

Provincie Limburg
GEMEENTE ALKEN

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

ALKEN VALLEY

VOORONTWERP - Motiveringsnota bij het onteigeningsplan
september 2019 (opgemaakt samen met scopingsnota, definitieve versie 09-10-2019)



Buur | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79/03.02 • 3000 Leuven
Korenmarkt 14B • 9000 Gent
T 016 89 85 50 • info@buur • www.buur.be

Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners,

Kristine Verachtert

Gemeente Alken

Gemeentebestuur Alken | Hoogdorpsstraat 38 | 3570 Alken | 011 59 99 59 | info@alken.be | contactpersoon: Lieselotte Vinken, dienst woon- en leefomgeving

BUUR - Bureau voor Urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Sluisstraat 79/03.02 | 3000 Leuven | 016 89 85 50 | kristine@buur.be

Fase en aanpassingen

- A. schetsontwerp RUP april 2018
- B. Draft voorontwerp RUP, april 2018 (toegevoegd als bijlage aan startnota)
- C. Voorontwerp RUP, september 2019 (na opmaak scopingsnota)

Planidentificatienummer

RUP_73001_214_00013_00001

1. Kader voor het onteigeningsplan

1.1. Algemene doelstellingen RUP Alken Valley

Het onteigeningsplan “Alken Valley” kadert in de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Alken Vallei”. Het onteigeningsplan werd tegelijk opgemaakt en volgt de procedure samen met dit gemeentelijk RUP, conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.4.4 §2, tweede lid **en het Vlaams onteigeningsdecreet art. 31**.

Via dit RUP wordt op verschillende manieren aansluiting gezocht tussen het huidig sport- en recreatiedomein en de Herkvallei waarin het gelegen is. De gemeente Alken is zich ervan bewust dat de ligging van het dorpscentrum aan de Herkvallei op verschillende vlakken potenties biedt voor de gemeente (beeldkwaliteit, toerisme, recreatie, ecologie, educatie,...). Door meer visuele en organisatorische samenhang te creëren tussen het aanbod aan sport en recreatie enerzijds, en een grotere natuurwaarde en vooruitstrevend waterbeheer anderzijds, stijgt de kwaliteit in het hele plangebied op verschillende vlakken. Hieraan zijn een aantal ambities gekoppeld waarmee dit RUP (en bijbehorend masterplan) rekening houdt:

- Versterken van de identiteit van Alken a.d.h.v. karakteristieke eigenschap: de aanwezigheid van water;
- Uitbouwen van een recreatiedomein met lokale én bovenlokale aantrekkelijkheid;
- Kwaliteit van het toeristisch en recreatief aanbod verhogen met het aanwezige onroerend erfgoed en valleilandschap;
- Ecologisch en educatief natuurbeheer uitbouwen;
- Hefboom naar een revitalisatie van handel en tewerkstelling in Alken-Centrum;
- De duurzame bereikbaarheid van het gebied vergroten.

Het RUP beperkt op bepaalde plaatsen de bouwmogelijkheden of specificeert het uitdovend karakter van bepaalde gebouwen of functies. Om deze doelstellingen te garanderen, kan het aangewezen zijn deze gronden aan te kopen of, indien nodig, via onteigening te verwerven.

1.2. Situering plangebied Alken Valley

Het plangebied is gelegen in provincie Oost-Vlaanderen, gemeente Alken, ten oosten van de dorpskern Alken centrum.

Het plangebied van het RUP Alken Valley strekt zich uit over het volledige gemeentelijke recreatiedomein “De Alk” (dat gesitueerd is tussen de loop van de Herk en de Kleine Herk). Het omvat ook enkele aangelegene gebieden: het gebied tussen de Koutermanstraat en de Grootstraat waarin ook de historische Dorpsmolen gelegen is, de huidige parking “Sporthal”, het Laagdorp en een aanpalend bouwblok met het huidige gemeenschapscentrum “Taeymans”. In het zuiden loopt het projectgebied door tot de terreinen en de weiden aan de achterkant van de manege.

