



Hoofdstad van de Smaak



G. Vloebergh, ruimtelijk planner

provincie	LIMBURG	
gemeente	B - 3500 HASSELT	
projekt	Bijzonder plan van aanleg nr. 150 KOLBERG	
opdrachtgever	STAD HASSELT GROENPLEIN 1, B - 3500 HASSELT	

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **20 DEC. 2005**

de secretaris, de burgemeester,

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **04 JAN. 2006 t.e.m. 03 FEB. 2006**

de secretaris, de burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **28 MAART 2006**

de secretaris, de burgemeester,

MEMORIE VAN TOELICHTING

De Hoofdingenieur-Directeur
ir. J. Vandeputte

de stedenbouwkundige ontwerper:
G. Vloebergh

projectauteurs:
S. Reniers
P. Vos

dossiernummer 2003/150

ontwerpdatum november 2005

bestandslocatie R427-053

index	omschrijving	wijz. datum
A		
B		
C		
D		
E		

Memorie van toelichting



Inhoud

Inhoud	3
Kaartenlijst	4
I. Inleiding	5
1. Probleemstelling	7
2. Situering van het plangebied	9
II. Onderzoek	11
1. Bestaande ruimtelijke structuur plangebied	13
2. Planningscontext	14
3. Bestaande en juridische toestand	21
4. Fysisch systeem	33
5. Natuur	34
6. Land- en tuinbouw	37
7. Bosbouw	38
8. Recreatie	39
9. Landschap	40
10. Ruimtelijke knelpunten en kwaliteiten	48
III. Visie en concept	51
1. Een toekomstvisie voor Kolberg	53
2. Gewenste ruimtelijke structuur	55
3. Enkele concrete aandachtspunten	56
IV. B.P.A. Kolberg	61
1. Stedenbouwkundige voorschriften	63
2. Wijzigingen en verfijningen t.o.v. het gewestplan	69
V. Bijlagen	77
1. Verslag workshop	79

2. Verslag plenaire vergadering	81
3. Schriftelijke adviezen	83

Kaartenlijst

kaart 1: Situering van het vijvergebied Midden-Limburg	9
kaart 2: Samenhang binnen het fysisch systeem	9
Kaart 3 Bestaande ruimtelijke structuur plangebied	13
kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur van de provincie Limburg	14
kaart 5: Ruimtelijk concept Midden-Limburg	15
kaart 6: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur Hasselt	16
Kaart 7 Bebouwing in het plangebied	21
kaart 8: Uittreksel gewestplan Hasselt-Genk	22
kaart 9: VEN eerste fase	23
Kaart 10 Vogel- en habitatrichtlijngebied	24
Kaart 11 Afstands- en verbodsregels	28
Kaart 12 Fysisch systeem	33
kaart 13: Biologische waarderingskaart Vijvergebied	36
kaart 14: Biologische waarderingskaart Kolberg	36
kaart 15: Grondgebruik volgens BWK	36
kaart 16: Prioritaire gebieden GNOP	37
Kaart 17 Evolutie bosbestand	38
kaart 18: Landschapsatlas	41
kaart 19: Ferrariskaart	42
kaart 20: Historische landschappelijke patronen	45
kaart 21: Structuurschets vijvergebied	53
kaart 22: Structuurschets Kolberg	55
kaart 23: Wijzigingen ten opzichte van het gewestplan	70

I. Inleiding

1. Probleemstelling

1.1. Algemeen

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van de stad Hasselt bakent de natuurlijke structuur van Hasselt af en stelt een reeks acties voor om deze te beschermen en waar nodig te versterken. Het projectgebied Kolberg wordt in het plan aangeduid als prioritair gebied, omwille van de zeer hoge natuurlijke en landschappelijke waarden en potenties. Om de verdere achteruitgang van landschap en natuur tegen te gaan wordt in het GNOP voorgesteld om een kwalitatief bestemmingsplan (BPA) met aandacht voor de waarde van het gebied op te maken dat maatschappelijk en praktisch haalbaar is.

De Stad Hasselt wil als lokale overheid een uitvoering geven aan de beleidsopties zoals deze gesteld zijn in het GNOP. Daarom wil ze een voortrekkersrol aannemen om de noodzakelijke processen op gang te brengen. De samenhang met het groter geheel van het vijvergebied Midden-Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In oktober 2003 werd gestart met een interviewronde met bevoorrechte getuigen. Er werden gesprekken gevoerd met betrokken overheidsdiensten, natuurverenigingen en eigenaars. Ook werd na de opmaak van de startnota een workshop¹ georganiseerd. Dit alles had tot doel zoveel mogelijk kennis te verzamelen over het gebied op zich, inzicht te verwerven met betrekking tot acties die de verschillende actoren uitvoeren op het terrein en wenselijkheden en visies voor de toekomst te detecteren.

1.2. Dringende redenen tot opmaak van het BPA

In toepassing van artikel 14 van het decreet op de ruimtelijke ordening is de opmaak van een BPA, in afwijking van het gewestplan, mogelijk indien het een dringende problematiek betreft die op korte termijn een oplossing dient te krijgen en indien het gemeentelijk voorstel past binnen de ontwikkelingsperspectieven van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Ondanks de erkenning van de huidige natuurwaarden vanuit diverse overheden (zie planningscontext), worden de natuur en het landschap in Kolberg meer en meer bedreigd. Uit wetenschappelijke studies blijkt een drastische achteruitgang van specifieke biotopen met de daaraan gekoppelde dieren- en plantensoorten. Ook vanuit andere maatschappelijke invalshoeken wordt beslag gelegd op het projectgebied. Ondermeer het Fietsrouten netwerk Limburg, paardensport, actieve jacht, weekendverblijven en visvangst hebben hun plaats binnen dit gebied.

In wat volgt blijkt duidelijk dat de stad Hasselt enerzijds op een kwaliteitsvolle en gedetailleerde wijze uitvoering wil geven aan de ontwikkelingsperspectieven van het RSV, meerbepaald wat betreft de bescherming van natuur en landschap, en anderzijds een aantal dringende ruimtelijke problemen van lokale aard wenst op te lossen. Het betreft hier ondermeer de problematiek van zonevreemde woningen en constructies, het ruimtelijk regelen van recreatief medegebruik, de bescherming van bouwkundig erfgoed, het tegengaan van vertuining van en grote afrasteringen in de open ruimte enz.

¹ Verslag workshop in bijlage.

Doordat het belang en de problematiek van het gebied zich stelt op verschillende beleidsniveaus heeft het stadsbestuur van Hasselt geopteerd voor een gebiedsgerichte en integrerende aanpak van het planproces (zie volgend punt).

1.3. Een vernieuwende aanpak

In vergelijking met BPA Herkenrodebos stellen we vast dat Kolberg een groot open ruimtegebied is dat een sterk grensoverschrijdend karakter heeft. Als deel van het vijvergebied Midden Limburg heeft het een bovenlokale uitstraling en is bovendien reeds het actieterrein van verschillende actoren en overheden.

Deze vaststellingen zetten aan tot nadenken over het instrumentarium dat best wordt ingezet om de beoogde doelstellingen (die nog moeten geëxpliciteerd worden in de loop van het planningsproces) te bereiken. De Stad Hasselt pleit er dan ook voor om verder te gaan dan het opmaken van een louter gebiedsdekkend bodembestemmingsplan. Om veel nutteloos werk te voorkomen wordt in dergelijke (complexe) ruimtevraagstukken geopteerd om te werken volgens een vernieuwende planningstechniek, genaamd gebiedsgericht geïntegreerd beleid of afgekort GGB². Op deze wijze wordt vanuit gemeentelijk niveau inhoud gegeven aan het subsidiariteitsbeginsel, zoals dit is opgenomen in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Een geïntegreerd gebiedsgericht beleid moet een antwoord kunnen geven op de tekortkomingen van het generieke beleid door een gebiedsgedifferentieerde aanpak te voeren, waarbij de doelstellingen zijn afgestemd op de noden van het gebied in plaats van op de algemene doelstellingen van één sector. Bovendien moet de GGB-aanpak een antwoord bieden op het vastlopen van het beleid en zijn implementatie omwille van onderlinge tegenspraken en conflicten tussen verschillende sectoren en niveaus. Een voldoende organisatorische integratie, waarbij de nodige bevoegdheden voor het oplossen van een gebiedsproblematiek zijn betrokken in horizontale verhoudingen, moet daarom bewerkstelligd worden in processen van GGB. Voldoende aandacht moet hierbij gaan naar de integratie van beleidsvoorbereiding, goedkeuring en uitvoering. Bovendien moet gestreefd worden naar een aanpak waarbij voor het gevoerde beleid voldoende draagvlak bij publieke en privé-belanghebbenden wordt opgebouwd via communicatie en participatie, onder andere om een blokkering van de kwalitatieve implementatie van het beleid te vermijden.

De Stad Hasselt wil als lokale overheid een uitvoering geven aan de beleidsopties zoals deze gesteld zijn in het GNOP. Daarom wil ze een voortrekkersrol aannemen om de noodzakelijke processen op gang te brengen. De aanpak is erop gericht om in nauw overleg met alle sleutelactoren binnen het gebied en door te focussen op het aanpakken van de fundamentele problemen, te komen tot de opmaak van een realistisch uitvoeringsprogramma dat op de meest efficiënte wijze de gewenste toestand, en dit zowel op korte als lange termijn, zal realiseren. De stad Hasselt wil binnen dit proces haar eigen doelstellingen en ambities aan bod laten komen.

² Studiegroep Omgeving voerde in opdracht van AMINAL (2000-2003) een eerste GGB-pilootproject uit voor het open ruimtegebied van de Dender.

2. Situering van het plangebied

kaart 1: Situering van het vijvergebied Midden-Limburg

kaart 2: Samenhang binnen het fysisch systeem

Kolberg is een grote open ruimte in het noorden van Hasselt die deel uitmaakt van het vijvergebied Midden-Limburg dat zich uitstrekt tot in Heusden-Zolder en Zonhoven. Door deze samenhang heeft het gebied een sterk grensoverschrijdend karakter en een bovenlokale uitstraling. Het vijvergebied is een belangrijk open ruimte gebied voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk.

Het vijvergebied³ situeert zich ruw geschetst tussen het Albertkanaal, E314 en de spoorlijn Hasselt-Zonhoven. Als ruimtelijk sterk samenhangende eenheid wordt dit gebied in voorliggende studie beschouwd als het vijvergebied Midden-Limburg⁴.

Het gebied is gelegen tussen de rand van het Kempens plateau en de Demervallei. Hierdoor bevindt het gebied zich in een overgangszone waarin zich heel eigen natuurlijke en landschappelijke processen afspelen. Het grondwater wordt opgestuwd onder invloed van de druk die het grondwater op het Kempens plateau uitoefent. Het oppervlaktewater wordt gevoed door oorspronkelijk voedselarme laaglandbeken die in het noorden door de rand van het Kempens plateau snijden. De valleitjes van Slangebeek, Roosterbeek, Zonderikbeek, Bolderbergbeek en Laambeek meanderen door het gebied en monden uit in de Demer.

Deze processen hebben aanleiding gegeven tot de vorming van een gedifferentieerd landschap met heide- en vengebieden. Door ontginning (ijzererts, turf en veen) zijn in de loop der geschiedenis vijvers ontstaan. Sommige van de vennen zijn door de abdij van Herkenrode en later door private instanties ontwikkeld als visvijvers. Het complex van terrasvormige vijvers die door middel van een waternetwerk met elkaar in verbinding staan is uniek in België.

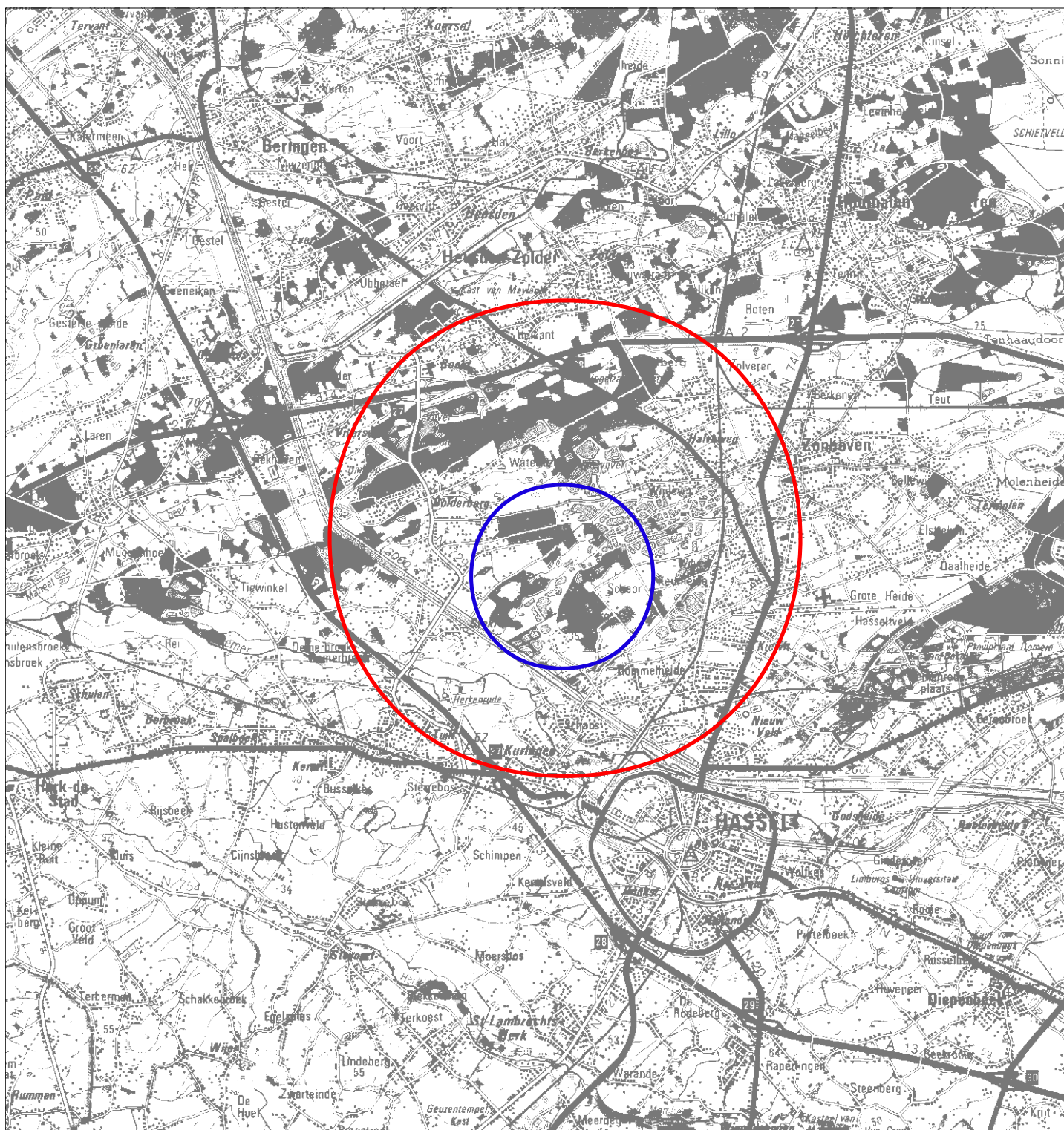
Kolberg zelf is gelegen tussen het Albertkanaal, Stokrooieweg/Goorstraat, Langvennestraat en de gemeentegrens. Het gebied sluit aan bij domein Kiewit en aan de overzijde van het Albertkanaal bij de omgeving van de abdij van Herkenrode en de Demervallei. Een concrete begrenzing van het projectgebied is nog niet aangegeven. De oppervlakte van Kolberg (grondgebied Hasselt) is ongeveer 700 ha.

De kaart met het fysisch systeem geeft duidelijk de onderliggende structuur weer. De beken die van het Kempens plateau naar de Demer stromen worden gescheiden door een reeks parallelle, zuidwest-noordoost georiënteerde zandruggen. Eén van deze kleinere zandruggen ligt in het oosten van het plangebied, waar de voormalige heide is omgezet in bossen en landbouwgronden. De depressie rond de Zonderikbeek, waar de meest vijvers gelegen zijn, maakt deel uit van de structuur van parallelle beekvalleien.

Ten zuiden van de Demer begint Haspengouw en zijn lemige zandbodems en zandleembodems dominant. De afwisselende structuur van zandruggen en beekvalleien komt hier niet meer voor.

³ Hier wordt het vijvergebied beschouwd zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg. Het regionaal landschap Lage Kempen heeft het over een ruimer gebied tot Genk en Houthalen en heeft het de naam 'De Wijers' gegeven.

⁴ In het platform voor het vijvergebied van het natuurforum wordt een ruimere afbakening gehanteerd, waarbij ook de gelijkaardige gebieden van Borggravevijvers, de Maten en Bokrijk mee worden opgenomen.



BPA kolberg

situering van het plangebied

kaart 1

situering



kolberg



vijergebied midden-limburg

studiegroep

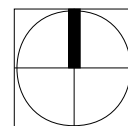


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k1

juni 2005

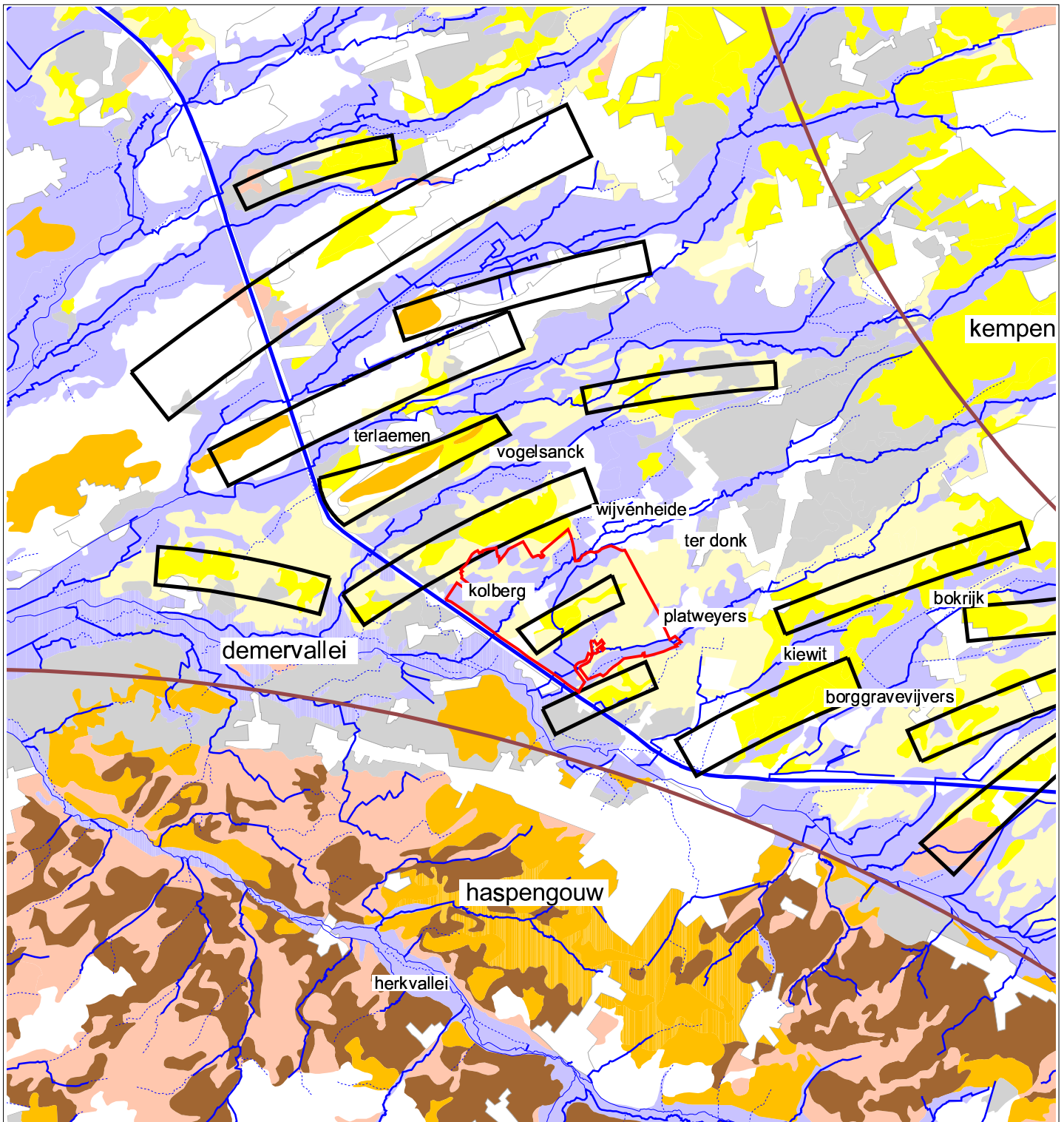
schaal : 1/100.000



bron: Rasterversie van de Topografische kaart op schaal 1/100.000, NGI, opname 1986-1990 (GIS-Vlaanderen)

0 1 2 3 Kilometers





zandrug
fysisch systeem

gronden van ondiepe depressies en alluvia
gronden van de vlakke laagplateaus en valleiranden
 met zandbodems
 met lemige zandbodems
 met leembodems

gronden van de hoger gelegen landschapsdelen
 met zandbodems
 met lemige zandbodems
 met zandleembodems
 met leembodems

plaggenbodems
 verstedelijkt gebied en wateroppervlak

plangebied BPA kolberg

bron: Vectoriële versie van de Fysische Systeemkaart, VLM (GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

samenhang binnen het fysisch systeem

kaart 2

studiegroep

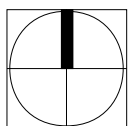


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k10

juni 2005

schaal : 1/100.000



0 1 2 3 Kilometers



II. Onderzoek

1. Bestaande ruimtelijke structuur plangebied







Kaart 3 Bestaande ruimtelijke structuur plangebied

Kolberg maakt deel uit van het Vijvergebied Midden-Limburg en is gelegen tussen het Albertkanaal, Stokrooieweg - Goorstraat, Langvennestraat en de gemeentegrens met Heusden-Zolder. Het gebied ligt in het uiterste noordwesten van de gemeentegrens en sluit aan bij het domein Kiewit en aan de overzijde van het Albertkanaal bij de omgeving van de abdij van Herkenrode en de Demervallei.

Een aantal elementen is sterk ruimtelijk structurerend voor het plangebied: het kanaal, de beekvalleien, de grotere en kleinere bossen, de vijvers en vennen en de landbouwgronden. Hun onderlinge samenhang bepaalt de bestaande ruimtelijke structuur.

- Het **Albertkanaal** heeft ter hoogte van Kolberg weinig ruimtelijke interactie met zijn directe omgeving en staat er functioneel los van. Het kanaal plaatst zich als een barrière tussen Kolberg en de Demervallei en is daarmee ook de zuidelijke grens van het vijvergebied.
- Vroegere heideontginningen en bosbouw liggen aan de basis van een rationele, blokvormige perceelsstructuur in het zuidoosten van het plangebied. Tegenwoordig wordt deze **open ruimte mozaïek** ingevuld door landbouwgronden en kleine bosjes. Het orthogonale patroon is nog goed herkenbaar en zorgt voor een heldere ruimtelijke structuur.
- De **vallei van de Roosterbeek** vormt de overgang tussen dit lappendeken en de **lintbebouwing** van Langvennestraat.
- Het grootste **aaneengesloten bos** in het gebied bevindt zich op de hoger gelegen gronden van Galgeberg. Het beslaat een oppervlakte van ongeveer 80 ha en bestaat uit gemengde loofhout en naaldhoutbestanden. In het bos zijn het eeuwenoude Galgeven en een ander klein ven gelegen.
- Een diagonale as doorkruist het plangebied van zuidwest naar noordoost en loopt parallel met de **vallei van de Zonderikbeek**. Langsheen deze as en de beek zijn vijvers van zeer uiteenlopende grootte en vorm gelegen. In de perceelsstructuur van de ruigtes en graslanden die tussen de waterplassen liggen, is de vorm van vroegere, drooggelegde vijvers nog herkenbaar, wat de onregelmatige vorm van de kavels verklaart.
- In het gebied ten noorden van Goorstraat, Hamelheide en omgeving, is dezelfde heterogene perceelsstructuur door landbouwgebruik en bosaanplantingen grotendeels uitgevlakt. Op sommige plaatsen zijn de grenzen van voormalige vijvers nog terug te vinden. Door het aanleggen en opnieuw verdwijnen van vijvers en door veranderend landgebruik is dit gebied onderhevig geweest aan sterke dynamieken. Momenteel kan het beschouwd worden als een **overgangszone** tussen de bebouwing en de meest waardevolle delen van Kolberg.
- In het noordwesten is het plangebied begrensd door **residentieel gebied** van o.a. Stokrooieweg, Colemontstraat, Kuilbergstraat en verder naar Zolder.
- Op verschillende plaatsen in Kolberg komt **verspreide bebouwing** voor. Het gaat zowel om cultuurhistorisch patrimonium (bijv. Olmenwinning) als om villa's van recentere datum (Goorstraat, Galgeberg).



-  beken
-  vijvercomplexen
-  bosgebieden
-  alluviaal gebied met overwegend weiland, bosjes en ruigte
-  gevarieerd landbouwgebied met weide, akkers, populieren
-  bebouwing in en rond kolberg

BPA kolberg

bestaande ruimtelijke structuur

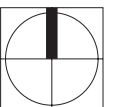
kaart 3



kaartnummer: R427-047-k01

oktober 2005

opdrachtgever:
stad hasselt



2. Planningscontext

Het vijvergebied in het algemeen en Kolberg in het bijzonder zijn omwille van de unieke waarde het actieterrein van heel wat verschillende actoren en overheden.

2.1. Ruimtelijke plannen

2.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) behandelt de structuurbepalende elementen op Vlaams niveau. Het bevat tevens een groot aantal indicatieve of bindende uitspraken en aanwijzingen die invloed hebben op provinciaal niveau, te behandelen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het RSV geeft de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hasselt weer.

De rol die in het RSV voor Hasselt is weggelegd is de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau. Ruimtelijk wordt Hasselt gesitueerd in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk dat de drager vormt van het Vlaams stedelijk netwerk Limburgs Mijngedebied. De concrete grens van het regionaalstedelijk gebied zal getrokken worden in het afbakeningsproces (zie verder).

In het buitengebied zijn de doelstellingen van het RSV voornamelijk gericht op het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering en het bundelen van ontwikkeling. Daarnaast zijn ook goed gestructureerde gehelen met landbouw, natuur en bos, gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie van groot belang.

Voor de afbakening van de natuurlijke structuur zal gewerkt worden aan de hand van GEN, GENO, natuurverbindingsgebieden en natuurverwevingsgebieden. Omwille van de grote waarde zal het vijvergebied waarschijnlijk behoren tot de GEN. Het beleid is hier gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. Dit houdt minimaal ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.

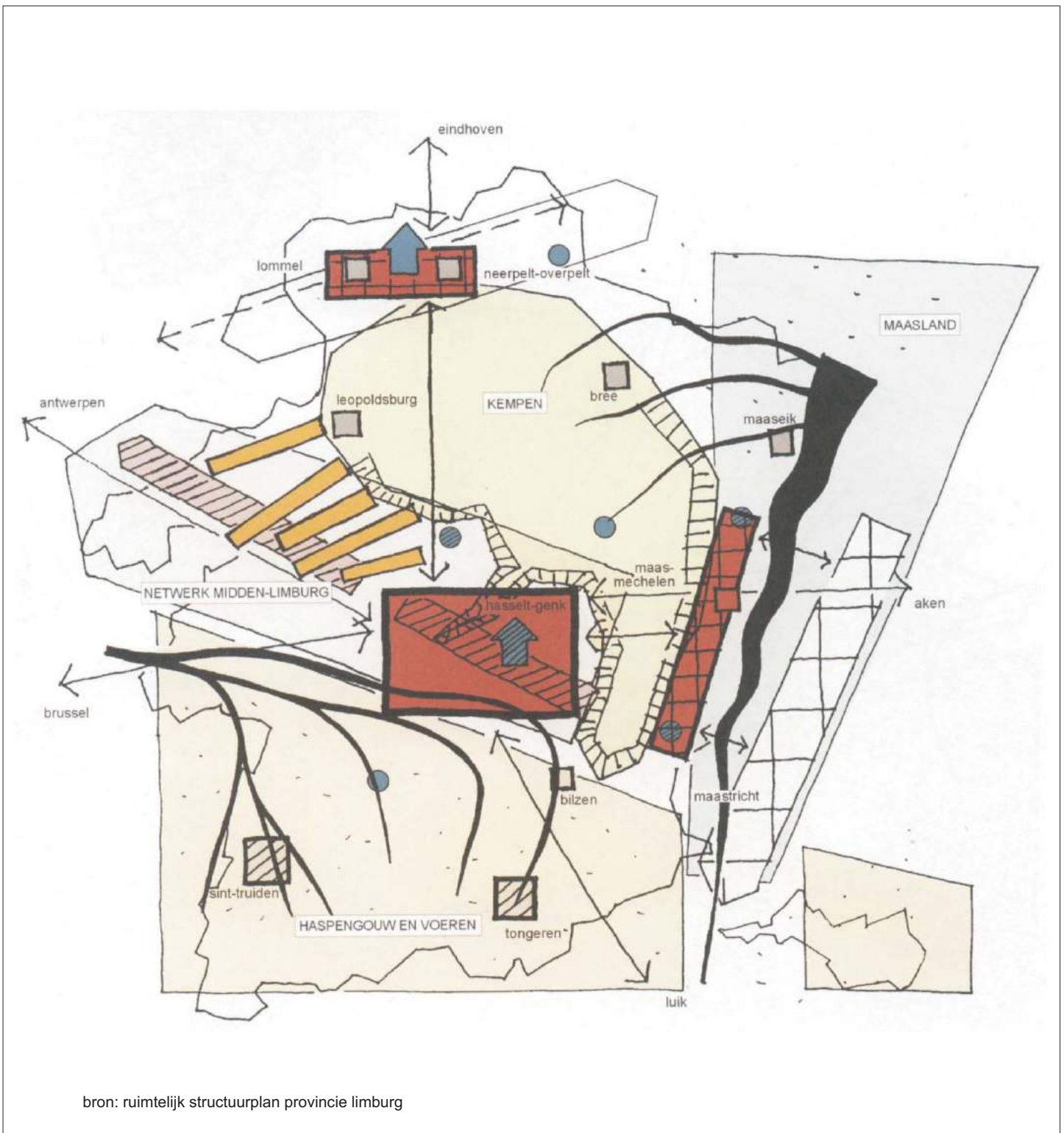
In het RSV worden de regionale landschappen geselecteerd als strategische projecten voor het buitengebied. Deze strategische projecten worden beschouwd als belangrijke instrumenten voor het buitengebied. Het recent opgerichte regionaal landschap Lage Kempen, waar het vijvergebied Midden-Limburg toe behoort, is bijgevolg een belangrijk aspect voor het buitengebiedbeleid (zie sectorale planningscontext).

2.1.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur van de provincie Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL) werd op 12.02.03 bij ministerieel besluit goedgekeurd⁵. Het behandelt de structurerende elementen en het ruimtelijk beleid op

⁵ Gepubliceerd in B.S. op 26.02.03.



bron: ruimtelijk structuurplan provincie limburg

maas- en demerbekken natuurlijke dragers regionaalstedelijk gebied hasselt-genk als centrum netwerk midden-limburg en kempische as stedelijk netwerken van vlaams niveau sint-truiden en tongeren structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden zuidelijk maasland en lommel, neerpelt-overpelt stedelijke netwerken van provinciaal niveau lommel, neerpelt-overpelt, leopoldsburg, bree, maaseik, maasmechelen en bilzen kleinstedelijke gebieden poort kempische as als multimodaal knooppunt	strokengebied specifiek economisch knooppunt buiten netwerk albertkanaal met sterke / beperkte rol albertkanaal en poort genk dragers van industriële ontwikkelingen kempens plateau met verweven open ruimte functies haspengouw, voeren en noordelijk maasland landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden internationale verbindingen met antwerpen, brussel, eindhoven, aken en luik een noord-zuid verbinding tussen poort kempische as en hasselt-genk	<p>BPA kolberg</p> <h2>gewenste ruimtelijk structuur van de provincie limburg</h2> <p>kaart 4</p> <p>studiegroep omgeving</p> <p>opdrachtgever: stad hasselt</p> <p>kaartnummer: R427-008-k01</p> <p>januari 2004</p> <p>0 4 8 20km</p>
---	---	---

provinciaal niveau en geeft zo een beeld van Limburg tot het jaar 2012. De gewenste ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van deelruimten en deelstructuren.

Het groot natuurlijk gebied tussen Kempens Plateau en Demer met onder andere het vijvergebied Midden-Limburg (en Kolberg) wordt beschouwd als één van de elementen van Vlaams niveau. In het richtinggevend deel doet het provinciaal structuurplan echter wel uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot het gebied. Delen van het gebied, zoals de Roosterbeek zijn van provinciaal niveau. De selectie van natuurverbindingengebieden en van de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en de ruimtelijke ondersteuning van het integraal waterbeheer behoren tot de provinciale taken.

kaart 5: Ruimtelijk concept Midden-Limburg

Het plangebied is de centraal gelegen deelruimte 'vijvergebied' in de hoofdruimte 'netwerk Midden-Limburg'. Deze hoofdruimte is de motor van de verstedelijking van de provincie. Het vijvergebied (met Kolberg) onderbreekt deze verstedelijking en wordt binnen de grenzen van de beperkte ruimtelijke draagkracht ontwikkeld voor natuur en zachte vormen van toerisme en recreatie. Verdere verstedelijking wordt in de deelruimte 'vijvergebied' maximaal tegengegaan. Het gebied vervult de rol van groot natuurlijk gebied tussen het Kempens Plateau en de Demervallei. De interne ordening moet op een gedetailleerd schaalniveau of in een uitvoeringsfase worden uitgewerkt.

