

Onderwerp: Voorlopige vaststelling van het RUP Alken Vallei

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD.

OPENBARE ZITTING VAN 26 NOVEMBER 2020

Aanwezig: Patrick Martens, voorzitter; Marc Penxten, burgemeester; Cindy Vandormael, Ingrid Loix, Frank Vroonen, Peter Bollen en Pierrette Putzeys, schepenen; Alex Dubois, Jorg Stas, Dagmar Ottenbourgs, Carine Meyers, Michel Boussu, Danny Jeuris, Sabine Van de Sande, Bart Jeuris, Filip Vanvinckenroye, André Vanhex, Hannah Billen, Kris Franssens en Ingrid Jacobs, raadsleden; Pascal Giesen, algemeen directeur;
Verontschuldigd: Igor Philtjens, raadslid;

De gemeenteraad

BEKNOPTE SAMENVATTING VAN DE BESLISSING

De gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Alken Vallei' voorlopig vast. Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat de toelichtingsnota, de procesnota, het plan bestaande toestand, het grafisch plan, register planbaten-planschade, de stedenbouwkundige voorschriften en het voorstel van onteigeningsplan.

MOTIVERING

JURIDISCHE GROND

Decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten van 1 juli 2016.

Het geplande RUP geeft een invulling aan een aantal van de beleidsdoelstellingen van het gemeentelijk structuurplan Alken. De gemeente gaat uit van het streven naar een duurzame ontwikkeling. Hierbij wordt er binnen het RUP uitvoering gegeven aan de doelstellingen voor de deelruimte 5 Vallei van de Herk, sectie Alken Centrum. Deze doelstellingen zitten eveneens vervat in de hoofdstukken landschapsstructuur, natuurlijke structuur, verkeers- en vervoersstructuur en de toeristisch-recreatieve structuur. Het geplande RUP herbevestigt de positie van 'De Alk' als gemeentelijke sportinfrastructuur, zoals bindend vastgelegd.

Het RUP is opgemaakt conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1.

Het voorontwerp is opgemaakt door mevrouw Kristine Verachtert, studiebureau BUUR, opgenomen in het openbaar register van personen die met het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden belast.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Alken Vallei' verordent en herbestemt alle gronden die gelegen zijn binnen de afbakening van het RUP. Onderstaande strijdige voorschriften van BPA's en RUP worden opgeheven, alsook alle verkavelingen gelegen binnen het plangebied:

- BPA Centrum 2 – vel 2- wijziging (Kouterman)
- BPA Centrum 2 – vel 2 - partiële wijziging (Kerkhof)
- BPA Centrum 1 – wijziging (Laagdorp-Motstraat)
- RUP Centrum 3

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in de volgende doelstellingen van het meerjarenplan 2020-2025:

Beleidsdoelstelling BD000002 – we bouwen de gemeente uit tot een aantrekkelijke gemeente voor bezoekers, handelaars en ondernemers
Actieplan AP000002 – we promoten natuur, groen, erfgoed en beleving in de gemeente

Actie AC000004 – we zetten in op de verdere uitvoering van het masterplan Alken Valley 2030.

Beleidsdoelstelling BD000003 – we bouwen de gemeente verder uit tot een bruisende gemeenschap met een toegankelijk (vrijtijds) aanbod. We willen onze inwoners stimuleren, betrekken en begeleiden naar de (vrijtijds) beleving

Actieplan AP000008 – we optimaliseren de jeugdinfrastructuur
- Actie AC000018 – we voorzien in de realisatie van een nieuwbouw voor de jeugdverenigingen van de Molen

Alvorens het openbaar onderzoek te starten, dient de gemeenteraad dit dossier voorlopig vast te stellen cfr. artikel 2.2.21 §1

ARGUMENTATIE

VISIE

Voorafgaand aan de opmaak van het geplande RUP Alken Valley werd een masterplan Alken Valley 2020 opgesteld voor het plangebied. In dit masterplan wordt de visie op een ruimtelijk en programmatorisch samenhangend park en de concrete ruimtelijke kwaliteiten van het projectgebied uitgewerkt. Het masterplan Alken Valley 2020 vormt de krijtlijnen voor het geplande RUP.

