



Hoofdstad van de **Smaak**

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 151 "MARTENS-ROBBEN STEVOORT"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

MEMORIE VAN TOELICHTING

Opgesteld door de stad Hasselt

Hasselt, oktober 2006

De Stedenbouwkundige,
Miriam Pauwels

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **24-10-2006**

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 **06-11-2006**

tot en met **05-12-2006**

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **19-12-2006**

De Secretaris,

De Burgemeester,

INHOUDSTABEL

INHOUDSTABEL	1
INLEIDING	3
1.1 Aanleiding tot opmaak van de studie	3
2. SITUERING EN RUIMERE CONTEXT PLANGEBIED	4
3. RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT	5
3.1 Beleidsdocumenten	5
3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	5
3.1.1.1 Het buitengebied	5
3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL).....	5
3.1.2.1 Hoofdruimte Haspengouw-Voeren, deelruimte Herk en Gete	5
3.1.3 Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk.....	6
3.1.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt.....	6
3.1.5 Woningbehoefte studie	6
3.1.6 Mobiliteitsplan	6
3.2 Juridische plannen	8
3.2.1 Gewestplan.....	8
3.2.2 Afwijkingen in het BPA t.o.v. het Gewestplan.....	8
3.2.2.1 Aanduidingen van de wijzigingen to.v. het gewestplan.....	8
3.2.2.2 Ruimtebalans	9
3.2.2.3 Verantwoording van de afwijking/verfijning.....	9
3.2.3 Omzendbrief RO/2005/01 dd. 23 December 2005 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden en natuurlijke en agrarische structuren in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	9
3.2.4 Overstromingsgebieden	11
3.2.5 Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten , infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval en hemelwater.	11
3.2.6 Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).	11
3.2.7 Vergunningen:	12
3.2.7.1 Bouwvergunningen	12
3.2.7.2 Bouwovertredingen.....	12
3.2.7.3 Verkavelingen	12
3.2.7.4 Milieuvergunning.....	12
3.2.7.5 Planologisch attest	12
4. EVALUATIE BESTAANDE STRUCTUUR	13
4.1 BESTAANDE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	13
4.2 BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUUR	13
4.3 BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	14

4.3.1	MACROSTRUCTUUR STEVOORT	14
4.3.2	MICROSTRUCTUUR BEDRIJFS-BPA MARTENS-ROBBEN	14
5.	VISIE OP GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	16

Inleiding

1.1 Aanleiding tot opmaak van de studie

Het bedrijf NV Martens-Robben diende, volgens artikel 145 ter van het Nieuwe Decreet op de Ruimtelijke Ordening, op 28 februari 2003 een aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest in bij de gewestelijk planologisch ambtenaar van de Provincie Limburg.

Op 6 mei 2003 verklaarde de gewestelijk planologisch ambtenaar het dossier volledig en ontvankelijk en werd het gemeentebestuur van de stad Hasselt aangeduid als bevoegde overheid. Dit betekent dat het stadsbestuur van Hasselt moet instaan voor de verdere organisatie van de procedure.



Na het doorlopen van de procedure besliste het College van burgemeester en schepenen in de zitting van 11 december 2003 om een gedeeltelijk positief planologisch attest af te leveren en over te gaan tot het opmaken van een bedrijfs-B.P.A. voor het bouwbedrijf NV Martens-Robben.

Het planologisch attest is geen vrijblijvende informatie en verplicht de gemeente na afgifte van een gedeeltelijk positief of een positief planologisch attest over te gaan tot de opmaak van een bijzonder plan van aanleg. Het voorontwerp van een bijzonder plan van aanleg wordt binnen een jaar na afgifte van het planologisch attest verstuurd naar de instanties in kwestie. Indien niet blijft het planologisch attest geldig tot het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg voor het gebied is goedgekeurd.

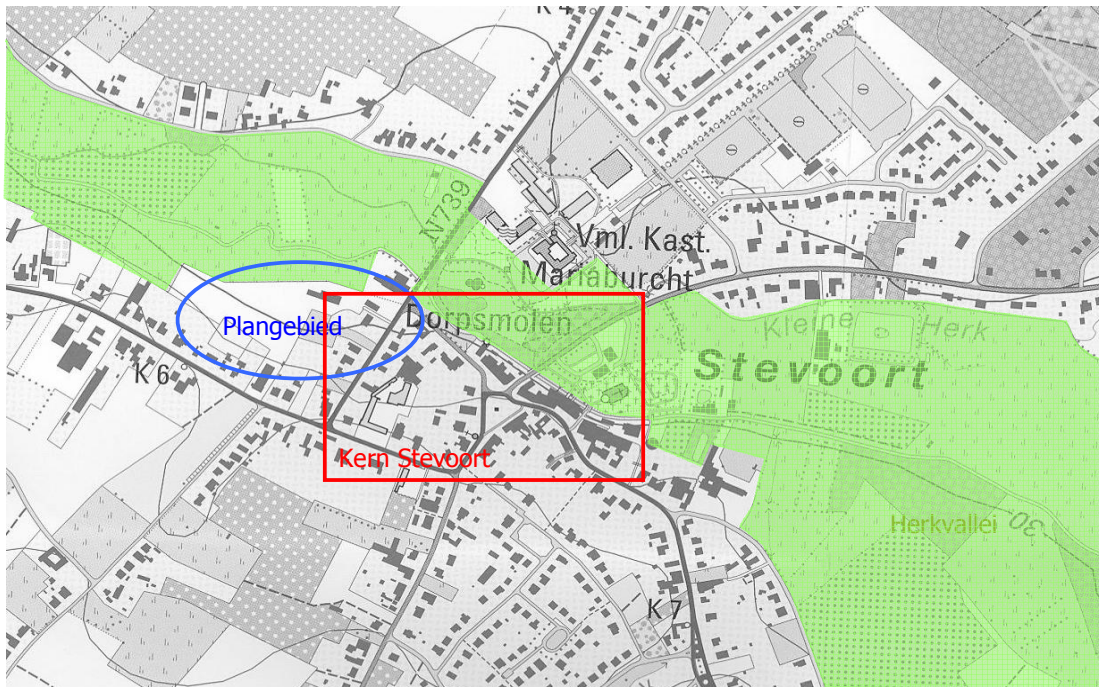
Het bouwbedrijf NV Martens –Robben diende op 10/11/2004 een bouwaanvraag in voor de korte termijn behoeften. Gezien deze aanvraag plaatsvond binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest blijft dit attest geldig. (voldoet aan art.145 quater).

