijdende uitbreiding tussen aangrenzende bestemmingszones binnen het RUP onder bepaalde voorwaarden toestaat.

Aangrenzend aan de spoorweg zijn een aantal percelen aangeduid in het BPA als spoorweggebonden (logistiek) bedrijventerrein. De voorschriften laten echter niet toe dat wanneer hier geen vraag naar is en in relatie tot de overslagfaciliteiten zoals aangelegd in Kristalpark III, deze ook plaats kunnen



bieden aan andere soorten bedrijvigheid. Binnen het RUP zal een flexibelere invulling van deze gebieden voorzien worden.



Verder kent het bedrijventerrein, en dan hoofdzakelijk de KMO-zone met kleinere bedrijven een problematiek met conciërgewoningen. Hierbij wordt het bedrijfsgebouw vaak gedomineerd door een riante conciërgewoning, vaak met geprivatiseerde voortuin, al dan niet inclusief zwembad. Dit soort woning en ruimtegebruik hoort niet thuis op het bedrijventerrein.

Daarbij komt nog het probleem dat er teveel toegangen zijn naar het bedrijfsp perceel: hoofdtoegang bedrijf, aparte diensttoegang, aparte toegang conciërgewoning en eventueel parkeerplaatsen die rechtstreeks op de weg ontsluiten. Dit komt noch het straatbeeld, noch de verkeersveiligheid ten goede.

## 4.5 SWOT-analyse

### 4.5.1 Kwaliteiten

- Kwaliteitsvolle bestaande weginfrastructuur aanwezig voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer;
- Mix van verschillende soorten bedrijvigheid als meerwaarde;
- Ruimte voor specifieke recreatieve activiteiten (motorcross) aanwezig op locatie met grotere draagkracht;
- Waardevolle groenelementen in omgeving: heide-landschap;
- ...

### 4.5.2 Knelpunten

- Sluipverkeer van bedrijventerrein via Balendijk door woonwijk;
- Voortuinstroken worden al te vaak ingericht met niet streek-eigenbeplanting, geen meerwaarde voor beeldkwaliteit en hogere onderhoudskost;
- Spoorweggebonden bedrijvenpark wordt niet ontwikkeld wegens niet flexibele voorschriften;
- Bedrijven in modern bedrijvenpark kunnen vandaag niet uitbreiden naar percelen in aanliggende KMO-zone;
- Megaprojectzone is volledig ontwikkeld en kan niet uitbreiden naar aanliggende lege percelen buiten bestemmingszone;
- Kruispunt Gerard Mercatorstraat – N 71: afstemming juridische situatie op feitelijke situatie;

- Geen goede bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- ...

#### **4.5.3 Potenties**

- Versterken van bestaande lineaire groenstructuur;
- Aangepaste voorschriften voor hoogwaardig bedrijvenpark om meer markante bedrijfsgebouwen mogelijk te maken in de toegangszone;
- Beperkt uitbreidingsmogelijkheden geven aan bestaande bedrijven;
- Flexibele invulling spoorweggebonden bedrijvenpark mogelijk maken;
- Parkeren in RUP afstemmen op parkeerverordening;
- Mogelijke inrichting volwaardig openbaar vervoerknooppunt in het plangebied;
- Afstemmen juridische toestand op feitelijke toestand;
- Juridisch vastleggen buffer tussen voormalige Philips-site en woonwijk Balendijk;
- ...

## 5 Visie

Het RUP vertrekt van de bestaande juridische basis, maar wenst dit kader te actualiseren en flexibeler te maken. Vertrekkende van de bestaande kwaliteiten van het bedrijventerrein, wordt er getracht de ruimtelijke knelpunten aan te pakken. Volgende drie principes zijn de basis voor het RUP.