1.3. Waterbeheer en ecologie

De aanwezigheid van de valleien van Herk en Kleine Herk vlak tegen Alken centrum vormt een grote potentie. Ze biedt landschappelijk en op vlak van ecologische netwerken veel mogelijkheden; deze kunnen de aantrekkelijkheid van Alken voor (dag-)toeristen en bovenlokale bezoekers versterken.

Anno 2017 zorgen de valleien echter voor overstromingsproblemen. **Zo overstroomde in 2016 nog de omgeving van o.m. Grootstraat en Koutermanstraat**. Omwille van de bestaande overstromingsproblematiek werden grote delen van het plangebied aangeduid als onderdeel van het signaalgebied “De Alk” (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op

31/03/2017). Voor een meer gedetailleerde bespreking van de problematiek verwijzen we naar de **de scopingnota bij het RUP**.

De landschappelijke potenties en mogelijkheden op vlak van ecologische netwerken zijn tegelijk nog onderbenut. Het recreatiedomein en de andere functies rond de rivieren zijn maar matig afgestemd op het aanwezige water. De rivieren zijn hier en daar nog ingekokerd of weinig beleefbaar van op het publieke domein. De bebouwingmogelijkheden in het recreatiegedeelte van de vallei zijn weinig afgestemd op de aanwezigheid van het water; noch op de aanwezige rivieren noch op het overstromingsrisico.

Het RUP Alken Vallei vormt een antwoord op deze uitdagingen. De doelstellingen van en maatregelen in het RUP Alken Vallei worden uitgebreid in de **scopingnota** besproken. We vatten ze hier kort samen.

- Weren van bebouwing en grote verhardingen uit de meest overstromingsgevoelige zones, namelijk de zones die als signaalgebied zijn aangeduid. Het gaat om:
 - stukken (gemeentelijk) recreatiegebied die in theorie bebouwbaar zijn (maar waar in de praktijk maar zeer weinig feitelijke bebouwing te vinden is);
 - de eigendom van de brouwerij met industriële opslagfunctie aan de Grootstraat, die als uitdovend wordt aangeduid;
 - enkele eigendommen ten oosten hiervan, met een feitelijke groene inrichting;
 - een ruim perceel aan de Koutermanstraat dat door het RUP Alken Valley onbebouwbaar wordt gemaakt, waar het voorheen bebouwingmogelijkheden binnen het BPA had.
- Opleggen van voorwaarden aan de bebouwing, constructies en verhardingen in de aanpalende zones dicht bij de rivieren, die eveneens met wateroverlast te kampen kunnen hebben: minimale afstanden tot de waterloop, minimale vloerpeilen, voorwaarde van overstromingsvrij of overstromingsresistent bouwen, overstroombare inrichting van de onbebouwde ruimte,...
- Ruimte en mogelijkheden in de voorschriften voorzien voor een verbeterde structuur van de waterlopen:
 - Verplichte verwijdering van een aantal overwelvingen;
 - Ruimte voorzien om hermeandering van de waterlopen te kunnen uitvoeren;
 - Mogelijk maken van een verbinding tussen Herk en Kleine Herk, die overstromingen ten gevolge van het opstuwen van de Herk ter hoogte van de oude Dorpsmolen kan oplossen.

Specifiek voor het gebied waar de te onteigenen percelen gelegen zijn,

1.4. Verhoogde aantrekkelijkheid van de recreatiefuncties

Het duurzaam waterbeleid gaat samen met een verbeterde landschappelijke inpassing van de recreatiefuncties en aantrekkelijker organisatie voor (ook bovenlokale) recreanten. Deze worden beter geïntegreerd in het duurzaam waterbeheer voor het gebied en het valleikarakter. De site van de oude Dorpsmolen wordt hierbij het ankerpunt voor de bezoekersfuncties en de uitvalsbasis voor de recreanten. Dit moet de aantrekkelijkheid van de recreatiefuncties, ook op bovenlokaal niveau, versterken. Deze betere integratie en sterkere bovenlokale aantrekkingskracht wordt nagestreefd door tal van maatregelen:

- De ontwikkeling van (zowel publieke als private) bezoekersfuncties in De Molen mogelijk maken; deze ook te stimuleren, door verspreide publieke gebouwtjes uit te doven; zodat de site van de Molen de rol van toegangspoort tot de vallei en het recreatiedomein opneemt;
- Het autoverkeer uit het gebied weren om aangenaam verblijf, wandelen en fietsen maximaal kansen te geven; hiertoe het parkeren aan de rand van het recreatiedomein de bundelen en aangename looproutes naar De Molen en de rest van het plangebied te voorzien. De parking aan de Grootstraat **wordt ingeschakeld om te helpen het bovenlokale bezoekersverkeer op te vangen neemt daarbij de rol van parking voor bovenlokaal bezoekersverkeer op;**
- Een netwerk van aantrekkelijke wandelroutes te realiseren;

- Ruimte te creëren in een aantal 'kamers' rond dit netwerk van langzaam verkeer waar recreatiefuncties goed landschappelijk ingepast worden.

1.5. Duurzame ontsluiting

Het uitbouwen van de duurzame bereikbaarheid wordt vooropgesteld als doelstelling van het RUP Alken Valley.

Het autoverkeer wordt via een leesbaar parkeersysteem langs de randen van het valleipark geleid, zoekverkeer wordt zodoende uit het dorpshart geweerd. Het parkeren wordt opgevangen op verschillende parkings aan de rand van het gebied. Om dit te verwezenlijken wordt de Koutermanstraat geknipt voor autoverkeer. De Koutermanstraat vormt hierdoor een kwalitatievere verbinding tussen het fiets-inrijpunt Alken Centrum en fietsknooppunt 144; een veilige voetgangersverbindingen en een entree tot het park. De hoofdtoegang tot het park bevindt zich t.h.v. site De Molen en vormt het uitwisselpunt tussen lokale bezoekers die uit het dorp komen en bovenlokale bezoekers die vanuit de bezoekersparking aan de Grootstraat (zie onder) gewandeld komen.

Aangezien de gemeente wil inzetten op het verder uitbouwen van het fietstoerisme en een duurzame bereikbaarheid voorop wil stellen, zal het RUP voorzien in de mogelijke verplaatsing van het fietsverhuurpunt naar een van de goed bereikbare parkings die in het RUP zijn voorzien. Hierdoor kunnen bezoekers na het parkeren (zie verder) meteen op de fiets overstappen.

Doorheen en langs het plangebied worden verschillende paden voor zacht verkeer voorzien; deze verbinden de recreatiefuncties met de hoofdtoegangspunten en parkings voor fietsers en voetgangers.

Voor een gedetailleerde bespreking wordt naar de toelichtingsnota bij het RUP Alken Vallei verwezen.

1.6. Cruciale rol percelen Koutermanstraat

Het perceel afd. 2 sectie E nr. 1029-c dat gelegen is ten noorden van de Koutermanstraat, tussen Kleine Herk en de bestaande woningen **langs de Koutermanstraat**, speelt (samen met enkele ingesloten zeer kleine perceeltjes met nrs. 1029-d, e en f) een cruciale rol in de verschillende doelstellingen van het RUP.

- Het perceel ligt tussen De Molen, ankerpunt van de (lokale en) bovenlokale bezoekersfuncties enerzijds, en anderzijds de toegang tot het gebied voor bovenlokale bezoekers per auto, aan de parking Grootstraat. De inrichting ervan op een landschappelijk verantwoorde manier is essentieel voor de creatie van een aantrekkelijke toegangspoort voor (bovenlokale) recreanten.
- Het perceel, met een breedte van meer dan 100m aan de Koutermanstraat, biedt een nog ongeschonden zicht op de vallei van de Kleine Herk vanuit de Koutermanstraat en aanpalend recreatiedomein. Een goede landschappelijke inrichting en het vermijden van bebouwing is ook om deze reden essentieel.
- Het betreft een perceel dat voor het RUP in theorie nog bebouwbaar was, maar met een ernstige overstromingsproblematiek kampt. Om die reden werd de bebouwbaarheid door het RUP Alken Valley definitief opgeheven. De inrichting ervan als waterbergend gebied is essentieel voor het goede waterbeheer. Het perceel zal hierin nog een meer essentiële rol spelen als op termijn, zoals in het RUP Alken Valley voorzien, een verbinding (overstort) zou worden gecreëerd tussen de opgestuwde Herk en de Kleine Herk.
- Het perceel biedt een uitgelezen kans om de Kleine Herk, die anno 2017 nog ingekokerd ligt onder de Koutermanstraat, opnieuw zichtbaar te maken en een meanderend verloop te geven op dit perceel. Dit komt zowel de landschapswaarden als de ecologische waarden en het waterbeheer ten goede.