Door de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Hasselt werd een voorontwerp voor het Bijzonder Plan van Aanleg 151 "Martens-Robben" Stevoort opgemaakt welk in de zitting van 6 juli 2006 door het College van burgemeester en schepenen aanvaard werd.

2. Situering en ruimere context plangebied

Het bouwbedrijf NV Martens –Robben is gelegen langs de Stevoortse Kiezel in de kern van Stevoort. Het bedrijf heeft zich vanaf het woongebied langs de Stevoortse Kiezel evenwijdig met de Herk, in agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied uitgebreid.

In 1962 kocht de familie Martens de gronden aan gelegen tussen de Herkkantstraat, de Stevoortse Kiezel en de Kolmenstraat. Hierop werden tussen 1965 en 1970 een aantal bedrijfsgebouwen opgericht die deels met vergunning en deels zonder vergunning werden opgericht. In 1974 en 1975 worden de toonzaal en de bedrijfswoning op de huidige locatie ingeplant waardoor de bedrijfszetel gehuisvest wordt op Stevoortse Kiezel 466 te Stevoort-Hasselt. Het bedrijf en de bedrijfszetel zijn op deze locatie in Stevoort gevestigd voor het gewestplan Hasselt-Genk werd goedgekeurd in 1979.



Stevoort is samen met Sint-Lambrechts-Herk en Wimmertingen, één van de meest zuidelijke deelgemeente van de stad Hasselt en sluit aan met het Haspengouwse landschap waarin de Herk een belangrijke beekvallei is.

Ter hoogte van de kern van Stevoort is de Herkvallei sterk aangetast en werd de bebouwing opgericht tot tegen de Herk. Verder naar Herk-de-Stad werd in deze vallei het bedrijventerrein Kolmen opgericht waardoor de Herkvallei ook hier niet ongeschonden bleef.

Hierdoor wordt in de startnota van de stad Hasselt de Herkvallei aangeduid als een beekvallei met een matige natuurwaarde ter hoogte van Stevoort.

3. Randvoorwaarden vanuit planningscontext

3.1 Beleidsdocumenten

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/09/1997, vormt het beleidsinstrument voor een nieuw duurzaam ruimtelijk beleid in Vlaanderen. In relatie tot het Bedrijfs-B.P.A. 151 "Martens-Robben" STEVOORT zijn de bindende bepalingen rond het buitengebied van toepassing.

3.1.1.1 *Het buitengebied*

Delen van de stad Hasselt behoren volgens de eerste afbakening van het regionaal stedelijk gebied tot het buitengebied.

Als buitengebied worden volgens het RSV deze gebieden beschouwd die niet behoren tot het stedelijk gebied, hieronder valt de deelgemeente Stevoort

Voor het buitengebieden werden volgende doelstellingen geformuleerd:

- *Het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies*
- *Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied*
- *Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied.*
- *Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.*
- *Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.*

Het Bedrijfs-B.P.A. 151 "Martens-Robben Stevoort" kan binnen deze doelstellingen gesitueerd worden.

In de gewenste ruimtelijke structuur van het RSV werden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld die van belang zijn voor het Bedrijfs-B.P.A. Martens-Robben.

- *het gebiedsgericht ruimtelijk beleid besteed aandacht aan de ontwikkeling van de beken en rivieren in relatie tot de omgevende vallei. De rivier en beekvalleien zijn structurerend voor het buitengebied.*
- *Differentiatie van de nederzettingsstructuur*
- *Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied(p407)*
- *Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de kernen van het buitengebied. (p408)*

3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL)

Het RSPL is door de provincieraad van Limburg op 18 september 2002 definitief vastgesteld. Het RSPL is bij Ministerieel Besluit van 12 februari 2003 goedgekeurd.

3.1.2.1 *Hoofdruimte Haspengouw-Voeren, deelruimte Herk en Gete*

Stevoort situeert zich in de hoofdruimte Haspengouw –Voeren en meer bepaald in de deelruimte 'Herk-Gete'.

Voor deze deerkern worden volgende ruimtelijke principes voorgesteld die betrekking hebben op het Bedrijfs-B.P.A. 151 "Martens-Robben Stevoort":

- Een netwerk van te vrijwaren beekvalleien en overstromingsgebieden van de Demer, Herk, Mombeek, Gete en Velpe;
- Een netwerk van beperkte kernen en linten tussen de beekvalleien

3.1.3 Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk

De studie rond de afbakening van het regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk wordt momenteel door AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning uitgevoerd. Volgens deze studie valt Stevoort in het buitengebied.

3.1.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt

De uitdagingen binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt zijn zowel het invullen van een stedelijk beleid als van een buitengebiedbeleid.