### 5.1 *Het landschap als bindend element*

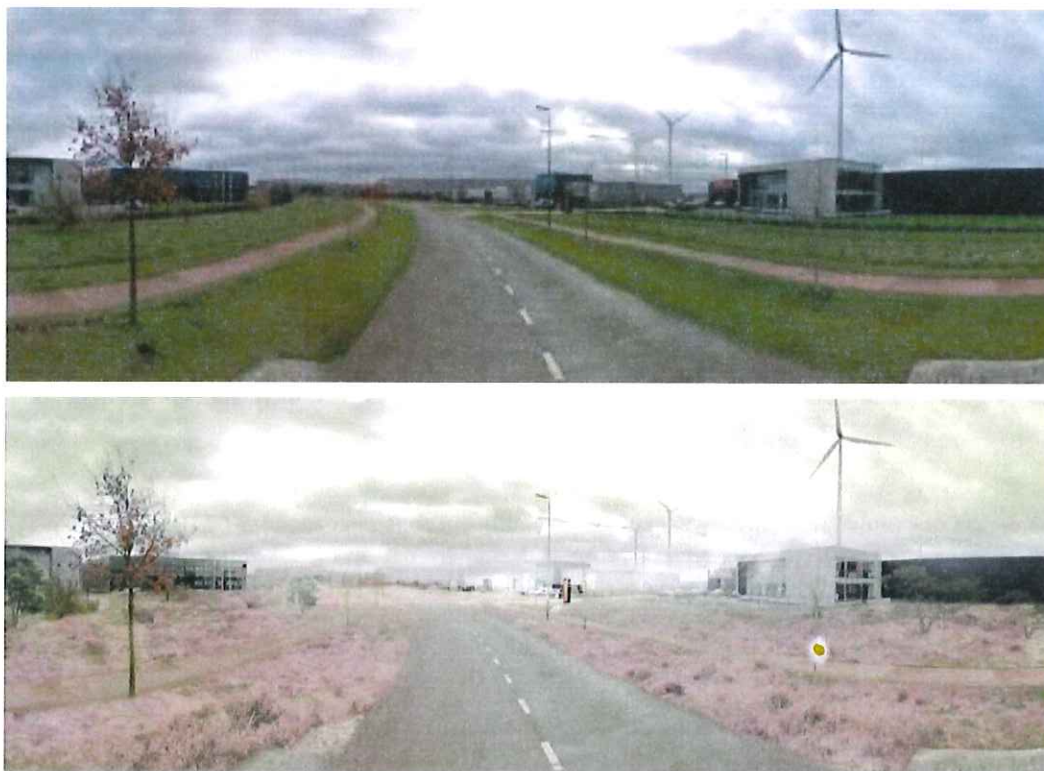
De huidige invulling van de groenzones (bufferzones rond bedrijven, voortuinstroken,...) en “groene” linten (groenstroken langs infrastructuur) doorheen het bestaande bedrijventerrein levert momenteel een beperkte ecologische meerwaarde op. De inrichting van de private groenzones is vaak niet afgestemd op de omgeving. Het zijn zones die weinig bijdragen aan de identiteit van het bedrijvenpark en de beheerskosten zijn vaak relatief hoog.

Er is reeds een minimaal % groenoppervlakte per bedrijfsperceel vastgelegd in de verkaveling. Deze kwaliteiten blijven behouden en zullen binnen het RUP versterkt worden zodat er voldoende ruimte behouden blijft voor groen. Deze groenzone dient steeds op een zo landschappelijk en natuurlijk mogelijke wijze beplant te worden met streekeigen onderhoudsarme beplanting.

Door het meer specificeren van de wijze van aanplanting van zowel publieke als private delen en afstemming op de omgeving wordt niet enkel meer eenheid gecreëerd over het bedrijventerrein, maar kunnen ook onderhoudskosten gedrukt worden. De verschillende groenzones vormen samen een ecologische prachtig uitzienend **parklandschap**.

De ruggengraat van dit landschap is en blijft de zone van de hoofdontsluitingsweg Gerard Mercatorstraat. Deze kan d.m.v. bepaalde inrichtingsprincipes versterkt worden: zo kan de slingerbeweging m.b.v. een parallelle bomenrij benadrukt worden.

Onderstaande foto's illustreren een mogelijke transformatie van de bestaande groenstructuur naar een streekeigen reliëfrijk zandlandschap met heidevegetatie en arme graslanden, zoals voorkomend in de omgeving. Maar ook andere streekeigen beplantingen zijn denkbaar.