De bewuste percelen zijn ook opgenomen in het signaalgebied 'De Alk' (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017). Deze voorbereidende beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnacties van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het noordelijk deel van perceel 2-E-1029c is gelegen in het onderdeel C1 van het

signaalgebied, bestemd als ‘valleigebied met afwerking groene woonrand’ dat verder moet geregeld worden in een gemeentelijk RUP. De rest van de (delen van) percelen, gelegen aan de Koutermanstraat, zijn aangeduid met code B2. Hierin kan volgens de startnota enkel volstrekt overstromingsvrij gebouwd worden; het RUP Alken Vallei zal deze bebouwingsmogelijkheid volledig opheffen.

1.7. Cruciale rol percelen Grootstraat & binnengebied

De percelen aan de Grootstraat afd. 2 sectie E nr. 1031p en r, en 1030-g spelen eveneens een zeer belangrijke rol in de realisatie van de doelstellingen van het RUP.

- Hier wordt een ~~parking voorzien die, minstens gedeeltelijk, een publiek gebruik kent. Ze bedient de bovenlokale recreanten die per wagen naar het recreatiedomein komen.~~ ruimte voorzien waar het bovenlokale bezoekersparkeren, eventueel op piekmomenten, een plaats kan krijgen.
- Vanuit deze parking wordt een verbinding voor langzaam verkeer aangezet richting bestemmingszone Wb; deze verbinding vormt onderdeel van de beoogde recreatieve wandel-lus met publiek karakter.
- ~~Voor de waterhuishouding is het – zo blijkt nog maar eens uit de adviezen i.k.v. de startnota voor het RUP Alken Vallei – cruciaal dat zo snel mogelijk de onnatuurlijke ophoging de werd gerealiseerd op delen van deze percelen, wordt ongedaan gemaakt. Zo kan het binnengebied zijn waterbergende functie weer opnemen.~~

Het perceel afd. 2 sectie E nr. 1037-b, dat gelegen is tussen de Koutermanstraat en de Grootstraat achter het perceel met woonzone Wb (bestemmingszone in het RUP Alken Vallei) speelt eveneens een belangrijke rol in de realisatie van de doelstellingen van het RUP Alken Vallei.

- Over dit perceel en de gemeentelijke eigendom met bestemming zone Wb, wordt de publieke langzaamverkeerverbinding tussen de parking aan de Grootstraat enerzijds en de Koutermanstraat en het Kerkhof anderzijds, vervolledigd.
- ~~Aangezien het perceel de ruimtelijke verbinding vormt tussen de andere percelen van het onteigeningsplan, die alle een belangrijke waterbufferende functie zullen opnemen, en de Hondsracht, kan het perceel in de toekomst eventueel een bijkomende rol spelen in de oplossingen voor de waterproblematiek.~~

Ook deze percelen zijn opgenomen in het signaalgebied ‘De Alk’ (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017). Deze voorbereidende beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnacties van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Ze liggen in het onderdeel C1 van het signaalgebied, bestemd als ‘valleigebied met afwerking groene woonrand’ dat verder moet geregeld worden in een gemeentelijk RUP.