De gemeente Hasselt gaat van start met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De opmaak van de startnota is voltooid. (definitieve versie maart 2001) Deze nota werd samen met AROHM besproken in een plenaire vergadering d.d. 03/07/2001.

De startnota geeft een algemene visie over de ruimtelijke ontwikkeling van het Hasselts grondgebied.

In de startnota van de Stad Hasselt worden verschillende typologieën van deelruimten voorgesteld. Stevoort valt hier in het valleigebied met gemengde open ruimtefuncties.

- *De valleien van de Demer en de Herk vormen langgerekte deelruimten waarin verschillende ruimtegebruikers voorkomen. Door hun lineair en continu karakter vormen ze toch een autonome deelruimte. De Herkvallei wordt onderbroken door de nederzettingstructuur van Stevoort. De respectievelijke waterlopen vormende bindende structuur, de omringende ruimte varieert echter van karakter. (startnota p69).*

Bij de nederzettingstructuur wordt Stevoort in de structuur van het wonen buiten de Grote ring ingedeeld onder de herkenbare woonkernen. (startnota p30)

Stevoort behoort tot de delen van Hasselt die niet tot het stedelijk gebied behoren en zal ontwikkeld worden volgens de principes van het buitengebied. Hierbij dient er gestreefd te worden naar een evenwicht tussen het stedelijk gebied en het buitengebied (startnotap132-133).

3.1.5 Woningbehoeftenstudie

De woonbehoeftenstudie van de stad Hasselt werd goedgekeurd in plenaire vergadering van 5 juni 2003 en werd bekrachtigd op 16 oktober 2003 door de bestendige deputatie van de Provincie Limburg.

De woonbehoeftennota is niet van toepassing op dit het Bedrijfs-BPA Martens-Robben Stevoort.

3.1.6 Mobiliteitsplan

Het stedelijk mobiliteitsplan van de stad Hasselt is in de Provinciale auditcommissie van 25/01/2000 goedgekeurd.

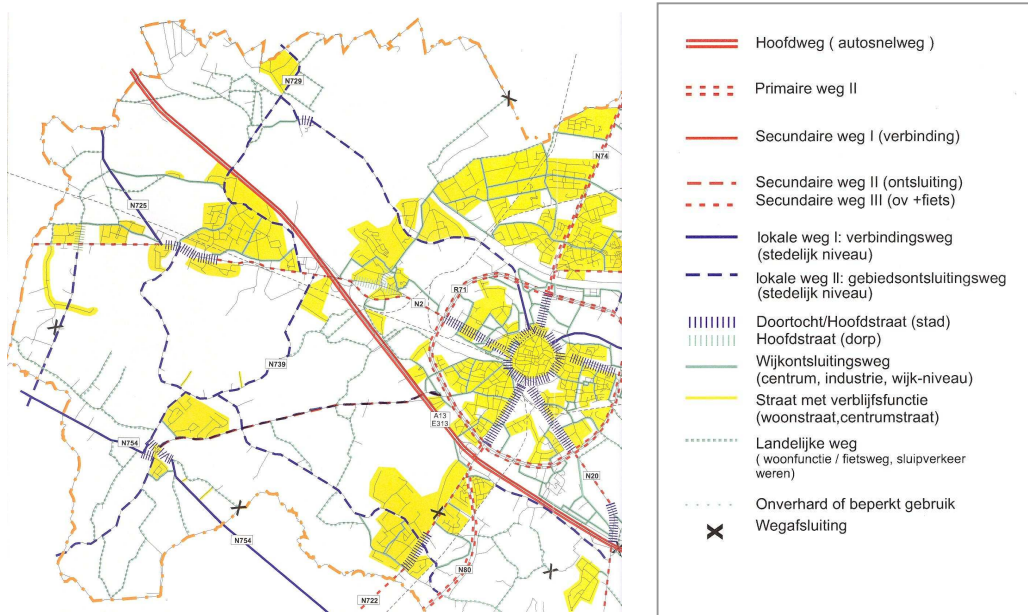
Binnen het beleidsplan worden enkele fundamentele keuzes aangaande verkeer en mobiliteit naar voren geschoven.

Uitgangspunten zijn:

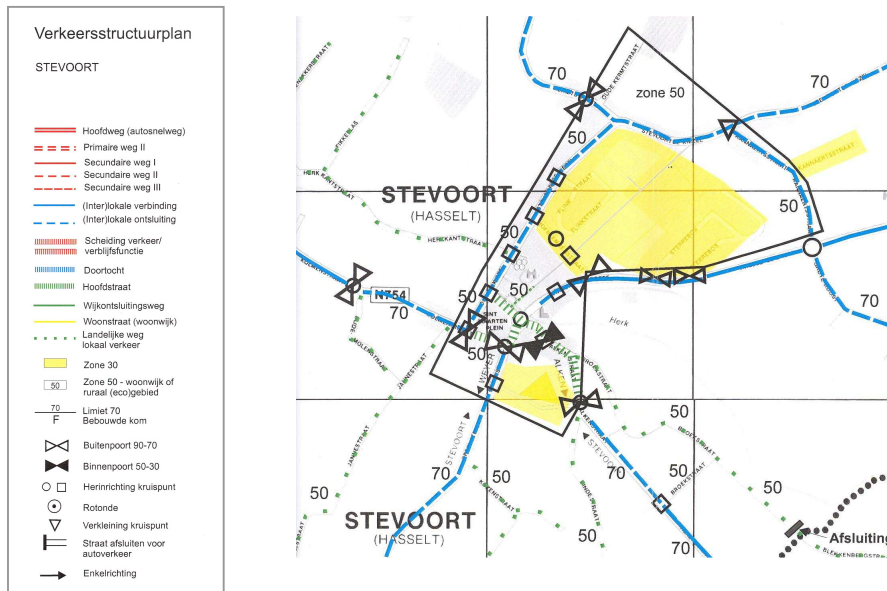
- Een duidelijke onderlinge samenhang tussen de ruimtelijke structuur en de verkeersstructuur, inzonderheid de openbare vervoersstructuur
- Ondersteuning van de ruimtelijke structuur door categorisering van wegen en bewegwijzering
- De uitbouw van een continu fietsnetwerk teneinde fietsverplaatsingen te stimuleren
- De uitbouw van een parkeerbeleid dat ondersteuning geeft aan de openbare vervoersstructuur
- De opzet van flankerende maatregelen die het gedrag en de houding van mensen t.o.v. mobiliteit moet veranderen

