

PRUP HIPPISCH CENTRUM SENTOWER PARK TE OUDSBERGEN

TOELICHTINGSNOTA

Fase ontwerp – definitieve vaststelling



Provincie Limburg

Universiteitslaan 1 – 3500 Hasselt

tel. 011 23 71 11

fax 011 23 81 11

D+A nv
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle
T 02 363 89 10
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2
2800 Mechelen
T 015 56 09 56
F 015 56 09 59

Belfius BIC GKCCBEBB
IBAN BE33 0682 4745 8646
BNP Fortis BIC GEBABEBB
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997
RPR Brussel
info@da.be
www.da.be

Colofon

PRUP Hippiſch centrum Sentower Park te Oudsbergen

Opdrachtgever:

Provincie Limburg

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Robbin Veldboer, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	Startnota – versie startvergadering	10/03/2022-rv	al	1.0
	Startnota – versie participatie- en adviesronde – publicatie	17/03/2022-rv	al	1.1
2	Scopingnota – versie planteam_voorbereiding	14/06/2022-rv	al	2.0
	Scopingnota – versie planteam	16/06/2022-rv	al	2.1
	Scopingnota – versie advies Team MER	20/06/2022-rv	al	2.2
3	Toelichtingsnota – versie plenaire vergadering	11/10/2022-al	al	3.0
	Toelichtingsnota – versie plenaire vergadering	12/10/2022-al	al	3.1
4	Toelichtingsnota – versie ontwerp voorlopige vaststelling	15/12/2022-al	al	4.0
5	Toelichtingsnota – versie ontwerp definitieve vaststelling	12/07/2023-rv	al	5.0
	Toelichtingsnota – versie ontwerp definitieve vaststelling	31/07/2023-al	al	5.1

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het PRUP - Plandoelstelling.....	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau	7
2	Bestaande toestand.....	8
2.1	Situering van het plangebied	8
2.2	Beschrijving bestaande toestand	8
2.3	Ruimtelijke analyse	12
2.3.1	Landschap.....	12
2.3.2	Natuur	13
2.3.3	Water	13
2.3.4	Bebouwde ruimte	14
2.3.5	Mobiliteit.....	15
2.4	Planningscontext	15
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	15
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	16
2.4.3	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg.....	17
2.4.4	Beleidsplan Ruimte Limburg.....	19
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opglabbeek.....	21
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	22
2.5	Evaluatie plangebied.....	23
2.5.1	Knelpunten	23
2.5.2	Potenties	23
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	24
3.1	Doelstellingen	24
3.2	Visie en ruimtelijke concepten	24
3.2.1	Bundeling van bestaande en nieuwe constructies.....	24
3.2.2	Georganiseerd en gebundeld parkeren.....	25
3.2.3	Sentower Park landschappelijk inkaderen	26
4	Effecten van het RUP	28
5	Juridisch-administratieve aspecten	29
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften	29
5.2	Ruimtebalans	29
6	Bijlagen	30
6.1	Advies team MER inzake plan-MER-plicht.....	30

6.2	Plan afwijkingen van het gewestplan.....	31
6.3	Plan met mogelijke planbaten en planschade.....	32

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het PRUP - Plandoelstelling

Het plangebied is gelegen in Oudsbergen en meer bepaald ten noorden van de kern van deelgemeente Opglabbeek. Het plangebied omvat 'Sentower Park', een inrichting die hoofdzakelijk gericht is op de organisatie van paardenconcours en -evenementen zowel indoor als outdoor.

Op het gewestplan is het plangebied deels bestemd als recreatiegebied en agrarisch gebied met een kleine fractie woongebied. Sentower Park wenst zijn infrastructuur uit te breiden maar dat was binnen het naastliggend agrarisch gebied niet mogelijk. Daarom werd een planologisch attest aangevraagd. Dit planologisch attest is op 15 september 2021 door de provincieraad voorwaardelijk positief goedgekeurd. De provincie formuleerde hierbij de volgende voorwaarden:

- Bindend vastleggen van de ontsluiting via de Leemkuilstraat in het PRUP en verder onderzoeken van de ontsluiting bij noodsituaties, zijnde louter voor hulpdiensten, in het kader van de vergunningsaanvraag om vervolgens door te vertalen in het PRUP;
- Uitwerken van een duidelijk ontsluitingsplan voor de site op projectniveau als onderdeel van de vergunningsaanvraag. Er moet duidelijk aangegeven worden of de breedte die voorzien wordt voor de vervoersbewegingen op de oost-west as voldoende is. Ook moet de verkeersveiligheid verduidelijkt worden in het ontsluitingsplan door een aanduiding van de bewegingen van de voertuigen (personenwagens en trailers) en zwakke weggebruikers. Tevens vraagt de provincieraad om de inplanting van de vrachtwagenparking t.o.v. de inwoners van de Speeltuinstraat als een bijzonder aandachtspunt op te nemen bij de uitwerking van het ontsluitingsplan en dit ter voorkoming van geluidsoverlast;
- In de westelijke uitbreidingszone (huidig agrarisch gebied) worden enkel volgende hippische activiteiten toegelaten, zoals vooropgesteld in de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest: stallingen, loopweide en parkeren. Beurzen, clinics en shows horen in deze zone niet thuis;
- Voldoen aan het advies van de provinciale afdeling Waterbeheer;
- In functie van een goede werking merkt de provincieraad betreffende de lagere positionering van de tweede wadi t.o.v. de eerste wadi (zie p.41 dossier) op dat dit ingaat tegen het reliëf en dus een ruimtelijke impact met zich meebrengt. Dit moet in de vergunningsaanvraag bij het uittekenen van een dwarsprofiel visueel verduidelijkt worden;
- Toevoegen van een lijst van inheemse en streekeigen soorten voor de invulling van de groenbuffer bij de vergunningsaanvraag;
- Beperken van de lichthinder ten aanzien van de omwonenden door het beperken van de duurtijd van de verlichting, het streven naar een neerwaartse straling en het uitsluiten van straling richting het bos en dit aan de hand van een lichtstudie/verlichtingsplan in functie van de vergunningsaanvraag om het daarna in het PRUP vast te leggen. Dit verlichtingsplan betreft de hele site inclusief de groenbuffer;
- Voorzien van een volledige doorlopende bufferzone van 6m breedte rond de uitbreidingszone van Sentower Park, ongeacht de positie van de parkeerplaatsen voor het Joekelbos. De parkeerplaatsen in functie van het Joekelbos mogen geen deel uitmaken van de bufferzone;

- Uitvoeren van het landschapsintegratieplan, mits bijstelling conform de plan-MER screening. De aanleg van een doorlopende groene buffer van 6m en dit ter hoogte van de stallingen aan de Speeltuinstraat, de buitenpistes en de parkings van het Joekelbos, is noodzakelijk enerzijds voor de inwoners van de Speeltuinstraat en anderzijds om Sentower Park ten volle landschappelijk in te kleden. De bufferzone, omschreven als een transparant omsingelend groenscherm, moet een soort houtkant worden, gevormd door de mix van soorten zoals opgenomen in het groenadvies van de provincie (bijlage 10). De groenbuffer kan zo bijdragen tot de verhoging van de biodiversiteit en eventueel gecombineerd met ingrepen in functie van de waterhuishouding. De provincieraad adviseert bijkomend om aan de binnenzijde van de bufferzone de visuele afscherming te maximaliseren door bijv. het planten van een doorlopende haag. Indien een afsluiting nodig is in functie van de veiligheid van het domein wil de provincieraad deze ook aan de binnenzijde van de bufferzone ingeplant (zijde site) zien, conform de bufferzones van bedrijventerreinen. Op die manier loopt de landschappelijke inkleding aan de kant van de Speeltuinstraat, het Joekelbos en het natuurgebied door. De geplande circulatiedreef in de landschappelijke inkleding van het terrein moet op eigen terrein buiten de bufferzone van 6m breedte voorzien worden. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de stallingen meer naar achteren moeten ingeplant worden t.o.v. de bouwlijn;
- Actualiseren van het ontwerp in het kader van de vergunningsaanvraag en latere uitvoeringen op basis van de geldende wetgeving en richtlijnen van Fluvius en voldoen aan de volgende opmerkingen aangaande het ontwerp:
 - Er moeten plannen (grondplannen, dwarsprofielen, lengteprofielen,...) opgemaakt worden waaruit blijkt dat de bestaande wadi en de nieuwe wadi kunnen gekoppeld worden.
 - Uit deze plannen moet eenduidig aangetoond worden dat de bestaande wadi afgesloten kan worden van de riolering.
 - Er moet aangetoond worden dat de bestaande gracht kan aangesloten worden op de wadi;
- Verduidelijken van het gebruik van een helikopter voor het aan- en afvoeren van bezoekers aan de site bij de vergunningsaanvraag. Voor een helihaven is een milieuvergunning nodig, evenals een machtiging van het directoraat Generaal Luchtvaart. Ook bestaat er een ministerieel besluit van 29 mei 2013 houdende regeling voor het landen en opstijgen van helikopters buiten de luchtvaartterreinen. Als Sentower Park hieraan voldoet is er geen milieuvergunning nodig, mits de geldende beperkingen worden nageleefd (art. 1, §1, 9°);
- Besteden van bijzondere aandacht voor het gebruikte cijfermateriaal. Er lijkt immers een contradictie tussen het aantal paarden per evenement, het aantal stallingen,... en de aantallen zoals gebruikt bij de beoordeling door ANB. De provincieraad neemt akte van de herevaluatie van ANB van de passende beoordeling en dit naar aanleiding van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwisting van 25 februari 2021 omtrent de stikstofemissies. De provincieraad wijst er op dat de vergunningsaanvraag van de korte termijnbehoeften aan de geldende regelgeving omtrent de stikstofemissies zal moeten voldoen;
- Verduidelijken van het verblijf van de verzorgers, ruiters,... van de paarden in het hippisch centrum tijdens de activiteiten met bijzondere aandacht voor de middelgrote en grote evenementen. De provincieraad voegt deze voorwaarde als eigen opmerking toe. De provincieraad vraagt een overzicht van het aantal medewerkers die op het terrein verblijven en/of er accommodatie, naast het hotel, hiervoor voorzien wordt. Omwille van het ontbreken van de informatie wil de provincieraad uitdrukkelijk stellen dat alle accommodatie voor de hele entourage moet beantwoorden aan de geldende normen en regelgeving op vlak van woon- en verblijfskwaliteit, veiligheid enz. Tevens de sterke aanbeveling om preventieve maatregelen te nemen om eventuele overlast voor de buurt te beperken.