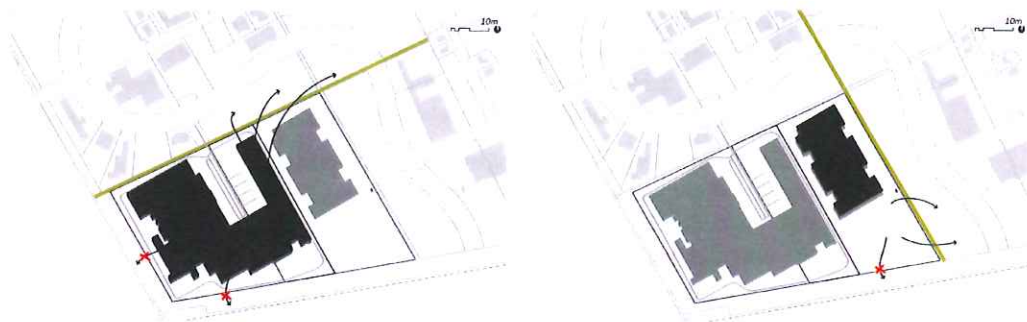
**Figuur 5-1** Landschap van restgroen getransformeerd naar waardevol heidelandschap, bron: visienota Kristalpark



## 5.2 Mix van bedrijven in flexibel kader

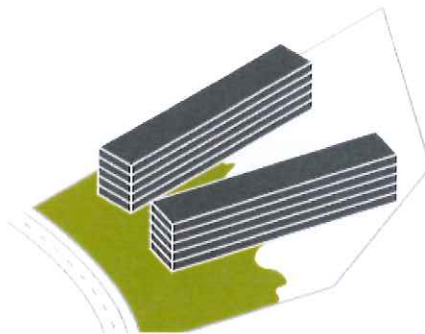
In het bestaande juridische kader wordt Kristalpark West opgedeeld in verschillende zones met specifieke voorschriften voor diverse types bedrijven: hoogwaardig bedrijvenpark, modern bedrijvenpark, spoorweggebonden bedrijvenpark, zone voor megaprojecten en KMO-zone.

De **diversificatie van bedrijven**, inspelend op hun locatie binnen het bedrijventerrein wordt als een meerwaarde gezien. Dit principe wordt dan ook in het RUP doorgetrokken. Doch het kader van de verkavelingen is weinig **flexibel** en dient geactualiseerd te worden. Bepaalde bestaande bedrijven hebben **uitbreidingswensen**, maar kunnen vandaag niet uitbreiden op de aangrenzende percelen van een andere bestemmingszone en andere uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet (zie ook §4.4). Om te vermijden dat deze bedrijven niet verder kunnen ontwikkelen en het probleem zich in de toekomst nog zal stellen, wordt een algemeen artikel opgenomen dat een grensoverschrijdende uitbreiding tussen aangrenzende bestemmingszones binnen het RUP onder bepaalde voorwaarden toestaat.



Figuur 5-2 Mogelijke uitbreiding megaprojectzone, bron: visienota Kristalpark

Het **hoogwaardig bedrijvenpark** vormt de **toegangspoort tot het Kristalpark**. Met het RUP wordt zowel de architecturale uitwerking en beeldkwaliteit alsook de toegelaten functies afgestemd op de poortfunctie. De zone is gedeeltelijk ontwikkeld en het RUP speelt hier ook op in door twee verschillende inrichtingsmogelijkheden toe te laten: een 'laagbouwoptie' en een 'hoogbouwoptie'.



Figuur 5-3 hoogbouwoptie, bron: visienota Kristalpark

De laagbouwoptie heeft een B/T, V/T en groenindex afgestemd op de bestaande toestand.

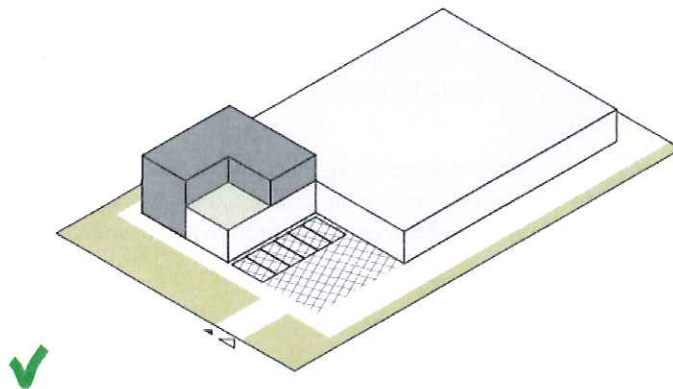
De hoogbouwoptie mikt echter op de oprichting van beeldbepalende en markante gebouwen (hoger en slanker) te stimuleren aan de ingang van het bedrijventerrein. Hierbij wordt tevens een hogere groenindex dan bij de laagbouwoptie opgelegd als voorwaarde.