2. Gegevens percelen & onteigenende instanties

2.1. Kadastrale gegevens

De volgende percelen worden opgenomen in het onteigeningsplan:

perceelsnummer	eigenaar(s) en aandeel in mede-eigendom	oppervlakte perceel (m ²)	opp. te onteigenen deel (m ²)
afd. 2 sectie E nr. 1029-c	Lacroix Ghislanus, Laagdorp 23, 3570 Alken	14.904,95	14.904,95
afd. 2 sectie E nr. 1029-d	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	14,74	14,74
afd. 2 sectie E nr. 1029-e	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	22,84	22,84
afd. 2 sectie E nr. 1029-f	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	26,10	26,10
afd. 2 sectie E nr. 1037-b	Lacroix Ghislanus, Laagdorp 23, 3570 Alken	4.242,72	4.242,72
afd. 2 sectie E nr. 1030-g	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800 Mechelen	41,57	41,57
afd. 2 sectie E nr. 1031-r	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800	8.616,43	8.616,43

	Mechelen		
afd. 2 sectie E nr. 1031-p	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800 Mechelen	13.413,02	13 413,02

Het grafische onteigeningsplan is opgemaakt op basis van de percelen zoals opgenomen in het digitale Grootchalig Referentiebestand of GRB, beschikbaar gesteld door de Vlaamse Overheid via Geopunt Vlaanderen (Dataset gepubliceerd op: 09-04-2017, Versie dataset: Toestand 2017-04-09). Ook de hier geciteerde oppervlaktes zijn de oppervlaktes zoals gekend in dit GRB.

2.2. Bestemmingen, voorafgaand aan en in het RUP Alken Vallei

De percelen waren, voorafgaand aan de inwerkingtreding van RUP Alken Vallei, gelegen in het BPA Centrum 2 Vel 2 (WP1 + uitbreiding & kerkhof) en/of het provinciale RUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen. Onderstaande tabel geeft per perceel de vroegere bestemming(en) en de bestemming in het RUP Alken Vallei.

perceelsnummer	eigenaar(s)	Plannen voorafgaand aan het RUP Alken Vallei	Bestemmingen voorafgaand aan het RUP Alken Vallei	Bestemming in het RUP Alken Vallei
afd. 2 sectie E nr. 1029-c	Lacroix Ghislanus, Laagdorp 23, 3570 Alken	BPA Centrum 2 Vel 2 (WP1 + uitbreiding & kerkhof)	Zone voor open bebouwing, voor voortuinen, voor koeren en hovingen en zone non aedificandi	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
		PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen	Industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand'	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1029-d	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	BPA Centrum 2 Vel 2 (WP1 + uitbreiding & kerkhof)	Zone voor voortuinen en zone non aedificandi	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1029-e	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	BPA Centrum 2 Vel 2 (WP1 + uitbreiding & kerkhof)	Zone voor voortuinen	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1029-f	Aquafin nv, Dijkstraat 6, 2630 Aartselaar	BPA Centrum 2 Vel 2 (WP1 + uitbreiding & kerkhof)	Zone voor open bebouwing en voor voortuinen	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1037-b	Lacroix Ghislanus, Laagdorp 23, 3570 Alken	PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen	Industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand'	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1030-g	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800 Mechelen	PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen	Industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand'	Zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1031-r	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800 Mechelen	PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen	Industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand'	Deels zone voor groen en parkeren, deels zone voor groen, waterbeheer en recreatie
afd. 2 sectie E nr. 1031-p	Brouwerij Alken Maes, Blarenberglaan 3, 2800 Mechelen	PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen	Industriezone met nabestemming 'valleigebied met afwerking groene woonrand'	Zone voor groen en parkeren

~~2.3. Gegevens omtrent de waterproblematiek~~

~~De te onteigenen percelen kampen met wateroverlast.~~

~~3. — Ze overstroomden het laatst in *[correcte periode nog aan te vullen (juni 2016?)]*~~

~~4. — Ze komen voor op de Vlaamse inventaris van de recent overstroomde gebieden 1988-2011~~

~~Ze zijn daarom opgenomen in het signaalgebied 'De Alk' (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017). Deze voorbereidende beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnacties van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het noordelijk deel van perceel 2-E-1029c en perceel afd. 2 sectie E nr. 1037-b zijn gelegen in het onderdeel C1 van het signaalgebied, bestemd als 'valleigebied met afwerking groene woonrand' dat verder moet geregeld worden in een gemeentelijk RUP. De rest van de (delen van) percelen, gelegen aan de Koutermanstraat, zijn aangeduid met code B2. Hierin kan enkel volstrekt overstromingsvrij gebouwd worden.~~

2.3. Onteigenende instanties

De onteigenende instantie is in eerste orde het gemeentebestuur van de gemeente Alken. Immers, de gemeente treedt op als behoeder van het lokale algemene belang, waaronder de landschappelijke kwaliteit en het vermijden van lokale overstromingsproblematiek.