Het provinciebestuur zal, ingevolge het afleveren van het planologisch attest, een PRUP opstarten rekening houdend met de voorwaarden zoals hierboven opgesomd. Gezien een planologisch attest binnen vijf jaar na goedkeuring hiervan dient te zijn doorvertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan en hierbij binnen het jaar na afgifte van het attest advies over de startnota dient te zijn gegeven, is de provincie Limburg eind 2021 gestart met de opmaak van het PRUP.

De provincie Limburg wenst met dit PRUP de contour van het recreatiegebied te vergroten door herbestemming van het agrarisch gebied met als doel uitbreidingsmogelijkheden voor Sentower Park te creëren. Specifiek wil Sentower Park hier een nieuwe loods (tijdelijke wedstrijdshallen) plaatsen, de parkeergelegenheid uitbreiden en voorzien in bijkomende hemelwaterbuffering en -infiltratie-infrastructuur. Daarnaast zal ook parkeergelegenheid i.f.v. het speelbos Joekelbos worden aangelegd. De ingrepen zijn ingeplant voor de korte termijn. Er worden geen bijkomende uitbreidingen op lange termijn gepland.

1.2 Reikwijdte en detailleringniveau

De reikwijdte van het PRUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.



| Situering plangebied op microschaal

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 136.460 m² en wordt begrensd door:

- Nationaal Park Hoge Kempen in het noorden en westen (in het westen grenst het Joekelbos in Duinengordel, Nationaal Park Hoge Kempen, aan het plangebied);
- De straat Leemkuilstraat in het oosten;
- De straat Speeltuinstraat in het zuiden.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd nabij de kern van Opglabbeek. Opglabbeek is onderdeel van de gemeente Oudsbergen in de provincie Limburg.



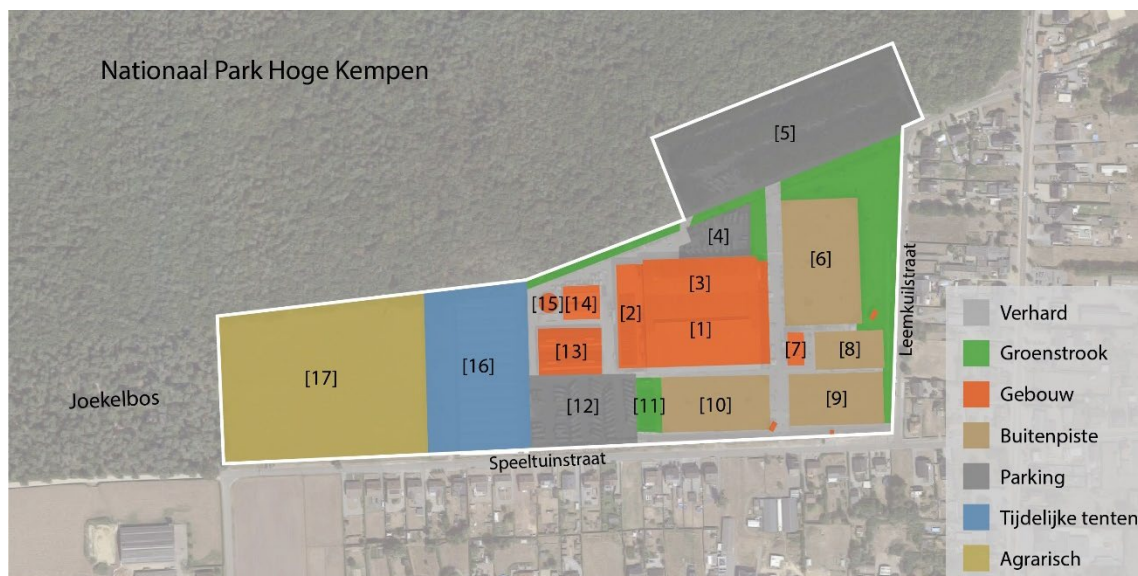
| Situering plangebied op macroschaal

2.2 Beschrijving bestaande toestand

De beschrijving van de bestaande toestand wordt gemaakt aan de hand van een overzichtskaart. Het plangebied kan globaal worden onderverdeeld in een bebouwde en onbebouwde zone.

De bebouwde zone bestaat uit vier buitenpistes, een brasserie, twee jurytorens, reclamepanelen, twee (elektriciteit)cabines, een polyvalente hal met 2 indoorpistes en een inlooppiste, een loods met wedstrijdshallen, vaste paardenstallen, tijdelijke paardenstallen (tentconstructies), een stapmolen, twee vrachtwagenparkings (22 + 80 vrachtwagens), een autoparkeerplaats (290 personenwagens) en verharde circulatieruimte. Ook is er een terrein voorbehouden voor tijdelijke tentconstructies of voor parkeergelegenheid. De bebouwde zone bevindt zich tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de straten Speeltuinstraat en Leemkuilstraat. Het terrein is per hoofdingang bereikbaar vanaf de parking. Aan de Speeltuinstraat ligt een zijingang.

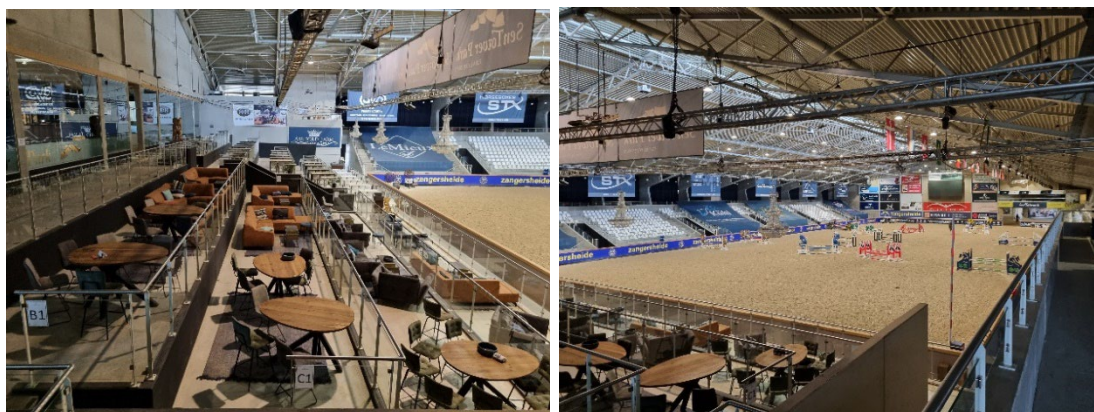
Ten westen van de bebouwde zone is de onbebouwde zone gesitueerd. De onbebouwde zone kenmerkt zich voornamelijk door agrarisch landgebruik. Aan de zuidgrens van de onbebouwde zone ligt de Speeltuinstraat, de noordelijke en westelijke grens worden gemarkeerd door de contour van het Nationaal Park Hoge Kempen.



| Kenmerkende elementen binnen het plangebied (legende cijfers zie onderstaande beschrijving)

Bebouwde zone

Het grootste gebouw binnen het plangebied is een polyvalente hal. In deze hal zijn twee binnenpistes [1,3], een inlooppiste [2], recavoorzieningen¹, opslagruimten, een receptie en kantoren gelegen. Ook bevinden zich aan de randen van dit gebouw commerciële ruimten die vanaf de buitenzijden toegankelijk zijn. Direct hieraan grenzend ten noorden van de polyvalente hal wordt een kleine vrachtwagenparking (22 parkings) aangetroffen [4].



| Polyvalente hal – hoofdpiste [1]

¹ Reca staat voor restaurants en cafés, het heeft dus *geen* betrekking op hotels.



| Polyvalente hal – twee kleinere pistes, links: kleine binnenpiste [2], rechts: kleine binnenpiste [3]