1) Structuurschets: valleipark als spons

Het masterplan stelt een gestructureerd en samenhangend valleipark voor. De structuur is vergelijkbaar met een spons: een gefixeerd parkskelet (de sponsstructuur) waaraan flexibele programmakamers worden opgehangen (de sponsholtes). Het parkskelet bestaat uit een leesbaar padennetwerk, is publiek toegankelijk en creëert verbindingen voor mens en natuur, via paden, water en beplanting. In het parkskelet fungeert de valleipromenade als de ruggengraat van het park. In het parkskelet ligt de focus op het verhogen van de ecologische waarde en het optillen van de beeldkwaliteit van de publieke ruimte. De programmakamers huisvesten verschillende publieke en private activiteiten in het park. Zowel (bestaande) sportactiviteiten en recreatieve activiteiten, maar ook natuurlijke elementen kunnen ondergebracht worden in programmakamers.

2) Blauw en groen als thema op alle schaalniveaus

De Herk en de Kleine Herk stromen als blauwe aders doorheen het projectgebied. Het masterplan wil de aansluiting tussen het sport- en recreatiedomein en de Herkvallei waarin het gelegen is opzoeken, en de aanwezigheid van deze unieke landschappelijke context beter benutten. Dit, om niet alleen de identiteit en de verblijfskwaliteit, maar ook de ecologische waarde van het projectgebied uit te bouwen. Het sport- en recreatiedomein wordt zo verruimd tot valleipark, waarin de belevingswaarde gestoeld is op het bestaande valleilandschap. Door, naast het sport- en recreatief programma, ruimte te bieden aan een streekeigen, extensief beheerde vallei-habitat onderscheidt het valleipark zich tot een unicum in de streek.

De aanwezigheid van water wordt zichtbaar, hoorbaar en voelbaar gemaakt. Daarom wordt water, doorheen het hele projectgebied, behalve als landschappelijk inrichtingselement ook zoveel als mogelijk ingezet als speel- en educatief element.

3) Heldere ontsluiting voor auto's, fietser en voetganger

Het uitbouwen van de duurzame bereikbaarheid van het valleipark wordt vooropgesteld als doelstelling van het masterplan en het geplande RUP. Het masterplan wil daarom in eerste instantie het zoekverkeer uit het dorpshart weghouden. Het autoverkeer wordt via een leesbaar parkeersysteem langs de randen van het valleipark geleid.

Om conflicten te vermijden wordt het fiets- en voetgangersverkeer in het valleipark van elkaar gescheiden.

Ter hoogte van De Molen bevindt zich de parkentree. Het masterplan voorziet dat de beek hier opengelegd wordt, wat de beleving van het betreden van de vallei vergroot. De Molen wordt heringericht tot hedendaagse ontmoetingsplaats. Secundaire parktoegangen zijn voorzien waar de parkings op het park uitgeven. Vanuit de parkentree en site De Molen vertrekt de valleipromenade. Dit centrale wandelpad loopt als ruggengraat van noord naar zuid en maakt alle programmakamers toegankelijk.

4) Site De Molen en site Taeymans

Tijdens de opmaak van het masterplan is een uitvoerig ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke en programmatorische mogelijkheden van de sites De Molen en G.C. Taeymans. Deze twee sites liggen aan het Laagdorp. Door de ligging tussen het dorp en het valleipark, de reeds aanwezige horeca, de locatie van het fiets-inrijpunt, is het Laagdorp behalve een lokaal ontmoetingsplein voor het dorp ook bij uitstek het toeristisch ontvangstpunt van de gemeente.

1) De Molen

Het huidige programma op de site De Molen wordt bijgesteld zodat De Molen kan worden uitgebouwd tot een bovenlokaal bezoekerscentrum. De Molen wordt het vertrekpunt van natuurexploraties, wandelingen en fietstochten in het valleipark en/of in de ruimere omgeving.

Het concrete programma van eisen voor De Molen omvat(ten) volgende elementen:

- Dorpsmolen terug in werking stellen
- renovatie van het molengebouw
- verplaatsen van het gemeentelijk ontmoetingscentrum naar De Molen
- Drankenpunt voor de speeltuin, terras met goed zicht op de (water)speeltuin, sanitair en beperkte zitruimte
- infopunt met balie voor toeristische informatie, exporuimte, streekwinkel
- jeugdhuis De Molen
- Educatief centrum
- berging

2) G.C. Taeymans

De site Taeymans wordt gevrijwaard van haar huidige programma (gemeentelijk ontmoetingscentrum) voor de ontwikkeling van een residentieel programma, met mogelijk handel of een publieke functie in de plint die op het plein uitgeeft. Meerdere ontwikkelingsmodellen zijn hierbij nog mogelijk.