Het groen wordt tevens maximaal gekoppeld aan de ontsluitingsweg om de gewenste groenstructuur van het geheel te bekomen (zie 5.1)

De **logistieke (spoorweggebonden) bedrijventzones** zijn nagenoeg niet ontwikkeld en worden daarom in het RUP opgenomen in de zone voor **modern bedrijvenpark** waardoor een meer flexibele invulling mogelijk wordt. De zone voor modern bedrijvenpark is de grootste zone op het bedrijventerrein. Gelet op de ligging van de zone is het hier toelaatbaar om de mogelijk vervuilende en/of milieubelastende industrieën te huisvesten, met uitzondering van de zone grenzend aan de Duinenstraat en het aangrenzende woongebied.

Aansluitend bij de bestaande KMO-zone Balendijk is eveneens een **KMO-zone** in Kristalpark opgericht voor kleinere en startende bedrijven. Deze bedrijven kennen een andere "korrelgrootte" en hebben een beperkte impact op het milieu. In het RUP worden mogelijkheden voorzien om de KMO-percelen

uit te breiden door samenvoeging. Hierdoor kan een groeiend bedrijf onder voorwaarden toch uitbreiden binnen de KMO-zone.



**Figuur 5-4 Gewenste toestand conciërgewoning, bron: visienota Kristalpark**

In het RUP worden tevens ook een aantal algemene bepalingen vastgelegd t.a.v. alle bedrijfspcelen. Om de problematiek aangaande riante **conciërgewoningen** met geprivatiseerde voortuinen en een veelheid aan toegangen tegen te gaan worden hierover een aantal algemene bepalingen opgenomen. Zo worden enkel niet-grondgebonden conciërgewoningen toegestaan, architecturaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Het aantal toegangen wordt beperkt tot één.

### 5.3 Ruimte voor recreatie

De bestaande recreatieve activiteiten blijven behouden, al dan niet tijdelijk, afhankelijk van hun inpasbaarheid op het bedrijventerrein.

Het stedelijke motorcrosscentrum van Lommel gelegen in het plangebied blijft behouden in het RUP. De locatie in het midden van het bedrijventerrein is hiervoor uitermate geschikt, gezien de aard van activiteiten en potentiële bijhorende (geluids)hinder is het namelijk niet aangewezen hiervoor ruimte te voorzien in woongebied en ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het recreatiegebied wordt voldoende gebufferd naar het omliggende bedrijventerrein. Voor het nog braakliggend perceel ten noorden van de motorcross wordt er via het RUP een flexibele invulling recreatie / bedrijvigheid voorzien.

## 6 Grafisch plan en planopties

### 6.1 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 hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

- ART. 2: HOOGWAARDIG BEDRIJVENPARK
- ART. 3: MODERN BEDRIJVENPARK
- ART. 3BIS: RECREATIEZONE (IN OVERDRUK)
- ART. 4: MEGAPROJECTZONE
- ART. 5: KMO-ZONE
- ART. 6: VOORTUINSTROOK
- ART. 7: BUFFERZONE
- ART. 8: RECREATIEZONE
- ART. 9: ZONE VOOR INFRASTRUCTUURLANDSCHAP
- ART. 10: ZONE VOOR WEGENIS
- ART. 10BIS: ZONE VOOR DIENSTWEG (INDICATIEF)
- ART. 11: ZONE VOOR WINDTURBINES
- ART. 12: RESERVATIESTROOK (IN OVERDRUK)
- ART. 13: UITBREIDING MODERN BEDRIJVENPARK (IN OVERDRUK)
- ART. 14: HOOGSPANNINGLEIDING

### 6.2 Motivatie van de planopties

Hier worden de verschillende planopties kort gemotiveerd.

#### Diversiteit en flexibiliteit

De bestaande differentiatie in van het bedrijventerrein in verschillende zones krijgt een doorvertaling in het RUP. Hoogwaardig bedrijvenpark (met laagbouw- en hoogbouwoptie), KMO-zone (richtgrootte bedrijfsperceel max. 5000m<sup>2</sup>), modern bedrijvenpark (richtgrootte bedrijfsperceel min. 5000m<sup>2</sup>) en megaprojectzone (richtgrootte bedrijfsperceel min. 10.000m<sup>2</sup>) blijven behouden. Spoorweggebonden bedrijvigheid wordt vervangen door modern bedrijvenpark. In het kader van streven naar efficiënt ruimtegebruik wordt de maximale B/T voor de KMO-zone, modern bedrijvenpark en de megaprojectzone opgetrokken naar 0,75. Dit is echter onder voorbehoud van de realisatie van de opgelegde bouwvrije stroken en de realisatie van de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Om bedrijven de nodige flexibiliteit te bieden naar uitbreidingsmogelijkheden wordt een algemene bepaling opgenomen dat bestaande bedrijven toelaat uit te breiden op aanpalende bedrijfspercelen, ongeacht de specifieke bestemming (binnen de categorie bedrijvigheid) van het perceel. Hierdoor kunnen de maximale richtoppervlaktes overschreden worden onder bepaalde voorwaarden. Zo dient het uitgebreide bedrijfsperceel en dus ook het eventuele uitgebreide bedrijfsgebouw steeds terug opsplitsbaar te zijn in percelen van de nagestreefde richtgrootte van de onderliggende bestemmingszones. Het aantal bedrijfspercelen dat samengevoegd kan worden, wordt eveneens beperkt: max. 2 voor KMO-zone en voor de andere zones alleen aangrenzende percelen van het oorspronkelijke bedrijfsperceel.