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de hoofdbuitenpiste [6]. Ten noorden hiervan is de personenwagenparking gelegen [5] en ten zuiden worden twee kleinere pistes [8,9] en een recagebouw aangetroffen [7].



| Buiten – hoofdpiste [6]



| Links: commerciële ruimten zijkant polyvalente hal, rechts: reca [7] en kleine buitenpiste [8]

Aan de zuidgrens van het plangebied is, als antwoord op overmatige neerslag, een wadi aangelegd waar het hemelwater wordt gebufferd en tevens kan infiltreren naar de ondergrond [11].



| Links: kleine buitenpiste [9], rechts: wadi [11]

Ten oosten van de wadi bevindt zich de semi-grote buitenpiste [10] en ten westen wordt een grote vrachtwagenparking aangetroffen [12]. Ten noorden van genoemde vrachtwagenparking is reeds een permanente wedstrijdstal voorzien [13] met daarachter een stal voor pensionpaarden [14] en een stapmolen [15].



| Permanente wedstrijdstal [13]

Ten westen van de grote vrachtwagenparking [12], in het meest westelijke gedeelte van de bebouwde zone, is een zone voor tijdelijke (tent)wedstrijdstallen [16] gelegen.



| Links: vrachtwagenparking [12], rechts: tijdelijke (tent)wedstrijdstal [16]

Onbebouwde zone

De onbebouwde zone bestaat uit een weiland [17] en wordt in het noorden en westen begrensd door Nationaal Park Hoge Kempen. Waarbij aan de westzijde het Nationaal Park is ingericht als speelbos, het Joekelbos genaamd. Ten zuiden van de onbebouwde zone bevindt zich de Speeltuinstraat en ten oosten bevinden zich de tijdelijke (tent)wedstrijdstallen [16].



| Weiland met op achtergrond Nationaal Park Hoge Kempen [17]

2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

<p>beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p> <p>beschermde monumenten</p> <p>beschermde landschappen</p> <p>beschermde stads- en dorpsgezichten</p>	<p>Niet van toepassing</p> <p>Niet van toepassing</p> <p>Niet van toepassing</p>
<p>landschapsatlas</p> <p>ankerplaatsen</p> <p>relictzones</p>	<p>Op ca. 300 m ten noordoosten van het plangebied: Duinengordel van Opglabbeek - Gruitrode (ID A70043)</p> <p>Direct grenzend ten noorden van het plangebied: Paraboolduin Opglabbeek (ID R70025)</p>
<p>traditionele landschappen</p>	<p>Limburgs heide- en bosgebied, Kempens Plateau</p>

inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing
landschappelijk erfgoed	Op ca. 400 m ten noordwesten van het plangebied: Hakhoutstoven van wintereik op Kruisberg (ID 132508)

2.3.2 Natuur

speciale beschermingszones	
Natura2000 gebieden	Direct grenzend ten noorden van het plangebied: Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode
Beheergebieden Natura 2000-soorten	Direct grenzend ten noorden van het plangebied: Limburgse heide- en bosgebieden, bescherming van Grauwe kiekendief
VEN- en IVON-gebieden	Direct grenzend ten noorden van het plangebied: Grote Eenheid Natuur, De Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	Direct grenzend ten noorden van het plangebied: Nationaal Park Hoge Kempen
biologische waarderingskaart	Binnen plangebied: <ul style="list-style-type: none"> - biologisch zeer waardevol (eiken-berkenbos en grove den) - biologisch waardevol (ruigte of pioniersvegetatie) Opmerking: betrokken perceel is geruime tijd in gebruik geweest als akker (maïs) en recent (sinds 2019) als grasland.

2.3.3 Water

bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing
onbevaarbare waterlopen	Niet van toepassing
overstromingskaart	Niet van toepassing ²
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	Niet van toepassing

² Het plangebied is in zijn volledigheid niet overstromingsgevoelig, noch op pluviale, fluviale of kust gerelateerde overstromingskaarten (dd. 1/1/2023) wordt een dergelijke kartering onderscheiden.

2.3.4 **Bebouwde ruimte**

omgevingsvergunning	Aanleg van een buitenpiste - Herman Meynaerts inv. Sentobel - (14/10/2019)
milieuvergunning	Verandering milieuvergunning klasse 2 - Sentobel BVBA - (23/05/2017)
stedenbouwkundige vergunningen	Slopen van bestaande constructies, het bouwen van een hippisch centrum, het plaatsen van een publiciteits- en uithangbord, het bouwen van een hoogspanningscabine, het gedeeltelijk ontbossen van het terrein - ES Management BVBA - (20/04/2012)
	Plaatsen van een reclamezuil/kunstwerk en het kappen van een boom - ES Management BVBA - (13/09/2013)
	Regularisatie van tijdelijke (6 maanden) opslag van grond - ES Management BVBA - (28/03/2014)
	Regularisatie van ontbossing, aanleg verharding, de inplanting van een stapring, het plaatsen van poorten, de aanleg van een wadi, een talud en afsluitingen, de afbraak van gebouwen, de aanleg van compenserende groenaanplanting, de aanleg van een parkeerzone langs de weg, het bouwen van een paardenstal en een elektriciteitscabine - ES Management BVBA - (03/04/2015)
	Bouwen van een multifunctionele loods met tijdelijke stallingen, een reclamezuil, reclamedoeken, 2 jurytorens, het regulariseren van de ontbossing, verhardingen, een mestput, de tijdelijke grondopslag en reclamedoeken, het hervergunnen van de afbraak van het bestaande gebouw van de camping, het verdiepen van de bestaande wadi en het vergroten van een buitenpiste - Immosent BVBA - (16/06/2017)

2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	<p>Halte De Lijn</p> <p>Huidig aanbod:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150m ten oosten van plangebied: Opglabbeek Speeltuon (lijnen 8 en 40) <p>Toekomstig aanbod (basisbereikbaarheid):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 600m ten zuidoosten van plangebied: Opglabbeek Fabrieksstraat (lijnen 80, 804, 808 en 119)
fietsroutenetwerk	Speeltuonstraat en Leemkuilstraat zijn verbinding tussen knooppunt 526 en 527.
rooilijnplannen	/
wegen	Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Leemkuilstraat en ten zuiden de Speeltuonstraat.
Voet- en buurtwegen	Ten westen van het plangebied bevindt zich buurtweg nr. 2.

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 (met een herziening in 2004 en 2011). Het maakt een onderscheid tussen stedelijke gebieden en buitengebieden, gebieden voor economische activiteit (economische knooppunten) en lijninfrastructuren. Verder bakent het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de Vlaamse Ruit af, het stedelijk netwerk met de hoogste economische potenties voor Vlaanderen en één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's in Noordwest-Europa.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer

Oudsbergen wordt door het RSV geselecteerd als buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied betreffen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- 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 bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

2.4.2 **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag
- Vlaanderen inbedden binnen Europese stedelijk-economische en energienetwerken
- een palet van leefomgevingen voorzien:
 - gedeelde en meervoudige leefomgevingen bieden
 - robuuste en aanpasbare (open) ruimten bestendigen:
 - natuurlijke ruimte
 - ruimte voor voedselproductie
 - bebouwde ruimte
 - herkenbare, leesbare en aantrekkelijke omgeving creëren
 - biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit verzekeren
 - klimaatbestendigheid verzekeren
 - energetische aspecten aandacht geven
 - gezondheidsaspecten aandacht geven
 - inclusieve samenleving creëren
 - economische vitaliteit verzekeren
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend PRUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken door:
 - locatieafhankelijke ontwikkelingen

- maatwerk voor een betere leefkwaliteit en klimaatsbestendigheid
- functieverweving en intensivering
- hergebruik van ruimten en constructies
- tijdelijk ruimtegebruik
- geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte
- het creëren van veerkrachtige (open) ruimte door:
 - open ruimte maximaal te vrijwaren, verbinden en herstellen
 - fijnmazige groenblauwe doradering te voorzien
 - voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging te garanderen

2.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL) definieert 4 hoofdruimten: het netwerk Midden-Limburg, Kempen, Maasland en Haspengouw-Voeren.

De gemeente Oudsbergen³ behoort tot de hoofdruimte Kempen en de deelruimte Drieparkengebied.

De visie voor de hoofdruimte Kempen als geheel legt de prioriteit bij de ontwikkeling van de open ruimte functies, zoals natuurontwikkeling, bosbouw, waterbeheer, landbouw en toerisme en recreatie. Een evenwicht tussen al deze functies moet worden bereikt, zodat het gebied als geheel kan uitgroeien tot toeristisch-recreatief park met internationale aantrekkingskracht.

Deelruimte Drieparkengebied omvat, zoals de naam al doet vermoeden, 3 Kempense parken, meer bepaald Park Lage-Kempen, Park Midden-Limburg en Nationaal Park Hoge Kempen. Deze behoren tot de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. Dat aaneengesloten karakter moet worden behouden en versterkt door verdere versnippering tegen te gaan en natuurverbindingsgebieden te herstellen en toe te voegen. Deze drie grote natuurgebieden vormen samen met de Bosbeekvallei het deelgebied 'Drieparkengebied'. Opglabbeek maakt deel uit van het verstedelijkte lint van de Bosbeekvallei dat tussen Park Midden-Limburg en Park Hoge Kempen ligt. Het geheel staat onder druk vanwege de stijgende versnippering en urbanisatie.