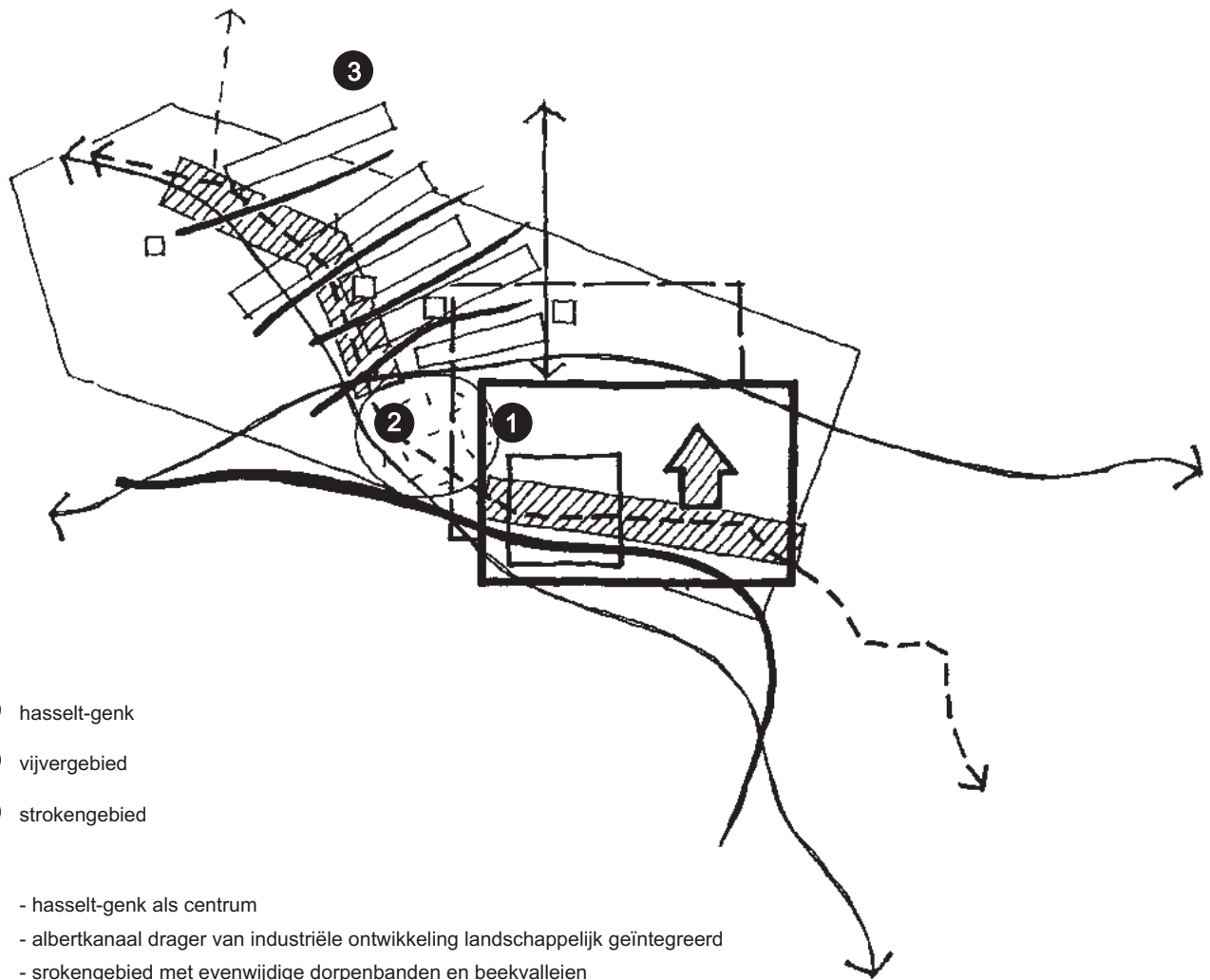
Voor de deelruimte 'vijvergebied' worden twee mogelijke beleidsthema's voorgesteld:

- Het voorkomen van dit uniek landschap moet worden verbeterd, waarbij de mogelijkheden voor een verhoogde bescherming en ecologische ontwikkeling moeten worden onderzocht.
- Het gebied kan op verantwoorde wijze worden ingeschakeld in het toeristisch-recreatief netwerk, zij het beheerst i.f.v. de geringe draagkracht. Een belangrijk te onderzoeken probleem is de omvorming tot private visvijvers en bijbehorende voorzieningen.

In het ruimtelijk concept voor heel de provincie Limburg worden de open ruimten maximaal verbonden tot een samenhangend netwerk. Ook het vijvergebied wordt in dit kader opgenomen. Voor Limburg is de natuurlijke structuur in samenhang met het fysisch systeem ruimtelijk structurerend. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op elkaar afgestemd moeten worden. In de gewenste natuurlijke structuur behoort het vijvergebied tot het natuurlijk systeem van de tertiaire Kempen en depressies aan de zuidelijke plateaurand. Dit systeem wordt versterkt als verbinding tussen de bos- en heidegordel in het noorden en de Demervallei en Haspengouw in het zuiden. Bos- en natuurontsnippering zijn belangrijk, met aandacht voor beekvalleien, vijvers en moerasgebieden.

Er worden enkele natte en droge natuurverbindingen geselecteerd in de omgeving van het vijvergebied Midden-Limburg om de relatie met de Demervallei, Park Lage Kempen, Bokrijk en Teut te verbeteren. Het doel is meer ruimte te vrijwaren voor de realisatie van een hogere ecologische kwaliteit (o.a. meandering, buffering en K.L.E.). Het betreft volgende selecties:

- tussen Bokrijk/Welleke en Platweyers via Kiewit (droge verbinding);
- tussen Teut en Vogelzang (droge verbinding);
- de dwarsverbinding tussen beekvalleien Zwarte Beek en Mangelbeek ter hoogte van Genemeer, Hokselaar, Ubbersel tot aan de vijvers Terlamen (droge verbinding);
- tussen Kraanberg, Mangelbeek en Laambroeken via Echelbeek (natte verbinding);
- tussen Welleke en Platweyers via Slangbeek (natte verbinding).



- 1 hasselt-genk
- 2 vijvergebied
- 3 strokingebied

- hasselt-genk als centrum
- albertkanaal drager van industriële ontwikkeling landschappelijk geïntegreerd
- strokingebied met evenwijdige dorpenbanden en beekvalleien
- demer en noordelijke zijbeken als open ruimte verbindingen
- een natuurlijk vijvergebied
- poort midden-limburg
- toeristisch-recreatief kerngebied

bron: ruimtelijk structuurplan provincie limburg

- rivier- of beekvallei
- open ruimte gebied
- regionaalstedelijk gebied
- structuurondersteunend hoofddorp
- dorpenband
- suggestie poort van vlaams niveau
- kanaal
- economisch netwerk vlaams niveau
- toeristisch-recreatief kerngebied
- hoofdverbinding

BPA kolberg

ruimtelijk concept midden-limburg

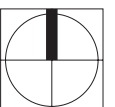
kaart 5



kaartnummer: R427-009-k01

januari 2004

opdrachtgever:
stad hasselt



In de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van Vlaams niveau behoort het vijvergebied samen met de Zwarte Beekvallei en Gerhagen tot één van de vier snoeren van rustgebieden. Lawaaierige en grootschalige activiteiten, bijkomende verblijfsrecreatie en massatoerisme worden in deze gebieden vermeden.

Het geheel van de 'beken en vijvers van Midden-Limburg' wordt in de gewenste landschappelijke structuur geselecteerd als één van de complexe gave landschappen. De open ruimte moet maximaal behouden blijven en het behoud en de versterking van de karakteristieke landschappelijke relictten vormen een afwegingskader voor het ruimtelijk beleid. Tussen het vijvergebied en de Demervallei richting Kuringen en Kermt wordt een open ruimteverbinding geselecteerd.

2.1.3. Ruimtelijk structuurplan Hasselt

kaart 6: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur Hasselt

In maart 2001 werd de startnota afgewerkt. Momenteel is het eerste voorontwerp in opmaak, maar hierover zijn nog geen gegevens beschikbaar. Voorlopig geldt de startnota als een eerste aanzet tot de totstandkoming van een ruimtelijk toekomstperspectief.

In de visievorming van de startnota wordt gesproken over het groene cordon rond Hasselt. De grote groene en open gebieden worden met elkaar verbonden, zodat een groen of open ruimte cordon rond de stad ontstaat. De verbindingen moeten worden gerealiseerd door middel van groene stapstenen en corridors, die de (voor)stedelijke woongebieden dooraderen en eventueel een recreatief medegebruik krijgen.

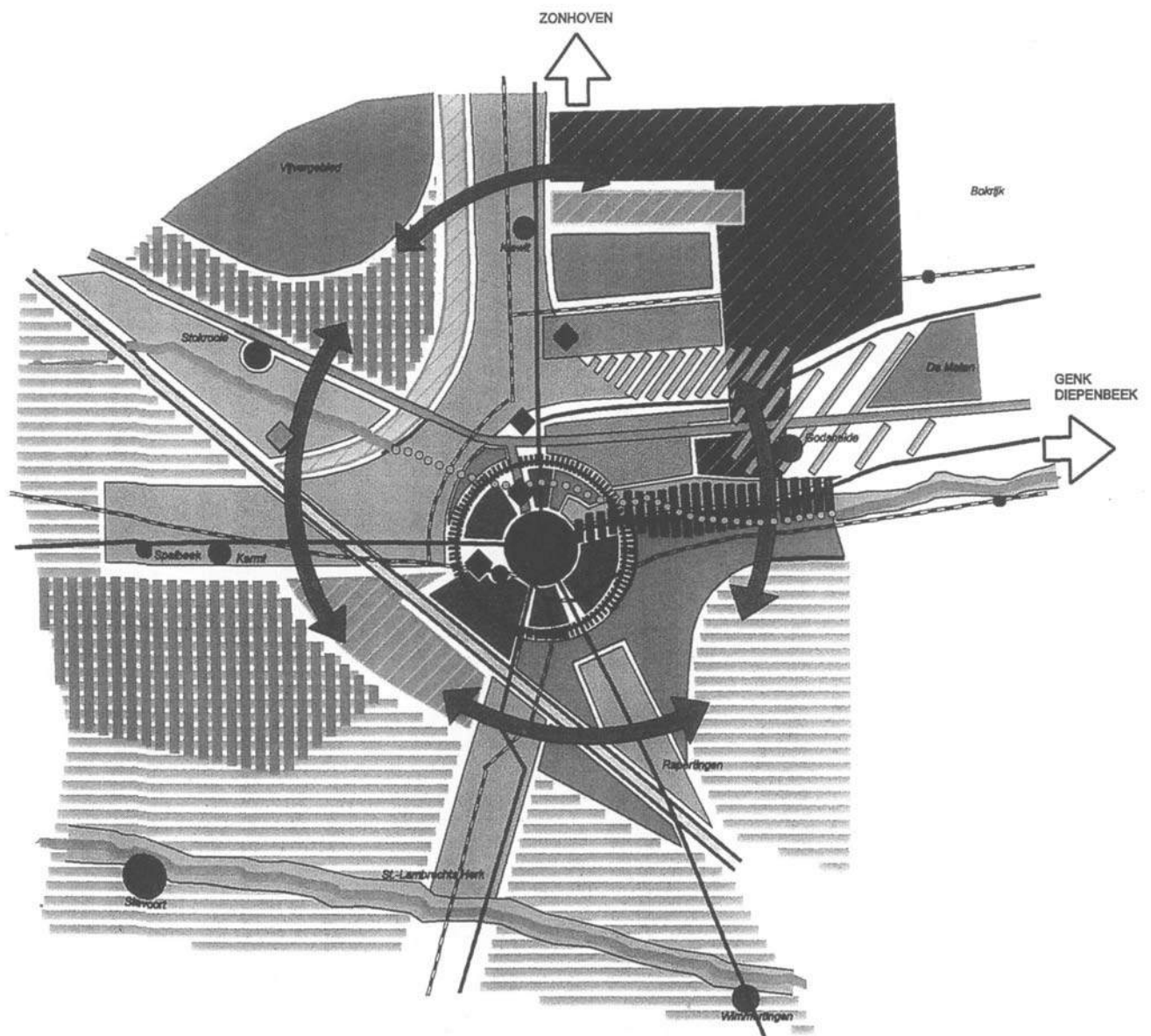
Het Vijvergebied is één van de drie grote groen, natuur en openruimte gebieden, naast het agrarisch gebied ten zuiden van de stad en de bossen rond Kiewit en Bokrijk. De belangrijke open ruimte corridors zijn de Kiewit, Godsheide en via Herkenrode. Groene aders naar het noorden en naar het westen liggen langs het spoor en de Demervallei. Ze zijn tevens de dragers van snelfietspaden. Barrières moeten overbrugbaar gemaakt worden.

Er zullen gave landschappen op gemeentelijk niveau worden aangeduid, met oriëntatiepunten op microschaal. Markante landschappen zijn onder andere het Vijvergebied, de landerijen rond Herkenrode, Herkenrodebos en delen van de Demervallei. Landschapsherwaardering is nodig om de kwaliteit van het buitengebied te versterken. Er wordt een natuurlijk en cultuurhistorisch "Landschapspark Demervallei" ontwikkeld dat de stadskern verbindt met het landgoed Herkenrode.

De landbouw zal een rol krijgen in de randstedelijke open ruimte en geïntegreerd worden in verwevingsgebieden.

Knooppunten tussen infrastructuren en landschappelijke structuren worden geaccentueerd door landschapspoorten.

De omgeving van domein Kiewit, de Demervallei, Godsheide en bufferzones van de snelweg komen in aanmerking om ontwikkeld te worden als randstedelijk groengebied (stadsrandbos of recreatiebos).



bron: ruimtelijk structuurplan stad hasselt - startnota

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | binnenstad | | vallei in buitengebied (demer en mombeek) |
| | voorstedelijk woongebied | | stedelijke groenas |
| | conglomeraat | | agrarisch gebied |
| | provinciale as | | natuurgebieden |
| | bedrijventerrein en eventueel kleinhandel | | valleigebieden |
| | kernen in het stedelijk- en buitengebied | | oude cultuurlandschappen |
| | randstedelijke groen- en recreatiegebieden | | autosnelweg |
| | grootschalig regionaal groen | | belangrijke verbindingswegen |
| | te behouden of te creëren open ruimte corridors | | ontsluitingsring |
| | | | spoor en lightrail |
| | | | nieuwe projecten |

BPA kolberg

hypothese gewenste ruimtelijke structuur hasselt

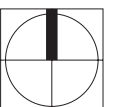
kaart 6



kaartnummer: R427-010-k01

januari 2004

opdrachtgever:
stad hasselt



2.1.4. Ruimtelijk structuurplan Heusden-Zolder

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Heusden-Zolder is momenteel (juni 2005) in openbaar onderzoek.

Met betrekking tot het vijvergebied zijn vooral de natuurwaarden een belangrijk aandachtspunt. De bedreigingen voor het vijvergebied zijn in Heusden-Zolder eerder beperkt (viskweek is minimaal aanwezig).

Het vijvergebied behoort tot de deelruimte 'land van Viversel en Bolderberg', dat begrensd wordt door E314 en de gemeentegrens met Lummen, Hasselt en Zonhoven. De deelruimte moet de gemeentelijke rol van toeristisch-recreatieve pool in de provincie bevestigen. Actieve recreatie en topsport vinden plaats in de recreatiegebieden rond Viversel en Bolderberg (o.a. circuit van Terlamen). In het vijvergebied is plaats voor gecontroleerde, passieve recreatie. Een duidelijke ruimtelijke en functionele scheiding tussen het vijvergebied met een kwetsbaar ecosysteem en de hoogdynamische recreatiezones is gewenst. Delen zullen hun (ontogankelijke) reservaatfunctie behouden.

In het bindend gedeelte is de Laambek geselecteerd als drager van lokale natuurverbindingen. Galgeberg-Bolderberg is aangeduid als lokaal natuurelement. De gemeente selecteert Bolderberg, Terlamen en Vogelzang als ankerplaats.

2.1.5. Ruimtelijk structuurplan Zonhoven

Het structuurplanningsproces van de gemeente Zonhoven bevindt zich in de eerste fase met de opmaak van de startnota (eindrapport 12.10.2004). Het structureel overleg met de provincie vindt plaats in juni 2005. Het vijvergebied Midden-Limburg ligt voor een belangrijk deel op Zonhovens grondgebied. De visie en doelstellingen voor het vijvergebied zijn in de startnota uitgewerkt.

De grote groengebieden (vijver- en heidegebied) die de gemeente rijk is, fungeren als buitenruimte bij het stedelijk gebied Hasselt - Genk. De gemeente wil dit groene karakter krachtig versterken door behoud van rust en stilte, verkeersluw maken van straten, het uitstippelen van wandelpaden enz.

De gemeente wil zoeken naar een geschikte lokatie voor een bezoekerscentrum voor het vijvergebied, in samenhang met de recreatieve structuur op gemeentelijk niveau. Intensieve recreatievormen zijn in het vijvergebied niet gewenst. Wel zal de gemeente de nodige accommodatie voorzien voor recreatief medegebruik (fietsenstallingen, pic-nic tafels, vuilnisemmers, schuilplaatsen enz.). De valleien van Slangebeek en Roosterbeek zijn verbindingaders tussen de natuurgebieden en het centrum van Zonhoven. De Roosterbeek verbindt het vijvergebied met het heidegebied. De doortocht in het dorpscentrum wordt als groene as geconcipeerd, met verbindingen voor langzaam verkeer. De gemeente pleit voor intergemeentelijke samenwerking en het afstemmen van de gemeentelijke structuurplannen voor de grensoverschrijdende open ruimte gebieden.

De deelruimte vijvergebied krijgt volgende ontwikkelingsperspectieven:

- gebied met reservaatwaarde voor de behoud en ontwikkeling van een hoogwaardig natuurlijk biotoop,
- moet deels toegankelijk blijven of gemaakt worden voor zachte recreatie omwille van educatieve waarde,
- camping Heidestrand blijft een recreatief eiland in het groene vijvergebied, er is een uitbreidingszone voorzien en er wordt een groeibeperking opgelegd,
- een zone voor viskwekerijen wordt voorzien, waar ook hengelsport mogelijk is als onderdeel van het recreatief aanbod in de gemeente,

- in overige delen van het vijvergebied primeert de natuurfunctie en is een uitdoofbeleid voor visvijvers en viskwekerijen van kracht.

2.1.6. Ruimtelijke structuurplan Houthalen-Helchteren

De startnota is opgebouwd uit drie delen: de deelstructuren, de deelruimtes (gebiedsgericht) en de thema's. Met betrekking tot het vijvergebied zijn er geen rechtstreekse uitspraken opgenomen.

Belangrijk is wel dat er heel wat natuurverbindingen geselecteerd zijn, zowel lokaal als provinciaal. Het betreft vooral de brongebieden van de beekvalleien die naar de Demer stromen, en die dus onrechtstreeks belangrijk zijn voor het vijvergebied. In de startnota zijn onder andere de Mangelbeek en de Laanbeekvallei opgenomen als dragers van de natuurlijke structuur. De ruimtelijke maatregelen zijn voor de Mangelbeek vrij beperkt omdat er weinig knelpunten zijn (barrières). Voor de Laanbeek zijn deze uitgebreider. De Laanbeek stroomt wel door het natuurgebied Tenhaagdoornheide, maar kent vooral ter hoogte van de E314 een zwaar knelpunt. Oplossingen voor dit probleem zullen in samenspraak met Zonhoven verder uitgewerkt te worden.

2.1.7. Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Binnen het afbakingsproces is nog geen ruimtelijke afweging gebeurd, die aanleiding zal geven tot het uittekenen van de grens. Ook zijn de taakstellingen nog niet bepaald, die mogelijk gevolgen zullen hebben voor het plangebied.

Met het voorstellen van een ontwerp van afbakingslijn werd de studie in oktober 2002 geschorst.

2.2. Sectorale plannen en studies

2.2.1. Ramsar

In 2002 is er een voorstel van afbakening van een deel van het vijvergebied als RAMSAR-gebied overgemaakt aan de bevoegde Minister. Er zijn nog geen concrete vorderingen in het dossier sinds die tijd.

2.2.2. Regionaal landschap Lage Kempen

Om het gebiedsgericht natuurbeleid mee vorm te kunnen geven werden verschillende samenwerkingsverbanden opgezet. Regionale landschappen zijn daar een voorbeeld van. Dit zijn vrijwillige samenwerkingsverbanden tussen de provincie, de gemeenten en doelgroepen van een bepaald gebied. Het natuurbehouddecreet vormt het wettelijk kader. Een regionaal landschap bevordert en promoot via doelgroepenwerking het streekeigen karakter. Enerzijds ligt de nadruk op natuurrecreatie, natuureducatie, landschapszorg en recreatief medegebruik (met aanleg wandelgebieden), en anderzijds op echt natuurbehoud en beheer, herstel (zoals heideherstel), met specifieke aandacht voor aanleg en de ontwikkeling van kleine landschapselementen (zoals poelen en houtkanten). De regionale landschappen werken voor inrichtings- en herstelprojecten met landschapsteams, onder leiding van een landschapscoördinator.

Het regionaal landschap Lage Kempen (RLLK) werd in 2003 opgericht en de officiële erkenning is voorzien voor het najaar 2005. Het werkgebied van het regionaal landschap ligt in de gemeenten Bocholt, Halen, Ham, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lommel, Lummen, Neerpelt, Overpelt, Tessenderlo en Zonhoven. Hoewel Hasselt tot het regionaal landschap Haspengouw behoort, valt Kolberg door zijn intrinsieke samenhang met het vijvergebied onder het werkgebied van het regionaal landschap Lage Kempen.

Het vijvergebied is één van de gebieden waarrond het RLLK in opdracht van de provincie werkt. Het verhogen van de identiteit van het vijvercomplex als waardevol natuurgebied is de voornaamste doelstelling. Het RLLK wil daarvoor een draagvlak tot stand brengen door bewustmaking van de verschillende grondgebruikers in het vijvergebied. Concrete acties zijn niet gepland. Het regionaal landschap speelt vooralsnog een aanvullende en ondersteunende rol en positioneert zich tussen de gemeentebesturen (beleidsondersteuning) en de natuurverenigingen (veldwerk).

2.2.3. Provinciaal milieubeleidsplan

Om de verscheidenheid aan flora, fauna en landschappen in Limburg te behouden en versterken worden in het provinciaal milieubeleidsplan elf deelgebieden aangeduid, de Grote Landschappelijke Eenheden (GLE). Het doel is om voor de GLE's concrete projecten op maat te ontwikkelen en uit te voeren. Daarbij moet in elke GLE ten minste één kwaliteitsversterkend gemeentegrensoverschrijdend project opgestart worden. Het vijvergebied Midden-Limburg met o.a. Kolberg is één van deze GLE.

Er worden in het beleidsplan geen concrete uitspraken gedaan over het plangebied. Wel wordt het gebiedsgericht beleid in de GLE als basisprincipe aangegeven, ook voor andere provinciale plannen. Een samenwerkingsovereenkomst moet het gebiedsgericht werken aanmoedigen. De integratie met andere beleidsdomeinen dan het natuurbeleid is het streefdoel. Naast het gebiedsgericht beleid is echter ook het soortgericht beleid van groot belang voor de provincie.

Naast de projecten in de GLE is het een provinciale taak om natuurverbindingen af te bakenen. Hiermee zal gestart worden na voltooiing van de tweede fase van de VEN-afbakening. Wel zal er reeds gestart worden met een aantal proefprojecten, die in dit beleidsplan niet verder worden gespecificeerd.

2.2.4. Ecotopenkaart

De ecotopenkaart van het LISEC⁶ geeft op Hasselts grondgebied twee belangrijke gebieden weer. Dit zijn enerzijds de zuidelijke uitlopers van het vijvergebied Midden-Limburg rond Kolberg-Galgeberg en anderzijds het natuurcomplex tussen Kermt en Stevoort.

2.3. Projecten en onderzoek op het terrein

2.3.1. LIFE-project

Het LIFE-project werd op initiatief van WWF opgestart in het kader van het Natura 2000-netwerk (met steun van het Life-fonds van de Europese commissie en de provincie Limburg).

⁶ B. Berten, Natuur en flora in Limburg, 1990.

Het doel was het herstel van het Vijvercomplex Midden-Limburg, meerbepaald de habitats van beschermde vogelsoorten, moerassen, heiden, wei- en hooilanden en bossen.

De activiteiten van het project concentreerden zich op onderzoek, aankoop, beheer, inrichting en informatieverschaffing en sensibilisatie. Er werd een visie uitgewerkt voor de inrichting en beheer van het vijvercomplex. Voor Kolberg staat de heraanleg van de grote vijver voorop. Daarnaast is verspreid in het gebied de aanleg van enkele vijvers wenselijk, daar waar dit geen verlies veroorzaakt op floristisch vlak en het ook landschappelijk een meerwaarde betekent voor het gebied. Ook wordt de aanleg van enkele partijen struweel en het herstel van de boomkikkerpopulatie vermeld.

In totaal werd door Natuurpunt en Stichting Limburgs Landschap 62 ha van het Vijvergebied aangekocht met subsidies uit het Life-fonds. Daarenboven kocht afdeling Natuur buiten de projectorganisatie ook 73 ha aan, en dit in nauwe samenhang met de visievorming van het Life-project. In de loop van het project kwam een intergemeentelijk overleg tot stand, dat achteraf echter niet is voortgezet.

2.3.2. Natuurforum

Het Natuurforum is een platform voor het vijvergebied Midden-Limburg (als ruimere afbakening), met Natuurpunt als trekker, en waar naast al de mogelijke betrokken overheidsdiensten (Vlaams gewest afdeling Natuur, afdeling Bos en Groen, Provincie Limburg afdeling Natuur, Groen Huis,...) ook al de natuurverenigingen (Natuurpunt, Stichting Limburgs Landschap, Groencomité, en andere lokale verenigingen) werkzaam zijn. In 2004 zullen er verschillende thematische werkgroepen opgericht worden evenals het aanstellen van deskundigen, die actiegericht de verschillende actoren in dialoog zullen brengen.

2.3.3. Aankoopbeleid

De provinciale diensten coördineren het perimeteroverleg met betrekking tot de aankoop van gronden. In dit overleg wordt het aankoopbeleid van de verschillende overheden en instanties op elkaar afgestemd aan de hand van visies en prioriteiten. Het aankoopbeleid van het provinciebestuur zelf richt zich voornamelijk op gronden in beekvalleien en in de toekomst ook op natuurverbindingsgebieden. In het plangebied is er sprake van een actief aankoopbeleid door afdeling Bos en Groen, afdeling Natuur en Natuurpunt.

2.3.4. Beleidsvisie Wielewaal

Vanaf 1958 werden in het vijvergebied Midden-Limburg reeds verschillende natuurrezervaten opgericht. De daadwerkelijke bescherming is echter nooit gerealiseerd. In de beleidsvisie wordt gesteld dat het overgrote deel van dit samenhangende complex effectief beveiligd moet worden tegen allerhande ingrepen. Hierbij is de samenwerking tussen alle natuurbeschermende instanties en verenigingen van groot belang, evenals de concrete ondersteuning door het provinciebestuur en de betrokken gemeentebesturen.

Samen met de bescherming van terreinen en het openstellen van wandelpaden moet er werk gemaakt worden van het herstel van fauna en flora. Volgende acties worden voorgesteld:

- herstel van vijvervegetaties en hun omgeving;
- herstel van heideschrale graslanden en natte en droge heidepercelen;

- herstel van hooilandjes en weiland;
- herstel van amfibiepopulaties;
- herstel van insectenpopulaties;
- herstel van de avifauna;
- herstel van de waterkwaliteit en meandering van de beken;
- opbouw van een natuurlijk visbestand;
- opbouw van een natuurlijk loofbosbestand, wilgen- en gagelstruweel;
- herstel van landschap, reliëf en vegetatie na bouwovertrekkingen.

3. Bestaande en juridische toestand

De bestaande en juridische toestand is weergegeven op de basiskaart op schaal 1/3.000.



3.1. Bestaande toestand

De bestaande toestand werd op het terrein opgenomen door de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening in april 2005. De kaart met de bestaande toestand geeft een interpretatie weer van deze terreinopnames. De basiskaart werd samengesteld op basis van de digitale inventarisatiekaart, ter beschikking gesteld door de stad Hasselt.

3.1.1. Beschrijving grondgebruik

Gebiedsdekkende vormen van grondgebruik weerhouden in de legende van de bestaande toestand zijn: akkerland, weiland, grasland, braakland, bos, populieraanplant, heide, tuin en vijver. De bebouwing is individueel aangeduid (zie verder).

Er is vooralsnog geen onderscheid gemaakt tussen verschillende types bos.

Lijnvormige elementen zijn bomenrijen, houtkanten of -wallen en dijken. Verder zijn de alleenstaande bomen in kaart gebracht.

Van de waterlopen is het begin en de stroomrichting met een symbool weergegeven op kaart. Bij de wegen is een onderscheid gemaakt tussen verhard en onverhard wegdek.

3.1.2. Bebouwingstypologie

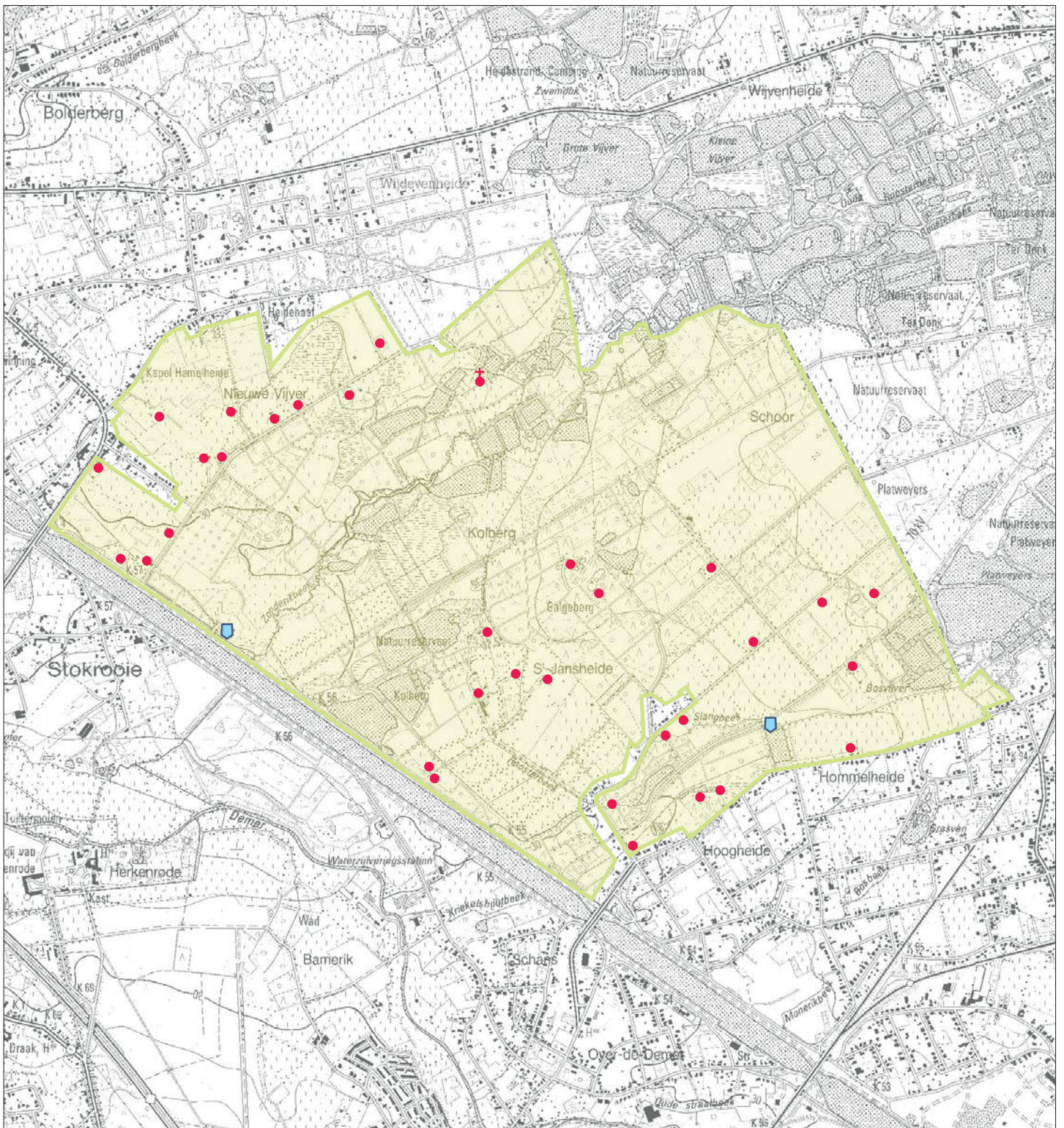
Een gedetailleerde inventaris van alle bebouwing in het gebied werd opgemaakt op basis van terreinwerk. De kaart met de bestaande toestand werd aangevuld met de huisnummers en bouw fysische toestand van de woningen (type dak, aantal bouwlagen, staat van het gebouw).




Er is een onderscheid gemaakt tussen boerderijgebouwen, opslagplaatsen, schuilhokken, serres, stallen, woonhuizen en weekendverblijven.

Kaart 7 Bebouwing in het plangebied

Kaart 7 geeft de spreiding van de bebouwing in het plangebied weer. Er komen ongeveer 41 woningen ⁷ voor. Ze zijn hoofdzakelijk in het oostelijk en het westelijk deel van het plangebied gelegen. De centrale zone langs de Zonderikbeek is met uitzondering van het Olmenhof

⁷ bron: opname bestaande toestand, stad Hasselt



-  cultuurhistorisch waardevol gebouw
-  kapel
-  woning

BPA kolberg

bebouwing in het plangebied

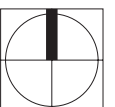
kaart 7



kaartnummer: R427-046-k01

juli 2005

opdrachtgever:
stad hasselt



bebouwingsvrij. Langsheen de gemeentegrens met Zonhoven en Heusden-Zolder zijn een vijftal weekendverblijven gelegen.

De overige bebouwing bestaat uit stallen (7), schuilhokken (7), opslagplaatsen (2) en een enkele serre (in een tuin langs Slangebeekstraat).

De spreiding van de gebouwen naargelang de gewestplanzoning is als volgt.

- 31 gebouwen in agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
- 10 gebouwen in natuurgebied

3.2. Juridische toestand

In bijgevoegd deel wordt beknopt weergegeven welk juridisch instrumentarium van belang is of kan zijn bij de opmaak van dit B.P.A. Achtereenvolgens worden juridische elementen van ruimtelijke ordening en sectorale elementen met juridische impact aangebracht.

3.2.1. Gewestplan

kaart 8: Uittreksel gewestplan Hasselt-Genk

kaart 8bis: Uittreksel gewestplan Hasselt-Genk Kolberg

Het gewestplan Hasselt-Genk werd op 03.04.1979 bekrachtigd. Grote delen van het vijvergebied werden bestemd als reservaatgebied, natuurgebied en agrarisch gebied met ecologische waarde. De randen van het vijvergebied hebben voornamelijk harde bestemmingen.