#### Geïntegreerde recreatie

De bestaande recreatiezone ingenomen door de motorcrossterreinen blijft in het RUP behouden, mits er steeds een voldoende landschappelijke buffering gebeurt van de zone afhankelijk van de invulling.



Dit houdt in dat bij de inname van de zone door gemotoriseerde sporten buffer bestaande uit een begroeide aarden wal wordt opgericht om het geluid van de activiteiten te reduceren. In het geval van andere recreatieactiviteiten kan een landschappelijke inkleding van de randen als groenruimte volstaan om de overgang naar het omliggende bedrijventerrein en openbaar domein te maken.

Ten noorden van de recreatiezone wordt met een overdruk een dubbel gebruik bedrijvigheid en/of recreatie toegelaten. Deze zone kan eigen recreatieactiviteiten ontwikkelen of dienen als uitbreidingszone voor het aangrenzende recreatie terrein. Net als de recreatiezone wordt de buffering van de recreatiezone naar de omgeving afgestemd op de invulling van de overdrukzone. Enkel in het specifieke geval van een inrichting van een (deel van) deze overdrukzone als zone voor openlucht recreatie, dient de (uitbreidings)recreatiezone gebufferd te worden. Bij een invulling van de overdrukzone als recreatiezone kan de bufferstrook tussen beide recreatiezones gemotiveerd weggelaten worden, mits een voldoende buffering/landschappelijke integratie van de uitgebreide recreatiezone verzekerd is.

### **Buffering en beeldkwaliteit**

Op de zuidelijke en westelijke grens van het plangebied wordt een randbufferzone voorzien die de landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijventerrein verzekert. Na de ontwikkeling van Kristalpark III zullen deze bufferzones eveneens dienst doen als groene corridors door het gebied.

Dit principe van groene corridors wordt tevens op kleinere schaal toegepast binnen het plangebied door de aanleg van smallere bufferstroken tussen stukken van het bedrijventerrein.

Analoog aan de rest van het bedrijventerrein Kristalpark wordt aansluitend bij het openbaar domein een voortuinstrook vastgelegd die coherent ingericht wordt als parkzone. Samen met de groenzone opgenomen in het profiel van de Gerard Mercatorstraat vormt dit de hoofdgroenstructuur van het gebied. Het streefbeeld voor deze zone is een mozaïek van heide, korte grassen (fijn schapengras, roodzwenkgras), buntgras, struisgrasvegetaties, mossen, kleine eikjes (evt. hakhout), open plekjes, pijpenstro. Deze soorten vormen tevens de habitat van lokale waardevolle fauna soorten zoals de kommavlinder. Op deze manier wordt hun habitat mee in stand gehouden bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De coherente aanleg vormt tevens een grote meerwaarde voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, waardoor het zich verder onderscheid.

## **6.3 Realisatie van de planopties**

### **Reservatiestrook leidingstraat**

De aanwezige leidingstraat langs de oostelijke grens van het plangebied krijgt een doorvertaling in het RUP. Een overdrukzone wordt voorzien met bouwbeperkingen. Het gewestelijk RUP bakent een zone af o.b.v. twee lijnen. Om de breedte van de zone te bepalen worden vanaf deze lijnen een bijkomende bouwrijpe zone van min. 5,00m uitgezet volgens de vigerende veiligheidsvoorschriften. Omdat de breedte van de afbakening van het gewestelijk RUP niet constant is, wordt hierbij enige marge gerekend. De aldus bekomen reservatiestrook heeft een minimale breedte van 40m en 60m t.h.v. de spoorweg.