Nederzettingsstructuur

Opglabbeek is geselecteerd als hoofddorp. Samen met As, Niel, Dorne en Opoeteren behoort Opglabbeek tot een dorpenband die de Bosbeekvallei volgt. De gemeente Oudsbergen ligt binnen de invloedsfeer van de regionale stad Genk. Specifiek voor sport, recreatie en jeugd wordt er opgenomen dat deze zowel in buitengebied als in stedelijk gebied best dienen aan te sluiten bij de kernen. Ze dienen op zijn minst veilig en snel toegankelijk te zijn vanuit de verschillende woongebieden en dit voor alle lagen van de bevolking.

³ Oudsbergen is een gemeente in de Belgische provincie Limburg die op 1 januari 2019 is ontstaan uit de fusie van Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek.

Natuurlijke structuur

Gemeente Oudsbergen situeert zich in de Limburgse bos- en heidegordel.

Deze bestaat uit drie grote blokken, de Limburgse parken en wordt aangevuld met een vierde blok: de vallei van de Bosbeek. Hier wordt vooropgesteld dat de bestaande woon- en landbouwfunctie optimaal geïntegreerd worden.

De ruimte van de Bosbeekvallei vergt een bijzondere aandacht door haar natuurverbindingsfunctie. Ze moet worden ingezet in de versterking van de verbindingen tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en Park Midden-Limburg, zo stelt het RSPL. De waardevolle en fragiele Bosbeekvallei wordt bedreigd door de suburbanisatie rond Opglabbeek en As.

Economische structuur

In de Limburgse bos- en heidegordel wordt de meeste ruimte 'economisch benut' door bosbouw en verblijfsrecreatie in voornamelijk campings en jeugdhuizen. Het gebied wordt uitgebreid ontsloten door fiets- en wandelroutes. Landbouw komt beperkt voor in het bekken van de Bosbeekvallei.

Toeristisch – recreatieve structuur

Algemeen: groene provincie benut voor toerisme en recreatie

Algemeen wordt gesteld dat de provincie Limburg naar Vlaamse begrippen een groene provincie is met een natuurlijke voorraadfunctie (planten- en diersoorten) en hydrologische voorraadfunctie (brongebieden en waterwinning). Zij moet zorgvuldig omgaan met die waarden. Zij moeten worden beschermd, beheerd en versterkt.

Ze kunnen echter worden benut, aldus het PRS, in het bijzonder voor toerisme en recreatie. De provincie positioneert zichzelf daarbij in euregionale context als een groengebied met belangrijke toeristische potenties. Die laatste kunnen de open ruimte rol van de provincie financieel ondersteunen.

Binnen de deelruimte Drieparkengebied, waartoe gemeente Oudsbergen behoort, wordt het toerisme verspreid ontwikkeld onder de vorm van recreatief medegebruik. Deze is gedifferentieerd in de ruimte, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar een optimale inpassing van het (grensoverschrijdend) fietsroutenetwerk, naar een ruimtelijke sanering van het openluchtrecreatief aanbod en naar de inschakeling van de dorpskernen in het toeristisch aanbod.

Verblijftoerisme in Opglabbeek

Opglabbeek maakt deel uit van het gebied de Bosbeek en landduinen.

Dit is een aantrekkelijk afwisselend landschap met een reliëfrijke beekvallei en jeugdbivak in de bossen. Er is sprake van een concentratie aan verblijftoerisme en Opglabbeek speelt hierin een belangrijke rol.

Zo bevinden er zich toeristische verblijfsconcentraties met meer dan 50.000 overnachtingen in dit hoofddorp. Ook van verblijfsconcentraties die als hoogdynamisch verblijftoerisme worden bestempeld in het PRS-L is er sprake. Het gaat meer bepaald om een aantal kampeerterreinen en -verblijfsparken.

Naast het (jeugd)verblijftoerisme, is ook het dagtoerisme (wandelen en fietsen) belangrijk in de regio. Een knelpunt is dat in en rond de Bosbeekvallei de kwaliteit van de open ruimte wordt bedreigd door een concentratie van toeristisch-recreatieve activiteiten.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De bereikbaarheid van het Kempens Plateau steunt voornamelijk op het autoverkeer. Over het gebied ligt een breedmazig raster van gewestwegen, aansluitend op het hoofdwegennet. De N76 (Genk-Bree) en de N730 maken deel uit van dit raster, waarbij de N76 is gekarteerd als secundaire weg type 1. Het rasternetwerk van gewestwegen biedt weinig mogelijkheden om het verkeer te sturen met veel oneigenlijk gebruik van wegen als gevolg.

2.4.4 Beleidsplan Ruimte Limburg

De provincieraad stelde op 14 december 2022 het beleidsplan Ruimte Limburg 'Ruimtepact 2040' voorlopig vast. Het ontwerp van het beleidsplan bevat een strategische visie en 3 beleidskaders, zijnde: wonen in stads- en dorpskernen, economische ruimte en open ruimteschakels.

Strategische doelstellingen

Het perspectief voor de toekomst schetst waar de provincie met Limburg naar toe wil. De weg ernaartoe wordt vertaald in zeven doelgerichte strategische doelstellingen die worden ingezet om het wensbeeld te realiseren. Ze geven de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg op de lange termijn.

Het Ruimtepact 2040 schetst een perspectief voor de toekomst van Limburg. Die ruimtelijke visie wordt uitgewerkt in zeven strategische doelstellingen, zijnde:

- SD1 - De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren
- SD2 - Steden en dorpen gericht versterken
- SD3 - Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen
- SD4 - Het openruimtesysteem versterken
- SD5 - Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen
- SD6 - Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid
- SD7 - Meer ruimte geven aan de fietser

Gezien voorliggend PRUP het meest aansluit op beleidskader economische ruimte wordt dit beleidskader hieronder kort samengevat.

Economische groei faciliteren met een ruimteshift

Wil Limburg economisch groeien, dan moet ze voldoende ruimte bieden aan de economische dynamiek. De speerpuntsectoren voor Limburg zijn maakindustrie, bouw, logistiek, zorg, circulaire economie, energie, landbouw, vrijetijdseconomie, digitale economie en creatieve economie

Het beleidskader Economische Ruimte beoogt de economische groei te faciliteren door vooral in te zetten op een ruimteshift. Het bewustzijn dat we zuinig moeten omspringen met de beschikbare ruimte is de basis voor de ruimteshift. We moeten meer doen met minder ruimte en dit op de juiste plaats in de provincie. De provincie streeft naar een planologische open ruimtepositieve ruimtebalans met aandacht voor zuinig ruimtegebruik tegen 2040.

TOERISTISCHE ONTWIKKELING DOOR HERSCHIKKING VAN RECREATIEGEBIEDEN EN VERWEVING

De groei van de vrijetijdseconomie blijft mogelijk door verweving en herschikking in functie van een beter ruimtegebruik ten behoeve van de groeimogelijkheden van de sector.

Vele, relatief kleinschalige, toeristische bedrijven en voorzieningen blijven of worden zo veel mogelijk verweven in stads- en dorpskernen of op ruimtelijk verantwoorde wijze in de open ruimte (plattelandstoerisme). Dit telkens met het nodige respect voor of zelfs met een versterking van de ruimtelijke regionale eigenheid. Want de kernkwaliteiten van onze landschapseenheden, onze historisch-morfologische eenheden (de kenmerkende stads- en dorpskernen) en onze economisch-functionele systemen (denk maar aan het 'bloesemtoerisme') in combinatie met de wijze waarop deze eenheden via recreatieve routes verbonden worden, zijn dé toeristische publiekstrekkingen van Limburg. In de zoektocht naar een zinvolle (her)bestemming van leegstaand erfgoed kan de vrijetijdseconomie dan ook een belangrijke rol opnemen.

De vrijetijdseconomie is een groeisector, deze groei moet gewaarborgd worden door een gepast ruimtelijk beleid. De vraag naar ruimte voor de vrijetijdseconomie betreft niet meer ruimte maar betere ruimte om de gewenste toeristische ontwikkelingen in de toekomst op de juiste plekken te kunnen realiseren. De ruimteshift voor de recreatiegebieden waarop de toeristische bedrijven hun activiteiten ontplooiën of waarop bestemmingsontwikkelingen gebeuren is erop gericht het recreatief ruimtegebruik te verbeteren in functie van het toeristisch ontwikkelingspotentieel van Limburg. Door herschikking van onbenutte of slecht gelegen recreatiezones naar open ruimte, ontstaat er planologische ruimte voor recreatieve ontwikkelingen op andere beter geschikte locaties, en dit rekening houdend met de ruimtelijke en bedrijfsmatige logica, specifieke vestigings- en ontwikkelingsfactoren, en economische wetmatigheden van de vrijetijdseconomie. Deze herschikking komt zowel ten goede aan de vrijetijdseconomie als aan de open ruimte en dit rekening houdend met een open ruimtepositief planologisch beleid. Een versterking van de open ruimte, van de landbouw-, natuur en bosstructuur komt eveneens ten goede aan de vrijetijdseconomie. In deze herbestemde gebieden moet in de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijk uitvoeringsplannen het recreatief medegebruik als uitgangspunt gehanteerd worden. In functie van de positionering en doorontwikkeling van Limburg als fietsprovincie behoort recreatief fietsen tot toeristisch medegebruik.