Het Bedrijfs-BPA Martens-Robben situeert zich in Stevoort.

Categorisering wegenis Mobiliteitsplan Hasselt



De Stevoortse Kiezels waarlangs het Bedrijfs-BPA wordt opgemaakt is een lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg) en sluit aan op een lokale weg I (verbindingsweg op stedelijk niveau). De lokale wegen hebben naast hun taak om toegang te geven tot de aanpalende percelen ook als taak de lokale functies onderling te verbinden en te ontsluiten, alsook te ontsluiten naar het hogere wegennet bestaande uit secundaire, primaire en hoofdwegen. De lokale wegen hebben geen functie inzake ontsluiting en verbinden op bovenlokaal, regionaal of internationaal niveau.



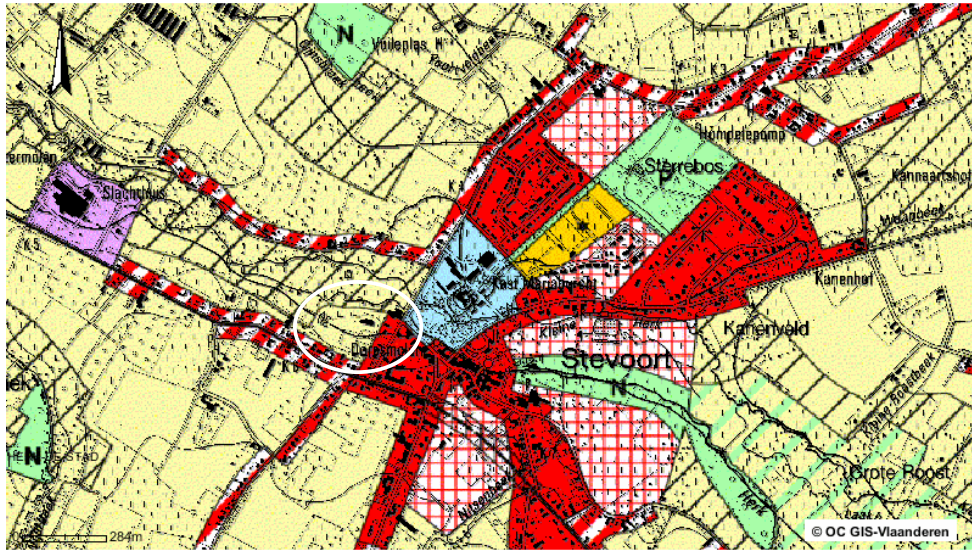
De lokale wegen II zijn gebiedsontsluitingswegen de hoofdfunctie van deze weg is ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. de ontsluitingsfunctie primeert op deze weg. De weg ontsluit een lokaal gebied (bv een wijk, de kern, lokale industrie,) naar een weg van een hogere categorie.

3.2 Juridische plannen

3.2.1 Gewestplan

Het bodemgebruik van de site van het Bedrijfs-BPA Martens –Robben Stevoort wordt geregeld via het gewestplan Hasselt-Genk, oorspronkelijk goedgekeurd bij K.B. van 3 april 1979 en de latere wijziging van 6 oktober 2000.

De betrokken percelen gelegen binnen het BPA Martens-Robben Stevoort situeren zich volgens het gewestplan Hasselt-Genk in een agrarisch gebied.



Gewestplan Hasselt-Genk MB 3/4/1979 en latere wijziging MB 6/10/2000

3.2.2 Afwijkingen in het BPA t.o.v. het Gewestplan

3.2.2.1 Aanduidingen van de wijzigingen to.v. het gewestplan.

Het bedrijf NV Martens-Robben verkreeg volgens artikel 145 ter van het Nieuwe Decreet op de Ruimtelijke Ordening, op 11 december 2003 een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd door de Stad Hasselt.

Artikel 145ter §1 Het planologisch attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Door het bekomen van dit gedeeltelijk positief planologisch attest werd bevestigd dat het bedrijf gelegen buiten de geëigende bestemmingszone op de huidige locatie kan behouden blijven mits er voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke voorwaarden.

Doordat een planologisch attest geen vrijblijvende informatie is maar de gemeente ertoe verplicht om een Bijzonder Plan van Aanleg op te maken, wordt het Bedrijfs-BPA "Martens-Robben" opgemaakt in afwijking van het gewestplan Hasselt-Genk.