5) De speeltuin

De speeltuin is in het huidige sport- en recreatiedomein een belangrijke publiekstrekker die in het masterplan verder uitgebouwd wordt. De aantrekkelijkheid van spelen in het valleipark wordt met het masterplan geïntensiveerd door natuurlijke speelelementen doorheen het hele park toe te voegen.

Water wordt doorheen het hele valleipark ingezet als spelelement.

6) Verkeerspark

Het verkeerspark in het sport- en recreatiedomein De Alk is zowel voor scholen als voor particuliere bezoekers een belangrijke bovenlokale aantrekkingspool. De huidige infrastructuur is echter verouderd. Met het masterplan en het geplande RUP wordt het voor scholen op uitstap mogelijk om verkeerslessen te organiseren in het educatief centrum De Molen en nadien de gezien theorie in te oefenen in een hedendaags, aantrekkelijk verkeerspark.

ADVIEZEN

Gecoro

Het voorontwerp werd overgemaakt aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) voor advies. De GECORO beraadslaagde op 29 juni 2020 over dit voorontwerp. De beraadslaging werd verder gezet in de besloten vergadering van 24 augustus 2020 omdat het eerste advies als niet eenduidig genoeg werd ervaren. De GECORO bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit met volgende opmerkingen:

- Er werd in de adviesnota van 9 juli 2019 een uitvoerig advies uitgebracht bij de fase startnota. In het voorontwerp werd hier beperkt rekening mee gehouden en ontbreekt ook het antwoord op de vraag om een gevoel van de vallei te creëren, het parkkarakter te behouden en te versterken waar mogelijk: minder bebouwing toelaten en meer vergroenen. In de momenteel bebouwde zones mag er dus geen uitbreiding van verharding en gebouwen komen. Op de vergadering van 24 augustus 2020 werd het advies een laatste keer aangepast.

Positief wordt gevonden dat de kleine gebouwtjes uit de valleizone zouden uitdoven en er wordt gevraagd dit effectief bij de inrichting te realiseren.

- De locatie van de jeugdlokalen wordt gedeeltelijk niet gunstig beoordeeld o.m. door het aantasten van het karakter van de beekvallei. De Gecoro stelt vast dat de oppervlakte van het gebouw en verharding niet conform is, omdat dit 244m² groter is dan de opgelegde toegelaten grootte van 500m² en dat dient aangepast te worden indien dit noodzakelijk is. De jeugdlokalen betreffen ook een andere korrelgrootte die weinig verzoenbaar zijn met het huidige aanbod binnen de vallei. Door de jeugdlokalen op die locatie in te planten wordt de open ruimte aangesneden. Door te bouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied wordt er een verkeerd signaal gegeven aan projectontwikkelaars. . Maar gezien de jeugdlokalen met het nieuwe ontwerp van de wegenis verder van de beek worden gebouwd, het gebouw volledig onderstroombaar is en er dus geen verharding van de ondergrond noodzakelijk is, er reeds besprekingen vooraf zijn gebeurd met de VMM die hiermee instemt, ziet een ander gedeelte van de Gecoro geen bezwaar in het ontwikkelen van de jeugdlokalen op deze voorziene locatie. Deze jeugdlokalen worden in recreatiegebied voorzien en passen bijgevolg binnen deze bestemming.

De Gecoro vindt het jammer dat na één jaar er geen alternatieven zijn, temeer omdat er meerdere gebieden ingekleurd zijn als recreatiegebied.

De Gecoro geeft een gedeeltelijk negatief advies voor de herlocalisering van de toegangsweg omdat deze heraanleg niet noodzakelijk is. Positief is dat er

één grote groenzone (speelweide) gecreëerd wordt in plaats van een weg die de groene zone in twee delen snijdt.

De Gecoro is unaniem van mening dat de jeugdbewegingen een goede locatie verdienen voor hun werking en heeft de tijd genomen om het huidige voorstel grondig te bespreken.

Bij de evaluatie van het voorstel over de lokalisatie van de jeugdlokalen kwamen verschillende en uiteenlopende visies naar voor bij de 2 volgende onderzoeksvragen

o Onderzoeksvraag 1: Gebouw op palen

Een eerste mening is dat een onderstroombaar gebouw een unicum zou zijn in Alken. Het water stroomt onder het gebouw door, doordat het op palen gebouwd is. Zo komt het gebouw wel toe aan de bezorgdheden over bouwen in overstromingsgevoelig gebied. Er wordt binnen deze mening ook geopperd dat het gebouw nog ambitieuzer mag zijn; het zou ook geheel klimaatneutraal kunnen zijn en gebouwd en afgewerkt worden in natuurlijke materialen. Er wordt echter op gewezen dat zelfs een tweede verdieping niet mogelijk is omwille van de te beperkte financiële middelen [sic, de keuze voor een gebouw op een palenfundering drijft de kost sterk de hoogte in].