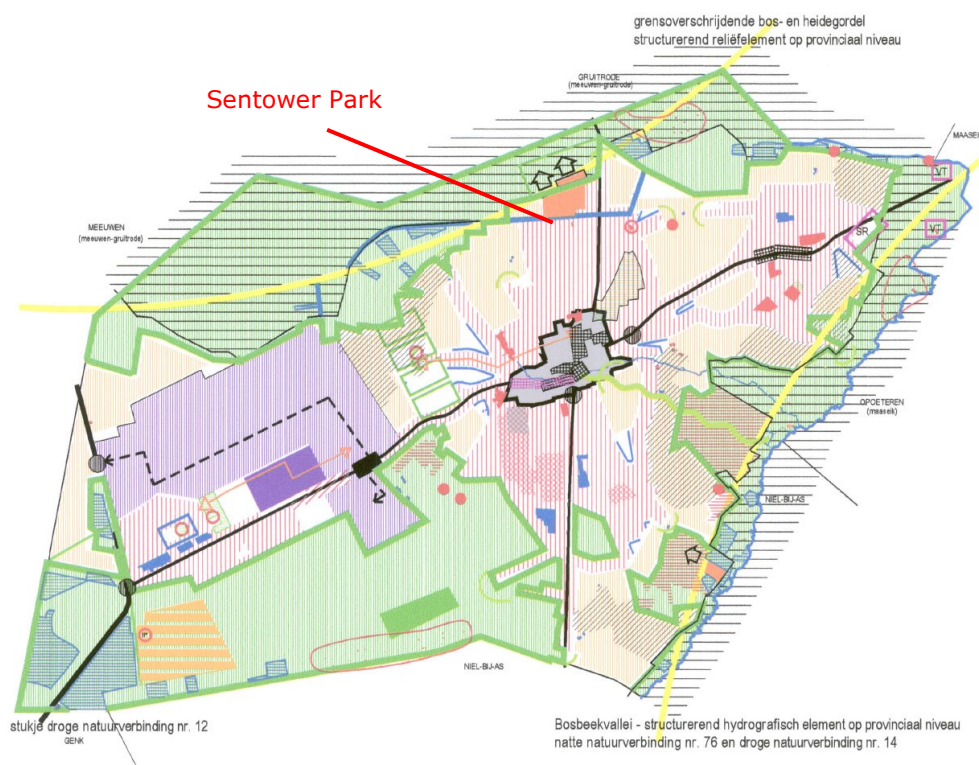
Een toeristische visie voor Limburg zal de ruimte voor toeristisch ondernemerschap en toeristische bestemmingsontwikkeling mee onderbouwen.

Om de ruimteshift te organiseren wordt uitgegaan van het principe van een gelijktijdige compensatie.

De planologische herschikking van recreatiegebieden mag immers niet leiden tot een verlies aan ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom zal er enkel in uitzonderlijke gevallen niet met een ruil gewerkt worden, hetgeen uitdrukkelijk gemotiveerd zal worden in het desbetreffende ruimtelijk uitvoeringsplan. Het areaal van het te herbestemmen recreatiegebied wordt in een contingent opgenomen. Op die manier kan er een toekomstig contingent aan gronden ter garantie van de groei van de vrijetijdseconomie in Limburg opgebouwd worden.

Zuinig ruimtegebruik, intensivering, optimalisering en verduurzaming van de bestaande en toekomstige recreatiegebieden is een ruimtelijke en economische opdracht.

2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opglabbeek



| Knipsel GRS Opglabbeek – gewenste ruimtelijke structuur

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opglabbeek (GRS) is de site gelegen in de deelruimte van de grensoverschrijdende bos- en heidegordel, specifiek in de lineaire overgangszone. De site was ten tijde van het GRS nog in gebruik als een camping. In het GRS wordt gesteld dat de recreatiezone 't Laer, met camping Boseind, als locatie goed gelegen is, zich in minder kwetsbaar gebied situeert, vlot ontsloten kan worden via de N730, op loop(fiets)afstand van het centrum van Opglabbeek ligt, een ruime parkeerplaats heeft en alle nodige infrastructuur biedt. Verder ontwikkelen en uitbreiden van deze locatie, binnen een omkadering die rekening houdt met de aangrenzende woonstraten (Speeltuinstraat en Leemkuilstraat) is mogelijk en zal ondersteund worden door het gemeentebestuur.

De visie op de ontwikkeling van dit recreatieoord richt zich op korte tot middellange termijn op een handhaving van de bestaande uitbating. Op middellange en lange termijn moeten hier eveneens andere recreatieve invullingen met als suggestie een mogelijke uitbreiding noordwaarts mogelijk worden. Niettegenstaande dit noordelijk gericht uitbreidingsvoorstel zich situeert in groengebied (VEN-gebied) vraagt het gemeentebestuur aan de hogere planningsniveaus een omvorming naar recreatiezone te overwegen. De doelstelling is om dit op provinciaal niveau geselecteerd toeristisch-recreatief knooppunt type IIa (1) op een goed ontsloten, (2) behoorlijk gebufferd en (3) op een gezonde afstand van de woonbuurt te laten ontwikkelen.

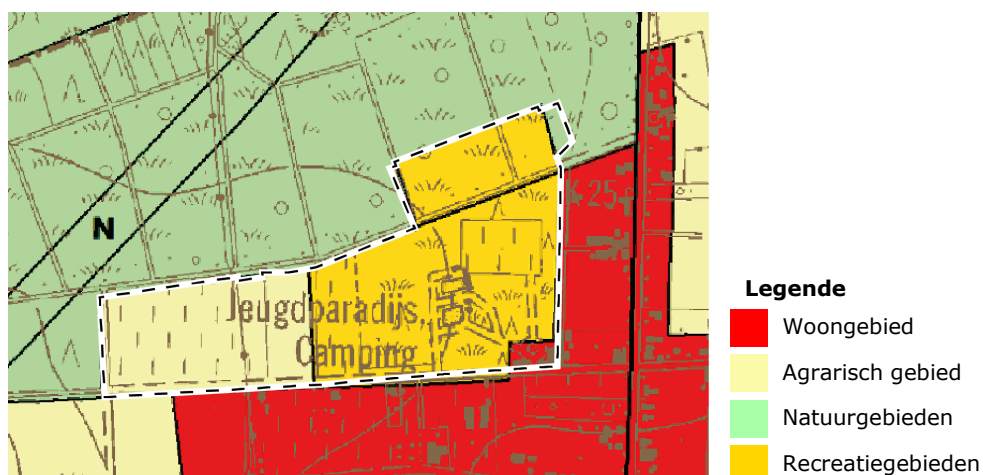
Bij deze laatste zin moeten we een kanttekening plaatsen. In het goedkeuringsbesluit van het GRS door het provincie staat het volgende vermeld: “Overwegende dat voor elementen van provinciaal belang als suggestie aan de provincie moeten beschouwd worden”. Dit betekent dat de selectie van 't Laer als een toeristisch-recreatief knooppunt type IIa enkel een suggestie van Opglabbeek naar de provincie toe. Het is echter niet geselecteerd in het RSPL.

De Speeltuinstraat is geselecteerd als een lokale weg type II.

2.4.6 Bestemmingsplannen

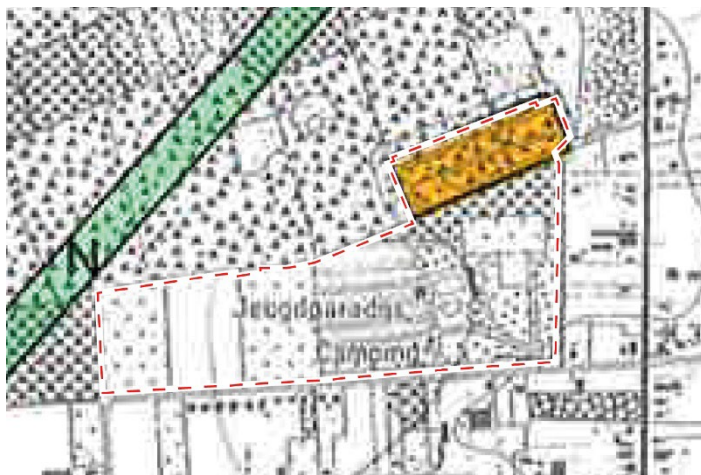
Gewestplan

Het plangebied wordt volgens het digitale gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) bestemd als recreatiezone, agrarisch gebied, woongebied en natuurgebied.



| Uittreksel digitaal gewestplan met aanduiding plangebied

Wanneer het digitale gewestplan met het analoge gewestplan wordt vergeleken, kan worden vastgesteld dat er t.h.v. de noordelijke grens van het plangebied (met name rondom de bosparking) een sliver van de gewestplanbestemming 'Natuurgebied' voorkomt. Het originele gewestplan, gecorrigeerd door de gewestplanwijziging Hasselt-Genk 6/10/2000, legt deze grens echter op de perceelsgrens. Hiertoe wordt een correctie doorgevoerd op het plan van de bestaande juridische toestand teneinde een correcte gewestplanzonering te bekomen.



| Uittreksel gewestplanwijziging Hasselt-Genk (KB 06/10/2000) met aanduiding plangebied

Rekening houdend met doorgevoerde correctie op het plan van de bestaande juridische toestand teneinde een correcte gewestplanzonering te bekomen wordt het plangebied door het analoge gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979), gecorrigeerd door de gewestplanwijziging Hasselt-Genk 6/10/2000, bestemd als recreatiezone, agrarisch gebied en woongebied.