3.2.2.2 Ruimtebalans

<i>bestemming gewestplan</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>nieuwe bestemming</i>
Agrarisch gebied	13348 m²	KMO-zone
Agrarisch gebied	3470 m²	Bufferzone
Agrarisch gebied	7214 m²	Zone voor koeren en hovingen

3.2.2.3 Verantwoording van de afwijking/verfijning

Volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 kan een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan worden goedgekeurd wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20, §1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en dat het bijzonder plan van aanleg voorlopig aangenomen werd voor 1 november 2006. Bijzonder plannen van aanleg die afwijken van het gewestplan en die aangenomen worden door de gemeenteraad na 1 november 2006, kunnen tot 1 mei 2008 slechts definitief aangenomen worden door de gemeenteraad indien de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Na 1 mei 2008 kunnen geen afwijkende bijzonder plannen van aanleg meer definitief door de gemeenteraad aangenomen worden.

De gemeenteraad van de stad Hasselt heeft in de zitting van 16/09/2003 een ontwerper aangesteld voor de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan van de stad Hasselt.

Motivering:

De bestemming op het gewestplan is voorbijgestreefd gezien, de er 11/12/2003 een positief planologisch attest werd afgeleverd voor het Bouwbedrijf Martens-Robben Stevoort waarbij de afwijking van het gewestplan aanvaard wordt.

Het advies van land van 28 juli 2003 was geen gunstig advies omdat er niet zuinig met de beschikbare plaats werd omgesprongen. Doch indien de openruimte achter de in het woongebied gelegen handel in betonproducten en bouwmaterialen op een consequente en zuinige manier zou opgenomen worden, kon een regularisatie van deze toestand in overweging genomen worden. Het BPA voorziet een beperkter ruimtegebruik voor het bedrijf. Doch een compensatie zoals gevraagd in het advies van duurzame landbouwontwikkeling naar aanleiding van de plenaire vergadering van 24 augustus 2006 is niet relevant in dit Bijzonder plan van aanleg.

De economie van het gewestplan wordt niet aangetast gezien het handelt om een gedessaffecteerd agrarisch gebied dat gekneld zit tussen woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied of de Herkvallei.

Het handelt om een vergund bedrijf dat op de huidige locatie gevestigd is van voor het gewestplan goedgekeurd 3/4/1979.

De voorgestelde afwijking beantwoordt aan het planologisch attest van 11/12/2003.

3.2.3 Omzendbrief RO/2005/01 dd. 23 December 2005 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden en natuurlijke en agrarische structuren in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorzien dat het Vlaams Gewest 125.000 ha grote natuureenheden en grote eenheden natuur in ontwikkeling afbakent, evenals 750.000 ha agrarisch gebied, 10.000 ha bosgebied en 150.000 ha natuurverwevingsgebied.

Op 3 juni 2005 legde de Vlaamse regering in die context de methodiek vast voor de herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor de landbouwgebieden.

Binnen de perimeters worden de bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen en BPA's door de Vlaamse regering beleidsmatig herbevestigd.

De beslissing heeft enkele betrekking op de agrarische, natuur-, bos- en overige groengebieden op de bestaande rechtsgeldige plannen die liggen binnen de perimeter aangeduid op de kaarten.

Het beleid binnen de aangeduide gebieden:

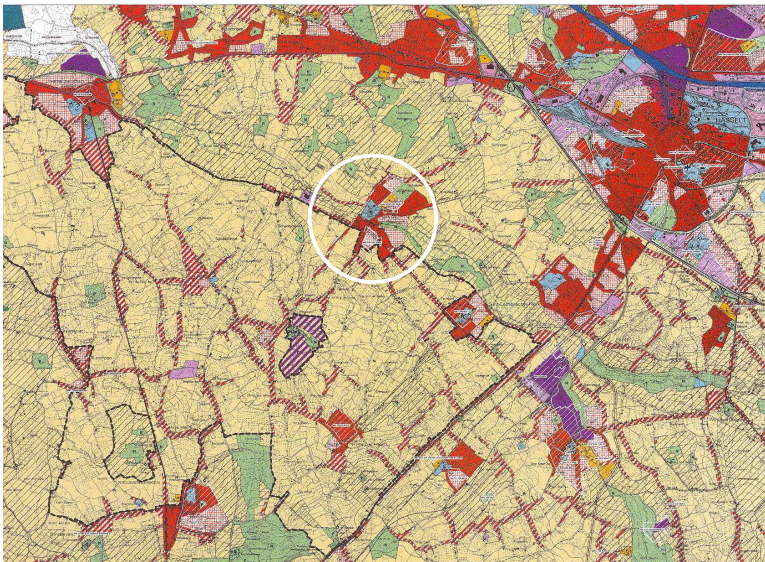
Het is aangewezen dat alle andere initiatieven binnen deze gebieden getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden en de hoofdfunctie landbouw van de gebieden met een agrarische bestemming en de kwantitatieve opties die hiervoor genomen worden. Zij kunnen geen afbreuk doen aan de ruimtelijk functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Binnen de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen worden er geen gewestelijke initiatieven genomen voor het omzetten van agrarisch gebied naar andere bestemmingen.

Het vastgestelde agrarisch gebied wordt binnen het ruimtelijk beleid niet gedifferentieerd in functie van teelten.

Er worden eveneens bewarende maatregelen getroffen in de herbevestigde agrarische bestemmingen:

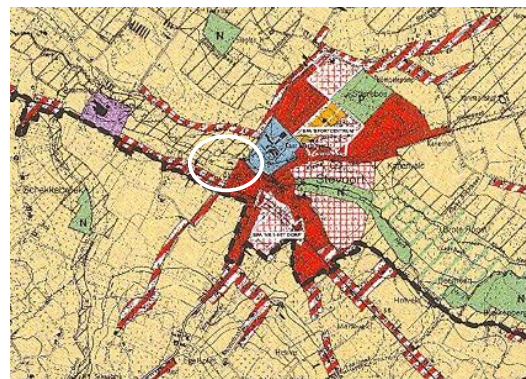
- In de herbevestigde agrarische bestemmingen hebben landbouwers rechtszekerheid;
- Gemeentelijke en Provinciale structuurplannen dienen de herbevestigde agrarisch gebieden te respecteren.