Gemeentebestuur Alken | Hoogdorpsstraat 38 | 3570 Alken | 011 59 99 59 | info@alken.be .

In tweede orde kan de Vlaamse Milieumaatschappij overgaan tot onteigening. Immers, het perceel is van belang voor het herstel van de waterloop de Kleine Herk (waterloop eerste categorie) in een meer natuurlijke structuur en het integraal waterbeheer. (Nog in bespreking)

3. Motivatie algemeen nut, noodzaak en hoogdringendheid

3.1. Selectie van de percelen voor onteigening

~~Geen enkel ander privaat perceel in het plangebied dan Het perceel afd. 2 sectie E nr. 1029-c combineert, zoals hierboven geargumenteed, zo veel verschillende aspecten van het algemeen belang als de geselecteerde groep van percelen. Het is, samen met drie kleine, ingesloten perceeltjes (1029-d, e en f), belangrijk voor het herstel van de Kleine Herk in open bedding en een natuurlijke structuur, voor de beheersing van de wateroverlast, voor het behoud van het valleilandschap. De percelen zijn bovendien cruciaal door hun ligging vlak naast de belangrijkste poort voor de (bovenlokale) recreatieve functies, de oude Dorpsmolen. Daarnaast zijn er voor de gewenste herinrichting op deze percelen geen evidente 'hefbomen' voorhanden om de private eigenaar te stimuleren om de herinrichting uit te voeren. Terwijl voor andere, door het RUP opgelegde, transformaties wel een duidelijke hefboom voorhanden is. Zo werd bij voorbeeld de herinrichting van de eigendommen van Brouwerij Alken-Maes aan de Grootstraat gekoppeld aan de inname van de uitbreidingszone in het PRUP regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen. Zo werd het uitdoven van een aantal gebouwtjes in het recreatiedomein gekoppeld aan het project voor De Molen. Echter, voor de percelen met voormalige woonbestemming aan de Koutermanstraat, is een dergelijke koppeling niet voorhanden.~~ Bovendien is de gemeente Alken zich bewust van de consequenties van het gemeentelijk RUP dat de eventuele resterende ontwikkelingsmogelijkheden (zij het onder voorbehoud van de watertoets) voor het perceel definitief opheft.

Voor de percelen **afd. 2 sectie E nr. 1031-r en p** is de omvorming voorzien van een louter private parking (brouwerijparking) en opslagfunctie in open lucht, naar ~~een (minstens deels) publieke bezoekersparking en de heraanleg van parking én opslagzone tot~~ overstroombaar gebied waarin het bovenlokale bezoekersparkeren kan opgevangen, bv. bij piekmomenten en evenementen. Tegelijk met het opheffen van de opslagzone en herstel van het karakter als overstromingsgebied, wordt de direct omringende ruimte van perceel **afd. 2 sectie E nr. 1030-g** mee ingeschakeld in de herinrichting als waterbergend gebied.

Ook het perceel **afd. 2 sectie E nr. 1037-b** is van belang in het kader van de verdere uitbouw van het gebied als gebied voor waterbeheer in de vorm van landschapspark met recreatieve functies en recreatieve verbindingen. Het maakt deel uit van het waterbeheersingsgebied. Het vormt tevens de meest logische plaats om de publieke recreatieve verbinding voor langzaam verkeer tussen zone Wb en de eigendommen van de Brouwerij naar parking Grootstraat te realiseren. **Doordat het gelegen is tussen het hierboven genoemde waterbergend gebied en de Hondsracht, speelt het in de toekomst mogelijks een belangrijke rol in de waterbeheersing.** Ook hier bestaat er geen privaat initiatief waaraan deze werken als last kunnen worden gekoppeld.

Daarom is het aangewezen dat de overheid deze eigendommen verwerft of via onteigening in handen krijgt, en worden deze percelen opgenomen in dit onteigeningsplan.