Opmerking

Wat betreft de opmerking in het advies van Departement Omgeving - GOP dd. 25/05/2022 ivm de gewestplanbestemming thv de bosparking (sliwer natuurgebied versus bestemming recreatiegebied), werd deze kwestie verder onderzocht door de afdeling VPO (Vlaams Planbureau voor Omgeving). Zij concludeerden dat er bij het intekenen van de wijziging van het gewestplan (2000) een fout gebeurde. Bij de volgende update van het gewestplan (voorzien in '22 of begin '23) zal deze fout worden gecorrigeerd en weggewerkt op Geopunt (www.geopunt.be) en zal de zoneringsgrens van het recreatiegebied aan de noordoostelijke begrenzing van de bosparking aangepast zijn naar de versie van het wijzigingsplan, zoals ook in de startnota werd voorgesteld. Er valt op deze locatie dus geen natuurgebied binnen de contour van het plangebied en er hoeft bijgevolg geen grenscorrectie VEN te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit zal ook zo in het volgende advies opgenomen worden (bron mail Departement Omgeving – GOP dd. 19/06/2022).

Plannen van aanleg / Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Niet van toepassing.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Knelpunten

- Sentower Park kent thans een tekort aan permanente wedstrijdshallen voor tijdelijk gebruik, parkings en overnachtingsmogelijkheden;
- Er is geen duidelijke hoofdingang;
- Onvoldoende parkeerruimte voor vrachtwagens;
- Niet duidelijk leesbare circulatie voor gemotoriseerd verkeer en personenverkeer;
- Ten oosten en zuiden van het plangebied is een woongebied gelegen;
- Ten noorden en westen van het plangebied is een habitatrichtlijngebied gelegen;
- Er zijn biologisch waardevolle zones binnen het plangebied gelegen.

2.5.2 Potenties

- Plangebied betreft een belangrijke locatie voor de paardensport;
- De directe omgeving biedt ruimte voor uitbreiding;
- Plangebied kent verscheidene onbebouwde zones;
- Grenzend ten westen van plangebied bevindt zich het Joekelbos;
- Plangebied is nabij hoofdweg N730 gelegen.

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

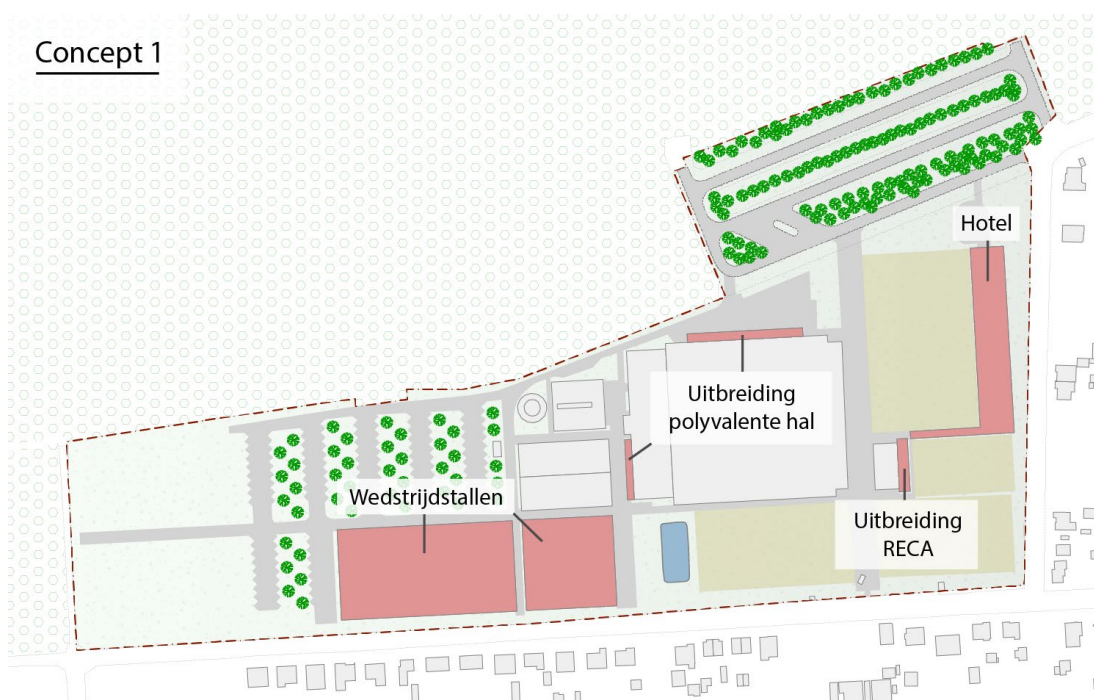
3.1 Doelstellingen

Bij de opmaak van het PRUP staan volgende doelstellingen centraal:

- De verdere ontwikkeling van Sentower Park mogelijk maken met inbegrip van het bestendigen van de bestaande vergunde functies en activiteiten;
- Ruimte bieden voor uitbreiding van noodzakelijke infrastructuur (wedstrijdstallen, polyvalente hal, recagebouw, hotel en parkings voor vrachtwagens, personenwagen en fietsen);
- Parking voor het Joekelbos voorzien;
- Lokale opvang en infiltratie van hemelwater voorzien;
- Plangebied landschappelijk bufferen in de directe omgeving.

3.2 Visie en ruimtelijke concepten

3.2.1 Bundeling van bestaande en nieuwe constructies



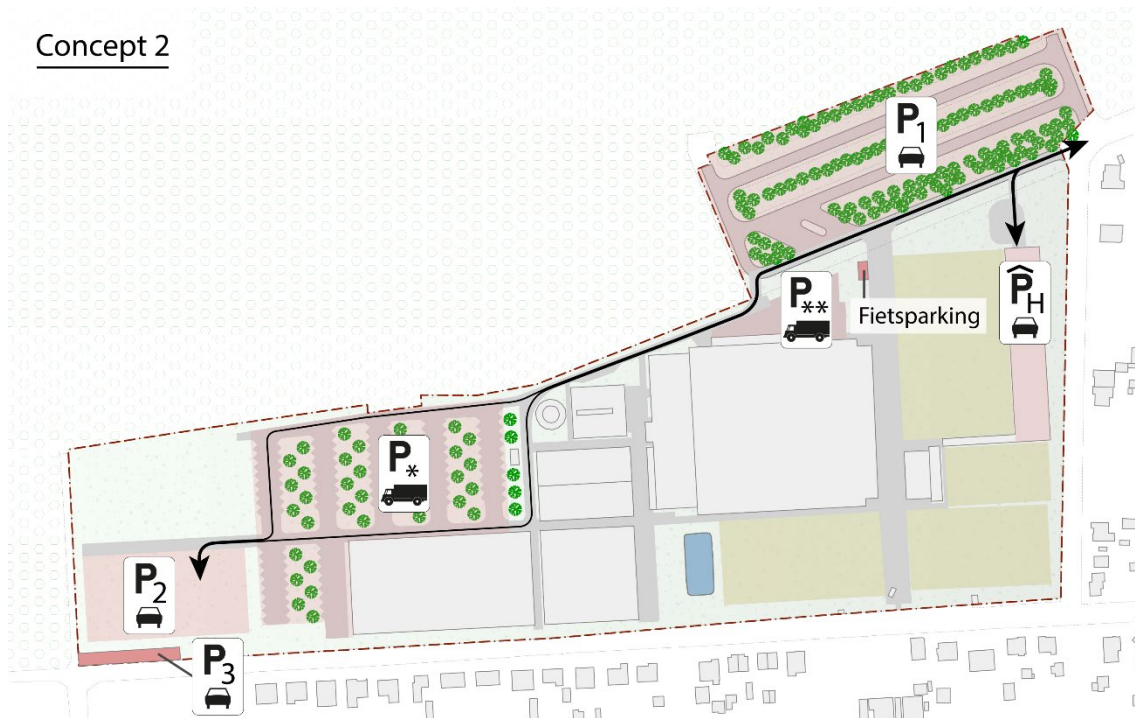
Concept 1 geeft de gewenste toestand m.b.t. bijkomende constructies binnen het plangebied weer. De twee nieuwe wedstrijdstallen voor tijdelijk gebruik herbergen gezamenlijk 10.140 m² aan (tijdelijke) paardenstalplaatsen. Tezamen met de reeds bestaande / te behouden paardenstallen biedt Sentower Park plek voor 30 permanent gestalde paarden en circa 450 wedstrijdpaarden⁴. In deze bebouwing wordt ook ruimte voor zien voor sanitair voor ruiters en stalknechten.