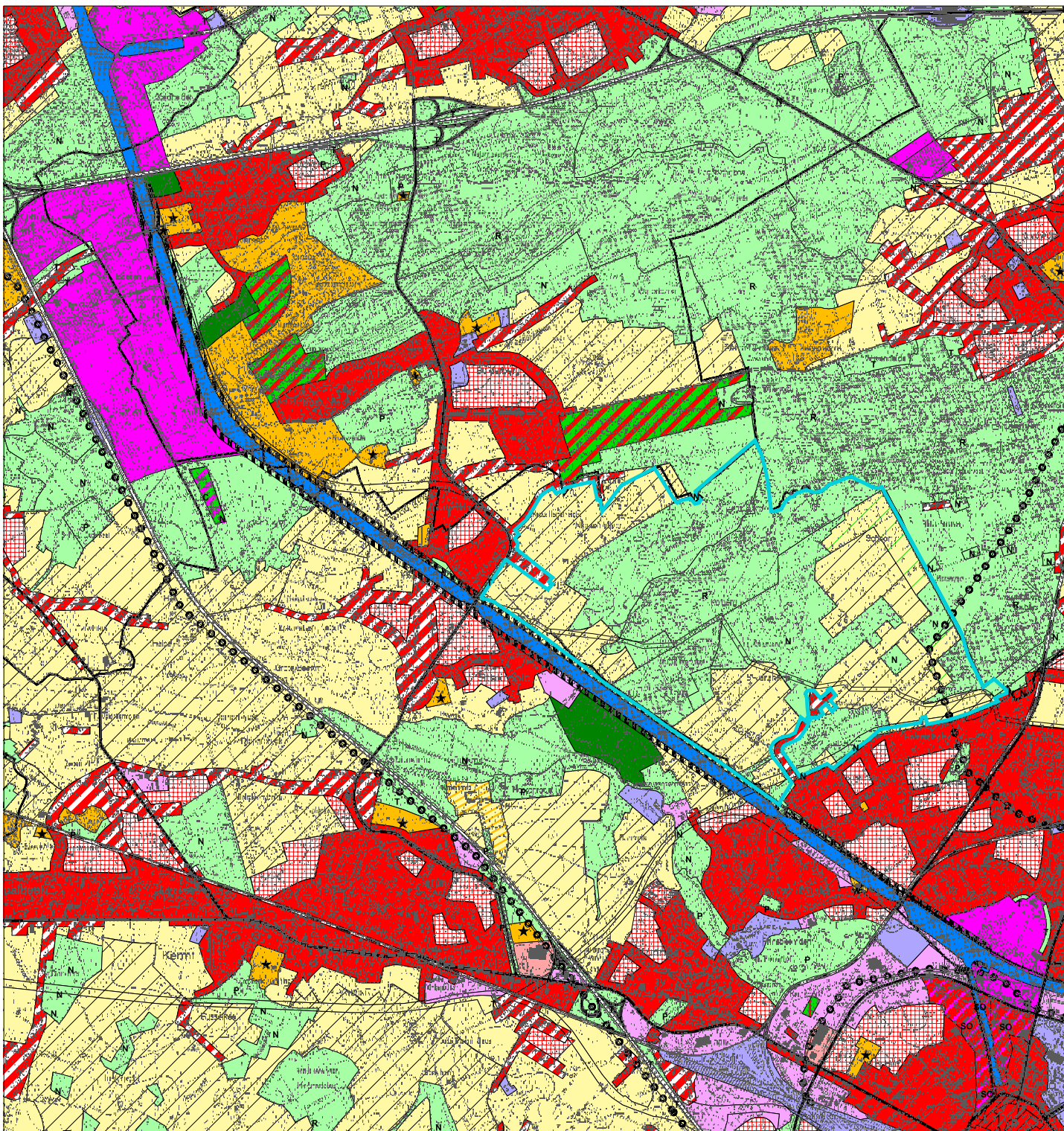
Volgende bestemmingen komen voor in Kolberg:

- reservaatgebied;
- natuurgebied;
- agrarisch gebied
- agrarisch gebied met ecologische waarde;
- agrarisch gebied met landschappelijke waarde;
- woongebied met landelijk karakter.

Uit de natuurgerichte bestemmingen ten zuiden van het kanaal kan afgeleid worden dat het gewestplan tot doel had de relatie tussen Kolberg en de Demervallei / Herkenrode te verbeteren.

3.2.2. Bestaande verkavelingen in het plangebied

Bestaande, niet vervallen verkavelingen worden op het plan aangeduid. Het B.P.A. verandert niets aan de bepalingen van deze verkavelingen.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | woongebied | | industriegebied |
| | woongebied met landelijk karakter | | gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's |
| | woonuitbreidingsgebied | | dienstverleningsgebied |
| | woon - parkgebied | | gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut |
| | agrarische gebied | | plangebied BPA kolberg |
| | landschappelijk waardevol agrarisch gebied | | |
| | agrarisch gebied met ecologisch belang | | |
| | groengebied | | |
| | bufferzone | | |
| | parkgebied | | |
| | natuurgebied | | |
| | bosgebied | | |
| | recreatiegebied | | |
| | gebied voor dagrecreatie | | |

bron: Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, toestand 01/01/2002(GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

gewestplan Hasselt-Genk

kaart 8

studiegroep

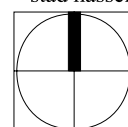


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k2

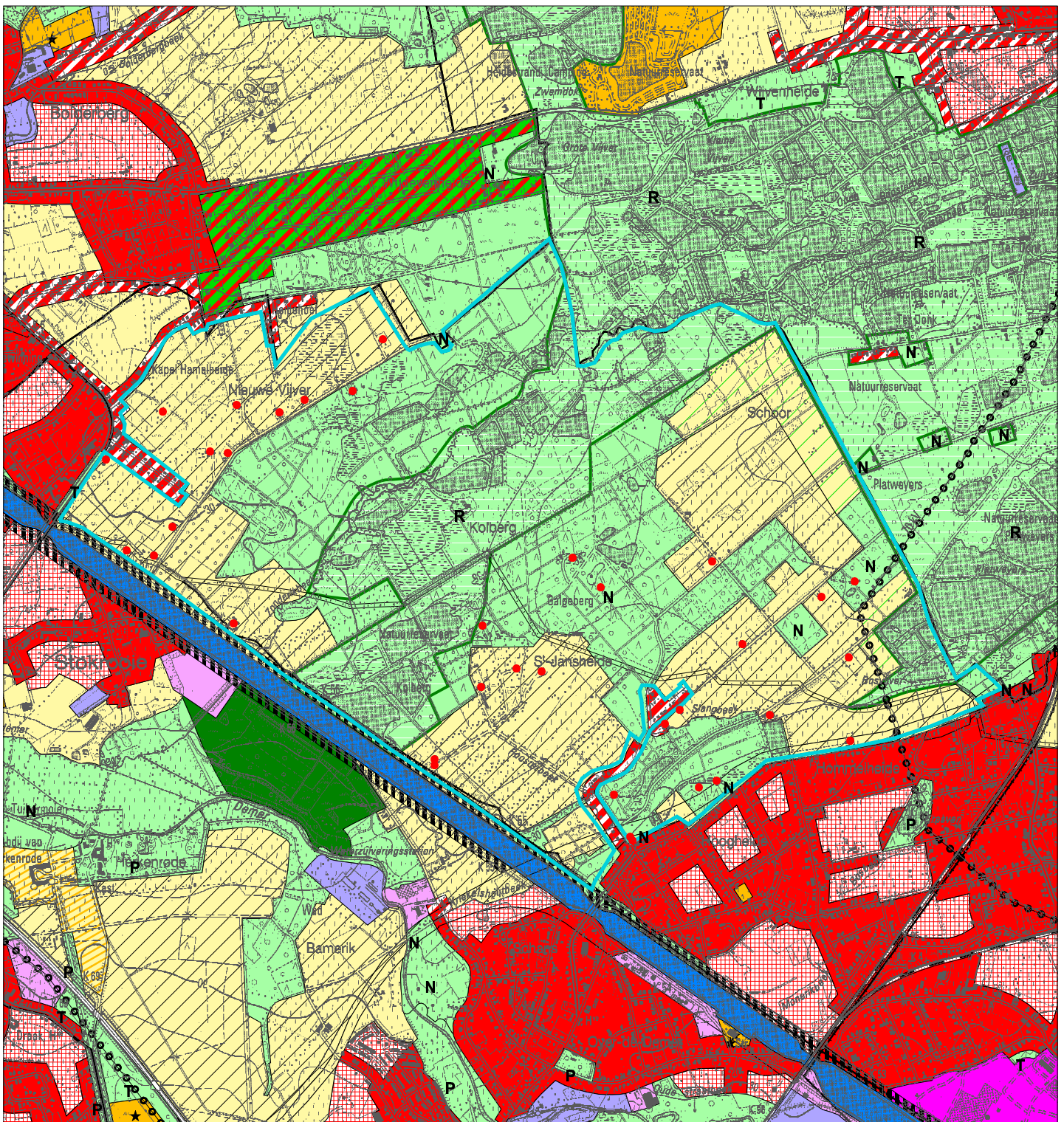
juni 2005

schaal : 1/45.000



0 0.5 1 1.5 Kilometers





- | | |
|---|---|
| woongebied | industriegebied |
| woongebied met landelijk karakter | gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's |
| woonuitbreidingsgebied | gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut |
| woon - parkgebied | |
| agrarische gebied | |
| landschappelijk waardevol agrarisch gebied | |
| groengebied | |
| natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten | |
| bufferzone | |
| parkgebied | |
| natuurgebied | woningen in het plangebied |
| bosgebied | plangebied BPA kolberg |
| recreatiegebied | |
| gebied voor dagrecreatie | |

BPA kolberg

gewestplan Hasselt-Genk

kaart 8bis

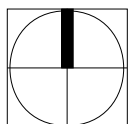


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k2

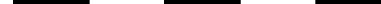
november 2005

schaal : 1/25.000



bron: Vectoriële versie van het Gewestplan,
MVG-LIN-AROHH-Ruimtelijke Planning, toestand 01/01/2002(GIS-Vlaanderen)

0 0.25 0.5 0.75 1 1.25 Kilometers



3.2.3. Natuurbehoudsdecreet

In het Natuurbehoudsdecreet⁸ wordt de totstandkoming van een natuurlijke structuur beoogd. Die bestaat uit een 'Vlaams Ecologisch Netwerk' (VEN) en een 'Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk' (IVON).

Het VEN omvat GEN (grote eenheden natuur) en GENO (grote eenheden natuur in ontwikkeling); eenheden met een duidelijke samenhang en een voldoende aaneengesloten oppervlakte. In GEN zijn reeds van bij de aanvang hoge natuurwaarden aanwezig, in GENO bestaan potenties voor de ontwikkeling van hoge natuurwaarden.

Het VEN en de verwevingsgebieden uit het IVON zullen als overdruk worden weergegeven op de gewestelijke R.U.P.'s binnen de 'groene' (voor het VEN) en 'gele' (enkel voor GENO in het VEN) bestemmingen van de vigerende gewestplannen.



Op 19 juli 2002 legde de Vlaamse regering de eerste selectie van de gebieden voor het VEN voorlopig vast; zo'n 87.000 ha. In een volgende fase wordt de oppervlakte van het VEN aangevuld tot 125.000 ha.

De eerste fase van de afbakening is het onderwerp geweest van een openbaar onderzoek dat liep van 23 september tot 21 november 2002 en werd op 27 juni 2003 principiële goedgekeurd door de Vlaamse regering.

kaart 9: VEN eerste fase

In Kolberg is 2/3 van de oppervlakte aangeduid als deel van het VEN eerste fase. De opname in het VEN zal in de toekomst leiden tot de opmaak van natuurrichtplannen, die vertaald zullen worden in gewestelijke R.U.P.'s. Hiertoe zijn nog geen concrete acties ondernomen.

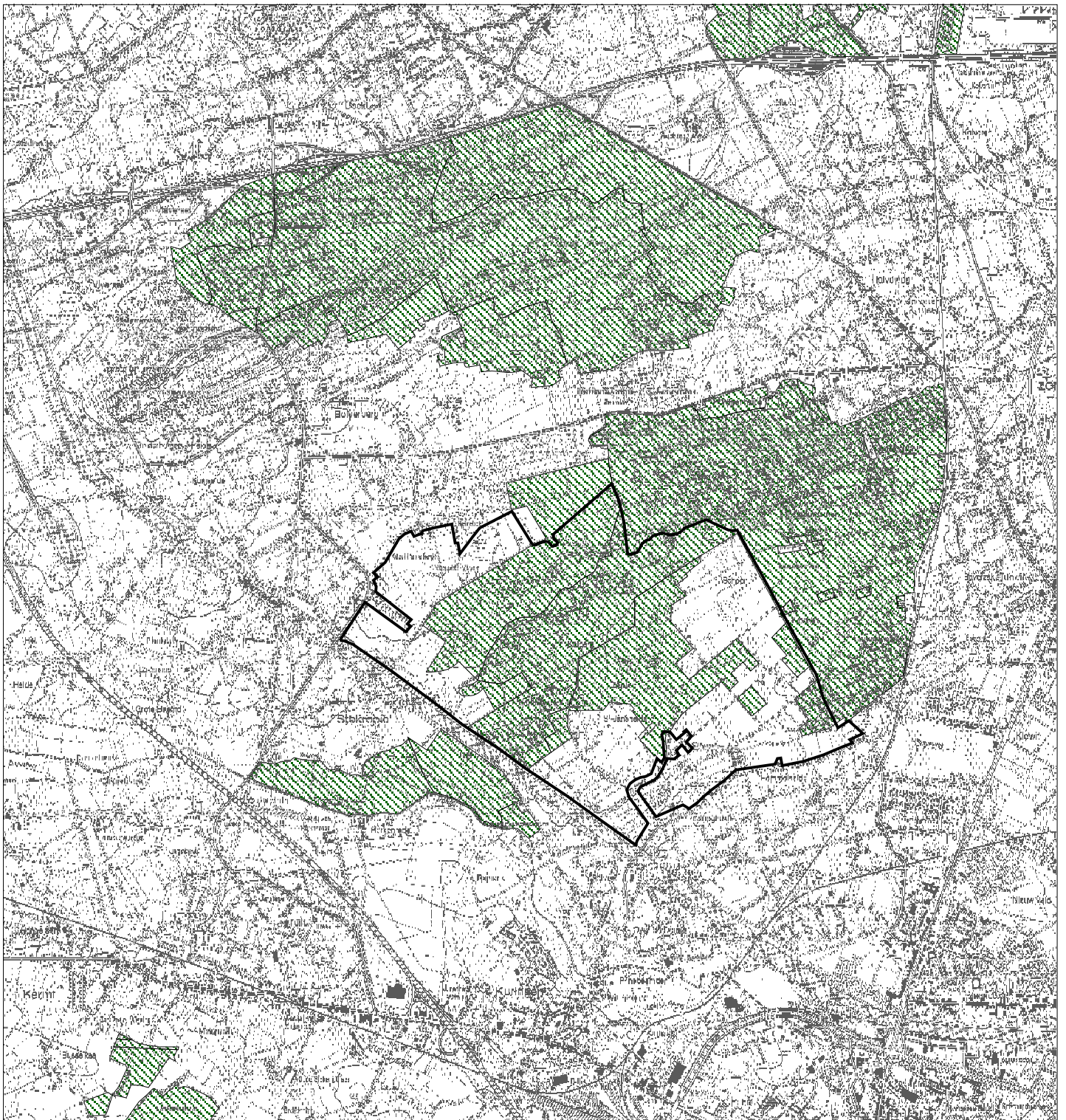
het Natuurbehoudsdecreet voorziet de opmaak van natuurrichtplannen voor 'groene' gewestplanbestemmingen, onder andere natuurgebied. Voor deze gebieden zullen in de toekomst natuurrichtplannen worden opgemaakt die specifieke maatregelen bevatten met betrekking tot natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling (bijvoorbeeld een gebiedsgericht verscherpt mestbeleid), maar ook bijvoorbeeld met betrekking tot het recreatief of agrarisch medegebruik.

Binnen het VEN gelden daarnaast - behoudens individuele ontheffing of algemene ontheffing in het natuurrichtlijnplan - verbodsbepalingen op:

- het gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen;
- het wijzigen van het bodemreliëf of van de structuur van waterlopen;
- het uitvoeren van werkzaamheden die rechtstreeks of onrechtstreeks het grondwaterpeil verlagen.

In het IVON worden enkel stimulerende maatregelen vooropgesteld, behoudens in bos- en groengebieden.

⁸ Decreet 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, B.S. 10 januari 1998, meermaals gewijzigd.



VEN eerste fase



plangebied BPA kolberg

BPA kolberg

VEN eerste fase

kaart 9

studiegroep

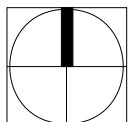


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k4

juni 2005

schaal : 1/45.000



bron: Vectoriële versie van de VEN-gebieden,
MVG-LIN-AMINAL-Natuur, toestand 17/10/2003 (GIS-Vlaanderen)

0 0.45 0.9 1.35 Kilometers



Het Natuurbehoudsdecreet⁹ begunstigt het Vlaams Gewest, de VLM en de terreinbeherende natuurverenigingen¹⁰ met een voorkooprecht op gronden binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen-, bos- en bosuitbreidingsgebieden in het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

In bepaalde 'groene' en 'groen-gele' bestemmingsgebieden geldt al naar gelang het geval een verbod tot wijzigen van bepaalde vegetatietypes en kleine landschapselementen, een natuurvergunningplicht voor het wijzigen van vegetatie of het wijzigen van kleine landschapselementen of een natuurmeldingsplicht. De aanvraag tot het bekomen van deze vergunning of de melding dient gericht aan het college van burgemeester en schepenen.

Als GEN kunnen enkel worden aangeduid: groengebieden, parkgebieden, bosgebieden, buffergebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met als overdruk overstromingsgebied en wachtbekken, militaire domeinen (en beschermde duingebieden).

3.2.4. Habitatrictlijn

Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrictlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Net zoals bij de Vogelrichtlijn dienen de lidstaten hiertoe speciale beschermingszones aan te duiden. De habitatrictlijngebieden zullen samen met de vogelrichtlijngebieden deel uitmaken van Natura 2000; dit is het concept van een samenhangend Europees ecologisch netwerk.

De criteria die bij de aanduiding van habitatrictlijngebieden dienen gehanteerd zijn opgenomen in bijlage III van de Habitatrictlijn en in artikel 36 bis § 1 en bijlage V van het Natuurbehoudsdecreet¹¹. Het betreft zuiver wetenschappelijke criteria, zoals de intrinsieke waarde van de gebieden, de representativiteit in functie van de instandhouding, de verspreiding, de graad van isolatie, de biologische diversiteit enz.

Aanduiding binnen het plangebied

Kaart 10 Vogel- en habitatrictlijngebied

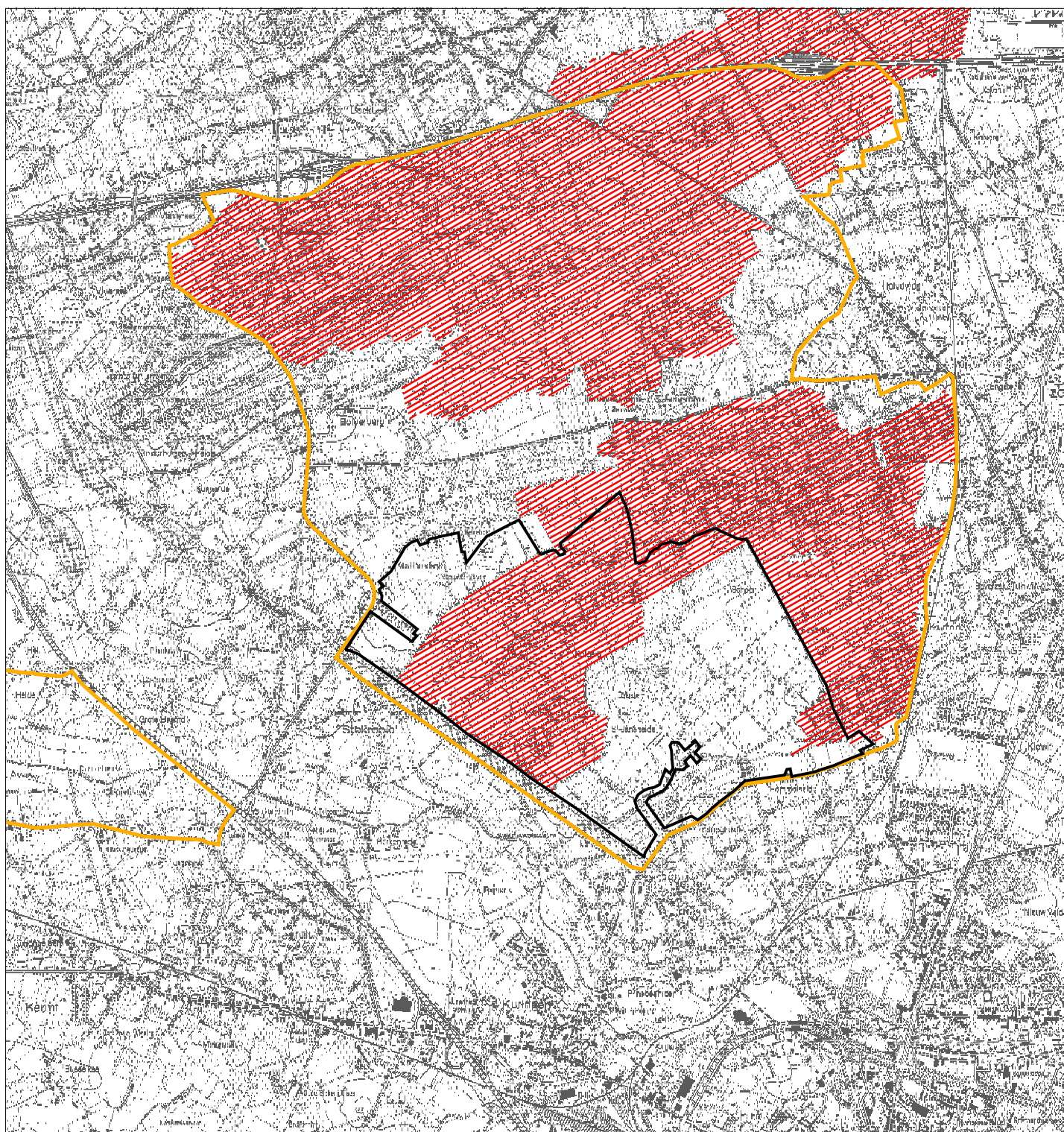
In bijlage 5 van dit document wordt een overzicht gegeven van de Natura-2000-codes voor de in deze zone voorkomende habitats en soorten en hun omschrijving.

In Hasselt zijn 3 gebieden aangeduid, waaronder in het Vijvergebied de zones rond Kolberg (volledig opgenomen) en Platweyers.

⁹ Art. 37 Decreet 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, B.S. 10 januari 1998.

¹⁰ Bij interne samenloop van voorkooprechten in toepassing van het Natuurbehoudsdecreet geldt deze volgorde voor wat betreft de voorrang.

¹¹ Ingevoegd bij art. 25 en art. 43 van het Decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet betreffende het natuurbehoud, B.S. 31 augustus 2002.



vogelrichtlijngebied



habitatrichtlijngebied



plangebied BPA kolberg

BPA kolberg

habitat- en vogelrichtlijngebieden

kaart 10

studiegroep

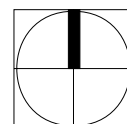


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k3

juni 2005

schaal : 1/45.000



bron: Vectoriële versie van de Habitatricht- en Vogelrichtlijngebieden,
MVG-LIN-AMINAL-Natuur, (GIS-Vlaanderen)

0 0.45 0.9 1.35 Kilometers



3.2.5. Vogelrichtlijn

De E.U.-vogelrichtlijn¹² is sinds 1997 van toepassing en beoogt de bescherming van een aantal vogelsoorten en hun broed- en leefgebieden. In Vlaanderen werden 23 beschermingszones (vogelrichtlijngebieden) aangeduid, waarvan er 4 in Hasselt gelegen zijn. Een groot deel van de zone rond Kolberg maakt deel uit van de beschermingszone Vijvercomplex Midden-Limburg. Het doel van de vogelrichtlijn is onder andere het verhogen van het aantal broedparen en hun habitat. Dit betekent voor het Vijvergebied voornamelijk het herstellen van vijvers en oevers.

Het gehele plangebied is in vogelrijk gebied gelegen (d.i. een afgeleide van vogelrichtlijngebied), wat beperkingen oplegt voor de jacht.

Gevolgen van de aanduiding

Formeel bestaat er in de Vlaamse wetgeving tot op heden geen directe relatie tussen de opmaak van plannen van aanleg en de ligging van gronden in het plangebied binnen de perimeter van een vogel- of habitatrichtlijngebied. De ligging in een vogel- of habitatrichtlijngebied heeft geen bijkomende adviesverlening tot gevolg vanwege bepaalde besturen en/of openbare instellingen met betrekking tot het voorontwerp of ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg¹³.

De Habitatrichtlijn geeft aan dat de nodige instandhoudingsmaatregelen dienen uitgevaardigd; deze behelzen zonodig passend specifieke of van ruimtelijke-ordeningsplannen deel uitmakende beheersplannen en passende wettelijke, bestuursrechtelijke of op een overeenkomst berustende maatregelen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied niet verslechtert. Ze zorgen er tevens voor dat er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen, voor zover die factoren - gelet op de doelstellingen van de richtlijn - een significant effect zouden kunnen hebben. Zo voorziet het natuurbehoudsdecreet¹⁴ in de opmaak van een natuurrichtplan voor vogel- en habitat richtlijngebieden.

Op de aangeduide gebieden zijn de bepalingen van artikel 6, leden 2, 3 en 4 van de Habitatrichtlijn van toepassing¹⁵. De lidstaten mogen in beginsel geen plannen en projecten¹⁶ met significante negatieve gevolgen voor het gebied uitvoeren, tenzij aan volgende voorwaarden is voldaan:

- het uitvoeren van een evaluatie van de gevolgen van het project voor het gebied;
- het niet voorhanden zijn van alternatieve oplossingen;
- het bestaan van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard;
- het nemen van compenserende maatregelen.

De bepalingen van artikel 6 Habitatrichtlijn werden in de Vlaamse wetgeving geïmplementeerd via art. 36 ter § 3 natuurbehoudsdecreet. Dit bepaalt dat elke vergunningsplichtige activiteit die,

¹² 79/409/EEG van 02/04/1997

¹³ B.V.I.R. 2 februari 1994 tot uitvoering van het artikel 20 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij Decreet 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994, B.S. 28 april 1994.

¹⁴ Decreet 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, B.S. 10 januari 1998, meermaals gewijzigd).

¹⁵ X, Beheer van 'Natura 2000'-gebieden. De bepalingen van artikel 6 van de habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG), Europese Commissie, directoraat-generaal Milieu, 2000, p.12.

¹⁶ De begrippen plannen en projecten dienen ruim geïnterpreteerd - zie met name H.v.J. 24 oktober 1996, C-72/95, Kraaijeveld.

of elk plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, onderworpen dient te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de passende beoordeling.

Het B.P.A. Kolberg stelt -zoals verder aangegeven- juist het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden in het habitatrictlijngebied voorop en heeft geen negatieve gevolgen voor het gebied. Het B.P.A. sluit echter niet uit dat er een negatieve impact kan optreden bij toekomstige ontwikkelingen. Mogelijke bronnen van significante verstoring is voornamelijk het habitatverlies ten gevolge van vegetatiewijzigingen. Bij elke vergunningsplichtige activiteit in het plangebied dient daarom een afweging te gebeuren.

3.2.6. Bosdecreet

Het Bosdecreet¹⁷ is van toepassing voor alle bossen in Vlaanderen, ongeacht hun afmetingen, en onafhankelijk van het feit of het gaat om particuliere bossen of om openbare bossen.

Voor elk privé-bos van minimum 5 ha (behorende tot één of meerdere eigenaars) moet een beheersplan worden opgesteld. Elk beheersplan dient ter goedkeuring voorgelegd aan het Bosbeheer. Particuliere eigenaars voeren het beheer van hun bossen uit overeenkomstig het beheersplan. Kappingen die voorzien worden in een goedgekeurd beheersplan kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden zonder meldingsplicht. Alle andere kappingen vereisen een vergunning van de woudmeester. Bovenop deze kapvergunning is voor ontbossing een vergunning vereist van Burgemeester en Schepenen (cfr. artikel 99 § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening). In agrarische en groengebieden geldt een principiële ontbossingsverbod; ontbossing is enkel mogelijk voor de realisatie van industrie-, woon- en recreatiegebied en voor werken van openbaar nut.

Het beheer van de openbare bossen met economische, sociale, educatieve en schermfunctie moet rekening houden met de volgende streefdoelen: behoud of herstel van de natuurlijke flora en fauna, bevorderen van de inheemse of standplaatsgeschikte boomsoorten, stimuleren van natuurlijke verjonging, bevorderen van ongelijkjarigheid en ongelijkvormigheid, bevorderen van het ecologisch evenwicht.

Het beheer van de domeinbossen (eigendom van het Vlaams Gewest) gebeurt in overeenstemming met de zogenaamde 'Beheervisie voor openbare bossen'.

Vermeldenswaardig zijn tevens de Besluiten van 27 juni 2003 van de Vlaamse Regering inzake duurzaam bosbeheer en bosbeheersplannen. Deze besluiten omvatten onder meer de criteria bedoeld in art. 41 tweede lid van het bosdecreet. De criteria geven tevens nadere invulling aan een aantal artikelen van het decreet op het Natuurbehoud. Het bosbeheer van openbare bossen en van bossen gelegen in de VEN dienen invulling te geven aan deze criteria.

In Kolberg zijn twee bosbeheersplannen in opmaak, namelijk voor de eigendommen van afdeling Bos en Groen en van de familie Smeets. In het bosbeheersplan van deze laatste gaat naast het gewone onderhoud ook aandacht naar instandhouding van de heide en een meer

¹⁷ Bosdecreet 13 juni 1990, B.S. 28 september 1990; herhaaldelijk gewijzigd, ingrijpend door Decreet 18 mei 1999 houdende wijziging van het Bosdecreet van 13 juni 1990, B.S. 23 juli 1999.

parkachtig beheer rond de woningen. De naaldbomen op de getuigenheuvel van Galgeberg sterven af en moeten verwijderd worden.

3.2.7. Mestdecreet

Ten gevolge van de door de Europese Gemeenschap op 12 december 1991 uitgevaardigde 'Nitraatrichtlijn' (91/676/EEG), worden de lidstaten verplicht maatregelen uit te werken om het nitraatgehalte in het drinkwater te beperken. Doelstelling hierbij was een maximumconcentratie van 50 mg nitraat per liter grond- en oppervlaktewater te behalen.

Op 1 januari 1996 trad in dat kader het vernieuwde mestbeleid, het mestactieplan of MAP in werking¹⁸. Binnen dit kader werd op 11 mei 1999 een vernieuwd mestdecreet (M.A.P.2) afgekondigd. Dit decreet is in uitvoering krachtens de afkondiging van het decreet van 3 maart 2000 (M.A.P. 2 Bis) in het Belgisch Staatsblad van 30 maart 2000.

Het bevat volgende principes:

- brongerichte aanpak: het 'stand-still'-principe voor de beperking van de mestproductie;
- responsabilisering: de vervuiler betaalt;
- gebiedsgerichte aanpak;
- positieve discriminatie van de kleinere bedrijven.

Er wordt een stapsgewijze realisatie van de beperking voorzien om de sector de kans te geven een oplossing te vinden voor het wegwerken van het mestoverschot. Naast de aangifteplicht, omvat het voorstel onder meer de volgende krachtlijnen:

- de invoering van een perceelsgewijze controleerbare algemene norm;
- gebiedsgerichte verscherpingen;
- de mogelijkheid tot afsluiten van milieubeleidovereenkomsten;
- een stand-still inzake dierlijke mestproductie.

De hoeveelheid meststoffen die per jaar op cultuurgrond mag worden opgebracht is beperkt in functie van de verschillende gewasgroepen (grasland, maïs, gewassen met een lage stikstofbehoefte en andere gewassen). Naast een normering van de hoeveelheid meststoffen legt het decreet ook beperkende uitrijregels op met betrekking tot de periode van opbrenging van dierlijke mest (verboden tussen 21 september en 21 januari), de afstand tot permanent watervoerende waterlopen (verboden binnen een afstand van 5 m),

Voor bepaalde gebieden gelden strengere bemestingsnormen: waterwingebieden, beschermingszones voor grondwater, nitraatgevoelige en fosfaatverzadigde gronden, ecologisch waardevolle agrarische gebieden, natuurgebieden, bosgebieden,

Een bijkomend principe van het mestdecreet is de positieve discriminatie van gezinsveeteeltbedrijven. Voor tal van beperkingen wordt een ontheffing van verbod geformuleerd voor gezinsveeteeltbedrijven. Deze ontheffing wordt eenmalig mee overgedragen bij overdracht van het bedrijf aan echtgenoot, afstammelingen, kinderen,

¹⁸ Decreet van 20 december 1995 tot wijziging van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen en daarbij horende uitvoeringsbesluiten. (B.S. 30.12.1995).

Op 24 januari 2003 keurde de Vlaamse regering een nieuw ontwerp van mestdecreet goed. De voornaamste wijzigingen zijn vooral van praktische aard¹⁹. Elementen die aan bod komen zijn onder meer:

- het opnieuw mogelijk maken van het samenvoegen van bedrijven;
- het mogelijk maken van de verplaatsing van de hoeve indien dit vanuit de ruimtelijke ordening noodzakelijk is en de milieuvergunning reeds vijf jaar op naam staat van de betrokkene;
- de verkorting van de uitrijperiode met één week.

3.2.8. Afstands- en verbodsregels

Kaart 11 Afstands- en verbodsregels

Gewestplan

Het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen legt enkele afstandsregels vast voor gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter²⁰ of voor intensieve veeteelt. Deze mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

Grote glastuinbouwbedrijven kunnen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De zone voor mogelijke inplanting van nieuwe serrecomplexen is binnen het plangebied nog vrij omvangrijk. De afstand van 300 m en 100 m geldt niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

In Kolberg liggen nagenoeg alle percelen met agrarische bestemming binnen de afstandsperimeters van 100 m en 300 m. Inplanting van glastuinbouwbedrijven of intensieve veehouderijen is bijgevolg niet mogelijk.