Een tweede mening is dat het gebouw op palen plaatsen wel het onderlopen van het gebouw oplost, maar dat de palen toch een behoorlijk volume aan beton innemen en dat alle hogere instanties adviseren om geen gebouwen te plaatsen in effectief overstromingsgebied. Het plaatsen van de palenfundering heeft ook significante gevolgen voor de infiltratiecapaciteit, wat misschien nog belangrijker wordt bij een voortzettende klimaatsverandering. Ook wordt er de bezorgdheid geuit over het onderhoud van de ruimte onder het gebouw (knaagdierenplaag in en vanuit het Alken Valley gebied die niet onder controle geraakt).

Op de generieke vraag of de Gecoro een gebouw op palen met een andere bestemming zou toelaten in dit effectief overstromingsgebied is de mening dat een gebouw onder strikte voorwaarden mogelijk is, (hoge kwaliteit, overstromingsrobuust, landschappelijke geïntegreerd,...) en dat dit voor eender welke functie in deze zone mogelijk is, zolang deze de recreatieve parkactiviteiten ondersteunt en versterkt... Gezien de context als recreatieve zone, waarbinnen een aantal functies gevestigd zijn met reeds de nodige infrastructuur, is het niet verkeerd om de focus te leggen op een kwalitatieve invulling met een versterking van de groene vallei, dan wel op het weren van infrastructuur.

o Onderzoeksvraag 2: Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in de omgeving

Een eerste mening acht het mogelijk dat door de inplanting in de rand van het ontwikkelingsgebied het gebouw kan geïntegreerd worden in het landschap.

Een tweede mening is feitelijk onderbouwd: een gebouw van 59,5m op 12,5m en geschat 7 meter hoog is wel enorm in omvang en met een beperkt budget is dit hier niet landschappelijk te integreren, ook al wordt het gebouw zo dicht mogelijk als toegelaten aan de rand van de vallei ingeplant om zo de impact te verminderen. Het merendeel van de leden deelt de tweede mening.

o Een laatste vraag wordt gesteld of het past binnen het Klimaatplan 2030 om een gebouw van dergelijke omvang op te richten en dat ook een zeer beperkt bezettingsgraad heeft.

Gezien de meningen binnen de Gecoro verdeeld zijn, wordt de problematiek in de vergadering van 24 augustus 2020 terug besproken. De Gecoro wenst de boven geformuleerde standpunten te behouden. Een stemming over de vraag over de toelaatbaarheid van bebouwing in dat deel van de vallei van de Herk, gaf volgend resultaat:

Wie is tegen de inplanting en bebouwing in de vallei van de Herk?

- 4 stemmingen tegen de inplanting en bebouwing.
- 5 stemmingen voor de inplanting en bebouwing.

Adviesinstanties

Conform artikel 2.2.20 §1, zijn de door de Vlaamse Regering aangeduide besturen, de adviserende diensten en de commissie op de hoogte gebracht van de voorstudie, het voorontwerp RUP is medegedeeld.

Over het voorontwerp van RUP werd conform het uitvoeringsbesluit advies gevraagd aan de adviesinstanties. Volgende instanties brachten advies uit over het voorontwerp van RUP of lieten weten geen opmerkingen te hebben:

- Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig
- Provincie Limburg – deputatie Limburg o.b.v. afdeling Ruimtelijke Planning en beleid en afdeling Water en domeinen: voorwaardelijk gunstig advies
- GECORO: voorwaardelijk gunstig advies
- Sport Vlaanderen: gunstig advies
- Agentschap Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig advies
- Departement Mobiliteit en Openbare werken: gunstig advies – geen opmerkingen
- Vlaamse Milieu Maatschappij: voorwaardelijk gunstig advies
- Agentschap Onroerend Erfgoed: Geen advies verleend
- Agentschap Wegen en Verkeer: geen opmerkingen
- Departement Landbouw en Visserij: gunstig advies

Deze besturen en adviserende diensten hebben de tijd na toezending van het dossier om hun advies uit te brengen. De plenaire vergadering heeft plaatsgevonden op 6 mei 2020. Het ontwerp voorlopige vaststelling werd aangepast aan de weerhouden opmerkingen van deze adviezen. Als bijlage (apart document 'aanpassingen tussen voorontwerp en ontwerp') vindt u, op basis van de behandeling van de bemerkingen in het ontwerp-verslag plenaire vergadering, de bespreking en beslissing over de aanpassing tussen het voorontwerp van het RUP en het ontwerp van RUP.