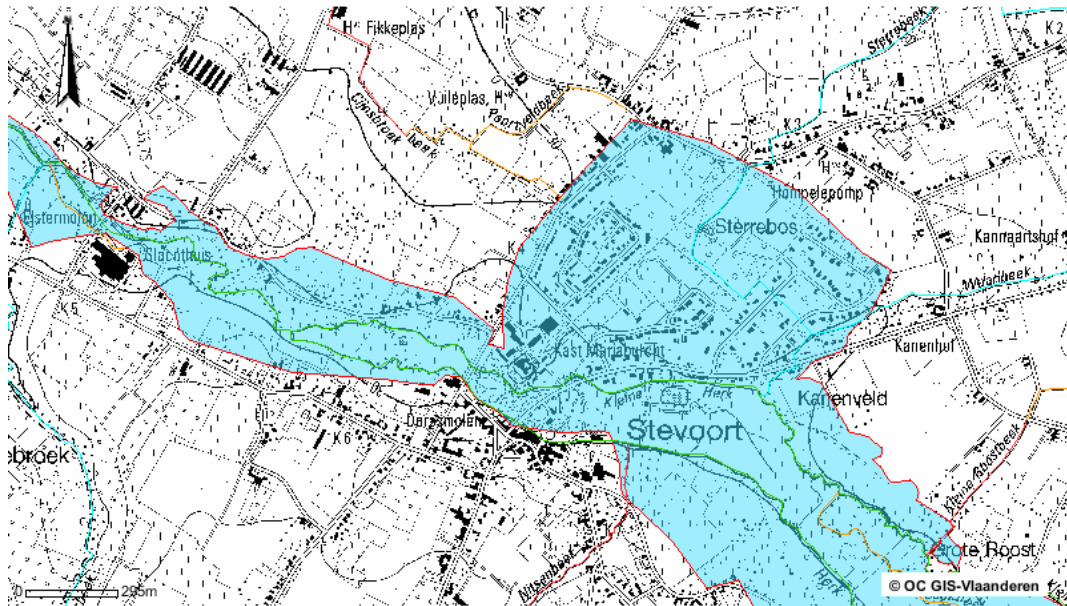
*Kaart Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos Haspengouw-Voeren
Gebied 1: Vochtig Haspengouw, tussen Gete en Herk.*

Het Bedrijf-BPA "Martens-Robben" in Stevoort valt buiten de afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden, zie tekening. En zal volgens de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest van 11 december 2003 een deel van het landbouwgebied herbestemmen naar KMO gebied.

*Detail uit kaart met betrekking tot de
deelgemeente Stevoort*



3.2.4 Overstromingsgebieden



Kaart Overstromingsgebieden OC-Gis vlaanderen

Het Bedrijfs-BPA Martens-Robben in Stevoort grenst aan het overstromingsgebied van de Herk. De grens van het overstromingsgebied ligt op de perceelsgrens van het bedrijf Martens-Robben. Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij naar aanleiding van de plenaire vergadering van 24 augustus 2006 meldt dat de percelen waarvoor een BPA wordt opgemaakt zich niet bevinden in een overstromingsgevoelige zone, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaams Gewest in maart 2003 werden opgemaakt. De meest noordelijk gelegen percelen liggen in het natuurlijke overstromingsgebied van de Herk. Door de ophogingen in het verleden uitgevoerd, is de overstromingsgevoeligheid zeer sterk afgenomen, zoniet nihil.

3.2.5 Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval en hemelwater.

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

3.2.6 Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de hogervermelde omzendbrief.

3.2.7 Vergunningen:

3.2.7.1 Bouwvergunningen

- dd. 27/12/1967: Bouwen van een magazijn, toonzaal op naam van Martens Camilius, Stevoortse Kiezel 466, 3512 Stevoort.
- dd. 19/11/1973: Bouwen van woning met toonzaal op naam van Martens Camilius, Stevoortse Kiezel 466, 3512 Stevoort.
- dd. 15/09/2005: Regulariseren van een kleine loods en reliëfwijziging voor het stapelen van materialen. Slopen van een half-open loods op naam van Martens-Robben NV, Stevoortse Kiezel 466, 3512 Stevoort.

3.2.7.2 Bouwovertredingen

dd 30/10/2002: bouwovertreding Ref 7058B02-0142P01- ,02.10.30.1/1JM opgemaakt door AROHM Volgens het procesverbaal van vaststelling van 28 oktober 2005 door de afdeling ROHM-Limburg is het achterliggende terrein dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied geruimd en afgegraven conform de plannen waarvoor een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 15 september 2005.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd hersteld in zijn oorspronkelijke toestand.

3.2.7.3 Verkavelingen

- dd. 26/01/1970: kenmerk Stad Hasselt Stev A 004, kenmerk Arohm 168V51 vergund op naam van Cleeren Josephus.

3.2.7.4 Milieuvergunning

- dd.20/04/2005 tot en met 20/04/2025: op naam van bouwbedrijf Martens-Robben voor de percelen gelegen 11 de afdeling met Kad.Sie 185r³, 185s³, 185t³, 185w², 185y².

3.2.7.5 Planologisch attest

- dd. 11/12/2003: Gedeeltelijk Positief Planologisch Attest op naam van BVBA Martens-Robben, Stevoortse Kiezel 466, 3512 Stevoort.