VLAREM II

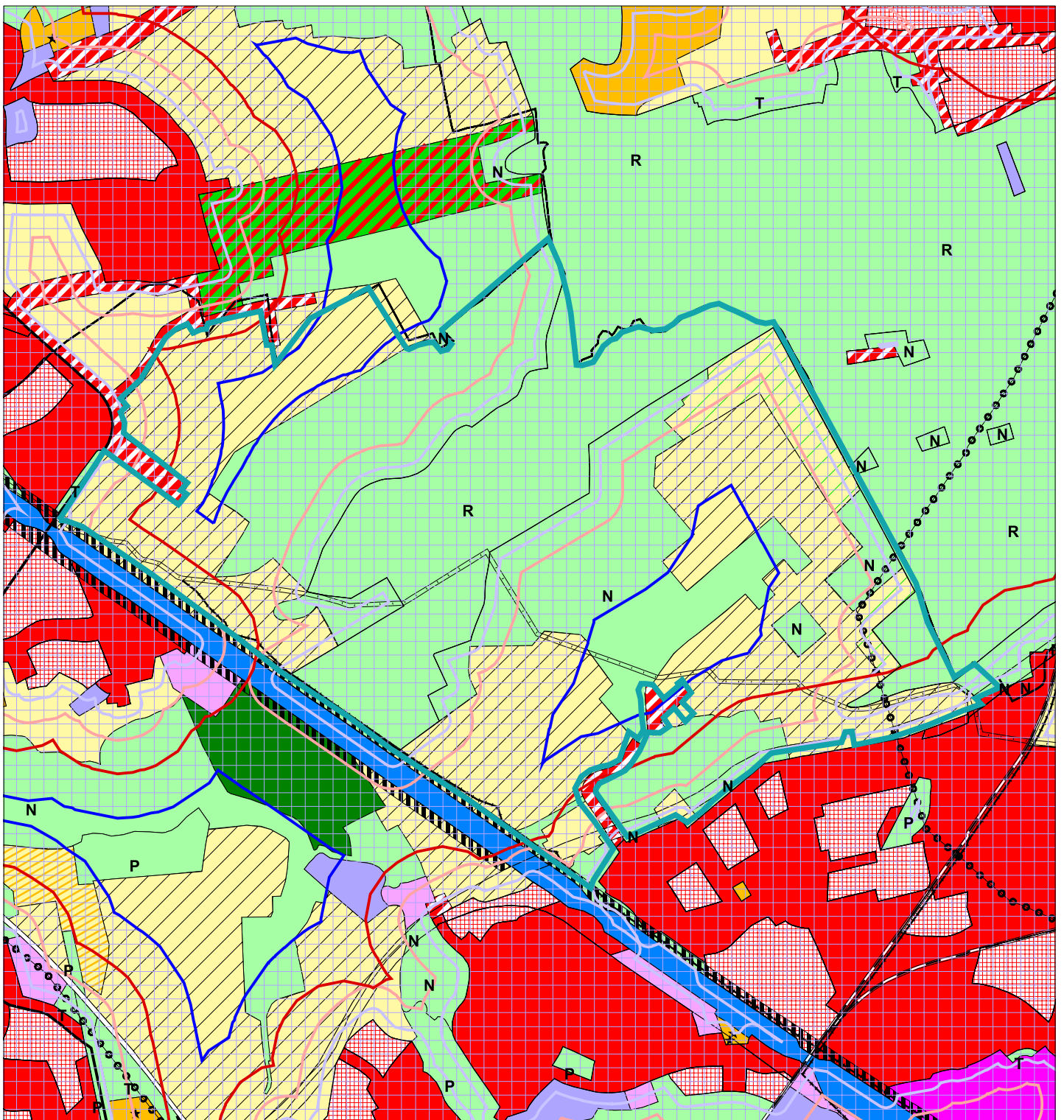
Ook het Vlaams Reglement inzake milieuvoorwaarden voor hinderlijke inrichtingen (VLAREM II, 01.06.1995) legt via het milieuvergunningenbeleid strenge beperkingen op aan de constructie en inplanting van (nieuwe) stallen voor de veehouderij. Tenzij het gaat om een akkerbouwbedrijf dat wil omschakelen naar veehouderij, kan hierdoor geen milieuvergunning worden verstrekt voor het exploiteren van een nieuwe inrichting.

Voor de vestiging van nieuwe inrichtingen zijn verbods- en afstandsregels van kracht afhankelijk van het gebied waarin de inrichting gelegen is. Afstandsregels voor pluimvee- en varkensstallen zijn afhankelijk van het totaal aantal waarderingspunten toegekend aan de inrichting en het aantal dieren. De gebieden op het gewestplan waartegenover de afstandsregels in acht genomen moeten worden, zijn:

- woonuitbreidingsgebied;

¹⁹ Persmededeling van de Vlaamse Regering van 24 januari 2003, <http://www.vlm.be/Mestbank/Nieuws/030128+mestdecreet.htm> (09.02.2003).

²⁰ Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter zijn bedrijven waarvan de landbouwproductie werkelijk industriële afmetingen aanneemt en er kenmerken van vertoont. Hiermede zijn hoofdzakelijk grote glastuinbouwbedrijven bedoeld, die wegens verbrandingsgassen best uit de onmiddellijke buurt van (stedelijke) woongebieden worden gehouden.



- | | |
|--|---|
| woongebied | gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's |
| woongebied met landelijk karakter | gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut |
| woonuitbreidingsgebied | |
| woon - parkgebied | |
| agrarische gebied | |
| landschappelijk waardevol agrarisch gebied | |
| agrarisch gebied met ecologisch belang | |
| groengebied | |
| bufferzone | plangebied BPA kolberg |
| parkgebied | buffers afstands- en verbodsregels |
| natuurgebied | 50m |
| bosgebied | 100m |
| recreatiegebied | 300m |
| | 500m |

bron: Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, toestand 01/01/2002(GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

afstands- en verbodsregels kolberg

kaart 11

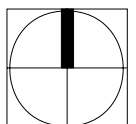


kaartnummer: R427-007-k12

juni 2005

schaal : 1/25.000

opdrachtgever:
stad hasselt



0 250 500 750 Meters



- natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat;
- bosreservaat;
- gebied voor verblijfsrecreatie;
- woongebied ander dan woongebied met landelijk karakter.

Deze regels houden een totaal verbod in of definiëren een minimale afstand van de desbetreffende bestemming gaande van 50m tot 1000m en in een aantal gevallen 1500m.

Algemeen kunnen volgende besluiten worden getrokken.

- Het oprichten van een leefbaar varkens- of pluimveebedrijf en het uitbreiden tot een leefbaar varkens- of pluimveebedrijf is enkel mogelijk in het agrarisch gebied, mits het respecteren van de afstandsregels. Deze verbods- en afstandsregels zijn evenwel niet van toepassing voor uitbreidingen van minder dan 100 % op pluimveebedrijven. Bij varkensbedrijven zijn de afstandsregels soepeler voor gesloten varkensbedrijven.
- Voor andere dan varkens- en pluimveestallen zijn de beperkingen voor uitbreiding in een niet-agrarisch gebied ruim opgevat. Zij vormen voor de meeste bedrijven geen directe bedreiging. In een agrarisch gebied zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor andere dan varkens- en pluimveestallen onbeperkt.
- Bij het hernieuwen van een bestaande vergunning gelden geen verbods- en afstandsregels.
- Voor de tuinbouwbedrijven hebben de bepalingen vooral betrekking op het vermogen van de verbrandingsinstallatie voor verwarming en worden de tuinbouwbedrijven onderverdeeld in klassen. Elementen die tevens aan bod kunnen komen betreffen het gebruik van hemel- en grondwater, het lozen van afvalwater, de opslag en het gebruik van biociden en de specifieke reglementering voor biotechnologische activiteiten.

In VLAREM II wordt tevens bijzondere aandacht besteed aan de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Bedrijfsverplaatsing van inrichtingen is mogelijk op voorwaarde dat:

- de bestaande inrichting gelegen is op een plaats waar het ingevolge de op dat moment geldende regelgeving niet thuishoort of waar strengere beperkingen worden opgelegd dan algemeen geldend;
- de exploitant bij de vergunningsaanvraag een verklaring voegt waarin hij zich ertoe verbindt, binnen de twee jaar na het van kracht worden van de nieuwe vergunning, de vergunning van de bestaande inrichting intrekt.

Bij toepassing van de VLAREM-wetgeving op het plangebied blijkt er in principe nog volop de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe grootschalige varkens- en pluimveebedrijven in het plangebied en meer specifiek binnen de waardevolle open ruimte en in de nabijheid van de waardevolle boscomplexen.

Aangezien er in Kolberg geen actieve landbouwzetels meer gevestigd zijn, zijn de uitbreidingsmodaliteiten van de VlareM-wetgeving voor bestaande bedrijven niet van toepassing.

De omzendbrief van 9 mei 1996 van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap geeft verdere toelichting met betrekking tot de behandeling van milieuvergunningdossiers voor veeteeltbedrijven. In deze omzendbrief wordt benadrukt dat de maximale bovengrens voor mestproductie in het Vlaamse Gewest overschreden is.

Dit heeft voor gevolg dat geen milieuvergunning meer kan worden verleend voor een inrichting 'met dieren' behoudens wanneer het gaat om:

- de hernieuwing van een vergunning van een bestaande veeteeltinrichting;
- de volledige verplaatsing van een bestaande landbouw inrichting horende bij een gezinsveeteeltbedrijf en voor zover aan de voorwaarden van het mestdecreet voldaan zijn.

3.2.9. Jachtdecreet

Artikel 12 van het Jachtdecreet (24.07.1991, B.S. 07.09.1991, gewijzigd bij DVR 21.12.2001 B.S. 29.12.2001) legt een rechtsgrondslag voor wildebeheerseenheden of samenwerkingsverbanden tussen jachthouders binnen een ruimtelijk begrensd gebied dat meerdere jachtterreinen omvat en waarin een planmatig wildebeheer wordt gevoerd. Het wildebeheer is gericht op het handhaven of ontwikkelen van een ecologisch verantwoorde wildestand als onderdeel van een breder faunabeheer, met inachtneming van de belangen van derden in hetzelfde gebied en met de medewerking van deze laatste.

Het Jachtopeningsbesluit (18 juli 2003 ²¹) van de Vlaamse regering legt gebiedsgerichte beperkingen op in de zogenaamde vogelrijke gebieden. Deze gebieden zijn afgebakend en vallen in veel gevallen samen met de vogelrichtlijngebieden, of met habitatrichtlijngebieden. Kolberg valt samen met andere delen van het Vijvergebied Midden-Limburg in vogelrijk gebied.

3.2.10. Bermbesluit

Het Bermbesluit (27.06.1984, B.S. 02.10.1984) is van toepassing voor bermen en taluds langs wegen, waterlopen en spoorwegen, in zoverre publiekrechtelijke personen (openbare besturen, instellingen van openbaar nut, ...) krachtens enig recht van beheer bevoegd zijn om handelingen te stellen die bij dit besluit geregeld worden.

Het Bermbesluit heeft de stimulering van een natuurvriendelijk bermbeheer tot doel via een aangepast maaibeheer (bepaling maaidata, gebruik geschikt materieel, verwijdering van maaisel, ...) en via het verbod tot gebruik van schadelijke biociden.

²¹ Het besluit is geldig van 1 juli 2003 tot 30 juni 2008.

3.2.11. Integraal waterbeheer

Beheer van de waterlopen

Voor de classificatie van de onbevaarbare waterlopen, de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken, de buitengewone werken van verbetering of wijziging en de algemene bepalingen wordt verwezen naar de wet van 28 december 1967 en het K.B. van 26 maart 1968 en latere aanvullingen en wijzigingen. De Basiswet werd door het Vlaamse Gewest aangevuld met het Decreet van 21.04.1983 houdende de Ruiming van Onbevaarbare Waterlopen.

De wet onderscheidt drie beleidscategorieën voor de onbevaarbare waterlopen. De bedding van een onbevaarbare waterloop wordt geacht toe te behoren aan het Vlaams Gewest, de provincie of de gemeente, naar gelang het gaat om een waterloop van respectievelijk eerste, tweede of derde categorie. Deze wetgeving op de waterlopen blijft gelden naast het BPA.

De drie beken in het plangebied (Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek) zijn van tweede categorie (bevoegdheid van de Bestendige Deputatie). Ten zuiden van het kanaal monden ze uit in de Demer, die een waterloop van eerste categorie is. De overige waterlopen in het plangebied zijn van lagere orde en bijgevolg niet geklasseerd. Er zijn geen waterlopen van derde categorie aanwezig (gemeentelijke bevoegdheid).

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Dit decreet trad in werking vanaf 24 november 2003. Uitvoeringsbesluiten zijn er nog niet.

De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Naast de bepalingen van dit BPA blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

In het plangebied van het BPA zijn drie beekvalleien gelegen, namelijk van de Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek (zie punt 4 'fysisch systeem'). De valleien van Zonderikbeek en Slangbeek zijn aangegeven als van nature overstroombare gebieden die niet recent overstroomd zijn (zie kaart 12bis). Hierin zijn twee woningen gelegen, namelijk het cultuurhistorisch waardevol 'Olmenhof' en een woning aan Langvennestraat. In het plangebied zijn geen recent overstroombare gebieden aangeduid, evenals geen risicozones voor overstromingen.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het Albertkanaal is een gedeelte van de Demervallei wel aangegeven als risicozone voor overstromingen en van nature overstroombaar gebied dat recent overstroomd is. Er is echter weinig of geen impact van deze risicozones op het plangebied en zeker niet op woningen of bedrijven in het plangebied. Het permanent en historisch karakter van het Olmenhof wijst op de te verwaarlozen impact van eventuele vroegere overstromingen en de woning aan Langvennestraat ligt verhoogd ten opzichte van de vallei (op het niveau van de straat).

In het BPA worden de vergunbare werkzaamheden met betrekking tot het oprichten van constructies duidelijk geregeld. Het herbouwen van woningen is mogelijk onder bepaalde voorwaarden, maar nieuwe bebouwing wordt overal in het plangebied tegengegaan. Enkel constructies zoals schuilhutten voor grazend vee zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Voor verdere bespreking hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstukken III en IV van dit document en naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Er kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben. Door de bescherming in voorliggend BPA van de ecologisch waardevolle gebieden, de open ruimte en het bouwvrij karakter kan er daarentegen zelfs een positief effect verwacht worden.

3.2.12. Beschermd monument

De oude paalsteen ligt net buiten de grens van het plangebied (Paalsteenstraat) en is op 25/03/1938 als monument beschermd. (BS 23/04/1938)

3.3. Eigendomstoestand

De gronden in het studiegebied zijn in hoofdzaak eigendom van vier eigenaren.

De familie Smeets bezit het centrale bosgedeelte rond Galgeberg. De gronden in het zuiden, rond Olmenhof, zijn eigendom van de familie Kumpen.

Het gebied ten zuiden van de Zonderikbeek, langs het kanaal, behoort toe aan de familie Crahaye. De Vlaamse overheid (Aminal afdeling Bos en Groen) bezit de percelen ten noordwesten van Zonderikbeek, tegen de grens met Heusden-Zolder.

4. Fysisch systeem

Kaart 12 Fysisch systeem

kaart 12bis: Overstroombare gebieden

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur van de open ruimte. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht²². Deze elementen die belangrijk zijn voor de ruimtelijke structuur van het plangebied worden besproken.

4.1. Reliëf

De omgeving van Kolberg heeft een weinig uitgesproken reliëf. De gemiddelde hoogte schommelt rond 30 m T.A.W.²³. Het oostelijk deel van het gebied is het hoogst, terwijl het westelijk deel licht afhelt naar de Demer. Opmerkelijk is de verhoging nabij Galgeberg, mogelijk een relict van een landduin, waarnaar het toponiem verwijst.

Het vijvergebied kent een gevarieerd microreliëf van dijken en vijvers, die in de loop der eeuwen aangelegd zijn door de mens.

4.2. Bodem

De combinatie van profielontwikkeling, textuur en vochttoestand van de bodem bepaalt de geschiktheid van de bodem voor landbouw, bosbouw, bebouwing en andere activiteiten²⁴.

De bodems in het plangebied kunnen ingedeeld worden in drie eenheden, weergegeven op kaart 12.

De eenheid 'gronden van depressies en alluvia' groepeert de bodems van de langgerekte, droge of natte depressies, meestal geassocieerd met beekvalleien.

De eenheid 'gronden van vrij laaggelegen en relatief vlakke landschapsdelen' groepeert de zandleem en lichte zandleembodems met vochttrap d.

De drogere bodems met grondtrap b en c zijn verspreid over de hoge, droge plateaus en op de kleinere rugstructuren.

Centraal in het gebied, tussen Slangbeek en Roosterbeek, zijn duingronden gelegen en langsheen het Albertkanaal liggen opgehoogde bodems.

De onderliggende tertiaire laag is het Lid van Genk.

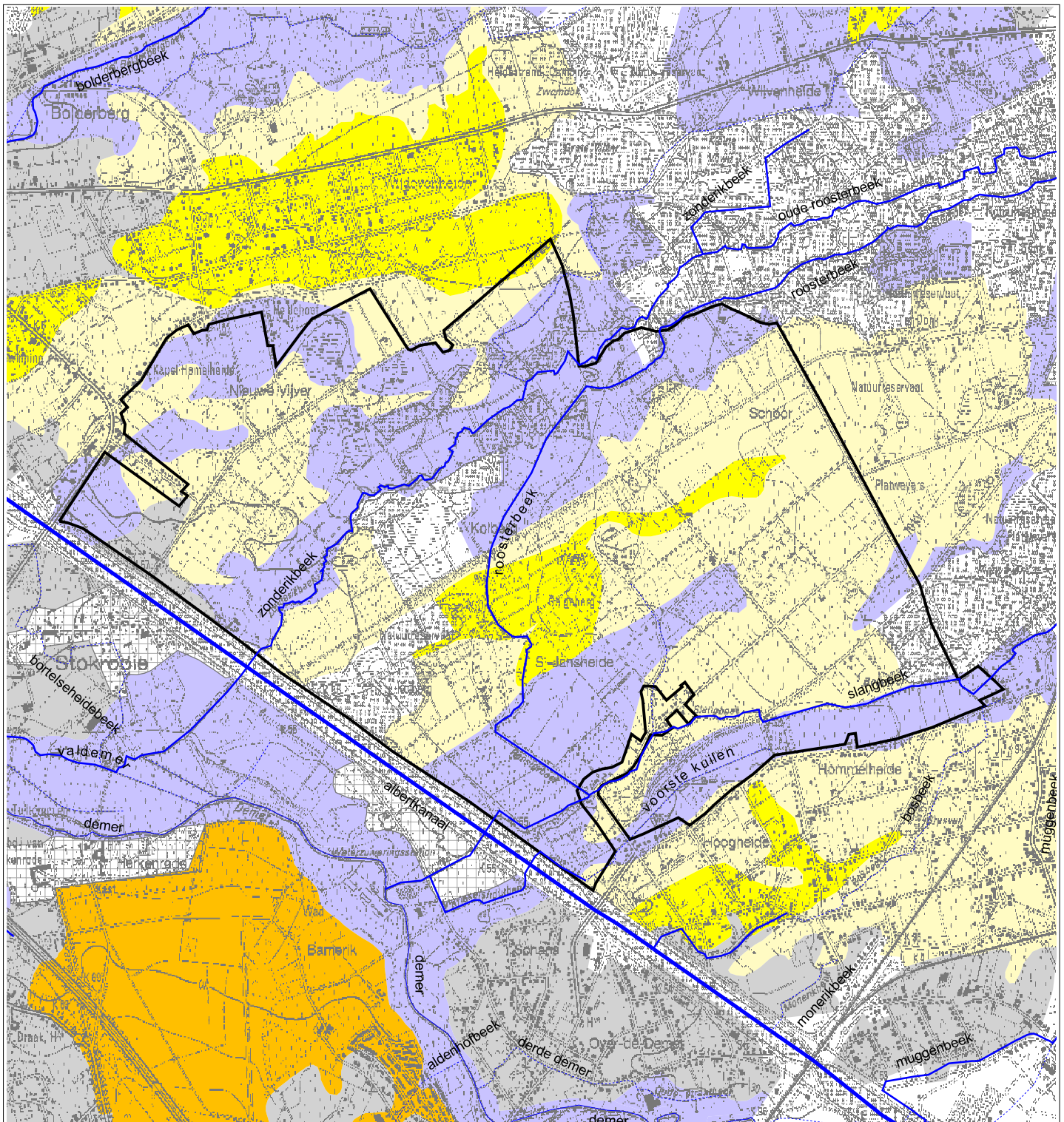
4.3. Grondwater

De kwetsbaarheid van het grondwater voor inspoeling van verontreinigende stoffen wordt bepaald door de dikte en de hydraulische eigenschappen van de watervoerende formaties, de aard en de dikte van de deklagen en door de dikte van de onverzadigde zone. Op basis van

²² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Besluit van de Vlaamse Regering, 23 september 1997.

²³ bron: digitaal hoogtemodel Vlaanderen, www.geovlaanderen.be

²⁴ Het onderzoek is gebaseerd op de gegevens van de bodemkaart Gavere 70W, 1/20.000.



- zandrug
- fysisch systeem
- gronden van ondiepe depressies en alluvia
- gronden van de vlakke laagplateaus en valleiranden
- met zandbodems
- met lemige zandbodems
- gronden van de hoger gelegen landschapsdelen
- met zandbodems
- met lemige zandbodems
- met zandleembodems
- plaggenbodems
- verstedelijkt gebied
- wateroppervlakte
- plangebied BPA kolberg

bron: Vectoriële versie van de Fysische Systeemkaart, VLM (GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

fysisch systeem

kaart 12

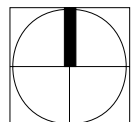


kaartnummer: R427-007-k11

juni 2005

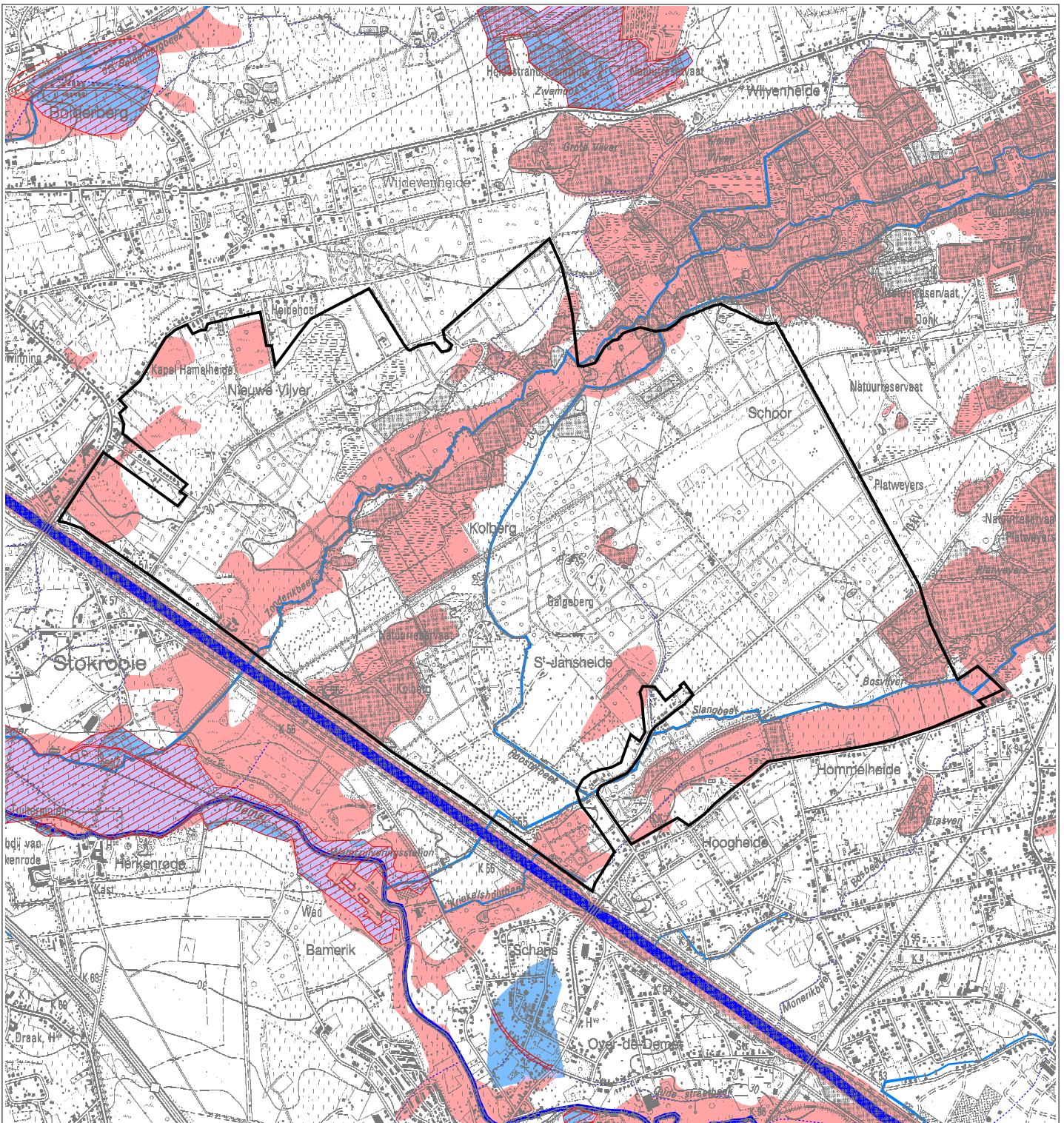
schaal : 1/25.000


opdrachtgever:
stad hasselt




0 0.25 0.5 0.75 Kilometers





 risicozones voor overstromingen


overstromingsgebieden


 recent overstromde gebieden


 van nature overstroombare gebieden


 van nature overstroombare gebieden en recent overstromd


waterlopen


 bevaarbaar

 1ste_kategorie

 2de_kategorie

 3de_kategorie

 niet_geklasseerd

 plangebied BPA kolberg

BPA kolberg

overstroombare gebieden

kaart 12bis

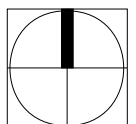


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k14

november 2005

schaal : 1/25.000



bron: Aminor afdeling water, 31/12/2000

0 0.25 0.5 0.75 Kilometers



plaatsgehad. De soortensamenstelling is overwegend gemengd loof- en naaldhout. Enkele percelen bestaan uitsluitend uit naaldhout.

De bossen in Kolberg zijn op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevol tot zeer waardevol of bevatten zeer waardevolle elementen.

5.1.2. Vijvers

De mesotrofe ²⁵ en oligotrofe ²⁶ vijvers hebben een hoge biologische waarde. In de slibrijke, ondiepe plassen groeien veel, dikwijls zeldzame, moerasplanten.

Bij het droogleggen van de vijvers kiemen dikwijls zeldzame eenjarigen.

5.1.3. Graslanden en ruigten

Van de traditionele beemden zijn grote delen bebost met populieren, terwijl elders vijvers werden aangelegd. Toch komen in de omgeving van de beeklopen nog heel wat halfnatuurlijke graslanden voor. Dit vochtige biotoop is floristisch waardevol. De graslanden in het zuidoosten van het gebied zijn voornamelijk cultuurgraslanden die als graasweide in gebruik zijn door landbouw en hobbylandbouw.

In de drooggelegde en verlande vijvers vestigt zich een pioniersvegetatie. Verruiging treedt voornamelijk op in en rond de voormalige zuidelijke vijvers in de hoek tussen het Albertkanaal en de centrale dreef.

De biologische waarderingskaart geeft ook hier aan dat er waardevolle elementen aanwezig zijn.

5.1.4. Kleine lijn- en puntvormige elementen

Bomenrijen, houtkanten en solitaire bomen zijn voornamelijk terug te vinden in het oosten van het plangebied. Deze kleine lijn- en puntvormige elementen hebben een ecologische betekenis als verbinding of stapsteen tussen grotere natuurkernen. Op verschillende plaatsen zijn de landbouwkavels er begrensd door lineaire groenstructuren.

Langgerekte houtkanten zijn typerend voor de blokvormige kavels in de omgeving van Semmestraat en Slangbeekstraat. In de omgeving van de Zonderikbeek zijn nog enkele oude houtwallen aanwezig met een boom-, struik- en kruidlaag.

Bomenrijen komen verspreid voor, met een lichte concentratie rond Galgebergstraat. Verder zijn bomenrijen aanwezig ten noorden van Goorstraat en langs enkele weilanden rond de Zonderikbeek.

Kenmerkend voor het vijvergebied zijn de smalle, vaak begroeide dijkjes die de vijvers scheiden.

5.1.5. Fauna

De aanwezigheid van moeras- en watervogels maakt het gebied ornithologisch belangrijk op Vlaams niveau. Op Europees niveau is het vijvergebied een belangrijke overwinteringsplaats voor kraakenden.

²⁵ mesotroof = gematigd voedselarm
²⁶ oligotroof = voedselarm

Blauwborst, ijsvogel, bruine kiekendief en boomleeuwerik zijn enkele opmerkelijke broedvogels. Prooivogels zoals buizerd, havik en visarend fourageren eveneens in het vijvergebied.

De aanwezigheid van herpetofauna (reptielen en amfibieën) geeft een indicatie van de milieukwaliteit.

Vermoedelijk zijn de beken in Kolberg nog een geschikt biotoop voor enkele inheemse vissoorten. Meestal betreft het vrij algemene soorten die resistent zijn tegen waterverontreiniging.

Wanneer er in de vijvers vis wordt aangetroffen, gaat het meestal om uitgezette exemplaren.

In Kolberg werden reeën waargenomen. Waarschijnlijk komen vos, wezel en hermelijn er eveneens voor.

5.2. Natuurwaarde

5.2.1. Biologische waarde

kaart 13: Biologische waarderingskaart Vijvergebied

kaart 14: Biologische waarderingskaart Kolberg

kaart 15: Grondgebruik volgens BWK

De Biologische Waarderingskaart (BWK) geeft een belangrijke indicatie van de ecologische waarde van Vlaanderen. In het Vijvergebied Midden-Limburg worden grote delen aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het betreft voornamelijk de vijvercomplexen, beekvalleien en heiderelicten.

De beboste delen en de weilanden zijn bijna volledig aangegeven als biologisch waardevol of als complex van biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen. De biologisch minder waardevolle gebieden zijn voornamelijk de woonzones, de camping en de akkers.

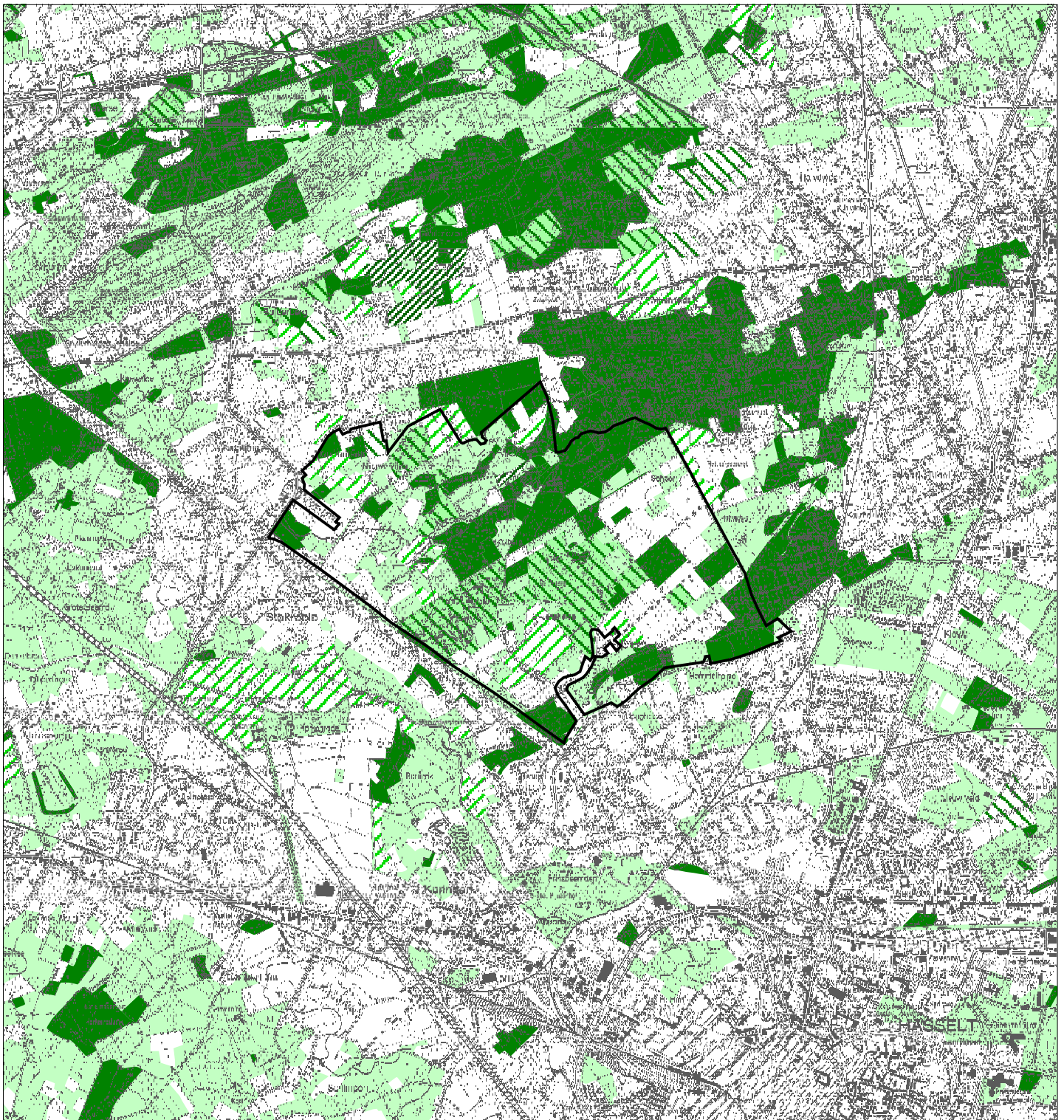
Aan de hand van de inventarisaties wordt op een kaartlaag van de BWK het grondgebruik weergegeven. Naast de bebouwing is het meest voorkomend grondgebruik in het vijvergebied cultuurgrasland en wateroppervlak. Ook soortenrijke graslanden, naaldhout en inheems loofbos komen regelmatig voor.








5.2.2. Structuurkwaliteit van de waterlopen


De ecologische waarde van een waterloop wordt niet enkel bepaald door de biologische waterkwaliteit maar tevens door de structuurkenmerken (het meanderend patroon, de aan- of afwezigheid van holle oevers, het stroomkuilenpatroon, ...).

Op basis van de criteria betreffende de structuur van de waterlopen worden vijf klassen weerhouden: zeer zwak, zwak, matig, waardevol en zeer waardevol.

De Zonderikbeek is de enige waterloop in het plangebied die als zeer waardevol is bestempeld. Het betreft het traject vanaf de kern van het plangebied tot net voor het Albertkanaal. In de noordelijke helft van het plangebied en stroomopwaarts is de Zonderikbeek als waardevol aangeduid. De overige waterlopen in het plangebied hebben een zwakke tot matige structuurkwaliteit.