3.2. Algemeen nut

De onteigening dient verschillende aspecten van algemeen nut:

- Een aantal percelen die anno 2017 reeds te kampen hebben met wateroverlast worden verworven, met de bedoeling de waterbergende capaciteit te behouden en zelfs te vergroten. Ingrepren ten behoeve van waterbeheersing en vermijden van overstromingsrisico zijn duidelijk van algemeen nut.
- Een aantal percelen worden verworven die kunnen ingezet worden om de Kleine Herk, waterloop van eerste categorie, ruimte te geven voor een ligging in open bedding volgens een meanderend verloop. Dergelijke werken aan waterlopen zijn van algemeen nut.
- Het behoud en de verbetering van de inrichting van dit gebied als valleilandschap ten behoeve van de aantrekkelijkheid van dit gebied voor (bovenlokale) recreanten is van algemeen nut.
- De realisatie van een verbinding voor langzaam verkeer met publiek karakter is van algemeen nut.
- **De omvorming van een private parking naar een overstroombare ruimte met bijkomende functie als (minstens deels) publieke bezoekersparking, is van algemeen nut.**
- Deze doelstellingen zitten vervat in het gemeentelijk RUP Alken Valley. De realisatie van het RUP is eveneens van algemeen nut.

3.3. Noodzaak van onteigenen

Zoals hierboven geargumenteed, is het hoogst onwaarschijnlijk dat de eigenaar vanuit privaat initiatief deze doelstellingen op eigen initiatief zou uitvoeren.

Het 'herstel van de Kleine Herk in open bedding' is een doelstelling die niet op privaat initiatief kan worden uitgevoerd.

Voor andere doelstellingen, zoals 'behoud en verhogen van het waterbergend vermogen', of 'realisatie van een verbinding voor zacht verkeer met publiek karakter' zijn er voor de private eigenaar geen aanleidingen om dit op eigen terrein te realiseren, en lijkt de kans onbestaande dat de eigenaars de werken in deze zin zelf zouden uitvoeren. De huidige situatie, die ongewenst is, zou dus eindeloos kunnen voortduren.

3.4. Hoogdringendheid

De onteigeningsmachtiging is eveneens hoogdringend, om verschillende redenen.

Ten eerste vraagt de overstromingsproblematiek om dringende oplossingen. Het regelmatig overstromen van de gevoelige functies (gebouwen, sportinfrastructuur,...) kan niet langer getolereerd worden. Uiteraard kan de wateroverlast niet enkel en alleen op **de te** onteigenen **percelen** worden opgelost; een combinatie van ingrepen is hiervoor nodig. Echter, de goede inrichting van de Kleine Herk en het behoud en eventuele verhoging van de waterbergingscapaciteit op dit perceel is een essentieel onderdeel van dit maatregelenpakket. Immers, als de overstort van de Herk naar de Kleine Herk wordt uitgevoerd, om de problematiek van de opgestuwde Herk op te lossen, zoals mogelijk gemaakt door het RUP Alken Valley, zal de druk van de waterafvoer net op dit perceel vergroten.

Ten tweede wordt ook het garanderen van een goede landschappelijke inrichting hier belangrijker. Dit omwille van een aantal ingrepen die de gemeente plant op korte termijn, met name de volledige herinrichting van de naastgelegen site van de oude Dorpsmolen voor bezoekersgerichte functies. Deze kunnen moeilijk functioneren als de behoorlijke landschappelijke inrichting van de naastgelegen percelen niet gegarandeerd is.

Tenslotte vraagt de parkeerproblematiek om een dringende oplossing. Momenteel vindt er op piekmomenten voor de recreatie, te veel bezoekersparkeren rond de Koutermanstraat plaats, op ongestructureerde wijze op het openbaar domein. Het inzetten van het (toekomstige) overstromingsgebied aan de Grootstraat voor bovenlokaal bezoekersparkeren op piekmomenten, moet hieraan verhelpen.

3.5. Eenduidige rechtsgrond

De onteigening gebeurt ter uitvoering van het gemeentelijk RUP Alken Valley.