4. Evaluatie bestaande structuur

4.1 Bestaande open ruimtestructuur

Stevoort situeert zich ten zuiden van Hasselt in het Haspengouwse landschap, een typerend agrarisch landschap, bekend vanwege de fruitteelt en de diverse kastelen en herenhoeves. Stevoort valt hier in het valleigebied van de Herk, een valleigebied met gemengde openruimte functies. De vallei de Herk vormt een langgerekte deelruimte waarin verschillende ruimtegebruikers voorkomen. Door haar lineair en continue karakter vormt het een autonome deelruimte.



De Herkvallei wordt onderbroken door de nederzettingsstructuur van Stevoort.

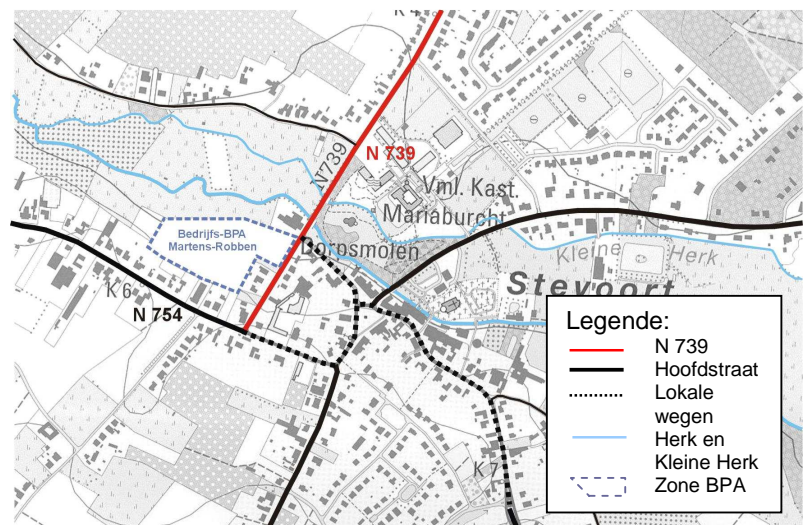
De respectievelijke waterloop heeft een bindende structuur in Stevoort maar de omringende ruimte varieert echter van karakter.

4.2 Bestaande verkeersstructuur

Het bedrijf NV Martens-Robben is gelegen langs de Stevoortse Kiezels N739 welke aansluit op de N754 die Stevoort verbindt met Herk-de-stad.

In Kuringen sluit de Stevoortse Kiezels aan op de Kuringersteenweg die een rechtstreekse aansluiting heeft op de E313.

Het bedrijf is hierdoor goed ontsloten via een lokale weg die uitgaat op de secundaire wegen.

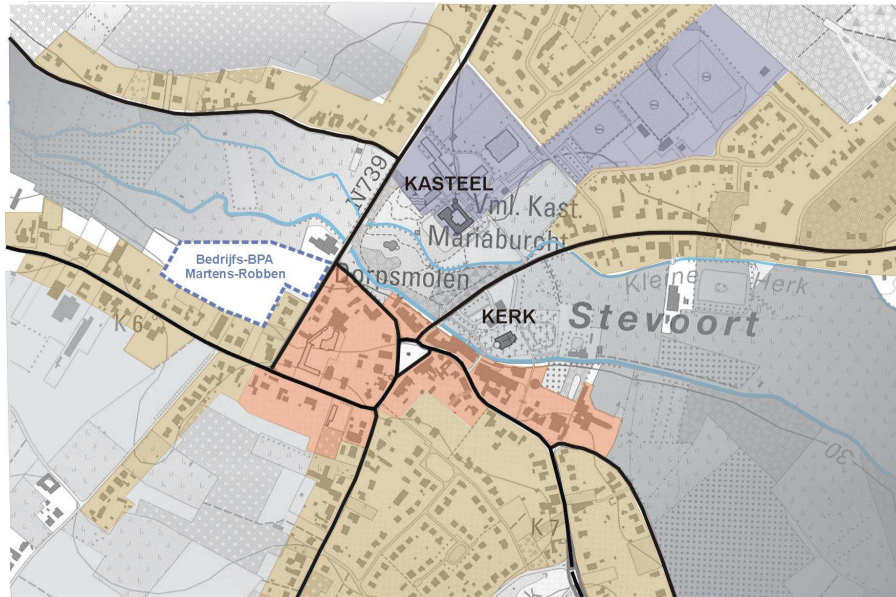


4.3 Bestaande nederzettingsstructuur

4.3.1 Macrostructuur Stevoort

Stevoort ontstond aan een knooppunt van drie wegen en de Herk. Op de noordelijke oever werden in de 18^{de} eeuw (1705-1717) de kerk en het kasteel opgericht. De eerste woningen situeerden zich rond het driehoekige dorpsplein op de zuidelijke oever van de Herk.

Vanop de drie hoeken van het plein vertrokken drie wegen die zich even buiten de dorpskom naar de omliggende gemeenten splitsten.



De rechtstreekse verbinding met Hasselt dateert vanuit de 19^{de} eeuw en werd in de jaren 50 doorgetrokken doorheen het kasteelpark Sterrebos waarin twee woonwijken, zg Sterrebos en Flinkstraat, werden aangelegd. Tussen beide wijken in werden in de jaren 80 de huidige sportaccommodaties aangelegd.

De andere bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs de invalswegen.

Het bouwbedrijf NV Martens-Robben, vroeger gesitueerd in de kern van Stevoort, vestigt zich in de jaren 60 juist buiten de kern van Stevoort langs de Stevoortse Kiezel.