⁴ De ruimtelijke concepten geven aan hoe op de site ruimtelijk kan worden voorzien in de behoeften van het bedrijf en hoe dit zal worden vertaald in het RUP. Daarnaast zal het bedrijf zich altijd in orde moeten stellen met de nodige omgevingsvergunningen en andere sectorale vereisten voor de uitbating van het bedrijf en het stallen van de paarden.

Er wordt een hotel voorzien langsheen de Leemkuilstraat, een gebouw met twee bouwlagen en dak waarin de hotelkamers zijn gesitueerd. Een hoogtebeperking voor de zone aan de woonstraten (Speeltuinstraat) wordt nader onderzocht. Het hotel wordt door een gaanderij, gelegen tussen de twee pistes, verbonden met de recavoerzening. In totaliteit beslaat het hotel een oppervlakte van 2.640 m². Naast deze nieuwe constructies is er beperkte uitbreiding voorzien van het recagebouw en de polyvalente hal.

3.2.2 Georganiseerd en gebundeld parkeren

Concept 2



Sentower Park heeft tijdens de wedstrijden en evenementen een grote parkeerbehoefte en dit zowel voor (paarden)vrachtwagens als voor personenwagens. In het planvoornemen worden de vrachtwagenparkings volledig gescheiden van personenwageningenparkings wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

In principe kunnen personenwagens altijd op de bosparking (P₁) in het noordoosten van het plangebied worden geparkeerd (290 parkeerplaatsen), tenzij er een (zeer) groot evenement is waar de bosparking niet voor volstaat. In dat laatste geval is er op het weiland in het westen van het plangebied een overloopparking (P₂) waar mensen uitzonderlijk hun voertuig kunnen parkeren.

Het hotel moet voorzien in een eigen parkeerruimte in of onder het gebouw en dit mogelijk als een eigen overdekte ((half-)ondergrondse) parking (PH). Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal hier afhangen van het aantal hotelkamers.

De (paarden)vrachtwagenparking (P*) situeert zich vrij centraal binnen het plangebied en wordt gekoppeld aan de wedstrijdshallen. Er wordt gestreefd om 128 vrachtwagenparkeerplaatsen te realiseren waarbij iedere parking is voorzien van een elektriciteits-, water- en internetaansluiting. Genoemde (paarden)vrachtwagens bevatten namelijk ook een wooncompartiment waarin de ruiters/verzorgers van de paarden tijdens de evenementen logeren. De ruiters/verzorgers dienen dicht bij hun paarden te kunnen verblijven om de dieren permanent te kunnen verzorgen en bewaken. Om afwenteling van parkeeroverlast te vermijden wordt er een overloopvrachtwagenparking (P**) met een streven van 22 plaatsen voorzien tussen de personenwageningenparking en polyvalente hal.

Concept 2 illustreert hoe de verschillende (overloop)parkings met elkaar worden verbonden. Hierbij dienen alle voertuigen dezelfde in- en uitgang, die naar de N730 leidt, te gebruiken en wordt de ontsluitingsas volledig gescheiden van de rest van het park.

Aan de hoofdingang wordt een overdekte fietsparking aangelegd van 50m².

In de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt parkeerruimte voor de bezoekers van het Joekelbos (P₃) gereserveerd. Laatstgenoemde parking kent een eigen ontsluiting via de Speeltuinstraat en maakt dus geen gebruik van de ontsluitingsas binnen het plangebied.

3.2.3 Sentower Park landschappelijk inkaderen



De harde infrastructuur wordt afgewerkt met ruimte voor water en groen. Met name het (huidige) agrarisch gebied in het westen van het plangebied karakteriseert zich als minder bebouwde zone. Om deze karakteristiek te bewaren wordt in genoemde zone minder toegelaten dan in het gebied dat reeds als recreatiezone bestemd is (i.e. beperktere bouw mogelijkheden). In de westelijke uitbreidingszone (huidig agrarisch gebied) worden enkel volgende hippische activiteiten toegelaten, zoals vooropgesteld in de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest: stallingen, loopweide en parkeren. Beurzen, clinics en shows horen in deze zone niet thuis.

Door gericht inplannen van groen wordt Sentower Park gebufferd ten opzichte van het Nationaal Park Hoge Kempen. Waar de buffer niet expliciet op 3 of 6 m is gedimensioneerd - ter hoogte van het inspringend perceel dat eigendom is van de gemeente Oudsbergen - wordt een dichte groene haagstructuur voorzien. Deze plaatselijke versmalling van de buffer wordt uitsluitend toegelaten omdat de gemeente op haar grond borg staat voor de permanente ingroening van dit kleine deel van de site.

Een bijkomende wadi wordt aangelegd in de noordwestelijke hoek van het plangebied om tijdens intense regenbuien voldoende hemelwater te kunnen bufferen. De twee wadi's zullen met elkaar verbonden worden zodat de belasting evenredig gespreid wordt.

De toekomstige inrichting van het plangebied voorziet in drie markante toegangen: een toegang voor het hotel, een toegang voor bezoekers tot het park en een toegang voor ruiters/paardenvrachtwagens. Genoemde toegangen worden duidelijk gemarkeerd zodat bezoekers snel de voor hen juiste doorgang kunnen herkennen en een goede doorstroming wordt gegarandeerd.

4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER, de watertoets en de geactualiseerde passende beoordeling zoals goedgekeurd door Agentschap Natuur en Bos, maken integraal deel uit van de scopingnota. Na het in beschouwing nemen van de MER-screening concludeerde team-MER dat geen plan-MER moet opgemaakt worden. Er is voldaan aan de nieuwe watertoets die van toepassing is sinds 1/1/2023.

Het advies van Team MER is opgenomen in bijlage bij de toelichtingsnota.

5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) die door de uitvoering van het RUP Hippisch centrum Sentower Park zullen opgeheven en vervangen worden.

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	Woongebied	Recreatiegebied
2	Woongebied	Zone voor landschapsbuffer - type 2
3	Recreatiegebied	Parkeren
4	Recreatiegebied	Zone voor landschapsbuffer - type 2
5	Recreatiegebied	Zone voor landschapsbuffer - type 1
6	Agrarisch gebied	Recreatiegebied
7	Agrarisch gebied	Parkeren
8	Agrarisch gebied	Zone voor landschapsbuffer - type 1

De afwijkingen worden grafisch weergegeven op plan 6.2 in bijlage.

Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De verschillende aangebrachte wijzigingen worden doorgevoerd om de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Sentower Park mogelijk te maken in uitvoering van het voorwaardelijk positief planologisch attest dat door de provincie werd afgeleverd.

5.2 Ruimtebalans

nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
1	Woongebied	WON	Recreatiegebied	REC	1.588 m ²
2	Woongebied	WON	Zone voor landschapsbuffer - type 2	REC	528 m ²
3	Recreatiegebied	REC	Recreatiegebied	REC	67.408 m ²
3	Recreatiegebied	REC	Parkeren	REC	21.764 m ²
4	Recreatiegebied	REC	Zone voor landschapsbuffer - type 2	REC	3.056 m ²
5	Recreatiegebied	REC	Zone voor landschapsbuffer - type 1	REC	442 m ²
6	Agrarisch gebied	LDB	Recreatiegebied	REC	24.906 m ²
7	Agrarisch gebied	LDB	Parkeren	REC	13.565 m ²
8	Agrarisch gebied	LDB	Zone voor landschapsbuffer - type 1	REC	4.018 m ²

Een grafisch overzicht van de wijzigingen in de ruimtebalans en mogelijke planbaten en planschade worden grafisch weergegeven op plan 6.3 in bijlage.

6 BIJLAGEN

6.1 Advies team MER inzake plan-MER-plicht



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Hippisch Centrum Sentower Park in Opglabbeek

Dossiernummer: SCRI22058

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De provincie Limburg stelt een RUP op met als doel agrarisch gebied en woongebied te herbestemmen naar recreatiegebied, in navolging van een voorwaardelijk positief planologisch attest. De volgende doelstellingen staan centraal:

- De verdere ontwikkeling van Sentower Park mogelijk maken met inbegrip van het bestendigen van de bestaande vergunde functies en activiteiten;
- Ruimte bieden voor uitbreiding van noodzakelijke infrastructuren;
- Voorzien van parking voor Joekelbos;
- Voorzien van lokale opvang en infiltratie van regenwater;
- Landschappelijk bufferen van plangebied in de directe omgeving.