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

### Gewestplan

- **Industriegebieden**

*De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.*

### Herziening BPA "Uitbreiding Balendijk – Kristalpark I"

- art. 20. Zone voor wegenis

### Verkaveling V1567

- *De delen van de verkaveling gelegen binnen de contour van het RUP worden opgeheven bij inwerkingtreding van onderhavig RUP.*

## 6.5 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

**Tabel 1 Ruimtebalans**

	<b>Gewestplan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BPA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GP (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Bedrijvigheid</b>	117.901	1.127.811	1.221.637
<b>Recreatie</b>	4.358	145.294	141.164
<b>Landbouw</b>	150	0	0
<b>Overig groen</b>	0	213.264	232.535
<b>Lijninfrastructuur</b>	0	186.373	199.815
<b>Totaal</b>	122.409	1.672.742	1.795.151

## 6.6 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

### **Planschade**

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: "§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen" en "§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4°enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade."

In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

### **Planbaten**

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: "Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert". In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

### **Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

*In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: "een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt."*

"Onderstaande figuur is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) "

M.a.w. het register is puur planologisch van aard en betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.





Figuur 5 Grafisch register planbaten, planschaden, gebruikerscompensatie

## 6.7 Waterparagraaf

Het plangebied situeert zich in het Netebekken. Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied.

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig.

Het plangebied is infiltratiegevoelig.

Het plangebied is niet gelegen in signaalgebied.

Het plangebied ligt grotendeels niet in grondwaterstromingsgevoelig gebied, het plangebied is wel aangeduid als matig gevoelig gebied (type 2).

Uit de erosiegevoeligheidskaart blijkt dat de gronden binnen het plangebied grotendeels niet erosiegevoelig zijn.

Gezien de infiltratiegevoeligheid en niet overstromingsgevoeligheid van het plangebied worden hier geen schadelijke effecten verwacht op het oppervlaktewater mits voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

## 6.8 Externe mensveiligheid

Er bevindt zich een Seveso-inrichting in het plangebied van RUP Kristalpark West, nl. Tigro Industries, met statuut hoogdrempelig.

Ten westen van het plangebied bevinden zich op min. 2km nog 2 andere Seveso-inrichtingen: Ajinomoto Omnichem en Nyrstar, op het bedrijventerrein Balen-Wezel. Verder bevinden zich binnen de 2km nog twee lage drempel-inrichtingen nl. Praxair en H.Essers Logistics Company.

Binnen een straal van 2km van het bedrijf bevinden zich aandachtsgebied in de zin van het RVR-besluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage): met name woongebied (woonzone Balendijk) en een motorcrossterrein.

Nieuwe SEVESO-bedrijven worden expliciet niet toegelaten in het RUP. Het bestaande SEVESO-bedrijf krijgt evenwel uitbreidingsmogelijkheden, beperkt tot de aanpalende percelen van het op het grafisch plan aangeduide bestaande bedrijf.

In het advies van de dienst Veiligheidsrapportering in het kader van de plan-MER screening (dd. 08/04/2016) wordt gesteld dat indien er in de stedenbouwkundige voorschriften een verbod op de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen zou opgenomen worden, de opmaak van een RVR niet nodig wordt geacht.

## **7 Bijlagen**

---

### **7.1 Delegationbevoegdheid**



## 7.2 *Beslissing dienst-Mer*

### **7.3 Beslissing dienst-VR**

## 7.4 Plan-MER screening



## **7.5** *Indicatieve lijsten inheemse beplanting*

- Lijst 1: J.Cockerillstraat/M.Curietraat/Ondernemerstraat/R.Dodoenstraat/C.Plantijnstraat/S.Stevinstraat.
- Lijst 2: Gerard Mercatorstraat, Balendijk.

## **7.6 Veiligheidsvoorschriften van toepassing bij de uitvoering van werken nabij hoogspanningslijn**







p

STAD  
LOMMEL

o v i n c i e Limburg

Nr. \_\_\_\_\_

Directie Ruimte

03-06-2015

College van burgemeester en schepenen  
Hertog Janplein 1  
3920 LOMMEL

Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Voor behandeling: *Ro-planning*  
Aanpakking: *burg/Geert Jansen*  
*LET/AD*

Geachte

**Betreft:** *het antwoord op uw vraag betreffende de aanvraag voor de delegatie van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van een RUP 'Kristalpark Oost' en een RUP 'Kristalpark West' te Lommel*

Naar aanleiding van uw brief van 4 mei 2015 heeft de deputatie uw subsidiariteitsvraag voor de opmaak van RUP "Kristalpark Oost" en "Kristalpark West" onderzocht.