Volgend op de plenaire vergadering werd een tweede adviesronde gehouden bij dezelfde instanties, waarin advies werd gevraagd over een inhoudelijke wijziging die reeds op de plenaire vergadering werd besproken, zijnde de inplanting van de jeugdlokalen.

WATERPARAGRAAF

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, § 1 en 2.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen), inzonderheid de artikels 2 en 4.

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen) in bijlage 1 opgenomen kaarten.

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van

de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het 'RUP Alken Vallei', ten aanzien van het watersysteem; dat de waterbeheerder een voorwaardelijk gunstig advies verleend heeft i.h.k.v. de plenaire vergadering; dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Alken Vallei' verenigbaar is met het watersysteem en geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Zeker ten aanzien van de referentiesituatie (bestaande BPA' en RUP) zal de uitvoering van het geplande RUP een positief effect hebben op de potentiële wateroverlast.

Het geplande RUP zal garanderen dat de bestaande waterlopen, de Herk en de Kleine Herk, een prominente rol gaan spelen binnen de aanwezige ruimte. Zodoende krijgen de waterlopen de ruimte om gecontroleerd te overstromen wanneer noodzakelijk, waardoor er van te voren ingespeeld kan worden op de effecten van een dergelijke overstroming. Het geplande RUP biedt daarnaast een kader om de lager gelegen gronden binnen de contouren van het geplande RUP in te richten in functie van wateropvang en retentie en beperkt de bouw mogelijkheden op slecht gelegen plaatsen. Het geplande RUP biedt tenslotte een kader voor de potentiële herintroductie van een overstort tussen de Herk en de Kleine Herk, wat de overstromingsrisico's verder zou kunnen verkleinen.

PLANMER SCREENING

Het Team MER oordeelde op 9 januari 2020, dat gezien de resultaten van de adviezen en inspraakreacties en de verwerking ervan in de sopingnota, er werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg moet er voor het voorliggende RUP geen plan MER opgemaakt worden.

ONTEIGENING

Bij het dossier voor de voorlopige vaststelling van het RUP is er een voorstel van onteigening gevoegd. Echter de onteigeningsprocedure gekoppeld aan dit RUP wordt gevoerd via een aparte procedure, dit onteigeningsplan maakt bijgevolg geen deel uit van deze procedure. Het is louter toelichtend bij het RUP gevoegd.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Geen

Besluit
eenparig

Artikel 1: De gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Alken Vallei' voorlopig vast.

Artikel 2: Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Alken Vallei' bestaande uit de toelichtingsnota, de procesnota, het plan bestaande toestand, het grafisch plan, register planbaten-planschade, de stedenbouwkundige voorschriften en het voorstel van onteigeningsplan, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 3: het openbaar onderzoek zal worden georganiseerd van 4 januari 2021 tot en met 4 maart 2021.

Artikel 4: Er wordt omwille van de COVID-crisis geopteerd voor een online alternatief voor het organiseren van de plenaire toelichting aan het publiek

tijdens de periode van het openbaar onderzoek. Er zal een ingesproken presentatie op de website geplaatst worden als alternatief van de plenaire toelichting. Er wordt eveneens een online vragenformulier geplaatst, om het publiek de kans te geven om bijkomende info te vragen. (dat tot de helft van het openbaar onderzoek) Kort na het sluiten van het vragenformulier, worden de vragen op anonieme wijze beantwoord in een FAQ, die eveneens op de website zal worden geplaatst. Ook de formele procedure zal worden toegelicht. Uiteraard blijft daarbij steeds de mogelijkheid om het dossier in te kijken aan het loket mits afspraak en vragen te stellen.

Namens de gemeenteraad

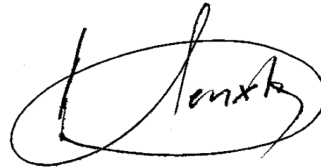
De algemeen directeur
(get.) Pascal Giesen

De voorzitter
(get.) Patrick Martens

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur
Pascal Giesen

De burgemeester
Marc Penxten

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' with a horizontal line extending to the right and a vertical line crossing it.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' with a loop and the name 'Penxten' written in a cursive style.