Team Mer ontving op 27 juni 2022 de scopingnota (versie advies Team Mer). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 1 april 2022 t.e.m. 30 mei 2022 en een participatiemoment vond plaats op 26 april 2022.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 5 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Verscheidene adviesinstanties (Agentschap Natuur en Bos, Departement Landbouw, Departement Omgeving) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota. In de scopingnota werd, zoals aangekondigd in de startnota, een geactualiseerde passende beoordeling en verscherpte natuurtoets gevoegd. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 10 juni 2022 verklaart zich akkoord met de conclusies uit de geactualiseerde passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

Een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

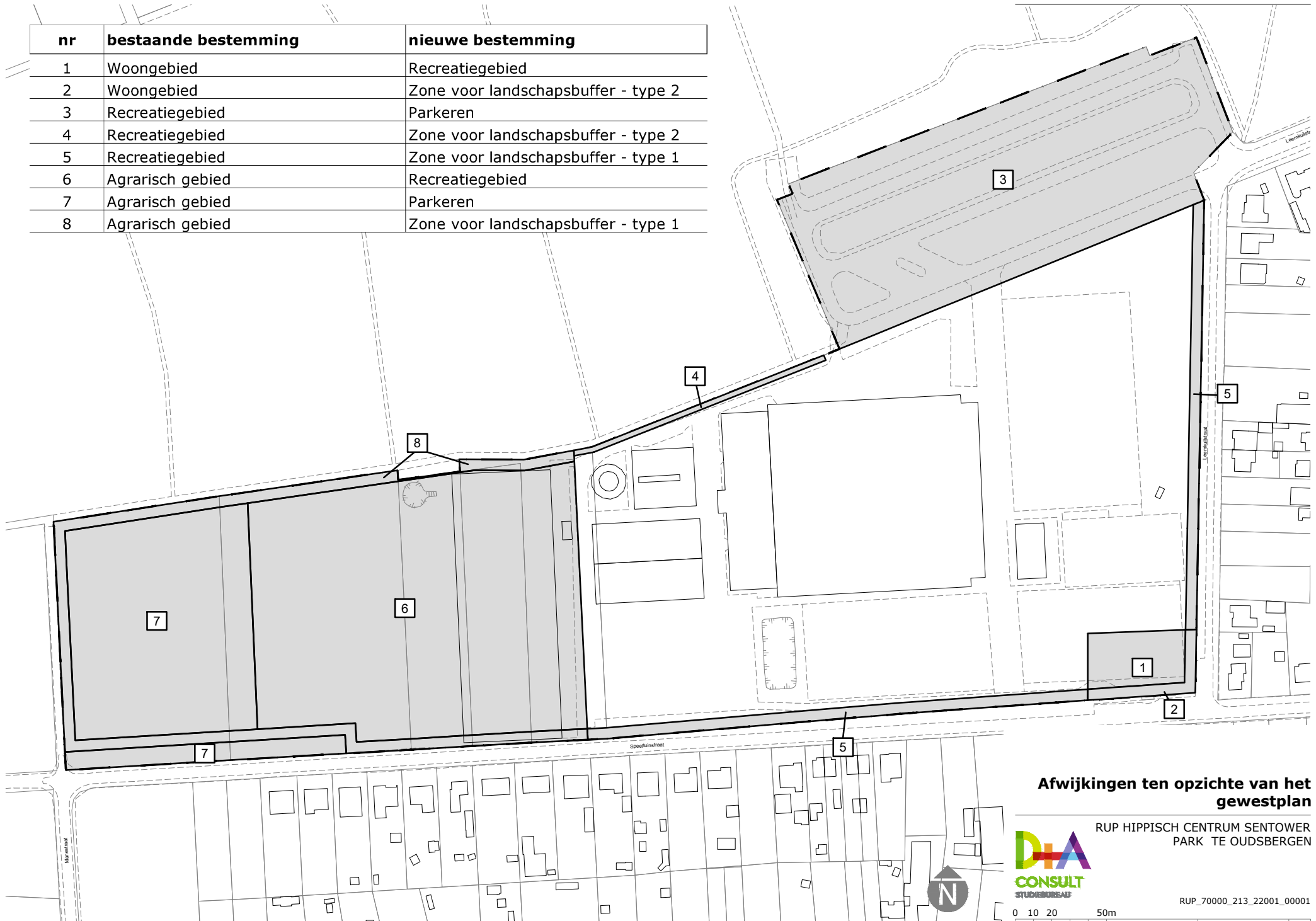
Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-07-14 11:49:44 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

6.2 Plan afwijkingen van het gewestplan

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	Woongebied	Recreatiegebied
2	Woongebied	Zone voor landschapsbuffer - type 2
3	Recreatiegebied	Parkeren
4	Recreatiegebied	Zone voor landschapsbuffer - type 2
5	Recreatiegebied	Zone voor landschapsbuffer - type 1
6	Agrarisch gebied	Recreatiegebied
7	Agrarisch gebied	Parkeren
8	Agrarisch gebied	Zone voor landschapsbuffer - type 1



Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan



RUP HIPPISCH CENTRUM SENTOWER
PARK TE OUDSBERGEN

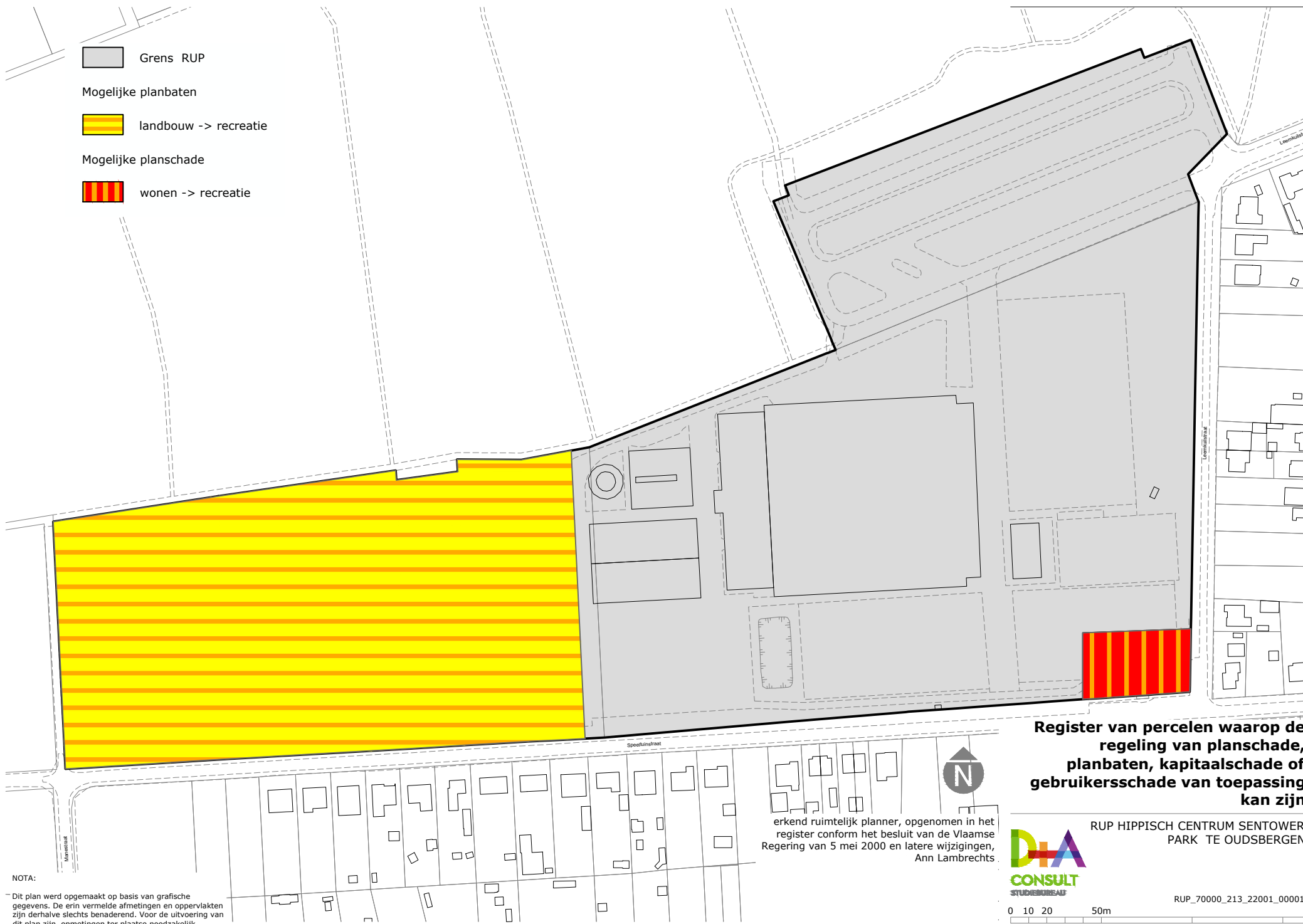
RUP_70000_213_22001_00001

0 10 20 50m

Bron: provincie Limburg + eigen verwerking

Opgemaakt: okt 2022

6.3 Plan met mogelijke planbaten en planschade



Grens RUP

Mogelijke planbaten

landbouw -> recreatie

Mogelijke planschade

wonen -> recreatie

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

RUP HIPPISCH CENTRUM SENTOWEN PARK TE OUDSBERGEN

erkend ruimtelijk planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, Ann Lambrechts



RUP_70000_213_22001_00001

0 10 20 50m

Bron: provincie Limburg + eigen verwerking

Opgemaakt: jun 2023

NOTA:

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.