Conform bindende bepaling 30 van het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL) bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Ze doet dit in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

Het RSPL stelt dat het bedrijventerrein van Balendijk is uitgebreid met het Kristalpark. Een fasering en een differentiatie zijn in het BPA 'Uitbreiding Balendijk' opgenomen. Spoorgebonden bedrijven moeten worden aangetrokken. De ontsluiting is mogelijk via N71 als primaire weg I, of via de spoorlijn Antwerpen - Neerpelt. Het terrein grenst in het oosten aan woongebied en situeert zich tussen N71 en de spoorlijn. Een zoekzone voor een open ruimte verbinding en een natuurverbingsgebied lopen over de terreinen van Kristalpark III en de uitbreiding Balendijk. In het BPA 'Uitbreiding Balendijk' is daarvoor al een zone aangeduid. Bij de structuurschets van Kristalpark III is ook rekening gehouden met deze verbindingen. Zowel Balendijk/Kristalpark als Maatheide hebben de mogelijkheid om te worden uitgebreid als multimodale knooppunten voor overslag (spoor, N71 en kanaal naar Beverlo).

Ondanks de sterke economische rol is er wegens het groot aanbod aan regionale bedrijventerreinen geen noodzaak tot uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen tot 2012. De mogelijke indienstneming van de IJzeren Rijn biedt op korte termijn extra potenties om logistiek en distributie en daarop afgestemde economische activiteiten uit te bouwen, bijvoorbeeld op de terreinen van Kristalpark III. (RSPL GV-RG, p413)

Het motorcrosscentrum Heeserbergen wordt in het RSPL als toeristisch-recreatieve knooppunten type II geselecteerd. De opmaak van beide RUP's vloeit voort uit de opdracht voor de opmaak van een globale visie voor geheel het Kristalpark (2011). Deze door het CBS goedgekeurde visie strookt niet met het bestaande juridische kader.

Contactpersoon: Christine Clits  
Telefoonnummer: 011 23 83 80  
Kenmerk: 124.03.10/S2015N027188  
Dossier: 2015N002682  
Bijlage: /

Correspondentieadres Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt

Telefoon 011 23 83 05 FAX 011 24 92 35

roplangroep@limburg.be www.limburg.be

Bij antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden

Middels het RUP Kristalpark West wil het stadsbestuur het BPA 'herziening uitbreiding Balendijk – Kristalpark I' (dd. 19/05/2005) vervangen. Zo wordt tegemoet gekomen aan nieuwe of gewijzigde behoeften binnen de Industriezone. De verschillende deelzones worden binnen het BPA strikt afgebakend waardoor een aantal bedrijven niet meer kunnen uitbreiden. In functie van de volledige vervanging van het BPA en duidelijkheid van planafbakening wordt het recreatieterrein Heeserbergen, met het stedelijk motorcrosscentrum ook opgenomen binnen het RUP. De recreatiezone en bufferzone blijft behouden. Het RUP Kristalpark Oost sluit hierop aan. De voormalige Philips-site en Emgo site wordt in zijn geheel als projectzone binnen het RUP opgenomen, waar onder bepaalde voorwaarden gebouwen worden gerealiseerd en/of percelen verkaveld. Tevens wordt een bufferzone juridisch vastgelegd tussen het projectgebied en de bestaande woonwijk Balendijk.

Rekening houdende met het feit dat een gedeelte van het plangebied een regionaal bedrijventerrein betreft, dat de opname van het recreatieterrein Heeserbergen geen verandering van de zone met zich meebrengt en dat de voorgestelde planafbakening van beide RUP's geen uitbreiding van het Industriegebied tot gevolg heeft, wenst het stadsbestuur deze aanpassing via een gemeentelijk RUP door te voeren.

In de zitting van 23 juli 2015 heeft de deputatie uw subsidiariteitsvraag onderzocht en beslist om de subsidiariteit inzake de opmaak van een gemeentelijk RUP "Kristalpark Oost" en RUP "Kristalpark West" te verlenen, met uitsluiting van de opname van het recreatieterrein Heeserbergen.