4.3.2 Microstructuur Bedrijfs-BPA Martens-Robben

Het bouwbedrijf Martens-Robben situeert zich langs de Stevoortse Kiezel. Aan de linkerzijde, richting Herk ligt een benzinstation met garage. De rechterzijde, waar ook de woning van het bouwbedrijf werd opgericht, wordt gekenmerkt door een traditionele verkaveling met open bebouwing.

In de bestaande openruimte structuur werd verduidelijkt dat het bedrijf gelegen is tegen de Herkvallei een waardevol gebied.

De activiteit van het bouwbedrijf is van die aard dat er vrij veel stapelruimte noodzakelijk is voor de uitbating van het bedrijf. Hierdoor wordt de achterliggende ruimte in beslag wordt genomen als stapelplaats voor bouwmaterialen.



Toonzaal bouwbedrijf

De stapelplaatsen werden in het agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied opgericht en zijn nauwelijks afgeschermd ten opzichte van het valleigebied van de Herk, zodat het zicht op het bedrijf vanaf de Herkkantsstraat vanuit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Het is dan ook noodzakelijk om binnen het op te richten bedrijfs-BPA een kwalitatieve buffer aan te leggen naar de vallei.



Benzinestation aan de rechter zijde



Woonhuis Bouwbedrijf Martens-Robben



Linkerzijde bouwbedrijf



Zicht vanuit Herkkantsstraat



Zicht op Herkvallei



Zicht op Herkvallei

5. Visie op gewenste Ruimtelijke Ontwikkeling

Op 11 december 2003 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd aan Bouwbedrijf NV Martens-Robben.

Aan de aflevering van planologisch attest is een hele procedure verbonden waarin alle aspecten aanbod kwamen met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het bedrijf op deze site.

Hierbij kan gesteld worden dat de inplanting en het behoud van het bedrijf op deze locatie verantwoord is daar het beantwoord aan de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied die uitgeschreven werden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het bedrijf Martens–Robben is een lokaal bedrijf gelegen in de kern van Stevoort. Het vermengt wonen met bedrijvigheid en door de aansluiting met de kern wordt de versnippering van het buitengebied tegengegaan.

Met betrekking tot gebiedsgericht ruimtelijk beleid waarbij de aandacht in deze site uitgaat naar de beekvallei van de Herk werd er volgens de bovenvermelde procedure advies gevraagd aan het ministerie van de Vlaamse gemeenschap AMINAL.

Het bestuur Watering de Herk formuleerde geen opmerkingen bij de ingediende aanvraag. Het bedrijf is niet gelegen binnen de overstromingszone van de Herk.

Afdeling land gaf geen gunstig advies, gezien zij van mening zijn dat het bedrijf op een zuinigere manier kan omgaan met de openruimte achter het woongebied.

Het huidige BPA beantwoordt aan deze opmerking daar het een beperkter grondgebruik voorziet. De zone gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, welk in de huidige toestand gebruikt wordt voor stapelruimte van zand, wordt volledig gevrijwaard van enige bebouwing of stapeling van materialen en moet met een buffer van het KMO gebied gescheiden worden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt worden er visuele buffers aangelegd rond de zone voor bedrijvigheid en wordt de site vanuit de Herkvallei en vanaf de Herkkantstraat aan het zicht onttrokken.

De visuele hinder vanuit de Kolmenstraat is beperkter omdat de gronden van bouwbedrijf Martens-Robben lager gelegen zijn. Langs de Stevoortse Kiezel sluit het bedrijf aan bij de bestaande woonzone met de bedrijfswoning en toonzaal.

Het bouwbedrijf Martens-Robben is gevestigd langs de Stevoortse Kiezel een lokale weg type II. Deze geeft rechtstreeks uit op secundaire wegen waardoor een vlotte ontsluiting verzekerd is. Gezien het bouwbedrijf een lokaal bedrijf is, is deze aansluiting verantwoord.

Het betreft een bedrijf dat vergunningen heeft voor de bedrijfsgebouwen (zie pagina 12).

Het BPA legt extra voorwaarden op met betrekking tot het stapelen van materiaal en de inrichting van het terrein.

Een herlokalisering van het bestaande lokale bedrijf is niet aangewezen omwille van het grote ruimtebeslag.

In het planologisch attest werd de impact van de gevraagde uitbreiding op korte en op lange termijn geëvalueerd.

Korte termijn visie:

De gevraagde uitbreiding op korte termijn betreft de regularisatie van een groot gedeelte van de stapelplaats in open lucht en het aan leggen van een landschappelijke buffer rondom het grootste gedeelte van de stapelplaats om het uitzicht vanaf de Herkvallei naar het bedrijf kwalitatief te verbeteren.

Een tweede deel hierin is het verwijderen en afgraving van het gedeelte van de stapelplaats in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dit terug om te zetten naar weide.

Op basis van de ruimtelijke analyse voor het planologisch attest kon gesteld worden dat het Bouwbedrijf NV Martens-Robben op de huidige lokatie kan behouden blijven op voorwaarde dat er

een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd voor de regularisatie van de stapelplaatsen en mits de landschapsintegrerende beplanting en een oplossing voor het afwateringsprobleem.

De regularisatie voor de bovenvermelde gebouwen werd bekomen op 28 september 2005.

De Lange Termijn visie:

Op lange termijn wordt de aanleg van een klinkerverharding voorzien een verdere uitbreiding van gebouwen is niet aan de orde volgens de uitbater van het bouwbedrijf.

In het BPA worden duidelijke perimeters vastgelegd waarbinnen eventuele uitbreidingen kunnen plaatsvinden en hoe de landschappelijke inkleding moet gebeuren.