-  biologisch minder waardevol
-  biologisch minder waardevol met waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevol met zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevol met waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  biologisch zeer waardevol

-  plangebied BPA kolberg

bron: Vectoriële versie van de Biologische Waarderingskaart, versie 1, MVG-LIN-AMINAL-Instituut voor Natuurbehoud (GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

biologische waarderingskaart vijvergebied

kaart 13

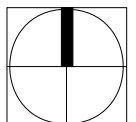


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k5a

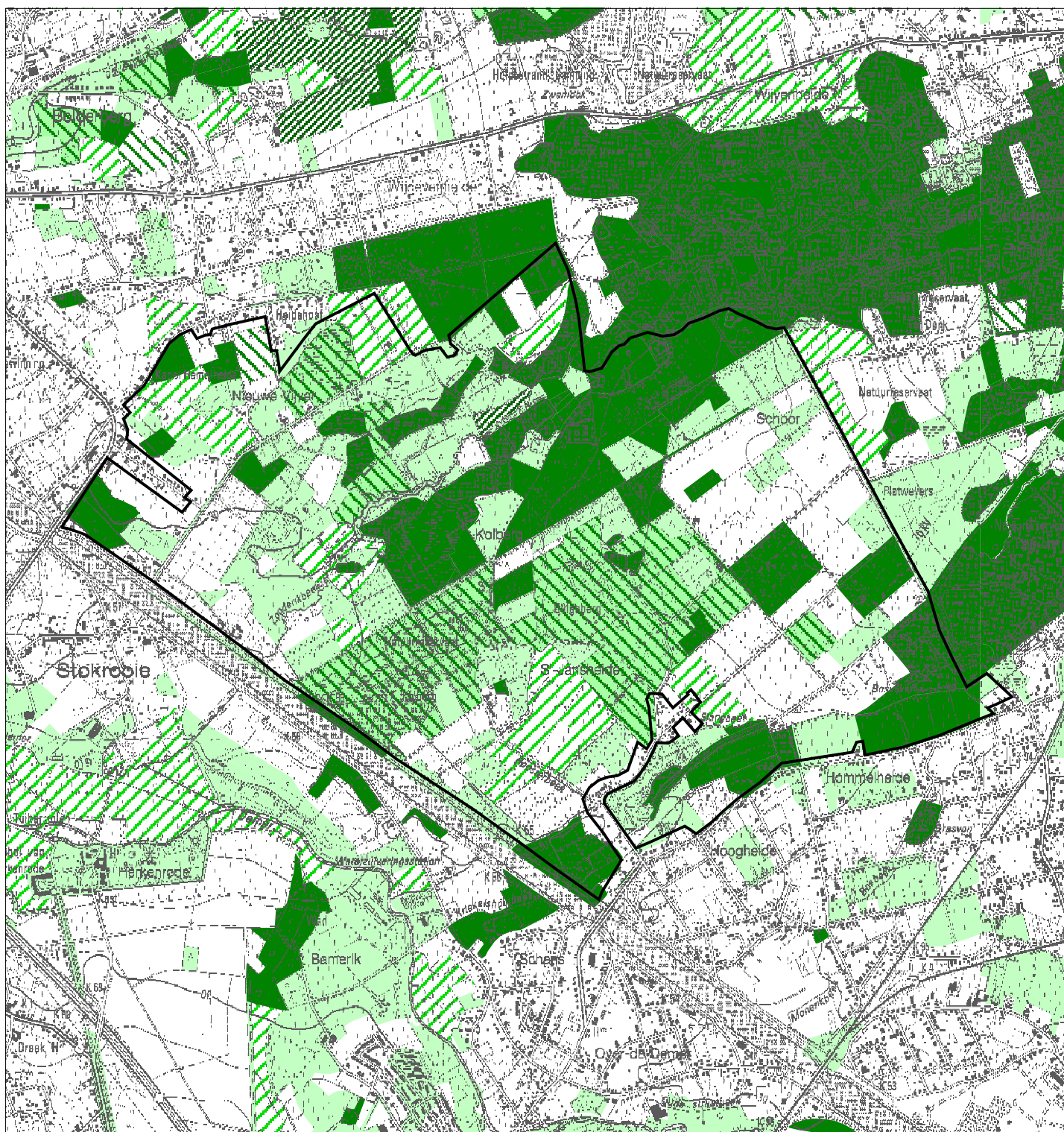
juni 2005

schaal : 1/45.000



0 0.45 0.9 1.35 Kilometers





- biologisch minder waardevol
- biologisch minder waardevol met waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevol met zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevol met waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- biologisch zeer waardevol
- plangebied BPA kolberg

bron: Vectoriële versie van de Biologische Waarderingskaart, versie 1, MVG-LIN-AMINAL-Instituut voor Natuurbehoud (GIS-Vlaanderen)

BPA kolberg

biologische waarderingskaart kolberg

kaart 14

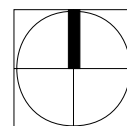


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k5b

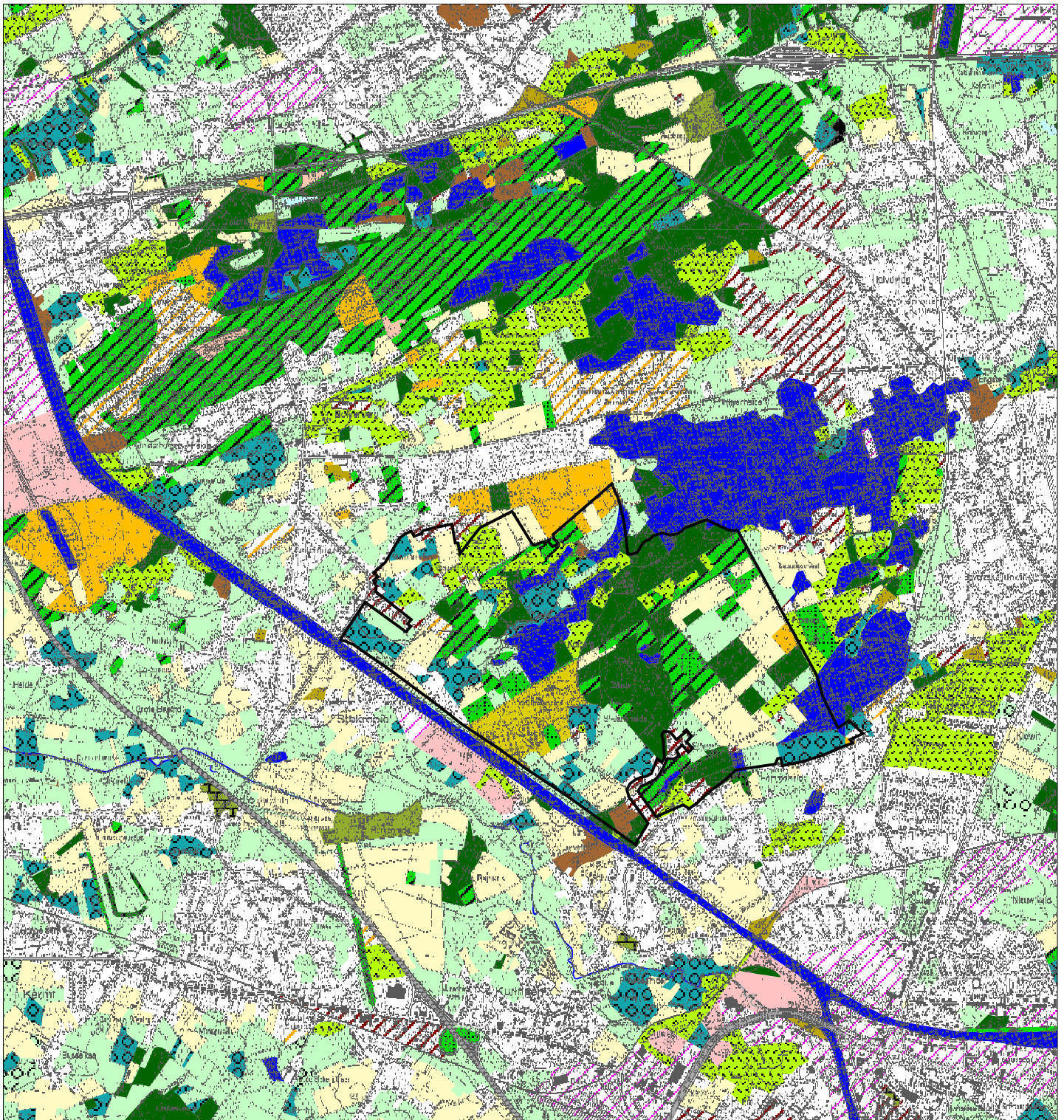
juni 2005

schaal : 1/25.000



0 0.25 0.5 0.75 Kilometers





- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | gesloten bebouwing | | naaldbout |
| | grote bebouwde opp (handel/industrie) | | inheems loofbos |
| | halfopen bebouwing | | park |
| | serres, bloem- en boomkwekerijen | | park biologisch waardevol |
| | open bebouwing met natuurlijke begroeiing | | struweel |
| | recreatiezone/kampeerterrainen | | recente opslag |
| | open terrein | | moeras en veen |
| | weg | | heide |
| | akker, grasakker | | gedegradeerde heide (droog) |
| | hoogstamboomgaard | | duinen, slikke, schorre |
| | ruigte | | houtwal, houtkant |
| | soortenrijk graslanden | | bomenrij |
| | cultuurgrasland | | andere kleine natuurelementen |
| | cultuurgrasland + kleine natuurelem. | | veedrinkpoelen |
| | populierenaanplant | | wateroppervlak |
| | loofhoutaanplant | | |
| | plangebied BPA kolberg | | |

BPA kolberg

grondgebruik volgens bwk

kaart 15

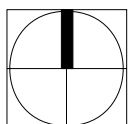


opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-007-k7

juni 2005

schaal : 1/45.000



bron: Vectoriële versie van de Biologische Waardingskaart, versie 1&2,
MVG-LIN-AMINAL-Instituut voor Natuurbehoud (GIS-Vlaanderen)

0 0.45 0.9 1.35 Kilometers



5.2.3. GNOP Hasselt

kaart 16: *Prioritaire gebieden GNOP*

Op 28 mei 1996 werd het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan goedgekeurd door de gemeenteraad. Het plan bevat een lange termijnvisie op het gemeentelijk natuurbeleid en een daaruit afgeleide projectmatige aanpak met acties en maatregelen voor heel de gemeente en voor prioritaire gebieden. Kolberg-Galgeberg is één van de twee geselecteerde prioritaire gebieden, naast Herkenrodebos en omgeving. Dit omwille van de zeer hoge natuurlijke en landschappelijke waarden en potenties.

In Kolberg zijn acties ter bescherming noodzakelijk, evenals een provinciale en intergemeentelijke samenwerking. Om de verdere achteruitgang van landschap en natuur tegen te gaan wordt in het GNOP voorgesteld om een kwalitatief 'groen' bestemmingsplan (BPA) met aandacht voor de waarde van het gebied op te maken dat maatschappelijk en praktisch haalbaar is.



6. Land- en tuinbouw

6.1. Provinciale gewenste ruimtelijke ontwikkeling agrarisch grondgebruik

De gewenste ruimtelijk-agrarische structuur in het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg is gedifferentieerd in deelgebieden op basis van agrarische mogelijkheden en knelpunten.

In het **netwerk Midden-Limburg** is landbouw beperkt aanwezig. In de beekvalleien is ruimte voor grondgebonden landbouw met natuurverweving of beheerslandbouw. Grote oppervlakte gronden - vooral in West Limburg - die niet meer door de beroepslandbouw in gebruik zijn, moeten uit de agrarische structuur worden afgestoten en opgenomen in de natuurlijke of bosstructuur.

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie besteedt aandacht aan de mogelijkheden voor verbrede landbouw in de veranderende open ruimte.

Een flexibele en vitale inrichting en gebruik van het buitengebied kan mee mogelijk gemaakt worden door functieverbreiding in de landbouw. Het begrip 'verbrede landbouw' kan op verschillende manieren worden ingevuld. In natuurverbindingengebieden, gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang - zoals Kolberg - en in open ruimte verbindingen, is een ondersteunende rol weggelegd voor de landbouw op het vlak van natuurbeheer en landschapszorg.

6.2. Land- en tuinbouw in het plangebied

6.2.1. Geschiktheid van de bodem voor landbouw

De Kempische zandgrond en de moerassige gronden hebben zich nooit tot een succesvolle landbouwexploitatie geleend.

Kolberg vormde historisch de grens van het landbouwareaal van de Herkenrodeabdij. De voormalige abdijhoeve Olmenwinning verbouwde vooral de gronden ten zuiden van het huidige Albertkanaal, in het overgangsgebied naar het vruchtbare Vochtig Haspengouw.



bron: gemeentelijk-natuur-ontwikkelingsplan-hasselt

BPA kolberg

prioritaire gebieden GNOP

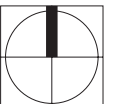
kaart 16



opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-011-k01

januari 2004



Na de heideontginning werd een groot deel tussen Roosterbeek en Slangebeek bebost. Nadat deze bossen gerooid werden kwamen er akkers en weilanden in de plaats.

6.2.2. Agrarische bedrijvigheid

Agrarisch bodemgebruik

De landbouwgronden die nog in gebruik zijn door beroepslandbouwers zijn relatief beperkt in oppervlakte en bevinden zich aan de randen van het plangebied.

Grasland en maïs komen het meest voor. De oorspronkelijke vorm van de bosbouwkavels is nog goed herkenbaar in de blokvormige landbouwpercelenpercelen.

Opmerkelijk is dat een perceel tussen Olmenwinning en Goorstraat sinds de opmaak van de Ferrariskaart in vorm en oppervlakte nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Het perceel is in gebruik als akker en er worden aardappelen verbouwd.

Zowel langs het Albertkanaal (nabij de Olmenwinning) als in het noordoosten van het plangebied (op de grens met Zonhoven) zijn enkele percelen met tuinbouwgewassen gelegen.

Centraal in het plangebied, in de vallei van de Zonderikbeek, liggen enkele kleine landbouwpercelen braak.

Agrarische bedrijven

Voor zover bekend zijn er geen actieve landbouwzetels meer in het gebied aanwezig.

In het gebied bevindt zich een paardenfokkerij, die als para-agrarisch bedrijf beschouwd wordt.

7. Bosbouw

Boscomplexen vervullen binnen het plangebied een belangrijke structurerende rol. Enerzijds zijn het belangrijke volume-elementen en functioneren zij in meerdere of mindere mate nog op een natuurlijke manier. Anderzijds zijn het elementen in de indeling van het landschap: ze scheiden gebieden of hebben een verbindende functie bijvoorbeeld langs beekvalleien.

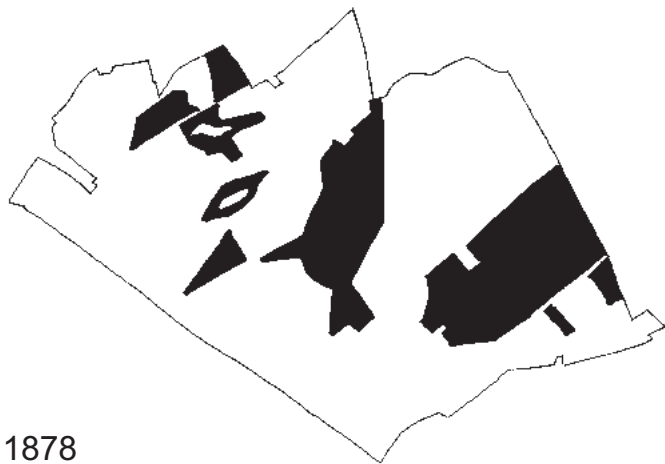
7.1. Dynamiek van het bosbestand

Kaart 17 Evolutie bosbestand

Op het eind van de 18^{de} eeuw (Ferrariskaart, 1771-1778) bestond het gebied ten noorden van Hasselt grotendeels uit heide, moerassen en woeste gronden. Aaneengesloten boscomplexen zijn niet op de kaart weergegeven. Mogelijk kwamen verspreid op de heide kleine bosjes voor. Ook de kaart Vandermaelen (1846) geeft geen indicatie van aanwezige boscomplexen. De beperkte detailleringgraad doet vermoeden dat grote delen van het heidegebied niet in kaart zijn gebracht.

De eerste kaart waarop bossen in het gebied zijn aangeduid, dateert van honderd jaar na de opmaak van de Ferrariskaart (1878). In vergelijking met de Ferrariskaart heeft het landschap een totaal ander uitzicht gekregen. Grote delen van de heide zijn verkaveld en bebost. Een groot gebied ten noorden van de Zonderikbeek, bekend onder de naam Wijvenheide, is omgezet naar bos. Ook ten westen van Galgeberg zijn beboste verkavelingen aangelegd. De Galgebergheide zelf is nog een open schicht, die beide boscomplexen scheidt.

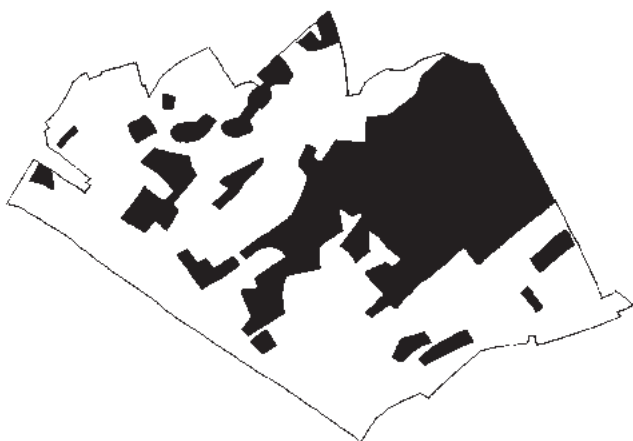
Ten behoeve van de houtproductie voor de industrie is in het begin van de 20^{ste} eeuw (1908) nagenoeg het hele gebied ten oosten van de Roosterbeek - rond Galgeberg - omgezet in



1878



1905



1950



2002

 bos

BPA kolberg

evolutie bosbestand

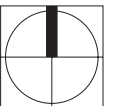
kaart 17

studiegroep
 omgeving

opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-041-k01

juni 2005



bossen. De open Galgebergheide is nu verdwenen. Ook tussen Goorstraat en de Zonderikbeek is de beboste oppervlakte toegenomen. De vallei van de Zonderikbeek kwam door de natte gronden niet in aanmerking voor bebossing maar heeft door het voorkomen van broekbossen altijd al een min of meer gesloten karakter gehad.

Rond 1950 begint de beboste oppervlakte in het oosten te verminderen. Een aantal percelen in de blokvormige verkavelingen rond Galgenberheide en Tegenschuur is omgezet naar weilanden. Deze trend zet zich in de daarna volgende decennia door. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw is er een verschuiving merkbaar van ontbossing in het oosten, naar een sterkere toename van bossen rond de Zonderikbeek, aansluitend bij de boskern van Galgeberg .

De oorspronkelijke bosverkavelingen in het noorden en oosten van het plangebied zijn op het einde van de 20^{ste} eeuw grotendeels ontgonnen als landbouwgrond. Kleinere bosjes die de blokvormige perceelsstructuur volgen, getuigen van de vroegere bosaanplantingen. Ook de vallei van de Zonderikbeek evenals het gebied ten noorden ervan tot Goorstraat hebben een gesloten en bebost karakter.



8. Recreatie

8.1. Fietsroutenetwerk

Het fietsroutenetwerk Limburg bestaat uit talrijke fietsroutes, die via knooppunten (kruispunten van fietspaden) met elkaar verbonden zijn. Het netwerk is ongeveer 1600 km lang en omvat drie grote fietsgebieden: 'Kempen en Maasland', 'Haspengouw' en 'Limburgse Kempen'.

Het fietsroutenetwerk 'Haspengouw' loopt doorheen het plangebied. Dit fietsroutenetwerk sluit aan op het fietsroutenetwerk 'Limburgse Kempen' en het fietsroutenetwerk 'Kempen en Maasland'.

Rondom het plangebied loopt een lus van knooppunten. Deze lus verbindt volgende punten: het domein Bokrijk, het domein Kiewit, de Platweyers, Kuringen (Overdemer), het domein Herkenrode, Stokrooie (dorskern) en het domein Vogelsanck te Zonhoven.

Het traject volgt volgende straten in of om het plangebied: Semmestraat, Galgebergstraat, Overdemerstraat, Stokrooieweg, Massinweg (variant Goorstraat langs kanaal) en Goorstraat.

Niet opgenomen in het Fietsroutenetwerk, maar nochtans belangrijke fietsroutes, zijn de jaagpaden langs beide zijden van het Albertkanaal.

8.2. Gemeentelijke visie op recreatie

De Hasseltse visie op recreatie is vertaald in het 'Beleidsplan voor toerisme 2005 - 2009'.

Onder het motto 'Hasselt, hoofdstad van de smaak' richt het beleid inzake toerisme en recreatie zich hoofdzakelijk op het verder uitbouwen en promoten van een breed stedelijk voorzieningenaanbod.

In het productaanbod zijn onder het item 'natuurgebieden' het domein Kiewit en Herkenrodebos vermeld. Kolberg is niet expliciet opgenomen in het toeristisch-recreatief aanbod. Wel wordt de attractieve, groene omgeving van Hasselt, met attracties en (fiets)routeknooppunten, beschouwd als een kwaliteit voor de stad.

Bij de concrete doelstellingen en acties is de organisatie van natuurwandelingen opgenomen, zonder vermelding van specifieke gebieden (actie B133).

9. Landschap

9.1. Het traditioneel landschap

De Kabinetskaart van de Ferraris (ca 1775) geeft een beeld van het traditionele landschap voordat het gewijzigd werd door de grootschalige ingrepen van de industriële revolutie. Voor de bespreking van de historische kaarten verwijzen we naar punt 9.3.

De traditionele landschappen in Vlaanderen zijn gedefinieerd door Antrop²⁷.

Kolberg ligt in het traditioneel landschap Demerland en grenst aan de Demervallei. Het Demerland behoort tot de Zuiderkempens en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bossen die doorsneden worden door parallelle valleien. De open ruimte is sterk versnipperd en onregelmatig met wisselende omvang. De ruimte wordt begrensd door bebouwing, die dikwijls is omringd door bossen. In de valleien zijn lineair groen en wateroppervlakken karakteristiek.

De Demervallei is een brede vallei, begrensd door vegetatiemassa's, schermen en verstedelijkt weefsel. De open ruimte is sterk wisselend van omvang en is doorsneden door lintbebouwing.

9.2. Atlas van de relictten van de traditionele landschappen

De atlas van de relictten van de traditionele landschappen is een inventaris van het steeds meer bedreigde natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van onze landschappen. Het is een richtinggevend beleidsdocument opgemaakt in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., Afdeling Monumenten en Landschappen. De atlas wordt voor alle provincies opgemaakt.

Door het vergelijken van oude - vooral topografische - kaarten (van 1775 tot 1950) met de recente situatie zoals opgetekend op de basiskaart landschappen kunnen natuur- en cultuurhistorische landschapsrelictten achterhaald worden.

De relictten worden onderverdeeld in volgende vijf categorieën²⁸.

- Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de verbondenheid tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.
- Ankerplaatsen zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel vormen dat ideaaltypische kenmerken vertoont omwille van de gaafheid of representativiteit, ofwel ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving (bijvoorbeeld als blikvanger). Algemeen zijn dit de meest waardevolle landschappelijke plaatsen.
- Lijnrelictten worden gevormd door lijnvormige elementen zoals dijken, wegen, waterlopen of complexen ervan en hun onmiddellijke aangrenzende ruimte. Sommige kunnen beschermd zijn.
- Puntrelictten worden gevormd door monumenten en kleine cultuurhistorische landschapselementen of complexen ervan en hun onmiddellijk aangrenzende omgeving. Ook deze kunnen beschermd zijn.

²⁷ Antrop M., Het landschap meervoudig bekeken, Kapellen, 1989.

²⁸ Antrop M., Martens I., Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Antwerpen: deel 1, 1998.

- Als laatste zijn er de zichten, die niet op de atlaskaarten werden weergegeven. Het zijn bijzondere standplaatsen van waaruit de waarneming en de beleving van het landschap bijzonder zijn of vanwaar het zicht op (de site van) relictten zo ongeschonden mogelijk is.

kaart 18: Landschapsatlas

De Atlas van de relictten van de traditionele landschappen²⁹ voor de provincie Limburg werd afgerond in 1999. Er worden relictzones, ankerplaatsen, lijnrelictten, puntrelictten en zichten aangeduid, waarvan enkele met betrekking tot het vijvergebied. Voor de gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de fiches in bijlage van dit document.

In het plangebied is de relictzone³⁰ met de naam 'vijvergebied Midden-Limburg' gelegen (code R70047). De zone wordt gekenmerkt door een grote gaafheid en samenhang. De historische waarde van deze relictzone omvat:

- talrijke plassen die reeds voorkomen op de Ferrariskaart en vele vroeg 19e eeuwse plassen, vooral ter plaatse Platweyers, Ter Donk en Kolberg;
- een heideontginning tussen Schoor, St. Jansheide en de Slangenbeek waarvan de percelering bewaard is gebleven;
- een grote oppervlakte Ferrarisbos en Vandermaelenbos in het gebied Bolderberg-Terlamen.

In het vijvergebied zijn twee ankerplaatsen geselecteerd³¹. Opmerkelijk is dat bijna het volledige gebied Kolberg aangeduid is als ankerplaats, genaamd 'vijvergebied rond Roosterbeek en Slangebeek' (code A70062). Waardevol is de samenhang van de voor de Kempen typische en steeds zeldzamer wordende landschapselementen zoals vijvers met verlandingszones, vochtige en droge heiderelictten, bosjes, weidegebieden met houtkanten enz. Daarbij horen ook een kenmerkende flora en fauna. De visvijvers in de valleien van de Roosterbeek en Slangebeek werden vanaf de 15de eeuw reeds aangelegd. De percelering is deels historisch stabiel.

De tweede ankerplaats is 'Bolderberg, Terlamen en Vogelzang' (code A70063). De getuigenheuvel van Bolderberg is een overblijfsel van een groot duinengebied. In combinatie met de natte laagtes in de beekvalleien leverde dit een gebiedsverscheidenheid met bos- en waterpartijen, heidevelden, veenrelictten, wei- en hooilanden. Het vijvercomplex van Terlaemen-Vogelsanck bestaat uit een dertigtal vijvers. Deze zijn grotendeels ontstaan uit moerassige laagtes en vennen die werden uitgediept door turfstekers. Later werden ze omgevormd tot kweekvijvers voor zoetwatervis. De watertoevoer stoelt op een cascadesysteem via een netwerk van af- en toevoersloten.

De paalsteen, net buiten de grens van het plangebied, is aangeduid als puntrelict. De lijnrelictten zijn het Albertkanaal en de Bosbeek, die ten zuidoosten van Kolberg stroomt.

²⁹ De Atlas is voor alle provincies opgemaakt in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, Afdeling Monumenten en Landschappen. Het is een inventaris van het natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van onze landschappen en vormt een richtinggevend document inzake monumenten- en landschapszorg. Voor de elementen in het plangebied zijn de beschrijvende fiches van de atlas opgenomen in de bijlage van dit rapport.

³⁰ Relictzones hebben een grote dichtheid aan punt- of lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waar de link tussen waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

³¹ Ankerplaatsen zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen die één geheel vormen. Dit geheel kan ideaaltypische kenmerken vertonen omwille van de gaafheid of representativiteit, of kan ruimtelijk een plaats innemen die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.



BPA kolberg

ferrariskaart

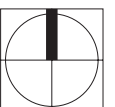
kaart 18



opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-044-k01

oktober 2005



9.3. Reconstructie van de ruimtelijke evolutie van Kolberg

9.3.1. Bespreking cartografische bronnen

Een vergelijking van opeenvolgende historische kaarten geeft inzicht in de ruimtelijke evolutie van het gebied. Doordat de detailleringsgraad en mate van nauwkeurigheid van de kaarten uiteenlopend is, moet de interpretatie ervan met de nodige omzichtigheid gebeuren.

Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden (Graaf de Ferraris), ca. 1778

kaart 19: Ferrariskaart

Het gebied rond Kolberg bestaat uit een afwisseling van moerassige weiden (beemden) en heide. De Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangebeek zijn herkenbaar als drie parallelle waterlopen die in de Demer uitmonden. De Zonderikbeek heeft een duidelijke meandering, die bij de twee andere beken veel minder uitgesproken is. In de omgeving van hun monding zijn de drie beken omringd door vijvers van uiteenlopende grootte, zonder duidelijk patroon.

Enkel langs de Zonderikbeek bevindt zich een kleine bossnipper.

Parallel met de beken doorkruisen drie wegen het gebied: de huidige Goorstraat, de centrale bosweg en de huidige Semmestraat.

De aanwezige bebouwing bestaat uit de abdijhoeve Olmenhof (Olmenwinning) en een gehucht langs de huidige Semmestraat.

Relicten uit deze periode:

- tracé van de huidige Goorstraat en zijweg naar Olmenhof
- tracé van de huidige Semmestraat
- loop van de Zonderikbeek (met uitzondering van klein deel)
- loop van de Slangebeek
- enkele kleine vijvers tussen Zonderikbeek en Goorstraat
- contouren van de vijvers tussen Zonderikbeek en Roosterbeek

Kaart Boniver, ca. 1815

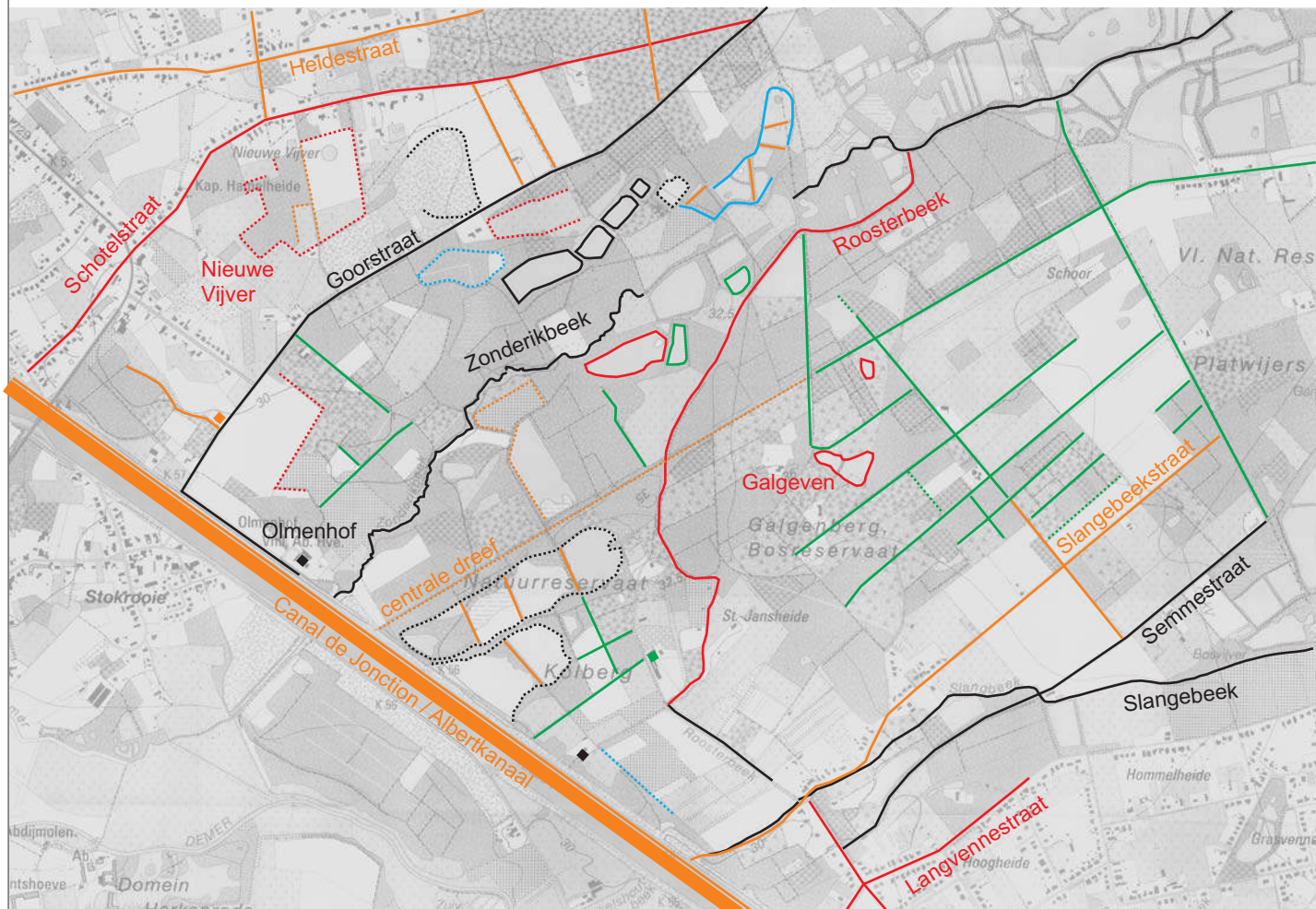
De kaart geeft een overzicht van de kadasterindeling maar bevat weinig informatie over het toenmalig bodemgebruik.

Ten opzichte van de Ferrariskaart zijn er weinig nieuwe elementen. De perceelsstructuur komt overeen met vijvers die op recentere kaarten terug te vinden zijn. De vijvers die op latere kaarten aangeduid zijn als 'Nieuwe Vijver(s)' staan reeds op de Boniverkaart, maar zijn niet als dusdanig benoemd.

De huidige Roosterbeek is aangeduid als 'Nieuwe Beek'. De huidige Goorstraat en Semmestraat zijn ook terug te vinden. Tenslotte zijn enkele gebouwen in kaart gebracht.

Relicten uit deze periode:

- loop van de Roosterbeek
- tracé van de huidige Schotelstraat
- tracé van de huidige Langvennestraat en van Galgebergstraat ten zuiden van de Slangebeek
- contouren van de Nieuwe Vijver
- vijver tussen Zonderikbeek en Roosterbeek
- akker tussen Goorstraat en Olmenhof



- vermoedelijke relictten van voor 1778
- vermoedelijke relictten van voor 1815
- relictten van voor 1840
- relictten van voor 1878
- relictten van voor 1908

- intacte structuren
- structuren herkenbaar in percelering

BPA kolberg

historische landschappelijke patronen

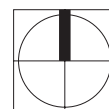
kaart 19



opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-052-k01

oktober 2005



- Galgeven en klein ven ten noorden ervan (beide zijn vermoedelijk ouder)

Kaart Vandermaelen, ca. 1840

De eerste accurate weergave van de aanwezige vijvers in het gebied is terug te vinden op de Vandermaelenkaart. Ten noorden van Goorstraat komen enkele vijvers in beeld die niet op de Ferrariskaart staan. De naam 'Nieuw Vyvers' geeft aan dat ze van recentere datum zijn dan de vijvers rond de drie beken.

De meandering van de Zonderikbeek is nauwkeurig weergegeven, terwijl de Roosterbeek en Slangebeek veel meer een rechte lijnige loop hebben.

Over het bodemgebruik valt weinig af te leiden. Met uitzondering van de beemden en vier kleine bossnippers, is het grootste deel van het gebied blanco. Het toponiem Galgen Berg Heyde geeft aan dat heidegronden in het gebied voorkwamen. De 'berg' verwijst mogelijk naar een landduin.



Relicten uit deze periode:

- vijver tussen Goorstraat en Zonderikbeek in het noorden van het gebied
- contouren van vijvers tussen Goorstraat en Zonderikbeek ten noordoosten van Olmenhof

Militair Geografisch Instituut (?), 1878

Door de relatief gedetailleerde weergave van het bodemgebruik is de evolutie ten opzichte van de Ferrariskaart - die van een eeuw daarvoor dateert - beter te volgen dan op de twee vorige kaarten. De belangrijkste ingreep is de komst van het Canal de Jonction. Het kanaal en grenst aan de zuidelijke vijvers van Kolberg en doorsnijdt de vroegere Prinsvijver.

Een deel van de valle- en heidegronden is ontgonnen en omgezet naar landbouwgrond. Langs de beken komen weilanden voor, terwijl op de drogere delen langs de huidige Massiniweg en de omgeving van Galgebergstraat akkers gelegen zijn.

Een uitgebreider wegennet loopt parallel aan de loop van de beken en ontsluit de omgeving van de vijvers. Opvallend is de onderverdeling door dijkjes van een aantal grote vijvers in kleinere stukken. Dit is onder meer het geval met de grote vijver in het zuiden van Kolberg en de Nieuwe Vyver. In het noordelijk en centraal deel van het gebied zijn kleine verschuivingen in de wateroppervlakte merkbaar: sommige delen zijn drooggelegd, terwijl elders nieuwe vijvers zijn aangelegd. De heide rond de Slangebeek is ontgonnen en er zijn bossen aangeplant in een orthogonaal patroon (huidige Slangebeekstraat, Gemeentebosstraat e.a.).

Relicten uit deze periode:

- Canal de Jonction met jaagpad (huidig Albertkanaal)
- zuidelijk gedeelte van de centrale dreef
- woning (hoeve?) en naastgelegen weg langs Goorstraat
- contouren van vijvers tussen Zonderikbeek en Roosterbeek, centraal in het gebied
- scheidingsdijken in zuidelijke en noordelijke vijvers
- tracé van Slangebeekstraat en noordwest-zuidoost georiënteerde ontginningsweg

Nationaal Geografisch Instituut, 1908

In de tijdspanne van 30 jaar tussen de opmaak van deze kaart en de vorige, zijn de ruimtelijke structuur en het bodemgebruik in het gebied aanzienlijk gewijzigd.

Het open landschap met heide en moerassen uit de Ferraristijd is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor bossen. Van de heide- en moerasgronden blijven nog slechts enkele relictten over. Beemden zijn voornamelijk in de omgeving van de Zonderikbeek bewaard gebleven.

Heel wat vijvers zijn geheel of gedeeltelijk verdwenen. De centraal gelegen grote en kleine vijver ten zuiden van de Zonderikbeek zijn volledig drooggelegd. Ook in de omgeving van de Nieuwe Vijver is de wateroppervlakte sterk gereduceerd.

Nagenoeg het volledige gebied tussen Roosterbeek en Slangebeek (Tegen Schuur) is verkaveld ten behoeve van bosbouw en wordt doorkruist door een orthogonaal net van ontginningswegen.

Relicten uit deze periode:

- ontginningswegen en woning ten noorden van Olmenhof
- ontginningswegen tussen Roosterbeek en Slangebeekstraat
- enkele kleine vijvers tussen Roosterbeek en Zonderikbeek

Nationaal Geografisch Instituut, 1950

Het Canal de Jonction is verbreed en maakt deel uit van het Albertkanaal, dat gegraven is in de periode 1930-1939.

De verkavelingstrend is over zijn hoogtepunt heen. Wel is een aantal grote percelen herverkaveld tot kleinere loten. Tussen Goorstraat en Stokrooieweg is een nieuwe straat getrokken: de huidige Massiniweg.

De grootste verandering in de periode van vier decennia is de afname van het aandeel oppervlaktewater. Ten noorden van de Zonderikbeek (omgeving Nieuwe Vijver) zijn bijna geen vijvers meer aanwezig. De centrale grote vijver tussen Zonderikbeek en Roosterbeek, die in 1878 nog aanwezig was maar op de kaart van 1908 niet aangeduid is, komt opnieuw in beeld, zij het in gewijzigde vorm.

Gelet op de detailleringsgraad van de kaart van 1908, is het weinig waarschijnlijk dat deze vijver toen per vergissing niet werd gekarteerd. Er kan worden aangenomen dat de centrale vijver na 1908 opnieuw onder water gezet is.

De scheidingsdijken in de zuidelijke vijvers lijken verbreed. Waar vroeger nog sprake was van een grote vijver met onderverdelingen, zijn nu veeleer aparte vijvers herkenbaar.

Een deel van het bosareaal is omgezet naar akkers en weilanden.

Nationaal Geografisch Instituut, 1980

Een aantal vijvers in de omgeving van het Albertkanaal heeft een permanente waterstand of is gedeeltelijk verland of drooggelegd. De grote vijver tussen de Zonderikbeek en de centrale dreef is niet meer als vijver weergegeven maar als moeras.

Tussen Zonderikbeek en Goorstraat, waar op vroegere kaarten moerassige zones aangegeven staan, zijn nu kleine en middelgrote vijvers te vinden. Ook net ten noorden van het Galgeven is er een klein vijvertje of ven bij gekomen.

Opmerkelijk is de toename van de verspreide bebouwing, die dikwijls tot ver in het gebied doordringt (Goorstraat, Gemeentebosstraat, Galgebergstraat). Massiniweg is grotendeels bebouwd en ongeveer in het verlengde ervan - ten oosten van Goorstraat - is een weg in hippodroomvorm aangelegd. De betekenis en functie ervan zijn onduidelijk.

In het oosten van het gebied (omgeving Schoor) heeft ontbossing plaatsgevonden. Akkers en weilanden zijn in de plaats gekomen.

Orthofotokaart, 1986

Opmerkelijk is de grote toename van de hoeveelheid oppervlaktewater. Mogelijk is dit te verklaren door een kunstmatige bewerking van de foto, waarbij alle ondiepe en moerassige zones als water zijn ingekleurd. De egale kleur en de afwezigheid van slagschaduwen op het wateroppervlak wijzen in deze richting. Er kan bijgevolg aangenomen worden dat niet alle 'vijvers' op de foto na 1980 daadwerkelijk terug onder water gezet zijn.

Verdere ontbossing heeft plaatsgevonden ten zuiden van Gemeentebosstraat. De percelen zijn voornamelijk ingenomen door weilanden en akkers.

Nationaal Geografisch Instituut, 2002

Een groot deel van de oudste vijvers in het gebied, gelegen tussen Zonderikbeek, Roosterbeek en Albertkanaal, is drooggelegd of verland.

De bebouwing is gestagneerd en er is weinig veranderd ten opzichte van 1986.



9.3.2. Interpretatie van de ruimtelijke evolutie

kaart 20: Historische landschappelijke patronen

Bij de interpretatie van de kaarten moet rekening gehouden worden met het feit dat veel kaarten en zeker de orthofoto's slechts een momentopname zijn. Vooral voor de wateroppervlakte is dit van belang, aangezien de waterstand binnen een korte periode kan variëren. In dit waterrijk gebied is het verschil tussen vijver, moeras, verlande vijver en drooggelegde vijver niet altijd duidelijk.

Het al dan niet aanwezig zijn, 'verdwijnen' en 'terugkeren' van sommige vijvers kan te wijten zijn aan de interpretatie van de cartograaf.

Het staat in elk geval buiten kijf dat het gebied rond Kolberg door de eeuwen heen verscheidene **veranderingen** heeft ondergaan.

Van de oorspronkelijke heide en moerassen is weinig bewaard gebleven. Ze hebben plaats geruimd voor bossen en later voor landbouwgronden.

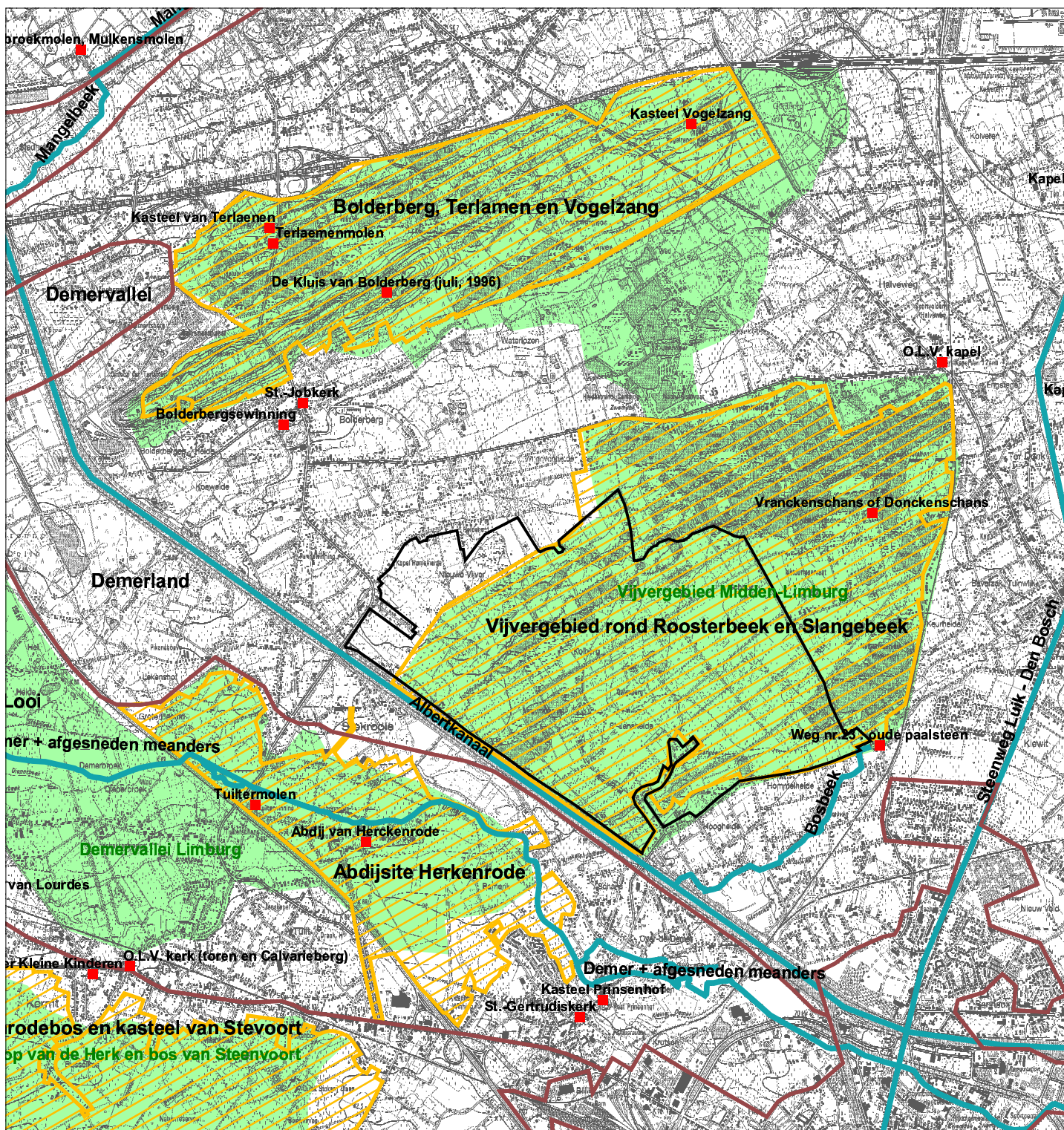
Het verschijnen en opnieuw verdwijnen van vijvers is een continu en dynamisch proces. De Nieuwe Vijver is hiervan een goed voorbeeld. Deze grote vijver ten noorden van Goorstraat is in de eerste helft van de 19^{de} eeuw aangelegd, werd nadien verkaveld, bestond in 1908 nog slechts uit een fractie van zijn oorspronkelijke oppervlakte en is tegenwoordig nagenoeg volledig verdwenen.

Kolberg is van een relatief open en aaneengesloten geheel mettertijd door verkavelingen en toenemende bebouwing meer versnipperd.

Toch zijn er tot op heden in het gebied verscheidene **historisch stabiele elementen** terug te vinden. Ze zijn reeds op de Ferrariskaart aangeduid en zijn sedertdien nagenoeg onveranderd gebleven.

- de loop en meandering van de beken (Zonderikbeek, Roosterbeek, Slangebeek)
- de abdijhoeve Olmenhof
- Goorstraat
- verbinding Zonhoven (Terdonk) en Kuringen (Semmestraat)
- twee kleine vijvertjes bij Galgeberg (Galgeven is na 1950 opgedeeld in twee stukken)







De overige structuren en het bodemgebruik in het gebied dateren grotendeels uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw.



BPA kolberg

landschapsatlas

kaart 20

-  ankerplaats
-  traditioneel landschap
-  relictzone
-  lijnrelict
-  puntrelict
-  plangebied BPA kolberg

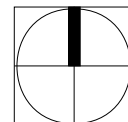


opdrachtgever:
stad hasselt

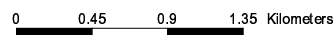
kaartnummer: R427-007-k6

november 2005

schaal : 1/45.000



bron: Vectoriële versie van de Landschapskenmerkenkaart, MVG-LIN-AMINAL-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen)



9.4. Erfgoed

In en rond het plangebied komen enkele historisch waardevolle erfgoedelementen voor ³²

De paalsteen is de enige op de oorspronkelijke plaats overblijvende van vier kalkstenen grensstenen. Ze werden in 1666 opgericht tussen Hasselt en Zonhoven om de twist om de heide tussen beide gemeenten te beslechten. Van de overige stenen (herhaaldelijk beschadigd en verplaatst), kwam er één terecht bij het gemeentehuis van Zonhoven, terwijl een andere werd overgebracht naar het openluchtmuseum van Bokrijk.

Het Olmenhof (Goorstraat 2) is een voormalige abdijhoeve van de abdij Herkenrode die dateert van 1743. Van het vroegere complex bleef alleen het woonhuis bewaard. Een stalling uit de 19^{de} eeuw werd omgebouwd tot woonhuis en garages. Recent werden paardenstallen aan de overzijde van het erf toegevoegd.

Ook is er nog een kleinere hoeve met bouwkundige waarde. Aan Semmestraat 42 ligt namelijk een langgestrekte hoeve met een schuur met bakstenen voorgevel en lemen achtergevel en in de tuin een bakhuis met bakoven.

De kapel aan het einde van de Goorstraat wordt niet vermeld in 'Bouwen door de eeuwen heen' maar wordt omwille van haar waarde in het gebied toch ook aangeduid op het plan. Het betreft de kapel van O.L.V. van eeuwigdurende bijstand met in de bijhorende tuin een bescheiden kruisweg. Aan de kleine oorspronkelijke kapel is een recente aanbouw geconstrueerd die fungeert als gebedsruimte.

Archeologisch erfgoed

Uit gegevens van de Centrale Archeologische Inventaris Vlaanderen blijkt dat in de noordelijke en oostelijke grenszone van het BPA talrijke archeologische vondstmeldingen voorkomen daterend uit het Paleolithicum, het Mesolithicum, de Romeinse periode en de Middeleeuwen. Deze archeologische potentie is in feite door te trekken naar de zones in het BPA-gebied waar nog geen zware bodemverstoringen hebben plaatsgevonden.

Het archeologisch patrimonium is het geheel van overblijfselen en overblijfselen of enig ander spoor van de mens uit het verleden waarvan het behoud en de bestudering bijdragen tot het reconstrueren van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de natuurlijke omgeving.

Het archeologisch patrimonium bevindt zich aan de oppervlakte, onder water of ondergronds (zgn. bodemarchief). Doordat de sporen uit het verleden zich dikwijls onmiddellijk onder het maaiveld bevinden zijn ze bijzonder kwetsbaar. Zodra er bodemingrepen plaats gevonden hebben is de informatie verdwenen. Bij werken en handelingen in archeologisch waardevol gebied moet daarom zorg in acht worden genomen. Behoud van het patrimonium *in situ* is prioritair.

Indien behoud van het archeologisch waardevol erfgoed of gedeelten daarvan niet mogelijk is wordt er gewaarborgd dat – door degene die baat heeft bij de aantasting van het patrimonium – voldoende tijd en middelen toegewezen worden om passende wetenschappelijke opgravingen te verrichten en om de resultaten te publiceren. Op basis van een archeologisch rapport kan door de bevoegde administratie beoordeeld worden of er nog archeologisch patrimonium

³² Bron: "Bouwen door de eeuwen heen" boekdeel 6N1, inventarisatie 1981.


aanwezig is in (gedeelten van) het gebied. Indien dit niet het geval is dan kunnen de gewenste werken en handeling uitgevoerd worden op het betreffende (deel van het) gebied onder voorbehoud dat zij voldoen aan de overige bepalingen van dit BPA en de overige wetgeving.

9.5. Kleine landschapselementen

Naast de kleine lijn- en puntvormige elementen (bomenrijen, houtkanten, dijken enz.), die besproken zijn bij de elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur, zijn kleine landschapselementen van bouwkundige aard schaars.

De reeds eerder vermelde elementen zijn de paalsteen (op de grens met Zonhoven) en de kapel met kruisweg in Goorstraat.

9.6. Visueel-landschappelijke waarde



De visuele waarde van Kolberg is te danken aan de afwisseling van vegetatietypen en de verschillende gradaties van open- en geslotenheid. Naast een dichte boskern rond Galgeberg, komen in het oosten meer open delen voor. Tussen de kleinere veldbosjes geven de akkers en weilanden ruimte voor doorzichten. De houtkanten en bomenrijen zijn visuele geleiders en dragen in belangrijke mate bij tot de aantrekkelijkheid van het landschapsbeeld.

De vijvers van Kolberg liggen dikwijls verscholen achter het groen en vormen met hun weerspiegeling een verrassend element in het landschap.

De omgeving van de Zonderikbeek, tot aan Goorstraat, heeft nog een uitgesproken natuurlijk karakter. De fijnmazige en organische ruimtelijke structuur staat in contrast met het strak orthogonaal patroon in het oosten.

Tenslotte is het Albertkanaal een sterke visuele geleider.

10. Ruimtelijke knelpunten en kwaliteiten

De volgende punten kunnen als voornaamste knelpunten met een ruimtelijke impact worden onderschreven. In het B.P.A. wordt getracht aan deze problemen tegemoet te komen.

Op basis van een reeks gesprekken met bevoorrechte getuigen, terreinverkenning en kennis van de stedelijke diensten kan een inzicht verworven worden in de kansen, kwaliteiten en knelpunten van het gebied. Deze aspecten zullen een belangrijke input geven aan de visievorming, de gewenste ruimtelijke structuur en de concrete uitvoeringen.

10.1. Knelpunten

10.1.1. Algemeen

- De ruimtelijke en ecologische relaties met de omgeving van het vijvergebied zijn beperkt door de barrières van infrastructuren en woongebieden.
- Slechte waterkwaliteit is op sommige plekken een bedreiging.
- Door vervlakking van het landschap t.g.v. landbouwtechnieken en kanalisering van beken zijn de ruimtelijke kwaliteit en de soortenrijkdom sterk verminderd.
- Er staan heel wat vijvers droog, waaronder die met het grootste ecologisch potentieel.
- De recreatieve druk is in sommige delen reeds aanzienlijk. Er komen heel wat wandelaars in het gebied, waarvan velen met loslopende honden, wat negatief is voor de fauna.
- De aanduiding als vogelrichtlijngebied is onvoldoende of niet vertaald in acties en maatregelen op het terrein. Het aantal broedparen daalt nog steeds.

10.1.2. Kolberg

- Kolberg behoort ondanks de sterke samenhang niet tot het regionaal landschap Lage Kempen, dat wel de overige delen van het Vijvergebied bevat.
- Voor het ophogen van dijken is in het verleden dikwijls puin van onbekende aard gebruikt. Een analyse van de dijken in het plangebied is aangewezen.
- Roosterbeek is nog te voedselrijk (vnl. het slib). De bemesting ten noorden van Kolberg en de historische vervuiling door het zuivelbedrijf Limelco (Zonhoven) is hiervan de oorzaak. Door dit ecohydrologisch probleem worden typische ecotopen bedreigd.
- Door de grote verscheidenheid van het gebied zal het beheer intensiever zijn, wat een praktisch knelpunt voor de realisatie en instandhouding kan vormen. Voornamelijk de dijken zijn zeer onderhoudsintensief.
- De belangrijkste vijver (met de grootste ecologische waarde) is verdwenen en omgezet naar beplanting t.b.v. de reeënjacht.
- De waardevolle vijvers langsheen het kanaal zijn drooggelegd door de eigenaar. Omwille van de veranderde wetgeving zijn ze niet meer geschikt voor de waterwildjacht.
- Heidepercelen zijn grotendeels bebost.
- Door houtkanten en bos heeft het gebied een te gesloten (atypisch) karakter.
- Door allerlei werken en ingrepen is de waterhuishouding verstoord. Vooral de afvoer via Slangbeekstraat vormt een probleem.
- De akkers zijn in de zomermaanden aan verdroging onderhevig, waardoor ingrepen m.b.t. irrigatie noodzakelijk zijn.
- In sommige gevallen werden uitgevoerde kappingen niet opgeruimd, waardoor de percelen er verwoest bij liggen. Het doel en de legaliteit van enkele kappingen is niet duidelijk.
- Sommige weekendverblijven zijn permanent bewoond en/of illegaal.

- De recreanten houden geen rekening met de beperkte toegankelijkheid van eigendommen. Daartegenover zijn ten gevolge van een verregaande privatisering enkele logische verbindingen niet meer toegankelijk.
- Illegale motorwedstrijden op de onverharde wegen veroorzaakt veel overlast.
- Het wedstrijd­circuit van Zolder en waterscooters op het kanaal veroorzaken regelmatig geluidsoverlast.

10.2. Kwaliteiten en kansen

- Het betreft een landschappelijk-historisch zeer waardevol gebied. De vijvers staan met elkaar in verbinding door middel van een soort 'cascadesysteem'. Dit is belangrijk voor het (historisch) functioneren van de typische waterhuishouding en voor de natuurontwikkeling.
- De grote landschappelijke en natuurlijke verscheidenheid (bos, heide, vijvers, dijken) is typisch en een belangrijke troef.
- Door de beperkte toegankelijkheid van bepaalde gebieden zijn waardevolle ecotopen niet aan verstoring onderhevig geweest.
- Hoe meer stroomafwaarts van de verschillende beken, hoe voedsel­armer het water, waardoor vegetatievormen ontstaan die uniek zijn in Vlaanderen.
- Het Albertkanaal ligt hoger dan de vijvers, waardoor mineraalrijk water door de dijk sijpelt in de vijvers met eerder zuur water. Hierdoor kan een erg zeldzaam kalkmoeras ontstaan.
- De omgeving van camping Heidestrand is erg waardevol op het vlak van vijvers en watervogels. Er is relatief weinig verstoring.

III. Visie en concept

1. Een toekomstvisie voor Kolberg

Gezien de veelheid aan projecten en visies en de vele tegenstellingen en vraagstukken is het duidelijk dat er behoefte is aan een geïntegreerd beleid dat op maat van het vijvergebied in het algemeen en Kolberg in het bijzonder wordt uitgestippeld. De taken die het vijvergebied krijgt toebedeeld in de verschillende beleidsvisies moeten dus beter op elkaar afgestemd worden tot een geïntegreerd beleid. De basisgedachte hierbij is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle ecotopen en van een typisch landschapsbeeld. **Natuur en landschapsbouw** (-herstel) **zijn de hoofdfuncties**. De wijze waarop dit doel door de verschillende actoren nagestreefd zal worden moet op gelijke lijn staan en onderbouwd zijn.

Naast het natuurgericht hoofddoel moeten de mogelijkheden voor de andere activiteiten zoals recreatie, wonen en landbouw worden afgewogen en gedifferentieerd in het gebied. Een gebiedsgerichte aanpak voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze nevenfuncties is essentieel. Er moet aandacht zijn voor natuurrecreatie, natuureducatie en recreatief medegebruik. Ook de aanleg en de ontwikkeling van kleine landschapselementen zoals poelen, grachten en houtkanten is van belang.

Er is naast een algemeen gedragen toekomstvisie ook nood aan een actieplan voor samenhangende delen van het vijvergebied, zoals onder andere het gebied Kolberg. Hierin kunnen zowel op korte, middellange als lange termijn concrete projecten gekaderd worden. Daarbij is het streefbeeld niet statisch maar dynamisch van opzet.

1.1. Hypothese gewenste ruimtelijke context

kaart 21: Structuurschets vijvergebied

Uitgaande van een eerste analyse van het terrein, de planningscontext en de gesprekken met sleutelactoren kunnen enkele prioritaire doelstellingen samengebracht worden in een hypothese van streefbeeld.

1.1.1. Herstel van het samenhangend vijvernetwerk

Het typisch vijvernetwerk vormt de basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

De valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek zorgen samen met de vele vijvers die ze voeden, voor de samenhang binnen Kolberg en met de omgeving. Door het cascadesysteem fungeren het vijvernetwerk, de beken en de grachten als blauwe aders doorheen het gebied. Het zijn de hoofddraggers van de ruimtelijke en de ecologische structuur.

Het herstel van het samenhangend vijvernetwerk is een prioriteit, net als het garanderen van de een goede waterkwaliteit. Het typisch meanderende karakter van de beken wordt behouden en versterkt, evenals de karakteristieke waterhuishouding in heel Kolberg. Het beheer van de oevers en dijkes is gericht op zowel de landschappelijke als de ecologische waarde.

1.1.2. Versterking van de verscheidenheid

De grote waarde van het gebied hangt samen met de grote landschappelijke en ecologische verscheidenheid. Om deze reden gaat er veel aandacht naar de instandhouding en het herstel van de variatie en de typische biotopen met voornamelijk voedselarme heidevegetaties. Het herstel van typische en waardevolle landschapselementen draagt ook bij tot de ruimtelijke en



-  samenhangend vijvercomplex
-  gevarieerde beekvallei met vochtige heide
-  structurerend boscomplex met droge heide
-  bebouwd gebied
-  kanaal
-  snelweg
-  spoorweg
-  zoekzone portaal
-  open ruimte verbinding

BPA kolberg

structuurschets vijvergebied

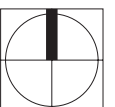
kaart 21



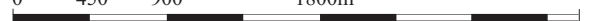
opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-012-k01

januari 2004



0 450 900 1800m



landschappelijke kwaliteit en de leesbaarheid van het gebied. Naast heide is er aandacht voor het netwerk van vijvers, beken, dijken, grachten, sluisjes, houtkanten en –wallen, vochtige graslanden, bossen en ruigte. Door selectieve dunning kan in de natuurgebieden een geleidelijke evolutie naar louter gebiedseigen beplanting ontstaan.

De zones in landbouwgebruik worden gekenmerkt door de blokvormige perceelsstructuur en de aanwezigheid van kleine bosjes, grachten en houtkanten. Ook hier wordt de verscheidenheid verder uitgebouwd in relatie met de historische structuur.

1.1.3. Realiseren van een gedifferentieerde toegankelijkheid

Het vijvergebied bevat veel kwetsbare plekken zowel in de zin van zeldzame planten- en diersoorten als in de zin van aaneengesloten rustgebieden. Er dient een beperkte en gerichte toegankelijkheid gerealiseerd te worden die het evenwicht vormt tussen het verhogen van de betrokkenheid van de bezoekers en omwonenden en het vrijwaren van de rust en de ecologische waarde. In het vijvergebied fungeren enkele basispunten als portaal voor heel het gebied. Hier is de infrastructuur gericht op de bezoeker en vindt men informatie over wandel- en fietsroutes en de typische aspecten die er in het gebied te ontdekken zijn. Op de structuurschets zijn drie zoekzones aangeduid. De meest waardevolle gebieden worden uiteraard niet opgenomen in de recreatieve structuren.

Er dient een duidelijk toekomstbeeld ontwikkeld te worden voor alle activiteiten die vandaag de dag beslag leggen op (delen van) het gebied. Ten opzichte van de hoofdfunctie natuur en de hieruit afgeleide voornaamste randvoorwaarden zullen de nevenfuncties afgewogen worden. De belangrijkste nevenfuncties zijn landbouw, recreatie en wonen.

1.1.4. Ondersteuning van de samenhang met de omgeving

Het Vijvergebied Midden Limburg is een karakteristiek landschap, gelegen in de overgangszone tussen het Kempens plateau en de Demervallei. De samenhang met andere gelijkaardige gebieden en met het plateau en de vallei is daarom erg belangrijk. Hierbij wordt gedacht aan relaties met Kiewit, de Maten, Bokrijk in het oosten en met het gebied ten zuiden van het kanaal. Deze open ruimte verbindingen zijn als 'corridors' doorheen overwegend bebouwde gebieden van groot ruimtelijk structurend belang.

De beken en grachten fungeren als blauwe aders doorheen de verschillende deelruimten. Het zijn de hoofddraggers van de ruimtelijke en de ecologische structuur. Het garanderen van de onderlinge samenhang en van een goede waterkwaliteit is een prioriteit. Ook het typisch meanderende karakter moet behouden en versterkt worden.

Hierdoor ontstaat een samenhang tussen Kolberg en de rest van het Vijvergebied, het domein Kiewit en de abdij van Herkenrode in de Demervallei. Deze relaties zijn voornamelijk visueel-landschappelijk, kleinschalig ecologisch en waterbouwkundig van aard. Aangezien de abdij wordt beschouwd als één van de portalen tot het gebied is deze relatie (via Stokrooie) ook toeristisch-recreatief van aard.

De kanaalstrook is erg divers van ruimtelijke structuur. De ruimtelijke aantakking van het systeem van de Zonderikbeek is van groot belang, aangezien zich in deze omgeving de ecologisch en landschappelijk meest waardevolle delen bevinden. De visuele relatie met het vijvergebied wordt versterkt, met 'vensters' ter hoogte van de beekvalleien.

De relatie met de Demervallei ten zuiden van het kanaal wordt ruimtelijk versterkt. Ter zuiden van Stokrooie wordt om deze reden de openheid maximaal gevrijwaard. Dit betekent dat de ontwikkeling van de kleine zone met bestemming ambachtelijke bedrijven en kmo's niet wenselijk is. De kleine omvang en de slecht ontsloten en afgelegen ligging van de zone is een bijkomend argument voor het schrappen ervan.

2. Gewenste ruimtelijke structuur

kaart 22: *Structuurschets Kolberg*

Omdat de deelruimte Kolberg in het GNOP van Hasselt als prioritair gebied aangegeven staat en de stad een voortrekkersrol op zich neemt in dit proces is het hoogstwaarschijnlijk dat voor dit gebied binnen het grondgebied van de stad Hasselt de eerste concrete uitwerkingen zullen gebeuren. De gewenste ruimtelijke structuur van Kolberg kadert volledig in het algemeen groen streefbeeld (de gewenste ruimtelijke context). De samenhang binnen het gebied wordt gedragen door de valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek.



Een gevarieerd valleicomplex als drager van natuurontwikkeling

Het centraal gelegen vijversysteem langsheen Zonderikbeek is het meest waardevol gebied van Kolberg. Het is in de gewenste ruimtelijke structuur een gevarieerd complex van vijvers, beken, dijken, grachten, sluisjes, houtwallen, vochtige graslanden, bossen en ruigte. Hier is de natuurfunctie (reservaat) prioritair en de toegankelijkheid minimaal. De natuur- en landschapsontwikkeling krijgt alle kansen.

De cultuurhistorische relictten worden in stand gehouden, het vijversysteem wordt hersteld en de landschappelijke en ecologische verscheidenheid worden versterkt. De aanwezige kapel (o.l.v. van eeuwigdurende bijstand) blijft wel toegankelijk, maar zonder ambities tot vergroten van de activiteit. Verdere stijging van de dynamiek is gezien de kwetsbaarheid van de onmiddellijke omgeving niet gewenst. Om deze reden is ook een uitdoving van de enkele aanwezige weekendverblijven aan de orde. De vijftal bestaande zonevreemde woningen in natuurgebied worden in stand gehouden. In het meest kwetsbare natuurgebied met reservaatwaarde aan Zonderikbeek zijn geen woningen aanwezig.










Het systeem van de Slangbeekvallei in het oosten van het gebied krijgt net als de Zonderikbeek een natuurgerichte prioriteit. De draagkracht voor recreatief medegebruik (wandelen en natuureducatie) is hier wel iets groter dan in de omgeving van de Zonderikbeek. In deze vallei is dus een betere toegankelijkheid mogelijk.

Een centraal gelegen, samenhangend boscomplex

Centraal in het gebied Kolberg (rond Galgeberg) ligt een aaneengesloten boscomplex als relict van de vroegere bosbouw op de oorspronkelijke heidegronden. Deze historische ontginning heeft de typische structuur van blokvormige kavels gevormd, die de basis vormt van de gewenste ruimtelijke structuur voor het bos. Het bos blijft ook in de toekomst een aaneengesloten complex en vormt een herkennings- en oriëntatiepunt in het gebied. De overgangen naar het omliggend open landschap zijn duidelijk begrensd (geen geleidelijke overgangen).

Het boscomplex is net als de valleigebieden een rustgebied waar geen dynamiek van nieuwe activiteiten wenselijk is. De wegen blijven grotendeels onverhard en in overleg met de



-  vijvercomplexen onderling verbonden
-  verbindende en voedende beken
-  natuurlijk en gevarieerd valleicomplex met zeer hoge natuur- en reservaatwaarde
-  natuurlijk en gevarieerd valleicomplex met hoge natuurwaarde
-  hoger gelegen, met historische perceelstructuur, verweven open ruimte
-  gevarieerd samenhangend boscomplex
-  bebouwingsconcentratie in de open ruimte
-  omringende bebouwing
-  venster op de open ruimte

BPA kolberg

structuurschets kolberg

kaart 22



opdrachtgever:
stad hasselt

kaartnummer: R427-013-k01

januari 2004



eigenaars kunnen misschien enkele bospaden mee opgenomen worden in het wandelnetwerk. Waar mogelijk wordt de oorspronkelijke droge heidevegetatie hersteld. De twee bestaande zonevreemde woningen in het bosrijk natuurgebied worden in stand gehouden.

Verweving van landbouw, natuur en wonen in de open ruimte

In Kolberg zijn twee gebieden met een intensiever grondgebruik en een grotere diversiteit te onderscheiden. De landbouwfunctie is in deze zones nog aanwezig, maar is van geen structureel belang op schaal van Hasselt. In deze gebieden is de kwalitatieve verweving van de extensieve landbouwfunctie, de natuurontwikkeling en de bestaande woningen een prioriteit. Verdere versnippering wordt tegengegaan en een evolutie naar beheerslandbouw staat voorop. De perspectieven voor de twintigtal bestaande zonevreemde woningen wordt duidelijk geregeld en afgebakend (zie verder onder 'concrete aandachtspunten').

In de omgeving Hamelheide in het westen van Kolberg wordt het netwerk van kleine landschapselementen zoals kleine bosjes, houtkanten, hagen en grachten uitgebreid. Verdere 'vertuining' bij de verspreide woningen is niet gewenst. Extensieve weilanden en bosjes sluiten aan bij het natuurcomplex van de Zonderikbeek.

De noordoostelijke zone (Schoor en Roosterbeek) wordt net als het boscomplex van Galgenberg gekenmerkt door de typische blokvormige kavelstructuur van de historische bosontginning. Dit rasterpatroon met grachten, wegels en bospercelen is structuurbepalend. Momenteel kent het gebied een grotendeels agrarisch grondgebruik met voornamelijk weilanden en enkele akkers. Ook hier zijn 'vertuining' en hobbylandbouw niet wenselijk omwille van de negatieve impact op het landschap. De openheid van het landschap wordt behouden en de samenhang met de Roosterbeek wordt versterkt.

Een venster op de open ruimte in de kanaalstrook

De kanaalstrook passeert in rechte lijn enkele erg diverse landschappen, zonder er deel van uit te maken. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid voor het realiseren van een venster op de open ruimte van het Vijvergebied Midden Limburg in het algemeen en op Kolberg in het bijzonder. De visuele relatie tussen kanaalstrook en achterliggend landschap wordt hiervoor gevrijwaard. Het kanaalpad wordt omwille van de vensterfunctie en vanwege de goede bereikbaarheid mee ingeschakeld in het toeristisch-recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers.

Door de grote natuurwaarde en kwetsbaarheid van enkele zones (de valleicomplexen van de beken) en de daaraan gekoppelde beperkte toegankelijkheid kan bij het venster toch een relatie ontstaan tussen recreant en natuurgebied (zonder verstoring). De interactie tussen het kalkrijk kanaal en het systeem van de veeleer zure Zonderikbeek is trouwens van groot ecologisch belang. Hierdoor ontstaan in deze omgeving de meest waardevolle ecotopen.

3. Enkele concrete aandachtspunten

In uitvoering van voorgaande visie en gewenste ruimtelijke structuur wil het stadsbestuur van Hasselt oplossingen uitwerken voor enkele concrete aandachtspunten. Hierbij moet gezocht worden naar een afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de ruimtelijke draagkracht en bijhorende randvoorwaarden.

3.1. Omgaan met zonevreemdheid

In Kolberg zijn enkele functies aanwezig, die zonevreemd zijn ten opzichte van de gewestplanbestemming. In de gewenste ruimtelijke structuur krijgen deze functies een ontwikkelingsperspectief dat aangepast is aan de omgeving waarin ze gelegen zijn. De problematiek van de zonevreemdheid wordt dus op een gedifferentieerde manier aangepakt. Bij de verdere uitwerking van de visie tot een B.P.A. worden deze perspectieven omgezet in stedenbouwkundige voorschriften, waardoor een gedegen rechtszekerheid ontstaat.

De belangrijkste zonevreemde functie in Kolberg is het wonen. Het toekomstperspectief van de woningen is afhankelijk van de kwetsbaarheid van de zone waarbinnen ze gelegen zijn. Zo geldt in de waardevolle natuurgebieden het strengste regime. De zevental bestaande zonevreemde woningen in natuurgebied worden in stand gehouden. In het meest kwetsbare natuurgebied met reservaatwaarde aan Zonderikbeek zijn geen woningen aanwezig. In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn een twintigtal woningen gelegen. Voor het uitstippelen van de mogelijkheden van vergunbare werken (uitbreiden, verbouwen, herbouwen e.d.) worden de geldende decretale bepalingen als basis gebruikt. Het stadsbestuur kan deze decretale bepalingen in functie van eigen prioriteiten interpreteren en aanpassen bij het opmaken van een BPA. Zo is in voorliggend BPA het herbouwen in geval van heikracht mogelijk voor alle woningen in het plangebied. Voor woningen die gelegen zijn in de nieuwe bestemming 'parkgebied met natuurkarakter' zijn de uitbreidingsmogelijkheden iets ruimer vastgelegd, waarbij deze mogelijkheid wel gekoppeld is aan een parkachtige herinrichting van de omgeving.

Nergens in het plangebied worden nieuwe bouwkavels bijgemaakt. Het oprichten van nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen is niet toegelaten. Het zou een nefaste aantasting betekenen voor de waardevolle open ruimte structuur. Goedgekeurde verkavelingen blijven uiteraard geldig.

Naast woningen zijn ook een paar zonevreemde weekendverblijven aanwezig, waarvan een minderheid vergund is. Omwille van hun ligging in het meest kwetsbare natuurgebied met reservaatwaarde aan Zonderikbeek is voor deze verblijfsrecreatie een uitdoving aan de orde. Een dergelijke dynamiek is in deze zone niet gewenst.

3.2. Recreatief medegebruik

De valleigebieden, bossen en vijvercomplexen van Kolberg hebben een grote aantrekkingskracht voor zachte recreatie. Gezien de te beschermen natuurwaarden kan dit enkel in de vorm van recreatief medegebruik, waaronder wandelen, fietsen en natuureducatie.

Voor de realisatie van een netwerk van fiets- en wandelroutes mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden. Vormgeving en materiaalgebruik worden aangepast aan deze draagkracht. Voor de organisatie van de zachte recreatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande recreatieve routes en een selectie van de bestaande voet-, bos- en landwegen. Nergens in Kolberg zijn mountainbike- of ruiterspaden wenselijk. De belangrijkste paden van dit recreatief netwerk worden opgenomen in het B.P.A.

De meest waardevolle natuurgebieden worden in de gewenste structuur niet doorkruist door recreatieve structuren. Wel wordt voor deze reservaatzones gedacht aan een beperkte toegankelijkheid voor geleide wandelingen op bepaalde tijdstippen van het jaar. Dit kan in

samenwerking met bijvoorbeeld het Groen Huis, de organisatie van domein Kiewit of Natuurpunt.

3.3. Erfgoedlandschap

In de Atlas van de relictzones van de traditionele landschappen voor de provincie Limburg (1999) worden relictzones, ankerplaatsen, lijnrelictzones, puntrelictzones en zichten aangeduid, waarvan enkele met betrekking tot het Vijvergebied Midden Limburg en Kolberg.

Opmerkelijk is dat bijna het volledige gebied Kolberg aangeduid is als ankerplaats, genaamd 'Vijvergebied rond Roosterbeek en Slangebeek'. Algemeen zijn ankerplaatsen de meest waardevolle plaatsen in het landschap. Waardevol is de samenhang van de voor de Kempen typische en steeds zeldzamer wordende landschapselementen zoals vijvers met verlandingszones, vochtige en droge heiderelictzones, bosjes, weidegebieden met houtkanten enz. Daarbij horen ook een kenmerkende flora en fauna. De percelering is deels historisch stabiel.

Bij de opmaak van een B.P.A. voor het gebied Kolberg moeten keuzes gemaakt en oplossingen gezocht worden voor zeer uiteenlopende kwesties. Erfgoedbeleid is hier één van, naast andere aspecten zoals natuurontwikkeling, recreatie, waterbeheer, omgaan met zonevreemdheid enzovoort. Het reconstrueren van historische structuren is niet de hoofddoelstelling in een ankerplaats. Wel wordt zoveel mogelijk bewaard van wat er nog aan erfgoed aanwezig is.

De elementen die aanleiding gegeven hebben tot de opname van een gebied in de landschapsatlas als ankerplaats, stellen vanuit hun historische betekenis randvoorwaarden aan de visievorming over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Kolberg.

- In welke mate is een conserverend beleid noodzakelijk?
- In hoeverre zijn dynamische processen mogelijk, zonder afbreuk te doen aan de historische context en betekenis van het gebied?

Vooruitlopend op de vaststelling van de ankerplaatsen door de Vlaamse regering, pleit de aanwezigheid van een aantal ruimtelijk-historisch waardevolle elementen in het gebied Kolberg voor het opnemen ervan in het B.P.A. Wanneer de vaststelling van de ankerplaatsen een feit is, kan het gebied het statuut 'erfgoedlandschap' bekomen. Met dit statuut wordt het landschapsdecreet van toepassing, inclusief het premiestelsel voor het beheer. Hierin behoudt de Vlaamse overheid een sturende rol.

3.3.1. Mogelijke invulling van het begrip 'ankerplaats' in Kolberg

De verscheidenheid aan erfgoed in het gebied is de resultante van de voortdurende wijzigingen die het landschap van Kolberg in de loop der eeuwen heeft ondergaan. Sinds de heideontginning is Kolberg een relatief dynamisch gebied geweest. Het ontstaan en verdwijnen van landschapselementen is inherent aan de geschiedenis van Kolberg. Het ontstaan en verdwijnen van de 'Nieuwe Vijvers' is hier illustratief.

Het bewaren van erfgoed is dubbelzinnig. Landschapselementen die een bepaalde periode typeren, hebben immers in veel gevallen erfgoedelementen vernietigd die ouder zijn. Door het omzetten van bossen naar weiden en akkers gaat het bebost karakter teloor dat kenmerkend was voor het einde van de 19^{de} eeuw. Anderzijds doet de verkavelingsstructuur van deze bossen dan weer afbreuk aan het heidelandschap dat vóór die periode overheersend was. In het erfgoedbeleid is teruggrijpen naar één bepaalde periode bijgevolg niet aan de orde. Ontwikkelingen van vandaag zijn immers het erfgoed van morgen. Het aanduiden van Kolberg

als ankerplaats houdt een bijzondere uitdaging in. De opdracht voor het erfgoedbeleid is het bewaren en herkenbaar maken van de aanwezige erfgoedelementen die de landschapsdynamiek in Kolberg weerspiegelen. Maatregelen om landschapsversturende elementen weg te werken, kunnen daarvoor nodig zijn.

De erkenning als ankerplaats houdt in dat voldoende aandacht zal besteed worden aan het behoud van (historische) elementen met ruimtelijk structurerende waarde. Ze vormen als het ware het stramien waarbinnen laagdynamische ontwikkelingen mogelijk zijn.

- Maximaal behoud van **geografische patronen** die de landschapsdynamiek weerspiegelen.
 - Behoud van relictten van vijvers die op kaart terug te vinden zijn (soms enkel als perceelsranden).
 - Behoud van de oudste wegentracés.
 - Behoud van beektracés en meandering.
 - Behoud van blokvormige kavelstructuur en het daaruit ontstaan wegenpatroon.
 - Bijzondere aandacht voor het Galgeven en klein ven ten noorden ervan als historisch stabiele elementen.
- Maximaal behoud van de relictten die de verscheidenheid en evolutie van het **grondgebruik** weerspiegelen.
 - Behoud en beheer van natte en droge heiderelictten, moerassen en beemden (Ferraris).
 - Behoud en beheer van vijvers en vennen uit verschillende perioden.
 - Behoud en beheer van verscheidenheid aan bosrelictten (naaldbos, loofbos, gemengd bos).
 - Behoud van de historisch stabiele akker bij Olmenhof als akker.
 - Voorkomen van verdere omzetting naar akkers en weilanden op plaatsen waar deze historisch niet voorkwamen.
 - Mogelijkheid behouden voor heraanleg van (delen van) de Nieuwe Vijvers tussen Zonderikbeek en Goorstraat.

Mogelijke maatregelen in het kader van het erfgoedbeleid.

- Verwijderen dijkjes om oorspronkelijke oppervlakte van vijvers te herstellen (bijv. Galgeven, vijvers rond Zonderikbeek).
- Herstel vijvervegetatie en rietkragen.
- Herstel van cascadesysteem, herbevoeiing van intacte vijvers
- Voorkomen van verdere omzetting naar tuinen, door aangepaste bodembestemming.



IV. B.P.A. Kolberg

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Op het bestemmingsplan worden zoneringen afgebakend met een bepaalde bestemming. Voor elke bestemming zijn telkens stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt die opgenomen zijn in een apart rapport. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt per bestemming aangegeven welke werken, handelingen en wijzigingen toegelaten zijn onder welke voorwaarden. Hieronder worden de uitgangspunten van de verschillende bestemmingen kort toegelicht en de belangrijkste ongewenste werken en handelingen opgesomd.

1.1. Natuureservaat met watergebonden karakter

Natuureservaten zijn gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun ecologische, wetenschappelijke en/of pedagogische waarde. Het betreft concreet het reservaat met watergebonden karakter van Zonderikbeek en omgeving. Dit vijversysteem is het meest waardevol gedeelte van het plangebied. Het is een gevarieerd complex van vijvers, beken, dijken, grachten, houtwallen, vochtige graslanden, bossen en ruigte. Hier is de natuurfunctie (reservaat) prioritair en de toegankelijkheid en verstoring minimaal. De natuur- en landschapsontwikkeling krijgen alle kansen. De landschapshistorische relictten dragen bij tot de waarde als ankerplaats en worden in stand gehouden.

In dit bouwvrij gebied zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het natuurlijk milieu en de landschappelijke erfgoedwaarde. Daaronder worden de beheerswerken verstaan, nodig voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuureservaat. Voor de bestaande weekendverblijven geldt een uitdovingsscenario.

In het natuureservaat met watergebonden karakter kunnen bestaande extensieve agrarische en bosbouwkundige beheersactiviteiten, zoals het uitbaten van hooiweiden, graasweiden en bossen blijven plaatsvinden, mits ze het reservaatkarakter van het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het uitvoeren van alle (ver)bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³³
- het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties
- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw en

³³ onder dit verbod vallen in het bijzonder:

- oprichten van alle mogelijke nieuwe hoofdgebouwen zoals woningen, weekendverblijven, agrarische gebouwen
- herbouwen van een gebouw constructie, met uitzondering van bestaande, vergunde woningen, en tenzij wanneer zij buiten de wil van de eigenaar geheel of gedeeltelijk vernietigd zijn door een plotse ramp
- uitbreiden van bestaande gebouwen in of grenzend aan deze zone
- oprichten van al dan niet afzonderlijke bijgebouwen (ook bij bestaande vergunde woningen)
- oprichten van serres en loodsen, incl. hobbyserres, ook niet die één geheel vormen met een vergunde woning
- oprichten van jagers- en vissershutten, observatiehutten en stallingen voor dieren
- plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt
- aanbrenge van publiciteit, wegwijzers en infoborden

het aanleggen van tuinen en moestuinen, worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden

- Het verharderen van bestaande onverharde paden en mennewegen
- Het aanleggen van verharde oppervlakken (b.v. parkeerplaatsen e.d.)
- Het rechtekken en het inbuizen van waterlopen
- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het stapelen van om het even welke producten of materialen
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief
- het bebossen of (weder)aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften

1.2. Natuurgebied met watergebonden karakter

Natuurgebied met watergebonden karakter van de Slangbeek en de Zonderikbeek is een gevarieerd gebied met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het natuurgebied met watergebonden karakter vervult verschillende functies: een educatieve, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organismebeschermende en milieubeschermende functie. De draagkracht voor de aanleg van enkele kleine wandelpaden is iets hoger dan in het natuureservaat.

Het kenmerkende en zeer waardevolle complex van vijvers en waterlopen vormt de drager van de natuurontwikkeling. De landschapshistorische relictten dragen bij tot de waarde als ankerplaats en worden in stand gehouden. De aanwezige kapel blijft behouden, zonder ambities tot vergroten van de activiteit. Verdere stijging van de dynamiek is gezien de kwetsbaarheid van de onmiddellijke omgeving niet gewenst

In het natuurgebied met watergebonden karakter worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Nieuwe bebouwing is niet wenselijk, de bestaande zonevreemde woningen worden in stand gehouden.

In het natuurgebied met watergebonden karakter kunnen bestaande extensieve agrarische en bosbouwkundige beheersactiviteiten, zoals het uitbaten van hooiweiden, grasweiden en bossen blijven plaatsvinden, mits ze het karakter van het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁴
- het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties

³⁴ idem voetnoot 33

- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw en het aanleggen van tuinen en moestuinen, worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden
- Het aanleggen van verharde oppervlakken
- Het rechtekken en het inbuizen van waterlopen
- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het stapelen van om het even welke producten of materialen
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief
- het bebossen of (weder)aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften

1.3. Natuurgebied met boskarakter

In het meer gesloten bebost gebied rond Galgeberg vormt de typische structuur van blokvormige kavels een te behouden basis. Natuurgebied met boskarakter is daarom een grotendeels bebost geheel met kleinere niet beboste fragmenten. Het heeft een grote ecologische waarde of potentie en als bos een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur en bos en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het natuurgebied met boskarakter vervult verschillende functies: een sociale, educatieve, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organismebeschermende en milieubeschermende functie.

In het natuurgebied met boskarakter worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Nieuwe bebouwing is niet wenselijk. Bestaande zonevreemde woningen worden in stand gehouden.

In het natuurgebied met boskarakter kunnen agrarische en bosbouwkundige beheersactiviteiten, zoals het uitbaten van akkers, hooilanden, hooiweiden, grasweiden en bossen blijven plaatsvinden, mits ze het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁵
- het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties
- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw en het aanleggen van tuinen en moestuinen, worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden
- Het aanleggen van verharde oppervlakken
- Het inbuizen van waterlopen

³⁵ idem voetnoot 33

- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief
- het bebossen of (weder)aanplanten met niet-streekeigen bomen of heesters
- ontbossing en kaalslag
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften

1.4. Parkgebied met natuurkarakter

Het parkgebied met natuurkarakter is gericht op het behoud de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Het is een gevarieerd gebied waarbij de omgeving van de aanwezige gebouwen wordt ingericht als een landschapspark. Het parkgebied met natuurkarakter vervult hierbij verschillende (al dan niet private) functies, namelijk een cultuurhistorische, ecologische, evenals een landschapsopbouwende functie.

In het parkgebied met natuurkarakter kunnen bestaande agrarische en bosbouwkundige beheersactiviteiten, blijven plaatsvinden, voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap en de draagkracht van de natuur niet aantasten. Hetzelfde geldt bij (her)inrichting van de parkzone. Waardevolle ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische elementen moeten worden behouden. Een medegebruik van de parkgebieden voor passieve dagrecreatie (wandelen, fietsen, vissen, roeien) is slechts toelaatbaar voor zover deze de hoofdbestemming niet schaadt.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁶
- het aanleggen van bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties
- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden
- Het inbuizen en rechtekken van waterlopen
- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften
- het bebossen of (weder)aanplanten met niet-streekeigen bomen
- ontbossing en kaalslag

³⁶ idem voetnoot 33

1.5. Bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde

Het bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik, met name akkers en weilanden, dat het voortbestaan van de ecologische en landschappelijke waarden binnen en naast het gebied niet in gevaar brengt. In dit gebied wordt de versnippering en verdere vertuining tegengegaan en staat een evolutie naar beheerslandbouw voorop.

In de omgeving van Hamelheide wordt het netwerk van kleine landschapselementen zoals kleine bosjes, houtkanten, hagen en grachten uitgebreid. De verweving met de bestaande zonevreemde woningen wordt duidelijk geregeld en afgebakend.

De noordoostelijke zone (Schoor en Roosterbeek) wordt gekenmerkt door de blokvormige kavelstructuur en kent momenteel een grotendeels agrarisch grondgebruik. De openheid wordt behouden en de samenhang met de Roosterbeek wordt versterkt. De verweving met de bestaande zonevreemde woningen wordt duidelijk geregeld en afgebakend.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die overeenstemmen met het grondgebonden agrarisch grondgebruik als akker of weiland kunnen worden toegelaten voor zover zij vereist zijn voor de landbouwexploitatie en voor zover zij de draagkracht van de natuur en de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet aantasten. Waardevolle ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische elementen moeten worden behouden.

Volgende werken zijn expliciet verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁷
- het aanleggen van bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties
- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw en het aanleggen van tuinen en moestuinen, worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden
- Het inbuizen en rechttrekken van waterlopen
- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften
- het bebossen of (weder)aanplanten met niet-streekeigen bomen of heesters
- ontbossing en kaalslag

1.6. Bouwvrije tuinstrook

De bouwvrije tuinstrook is bestemd voor tuinen die van bebouwing worden gevrijwaard. Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van erfscheidingen en schuilhokken die voldoen

³⁷ idem voetnoot 33

aan onderstaande bepalingen. Het op heden niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Het betreft delen van percelen die aan de straatkant gelegen zijn in de bestemming woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁸
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen;
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief;
- ontbossing en kaalslag.

1.7. Strook voor natuurlijke tuinen

De strook voor natuurlijke tuinen is bestemd voor tuinen die door hun inrichting en gebruik aansluiten bij gebieden met een ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde. Ook deze tuinstroken worden van bebouwing gevrijwaard. Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van erfscheidingen die voldoen aan onderstaande bepalingen. Het op heden niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als ecologische tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Het betreft de achterste gedeeltes van percelen die aan de straatkant gelegen zijn in de bestemming woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan en die aansluiten bij natuurgebied met watergebonden karakter of bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde.

Volgende werken zijn verboden (met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen opgesomd in de stedenbouwkundige voorschriften):

- het uitvoeren van alle bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken³⁹
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen;
- het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- Het ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw en het aanleggen van moestuinen, worden als opmerkelijke reliëfwijzigingen beschouwd en zijn verboden.
- Het inbuizen en rechtekken van waterlopen
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- het aanleggen van pistes zoals looppistes voor paarden, motorcrosspistes, mountain-bikepistes, ed.; deze opsomming is niet limitatief;
- het plaatsen van andere types van afsluitingen dan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften

³⁸ idem voetnoot 33

³⁹ idem voetnoot 33

- het bebossen of (weder)aanplanten met niet-streekeigen bomen of heesters;
- ontbossing en kaalslag.

1.8. Openbaar domein

Van deze zoneringen maken deel uit:

- **straten**: die delen van de gemeentelijke verkeerswegen, die binnen de grenzen van het B.P.A. vallen (allemaal woonstraten voor plaatselijk verkeer);
- **landwegen**: de bestaande wegen die ontsluiting bieden voor bestemmingsverkeer, namelijk aangelanden, bosbeheerders, landbouwers en recreanten en enkel bestemd zijn voor dit verkeer;
- **voetwegen**: uitsluitend bestemd voor voetgangers en fietsers, niet voor gemotoriseerd verkeer;



Een aantal van de straten, landwegen en voetwegen komen voor op de atlas der buurtwegen. Zij zijn onderworpen aan de wet op de buurtwegen van 10 april 1841.

Uit de aanleg en eventuele heraanleg moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken.

1.9. strook voor ondergrondse leidingen

Van deze zonering maken deel uit:

- Een **reservatiestrook** voor ondergrondse leidingen: bestemd voor de aanleg van een nutsleidingenstrook langsheen het Albertkanaal.
- Een **leidingenstraat** voor ondergrondse leidingen: bestemd voor de instandhouding van bestaande leidingen.

Deze bestemming betreft een overdruk, waarbij de bepalingen van de onderliggende bestemming van toepassing blijven. Alle constructies zijn verboden, behalve ondergrondse nutsleidingen, wegwijzers en seinborden en informatieborden. Het oprichten van reclame-inrichtingen wordt expliciet verboden.

2. Wijzigingen en verfijningen t.o.v. het gewestplan

De voorgestelde bestemmingen houden voor bepaalde gebieden een wijziging of verfijning ten opzichte van het gewestplan in. Zij worden hierna in detail behandeld en gemotiveerd. Kaart 22 situeren de bestemmingswijzigingen ten opzichte van het gewestplan. Kaarten 23 lokaliseren de bestemmingsverfijningen ten opzichte van het gewestplan. De kaarten zijn opgemaakt op schaal 1/10.000 en houden de indeling in een noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied aan zoals gebruikt in het plan van de bestaande en juridische toestand.

2.1. Wijzigingen ten opzichte van het gewestplan

kaart 23: *Wijzigingen ten opzichte van het gewestplan*

Overeenkomstig artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en meermaals gewijzigd, kan een B.P.A. afwijken van de voorschriften van het gewestplan, wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en dat het B.P.A. voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad voor 1 november 2006.

De planopties uit het R.S.V. met relevantie voor het plangebied van voorliggend B.P.A. worden besproken in hoofdstuk II, punt 2.1.1 van deze memorie van toelichting. Dat het B.P.A. beantwoordt aan deze planopties kan samengevat weergegeven worden als volgt.

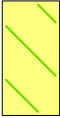



- Kolberg maakt deel uit van het Vijvergebied Midden-Limburg, dat omwille van zijn grote ecologische waarde van natuurlijk belang is op Vlaams niveau. In het kader van de afbakening van de natuurlijke structuur voor Vlaanderen zal het vijvergebied hierdoor waarschijnlijk behoren tot de GEN. Het beleid is hier gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde.
- In het buitengebied zijn de algemene doelstellingen van het RSV gericht op het vrijwaren van de ruimte voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering en het bundelen van ontwikkeling. Daarnaast zijn ook goed gestructureerde gehelen met landbouw, natuur en bos, gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie van groot belang.

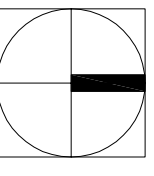
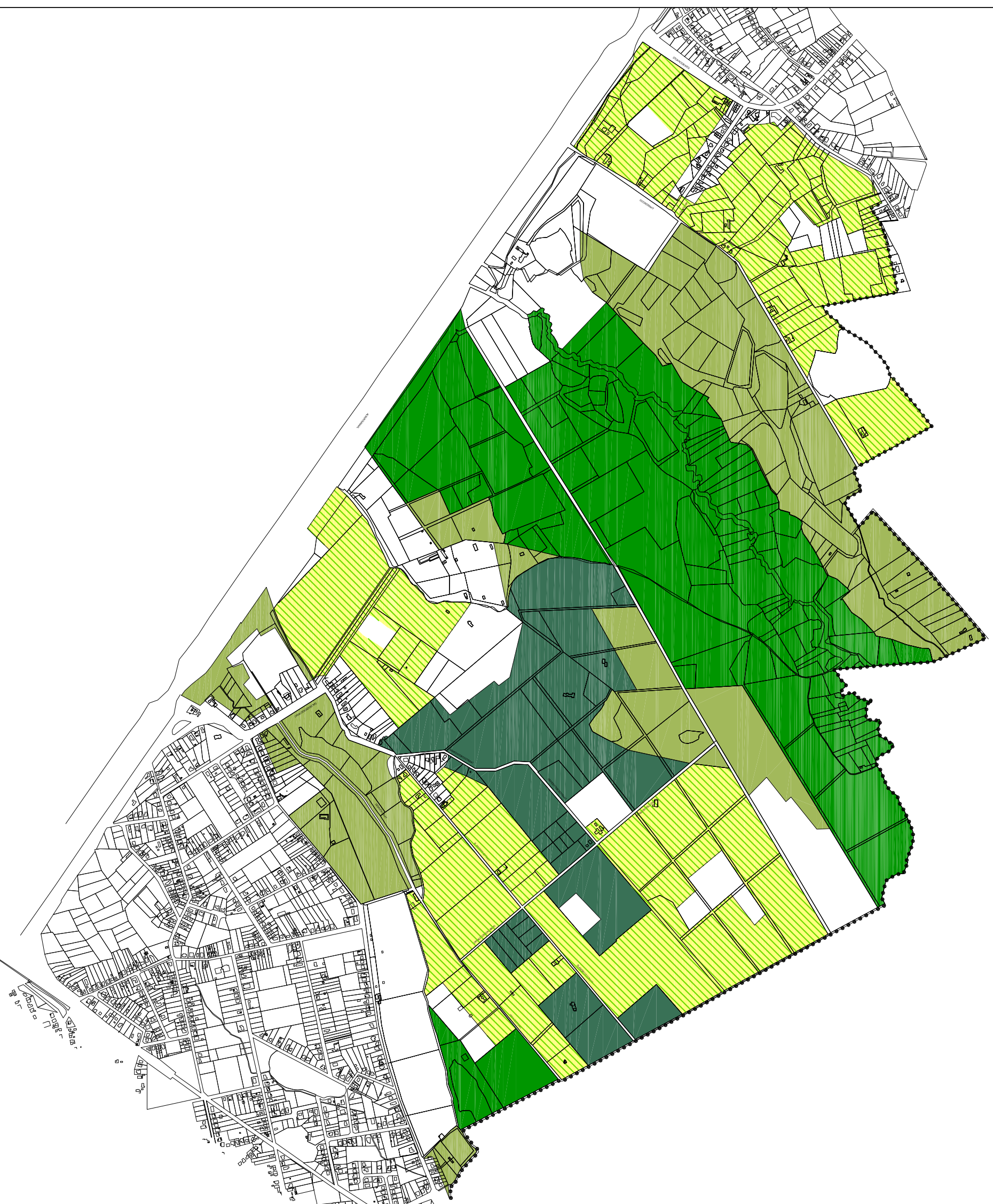
Kolberg, dat gerekend wordt tot het buitengebied, kan op basis van het onderzoek (fysisch systeem, open ruimtestructuur en land- en tuinbouw) niet als een sterk gestructureerd landbouwgebied worden omschreven. Intensieve vormen van landbouw (o.a. akkerland) zijn erg beperkt en situeren zich vooral op de laaggelegen percelen met zandbodem. Ook zijn ze centraal en in het westen van het gebied zeer versnipperd door de aanwezigheid van verspreide bebouwing met tuinen. De overheersende alluviale gronden en de drogere zandgronden worden vooral gekenmerkt door ruigte, weilanden en bossen. De bestemmingswijzigingen ten nadele van landbouw tasten daarom de landbouwfunctie nagenoeg niet aan.

Daar tegenover staat de zeer grote potentie van het gebied in functie van natuurontwikkeling en ruimtelijke samenhang. Voor de ecologische waarden in het gebied is het tegengaan van versnippering een absolute vereiste. De voornaamste uitgangspunten van voorliggend BPA zijn dan ook gericht op het beschermen van de open ruimte en het scheppen van ontwikkelingsperspectieven voor het waardevol landschap en de natuur.

verfijningen ten opzichte van het gewestplan

kaart 23

-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde
-  natuurgebied wordt natuurgebied met watergebonden karakter
-  natuurgebied wordt natuurreservaat met watergebonden karakter
-  natuurgebied wordt natuurgebied met boskarakter



opp. (ha)	van	naar
12,54 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	natuurreservaat met watergebonden karakter
44,20 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	natuurgebied met watergebonden karakter
19,67 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	natuurgebied met boskarakter
1,33 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	bouwwrije tuinstrook
2,14 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	strook voor natuurlijke tuinen
22,77 ha	landsch. waardevol agrarisch gebied	parkgebied met natuurkarakter
10,12 ha	ecologisch waardevol agrarisch geb.	natuurgebied met watergebonden karakter
1,17 ha	agrarisch gebied	natuurgebied met watergebonden karakter
0,74 ha	agrarisch gebied	bouwwrije tuinstrook
1,05 ha	agrarisch gebied	strook voor natuurlijke tuinen

tabel 1: wijzigingen t.o.v. het gewestplan

2.1.1. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurreservaat met watergebonden karakter

Het typisch vijvernetwerk vormt de basis van de gewenste ruimtelijke structuur. De valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek zorgen samen met de vele vijvers die ze voeden, voor de samenhang binnen Kolberg en met de omgeving. Door het cascadesysteem fungeren het vijvernetwerk, de beken en de grachten als blauwe aders doorheen het gebied. Het zijn de hoofddraggers van de ruimtelijke en de ecologische structuur. Het herstel van het samenhangend vijvernetwerk is een prioriteit.

Op het gewestplan is reeds een groot gedeelte van de meest waardevolle valleicomplexen bestemd als natuurreservaat. Het betreft voornamelijk de vallei van de Zonderikbeek. De bestemmingswijziging naar natuurreservaat met watergebonden karakter is beperkt en sluit volledig aan bij het bestaande reservaat. Het betreft de alluviale percelen waarop de zonderikbeek aan het kanaal grenst. Hier is het van groot belang dat de barrière tussen het kanaal en het reservaat opgeheven wordt en de volledige vallei een evenwaardige en strikte bescherming krijgt. Ook is in het verleden gebleken dat een interactie tussen het doorsijpelend kalkrijk water van het kanaal en de vochtige valleien van het Vijvergebied unieke biotopen ontstaan.

De percelen zijn zoals vermeld gelegen in de laaggelegen beekdepressie van Zonderikbeek. Niet toevallig gaat het hier om alluviale bodems. Het huidig grondgebruik is voornamelijk bos en populierenaanplant. Slechts enkele kleinere percelen kennen een agrarisch gebruik. Ze zijn weinig geschikt voor de landbouw. De impact van de bestemmingswijzigingen is gering voor de landbouwsector.

De huidige bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' biedt onvoldoende bescherming voor deze ecologisch waardevolle vallei. Het verwezenlijken van de agrarische bestemming zou ingaan tegen de visie van dit plan en van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

2.1.2. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied met watergebonden karakter

Naast het natuurreservaat met watergebonden karakter zijn de alluviale gebieden gelegen in de gelijkaardige bestemming natuurgebied met watergebonden karakter. Ook hier geldt de prioriteit van het herstel van het samenhangend vijvernetwerk als de basis van de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft de valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek die de hoofddraggers zijn van de ruimtelijke en de ecologische structuur.

Op het gewestplan is reeds een groot gedeelte van het plangebied bestemd als natuurgebied. Het betreft voornamelijk de beekvalleien. De bestemmingswijziging naar natuurreservaat met watergebonden karakter sluit volledig aan bij de bestaande natuurgebieden. Het betreft de alluviale percelen die grenzen aan de beken. Hier is het van groot belang de ontbrekende schakels in de samenhang van de valleisystemen in te vullen en af te stemmen op de natuurfunctie.

De percelen zijn zoals vermeld gelegen in de laaggelegen beekdepressies. Niet toevallig gaat het hier om alluviale bodems. Het huidig grondgebruik is voornamelijk bos, ruigte en populierenaanplant. Enkele percelen zijn zelfs reeds in natuurbeheerprogramma's opgenomen. Slechts één groter perceel in de Goorstraat kent als akker een intensief agrarisch gebruik. De gronden zijn door de alluviale ligging echter weinig geschikt voor de landbouw. Aangezien het uitgangspunt van dit BPA de herwaardering van het vijvercomplex is, dient binnen een voldoende afstand van de Zonderikbeek de natuurontwikkeling een reële kans te krijgen. Een samenhangend valleicomplex is veel meer dan de beek en direct aangrenzende percelen. Omdat de Goorstraat evenwijdig loopt aan de Zonderikbeek en heel de zone ertussen vandaag reeds een natuurbestemming en een hoge ecologische waarde heeft, wordt de straat als ruimtelijke grens van het valleicomplex beschouwd. Dit is ook van groot belang voor het concept van het venster op de natuur vanaf het kanaal (zie hoofdstuk III punt 2).

De huidige bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' biedt onvoldoende bescherming voor deze ecologisch waardevolle vallei. De vestiging van nieuwe niet-grondgebonden land- en tuinbouw is in veel gevallen nog mogelijk (VLAREM, gewestplan). Het verwezenlijken van de agrarische bestemming zou ingaan tegen de visie van dit plan en van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De impact van deze bestemmingswijzigingen is gering voor de landbouwsector.

2.1.3. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied met boskarakter


Centraal in het gebied (rond Galgeberg) ligt een aaneengesloten boscomplex als relict van de vroegere bosbouw op de oorspronkelijke heidegronden. Het bos blijft ook in de toekomst een aaneengesloten complex en vormt een herkennings- en oriëntatiepunt in het gebied. Het boscomplex is net als de valleigebieden een rustgebied waar geen dynamiek van nieuwe activiteiten wenselijk is. Het heeft een grote ecologische waarde of potentie en als bos een grote landschappelijke waarde.

Niet alle structuurbepalende bossen zijn echter in een groene bestemming gelegen. Op enkele locaties in het plangebied komen namelijk beboste percelen met een waardevol natuurkarakter voor die door hun agrarische bestemming niet in overeenstemming zijn met het huidige bodemgebruik.

Enkele bossen sluiten direct aan bij het centrale bosgebied en andere bossen verspreid in het agrarisch gebied. Ze zijn gesitueerd op de overgang tussen de verschillende natuurcomplexen van de Zonderikbeek, Slangebreek, het centrale bosgebied en De Platweyers in Zonhoven. Deze bossen spelen dus een 'stapsteen'-rol in de aaneenschakeling van deze natuurgebieden, het kanaal en de omringende waardevolle open ruimten.

De huidige beboste toestand van de betrokken percelen duidt aan dat zij niet van belang zijn voor de landbouwkundige structuur van het gebied. Het opnieuw verwezenlijken van de agrarische bestemming zou ingaan tegen de visie van dit plan en van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze bestemmingswijzigingen hebben nagenoeg geen impact op de landbouwsector.

2.1.4. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bouwvrije tuinstrook



Het betreft de percelen deel uitmakend van de van oudsher bestaande woninggroepen van het type 'landelijk gehucht', met name in Galgenbergstraat/Slangbeekstraat/Gemeentebosstraat en recenter in Massinweg. Ook zijn er enkele tuinen van woningen in de Langvennestraat gelegen in een klein geïsoleerd gebiedje met een agrarische bestemming.

De bouwvrije tuinstroken zijn 30 meter-stroken van de tuinen behorend tot hetzelfde perceel van woningen gelegen in de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. De agrarische bestemming is op deze percelen volledig achterhaald, aangezien nergens nog landbouwgebruik aanwezig is en de woonfunctie volledig gerealiseerd is. Deze bestemmingswijzigingen hebben geen impact op de landbouwsector.

2.1.5. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar strook voor natuurlijke tuinen

Het betreft de percelen deel uitmakend van de van oudsher bestaande woninggroep van het type 'landelijk gehucht', met name in Galgenbergstraat/Slangbeekstraat/Gemeentebosstraat. Ook zijn er enkele diepere tuinen van woningen in de Langvennestraat gelegen in een klein geïsoleerd gebiedje met een agrarische bestemming.

De stroken voor natuurlijke tuinen zijn de achterste gedeelten van de tuinen behorend tot hetzelfde perceel van woningen gelegen in de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. De agrarische bestemming is op deze percelen volledig achterhaald, aangezien nergens nog landbouwgebruik aanwezig is en de woonfunctie volledig gerealiseerd is. Deze bestemmingswijzigingen hebben geen impact op de landbouwsector.

2.1.6. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar parkgebied met natuurkarakter

Het betreft grote percelen horend bij woningen die verspreid liggen in de open ruimte, maar wel aansluitend bij de bestemmingen natuurgebied langs het kanaal, namelijk het valleicomplex van Zonderikbeek.

De woningen zijn reeds van oudsher in het gebied gelegen, waarbij zelfs het Olmenhof cultureelhistorisch waardevol is. De percelen zijn vandaag reeds in privaat gebruik door de

eigenaars als tuin, graasweide voor paarden, bos e.d., waardoor ze hun waarde voor de landbouwsector verloren hebben.

De bestemming parkgebied met natuurkarakter is gericht op het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied, aansluitend bij het valleicomplex van Zonderikbeek. Het is een gevarieerd gebied waarbij de omgeving van de aanwezige gebouwen verder kan worden ingericht als een landschapspark. Wel kunnen bestaande agrarische en bosbouwkundige beheersactiviteiten blijven plaatsvinden.

2.1.7. van agrarisch gebied naar natuurgebied met watergebonden karakter

Naast het natuurreservaat met watergebonden karakter zijn de alluviale gebieden gelegen in de gelijkaardige bestemming 'natuurgebied met watergebonden karakter'. Ook hier geldt de prioriteit van het herstel van het samenhangend vijvernetwerk als de basis van de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft de valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek die de hoofddraggers zijn van de ruimtelijke en de ecologische structuur.

Op het gewestplan is reeds een groot gedeelte van het plangebied bestemd als natuurgebied. Het betreft voornamelijk de beekvalleien. De bestemmingswijziging naar natuurreservaat met watergebonden karakter sluit volledig aan bij de bestaande natuurgebieden. Het betreft de alluviale percelen die grenzen aan de beken. Hier is het van groot belang de ontbrekende schakels in de samenhang van de valleisystemen in te vullen en af te stemmen op de natuurfunctie.

Deze bestemmingswijziging betreft twee kleine geïsoleerde gebiedjes in de omgeving van Langvennestraat die omringd zijn door de gewestplanbestemmingen 'natuurgebied' en 'woongebied met landelijk karakter'. De percelen zijn zoals vermeld gelegen in de laaggelegen beekdepressie van Slangbeek. Niet toevallig gaat het hier om alluviale bodems. Het huidige grondgebruik is voornamelijk bos, ruigte en tuin.

De huidige bestemming 'agrarisch gebied' biedt onvoldoende bescherming voor deze ecologisch waardevolle vallei. De vestiging van nieuwe niet-grondgebonden land- en tuinbouw is in veel gevallen nog mogelijk (VLAREM, gewestplan). Het verwezenlijken van de agrarische bestemming zou ingaan tegen de visie van dit plan en van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze bestemmingswijzigingen heeft geen impact voor de landbouwsector.

2.1.8. van agrarisch gebied naar bouwvrije tuinstrook

Het betreft enkele tuinen van woningen in de Langvennestraat en Galgenbergstraat die gelegen in een twee kleine geïsoleerde gebiedjes met een agrarische bestemming die omringd zijn door de gewestplanbestemmingen 'natuurgebied' en 'woongebied met landelijk karakter'. Niet toevallig gaat het hier om alluviale bodems. Het huidige grondgebruik is voornamelijk bos, ruigte en tuin.

De bouwvrije tuinstroken zijn 30 meter-stroken van de tuinen behorend tot hetzelfde perceel van woningen gelegen in de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. De agrarische bestemming is op deze percelen volledig achterhaald, aangezien nergens nog landbouwgebruik aanwezig is en de woonfunctie volledig gerealiseerd is. Deze bestemmingswijzigingen hebben geen impact op de landbouwsector.

2.1.9. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar strook voor natuurlijke tuinen

Het betreft enkele tuinen van woningen in de Langvennestraat en Galgenbergstraat die gelegen in een twee kleine geïsoleerde gebiedjes met een agrarische bestemming die omringd zijn door de gewestplanbestemmingen 'natuurgebied' en 'woongebied met landelijk karakter'. Niet toevallig gaat het hier om alluviale bodems. Het huidige grondgebruik is voornamelijk bos, ruigte en tuin.

De stroken voor natuurlijke tuinen zijn de achterste gedeelten van de tuinen behorend tot hetzelfde perceel van woningen gelegen in de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. De agrarische bestemming is op deze percelen volledig achterhaald, aangezien nergens nog landbouwgebruik aanwezig is en de woonfunctie volledig gerealiseerd is. Deze bestemmingswijzigingen hebben geen impact op de landbouwsector. De huidige bestemming 'agrarisch gebied' biedt onvoldoende bescherming voor deze ecologisch waardevolle vallei. De vestiging van nieuwe niet-grondgebonden land- en tuinbouw is in veel gevallen nog mogelijk (VLAREM, gewestplan). Het verwezenlijken van de agrarische bestemming zou ingaan tegen de visie van dit plan en van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

2.2. Verfijningen ten opzichte van het gewestplan

2.2.1. van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde

De landbouwfunctie is in bepaalde delen van Kolberg nog aanwezig, maar is van geen structureel belang op schaal van Hasselt. De percelen met agrarische bestemming liggen geïsoleerd en ruimtelijk ingebed tussen de grote natuurcomplexen in en rond Kolberg. In deze gebieden is daarom de kwalitatieve verweving van de extensieve landbouwfunctie, de natuurontwikkeling en de bestaande woningen een prioriteit. Verdere versnippering wordt tegengegaan en een evolutie naar beheerslandbouw staat voorop. Verdere 'vertuining' is niet gewenst omwille van de negatieve impact op het landschap. Het netwerk van kleine landschapselementen wordt ondersteund. Extensieve weilanden en bosjes sluiten vandaag reeds aan bij het natuurcomplex van de Zonderikbeek. De openheid van het landschap wordt behouden (bouwvrij karakter) en de samenhang met de beken wordt versterkt (ecologische waarde).

Om deze doelstellingen na te streven is het van groot belang om bepaalde beperkingen vast te leggen met betrekking tot de mogelijkheden voor de activiteiten in het agrarisch gebied. Gezien de geïsoleerde ligging tussen grote natuurcomplexen binnen het Vijvergebied Midden-Limburg en de landschappelijke waarde ligt de bestemming 'bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw met ecologische waarde' voor de hand.

De nieuwe bestemming voorkomt inplanting van nieuwe land- en tuinbouwbedrijven, serres, zonevreemde activiteiten. Aangaande wijziging van vegetatie en van kleine landschapselementen worden beperkingen gesteld. De verfijning wordt aangebracht om eenduidigheid binnen het plangebied te realiseren.

2.2.2. van natuurgebied naar natuurreservaat met watergebonden karakter

Op het gewestplan is reeds een groot gedeelte van de meest waardevolle valleicomplexen bestemd als natuurreservaat. Het betreft voornamelijk de oostelijke vallei van de Zonderikbeek (een groot gebied ten oosten van de beek dat begrensd wordt door de beek zelf). De bestemmingsverfijning naar natuurreservaat met watergebonden karakter sluit volledig aan bij het bestaande reservaat. Het betreft de alluviale percelen die ten westen aan de Zonderikbeek grenzen, aangezien het van groot belang is de beide zijden van de beek een evenwaardige en strikte bescherming te geven. De benaming 'watergebonden karakter' is een rechtstreeks gevolg van het feit dat het om een alluviaal vijvercomplex gaat.

2.2.3. van natuurgebied naar natuurgebied met watergebonden karakter

Het typisch vijvernetwerk vormt de basis van de gewenste ruimtelijke structuur. De valleien van Zonderikbeek, Roosterbeek en Slangbeek zorgen samen met de vele vijvers die ze voeden, voor de samenhang binnen Kolberg en met de omgeving. Door het cascadesysteem fungeren het vijvernetwerk, de beken en de grachten als blauwe aders doorheen het gebied. Het zijn de hoofddraggers van de ruimtelijke en de ecologische structuur. Het herstel van het samenhangend vijvernetwerk is een prioriteit.

Om deze doelstelling te verwezenlijken worden de alluviaal gelegen natuurgebieden hernoemd naar de bestemming 'natuurgebied met watergebonden karakter'. Met de nieuwe bestemming is een betere, gedetailleerde bescherming aan het gebied gegeven (cfr. toegelaten werken).

2.2.4. van natuurgebied naar natuurgebied met boskarakter

Centraal in het gebied (rond Galgeberg) ligt een aaneengesloten boscomplex als relict van de vroegere bosbouw op de oorspronkelijke heidegronden. Het bos blijft ook in de toekomst een aaneengesloten complex en vormt een herkennings- en oriëntatiepunt in het gebied. Het boscomplex is net als de valleigebieden een rustgebied waar geen dynamiek van nieuwe activiteiten wenselijk is. Het heeft een grote ecologische waarde of potentie en als bos een grote landschappelijke waarde.

De huidige bestemming van de zone is dus niet achterhaald in die zin dat het gebied natuurgebied kan blijven. De stedenbouwkundige voorschriften van het natuurgebied (cfr. gewestplan) volstaan echter niet om het huidige boskarakter te vrijwaren. Om deze doelstelling te verwezenlijken worden de centraal gelegen beboste gebieden hernoemd naar de bestemming 'natuurgebied met boskarakter'. Met de nieuwe bestemming is een betere, gedetailleerde bescherming aan het gebied gegeven (cfr. toegelaten werken).

V. Bijlagen

1. Verslag workshop



verslag workshop 12 maart 2004

opdracht: BPA Kolberg
 opdrachtnummer: R427
 plaats en uur: technische dienst, 9u00
 datum: 12.03.04
 verslaggever: gwen

volgende vergadering:
 bijlage(n):

nog niet vastgelegd
 geen

aanwezig:

A= aanwezig - VO verontschuldigd

	naam	telefoon	fax	gsm	organisatie	afkorting
A	Hubert Bats				ROHM Limburg, monumenten en landschappen	ML
A	Bertien Buntincks				ROHM Limburg, RO	RO
A	Ghislain Mees				AMINAL, afdeling Bos & Groen	BG
VO	Jozef De Crock				AMINAL, afdeling Land	L
VO	Tom Verschraegen				AMINAL, afdeling Natuur	N
VO	Sigrid Janssen				Provincie Limburg, RO	PR
A	David Michiels				Provincie Limburg, Natuur	PR
VO	Frans Horemans	011 23 93 05			Dienst RO, Stad Hasselt	HA
		f.horemans@hasselt.be				
A	Stephan Reniers	011 23 93 17	011 22 33 63		Dienst RO, Stad Hasselt	HA
		s.reniers@hasselt.be				
A	Paul Vos	011 23 93 46		0497 23 34 95	Dienst leefmilieu, Stad Hasselt	HA
		p.vos@hasselt.be				
A	Guy Vloebergh	03 448 22 72	03 440 13 93	0496 22 29 52	Studiegroep Omgeving	SO
		guy.vloebergh@studiegroepomgeving.be				
A	Gwen Laureys	03 448 22 72			Studiegroep Omgeving	SO
		gwen.laureys@studiegroepomgeving.be				

1. Doel van de workshop

Naar aanleiding van de afwerking van de startnota wordt het document op deze vergadering getoetst bij de betrokken administraties. Dit overleg in de vorm van een workshop heeft tot doel zoveel mogelijk kennis te vergaren (bovenop de gevoerde gesprekken met actoren), een toetsing van de hypothese van toekomstvisie en van prioritaire beleidsthema's te doen en de verdere uitwerking van ideeën te bespreken.

De besluiten van de workshop zullen worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van Hasselt. Hier zal het verder verloop van het proces aangegeven worden.

2. Toelichting startnota en plaatsbezoek

Ankerplaatsen kregen een juridische bescherming via een nieuw decreet met betrekking tot erfgoedlandschappen. De bepalingen zijn enkel bindend voor overheden. Via de opmaak van RUP's zullen de ankerplaatsen verder uitgewerkt worden en het statuut van erfgoedlandschap krijgen. Aan dit statuut zijn ook beheerspremies gekoppeld, die toegekend worden door een beheerscommissie.

Er zijn reeds enkele proefprojecten voor uitwerking van ankerplaatsen opgestart. Omwille van het reeds actieve proces zou ook Kolberg op korte termijn uitgewerkt kunnen worden tot erfgoedlandschap, waarbij de geïntegreerde aanpak een belangrijke meerwaarde betekent. Om inzicht te krijgen in de evolutie van bebossing, vijvers, moeraszones, e.d. is het van belang om historische kaarten (o.m. Ferraris en primitief kadaster) te vergelijken.

Het plaatsbezoek geeft meer inzicht in de historiek van het gebied (o.a. grenspaal en rivaliteit met Houthalen), de ligging van de heiderelicten, de landbouwpercelen, de afgerasterde percelen met exotische dieren in Semmestraat, de natuurlijke berken-elzenbossen, de beheerswerkzaamheden van BG en van Natuurpunt, de paardenkwekerij, de weekendverblijven, de onverharde wegen, de zonevreemde woningen, het kanaal en de drukbezochte kapel.

3. Discussie

De aanwezigen gaan akkoord met de hoofdlijnen van de visie en de structuurschets uit de startnota. In Kolberg wordt maximaal ingezet op natuur als hoofdfunctie. De meeste aandacht moet gaan naar behoud en versterking van de natuurwaarden en naar de landschapsontwikkeling. Naast een samenhangende toekomstvisie voor het gebied is er nood aan een gemeenschappelijke beheersvisie.

Het beheer dat BG toepast is gericht op het optimaliseren van zeldzame fauna en flora in en rond de vijversystemen door een variërend waterpeil, het herstellen van de oorspronkelijke weidevegetaties door middel van begrazing, het verwijderen van Amerikaanse eik, Corsicaanse en gewone dennen en de evolutie naar berkenbos met zwarte els in boszones. In het gebied is een kernzone afgesloten voor fauna die binnen het eigendom van BG gelegen is.

De verstoring van de meest waardevolle gebieden vormt een aanzienlijke bedreiging voor de natuurontwikkeling. Deze verstoring wordt veroorzaakt door de weekendverblijven, door de toegankelijkheid voor wandelaars en door de bezoekers van de kapel. In het algemeen moet de toegankelijkheid van de ecologisch meest waardevolle delen zeer beperkt worden. Hierbij kan het ringconcept toegepast worden, waarbij er wel rond het gebied gewandeld kan worden maar niet erdoor. De ring wordt gevormd door het kanaal, Goorstraat en de centrale kiezelweg.

De achterliggende oorzaken van de verstoring door wandelaars is de toegankelijkheid van percelen in eigendom van Natuurpunt. Deze toegankelijkheid wordt voorgesteld omdat de werking van Natuurpunt nood heeft aan een breed draagvlak van leden en vrijwilligers.

De verstoring aan de kapel is beheersbaar als de activiteiten niet uitbreiden en zeer plaatselijk blijven. Omdat de kapel erg belangrijk is voor de talrijke bezoekers wordt de activiteit behouden als een soort eilandje in natuurgebied. De impact op de omgeving dient bijgevolg volledig vermeden te worden. Ingrepen zoals de niet vergunde asfaltering van de toegangsweg zijn niet gewenst.

De weekendverblijven zorgen voor verstoring door hun ligging in het hart van het natuurgebied, de toegankelijkheid en het watergebruik. Om deze redenen zouden ze verwijderd moeten worden. Het voorkeurecht volgens het VEN blijkt hierbij geen efficiënt instrument. Verwerving in der minne of onteigening werkt beter dan voorkeurecht.

Het fietspadennetwerk vormt een bedreiging door de tendens om alle paden te asfalteren. Dit is in het

vijvergebied niet wenselijk. De kiezelwegen moeten behouden blijven omwille van de landschappelijke en cultuurhistorische eigenheid en de ecologische waarden. Het autoverkeer moet beperkt worden tot de verharde wegen, met uitzondering van aangelanden. De centrale kiezelweg zou autovrij gemaakt moeten worden.

De aanwezigen zijn het erover eens dat een verdere uitbouw van paardensport in Kolberg niet wenselijk is. Ruiterspaden zijn enkel mogelijk in de zachte bermen van bestaande wegen.

Hoewel de grootste natuurwaarden te vinden zijn rond de Zonderikbeek, worden de vijvers er gevoed door water van de Roosterbeek. De waterkwaliteit van de Zonderikbeek is namelijk veel slechter dan die van de Roosterbeek. De relatie met deze beek is dan ook van essentieel belang. Kolberg behoort tot het geheel van de watering 'De Herk'. Deze instantie voert een weinig natuurgericht waterlopenbeleid en wordt door BG niet betrokken bij de beken in het gebied.

4. Afspraken

Raadplegen en vergelijken van historische kaarten, in samenwerking met ML.	HA/SO/ML
Opvragen van gegevens bij VLM m.b.t. de landbouwactiviteiten in het plangebied.	HA
Verdere uitwerking en detaillering van de toekomstvisie en de structuurschets.	SO
Terugkoppeling met afdeling natuur.	HA/SO
Raadplegen van de provinciale diensten met betrekking tot toerisme, waterlopen en ruiterspaden. D. Michiels zal dit coördineren.	HA/PR
Informeren van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt.	HA/SO

2. Verslag plenaire vergadering



verslag plenaire vergadering 23 augustus 2005

opdracht: B.P.A. nr. 150 'Kolberg' datum en uur: 23 augustus 2005, 15u
 opdrachtgever: stad Hasselt plaats: Hasselt, stadhuis
 opdrachtnummer: R427 volgende vergadering: niet van toepassing
 verslaggever: Gwen Laureys bijlage(n): schriftelijke adviezen

aanwezig:

A= aanwezig - VO verontschuldigd - NA niet aanwezig

	naam	e-mail	organisatie	afkorting
A	Jan Wellekens	jan.wellekens@lin.vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AMINAL Afdeling Natuur	NAT
A	Luc De Belie	lucas.debelie@lin.vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM Rohm Limburg – gewestelijk planologisch ambtenaar	ROHM
A	Bertien Buntinx	bertien.buntinx@lin.vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM Rohm Limburg – ruimtelijke ordening	ROHM
A	Nora De Leyn	nora.deleyn@lin.vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM Afdeling Ruimtelijke Planning	ARP
A	Peter Ghijsmans	p.ghijsens@descheepvaart.be	NV De Scheepvaart	SCH
A	Hubert Bats	hubert.bats@vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM Rohm Limburg – afdeling Monumenten en Landschappen	M&L
A	Johan Vanmuysen	j.vanmuysen@hasselt.be	Stad Hasselt – schepen bevoegd voor grondbeleid	COLL
A	Stephan Reniers	s.reniers@hasselt.be	Stad Hasselt – dienst ruimtelijke ordening	RO
A	Alena Libens	a.libens@hasselt.be	Stad Hasselt – dienst ruimtelijke ordening	RO
A	Guy Vloebergh	guy.vloebergh@studiegroepomgeving.be	Studiegroep Omgeving cvba	SO
A	Gwen Laureys	gwen.laureys@studiegroepomgeving.be	Studiegroep Omgeving cvba	SO
VO	Herman Reynders	h.reynders@hasselt.be	Stad Hasselt – burgemeester	
VO	Michel Froidmont	m.froidmont@hasselt.be	Stad Hasselt – schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening en leefmilieu	
VO	Paul Vos	p.vos@hasselt.be	Stad Hasselt – dienst leefmilieu	
VO	Peter Van den Hove	Peter.vandenhove@lin.vlaanderen.be	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM Rohm Limburg – afdeling Monumenten en Landschappen	
NA			Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AMINAL Afdeling Bos en Groen	
NA			Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AMINAL Afdeling Land	
NA			Provincie Limburg – Dienst Ruimtelijke Planning	

overhandigde documenten:

- advies Afdeling Land (1 p.)
- advies Monumenten en Landschappen Limburg (2 p.)
- Lijst autochtone bomen en struiken (29 p.) en verbeterde lijst van bijlage 1 (1 p.)
- (aan te vullen, met de ontvangen adviezen binnen wettelijke termijn)

Opmerking	Actie	
		<h2>0. Inleiding en voorafgaande mededelingen</h2> <ul style="list-style-type: none"> – Stephan Reniers heet de aanwezigen welkom. – Guy Vloebergh licht kort het doorlopen planningsproces toe. De vergadering vindt een toelichting van het BPA niet nodig en er wordt direct overgegaan tot de inhoudelijke bespreking van het plan.
		<h2>1. Opmerkingen en bespreking</h2>
ARP		– Welke lokale problemen worden in het BPA aangepakt? Deze moeten duidelijker aangegeven worden in de memorie van toelichting in functie van de verantwoording waarom de stad Hasselt dit BPA, gelegen in VEN-gebied, wenst op te maken.
SO		Uit het GNOP blijkt de dringende noodzaak tot het beschermen van de open ruimte en de natuurwaarden van Kolberg. Daarnaast zijn er in het gebied enkele bedreigingen en problemen van lokale aard die het stadsbestuur wil regelen aan de hand van dit BPA. Zo is nood aan een toekomstperspectief voor de zonevreemde woningen en moeten duidelijke randvoorwaarden geschapen worden voor de inrichting van het gebied, zoals bijvoorbeeld de aard en mate van verhardingen en afrasteringen. Een gebiedsgerichte en voldoende gedetailleerde planvorming dringt zich op.
COLL		Voorliggend BPA heeft als voornaamste doelstelling de bescherming van de natuurwaarden en het landschap. De dwingende noodzaak om onmiddellijk te handelen is wel degelijk aanwezig.
	SO	Conclusie: de noodzaak en problematiek zullen duidelijker worden omschreven in de memorie van toelichting.
ARP		– Wie was er uitgenodigd op de workshop bij de opstart van het proces?
SO		De verschillende beleidsvoerende instanties die betrokken zijn bij het gebied waren uitgenodigd, namelijk het Provinciebestuur afdelingen ruimtelijke ordening en natuur, AMINAL afdelingen land, natuur en bos en groen en ROHM Limburg afdelingen M&L en ruimtelijke ordening. Dit is ongeveer de adviesverlenende groep die ook uitgenodigd is op deze plenaire vergadering.
ARP		– Er zijn helaas weinig beleidsdocumenten waaraan het voorliggende BPA getoetst kan worden. Er is namelijk nog geen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en ook de afbakening van het buitengebied voor deze zone (zoals voorzien in het RSV) is nog niet opgestart. In principe zou op deze afbakening gewacht moeten worden, vooraleer via een gemeentelijk BPA herbestemmingen door te voeren in de open ruimte. Dit zou eventueel wel kunnen als de dringende lokale problematiek aangetoond wordt (zie hierboven bij eerste opmerking).
SO		Bij de reeds opgestarte afbakeningsprocessen voor de open ruimte is gebleken dat dit erg complexe planningsprocessen zijn die over zeer lange termijn lopen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de gebiedsgerichte planvorming met betrekking tot de open ruimte stilgelegd wordt voor een dergelijke lange termijn. Zoals in de memorie van toelichting en in de tweede alinea van het advies van afdeling Land vermeld wordt betreft het hier een gebied dat niet van structureel belang is voor de landbouw. Inzake natuur werkt dit BPA beschermend (zie ook gunstig advies van afdeling natuur). Indien later een gewestelijk RUP opgemaakt wordt kan dit in de plaats treden van het BPA. Voor wat betreft de dringende lokale problematiek; zie hierboven bij de eerste opmerking.
RO		In het RSV worden voornamelijk principes vastgelegd, waarbij duidelijk de optie voor realisatie van meer ruimte voor natuur wordt gekozen. Dit BPA voldoet hieraan op een locatie die hier voor Hasselt prioritair voor in aanmerking komt.
ARP		Omwille van het ontbrekende toetskader is het van belang dat alle sectoren een gunstig advies verlenen vooraleer het BPA definitief goedgekeurd kan worden.

- ARP – Waarom is gekozen voor de verandering van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar ecologisch waardevol agrarisch gebied? Dit zal tot gevolg hebben dat de landbouwfunctie op termijn verdwijnt en vervangen wordt door recreatie.
- NAT/SO In Kolberg is er een grote kwetsbaarheid van het grondwater en ook hebben alle belangrijke natuurwaarden een watergebonden karakter. Een intensief traditioneel agrarisch gebruik is daarom niet wenselijk (gevaar van infiltratie).
Vandaag is reeds een groot gedeelte van het gebied niet meer in professioneel agrarisch gebruik, maar wel eerder in recreatief gebruik. Dit is het gevolg van de specifieke eigendomssituatie, waarbij slechts enkele privé-eigenaars het grootste gedeelte van het gebied in bezit hebben. De terreinen worden door hen voornamelijk beheerd met het oog op de jacht en de paardenfokkerij. In sommige gevallen is dit zelfs landschapsversterkend (aanleg houtkanten en meer extensieve weilanden).
- NAT NAT staat achter de bestemming agrarisch gebied met ecologische waarde, evenals achter het tegengaan van de vertuining van het gebied.
- SO Recreatie in de vorm van hobbylandbouw is via een BPA moeilijk tegen te gaan. Wel worden in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijke beperkingen opgelegd aangaande de aard en afmetingen van afrasteringen en van verhardingen (en pistes). Hierdoor kunnen bepaalde vormen van vertuining en hobbylandbouw wel tegengegaan worden.
- ARP – Zaken als bemestingsnormen kunnen niet geregeld worden door middel van een BPA. De normen zijn daarenboven enkel van toepassing op gewestplanbestemmingen en niet op de bestemmingen van een BPA.
- SO Bemestingsnormen kunnen inderdaad niet geregeld worden door middel van een BPA, maar er zijn wel degelijk onrechtstreekse effecten door de relatie met het mestdecreet. Omdat het hier een uitermate kwetsbaar gebied betreft en het huidige agrarisch gebruik er weinig of geen gevolgen van zal ondervinden is geopteerd voor de bestemming ecologisch waardevol agrarisch gebied.
- NAT De bestemmingen van een BPA vervangen deze van het gewestplan, waarbij ook de sectorale wetgeving terzake van toepassing is.
- RO Het gevolg van de bestemming ecologisch waardevol agrarisch gebied betreft voornamelijk een beperking in de uitrijperiode voor bemesting. Dit heeft een beperkt effect op het landgebruik in het plangebied.
- SO Aanvulling door verslaggever: in het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen (B.S. 28 februari 1991) en latere wijzigingen wordt gesproken van 'valleigebieden, agrarische gebieden met bijzondere waarde en ecologisch waardevolle agrarische gebieden *zoals aangeduid op de plannen vastgesteld met toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996*' (art.15bis) en van 'cultuurgronden gelegen in natuurgebieden, natuurontwikkelingsgebieden of natuurreservaten, *zoals aangeduid op de plannen vastgesteld met toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996*' (art. 15ter).
- ARP – Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het VEN. Hiervoor zal in de toekomst een natuurrichtplan opgemaakt worden op Vlaams niveau. Aangezien het BPA toch ook het ecologisch beheer bepaalt zou het afgestemd moeten worden op het natuurrichtplan.
- SO Aangezien er nog geen natuurrichtplan voor het gebied is opgemaakt en het ook niet duidelijk is wanneer dit in de toekomst zal gebeuren kan het BPA er niet op afgestemd worden. Net als bij de afbakening van het buitengebied kan het niet de bedoeling zijn dat de gebiedsgerichte planvorming met betrekking tot de open ruimte stilgelegd wordt voor een dergelijke lange termijn.
Uiteraard is het mogelijk dat dit ontwerp-BPA vertaald zou worden in een gewestelijk RUP, maar wel met een voldoende detaillering (opnemen van de lokale probleemoplossingen van dit BPA).
- ARP – In de stedenbouwkundige voorschriften mogen enkel de vergunningsplichtige werken opgelijst worden, niet de verboden werken. Ook mogen geen bijkomende procedures opgelegd worden zoals de adviesverlening en de voorafgaande inrichtingsstudie.
- SO In de stedenbouwkundige voorschriften staat vermeld dat alle werken verboden zijn met

uitzondering van de opgesomde vergunningsplichtige werken. De lijst met expliciet verboden werken per bestemming is veeleer ter verduidelijking toegevoegd. Deze kan verplaatst worden naar de memorie van toelichting.

De in sommige gevallen verplichte inrichtingsstudie dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden en gaat er dus niet aan vooraf. De studie zal door het college mee behandeld worden bij de beoordeling van de aanvraag. Dit is bijgevolg geen bijkomende procedure.

De voorziene adviesverlening is niet bindend. Als dit wel zo zou zijn spreken we inderdaad van een bijkomende procedure. De niet bindende adviesvraag is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften omwille van de grote betrokkenheid van de adviesverlenende instanties met het plangebied (afdelingen Natuur, Bos en Groen, Land en M&L). Het betreft namelijk een gebied dat niet alleen in VEN gelegen is, het is ook nagenoeg volledig aangeduid als ankerplaats en het is voor een groot gedeelte eigendom van Bos en Groen.

- SO Conclusie: de lijst per bestemming van expliciet verboden werken wordt van de stedenbouwkundige voorschriften verplaatst naar de memorie van toelichting.
- ROHM – Het is niet duidelijk in welke huidige bestemming de zonevreemde woningen gelegen zijn. Hierdoor kan moeilijk nagegaan worden of het BPA wijzigingen doorvoert die een verstrenging betekenen voor deze woningen.
- SO Er zijn twee woningen waarop een verstrenging van toepassing is omwille van de natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving. Voor de andere woningen zijn de bepalingen van het decreet overgenomen met enkele verruiming onder bepaalde voorwaarden.
- SO Conclusie: in de memorie van toelichting wordt een kaart 8bis ingevoegd met het gewestplan voor Kolberg. Hierop worden de zonevreemde woningen aangeduid.
- ARP – Op het gewestplan loopt een reservatiestrook doorheen het plangebied. In hoeverre is hier rekening mee gehouden?
- NAT Het betreft waarschijnlijk een aardgasleiding, waarvoor strikte bepalingen gelden.
- RO Conclusie: er wordt informatie en advies op het BPA opgevraagd bij Fluxis/Elia. Indien nodig wordt het BPA aangepast in functie van dit advies.
- NAT – De lijst van streekeigen bomen en struiksoorten in bijlage 1 van de stedenbouwkundige voorschriften is veel te ruim. Dit kan de vertuining van het gebied in de hand werken. NAT heeft de lijst aangepast met enkel de autochtone plantensoorten.
- SO Conclusie: de lijst in bijlage 1 van de stedenbouwkundige voorschriften zal worden aangepast.
- ARP – Aangezien er toch veel waterlopen doorheen het gebied lopen (categorie 2 en 3) is het aangewezen advies op te vragen bij afdeling water, met het oog op de watertoets.
- SO De watertoets heeft vooral belang bij plannen met een harde bestemming. In dit BPA worden geen functies voorzien die problemen kunnen veroorzaken bij wateroverlast.
- ARP Het is inderdaad niet de bedoeling een watertoets te doen met betrekking tot harde bestemmingen, maar misschien is er vanuit de afdeling water een visie op eventuele nood aan waterberging in het Demerbekken. Dit advies kan samengevoegd worden met dat van afdeling natuur. NAT is hiermee akkoord.
- SO Conclusie: samen met afdeling natuur wordt ook advies gevraagd bij afdeling water. Indien nodig zullen de stedenbouwkundige voorschriften terzake worden aangepast.
- M&L – De legendes op de bestaande en juridische toestand kloppen niet met de plannen, wat ze onleesbaar maakt.
- RO Conclusie: dit zou het gevolg kunnen zijn van de grotere schaal van de plannen, waardoor de legende-elementen en anders uitzien. Dit zal worden nagekeken en aangepast.

- M&L – In de memorie van toelichting zouden best alle belangrijke historische kaarten besproken worden in plaats van enkel de Ferrariskaart. Zeker het primitief kadaster met aanduiding van het grondgebruik uit 1840 is er interessant. Ook moet er meer aandacht gaan naar de relictten uit deze periodes in het plangebied.
- RO Het onderzoek kan iets verder uitgewerkt worden, maar moet wel relevant blijven voor het BPA. Zo kan het BPA geen uitspraak doen over het beheer van percelen, wat voor de landschapszorg wel belangrijk is. Een gedetailleerd historisch perceelsgebruik analyseren zou in dit kader te ver leiden.
- SO Conclusie: de belangrijkste historische kaarten zullen worden besproken en er wordt een kaart met relictten toegevoegd aan de memorie van toelichting.
- M&L – Het plangebied heeft een archeologische potentie. In de voorschriften moet een bepaling worden opgenomen ter bescherming van het bodemarchief (zie schriftelijk advies).
- SO Conclusie: de stedenbouwkundige voorschriften zullen terzake worden aangepast.
- SO – Het is niet duidelijk in hoeverre we met dit BPA al rekening kunnen houden met de omzetting van ankerplaats naar erfgoedlandschap.
- M&L Dit is enkel mogelijk nadat er een wettelijke aanduiding van de ankerplaats gebeurd is door de bevoegde minister. Vanaf dan is het bindend voor alle overheden. Pas als de ankerplaats vervolgens geïntegreerd is in een RUP wordt het omgezet naar een erfgoedlandschap. Dit is dus nog niet mogelijk in het kader van dit BPA.
- SCH – Het BPA voorziet geen wijzigingen van de waterlopen of bepalingen met betrekking tot het kanaal. Er kan bijgevolg een gunstig advies verleend worden.

2. Besluit

De aanwezigen geven een gunstig advies met betrekking tot voorliggend BPA op voorwaarde dat de hierboven aangegeven wijzigingen aan het BPA-dossier worden aangebracht én de schriftelijke adviezen grondig worden bestudeerd en in overweging worden genomen bij de aanpassing van het BPA-dossier.

De aanwezigen worden bedankt voor hun bijdrage.

Opmerkingen op dit verslag dienen bezorgd uiterlijk binnen de 14 dagen na ontvangst ervan. Nadien wordt het verslag als volledig beschouwd en aan het dossier toegevoegd.

3. Schriftelijke adviezen