Heeserbergen is in het RSPL geselecteerd is als toeristisch-recreatief knooppunt type II en lawaaisporten betreffen een provinciale bevoegdheid. De opname van het recreatieterrein Heeserbergen in het gemeentelijk RUP Kristalpark beoogt geen wijziging van bestemming en zou ook geen verandering van de zone met zich meebrengen. Het uitsluiten van dit plandeel heeft geen consequenties voor wat betreft de planopties van het RUP. Bovendien moet er dan ook geen planMER worden opgesteld voor het motorcrosssterrein.

Voor het overige betreft het eerder beperkte wijzigingen die geen invloed hebben op de provinciale ruimtebalans qua bedrijvigheid en gaat het eerder om beperkte bijstellingen van de bestaande voorschriften.

Er is tevens beslist dat het stadsbestuur instaat voor de kosten verbonden aan de opmaak van het RUP en de financiële lasten en opbrengsten t.g.v. de planschadevergoeding of planbatenheffing.


Eventuele inhoudelijke opmerkingen op het dossier in de fase van het gemeentelijk RUP zullen tijdens de procedure van het RUP op de gepaste tijdstippen door de deputatie overgemaakt worden.

Het provinciebestuur wenst u te informeren over twee subsidiereglementen waarbij we lokale besturen financieel ondersteunen bij de transitie naar eco-efficiënte bedrijventerrein en bij het opstellen van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) voor het realiseren van lokale bedrijventerreinen. De aanvraagformulieren kunt u downloaden via <http://www.limburg.be/subsidies>.

Een afschrift van deze brief wordt ter kennisgeving verzonden aan Ruimte Vlaanderen – Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal te Hasselt.

Met achting

Namens de deputatie



Renata Camps  
provinciegriffier



Inge Moors  
gedeputeerde

**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Hertog Janplein 1  
3920 Lommel

uw bericht van Mail Antea van 12/04/2016	uw kenmerk /	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL15029/ 2016/	bijlagen /
vragen naar / e-mail David Stevens David.stevens@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 83 03	datum 28 APR. 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kristalpark West en Kristalpark Oost te Lommel

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met de email van Antea Group van 12 april 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15029 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de opgemaakte geïntegreerde visie voor het bestaande bedrijventerrein te vertalen.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

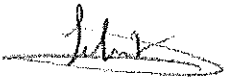
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lellieur  
Diensthofdienst Mer

*Kopie:* Antea Group nv, Roderveldlaan 1, 26 Antwerpen, t.a.v. Miguel Vanleene



# DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Ter attentie van de Initiatiefnemer  
van het RUP

Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
F 02 553 21 25  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

uw bericht van  
20/7/2016

uw kenmerk  
ro/ha/  
GRUP "Kristalpark West"

ons kenmerk  
RUP 16/143

bijlagen  
/

vragen naar /e-mail  
Barbara Jans  
[Barbara.jans@lne.vlaanderen.be](mailto:Barbara.jans@lne.vlaanderen.be)

telefoonnummer  
02/5537490

datum

**Betreft: Advies over het (gemeentelijk) RUP "Kristalpark West" te "Lommel" (versie juli 2016)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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.

Het advies van de dienst VR 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.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP (cfr. §6.8, pg. 50 van de toelichtingsnota). Wel merkt de dienst VR op dat er naast de hoge drempel Seveso-inrichting in het plangebied (zijnde Tigro Industries) en de twee hoge drempelinrichtingen (Ajinomoto Omnicem en Nyrstar) binnen de 2 km rond het plangebied nog meerdere Seveso-inrichtingen aanwezig zijn rond het plangebied. Het gaat met name om de lage drempel Seveso-inrichtingen Praxair en H. Essers Logistics Company die ten westen respectievelijk ten oosten van het plangebied gesitueerd zijn. Voor de volledigheid kan dit nog aangepast worden in de toelichtingsnota.

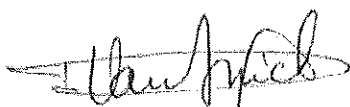
Deze bemerking verandert echter niets aan de conclusie die overgenomen is uit het advies van de dienst VR op de plan-MER screening van het gelijknamig plan. Kort samengevat luidt die als volgt:

- Een verbod op de inplanting van 'nieuwe' Seveso-inrichtingen;
- Het bestaande Sevesobedrijf krijgt wel uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot de aanpalende percelen. Eventueel kan hieraan volgende voorwaarde toegevoegd worden: uitbreiding van de bestaande Seveso-inrichting kan, voor zover deze verzoenbaar is met de omgeving op dat moment.

Bovenstaande in acht genomen beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB