

PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OVERHAEM TONGEREN

SCOPINGNOTA

PROJECTNUMMER — 1819930040
DATUM — VERSIE 30.06.2026 (REVISIE B)

OPDRACHTGEVER — PROVINCIE LIMBURG

SWECO

provincie Limburg

SCOPINGNOTA PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OVERHAEM TONGEREN

PROJECTNUMMER — 1819930040
DATUM — JUNI 2026

PLAN-ID — RUP_70000_213_25001_00001

<table>
<tr><td colspan="2">Ruimtelijk planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Toon Coenen, Sweco bv</td></tr>
<tr><td colspan="2">Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van …</td></tr>
<tr><td>De provinciegriffier wd., Bruno Bamps</td><td>De voorzitter, Bert Lambrechts</td></tr>
<tr><td colspan="2">De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Tongeren-Borgloon werd neergelegd van … tot en met …</td></tr>
<tr><td>De provinciegriffier wd., Bruno Bamps</td><td>Gedeputeerde, Inge Moors</td></tr>
<tr><td colspan="2">Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van …</td></tr>
<tr><td>De provinciegriffier wd., Bruno Bamps</td><td>De voorzitter, Bert Lambrechts</td></tr>
</table>

OPDRACHTGEVER: PROVINCIE LIMBURG

Contact
Sonja Jacobs
sonja.jacobs@limburg.be
Directie Omgeving – Ruimtelijke Planning

PROJECTTEAM: SWECO

Toon Coenen
toon.coenen@swecobelgium.be
projectleider, architect-stedenbouwkundige, auteur

Eva Jacobs
stedenbouwkundige, auteur

Anke Coolens en **Anneleen Geussens**
mer-deskundigen, auteur

Thomas Vermeir
GIS-deskundige, auteur

Nona Mellaerts
deskundige stikstof, auteur

Maxime Le Roy
stedenbouwkundige, auteur

Ria Vinckx
mobiliteitsdeskundige, auteur

INHOUD

1. Inleiding 10

1.1 Waarom dit PRUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren? 10

2. Plandoelstellingen 12

3. Situering 14

3.1 Situering studiegebied in Tongeren-Borgloon 14

3.2 Situering studiegebied in de omgeving 15

4. De site vandaag: beschrijving feitelijke toestand 16

4.1 Bebouwing en functies 16

4.2 Groenblauwe structuur 17

4.3 Ontsluiting 19

4.4 Fotoreportage 22

5. De site morgen: ontwikkelingsvisie 26

5.1 Algemene doelstellingen 26

5.2 Visie 28

6. Overeenstemming van de visie van het PRUP met de ruimtelijke beleidsvoering 33

6.1 Overeenstemming met de gewestelijke compensatieplicht 33

6.2 Overeenstemming met het Ruimtepact 2040 35

6.3 Overeenstemming met het GRS 36

7. Wat voor RUP gaan we opmaken? zijn hiervoor alternatieven? 38

7.1 Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP 38

7.2 Reikwijdte en detailleringsgraad van het effectonderzoeken 38

7.3 In te zetten instrumenten 38

7.4 Overwogen alternatieven 39

8. Behandeling reacties en adviezen op de startnota 40

8.1 Reacties 40

8.2 Adviezen 45

9. Bijlage I: Planningscontext 56

9.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 56

9.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak) 57
9.3 Ruimtepact 2040 58
9.4 Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren 66
9.5 Ruimtelijk Structuurplan Tongeren 67
9.6 Regionaal Mobiliteitsplan Limburg, 2023 70
9.7 Mobiliteitsplan stad Tongeren (2016) 72
9.8 Zuidoostelijke omleidingsweg 73
9.9 Overhaamlaan: aanleg fietspaden 76
9.10 Waterproductiecentrum 77

10. Bijlage II: juridische context 78

10.1 Algemeen overzicht 78
10.2 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen 80
10.3 Verordeningen 82
10.4 Wegen en water 83
10.5 Erfdienstbaarheden 83
10.6 No-regret zone PFAS 84

11. Bijlage III: M.E.R.-screening 85

11.1 Inleiding 85
11.2 Toetsing plan-MER-plicht 85
11.3 Scoping van milieueffecten 86
11.4 Milieueffecten en -beoordeling 91

12. Bijlage IV: RVR-toets 112

13. Bijlage V: Kaartenbundel 113

14. Bijlage VI: Verslag van het participatiemoment 114

15. Bijlage VII: Adviezen op de startnota 115

16. Bijlage VIII: Advies VECM over de screening 116

FIGUREN

Figuur 1: wijziging onderzoeksgebied t.o.v. voormalig gemeentelijk RUP 11
Figuur 2: situering verschillende planonderdelen binnen het plangebied 12
Figuur 3: situering Tongeren-Borgloon binnen de provincie, met aanduiding studiegebied 14
Figuur 4: situering studiegebied in de directe omgeving 15
Figuur 5: groenblauwe structuur studiegebied 17
Figuur 6: Vandermaelenkaart (1846-1854) 18
Figuur 7: Ferrariskaart (1777) 18
Figuur 8: huidige ontsluiting gemotoriseerd verkeer 19
Figuur 9: principeschets van de recent vergunde nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer 20
Figuur 10: Fietsroutenetwerk 21
Figuur 11: Fotolocaties 22
Figuur 12: Gewenste beeldkwaliteit bedrijvigheid. 30
Figuur 13 en 14: Ruimte voor de Ezelsbeek en de Jeker 31
Figuur 15: Conceptschets groene Overhaamlaan: wegenis + ‘voortuinen’ als één geheel 32
Figuur 16: Onderzoeksgebied geprojecteerd op het gewestplan en deelplan C van RUP ‘Kleinhandelszone Luikersteenweg’ 34
Figuur 17: Detail ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (GRS Tongeren) met aanduiding ‘versterken residentieel woonkarakter’ en detail situeringskaart planonderdelen, met aanduiding van woonsnipper ten oosten van de Nerumweg 36
Figuur 18: Afbakeningslijn PRUP ‘Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren’, met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP 66
Figuur 19: ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (Bron: GRS Tongeren), met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP 67
Figuur 20: uitsnede uit gewenste bedrijven- en handelsstructuur (Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Tongeren) 68
Figuur 21: De 11 ambities van het RMP 70
Figuur 22: Beleidsscenario wegennet 2050, eigen aanduiding: omleidingsweg Tongeren 71
Figuur 23: Toekomstige wegencategorisering (Bron: Mobiliteitsplan Tongeren) 72
Figuur 24: Mobiliteitsprojecten Tongeren AWV 73
Figuur 25: schematische weergave aanleg zuidoostelijke omleidingsweg, bron: AWV 74
Figuur 26: visualisaties zuidoostelijke omleidingsweg, bron: projectatlas AWV 75
Figuur 27: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2024011051 + detail kruispunt Neremweg-Overhaamlaan 76
Figuur 28: Principeschets profiel Overhaamlaan, ©AWV 76
Figuur 29: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2021098288 77
Figuur 30: situering plangebied RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg 81

Figuur 31: uitsnede uit het grafisch deelplan RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg, met aanduiding (oranje) van het gedeelte overlappend met het onderzoeksgebied van dit PRUP 82
Figuur 32: indicatieve ligging NAVO-pijpleiding 84
Figuur 33: aanduiding deelgebieden 92
Figuur 34: huidige ontsluiting gemotoriseerd verkeer 96
Figuur 35: Toekomstige ontsluiting gemotoriseerd verkeer 97
Figuur 36: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende wegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving) 103
Figuur 37: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende spoorwegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving) 104
Figuur 38: Jaargemiddelde NO2-concentratie in de omgeving van het studiegebied, referentiejaar 2023. (Bron: Geoloket VMM), met eigen aanduiding van het studiegebied. 105
Figuur 39: Drempelwaarde hittestress (min en max T20) in scenario 2050. Bron: immpacttool.toepassingen.vmm.vlaanderen.be, met eigen aanduiding onderzoeksgebied PRUP 109

Leeswijzer scopingnota

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Tijdens het proces van de opmaak van de scopingnota kan de scopingnota ook nog bijgesteld worden. De scopingnota is pas definitief bij de voorlopige vaststelling van het plan. In hoofdstuk 8 van deze nota worden de adviezen en reacties behandeld.

Heel concreet wordt in de tekst van de voorliggende scopingnota steeds verwezen naar het nodige thematische kaartmateriaal. Deze kaarten kan u raadplegen onder Bijlage V: Kaartenbundel achteraan het document.

Naar aanleiding van het ontvangst van een advies van de VECM over de screening opgenomen in deze scopingnota, werd een nieuwe versie van de scopingnota opgemaakt (revisie B) die dit advies als bijlage VIII omvat en waarvan de screening beperkt werd bijgewerkt naar aanleiding van de screening. De wijzigingen t.o.v. de originele scopingnota worden aangeduid in blauwe tekst.

1. INLEIDING

1.1 Waarom dit PRUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren?

Voorliggende startnota voor de opmaak van een provinciaal RUP ‘Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren’ kent een lange voorgeschiedenis. Op 23 september 2022 keurde de stad Tongeren immers de startnota goed voor een gemeentelijk RUP ‘Overhaem Jekeroever’, dat een gelijkaardige thematiek had als beschreven in deze startnota. De aanleiding voor dit gemeentelijk RUP was aanvankelijk het opleidingscentrum van Syntra, gelegen aan de toegang tot bedrijventerrein Overhaem, dat was komen leeg te staan. Dit centrum ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan. Het vermoeden was toen dat deze bestemmingsaanduiding een nieuwe invulling moeilijk zou maken en uiteindelijk zou leiden tot een bestemming die minder aansluit op het omliggende bedrijventerrein. Daarom werd het gemeentelijk RUP ‘Overhaem Jekeroever’ opgestart om op zoek te gaan naar een bestemmingsaanduiding die beter past in deze omgeving. Daarnaast pakte het gemeentelijk RUP nog enkele andere problematieken aan: het wenste oplossingen te bieden voor de zonevreemde perceelsuiteinden van enkele bedrijvenpercelen aan de Rietmusweg, de geïsoleerde wooncluster ten oosten van de Overhaamlaan en het in gemeenschapsvoorzieningen gelegen groengebied ten zuiden van de Oude Jeker. Een startnota voor een gemeentelijk RUP dat hierop antwoorden bood, werd van 14 oktober 2022 tot en met 13 december 2022 ter inzage gelegd.

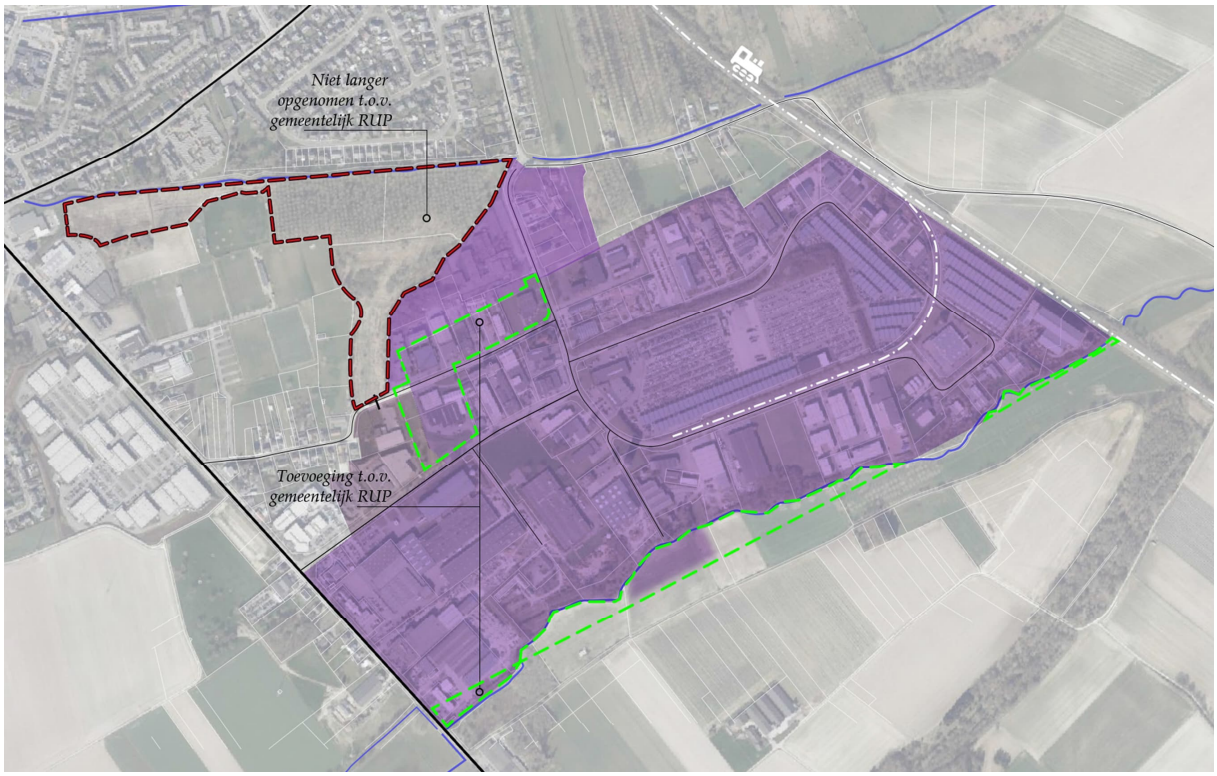
Tijdens de adviesronde van deze startnota werd echter de conclusie getrokken dat de problematiek die in dit gemeentelijk RUP werd behandeld een provinciale bevoegdheid betreft. Overhaem is immers een regionaal bedrijventerrein dat in het Ruimtepact 2040 is geselecteerd als een provinciale economische drager. Naar aanleiding van deze vaststelling zijn stad en provincie overeengekomen dat er niet langer een gemeentelijk RUP onder opdrachtgeverschap van stad Tongeren-Borgloon zal worden opgemaakt, maar een provinciaal RUP onder opdrachtgeverschap van de provincie Limburg. Hiertoe wordt de openbaarmaking van de startnota hernomen aan de hand van voorliggende startnota.

Sinds 2022 zijn er wel wat evoluties geweest die maken dat voorliggende startnota een aantal andere accenten en inhoudelijke punten omvat dan de startnota van het gemeentelijk RUP:

+ De Syntra campus, die de originele aanleiding vormde van het gemeentelijk RUP, is ondertussen opnieuw ingevuld met de vzw ‘Belgisch Centrum voor Geleidehonden’. Dit is een functie die op haar plaats is binnen de bestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’. Echter blijft de intentie behouden om in dit RUP voor de site een functieverbreding te onderzoeken waardoor eveneens bedrijvigheid, in aansluiting op de rest van de omgeving, bijkomend mogelijk zou worden.
+ Op gewestelijk niveau werd het ‘Decreet houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening’ van 17 mei 2024 goedgekeurd en op provinciaal niveau werd op 21 februari 2024 het Ruimtepact 2040 goedgekeurd. Beide beleidsdocumenten houden op hun manier een compensatieplicht in, die zijn impact heeft op de effectieve bestemmingswijzingen die deel zullen uitmaken van het uiteindelijke PRUP.
+ Naast een compensatieplicht legt het Ruimtepact 2040 ook duidelijke doelstellingen en richtlijnen op naar wat van een toekomstgericht bedrijventerrein in Limburg verwacht wordt. Voor het gedeelte van Overhaem waarover dit RUP handelt worden deze principes naar het plan vertaald.
+ De problematiek van een zonevreemd gebruik doet zich, naast aan de Rietmusweg, ook voor aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein. De werkelijke grens van Overhaem wordt hier gevormd door de Ezelsbeek, die een grilliger verloop kent dan de rechte lijn die op het gewestplan staat getekend, met een zonevreemde aanwezigheid van zowel bedrijvigheid als natuur tot gevolg. Ook hieraan wil het PRUP verhelpen.

+ Het ingesloten groengebied gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut maakt niet langer deel uit van de gebieden opgenomen in dit RUP. Deze zone verder planologisch integreren binnen de groenstructuur van de omgeving is immers een gemeentelijke bevoegdheid, die niet op haar plaats is in een provinciaal RUP.
+ Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de visie omtrent transformatie van het ingesloten gedeelte woon- en landbouwgebied – gelegen ten oosten van de Overhaamlaan – beter volledig richting bedrijvigheid gaat dan wel woon-werk verweving (alhoewel dit wel een valabele tussenfase blijft). De verwachting is immers dat ten gevolge van de realisatie van de zuidoostelijke omleidingsweg deze snipper volledig zal afgesloten zijn van het overige woonweefsel en nog meer geïsoleerd komt te liggen.

Verder behoudt dit PRUP enkele doelstellingen die ook al in de startnota van het gemeentelijk RUP terug kwamen, met name de al vermelde regularisatie van de randen van enkele bedrijfspercelen aan de Rietmusweg (echter werd nog een perceel met gelijkaardige problematiek toegevoegd aan de zuidzijde van de Rietmusweg) en integratie van de aan te leggen zuidoostelijke omleidingsweg.



Figuur 1: wijziging onderzoeksgebied t.o.v. voormalig gemeentelijk RUP

2. PLANDOELSTELLINGEN



Figuur 2: situering verschillende planonderdelen binnen het plangebied

Het PRUP beoogt de herstructurering van de noordelijke toegang tot het bedrijventerrein naar aanleiding van de nieuwe geplande ontsluitingsweg en het planologisch regulariseren en uitbreiden van het bestaand regionaal bedrijventerrein Overhaem.

Op deze manier kan dit bedrijventerrein en zijn bedrijven in de toekomst zo optimaal mogelijk blijven functioneren.

In het kader van het ruimtelijk-economisch beleid wenst de provincie (bijkomende) bedrijvigheid maximaal te clusteren ter hoogte van de provinciale economische dragers zoals het in het Ruimtepact 2040 geselecteerde bestaande bedrijventerrein Overhaem.

Voor het bedrijventerrein Overhaem wenst de provincie in te zetten op meer bedrijvigheid door een ruimteshift, zoals opgenomen in het visie-element “Meer bedrijvigheid door ruimteshift op 3 sporen”, van het Ruimtepact 2040. Ze wenst de bestaande ruimte op het bedrijventerrein efficiënter te benutten (zowel door de opmaak van dit PRUP, als via een apart traject in samenwerking met de POM) en het juridisch aanbod te verschuiven.

Het plan bevat 7 planonderdelen, telkens gekoppeld aan een plandoelstelling. De opdeling is op een overzichtelijke manier weergegeven op bovenstaande figuur. De doelstellingen kunnen kort als volgt omschreven worden:

A. Het RUP wil een functieverbreding van het gebied onderzoeken. De uiteindelijk beoogde functie voor de zone is ‘regionale bedrijvigheid’, aansluitend op de rest van Overhaem. Tegelijk wenst het RUP expliciet in te zetten op een bestendiging, met behoud van toekomstige ontwikkelingskansen, van de huidige vergunde gemeenschapsfunctie;

B. Planologisch regulariseren van de bedrijfspercelen aan de Rietmusweg (grenscorrectie);

C. Het RUP beoogt voor deze deelzone de functie ‘regionale bedrijvigheid’. Tegelijk zal het de zonevreemde basisrechten niet beknotten, opdat de huidige vergunde woonfunctie kan bestendigd worden en ontwikkelingskansen blijft behouden;

D. Planologisch regulariseren van groengebied naar bedrijfsperceel aan de Luikersteenweg (grenscorrectie);

E. Planologisch regulariseren van bedrijvigheid naar groengebieden aan de Ezelsbeek (grenscorrectie);

F. Voorzien van een nabestemming groengebied, met voorwaardelijke inwerkingtreding;

G. Planologisch bestemmen van zones voor wegenis.

3. SITUERING

3.1 Situering studiegebied in Tongeren-Borgloon

Het studiegebied van voorliggend PRUP ligt in Tongeren-Borgloon. Tongeren-Borgloon is de fusiestad die ontstaan is op 1 januari 2025 door het samensmelten van Tongeren en Borgloon en zo'n 44.000 inwoners telt.



Figuur 3: situering Tongeren-Borgloon binnen de provincie, met aanduiding van de locatie van het studiegebied

Tongeren-Borgloon ligt in het zuiden van provincie Limburg aan de grens met provincie Luik (Wallonië), met ertussen geprangd nog de Limburgse faciliteitengemeente Herstappe. Op Vlaams grondgebied grenst Tongeren-Borgloon aan Heers, Sint-Truiden, Wellen, Hasselt, Bilzen-Hoeselt en Riemst. De aangrenzende Waalse gemeentes zijn Bitsingen, Juprelle, Awans, Crisnée en Oerle.

In Zuid-Limburg worden landschappelijk drie gebieden onderscheiden: Vochtig Haspengouw, Droog Haspengouw en de Voerstreek. Tongeren-Borgloon behoort tot Droog-Haspengouw, de noordelijke dorpen zijn ruimtelijk echter al beperkt verweven met Vochtig-Haspengouw. De grens tussen beide delen ligt iets verderop naar het noorden, ter hoogte van Bilzen-Hoeselt. Anderzijds loopt de waterscheidingskam tussen het Maas- en Scheldebekken dwars doorheen de stad, van het zuidwesten naar het noordoosten. De vertakte Demer en de Mombeek met haar zijrivieren de Marmolbeek, Fonteinbeek en Lerebeek stromen in noordelijke richting en behoren tot het Scheldebekken. De Jeker met haar zijrivieren de Ezelsbeek, de Buthbeek, de Vloedgracht en de Afvoersloot behoren tot het Maasbekken. Het studiegebied ligt ten zuidwesten van het stadscentrum van Tongeren, een van de historische kernen binnen de stad Tongeren-Borgloon. Het gebied grenst zowel aan de Oude Jeker als Ezelsbeek.

3.2 Situering studiegebied in de omgeving



Figuur 4: situering studiegebied in de directe omgeving

Onderhavig PRUP heeft ten eerste betrekking op het gebied gelegen net ten zuiden van de Oude Jeker aan de toegang tot het regionaal bedrijventerrein “Overhaem” vanaf de Neremweg. Het gebied strekt zich uit aan weerszijden van de Overhaamlaan. Ten tweede heeft het betrekking op de percelen die, langs de Ezelsbeek, de zuidelijke grens van het bedrijventerrrein vormen.

4. DE SITE VANDAAG: BESCHRIJVING FEITELIJKE TOESTAND

4.1 Bebouwing en functies

In de bebouwde structuur is er een duidelijk onderscheid te maken tussen de kleinere woonkorrels en aanhorigheden aan de oostzijde van de Overhaamlaan en de bedrijvigheid in het industrieterrein. De bebouwing van het Belgisch Centrum voor Geleidehonden (een nationale mobiliteitsorganisatie die blindengeleidehonden opleidt en ter beschikking stelt aan personen met een visuele beperking) sluit naar schaal en voorkomen eerder aan bij de bebouwing op het aangrenzend industrieterrein, zodat we de bebouwing samen beschrijven met de bedrijfsgebouwen.

4.1.1 Wonen

Het deel van het studiegebied ten oosten van de Overhaamlaan, vanaf de Rietmusweg, bestaat uit een klein woonlint. De woningen bestaan voornamelijk uit kleinschalige eengezinswoningen die variëren in grootte, bouwhoogte en bouwlijn. Het woonlint bestaat niet volledig uit bebouwde percelen maar kent ook een aantal onbebouwde percelen tussen de woningen in. Er komen ook enkele bedrijfsactiviteiten voor. Langs de Neremweg bevindt zich nog één woning die binnen het studiegebied valt.

Het woonlint is ruimtelijk afgescheiden van het nabijgelegen stedelijk woonweefsel door de vallei van de Oude Jeker. Daarnaast vormen ze een overgangsgebied richting het zuiden, naar het bedrijventerrein. Met de realisatie van de zuidoostelijke omleidingsweg zullen deze woningen aan de toegang van het bedrijventerrein komen te liggen, waardoor de afscheiding met het woonweefsel nog sterker voelbaar zal zijn. Omwille van deze vaststellingen wordt de woonkwaliteit in dit gebied in vraag gesteld.

4.1.2 Bedrijvigheid

De bedrijfsgebouwen zijn van middelgrote omvang. Ze zijn eerder de tussenschaal waarmee de overgang wordt gevormd van de kleinschalige woningen naar de grotere bedrijven dieper in het bedrijventerrein. De hoogte van de bedrijfsgebouwen is wel beperkt. Het varieert tussen 1 en (het equivalent van) 2 bouwlagen. Ze hebben overwegend platte tot licht hellende daken. De verschijningsvorm van de gebouwen is divers.

De percelen hebben een overwegend grote verhardingsgraad, hetzij voor ontsluiting en parkeren of voor opslag, ook in de “voortuinstroken”.

4.2 Groenblauwe structuur



Figuur 5: groenblauwe structuur studiegebied

Ten westen van het noordelijk deel van het studiegebied bevindt zich een groengebied dat voornamelijk bestaat uit populierenaanplant i.f.v. houtproductie. Volgens de biologische waarderingskaart betreft het een gebied met biologisch waardevolle tot zeer waardevolle elementen met voornamelijk een populierenbestand op vochtige bodem met ondergroei van kruiden of ruigtevegetatie/ ondergroei van bomen en struiken. Daarnaast is het gebied ook van betekenis voor de waterhuishouding en kent het gebied zowel een pluviaal als fluviaal overstromingsrisico.

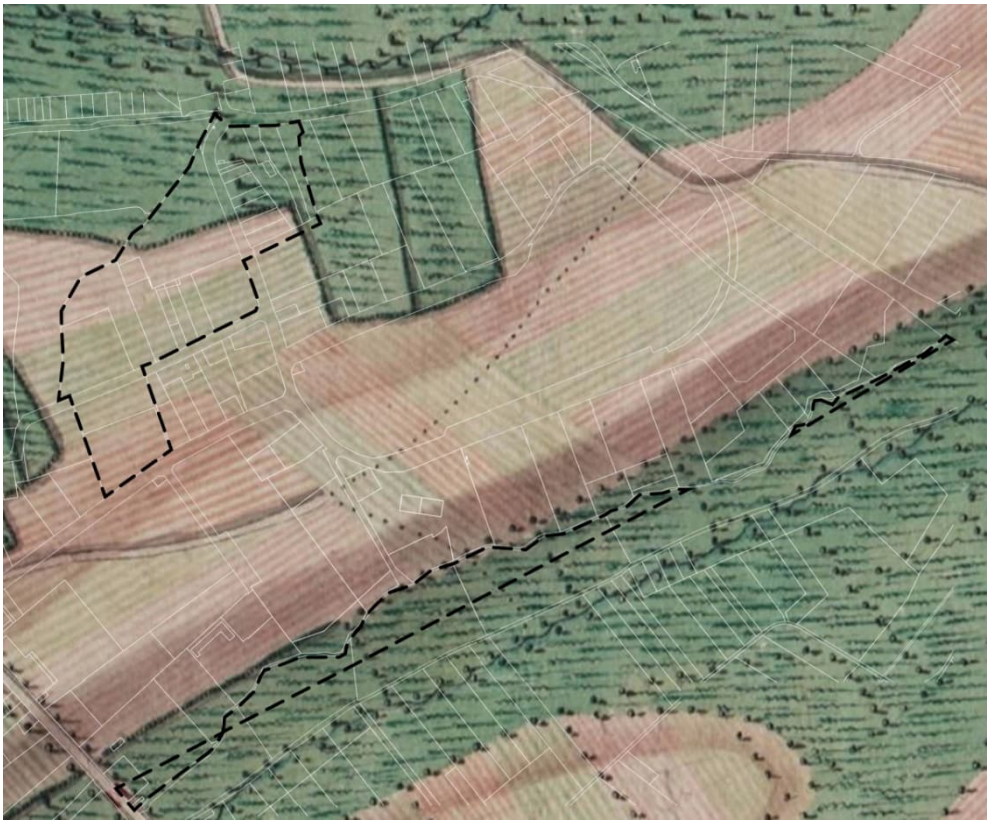
Het zuidelijk deel van het studiegebied volgt de Ezelsbeek, een onbevaarbare waterloop van 2^{e} categorie in beheer van de provincie Limburg. Het gebied ten zuiden van de beek is sterk pluviaal overstroombaar. Deze overstroombare zuidelijke strook wordt ook als biologisch waardevol aangeduid.

Centraal op het bedrijventerrein bevindt zich een bomenrand die het meest centrale deel langs 3 zijden omzoomt. Deze bebossing wordt als biologisch waardevol aangeduid.

Uit oud kaartmateriaal kan bovendien afgeleid worden dat de aanwezige (omliggende) groengebieden veelal historische groengebieden betreffen.



Figuur 6: Vandermaelenkaart (1846-1854)



Figuur 7: Ferrariskaart (1777)

4.3 Ontsluiting



Figuur 8: huidige ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het gebied is ontsloten via de Overhaamlaan. De Overhaamlaan kan bereikt worden via de Luikersteenweg in het westen (actueel de hoofdtoegang) en de Neremweg in het noorden (actueel een secundaire toegang). Voor vrachtverkeer is de Overhaamlaan enkel bereikbaar via de Luikersteenweg.

Een gedeelte is rechtstreeks ontsluitbaar via de Overhaamlaan, maar er is ook een gedeelte dat via de Rietmusweg ontsluitbaar is naar de Overhaamlaan. De Rietmusweg verbindt de Luikersteenweg met de Overhaamlaan, maar is centraal geknipt waardoor autoverkeer van en naar het stukje bedrijventerrein langs de Rietmusweg er enkel kan geraken via de Overhaamlaan.

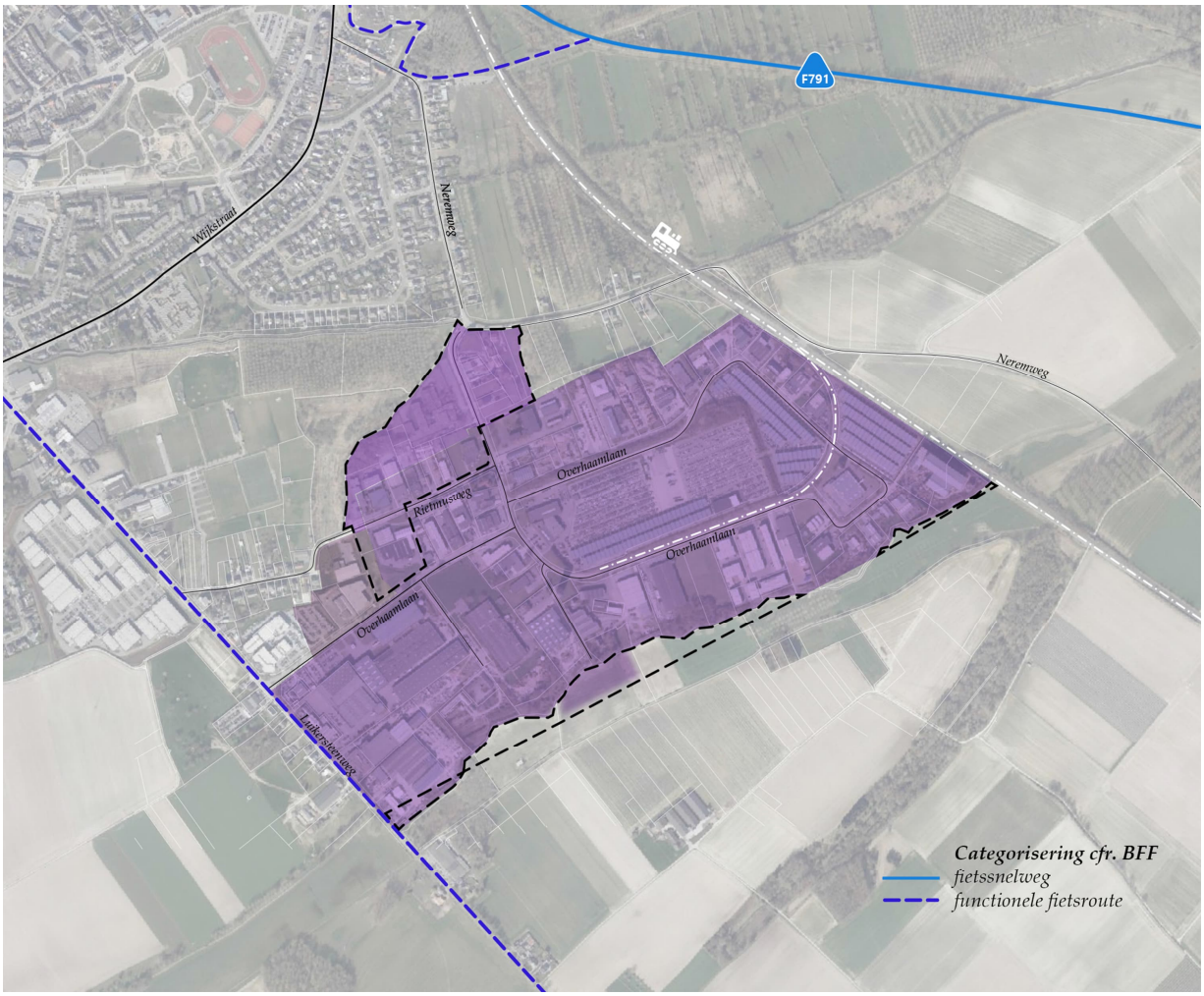
Het gebied is verder ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Buslijn 79 (Tongeren – Luik) passeert langs de Luikersteenweg en halteert nabij het kruispunt met de Rietmusweg (ter hoogte van T-forum – bushalte Tongeren Rietmusweg).

Naast de hierboven beschreven feitelijke situatie, is er ook een actuele vergunde situatie die een nieuwe ontsluiting van het gebied behelst en op korte termijn gerealiseerd zal worden (zie beschrijving van deze recente vergunningen voor de omleidingsweg en de heraanleg van de Overhaamlaan in deel 9.8 en 9.9). De aanleg van een nieuwe omleidingsweg is immers voorzien. Deze zal aansluiten op het kruispunt van de Overhaamlaan met de Neremweg. Zo ontstaat er via die route een nieuwe hoofdtoegang tot het bedrijventerrein. Deze ontwikkeling wordt verder geduid in deel 9.8 van deze startnota.



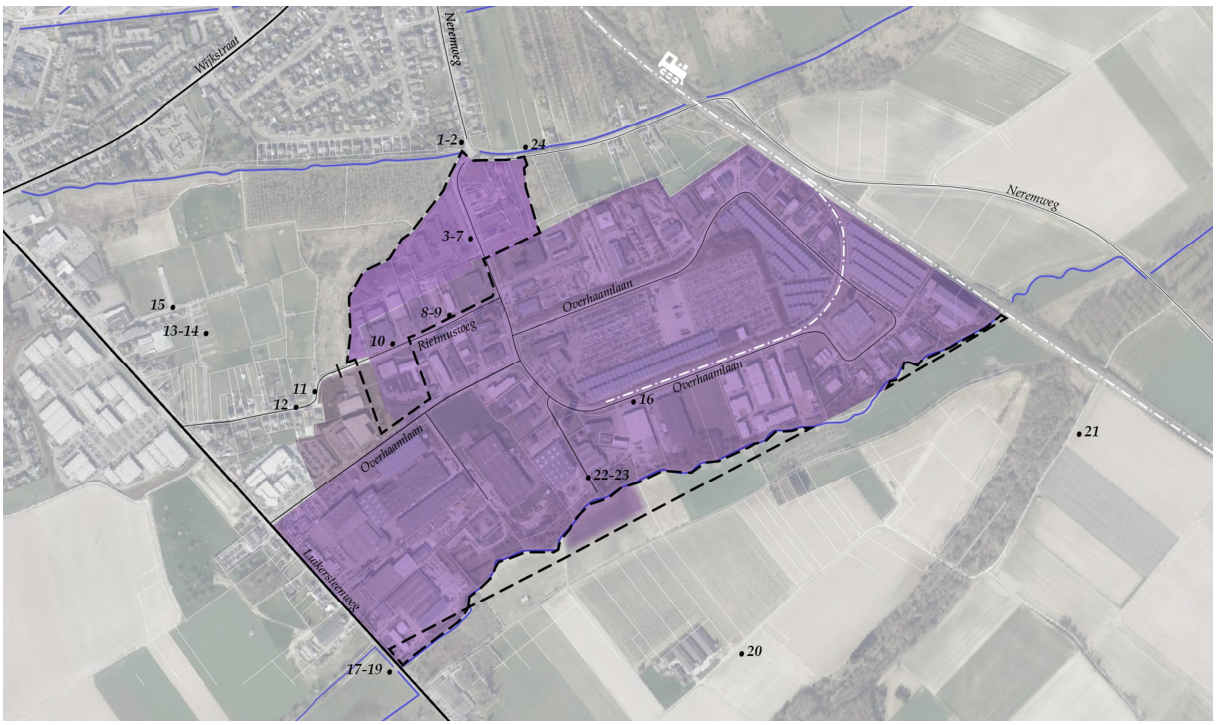
Figuur 9: principeschets van de recent vergunde nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Fietsers en voetgangers maken vandaag gebruik van dezelfde straten als het autoverkeer. Actieve weggebruikers geraken wel van de Luikersteenweg via de Rietmusweg naar de Overhaamlaan. Verder zijn er geen afzonderlijke fiets- of voetgangersverbindingen van en naar het gebied.



Figuur 10: Fietsroutenetwerk

4.4 Fotoreportage



Figuur 11: Fotolocaties

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

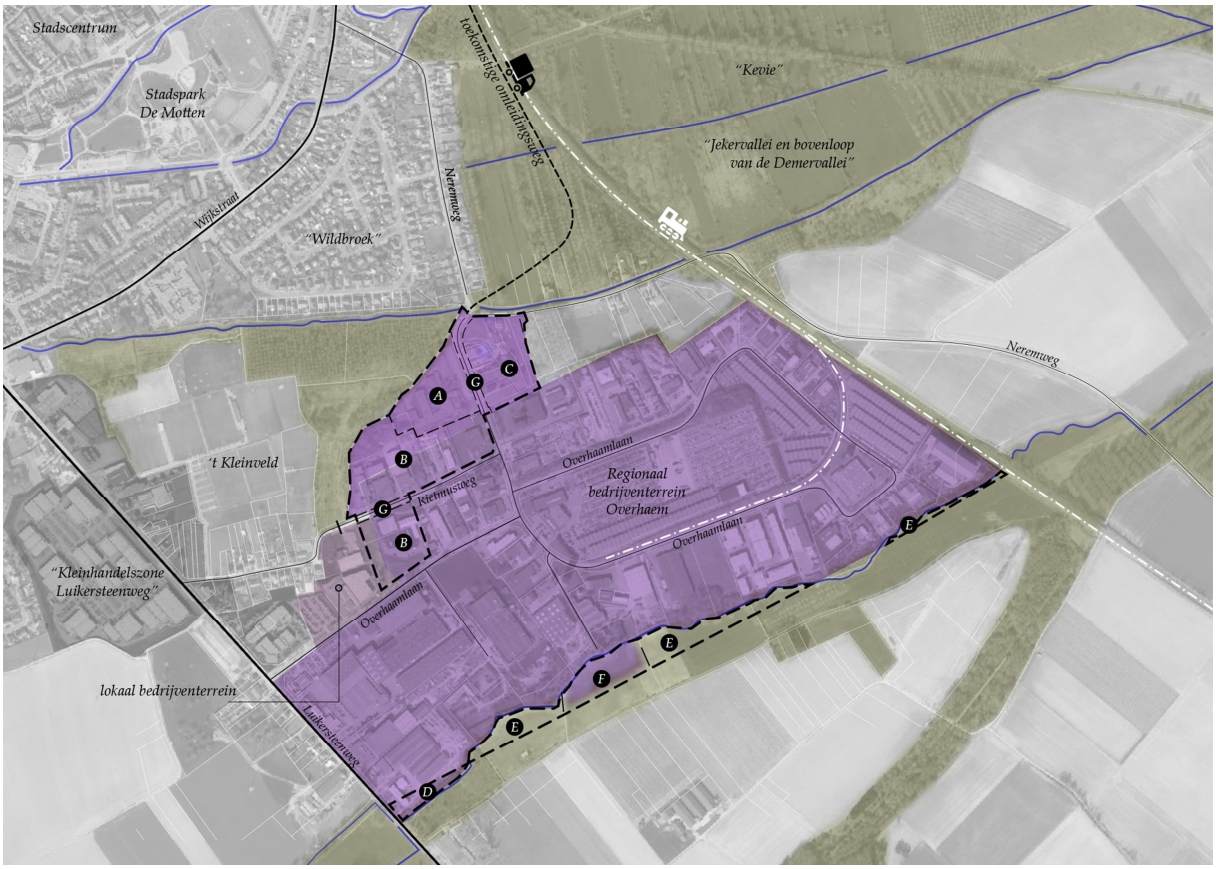


24



5. DE SITE MORGEN: ONTWIKKELINGSVISIE

5.1 Algemene doelstellingen



Het studiegebied van dit PRUP kan onderverdeeld worden in 8 zones waar telkens een specifieke problematiek heerst ten gevolge van de planologische bestemming. Het PRUP kent daarom enkele gebiedsgerichte doelstellingen om voor elk van die zones een oplossing te vinden:

A-C) Onderzoek naar functieverbreding

Als beoogd toekomstig gebruik op lange termijn zal het RUP 'regionale bedrijvigheid' voorzien voor beide deelzones. Beide sluiten geografisch aan op het bestaande bedrijventerrein en zullen er in de toekomst de toegang toe vormen, hetgeen deze intentie motiveert. De huidige vergunde functies (gemeenschapsvoorzieningen en wonen) kunnen behouden worden en worden – binnen een langetermijnperspectief gericht op versterking van de bedrijvigheidscluster – ontwikkelingskansen en zekerheid van behoud geboden via in het RUP hiertoe voorziene regelgeving (voor de huidige vergunde gemeenschapsvoorziening) of via reeds bestaande regelgeving die dit reeds garandeert (de zonevreemde basisrechten voor het wonen).

B) Planologisch regulariseren van de bedrijfspercelen aan de Rietmusweg (grenscorrectie)

De bestaande bedrijvigheid langs de Rietmusweg bevindt zich grotendeels binnen de bestemming voor bedrijvigheid op het gewestplan. Een gedeelte van de gebouwen en percelen bevindt zich echter in de bestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’ (ten noorden van de Rietmusweg) of ‘bufferzone’ (overig groen, ten zuiden van de Rietmusweg). De feitelijke toestand wijkt daar dus af van de planologische bestemming waardoor de bestaande functies er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden kennen. Om de ontwikkelingskansen als economische functies te verankeren is er nood aan een grenscorrectie tussen de bestemmingen voor bedrijvigheid en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut of de bufferzone.

D-E) Planologisch regulariseren van de bedrijfspercelen aan de Ezelsbeek.

Het bestaande bedrijventerrein wordt aan de zuidrand fysiek begrenst door de Ezelsbeek. Ten noorden van de beek bevindt zich het bedrijventerrein, ten zuiden landbouwgebied en een bufferstrook. De grens op het gewestplan tussen de aanduidingen ‘industriegebied’ en ‘bufferzone’ (cat. overige groen) volgt de Ezelsbeek echter maar bij benadering. Het is de intentie om die grens planologisch te corrigeren aan de hand van het PRUP.

F) Voorzien van een toekomstgerichte nabestemming (met voorwaardelijke inwerkingtreding) op perceel 216B

Perceel 216B loopt een onderzoek voor de realisatie van een drinkwaterproductiecentrum. Deze functie kan gerealiseerd worden binnen de huidige bestemming, een bestemmingswijziging is hiervoor niet nodig. Indien het waterproductiecentrum toch niet wordt gerealiseerd binnen een in het PRUP vast te leggen periode, zal de zone – onder voorwaarden – overgaan naar de nabestemming ‘overig groen’ opdat de continuïteit van de groenbuffer ten zuiden van de Ezelsbeek vervolledigd wordt. De voorwaarden tot het van kracht worden van de nabestemming zullen nader worden bepaald en kunnen betrekking hebben op projectgebonden aspecten met betrekking tot de realisatie van een drinkwaterproductiecentrum.

G) Planologisch integreren van de te realiseren zuidoostelijke omleidingsweg en bestaande wegenis

Het Agentschap Wegen en Verkeer plant in o.m. de noordelijke zone G de aanleg van een Zuidoostelijke omleidingsweg. In april 2025 werden de werken aan de ondertunneling van de spoorweg t.h.v. de Beemdstraat opgestart. In een latere fase zal ook de omleidingsweg zelf worden aangelegd. Het PRUP wenst hierop in te spelen en wil (binnen het studiegebied) de noodzakelijke ruimte nodig voor de aansluiting op de zuidoostelijke omleidingsweg en de voorziene verbeteringswerken aan de Overhaamlaan planologisch afbakenen.

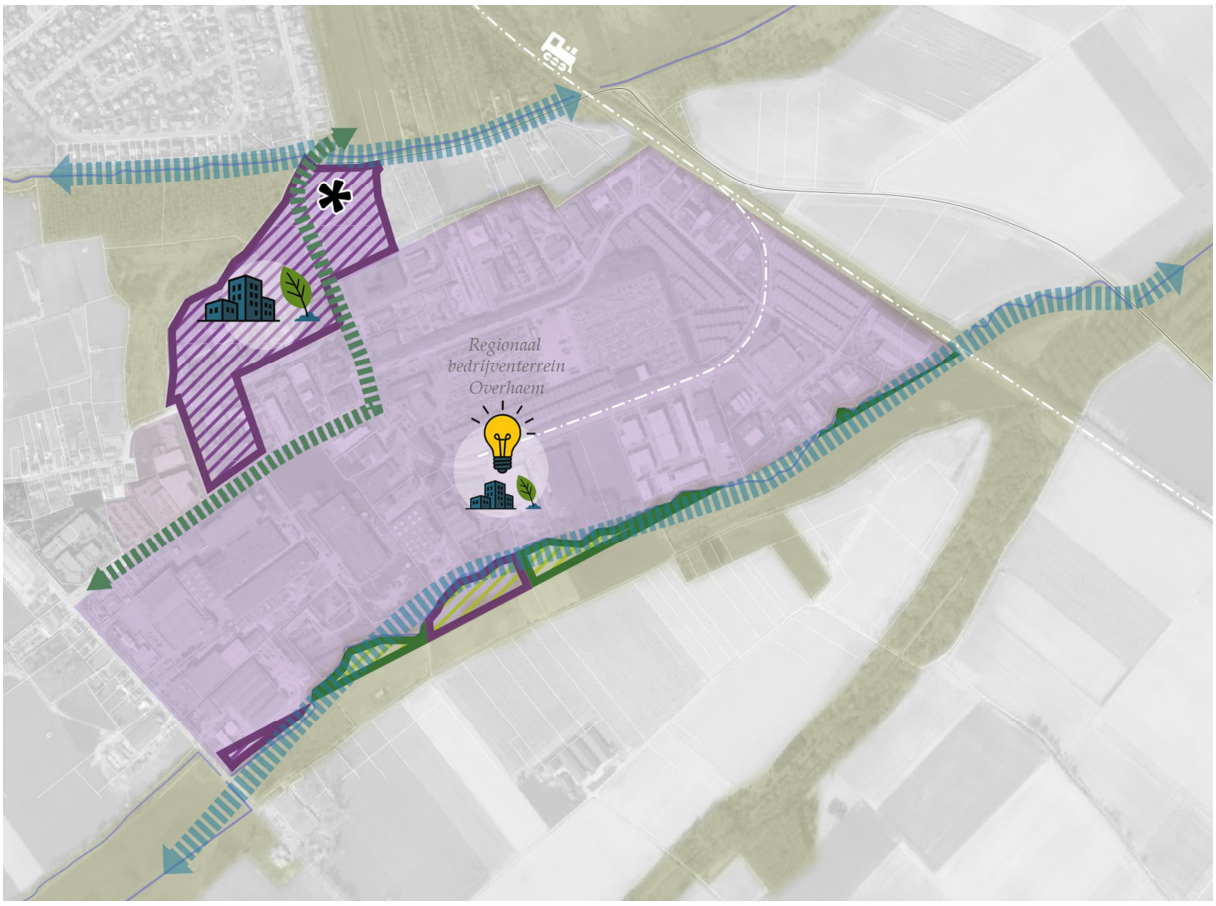
Het onderzoeksgebied omvat verder ook een bestaand deel van de Rietmusweg in een zuidelijke zone G, deze wordt planologisch geïntegreerd.

5.2 Visie

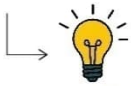
Met dit RUP trachten we een duurzaam toekomstbeeld voor dit gebied te scheppen. Daarvoor maken we een ruimtelijke visie op die daarop aansluit. Het RUP wil een katalysator zijn voor de totaalontwikkeling van Overhaem, aansluitend op het proces dat door de provincie Limburg werd geïnitieerd, samen met stad Tongeren-Borgloon en de POM[1].

De ruimtelijke visie op Overhaem als geheel en het onderzoeksgebied in het bijzonder kunnen we schematisch als volgt weergeven:

[1] Samen met de gemeente Tongeren-Borgloon en de POM is de provincie een traject gestart om de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestaand bedrijventerrein Overhaem te onderzoeken. Dit gebeurt in navolging van het visie-element "Meer bedrijvigheid door ruimteshift op 3 sporen" zoals opgenomen in het beleidskader Economische ruimte van het Ruimtepact 2040, waarbij vooral de 2de operationele doelstelling binnen dit beleidskader van belang is (OD2 - Verhogen van het ruimtelijk rendement, de duurzaamheid en de omgevingskwaliteit op goed gelegen bedrijventerreinen), zie ook bijlage I, deel 9.3 van deze startnota.
Om de ruimteshift voor bedrijvigheid te realiseren, is een gelijktijdige inzet op 3 sporen nodig. Het voorliggend PRUP is voornamelijk een uitwerking van spoor 3 om het juridisch aanbod te verschuiven. Gelijktijdig hiermee is er een traject opgestart om de bestaande ruimte van Overhaem efficiënter te benutten conform spoor 1. Dit houdt in dat door verdichting en verweving het ruimtelijk en economisch rendement op dezelfde oppervlakte wordt verhoogd. Meer functievermenging en een kleiner gemiddeld ruimtegebruik per bedrijfsvestiging zal bijdragen aan een oplossing om de totale ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen aanzienlijk te doen afnemen.
Ook het visie-element "Verduurzaming van de economie" uit het Ruimtepact 2040 is van toepassing, waarbij de provincie aangeeft te willen inzetten op de ruimtelijke aspecten van verduurzaming zoals water, energie en mobiliteit.



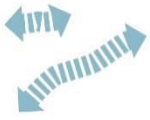
1.  Voorzien van **hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid**.

 **PRUP als inspiratie** voor Overhaem als geheel.

---

2.  Uitbouwen van een **entréefunctie**.

---

3.  Ruimte geven aan de **doortocht** van de Jeker en Ezelsbeek.

---

4.  Kwalitatieve herinrichting van de **Overhaamlaan**.

1. HOOGWAARDIGE RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID

We zien kansen om het noordelijk deel van Overhaem, dat is opgenomen in het onderzoeksgebied van dit RUP, te ontwikkelen als een hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid. We optimaliseren deze zone. Het weefsel van bedrijventerrein Overhaem wordt op een kwalitatieve wijze doorgetrokken naar het noorden zodat het ook het Belgisch Centrum voor Geleidehonden (BCG) en het huidige ingesloten woongebied op de hoek Overhaamlaan-Neremweg omvat. We markeren zo heel duidelijk het bedrijventerrein als ruimtelijke entiteit, duidelijk gescheiden van het woonweefsel, met de Jeker als tussenliggende grens.

Een globaal principe daarbij is dat er gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid. Dat houdt in dat er gewerkt wordt met gebouwen die een gepaste beeldkwaliteit kennen en met veel aandacht voor de groene omgeving.



Figuur 12: Gewenste beeldkwaliteit bedrijvigheid. (links: Laar 26, Lummen. Rechts: Medichin, Diepenbeek)

De bedrijvigheid die we beogen streeft niet enkel naar een verhoogde beeldkwaliteit, maar ambieert ook een zuinig en efficiënt ruimtegebruik en een minimaal ruimtebeslag, zoals dat ook wordt beschreven in het beleidskader economische ruimte van het Ruimtepact 2040. De provincie streeft hier bij naar multifunctioneel en complementair ruimtegebruik, met aandacht voor beperkt ruimtebeslag en mogelijkheden voor ontharding, een landschappelijk geïntegreerde inplanting, een doordachte groenblauwe dooradering gekoppeld aan noodzakelijke groenbuffers of duurzame oplossingen voor regenwaterbeheer en de energie-infrastructuur.

Het noordelijk gedeelte van Overhaem is opgenomen in het effectieve onderzoeksgebied van het PRUP omdat hier ook een planologische problematiek dient opgelost te worden, met name het regulariseren van perceelsdelen aan de Rietmusweg en het transformeren van een ingesloten woon- en landbouwcluster. Hier zullen bindende voorschriften opgelegd worden die hoogwaardige bedrijvigheid nastreven. Omdat de rest van Overhaem al de juiste bestemmingsaanduiding heeft voor een hoogwaardig bedrijventerreien en geen planologische problematiek kent (buiten de zonering van de Ezelsbeek, die we ook aanpakken), werken we voor de rest van Overhaem via het parallel traject dat de provincie aan het doorlopen is met de POM en stad Tongeren-Borgloon (zie ook voetnoot p. 28). Het noordelijk deel dat we wel aanpakken in het RUP wil zo de inspiratie vormen voor het bedrijventerrein als geheel.

2. UITBOUWEN VAN EEN ENTRÉEFUNCTIE

Een van de plandoelstellingen, ingegeven door de realisatie van de nieuwe omleidingsweg, is om de toegang tot het gebied, ter hoogte van het kruispunt Neremweg-Overhaamlaan, te transformeren tot een markante poort-functie. Die fungeert als een visueel en functioneel herkenningspunt voor het industriegebied. Deze poort-functie zal dienen als aankondiging en entree, die de overgang markeert tussen het stedelijke weefsel en het industriële gebied. Door een gepaste landschapsarchitectuur, duidelijke bewegwijzering en toepasselijke architectuur streven we ernaar een aantrekkelijk, herkenbaar en uitnodigend toegangspunt te creëren dat de identiteit en toegankelijkheid van het industriegebied versterkt

3. RUIMTE VOOR DE DOORTOCHT VAN DE JEKER EN EZELSBEEK

De Ezelsbeek en de Jeker krijgen een prominente rol bij het herontwikkelen van het studiegebied. Deze waterlopen vormen de dragers van de omliggende groenstructuren in het overgangsgebied tussen woonweefsel en bedrijvigheid en het overgangsgebied naar de zuidelijke agrarische zone. Bij de verdere ontwikkelingen van het gebied vrijwaart het PRUP de noodzakelijke ruimte voor het groenblauwe netwerk. Daarnaast is er ook aandacht voor de landschappelijke inrichting van de toegang tot het bedrijventerrein. Dit komt ook de uitstraling van het bedrijventerrein ten goede.



De Jeker ter hoogte van Overhaamlaan



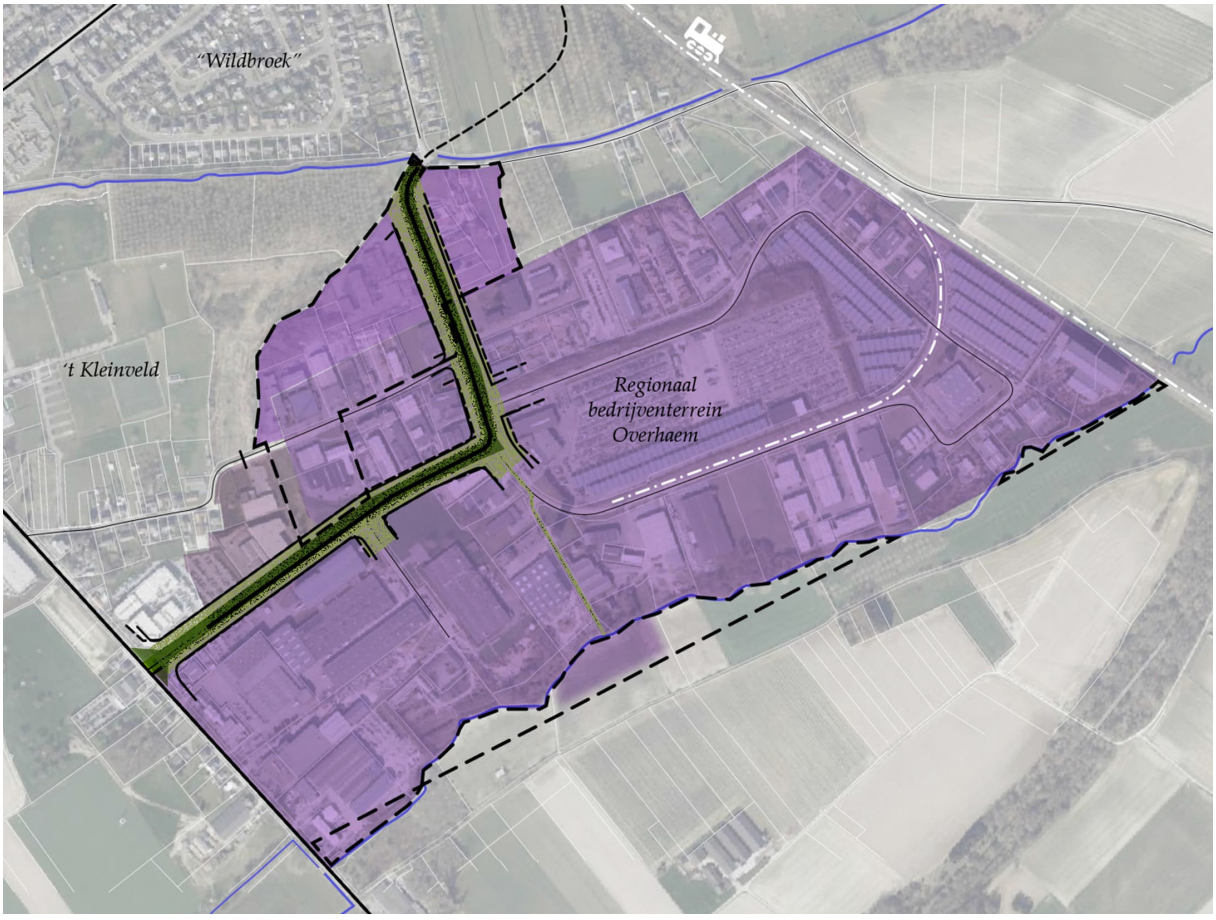
De Ezelsbeek ter hoogte van Luikersteenweg

Figuur 13 en 14: Ruimte voor de Ezelsbeek en de Jeker

4. HERINRICHTING OVERHAAMLAAN



De Overhaamlaan speelt een structurerende rol om een aantrekkelijk nieuw toegangsgebied te creëren. Hier is reeds een kwaliteitsverhoging op til, aangezien er recent een vergunning werd afgeleverd om nieuwe fietspaden aan te leggen aan deze weg. Deze doelstelling dient echter ook te worden doorgetrokken naar de bedrijfspercelen. Bij een herinrichting van de straat moet een kwaliteitsverhoging met een sterk en samenhangend groenconcept worden gerealiseerd dat in harmonie is met deze private 'voortuinen'. Zo kan een verhoogde beeldkwaliteit ontstaan langs de Overhaamlaan.



Figuur 15: Conceptschets groene Overhaamlaan: wegenis + 'voortuinen' als één geheel

6. OVEREENSTEMMING VAN DE VISIE VAN HET PRUP MET DE RUIMTELIJKE BELEIDSVOERING

6.1 Overeenstemming met de gewestelijke compensatieplicht

In bepaalde gevallen is er een planologische compensatie nodig voor ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de startnota werd goedgekeurd na 20 juli 2024.[2] Dit houdt in dat wanneer een gebiedsbestemming verandert, er een evenwicht tussen verschillende soorten bestemmingen wordt nagestreefd.

Er zijn twee hoofdcategorieën:

- Groep 1 omvat ‘harde’ bestemmingen zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen.
- Groep 2 omvat ‘zachte’ bestemmingen zoals landbouw, bos, groen en natuurreservaten.

Als een bestemming van een gebied verandert van een categorie in groep 2 naar een categorie in groep 1, moet er een compensatie plaatsvinden. Dit betekent dat een andere bestemming in groep 1 gelijktijdig en met een gelijkwaardige oppervlakte wordt omgezet naar een bestemming in groep 2. Dit helpt om een balans te behouden tussen bebouwde en natuurlijke gebieden.

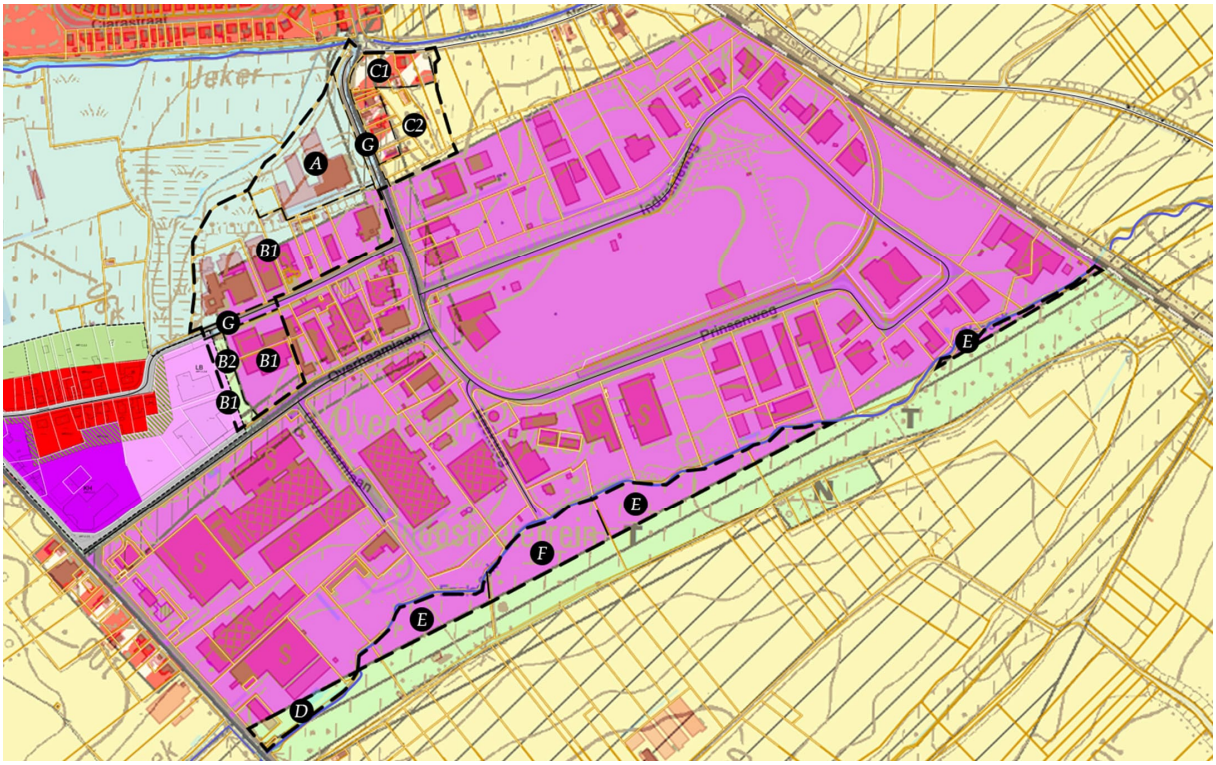
Deze compensatie gebeurt in gebieden waar de overheid de huidige bestemming niet langer nodig acht. Er zijn echter uitzonderingen; compensatie is niet nodig als de wijziging klein is, er geen beschikbare gronden zijn voor compensatie of als de wijziging bedoeld is om bestaande constructies zone-eigen te maken zonder verdere uitbreiding.

Daarnaast kan de compensatie deel uitmaken van een ander planningsproces of als reeds voldaan worden beschouwd als een recente bestemmingswijziging al plaatsvond.

Deze plicht doet zich voor bij dit PRUP.

[2] *Zie artikel 57 en 129 van het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening (Verzameldecreet Omgeving) en artikel 2.2.6/1 VCRO.*

Overzicht van mogelijke bestemmingswijzigingen:



Figuur 16: Onderzoeksgebied geprojecteerd op het gewestplan en deelplan C van RUP 'Kleinhandelszone Luikersteenweg'

Het PRUP voorziet in volgende bestemmingswijzigingen waarop een compensatieplicht is:

Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
B2, C2 en D	**Groep 2**	**Groep 1**

Het PRUP voorziet nog in andere bestemmingswijzigingen, die geen compensatieplicht ten gevolge hebben:

Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
A, B1 en C1	**Groep 1**	**Groep 1**
G	**Niet van toepassing, gezien 'lijninfrastructuur' niet binnen groep 1 of 2 valt**	

Het PRUP voorziet ook in enkele bestemmingswijzigingen die in aanmerking komen om aan de compensatieplicht te kunnen voldoen:

Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
E	**Groep 1**	**Groep 2**

6.2 Overeenstemming met het Ruimtepact 2040

Het RUP speelt direct in op een aantal doelstellingen zoals ze worden geformuleerd in het Ruimtepact 2040 (zie deel 9.3).

In hoofdorde omvat dit:

+ Strategische doelstelling 5: Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen: het uitgangspunt van het PRUP betreft de optimalisering van het regionaal bedrijventerrein Overhaem.

In ondergeschikte orde omvat dit:

+ Strategische doelstelling 3: Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen: het PRUP anticipeert op de aanleg van de zuidoostelijke omleidingsweg.
+ Strategische doelstelling 4: Het openruimtesysteem versterken: de voorziene bestemmingswijzigingen aan de zuidrand van het bedrijventerrein bestendigen lokaal de ligging van de Ezelsbeek, dewelke in het Ruimtepact 2040 is geselecteerd binnen het groenblauwe dooraderingsnet.

Echter vraagt het Ruimtepact 2040 ook bepaalde plandoelstellingen van het PRUP aan de intenties van het Ruimtepact 2040 af te toetsen. Het PRUP is een uitvoering van OD2, OD3 en OD4.

Ter optimalisatie van Overhaem worden een aantal aan het bedrijventerrein aangrenzende delen herbestemd naar ‘bedrijvigheid’:

Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
A & B1	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (of reeds bestaande bedrijvigheid)	Bedrijvigheid
C	Woon- en landbouwgebied	Bedrijvigheid
B2 & D	Overig groen – bufferzone gewestplan	Bedrijvigheid

Het PRUP voorziet ook in enkele bestemmingswijzigingen die in aanmerking komen om aan de door OD4 opgelegde gelijktijdige compensatie te kunnen voldoen:

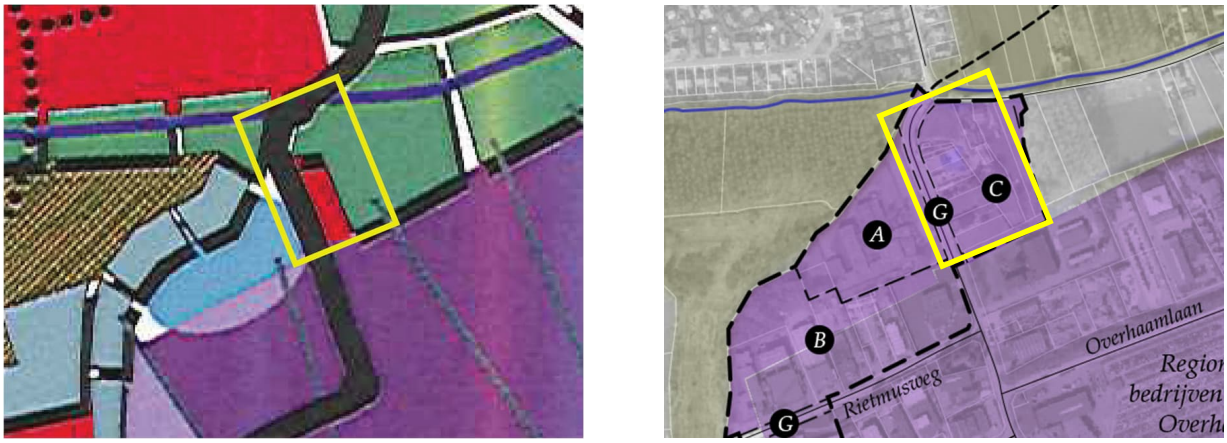
Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
E	Bedrijvigheid	Overig groen – bufferzone gewestplan
F	Bedrijvigheid	Voorwaardelijke nabestemming overig groen – bufferzone gewestplan

6.3 Overeenstemming met het GRS

In deel 9.5 van deze startnota wordt in detail ingegaan op de relevante bepalingen vanwege het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Tongeren voor voorliggende startnota. Het GRS omvat voor het studiegebied geen bindende bepalingen, wel een aantal richtinggevende bepalingen die van belang zijn. Aan volgende van deze bepalingen wil het toekomstige PRUP uitvoering geven of op z'n minst ze ondersteunen:

- Bundeling van een regionale en stedelijke voorzieningen ten zuiden van de Jekervallei;
- De verdere uitbouw van Tongeren-Oost en Overhaem binnen het distributienetwerk van de Euregio;
- Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten creëren op Overhaem, binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein;
- Inzetten van inrichting, landscaping en verdichting om het terrein een nieuwe kans te geven, zowel op het openbaar domein als de op de bedrijfspercelen;
- Voorzien in groenbuffers aan de raakvlakken met de open ruimte en de omliggende bewoning;
- Een doorgedreven interne verdichting van grote regionale bedrijven bewerkstelligen;
- Het ontwikkelen van de bedrijvenzone als overgang naar de kleinhandelszone aan de Luikersteenweg.

Het valt hierbij op dat één van bovenstaande doelstellingen uit het GRS ondertussen achterhaald is en de doelstellingen van dit PRUP, zoals gesteld in deel 2 van deze nota, hier een vernieuwde interpretatie aan geven. Met name gaat het dan over de bepaling: 'Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten creëren op Overhaem, binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein'. Er op gelet dat we de woonzone ten oosten van de Neremweg (deelgebied C) aanduiden als een gebied waar een transformatie mogelijk moet worden naar regionale bedrijvigheid, hetgeen een bijkomende ruimte voor economische activiteiten buiten de huidige contour van het bestaande bedrijventerrein betekent. Dit gebied staat op het bijbehorende grafische schema uit het GRS bovendien aangeduid als een gebied bedoeld voor het 'versterken [van het] residentieel karakter'. De intentie van het PRUP vormt dus een afwijking op de bepalingen van het GRS, zoals ook weergeven op onderstaand detail van de bewuste visieschets uit het GRS in vergelijking tot de ontwikkelingsvisie.



Figuur 17: Detail ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (GRS Tongeren) met aanduiding 'versterken residentieel woonkarakter' en detail situeringskaart planonderdelen, met aanduiding van woonsnipper ten oosten van de Nerumweg

Van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan enkel worden afgeweken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen (art. 2.1.2. VCRO, versie t.e.m. mei 2018). Afwijkingen mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.

Hoewel de zuidelijke omleidingsweg als reservatiestrook op het gewestplan staat aangeduid, werd de definitieve variant pas in 2019 gekozen. T.o.v. het GRS, dat dateert van 2010, betreft het dus een onvoorziene ontwikkeling van een ruimtelijke behoeften van een maatschappelijke activiteit. Bovendien brengt de gevraagde afwijking de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit niet in het gedrang. De afwijking wordt zelfs aangevraagd om deze aspecten voor het gebied net te kunnen blijven garanderen. We motiveren deze afwijking immers verder als volgt:

+ De voorziene aanleg van de Zuidelijke Ontsluitingsweg (zie 9.8) maakt dat de woonkwaliteit van de zone (die vandaag al beperkt is) op termijn verder zal verminderen. Daarom is een mogelijke afbouw van het wonen ten gunste van bedrijvigheid hier op zijn plaats, zowel vanuit beschouwingen omtrent de organisatie van het wonen, als de organisatie van bedrijvigheid binnen Tongeren.
+ De zone is strategisch gelegen voor de uitbouw van een poortfunctie richting Overhaem vanaf de nieuwe ontsluitingsweg.
+ Het nieuwe RUP sluit behoud van de woonfunctie, vanuit rechtszekerheid, niet uit.

7. WAT VOOR RUP GAAN WE OPMAKEN? ZIJN HIERVOOR ALTERNATIEVEN?

7.1 Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

Het studiegebied wordt momenteel bestemd door het Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren. De zoneringen '*gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut', 'industriegebied', 'reservatie-gebieden', 'woongebieden met landelijk karakter', 'bufferzones'* en '*agrarische gebieden'* zijn van kracht. De plandoelstelling is om aan de hand van herbestemmingen, grenscorrecties en eventueel overdrukken een combinatie van functies binnen het gebied toe te laten om te komen tot een RUP dat inzet op hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid, het uitbouwen van een entréefunctie voor het bedrijventerrein, ruimte wil geven aan de doortocht van de Jeker en Ezelsbeek en inzet op een kwalitatieve herinrichting van de Overhaamlaan.

7.2 Reikwijdte en detailleringsgraad van het effectonderzoeken

Het effectenonderzoek richt zich op de milieueffecten ten gevolge van het plan op enerzijds het studiegebied zelf en anderzijds de directe omgeving van het studiegebied. Naargelang de discipline wordt de afbakening van de omgeving bepaald.

Wegens het strategische karakter van het PRUP wordt de effectenbeoordeling opgemaakt met oog op de beoordeling van de algemene veranderingen door de uitvoering van het plan.

7.3 In te zetten instrumenten

De vigerende regelgeving voorziet de mogelijkheid om nieuwe instrumenten in te zetten voor het opnemen van effectmilderende maatregelen die voortkomen uit het milieuonderzoek.

De afweging voor het gepast inzetten van instrumenten wordt in latere fase uitgevoerd. Er wordt met andere woorden in een latere fase bepaald of een welbepaalde effectmilderende maatregel in een stedenbouwkundig voorschrift van het PRUP of in een ander instrument, zoals een inrichtingsnota, een grondruilplan, een overeenkomst of een stedenbouwkundige verordening wordt verankerd.

7.4 Overwogen alternatieven

7.4.1 Nulalternatief

Het ‘nulalternatief’ houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. In dat geval blijft het gewestplan van kracht en zijn de daarin toegelaten bestemmingen in principe toegelaten. De deels zonevreemde situatie van de bedrijven aan de Rietmusweg en het bedrijf aan de Luikersteenweg worden dan behouden. Dit zal de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven op lange termijn bemoeilijken. Ook blijft het lange termijn perspectief dat geboden wordt aan het gebouw van het Belgisch Centrum voor Geleidehonden dan beperkt en wordt een verdere integratie met het industrieterrein bemoeilijkt. De woon- en landbouwsnipper ten oosten van de Overhaamlaan wordt in dat geval planologisch behouden. Echter kan de omleidingsweg ook binnen het huidige planologische kader gerealiseerd worden, wat een verdere isolering van de woonsnipper met zich mee zal brengen, zonder dat er (onder het nulalternatief) kansen worden geboden voor een transformatie naar een zone die wel aansluit bij deze nieuwe realiteit. Onder het nulalternatief valt te verwachten dat voor dit deel het isolement nog zal toenemen en de woonkwaliteit verder zal afnemen. Omwille van deze redenen is dit alternatief niet wenselijk en dringt een herziening van het huidig planologisch kader zich op.

7.4.2 Locatiealternatieven

Aangezien het opzet van het PRUP het herzien is van het huidig planologisch kader van delen van het bestaande bedrijventerrein Overhaem, zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

7.4.3 Inrichtingsalternatieven

Inzake inrichting zijn uiteraard meerdere alternatieven te bedenken. De input naar aanleiding van de openbaarmaking van de start- en procesnota en het verdere proces kan mogelijks bijkomende gegevens opleveren die tot een bijsturing van of extra aandachtspunt voor de inrichting kunnen leiden. Ook vanuit de resultaten van de milieubeoordeling is een bijstelling van ruimtelijke structuur van het plan mogelijk.

8. BEHANDELING REACTIES EN ADVIEZEN OP DE STARTNOTA

Dit hoofdstuk omvat een samenvatting van de reacties en adviezen die werden geformuleerd naar aanleiding van de publicatie van de startnota. Hierover werd ook een inspraakmoment georganiseerd. Tijdens dit inspraakmoment kon het publiek vragen stellen die ter plekke door het planteam werden beantwoord. Het verslag hierover is opgenomen als bijlage VI bij deze scopingnota.

8.1 Reacties

1. Indiener 1: Belgisch Centrum voor Geleidehonden (BCG)		
R1.1	Het BCG vat haar opmerkingennota aan met toe te lichten welke activiteiten de organisatie opneemt en de zoektocht die ze heeft moeten ondernemen om zich op deze nieuwe locatie te vestigen. Ze geeft daarbij aan dat haar eigen activiteiten en die van haar huurder (die een vleugel van het gebouw huurt en een opleidingscentrum uitbaat) enkel kunnen plaatsvinden binnen de bestemming 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Ze pleiten dan ook voor een behoud van de huidige bestemmingsaanduiding en leggen hierop sterk de nadruk. Indien er wordt gekozen voor een aanpassing naar een bestemmings-categorie 'bedrijvigheid' (eventueel als nabestemming) vraagt het BGC grondig na te denken over een juridisch-technisch correcte omschrijving.	Het RUP beoogt uiteindelijk de functie 'regionale bedrijvigheid' voor de zone, aansluitend op de rest van Overhaem. Zolang het BCG actief is binnen dit gebied wordt de bestemmingscategorie 'gemeenschaps-voorzieningen en openbaar nut' behouden. Het moment waarop de nabestemming bedrijvigheid ingaat en onder welke voorwaarden, dient nog vastgelegd te worden. Het RUP zet dus ook expliciet in op een bestendiging, met behoud van toekomstige ontwikkelingskansen, van de huidige vergunde gemeenschapsfunctie. In ieder geval betreft de omgevingsvergunning verleend aan het BCG een verworven recht, die op geen enkele manier zal ingeperkt worden door het op te maken PRUP. Het PRUP beoogt geen zonevreemd statuut voor het BCG.
R1.2	Het BGC stelt zich vragen bij de doelstelling om een functieverbreding te onderzoeken voor zone A en stelt dat dit enkel kan binnen wat aanvaardbaar is voor de zonering 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Eventuele nieuwe functies dienen ondergeschikt aan, behorend bij en niet hinderlijk te zijn voor het opleidingscentrum.	Verwijzend naar het antwoord op R1.1 zal het PRUP de bestemmingscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut behouden in de zone zolang het BCG actief is binnen dit gebied. Pas nadat het BGC niet meer actief is in de zone (waarbij de exacte voorwaarden nog te bepalen zijn) zal een nabestemming 'regionale bedrijvigheid' van kracht worden. Nadat de ontwerp voorschriften zijn opgemaakt zal bekeken worden of dit visieaspect dat best als een functieverbreding of een toekomstige functieshift beschreven wordt.

R1.3	Het BGC wenst te informeren naar wat 'bijkomende bedrijvigheid' op hun blauwe terrein precies kan inhouden?	Als antwoord op deze reactie wordt verwezen naar de antwoorden op R1.1 en R1.2.
R1.4	Het BCG vraagt welke timing gekoppeld wordt aan een eventuele overgang naar een andere bestemmingscategorie, aangezien ze er van uit gaat dat dergelijke datum dient opgenomen te worden. Voor het BGC is dergelijke nabestemming momenteel niet aan de orde.	De noodzaak een exact tijdstip voor het laten ingaan van een nabestemming op te nemen wordt bevestigd in het advies van het Departement Omgeving (zie A10.4). in het vervolgproces zal hierover een standpunt worden ingenomen.
R1.5	Het BCG wenst te vernemen of een aanpassing van bestemmingscategorie planbaten met zich kan meebrengen.	Conform art. 2.6.4. VCRO is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een RUP een bestemmingswijziging doorvoert van een zone die onder de categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' valt, naar een zone die onder de categorie 'bedrijvigheid' valt.
R1.6	Het BGC vraagt of zone A uit het PRUP volledig overeen komt met haar eigendom.	De Provincie kent de omvang van de exacte eigendom van het BGC niet. Ruimtelijke planning wordt gevoerd met het oog op de ontwikkeling van een toekomstgerichte visie en vertrekt daarbij niet vanuit eigenaarschap.
R1.7	De functieomschrijving van het BGC in de startnota beoordelen ze als te summier. Er wordt gevraagd deze uit te breiden.	Deze omschrijving werd beperkt uitgebreid.
R1.8	Het BGC wenst betrokken te worden binnen het traject dat i.s.m. de POM wordt doorlopen voor Overhaem.	Deze vraag wordt doorgegeven aan de bevoegde dienst bij de Provincie.
R1.9	In kader van de doelstellingen omtrent een hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid vraagt het BGC of de kans bestaat dat haar gebouwen op termijn dienen afgebroken te worden.	De omgevingsvergunning bekomen door het BGC betreft een verworven recht en houdt in dat de gebouwen behouden kunnen worden conform hun vergunde toestand. Het PRUP zal er verder naar streven ontwikkelingskansen voor het BGC te vrijwaren. Afbraak is dus niet aan de orde. Indien het BGC toch ooit zelf zou kiezen voor afbraak en nieuwbouw, legt dit PRUP het nieuwe ruimtelijke kader vast.

2. Indiener 2		
R2.1	De bezwaarindiener haalt aan dat de startnota geen blijk geeft van een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Aldus de bezwaarindiener gaat de startnota als uitgangspunt uit van de realisatie van het waterproductiecentrum. De bezwaarindiener haalt meerdere argumenten aan waarom de realisatie van een waterproductiecentrum ingaat tegen de principes van de goede ruimtelijke ordening en hinderlijk zou zijn voor de agrarische activiteiten die in de omgeving er van plaats vinden. De bezwaarindiener haalt aan dat realisatie van een waterproductiecentrum niet in regel is met de watertoets en hinderlijk is voor enkele percelen aangeduid op de biologische waarderingskaart, alsook voor enkele nabij gelegen VEN-gebieden en Natura 2000 gebieden, alsook dat het verdroging in de hand zou werken. Op de significant negatieve effecten die dit centrum zou teweeg brengen wordt, aldus de bezwaarindiener, onvoldoende ingaan in de startnota.	De startnota gaat niet uit van de in essentie realisatie van een waterproductiecentrum. De startnota geeft op p. 64 enkel een stand van zaken betreffende dat project mee en doet geen uitspraken die een essentiële zekerheid omtrent realisatie poneren. De startnota voorziet niet dat er maatregelen binnen het PRUP worden genomen om de realisatie van het waterproductiecentrum te vereenvoudigen of te bemoeilijken. De startnota erkent het bestaan van het project, maar houdt zich er verder afzijdig van. Het enige initiatief dat de startnota hierrond wel neemt, gezien een PRUP een visie op lange termijn ambieert, is anticiperen op wanneer het waterproductiecentrum er niet zou komen, gezien dit steeds een mogelijkheid blijft. De startnota stelt voor om in dat geval een alternatieve nabestemming te voorzien voor het betrokken perceel, mocht het centrum na een nog te bepalen periode nog steeds niet vergund zijn. Daarmee erkent de startnota de huidige situatie zonder daar een oordeel over te vellen, maar probeert ze wel vooruit te kijken en te anticiperen op het geval dat de huidige aanpak niet leidt tot het door de initiatiefnemer (De Watergroep) gewenste resultaat. In die zin zijn de door de bezwaarindiener aangehaalde argumenten dat een waterproductiecentrum op deze plek niet gewenst is irrelevant voor deze PRUP-procedure. Het PRUP wil enkel voorzien in een nieuw stedenbouwkundig kader op lange termijn dat beter de noden van het onderzoeksgebied dient. De realisatie van een waterproductiecentrum betreft een lopend project dat los staat van dit PRUP en waarvan de exacte projectinhoud onbekend is voor het planteam (behoudens de beoogde locatie). De al dan niet realisatie van een waterproductiecentrum op het betrokken perceel beoordelen, zonder de projectinhoud te kennen, is dus niet enkel onmogelijk voor het planteam, het zou ook ongepast zijn, gezien dit volledig buiten de PRUP-procedure valt en het planteam hier aldus niet voor bevoegd is.
R2.2	De bezwaarindiener stelt dat realisatie van het waterproductiecentrum een ongeoorloofde schending van het	Al dan niet schending van het eigendomsrecht betreft geen aspect dat relevant is binnen een RUP-procedure. De

	eigendomsrecht is, gezien het verdroging van de omliggende percelen in de hand kan werken en de mogelijkheid tot grondwaterwinning in het gedrang kan brengen.	eventuele milieueffecten vanwege de realisatie van een waterproductiecentrum dienen op projectniveau te worden behandeld.
R2.3	De voorgaande aangehaalde bezwaren (schending goede ruimtelijke ordening (R2.1) en schending eigendomsrecht (R2.2)) vormen aldus de bezwaarindiener een schending van de materiële motiveringsplicht.	Het PRUP baseert zich wel degelijk op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De al dan niet realisatie van een waterproductiecentrum betreft een onzeker gegeven, dat nog geen vaste projectinhoud kent en waarrond het PRUP geen initiatieven neemt, buiten het voorzien van een nabestemming als het er niet zou komen, hetgeen nadrukkelijk en duidelijk wordt beschreven op p. 27 en 64 van de startnota. Gelet op de doelstellingen en de beleidsruimte waarbinnen een PRUP opereert werd dus voldaan aan de materiële motiveringsplicht.
R2.4	De bezwaarindiener stelt dat de besluitvorming in de startnota contradictorisch is. Het planvoornemen preciseert enerzijds dat men een nabestemming van groengebied nastreeft, maar wenst hier anderzijds uitvoering te geven aan milieu- en natuuraantastende projecten (het waterproductiecentrum). De beide zijn met elkaar niet verenigbaar.	De startnota neemt geen standpunt ten gunste of ten kwade het waterproductiecentrum in, het geeft enkel de actuele stand van zaken weer en formuleert voorstellen in harmonie met deze stand van zaken. De beoordelingsbevoegdheid omtrent het al dan niet realiseren van een waterproductiecentrum ligt bij de overheid die de latere omgevingsvergunning er omtrent dient te behandelen, niet bij het planteam van dit PRUP. De startnota poneert (betreffende het bedoelde perceel) enkel de doelstelling om ruimte te maken voor de doortocht van de Ezelsbeek. Rekening houdend met de actuele stand van zaken (met name een lopende onteigeningsprocedure i.k.v. de realisatie van een waterproductiecentrum) streeft de startnota deze doelstelling omtrent de Ezelsbeek maximaal na, en houdt ze zelfs rekening met het geval dat deze actuele stand van zaken nog zou wijzigen.
R2.5	De bezwaarindiener stelt dat de startnota rechtsonzekere bewoording gebruikt door te stellen dat de voorwaarden die van toepassing zouden zijn om eventuele nabestemming van kracht te laten worden, pas later worden bepaald.	Het is eigen aan de RUP-procedure met startnota (die sinds 2017 bestaat) dat een plan eerst op hoofdlijnen wordt aangekondigd in een startnota om de brede doelstelling van het plan en voor het gebied aan te kondigen. Zo garandeert de plannende overheid dat er een maximaal bereik is en betrokken burgers zo snel mogelijk over het initiatief op de hoogte worden gebracht. Het is eigen aan deze startfase dat nog niet alle beslissingen genomen of details bekend zijn. Dat zou

		immers ingaan tegen de participatieve geest van deze procedure. In die zin respecteert deze startnota de correcte gang van zaken cfr. de RUP-procedure door nu aan te geven wat de aspecten zijn waarover moet nagedacht worden. Ter info geven we nog mee dat een RUP-proces volgende fases omvat: 1. startnota en raapleging publiek, 2. scopingnota, 3. voorontwerp van het rup, 4. ontwerp-rup en openbaar onderzoek, 5. definitieve vaststelling en goedkeuring, 6. bekendmaking en inwerkingtreding.

8.2 Adviezen

1. Fluxys		
A1.1	Fluxys meldt geen aardgasvervoerinstallaties te bezitten die beïnvloed worden door de aanvraag en bijgevolg geen bezwaar te hebben.	Waarvan akte.

2. Provincie Limburg, Waterbeheer – Advies watertoets		
A2.1	Het advies vangt aan met een beschrijving van het relevante watersysteem (Ezelsbeek) en formuleert vervolgens enkele voorwaarden en opmerkingen.	Waarvan akte.
A2.2	De historische ophoging van de noordelijke percelen aan de Ezelsbeek mag behouden blijven, maar mag niet verder verhoogd worden (richtlijn overstromingsregime).	Het PRUP voorziet enkel in een planologische context waarbinnen vergunningen beoordeeld worden, niet in het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken zelf. De percelen net ten noorden van de Ezelsbeek maken geen deel uit van het onderzoeksgebied van dit RUP.
A2.3	De percelen ten zuiden van de Ezelsbeek moeten de overstromingsgevoeligheid te allen tijde accepteren. Het niveau van deze percelen moet dan ook behouden blijven om te vermijden dat eventuele overlast verplaatst wordt (richtlijn overstromingsregime).	Het RUP voorziet enkel in een planologische context waarbinnen vergunningen beoordeeld worden, niet in het uitvoeren van omgevingsaanlegwerken zelf. De visie van het PRUP omvat het vrijwaren van ruimte voor de doortocht van de Jeker en Ezelsbeek.
A2.4	Voor vergunningsaanvragen binnen het RUP geldt dat bij een totale dak- en verhardingsoppervlakte tot en met 1.000 m² een positieve beoordeling mogelijk is indien voldaan wordt aan de geldende hemelwaterverordening van 10 februari 2023, waarbij de vergunningverlener zelf de watertoets kan uitvoeren. Bij een oppervlakte groter dan 1.000 m² volstaan de standaardrichtlijnen niet en is een projectspecifiek advies van de waterbeheerder vereist voor het gewijzigd afstromingsregime.	Dit betreft een aspect enkel relevant voor latere vergunningsaanvragen binnen het RUP, niet voor de lopende RUP-procedure.

3. Provincie Limburg, Waterbeheer – Advies in verband met bindende bepalingen en machtigingen rond onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie		
A3.1	Het advies vangt aan met een beschrijving van het relevante watersysteem (Ezelsbeek) en formuleert vervolgens enkele voorwaarden en opmerkingen.	
A3.2	De vergunninghouder moet langs waterlopen een vrije strook van minstens 5 meter respecteren aan beide oevers, waarin geen gebouwen, vaste constructies of vaste beplantingen worden opgericht, zodat onderhoud en doorgang mogelijk blijven. Eventuele leidingen of verhardingen in deze zone moeten overrijdbaar zijn voor zwaar verkeer. Grondbewerkingen zijn verboden binnen één meter van de waterloop en naaldbomen mogen niet geplant worden binnen zes meter. Bomen en struiken mogen slechts onder strikte voorwaarden worden aangeplant, met voldoende tussenafstand, periodiek onderhoud van de houtkant en eventueel na schriftelijke toestemming van de waterbeheerder. Ophoging van de oever binnen vijf meter is vergunningsplichtig en onderworpen aan de watertoets. Ter bescherming van het talud kan de waterbeheerder afrastering verplichten bij begraasde percelen langs waterlopen; deze moet 0,75 tot 1 meter landinwaarts van het talud geplaatst worden en mag maximaal 1,50 meter hoog zijn.	In het vervolgproces voor de opmaak van het PRUP zal bekeken worden in welke mate deze voorwaarden in de voorschriften van het RUP dienen verwerkt te worden. De relevante aspecten i.k.v. latere vergunningsaanvragen binnen het RUP dienen dan overwogen te worden, ze hebben geen impact op de lopende RUP-procedure.
A3.3	Door de historische ophoging van de bedrijventerreinen ten noorden van de Ezelsbeek werd de waterloop verplaatst en nam de overstromingsdruk op de zuidelijke percelen toe. Daarom gelden bijzondere voorwaarden: geen hoogteverschillen op perceelsgrenzen tussen bedrijventerreinen om onderhoud mogelijk te houden; de noordelijke taludinsteek moet het historisch opgehoogde terrein volgen, terwijl de zuidelijke taludinsteek het natuurlijke maaiveld volgt en niet verder mag worden opgehoogd. Bij elke vergunningsaanvraag langs de Ezelsbeek moet de taludinsteek in overleg met de waterbeheerder worden vastgelegd en op de plannen worden aangeduid. Binnen 5 meter van de taludinsteek geldt een zone non aedificandi waar geen bovengrondse constructies, dwarse afsluitingen of infiltratievoorzieningen	In het vervolgproces voor de opmaak van het PRUP zal bekeken worden in welke mate deze voorwaarden in de voorschriften van het RUP dienen verwerkt te worden.

	mogen worden geplaatst die het onderhoud hinderen.	
A3.4	Het advies licht toe in welke gevallen een machtiging dient bekomen te worden.	Dit betreft een aspect enkel relevant voor latere vergunningsaanvragen voor werken aan de waterloop binnen het RUP, niet voor de lopende RUP-procedure.

4. De Lijn		
A4.1	Op basis van de niet-significante verwachte toename van de verkeersdruk, in combinatie met de aanleg van de zuidoostelijke omleidingsweg die het verkeer van/naar het bedrijventerrein verbindt met het hoger wegennet, adviseert De Lijn gunstig. De Lijn meldt dat er geen plannen zijn om een OV-aanbod te voorzien in het projectgebied, noch op de nieuwe zuidoostelijke omleidingsweg. Enkel aan de rand van het projectgebied is aanbod voorzien.	Waarvan akte.
A4.2	De toelichting bij het OV-aanbod is verouderd. Lijnen T3 en 74 bestaan niet meer (p. 19 startnota).	Dit werd bijgewerkt in de scopingnota, enkel lijn 79 wordt nog vermeld.
A4.3	Bij het advies om een betere OV-ontsluiting van het projectgebied te voorzien, dient te worden opgemerkt dat deze beslissing toekomt aan de Vervoerregioraad Limburg en hiervoor momenteel geen budget voorzien is (p. 86 startnota).	Dit betreft een onderbouwd advies vanuit de MER-screening, dewelke echter niet als breekpunt wordt neergezet naar het planvormingsproces toe.

5. OVAM		
A5.1	OVAM formuleert een advies dat haar algemene voorwaarden omvat. Deze zijn voornamelijk relevant naar verwerving of uitvoeringsprojecten toe (overdracht, onteigening, grondverzet, …). Het volgende is echter ook met name relevant voor de lopende RUP-procedure: een bestemmings-wijziging kan belangrijke gevolgen hebben onder het Bodemdecreet en VLAREBO voor gronden met vastgestelde bodemverontreiniging: ze kan de beoordeling door OVAM van aard, ernst,	De plicht tot naleving van de door OVAM aangehaalde sectorale wetgeving wijzigt niet ten gevolge van de goedkeuring van dit RUP.

	saneringsnoodzaak en -urgentie wijzigen, leiden tot een aangepast saneringsdoel, en bij een lopende ambtshalve sanering kan de meerkost van een aangepast saneringsdoel ten laste vallen van de eigenaar op het moment van de bestemmingswijziging. Daarnaast kan ze de verplichting tot een nieuw oriënterend bodemonderzoek meebrengen bij overdracht van een risicogrond wanneer strengere bodemsaneringsnormen van toepassing worden.	

6. Elia		
A6.1	Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Luikersteenweg. Er mag boven en vlakbij de ondergrondse leidingen gelegen in het openbaar domein geen diepwortelende begroeiing komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.	Dit betreft een aspect dat voornamelijk relevant is voor latere vergunningsaanvragen binnen het RUP. Qua regelgeving zijn deze bepalingen reeds vervat in sectorale regelgeving en worden ze niet verder in het RUP opgenomen.

7. Departement Mobiliteit & Openbare Werken		
A7.1	MOW onderschrijft de inschatting uit de MER-screening dat de impact op mobiliteit beperkt blijft.	Waarvan akte.
A7.2	MOW vraagt een beschrijving van het Regionaal Mobiliteitsplan van de Vervoerregio Limburg op te nemen in de scopingnota.	Dit werd toegevoegd aan de scopingnota als deel 9.6.

8. VLAIO		
A8.1	VLAIO steunt de doelstellingen van het PRUP, maar vraagt meer duidelijkheid over de invulling van de zone voor hoogwaardige bedrijvigheid in het noordelijk deel. Er mag geen loutere kantoorontwikkeling of	Het planteam heeft niet de intentie voorschriften te formuleren die een loutere kantoorontwikkeling toestaan, de focus van het PRUP betreft regionale bedrijvigheid. In het vervolgproces zal bekeken worden of het

	kavelversnippering ontstaan. Gezien de blijvende zonevreemde basisrechten van de woningen ten oosten van de Overhaemlaan en de gefaseerde ontwikkeling naar regionale bedrijvigheid, vraagt VLAIO dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat bij vergunningsaanvragen een inrichtingsstudie verplicht is, om grootschalige bedrijvigheid te waarborgen en versnippering te voorkomen.	opleggen van een inrichtingsstudie noodzakelijk is.

	9. Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM)	
A9.1	VMM stelt voor om de strook langs de Oude Jeker een aparte bestemming 'ruimte voor waterloop' toe te kennen en in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de zone als ruimte voor water gevrijwaard blijft.	De Jeker als waterloop raakt slechts beperkt aan het onderzoeksgebied van het PRUP, evenwel zal het voorstel onderzocht worden tijdens het verdere planvormingsproces.
A9.2	De startnota mist duidelijke doelstellingen rond ontharding en hemelwaterbeheer. Voor een klimaatbestendig bedrijventerrein is een heldere visie nodig, met aandacht voor collectieve infiltratie, buffering en kansen voor ontharding om de druk op waterlopen te verminderen. Er wordt aanbevolen dit vooraf te onderzoeken en waar mogelijk ruimtelijk te verankeren in het RUP.	De startnota neemt 'ruimte voor de doortocht van de Jeker en Ezelsbeek' op als doelstelling (p. 31). Verder neemt de startnota, onder de doelstelling 'hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid' (p. 30), expliciet een multifunctioneel en complementair ruimtegebruik als streefdoel op. Dit wordt in de startnota verder omschreven als aandacht voor beperkt ruimtebeslag en mogelijkheden voor ontharding, een landschappelijk geïntegreerde inplanting, een doordachte groenblauwe dooradering gekoppeld aan noodzakelijke groenbuffers of duurzame oplossingen voor regenwaterbeheer en de energie-infrastructuur. De aanbeveling van de VMM werd dus al wel degelijk als doelstelling in de startnota vermeld en zal in het verdere planvormingsproces verder uitgewerkt worden.
A9.3	Bij nieuwe projecten moet minstens worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening, met prioriteit voor hergebruik van hemelwater, daarna infiltratie en pas in laatste instantie buffering met vertraagde afvoer. Daarnaast wordt aanbevolen om bijkomend grote verharde oppervlaktes af te koppelen van het gemengde rioleringsstelsel.	Dit betreft een aspect enkel relevant voor latere vergunningsaanvragen binnen het RUP (wanneer dergelijk project een watertoets dient te doorlopen), niet voor de lopende RUP-procedure.
A9.4	In bijlage 2 juridische context wordt nog verwezen naar oudere beleidsdocumenten	De vermelding naar de hemelwaterverordening werd bijgewerkt. In de kaartenbundel werden

	nl. de gewestelijke hemelwaterverordening van 2013 en naar de oude watertoetskaarten. Dit dient gecorrigeerd te worden.	reeds de meest recente watertoetskaarten op genomen (2023).

10. Departement Omgeving		
A10.1	Het Departement Omgeving vat haar advies aan met de wijzen op enkele belangrijke wettelijke noodzakelijkheden, waaronder overeenstemming structuur- en beleidsplannen, verplichtingen rond MER, RVR en compensatie. Daarnaast formuleert het Departement nog enkele concrete vragen en bemerkingen die hiernavolgend worden besproken.	
A10.2	Het Ruimtepact 2040 stuurt de ruimteshift voor bedrijvigheid via efficiënter ruimtegebruik, verweving in kernen en het verschuiven van het juridisch aanbod. Het voorliggende PRUP focust vooral op dit laatste spoor. Hoewel parallel een traject loopt om het ruimtelijk rendement en de verweving in de bedrijvenzone te verhogen, valt dit buiten de scope van het PRUP en wordt het niet juridisch verankerd. Daardoor blijft onduidelijk welke instrumenten, timing en concrete stappen zullen worden ingezet om effectief zichtbare resultaten te realiseren.	Het visie-element 4.1 “Meer bedrijvigheid door ruimteshift op 3 sporen” in het beleidskader Economische ruimte beoogt een structurele omslag in het ruimtelijk beleid, gericht op het intensiveren van het ruimtegebruik en het verschuiven van het juridisch aanbod. Om de ruimteshift voor bedrijvigheid te realiseren, is een gelijktijdige inzet op 3 sporen nodig. De provincie is samen met de POM gestart met het pilootproject ‘Bestaand regionaal bedrijventerrein Overhaem’ om de bestaande ruimte efficiënter te benutten en dit ter uitwerking van spoor 1 en 2. Dit project is bedoeld als leerproces om inzichten te verwerven en een plan van aanpak te ontwikkelen voor andere bestaande bedrijventerreinen. Dit soort traject is een uitwerking van OD2 – Verhogen van het ruimtelijk rendement, de duurzaamheid en de omgevingskwaliteit op goed gelegen bedrijven en het is nodig om het strategisch actief aanbod aan bedrijventerreinen te verhogen.
A10.3	Aan de Overhaemlaan is de ontwikkeling van een markante toegangspoort voor het industriegebied voorzien, met ruimte voor kwalitatieve, verweefbare functies. Gezien de aanwezige biologische waarden is het aangewezen een aanzienlijk deel van het agrarisch gebied in te richten als bufferzone tegenover het omliggende bos- en openruimtegebied.	De plandoelstelling is om, in samenhang met de nieuwe omleidingsweg, de toegang aan het kruispunt Neremweg–Overhaamlaan te ontwikkelen tot een herkenbare en aantrekkelijke poort die de overgang tussen stad en industrie markeert en de identiteit en toegankelijkheid van het industriegebied versterkt. Het plan zal de aanleg van een bufferzone aan de randen van de (nieuw) als bedrijventerrein aangeduide gebieden opleggen. Hierbij zal maximaal rekening gehouden worden met de als biologisch

		waardevol aangeduide delen binnen het onderzoeksgebied (met name de gebieden op de BWK ten oosten van de Overhaamlaan, naar het landbouwgebied toe).
A10.4	Bij een eventuele nabestemming van de site van het Belgisch Centrum voor Geleidehonden als regionale bedrijvigheid moeten een duidelijke starttermijn en concrete voorschriften worden vastgelegd.	We verwijzen hiervoor naar antwoorden R1.1 en R1.2. Gezien de intentie om een aan hun functie conforme bestemmingscategorie voor het BGC te blijven garanderen, wordt de bestemming regionale bedrijvigheid in deze zone pas opgelegd a.d.h.v. een nabestemming nadat het BGC haar activiteiten hier stopzet.
A10.5	Het Departement merkt op dat perceel 216B, waar de Watergroep een water-productiecentrum beoogt, cfr. de waterbeheerder te allen tijde de overstromingsgevoeligheid moet kunnen opvangen.	De startnota neemt geen standpunt in omtrent de eventuele komst van een waterproductiecentrum. Indien dit er komt, moet dit binnen de huidige planologische toestand beoordeeld worden door de bevoegde overheid, die dan ook de robuustheid tegen overstromingsgevoeligheid dient te beoordelen. Het PRUP neemt geen initiatief ten goede of ten kwade het waterproductiecentrum. Het PRUP voorziet enkel in een nabestemming voor als het waterproductiecentrum er niet komt.
A10.6	Het Departement merkt op dat perceel 216B in de no-regretzone van het oefenterrein van de brandweer ligt, die in het kader van PFAS-verontreiniging werd afgebakend.	Deze informatie zal bijkomend worden opgenomen in de scopingnota.
A10.7	Gelet op de verschillende problematieken lijkt het het Departement aangewezen om de resterende industriesnippers ten zuiden van de Ezelsbeek te herbestemmen tot openruimtegebied, zodat de zone kan functioneren als overstromingsgebied en buffer.	Dit betreft een doelstelling van het PRUP, waarbij rekening wordt gehouden met de actuele stand van zaken betreffende het lopende dossier van het waterproductiecentrum.
A10.8	In de startnota dient te worden verwezen naar het Regionaal Mobiliteitsplan van de Vervoerregio Limburg.	Dit zal worden toegevoegd aan de scopingnota.

11. Agentschap Landbouw en Zeevisserij		
A11.1	Het Agentschap kan enkel een gunstig advies geven aan de voorliggende startnota als heel het agrarisch gebied tot aan de Meremweg wordt meegenomen in het PRUP	De focus van dit PRUP betreft industriezone Overhaem, niet de omliggende landbouw of natuurgebieden (om die reden werd o.a. een aangrenzend bosgebied, dat wel nog

	en vraagt derhalve een uitbreiding van de contour van het RUP. Het Agentschap motiveert dit standpunt als volgt: het noordelijk deel van het bedrijventerrein blijft zonder buffering. Het noordelijk gelegen ingesloten landbouwgebied (ca. 4ha) heeft weinig landbouwwaarde, sluit niet aan bij het GRS en had logisch kunnen worden herbestemd als buffer; het RUP kiest daarentegen vooral voor uitbreiding en regularisatie van bedrijvigheid ten koste van zachte bestemmingen.	opgenomen was in het stopgezette gemeentelijk RUP over dit gebied ging (zie 1.1), niet als onderzoeksgebied door de Provincie weerhouden). Het aangehaald landbouwgebied kan, indien nodig bij andere toekomstige processen, onderzocht worden samen met de rest van de open ruimte langs de Jeker.

12. POM Limburg		
A12.1	De POM geeft een gunstig advies, maar vraagt nog aandacht voor onderstaande punten.	Waarvan akte.
A12.2	Samenwerking tussen Stad Tongeren-Borgloon, Provincie Limburg en POM Limburg is een cruciale hefboom voor verdichting en duurzaam economisch versterken van bedrijventerrein Overhaem, ook al valt het terrein niet volledig binnen het PRUP.	De input van dit traject zal maximaal meegenomen worden in het planvormingsproces.
A12.3	Bestemmingen voor regionale bedrijvigheid moeten expliciet bewaakt worden, met aandacht voor het vermijden van verschuiving naar detailhandel of lokale bedrijvigheid.	Regionale bedrijvigheid wordt bevestigd als focus van het PRUP, de voorschriften zullen hier naartoe geformuleerd worden.
A12.4	De aanwezige spoorweginfrastructuur biedt strategische kansen; verdere verkenning van multimodale ontsluiting past binnen duurzame logistiek en klimaatdoelstellingen.	Dit aspect kan eventueel worden behandeld in het parallelle traject dat de provincie voert met de POM (zie voetnoot op p. 28).
A12.5	Positieve waardering voor de aandacht voor waterbeheer en klimaatadaptatie, met voorkeur voor collectieve en gebiedsgerichte oplossingen die ook economische weerbaarheid versterken.	Dit betreft een aandachtspunt voor het planteam in het planvormingsproces.
A12.6	Aanbeveling om de Ezelsbeek langdurig te vrijwaren als openruimtegebied en om voor zone F duidelijke voorwaarden en termijnen vast te leggen indien het	Dit betreft een doelstelling omschreven in de startnota.

	waterproductiecentrum niet wordt gerealiseerd.	
A12.7	De NAVO-pijpleiding en bijhorende beschermingszones moeten integraal worden meegenomen, met ruimte voor economische invulling binnen de randvoorwaarden.	In het vervolgproces zal onderzocht worden in welke mate de NAVO-pijpleiding haar weerslag dient te vinden in de voorschriften.
A12.8	Vraag tot actualisatie van de planningscontext: verwijzingen naar het Ruimtepact 2040 en het provinciaal ruimtelijk structuurplan moeten worden aangepast of geschrapt.	Deze informatie is bijgewerkt in de scopingnota. De verwijzingen naar het RSPL werden geschrapt.

13. College van burgemeester en schepenen stad Tongeren-Borgloon		
A12.1	Het College formuleert geen opmerkingen op de startnota.	Waarvan akte.

14. PROCORO		
A14.1	De PROCORO vraagt om enkele kaarten te vervangen door de bestaande kaarten op basis van de archeologienota's waarvan de link overgemaakt zal worden.	Dit aspect werd reeds beperkt vermeld onder punt 11.4.5 en werd naar aanleiding van de scopingnota verder aangevuld.
A14.2	De PROCORO vraagt informatie op te nemen over de historisch in het gebied aanwezige mitrailleurnesten en een luchtfoto op te nemen waar deze gelokaliseerd waren.	De betrokken mitrailleurnesten liggen niet in het onderzoeksgebied van dit PRUP. Hiervoor wordt geen verdere actie ondernomen. Als archeologisch element worden de mitrailleurnesten op kaart 12 vermeld.
A14.3	De PROCORO vraagt in de startnota op te nemen dat de Ezelsbeek een element van het basis groenblauwe dooraderingsnet nr. 21' cfr. het Ruimtepact 2040 is.	Dit staat reeds vermeld op p. 51 van de startnota.
A14.4	De PROCORO vraagt de meest recente versie van de kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden op te nemen.	Deze werden reeds opgenomen als kaart 28 en 29. Dit betreffen uitsneden van de kaarten 'overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023' en 'overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023', hetgeen de meest recente beschikbare kaarten zijn.

A14.5	De PROCORO vraagt te onderzoeken of de bodemsaneringskaart op pagina 117 van de startnota klopt.	De info op deze kaart klopt en kan geverifieerd worden via https://geoloket-extern.ovam.be.
A14.6	De PROCORO vraagt de verwijzingen naar het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg in de startnota weg te laten aangezien deze niet meer relevant zijn.	Deze informatie is bijgewerkt in de scopingnota. De verwijzingen naar het RSPL werden geschrapt.
A14.7	De PROCORO vraagt te onderzoeken of de Ezelsbeek al dan niet een natuurlijke beek is.	Het al dan niet natuurlijke karakter van deze beek betreft geen relevante informatie voor het planvormingstraject. Dit wordt niet verder onderzocht.

15.	**Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)**	
A15.1	AWV meldt betrokken te willen blijven bij de opmaak van het PRUP gezien de Overhaamlaan een gewestweg zal worden.	Conform de decretale bepalingen zal AWV als adviesinstantie blijvend betrokken worden bij de opmaak van het PRUP.
A15.2	AWV meldt dat in het kader van de intentie van het PRUP om een kwaliteitsverhoging te stimuleren op de Overhaamlaan, zij enkel het vergunde fietspadenproject zullen uitvoeren. Het is niet de intentie van AWV om bijkomende verwervingen of ingrepen te doen. Hier ziet AWV we een rol weggelegd voor de lokale overheid samen met de private eigenaars.	Bij het opstellen van de voorschriften wordt nagegaan hoe deze zo kunnen worden geformuleerd dat ze een kwaliteitsverhoging stimuleren. Het voorliggende RUP-proces heeft als doel een kader te creëren dat kwaliteitsverbetering aanmoedigt. De rechtstreekse doelstelling van dit proces is niet een concreet uitvoeringsproject voor de heraanleg van delen van het private of openbare domein, enkel het kader waarbinnen dit gestimuleerd wordt.
A15.3	De startnota adviseert om in te zetten op fietsinfrastructuur naar en op de site. Voor de Overhaamlaan speelt het geplande fietspadenproject hier al op in, maar bij eventuele bijkomende fiets-kruisingen of aantakkingen moet in de verdere uitwerking voldoende afstand worden voorzien, onder meer voor de zichtbaarheid.	Verwijzend naar antwoord A15.2 zal een concreet uitvoeringsproject of een ontwerp hiervoor niet het resultaat worden van voorliggend proces. Indien er binnen het kader van het RUP toch later uitvoeringsprojecten zullen worden voorgelegd voor stedenbouwkundige vergunning, zullen die dan opnieuw voor adviesvraag aan AWV dienen voorgelegd te worden.

16. Defensie		
A16.1	Defensie heeft geen bezwaar tegen dit project. Er zijn geen kadastrale percelen horende bij een militair kwartier opgenomen in dit PRUP.	Waarvan akte.
A16.2	Defensie merkt op dat t.h.v. de NAVO-pijpleiding ten zuiden van het gebouw Rietmusweg 91 een erfdienstbaarheid van 10m op de bovengrond moet gerespecteerd worden.	Deze sectorale wetgeving wijzigt niet ten gevolg van de opmaak of goedkeuring van het RUP.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft in DSI aangeduid geen advies te zullen verlenen.

9. BIJLAGE I: PLANNINGSCONTEXT

9.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (afgekort RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Een herziening van het RSV werd definitief vastgesteld op 12 december 2003 en een gedeeltelijke herziening op 17 december 2010.

Tongeren is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de betrokken gemeenten.

De afbakening van de stedelijke gebieden wordt als een essentiële beleidsmaatregel vooropgesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een “aanbodbeleid” inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijke functioneren) op te vangen. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijkgebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid.

Het RSV stelt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakent in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten.

9.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)

De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen verloopt in drie stappen: Groenboek, Witboek en (Ontwerp) Beleidsplan. De Vlaamse Regering keurde het groenboek BRV goed op 4 mei 2012. Het Witboek BRV werd op 30 november 2016 goedgekeurd. Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Volgende strategische doelstellingen zijn gedefinieerd:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag;
- Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken;
- Pallet van leefomgevingen;
- Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen;
- Robuuste open ruimte;
- Netwerk van groenblauwe aders.

De Vlaamse regering lanceerde ook enkele ruimtelijke ontwikkelingsprincipes:

- Meer doen met minder ruimte (ruimtelijk rendement verhogen, multifunctioneel ruimtegebruik en verweving);
- Ontwikkelen vanuit samenhang (samenhangende steden en dorpen, samenhang vanuit energie, samenhangende veerkrachtige open ruimte);
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid;
- Samen aan de slag.

De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Op 14 juli 2025 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Van 9 september tot 14 november 2025 organiseert de Vlaamse regering hierover een raadplegingsronde.

Eens afgewerkt en goedgekeurd zal het BRV het RSV vervangen.

9.3 Ruimtepact 2040

Op 21 februari 2024 stelde de provincieraad het Ruimtepact 2040 definitief vast. Het "Ruimtepact 2040" is het nieuwe Beleidsplan Ruimte voor Limburg. Het wordt een leidend instrument voor ruimtelijke provinciale keuzes en een toetsingskader voor de advisering van plannen en projecten.

STRATEGISCHE VISIE

Het toekomstperspectief "Limburg 2040" schetst een beeld van Limburg als een aantrekkelijke en dynamische regio in 2040. Het omvat de volgende aspecten:

1. Een rijke diversiteit aan landschappen: Limburg koestert haar ruimtelijke kenmerken, kernkwaliteiten en regionale diversiteit, die de identiteit van de regio bepalen.
2. Sterke steden en leefbare dorpen: Limburg stuurt aan op een aangename, gevarieerde leefomgeving met sterke steden en leefbare dorpen. Het voorzieningenniveau en de (duurzame) bereikbaarheid van de kernen zijn in overeenstemming met het type kern. Het groen is overal nabij. Die afwisseling tussen stad, dorp en landschap zorgt voor een uitgesproken woonkwaliteit die de provincie onderscheidt van andere stedelijke regio's. Kernversterking en groei worden gebiedsgericht gedifferentieerd op maat van en binnen de kern. Er wordt ingezet op kwaliteitsverhoging, duurzaamheid en gepaste ruimtelijke verdichting en verweving. Verweefbare economische functies en handel vinden een plaats in de centra van steden en dorpen. Dat zorgt voor meer stedelijke beleving, vitalere dorpskernen en het behoud van de open ruimte.
3. Een duurzamere mobiliteit: Limburg streeft naar een verschuiving naar duurzame mobiliteit, met minder autokilometers en meer gebruik van alternatieven zoals fietsen en openbaar vervoer. Er wordt ook aandacht besteed aan de integratie van mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling.
4. Hoogkwalitatieve open ruimte: Limburg wil een topregio blijven op het gebied van open ruimte, met een goede samenhang tussen natuur, landbouw en bos. Er wordt gestreefd naar een functioneel, robuust en veerkrachtig openruimtesysteem dat bijdraagt aan biodiversiteit, voedselproductie, waterbalans en een aangename leefomgeving.
5. Een gedifferentieerde, competitieve en duurzame economie: Limburg wil een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden voor innovatie, onderzoek, ontwikkeling en internationalisering. Er wordt ingezet op een efficiënter ruimtegebruik, met voldoende en kwalitatieve werklocaties en verweefbare economische functies in steden en dorpen.
6. Een ruimtelijk afgestemde energietransitie: Limburg streeft naar een verhoogde energie-efficiëntie en een transitie naar een decentraal systeem met voornamelijk hernieuwbare energiebronnen. Er is aandacht voor de inpassing van grootschalige en kleinschalige energie-infrastructuren in het landschap.
7. Internationaal geconnecteerde provincie: Limburg wil een open en internationaal georiënteerde provincie zijn, met goede verbindingen binnen de Euregio Maas-Rijn en met omliggende regio's. Samenwerkingsverbanden versterken Limburg binnen een ruimere regio.

STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Aan de hand van een aantal strategische doelstellingen (SD) zet de provincie de richting uit om bovenstaand toekomstperspectief voor Limburg 2040 te realiseren. De zeven strategische doelstellingen fungeren als leidraad bij de benadering en beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorliggend PRUP kadert binnen een aantal van deze strategische doelstellingen:

+ SD 3: Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen
    - Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit worden op elkaar afgestemd om een duurzaam en efficiënt mobiliteitssysteem te creëren.

- Er wordt ingezet op een multimodale bereikbaarheid en een goede afstemming tussen verschillende vervoersmiddelen.
- Er wordt gestreefd naar een vermindering van de verkeersdruk en een verbetering van de verkeersveiligheid.

+ SD 4: Het openruimtesysteem versterken
  - Het openruimtesysteem, bestaande uit groenblauwe aders en openruimtecorridors, wordt versterkt en geoptimaliseerd.
  - Er wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van open ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en waterbeheer.
  - Er wordt gestreefd naar een goede afstemming tussen het openruimtesysteem en andere ruimtelijke ontwikkelingen.
  - De focus ligt op (o.a. via selecties in het Ruimtepact 2040 of van hogerhand (bv. VEN)):
    i. De natuur- en bosgebieden
    ii. De waterlopen
    iii. De landbouwlandschappen
    iv. De openruimteschakels
+ SD 5: Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen
  - Er wordt ruimte geboden voor een gedifferentieerde economische groei op specifieke, goed bereikbare en ruimtelijk kwalitatieve locaties.
  - De provincie ondersteunt de regionale economische visie en strategie en zorgt voor een betere bereikbaarheid van bedrijven.
  - Er wordt gestreefd naar een duurzaam en rechtszeker ondernemersklimaat met minder ruimtelijke versnippering.
+ SD 6: Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid
  - Hernieuwbare energie wordt geïntegreerd in het ruimtelijk beleid om de energietransitie te bevorderen.
  - Er wordt ingezet op de ontwikkeling van duurzame energiebronnen en de realisatie van energie-infrastructuur.
  - Er wordt gestreefd naar een goede afstemming tussen de energievoorziening en andere ruimtelijke ontwikkelingen.
+ SD 7: Meer ruimte geven aan de fietser
  - Er wordt meer ruimte gegeven aan de fietser (zowel functioneel als toeristisch) om het fietsgebruik te stimuleren en de verkeersveiligheid te verbeteren.
  - Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een coherente fietsinfrastructuur en het optimaliseren van bovenlokale fietsroutenetwerken.
  - De provincie betrekt de fiets bij alle ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten in Limburg.

VERDERE UITWERKING

Deze strategische doelstellingen werken door in de beleidskaders. Binnen elk beleidskader wordt de realisatie van de strategische doelstellingen beoogd, dit gaat telkens om meerder doelstellingen per beleidskader, waarvan er bepaalde in hoofdorde aan bod komen en sommige in 2de orde.

Het beleidsplan omvat drie thematische beleidskaders:

+ beleidskader “Wonen in stads- en dorpskernen”;
+ beleidskader “Economische Ruimte”;
+ beleidskader “Open Ruimteschakels”.

Voor voorliggend PRUP is met name het beleidskader ‘Economische Ruimte’ relevant.

9.3.1 Beleidskader “Economische ruimte”

DOEL VAN HET BELEIDSKADER

Het doel van het beleidskader Ruimtepact 2040 is om de economische groei in Limburg te faciliteren door een strategische aanpak van ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling. Dit wordt gedaan door het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het stimuleren van economische activiteiten die duurzame werkgelegenheid genereren en een hoge toegevoegde waarde bieden op het gebied van jobs en welvaart. De focus ligt op ruimte voor bedrijvigheid, vrijetijdseconomie, landbouw en kleinhandel, waarbij gestreefd wordt naar economische differentiatie. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij als ondersteunend en faciliterend gezien ten aanzichte van de verschillende economische actoren en overheden die de regionale economische strategie uittekenen (SALK, SALKturbo, …) en waarborgt een ruimtelijk verantwoorde en geïntegreerde werkzijze.

In het Ruimtepact 2040 worden verschillende aspecten uit het RSPL geïntegreerd om de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de provincie Limburg in lijn met de doelstellingen van het RSPL verder te ondersteunen en te versterken:

- Economische **Structuurversterking**: Voortzetting van het uitbreiden en versterken van bedrijventerreinen en economische knooppunten, met een focus op afstemming van economische behoeften en beschikbare ruimte.
- Toeristisch-recreatieve Infrastructuur: Het creëren van extra ruimte voor toerisme en recreatie, met een kritische selectie van knooppunten met regionaal strategisch belang.
- Landbouwgebieden: Behoud en ondersteuning van grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang, gezien hun economische en ruimtelijke betekenis.
- Kleinhandel: Reguleren en structureren van grootschalige kleinhandelsconcentraties buiten stedelijke centra om leegstand en verloedering van kernen te voorkomen en de leefbaarheid van dorpen en steden te bevorderen.

Het Beleidskader focust verder in haar beschrijvingen en beleidsvoering op verschillende economische sectoren. Voor dit RUP is voornamelijk de input omtrent ‘bedrijvigheid’ van belang, en in ondergeschikte orde die omtrent ‘landbouw’. Toch worden ook de andere sectoren die het Ruimtepact 2040 aanhaalt in wat volgt ook mee besproken. Het is immers van belang om de samenhangende benadering van hoe de verschillende sectoren die samen het economische netwerk van de provincie vormen zoals geformuleerd door het Ruimtepact 2040 weer te geven. Een voorbeeld hiervan is hoe de provincie kijkt naar kleinhandel en in zet op het versterken van de bestaande handelsconcentraties. Dit lijkt ogenschijnlijk weinig relevant voor Overhaem, maar houdt indirect wel in dat inzetten op (grootschalige) kleinhandel op Overhaem cfr. het Ruimtepact 2040 geen gewenste optie is.

RUIMTELIJKE STAAT

De ruimtelijke staat van de economische ruimte in Limburg kenmerkt zich door een sterk weefsel van ruimtelijk verspreide kleine en middelgrote ondernemingen (KMO’s) en ambachtelijke bedrijven, wat zorgt voor een sterke lokale verankering van de economie. Bedrijven met minder dan 50 werknemers creëren bijna 45% van de Limburgse werkgelegenheid, terwijl grote bedrijven met meer dan 200 werknemers goed zijn voor 27% van de werkgelegenheid en 83% van de bruto toegevoegde waarde in de regio.

In Limburg zijn er verschillende ruimtelijk-economische systemen met een bovenlokaal belang, waaronder sterke concentratiezones van bedrijvigheid en functioneel samenhangende structuren van economische activiteiten. Deze systemen vormen de 'economische ruggengraat' van Limburg en zijn cruciaal voor zowel de huidige economische structuur als voor toekomstige ontwikkelingen. De

vervoersinfrastructuren, zoals kanalen, spoorlijnen en autosnelwegen, spelen een belangrijke rol in de multimodale bereikbaarheid van deze concentraties.

De economische ruggengraat van Limburg wordt gevormd door een aantal ruimtelijk-economische zwaartepunten, onder andere Hasselt-Genk, het ENA, de incubatoren, de logistieke poort Genk, enz… het in het Ruimtepact 2040 vermelde 'zwaartepunt' dat van belang is voor dit RUP zijn de stedelijke gebieden die een sterke clustering van economische activiteiten (handel, bedrijvigheid, diensten, kantoren, …) en verbindingen met het ommeland via de vervoersinfrastructuren vertonen zoals Beringen, Bilzen of Lommel, maar dus ook Tongeren.

VISIE: ECONOMISCHE GROEI FACILITEREN MET EEN RUIMTESHIFT

Het Ruimtepact 2040 wil inzetten op de ruimtelijke component in een ambitie om Limburg economisch te laten groeien. Het streeft er naar voldoende ruimte te 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 openruimtepositieve ruimtebalans met aandacht voor zuinig ruimtegebruik tegen 2040.

De provincie bakent binnen dit globaal streven 6 visie elementen af:

+ Meer bedrijvigheid door ruimteshift op 3 sporen;
+ Een aantrekkelijk vestigingsklimaat door het juiste aanbod op de juiste plaats;
+ Toeristische ontwikkeling door verweving en door herschikking van recreatiegebieden;
+ Meer rechtszekerheid voor de landbouw;
+ Verduurzaming van de economie;
+ Kerngerichte kleinhandel door winkelshift.

Meer bedrijvigheid door een ruimteshift op 3 sporen

+ De bestaande ruimte efficiënter benutten (verdichting en verweving). Meer functievermenging en een kleiner gemiddeld ruimtegebruik per bedrijfsvestiging doet de totale ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen afnemen.
+ Verweefbare bedrijven huisvesten in stads- en dorpscentra. Dit houdt in dat er meer ruimte op de bedrijventerreinen gevrijwaard wordt voor de niet-verweefbare activiteiten.
+ Het juridisch aanbod verschuiven. Dit houdt in dat nieuwe bedrijventerreinen nog ontwikkeld kunnen worden, hetzij binnen daartoe reeds bestemde gebieden, hetzij op een andere en betere locaties, via een ruimteruil. Door dergelijke planologische ruiloperaties breidt de ruimtebalans voor bedrijventerreinen netto niet meer toe. Bij de planologische ruil wordt ingezet op 10% verminderd ruimtegebruik in het kader van een efficiënter ruimtegebruik en een beter ruimtelijk rendement. Bij een ruimteshift wordt uitgegaan van een gelijktijdige compensatie.

Vestigingsklimaat. In het vestigingsbeleid streeft de provincie naar de juiste onderneming op de juiste plaats. Dit gaat uit van huidige en toekomstige economische behoeftes en werklocaties. Er wordt hierbij ook ingezet op clustervorming en groeipolen. Bijzondere aandacht gaat hierbij ook naar de kenniseconomie.

Verduurzaming van de economie. In deze context verwijst duurzaamheid naar twee aspecten. Enerzijds gaat het over de circulaire omgang met water, grondstoffen, materialen en energie. Anderzijds richt het zich op het verduurzamen van bedrijfsmobiliteit. Voor elk van deze aspecten neemt het

Ruimtepact 2040 richtlijnen op, onder meer gericht op principes als hergebruik of meervoudig gebruik, maar ook meer specifiek zoals bedrijfslocaties laten fungeren als energiehubs, locatiekeuze voor bedrijvigheid als een rol spelend in het verduurzamen van woon-werkverkeer en vrachtvervoer, het streven om maximaal in te zetten op fietsen en collectief personenvervoer, verhoging van goederenvervoer over water en spoor enz.

SELECTIES

Het beleidskader voorziet verder in enkele selecties waarvan de volgende van belang zijn voor dit PRUP.

- Provinciale economische dragers: afgebakend stedelijk gebied Tongeren, met regionale bedrijventerreinen Overhaem en Tongeren-Oost.
- Onderdeel ruimtelijk-economische systemen: neen.
- Tongeren behoort tot het uitzonderlijk landschap Haspengouw en ook het fietsroutenetwerk is een belangrijke drager op dit grondgebied.
- Tongeren geselecteerd als provinciaal strategische landbouwgemeente.

OPERATIONALISERING

Het beleidskader omschrijft 5 operationele doelstellingen:

- **OD1** - Versterken van economische activiteiten in stads- en dorpskernen
- **OD2** - Verhogen van het ruimtelijk rendement, de duurzaamheid en de omgevingskwaliteit op goed gelegen bedrijventerreinen
- **OD3** - Creëren van een gepast ruimte-aanbod op strategische locaties
- **OD4** - Herbestemmen van slecht gelegen juridisch aanbod aan bedrijventerreinen en recreatiegebieden
- **OD5** - Duurzaam verankeren van landbouwbedrijfsvoering in agrarisch gebied

Voor dit RUP is in eerste plaats OD2 van belang en bijkomend OD3 en OD4.

- **OD2** is erop gericht om het ruimtelijk rendement op goed gelegen bedrijventerreinen (waaronder Overhaem, er op gelet dat het als provinciale economische drager werd geselecteerd) te verhogen. De economische ruimte moet intensiever gebruikt en efficiënter benut worden door een verdichting, inbreiding en verhoging van het ruimtelijk en economisch rendement op dezelfde oppervlakte.
- **OD2** zet naast het ruimtelijk rendement ook even sterk in op duurzaamheid en omgevingskwaliteit op de bedrijventerreinen. Duurzaamheid en omgevingskwaliteit op bestaande terreinen kunnen verhoogd worden door een kwaliteitsvolle integratie naar de omgeving toe, het aanleggen van kwalitatief groen en wateropvangvoorzieningen, het integreren van duurzame energie-infrastructuren, het inrichten van voorzieningen voor milieuvriendelijke en collectieve mobiliteit, enz…

De provincie wil zowel via de opmaak van PRUP's als onder de vorm van sensibilisering en ondersteuning van lokale besturen inzetten op deze doelstellingen.

- **OD3** zet in op het creëren van een gepast ruimte-aanbod op strategische locaties:
  - **Regionale bedrijvigheid** (waar Overhaem toe gerekend wordt): binnen provinciale economische dragers, goed en multimodaal ontsloten, … Deze ruimte wordt gereserveerd voor economische activiteiten die niet verweven kunnen worden in stedelijke omgevingen vanwege hinderlijkheid, veiligheid, …). Het beleidskader omschrijft de concrete actie ER-

3.2., waarvan voorliggende startnota een uitvoering is. De provincie wenst immer PRUP's op te maken voor economische ontwikkelingen op strategische locaties. In samenwerking met de gemeente(n) en andere actoren wordt zo ruimte gecreëerd (en geoptimaliseerd) om te ondernemen op strategische locaties in het ruimtelijk-economisch weefsel van Limburg. Hiertoe worden PRUP's opgemaakt voor ruimtelijke ontwikkelingen die gelinkt zijn aan de geselecteerde provinciale economische dragers en de ruimtelijk-economische systemen of de provinciale toeristisch-recreatieve dragers.

+ **OD4** legt een actief beleid vast om tot slecht gelegen bedrijventerreinen en recreatiegebieden te herbestemmen naar een open ruimtefunctie, hetgeen benut dient te worden ontwikkelingen op goed gelegen plekken in Limburg te kunnen realiseren. Dit gebeurt vanuit het principe van gelijktijdige compensatie. Er worden een aantal redenen opgegeven op basis waarvan een herbestemming kan worden overwogen, meest relevant voor dit PRUP is een geïsoleerde ligging en geen mogelijkheden tot ruimtelijke synergie met andere activiteiten in de omgeving, hetgeen overduidelijk geldt voor de restpercelen ten zuiden van de Ezelsbeek, die voor herbestemming in aanmerking komen.
+ Hoewel **OD4** vooral spreekt over grotere te herbestemmen delen van bedrijventerreinen en minder over kleine stroken, zoals het geval is in Overhaem, blijft het principe uiteraard van toepassing.

In ondergeschikte orde halen de andere doelstellingen ook punten aan die relevant zijn voor dit RUP:

+ **OD1**. Het versterken van economische activiteiten in stads- en dorpskernen is er op gericht om tegen 2040 het percentage bedrijfsactiviteiten binnen het woonweefsel op 75% te brengen. Stads- en dorpskernen zijn dus de voorkeurslocaties voor verweefbare activiteiten, hetgeen inhoudt dat een bedrijventerrein zoals Overhaem niet focust op dergelijke activiteiten, maar eerder ruimte biedt aan niet met het wonen verweefbare activiteiten.
+ **OD5** zet in op het duurzaam verankeren van landbouwbedrijfsvoering in agrarisch gebied. Sommige actieve landbouwpercelen liggen in een groene bestemming. Hetzelfde geldt voor percelen met een effectieve natuur- of bosfunctie binnen een agrarische bestemming. Deze feitelijk zonevreemde situatie zorgt voor aanhoudende rechtsonzekerheid voor de betrokken landbouwbedrijven. De provincie pakt dit oneigenlijk gebruik aan door een planologische uitwisseling te organiseren tussen zonevreemde landbouw en natuur/bos, vanuit een geïntegreerde gebiedsgerichte aanpak. Dit betekent een versterking van zowel de landbouw- als de natuur- en bosstructuur met rechtszekerheid voor al de betrokken open ruimtefuncties. Voor voorliggend PRUP is dit inzicht van toepassing, in die zin dat de te herbestemmen agrarische snipper ten oosten van de Overhaamlaan niet tot de actieve landbouwpercelen wordt gerekend en dus voor herbestemming in aanmerking kan komen.

9.3.2 Beleidskader "Wonen in stads- en dorpskernen"

Het beleidskader richt zich op het bevorderen van goed wonen met respect voor de ruimte. Het benadrukt het belang van een sterkere stedelijke structuur om een (inter)nationale positie te behouden en talentvolle jongeren aan te trekken. Er wordt gepleit voor selectievere en gerichtere ruimtelijke woonontwikkelingen en verstedelijking om de open ruimte te behouden en versnippering tegen te gaan. Het woonbeleid vereist een regionale visie en provinciale betrokkenheid en bouwt voort op het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg. Het richt zich op het aanbieden van kwalitatieve woningen in stedelijke gebieden en het behoud van het buitengebied.

Het beleidskader heeft als visie om de woonkwaliteit in Limburg te behouden en de regionale eigenheid te bewaren. Het beleid richt zich op meer stedelijke beleving, vitalere dorpskernen en het versterken van de open ruimte. Door middel van een strategisch locatie- en kernenbeleid wordt gestreefd naar een duurzame versterking van het woonweefsel, gericht op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag. Het beleid stimuleert innovatieve woonvormen en een gevarieerd, betaalbaar en kwaliteitsvol woonlandschap. Het herontwikkelen van bestaande bebouwde ruimte en het verdichten op goedgelegen plaatsen zijn belangrijke speerpunten, evenals het inspelen op de veranderende

woonbehoeften. De provincie selecteert en typeert kernen op provinciaal niveau, waarbij iedere kern een eigen identiteit en specifieke rol heeft. Het uiteindelijke doel is een variatie aan woonomgevingen te behouden en de stedelijke structuur van Limburg te versterken. Het woningobjectief wordt verdeeld met minimaal 70% in bovenlokale kernen en maximaal 30% in lokale kernen.

OPERATIONALISERING

Het beleidskader omvat een aantal operationele doelstellingen. Twee hiervan zijn relevant voor dit PRUP:

+ **OD1** – 'Voeren van een kerngericht beleid op basis van de kernafbakening.' Relevant voor dit PRUP is de aanduiding van kernafbakeningen (en het voeren van een kerngericht beleid op basis hiervan) .
+ **OD2** – 'Afstemmen van woonontwikkelingen op maat van de kern.' Relevant voor dit PRUP is de wijze waarop (bij het afstemmen van woonontwikkelingen op maat van de kern) er dient omgegaan te worden met bestemmingswijzigingen en de daarbij noodzakelijke compensatie.

We vatten de aandachtspunten (in het licht van wat relevant is voor voorliggend PRUP) even samen.

OD2 legt dus op dat in bepaalde gevallen een compensatie noodzakelijk is in geval van bestemmingswijziging (hetgeen ook al terug kwam in het beleidskader 'Economische ruimte'). De randvoorwaarden waaraan die compensatie dient te voldoen verschillen wanneer de bestemmingswijziging binnen of buiten een kernafbakening vallen. De intentie dergelijke afbakeningen vast te leggen, wordt in **OD1** beschreven. Overhaem is binnen dergelijke afbakening gelegen, aangezien het gebied valt binnen de afbakeningslijn vastgelegd door het PRUP 'Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren' (2016).

OD2 is er op gericht woonontwikkelingen af te stemmen op maat van de kern zodat deze op een duurzame wijze bijdraagt aan de versterking van. De prioriteit ligt op het kwaliteitsvol wonen en het herontwikkelen en verdichten op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag. De doelstelling legt ruimtelijke randvoorwaarden op die vertrekt vanuit een regionale visie op wonen en gericht is op een kwalitatieve en duurzame verdichting. Een aspect hierbinnen is het vastleggen van een aantal spelregels in geval van een herbestemming. Daar zit ook regelgeving bij omtrent andere bestemmingen dan wonen, binnen de afgebakende kernen, hetgeen is wat zich in dit PRUP voor doet.

Het Ruimtepact 2040 stelt:

+ Strategisch locatiebeleid binnen de afgebakende bovenlokale- en lokale kernen / Ontwikkeling van een harde bestemming anders dan wonen:
    - Als het een ontwikkeling van een harde bestemming betreft met ruimtebeslag en er is nog voldoende aanbod van betreffende harde bestemming na omzetting, dan is ontwikkeling mogelijk. Er wordt geen compensatie gevraagd.
    - Als het een ontwikkeling van een harde bestemming betreft met ruimtebeslag maar er is onvoldoende aanbod van betreffende harde bestemming na omzetting, dan wordt dit gebiedsgericht bekeken, mits compensatie en passend binnen het woningobjectief.
    - Als het een ontwikkeling betreft van een harde bestemming zonder ruimtebeslag, dan wordt dit gebiedsgericht bekeken, mits compensatie en passend binnen het woningobjectief.

+ Bij compensatie zijn volgende voorwaarden van toepassing:
    - Ruiloperaties moeten steeds een ruimtelijke winst opleveren binnen en/of buiten de kern zoals: binnen de kern een ontwikkeling faciliteren op een meer geschikte locatie gekoppeld aan het openbaar vervoersnetwerk, een gebied binnen/buiten de kern vrijwaren ter versterking van het openruimtesysteem, …
    - De omzetting van beide gebieden gebeurt gelijktijdig. De provincie beoordeelt de concrete ruiling op basis van de kwaliteitscriteria van dit afwegingskader.

- De compensatie gebeurt met een factor van 1/ ≥1 waarbij 1 ha ontwikkeling binnen de kern gecompenseerd wordt met minstens 1 ha herbestemming naar een zachte bestemming.
- Verschillende kleine gebieden juridisch aanbod en binnengebieden ingenomen door tuinzones, kunnen enkel geruild worden wanneer dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals opvang voor water, realiseren van groenblauwe dooradering, opwaardering publieke ruimte, het afbouwen van woonlinten... Deze meerwaarde wordt aangetoond aan de hand van een motivering en inrichtingsvisie. De gebieden die aangeduid worden ter compensatie, mogen geen optelsom zijn van allerlei kleine, niet bebouwbare gebieden om zo een contingent aan nieuw woongebied te realiseren.

9.3.3 Beleidskader “Openruimteschakels”

De visie van het beleidskader is gericht op meer ecologische, landschappelijke en fysieke samenhang van de open ruimte door actief in te zetten op twee soorten openruimteschakels: groenblauwe aders en openruimtecorridors, zowel in de open ruimte als in meer verstedelijkte gebieden. Groenblauwe aders hebben vooral een natuur-, ecologische en/of hydrologische waarde en insteek. Openruimtecorridors vrijwaren specifieke open ruimten onder bebouwingsdruk. De provincie voert een restrictief beleid in de open ruimte gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van dit coherent groenblauw netwerk.

De doelstellingen van het beleidskader zijn onder andere het opmaken van geïntegreerde gebiedsvisies en actieplannen voor de groenblauwe aders en openruimtecorridors, het ondersteunen van gemeenten bij de ontwikkeling van groenblauwe aders in verschillende gebieden, het nemen van flankerende maatregelen voor landbouwbedrijven die worden beïnvloed door de groenblauwe aders, en het opvolgen van gemeentelijke hemelwater- en droogteplannen.

De acties die worden ondernomen om deze doelstellingen te bereiken zijn onder andere het activeren van andere overheden om de groenblauwe aders op hun niveau aan te pakken, het ondersteunen van projecten en samenwerkingsverbanden die de groenblauwe aders realiseren, het implementeren van openruimteschakels in alle provinciale plannen, en het opvolgen van gemeentelijke hemelwater- en droogteplannen.

Als operationalisering maakt het beleidskader enkele selecties. De volgende zijn relevant voor dit PRUP:

SUGGESTIES VAN GROENBLAUWE ADERS AAN DE VLAAMSE EN FEDERALE OVERHEID (om op Vlaams niveau uit te werken omwille van het internationale verbindende karakter van deze aders)		
U	Halen - Lummen - Herk-de-Stad - Hasselt - Diepenbeek - Bilzen - Hoeselt - Tongeren	Spoorlijn Diest - Tongeren

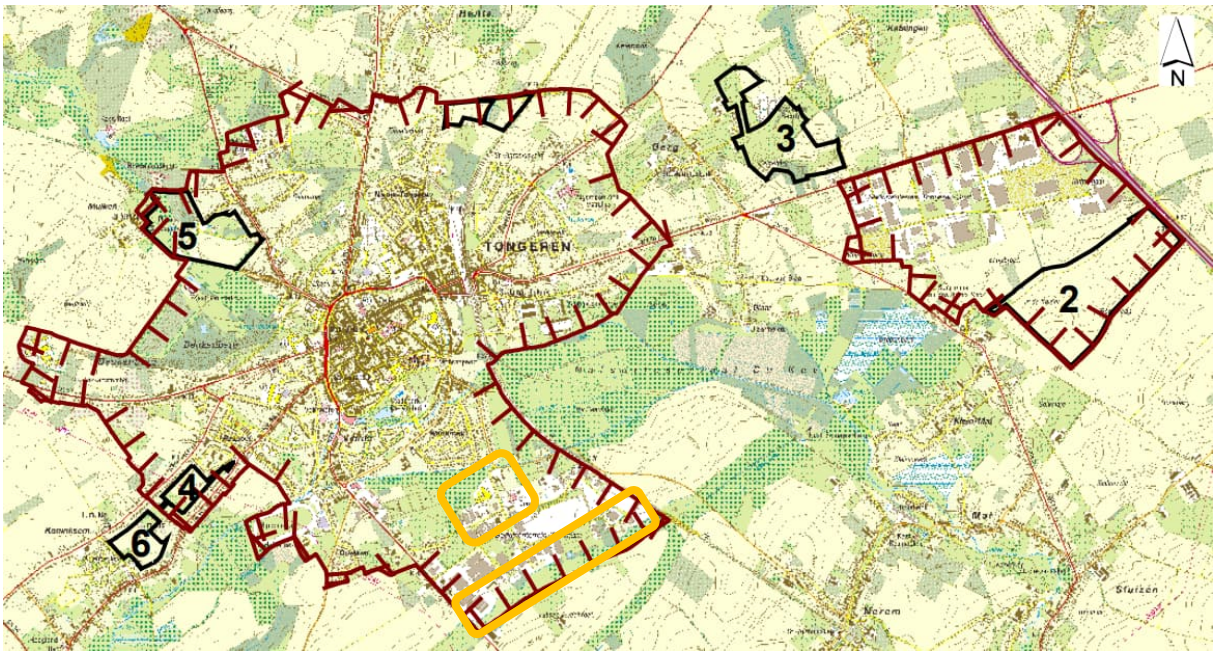
SUGGESTIES VAN GROENBLAUWE DOORADERINGSNET AAN DE GEMEENTEN		
21’	Tongeren	Ezelsbeek

9.4 Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren met inbegrip van de herbestemming van agrarisch gebied' werd definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg op 21 oktober 2015 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 18 januari 2016.

Met dit PRUP heeft de provincie Limburg ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren afgebakend. Het ruimtelijk beleid van kleinstedelijke gebieden is erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. De afbakening van het kleinstedelijk gebied laat toe om binnen de contour een kleinstedelijk gebied beleid te voeren dat gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende ruimte voor kwalitatief wonen, werken, en andere kleinstedelijke voorzieningen, in relatie tot een goed functionerend openbaar vervoersnetwerk en rekening houdend met de aanwezige open ruimte.

Het studiegebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren, maar het maakt geen deel uit van één van de gekoppelde deelplannen.



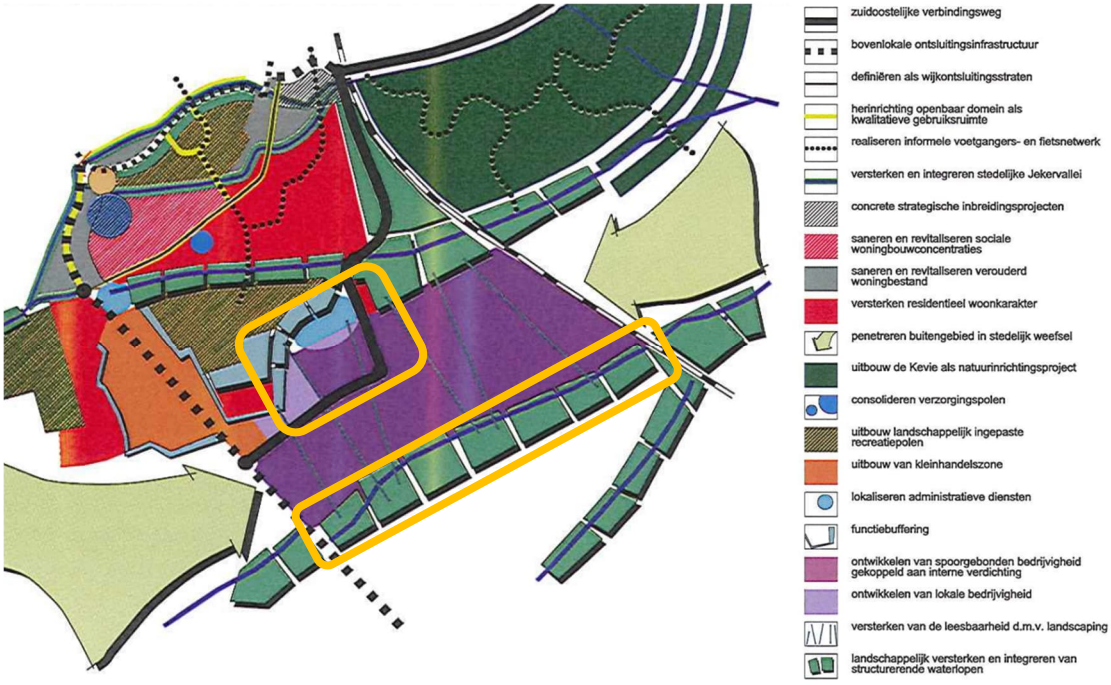
Figuur 18: Afbakeningslijn PRUP 'Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren', met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP

9.5 Ruimtelijk Structuurplan Tongeren

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tongeren werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg op 7 oktober 2010.

9.5.1 Richtinggevend gedeelte

Voor de beschrijving van de ontwikkelingsvisie voor het stedelijk gebied is een indeling gebeurd in kwadranten en stadslandschappen. Het studiegebied behoort tot het Jekerkwadrant, één van de vijf kwadranten van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.



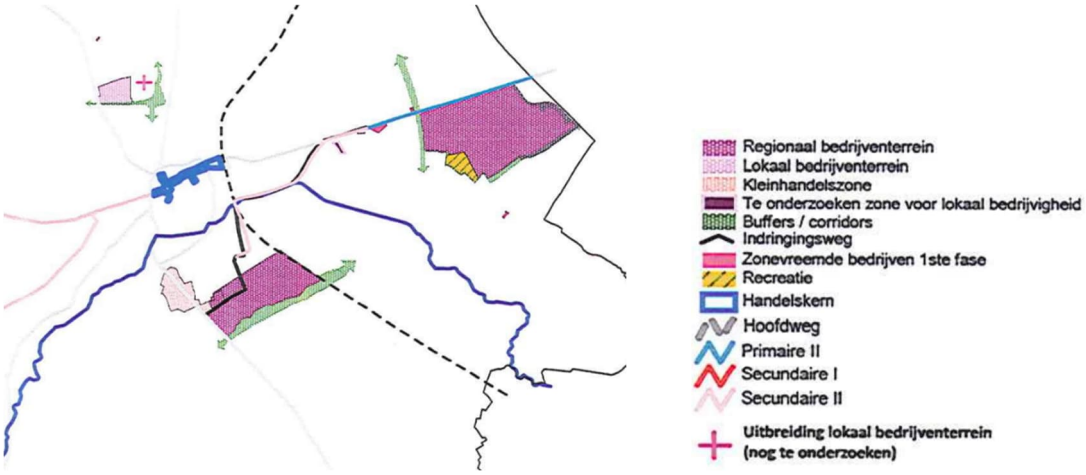
Figuur 19: ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (Bron: GRS Tongeren), met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP

Het Jekerkwadrant wordt voornamelijk gestructureerd door de Jeker en haar verschillende zijarmen. Hier vormt de integratie van natuurlijk stromend water een belangrijke drager in de beeld- en belevingswaarde. Tussen de Jekerarmen is het wonen dominant aanwezig en vormen het St-Jacobusrusthuis en het woon- en zorgcentrum St-Franciscus: belangrijke openbare instellingen in de verzorgingssector. Aan de zuidzijde van de Jeker wordt de kleihandelszone “Luikersteenweg” en het regionaal bedrijventerrein “Overhaem”, samen met de recreatieve voorzieningen van de Jekerhippodroom en Kleinveldje verder uitgebouwd. Hier is bewoning ondergeschikt. Tussen het historisch centrum en de Dijkstraat wordt de Motten bestendigd als recreatief stadspark. Structurele verbeteringen aan de bestaande sportinfrastructuur maken “De Motten” het recreatiegebied voor de inwoners.

Volgende doelstellingen worden vooropgesteld:

+ Versterken van het woonmilieu tussen de beide Jekerarmen;
+ Specifieke aandacht voor de vergrijzende bevolking en de zorgsector;
+ Bundeling van een aantal regionale en stedelijke voorzieningen ten zuiden van de Jekervallei;

+ Herontwikkeling en verdichting van het recreatiegebied Hippodroom tot sportpark met bovenlokale uitstraling.



Figuur 20: uitsnede uit gewenste bedrijven- en handelsstructuur (Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Tongeren)

Bij de visievorming op de bedrijvenstructuur van de stad vat het structuurplan aan met te stellen dat de ontwikkelingen in Luik tot economische ontwikkelingspool kansen bieden voor de toekomstige ruimtelijk-economische evolutie van Tongeren en dat deze een aantal supplementaire kansen biedt. De uitbouw van Visé als een goederenoverslag- en distributiecentrum vormt een stimulerings- en bindmiddel in het distributienetwerk van de Euregio waar Tongeren wil op inspelen. De bedrijventerreinen Tongeren-Oost en Overhaem liggen strategisch goed om dit distributienetwerk verder uit te bouwen.

Daarom stelt het plan dat regionale bedrijvigheid verder kan worden uitgebouwd op deze regionale bedrijventerreinen. Op Overhaem zal bijkomende ruimte voor industriële activiteiten gezocht moeten worden binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein. Inrichting, landscaping en verdichting kunnen het terrein een nieuwe kans geven, evenals het stimuleren van spoorgebonden bedrijvigheid. Voor het regionaal bedrijventerrein dienen eventuele uitbreidingsmogelijkheden onderzocht te worden.

Als samenvattende doelstellingen rond bedrijvigheid in Tongeren noteert het structuurplan (relevant voor dit RUP):

+ De regionale bedrijvigheid wordt geplaatst binnen de regionale bedrijventerreinen Tongeren-Oost en Overhaem. Qua uitstraling en invulling worden zij als aparte entiteiten ontwikkeld.
+ Bijzondere aandacht gaat uit naar de landscaping van de bedrijventerreinen door de aanplant van een krachtige en kwaliteitsvolle groenstructuur, zowel op het openbaar domein als de op de bedrijfspercelen. Aan de raakvlakken met de open ruimte wordt een groenvoorziening (buffer) met inheemse planten voorzien.

Bovenlokale elementen

Het structuurplan noteert ook een aantal aandachtspunten vanuit bovenlokaal perspectief, relevant voor het studiegebied. Voor het bedrijventerrein wordt een herschikking vooropgesteld in functie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkelingsperspectieven worden als volgt beschreven:

+ De ontsluiting van het bedrijventerrein verbeteren door de aanleg van de zuidoostelijke indringingsweg en de heraanleg van de Overhaamlaan;

+ De inpassing van spoorgebonden bedrijvigheid langs de spoorlijn 34 (Antwerpen-Luik-Montzen); versterken om optimale condities voor uitbouw van een distributiecentrum (laden en lossen) te creëren;
+ Een doorgedreven interne verdichting van grote regionale bedrijven bewerkstelligen;
+ Het ontwikkelen van een lokale bedrijvenzone aan de noordelijke rand van het bestaand bedrijventerrein als overgang naar de belendende kleinhandelszone conform het BPA ‘Schaapsstal’ (intussen vervangen door RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg);
+ Landscaping van het bedrijventerrein;
+ Buffering naar de omliggende natuurlijke structuren (o.a. Jekervallei en de Kevie);
+ Buffering naar de omliggende bewoning en het recreatiegebied “Kleinveld”;
+ Integratie van openbare nutsvoorzieningen langsheen de nieuwe verbindingsweg ten noorden van Overhaem.

9.5.2 Bindende bepalingen

Er zijn geen bindende bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het studiegebied uit voorliggend RUP.

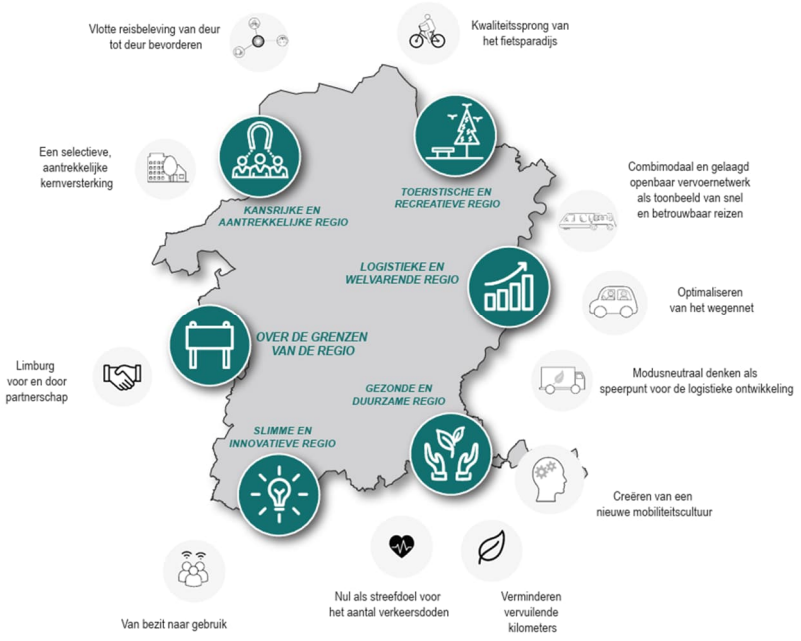
9.6 Regionaal Mobiliteitsplan Limburg, 2023

Het Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) is een strategisch document en legt de mobiliteitsvisie op middellange termijn (2030) vast, met een doorkijk naar 2050. Alle vervoerswijzen komen aan bod, zowel voor personen- als voor goederenvervoer. De principes van het decreet basisbereikbaarheid (Hoppin) zijn daarbij van kracht.

Het document legt de nadruk op de noodzaak om de fietser en voetganger prioriteit te geven in de woonkernen, met als doel de verplaatsingen binnen een straal van ongeveer 5 kilometer te bevorderen. Dit is een cruciaal onderdeel van de bredere strategie om de regio aantrekkelijker en duurzamer te maken. Een van de belangrijkste initiatieven die in het actieplan worden genoemd, is de versnelde uitbouw van het fietssnelwegennetwerk. Dit netwerk is essentieel voor het bevorderen van duurzame mobiliteit en het verminderen van de afhankelijkheid van de auto. De realisatie van verschillende fietssnelwegen en een Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk worden voorgesteld. Deze projecten zijn niet alleen gericht op het verbeteren van de infrastructuur, maar ook op het bevorderen van samenwerking tussen verschillende gemeenten en instanties, zoals de Provincie Limburg, MOW Limburg, en De Vlaamse Waterweg.

Het actieplan benadrukt ook de noodzaak van een gelaagd mobiliteitsaanbod, waarbij verschillende vervoersmiddelen en -diensten op elkaar worden afgestemd. Dit is van groot belang voor het creëren van een goed functionerend openbaar vervoerssysteem dat toegankelijk is voor alle inwoners van de regio. De doelstellingen rond een modal shift zijn gericht op het realiseren van een gezondere modal split door het stimuleren van actieve modaliteiten zoals wandelen en fietsen. De vervoerregio Limburg streeft naar een modal shift van 40% duurzame verplaatsingen en wil dit behalen door in te zetten op het ontwikkelen van alternatieven, zoals een nieuw openbaar vervoernetwerk, fietssnelwegen, en autoluwe zones. Daarnaast is er aandacht voor het stimuleren van het fietsgebruik voor woon-werkverplaatsingen en het verbeteren van de infrastructuur om de CO2-emissie te reduceren en bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen.

De elf ambities die deze doelstellingen ondersteunen zijn onder andere het bevorderen van een vlotte reisbeleving, het creëren van een aantrekkelijk fietsparadijs, en het optimaliseren van het wegennet. De focus ligt op het realiseren van een nieuwe mobiliteitscultuur en het verminderen van vervuilende kilometers.



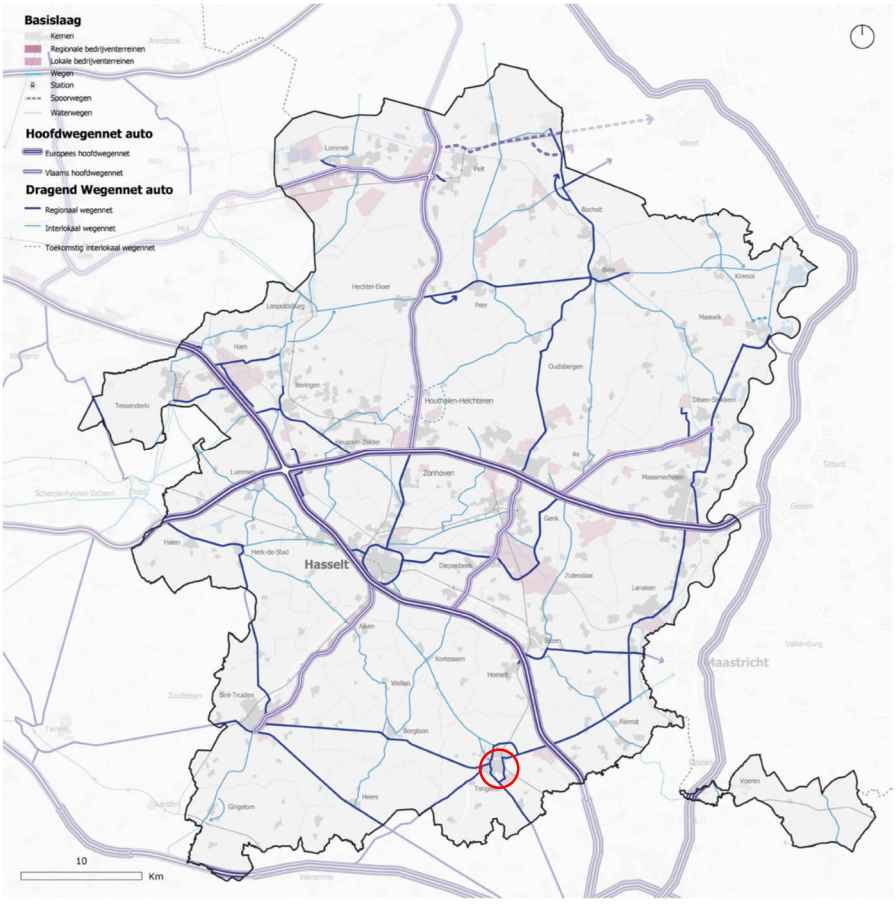
Figuur 21: De 11 ambities van het RMP

Een ander belangrijk aspect van het actieplan is de focus op het verbeteren van de bereikbaarheid van onderwijs, werk en lokale voorzieningen. Dit is cruciaal voor het verminderen van vervoersarmoede, vooral voor inwoners die geen toegang hebben tot een auto. De regio Limburg heeft te maken met een uitgestrekt gebied en een gebrek aan grote steden, wat de verkeersproblematiek verergert. Daarom is het van belang om alternatieven voor de auto te ontwikkelen en de toegankelijkheid van steden en kernen te verbeteren.

Het document stelt ook dat Limburg zich wil profileren als een toeristische en recreatieve regio. De regio staat bekend als de groenste regio van Vlaanderen en heeft een sterke land- en tuinbouwsector, evenals een goed ontwikkelde recreatieve sector. Door in te zetten op de kwaliteitsverhoging van fietsroutes en het verder benutten van bestaande attractiepolen, wil de vervoerregio Limburg zich positioneren als dé toonaangevende fietsregio. Dit zal niet alleen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de regio voor toeristen, maar ook voor inwoners die op zoek zijn naar een gezonde en actieve levensstijl.

In conclusie, het actieplan voor de vervoerregio Limburg biedt een gedetailleerd overzicht van de strategieën en initiatieven die nodig zijn om de mobiliteit in de regio te verbeteren. Door de focus te leggen op duurzame vervoersoplossingen, samenwerking tussen gemeenten, en het verbeteren van de bereikbaarheid, streeft de regio ernaar om een aantrekkelijke en leefbare omgeving te creëren voor al haar inwoners. De ambities en doelstellingen die in het document zijn uiteengezet, vormen een solide basis voor de toekomstige ontwikkeling van de mobiliteit in Limburg.

In het RMP wordt de zuidoostelijke omleidingsweg (zie 9.8) geklasseerde onder het dragend wegennet van regionale verbindingen, dat het hoofdwegennet ondersteunt. De interlokale wegen verbinden niet-aangrenzende gemeenten met elkaar en verkleinen de regionale mazen voor doorgaand regionaal verkeer. Het dragend wegennet ontsluit ook de belangrijkste economische attractiepolen en voorzieningen.



Figuur 22: Beleidsscenario wegennet 2050, eigen aanduiding: omleidingsweg Tongeren

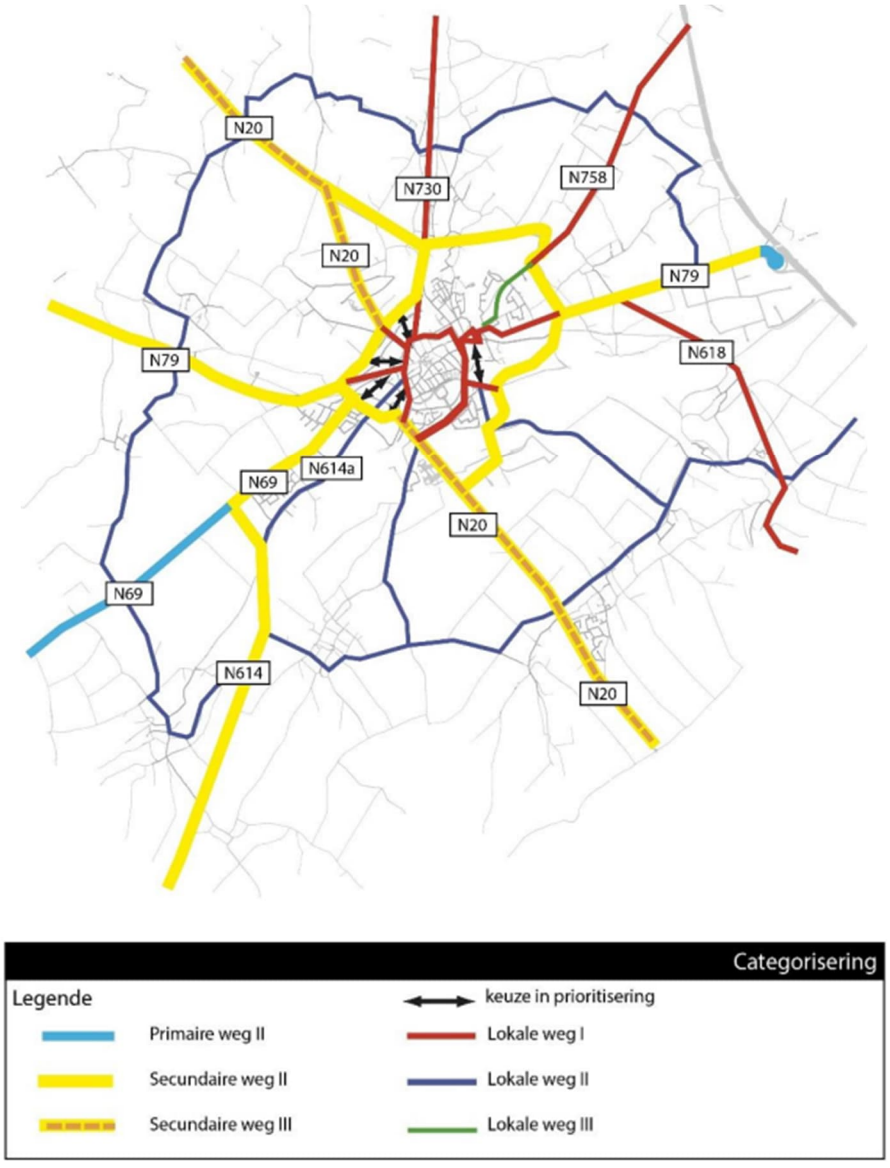
9.7 Mobiliteitsplan stad Tongeren (2016)

Het beleidsplan mobiliteitsplan stad Tongeren (2016) is het nieuwe mobiliteitsplan van de stad Tongeren en vervangt het mobiliteitsplan daterend uit 2000.

De stad legt in haar mobiliteitsplan de focus op het fietsgebruik en een doordacht locatiebeleid waarbij “nabijheid” het uitgangspunt is. Nieuwe ontwikkelingen moeten steeds ontworpen worden volgens het STOP-principe en kleine doorsteekjes en aangename buitenruimte zijn uitgangspunten.

De Eeuwfeestwal en Sint-Truidersteenweg zijn als hoofdroutes opgenomen in het fietsroutenetwerk.

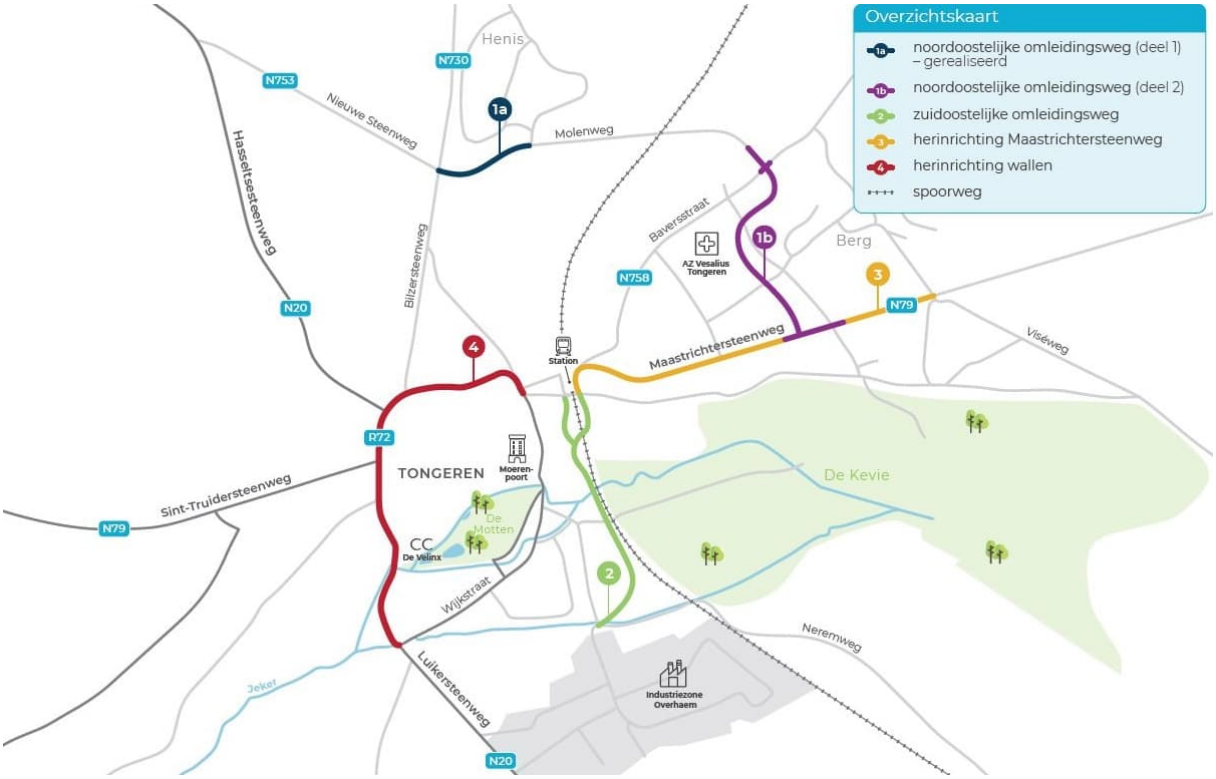
Relevant voor onderhavig RUP is de toekomstige wegencategorisering. Het is met name de betrachting om, met de komst van de omleidingswegen, het verkeer zoveel mogelijk op de omliggende verkeersstructuur te houden. Dit ten voordele van de R72 waar de stad een hogere leefkwaliteit en herwaardering beoogt. De stad wenst een duidelijk onderscheid tussen verkeers- en verblijfsfunctie en ziet de herinrichting van de R72 als een topprioriteit.



Figuur 23: Toekomstige wegencategorisering (Bron: Mobiliteitsplan Tongeren)

9.8 Zuidoostelijke omleidingsweg

Het Agentschap Wegen en verkeer (AWV) heeft momenteel een aantal mobiliteitsprojecten in Tongeren lopen om het verkeer vlotter en veiliger te laten verlopen en de leefbaarheid in de stad en omliggende dorpen te verbeteren.



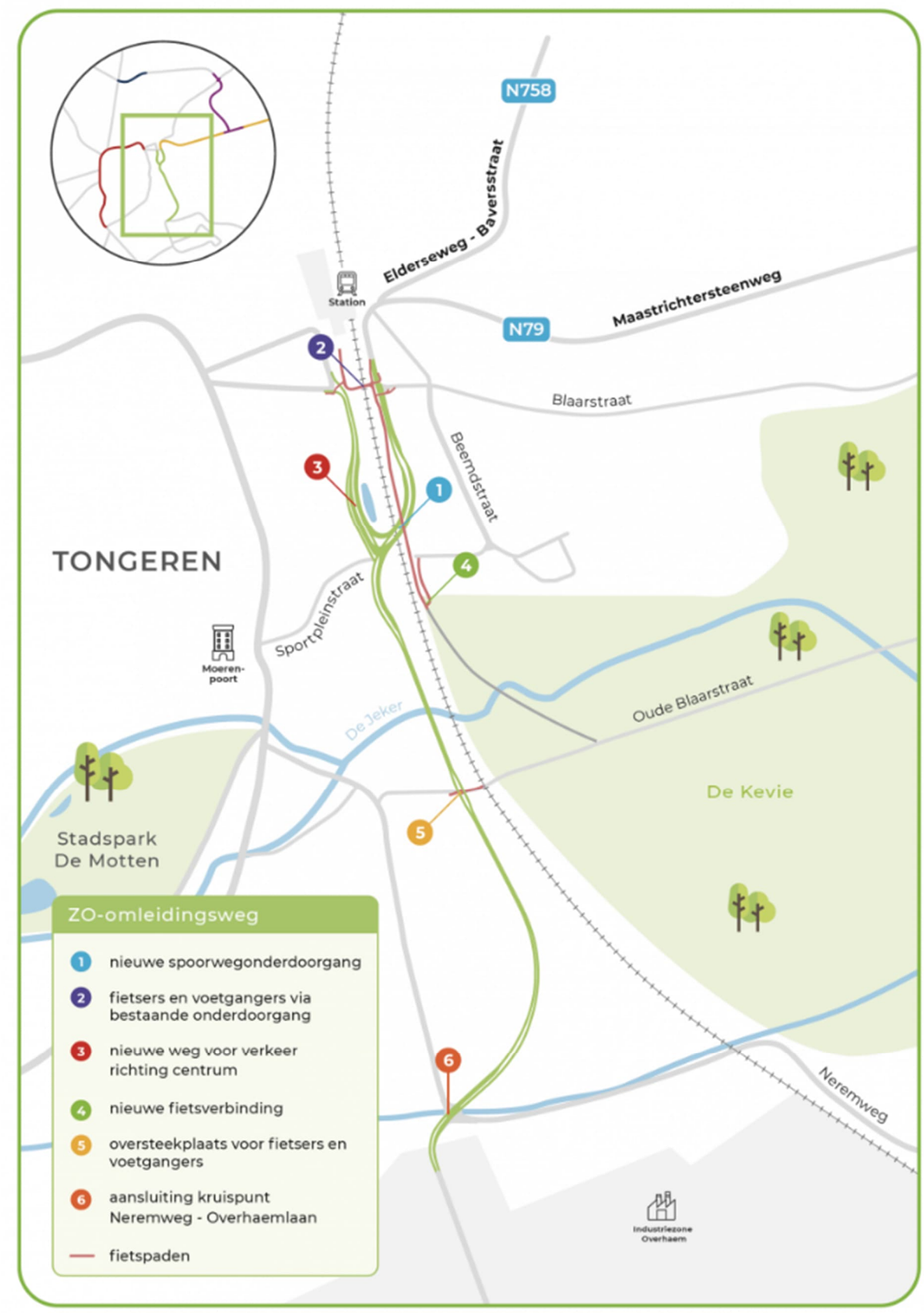
Figuur 24: Mobiliteitsprojecten Tongeren AWV

Relevant voor onderhavig RUP zijn de plannen voor de aanleg van de zuidoostelijke omleidingsweg. De nieuwe omleidingsweg loopt van de Maastrichtersteenweg (N79) langs de spoorweg naar industriezone Overhaem. De bestaande spoorwegtunnel wordt daarbij autovrij gemaakt en daar komt een dubbelrichtingsfietspad in de plaats. Iets verderop komt een nieuwe tunnel waar de omleidingsweg onder het spoor loopt.

De omleidingsweg sluit aan op het bestaand kruispunt van de Overhaamlaan met de Neremweg. Volgens de intussen vergunde plannen (zie p. 76) wordt dit een verkeerslichtengeregeld kruispunt. Aan het kruispunt komen oversteekplaatsen voor fietsers.

Op de volgende pagina wordt het principediagram van de omleidingsweg en de inrichting van het kruispunt met de Neremweg-Overhaamlaan getoond.

In het kader van de aanleg van de Zuidoostelijke Omleidingsweg zal de Overhaamlaan (van aan Neremweg tot aan de Luikersteenweg) een gewestweg worden, beheerd door het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid. Er werd al een vergunning afgeleverd om de Overhaamlaan her in te richten met aanliggende fietspaden en bijkomende groenvoorzieningen (zie p. 76).



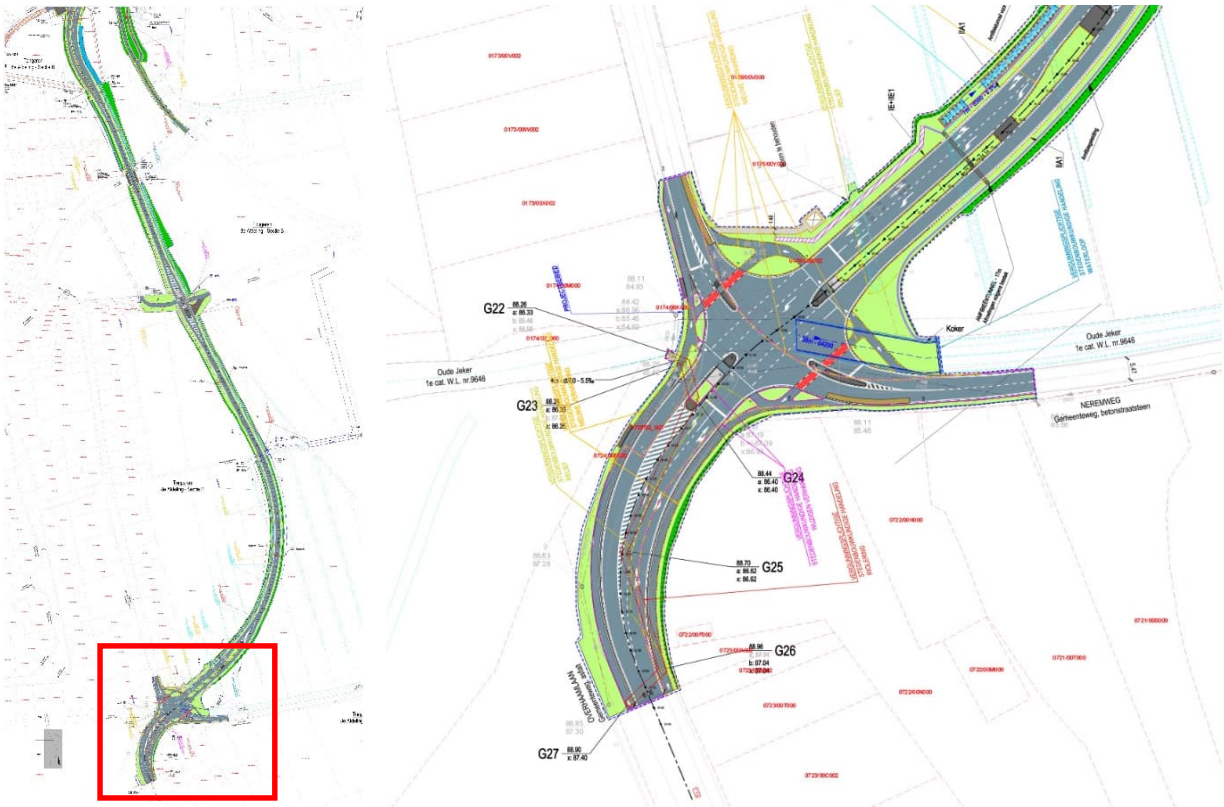
Figuur 25: schematische weergave aanleg zuidoostelijke omleidingsweg, bron: AWV



Figuur 26: visualisaties zuidoostelijke omleidingsweg, bron: projectatlas AWV

Dit project werd recent ook vergund. Het betreft omgevingsvergunning OMV2024011051 ‘Aanleg omleidingsweg fase 3’ van 28/08/2024. Dit omvat ook de herinrichting van het kruispunt Neremweg-Overhaamlaan. Dit wordt een lichtengeregeld kruispunt.

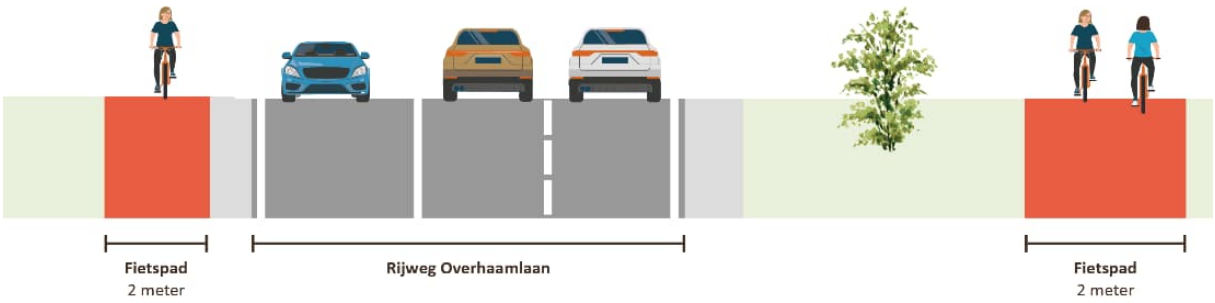
In april 2025 werden de werken aan de ondertunneling van de spoorweg t.h.v. de Beemdstraat opgestart. In een latere fase zal ook de omleidingsweg zelf worden aangelegd.



Figuur 27: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2024011051 + detail kruispunt Neremweg-Overhaamlaan

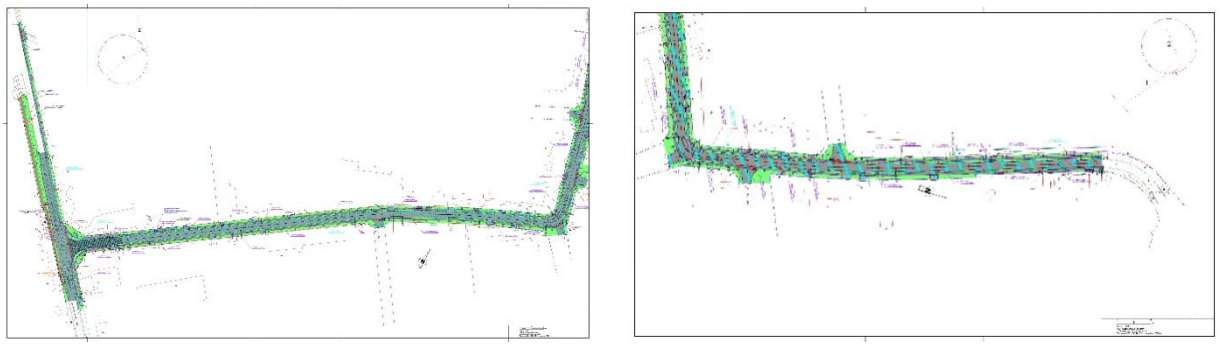
9.9 Overhaamlaan: aanleg fietspaden

Het Agentschap Wegen en Verkeer zal vrijliggende fietspaden aanleggen in de Overhaamlaan in Tongeren tussen de toekomstige Zuidoostelijke Omleidingsweg (N753) en de Luikersteenweg (N20). De Overhaamlaan, die binnenkort een gewestweg wordt, speelt een belangrijke rol in het ontsluiten van het industrieterrein Overhaam en zal worden aangepast met enkelrichtingsfietspaden van 2 meter breed en een vernieuwde rijweg. De fietspaden worden vrijliggend aangelegd met een tussenberm van minimaal 1,5 meter en zullen de veiligheid en het comfort voor fietsers aanzienlijk verbeteren.



Figuur 28: Principeschets profiel Overhaamlaan, ©AWV

Dit project werd recent ook vergund. Het betreft omgevingsvergunning OMV2021098288, ‘aanleg van vrij liggende fietspaden t.h.v. Overhaamlaan en de vernieuwing van de bestaande rijweg’ van 25/11/2024.



Figuur 29: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2021098288

9.10 Waterproductiecentrum

Op perceel 216B heeft de Watergroep het plan opgevat een Waterproductiecentrum op te richten, wat er op gericht is de regio van zachter water te kunnen bevoorraden. Deze plannen zijn nog in een vroeg stadium en werden nog niet vergund. Een start van de werken wordt momenteel (indicatief) voorzien voor 2031. Het waterproductiecentrum kan momenteel op het beoogde perceel vergund worden zonder dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig is.

10. BIJLAGE II: JURIDISCHE CONTEXT

10.1 Algemeen overzicht

	Binnen het studiegebied	**Grenzend aan of in de directe omgeving van het studiegebied**
Gewestplan	Gewestplan Sint Truiden - Tongeren (KB 5 april 1977): – Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; – Industriegebied; – Woongebieden met landelijk karakter; – Agrarische gebieden – Bufferzone – Bestaande hoofdverkeerswegen (overdruk) – Reservatie-gebieden (overdruk)	
Algemene en/of bijzondere plan van aanleg	/	/
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	+ PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (21 oktober 2015) + RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg (10 juli 2017)	+ PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (21 oktober 2015) + RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg (10 juli 2017)
Verordeningen	+ De hemelwaterverordening (2023) + Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit (2018)	
Landschapsatlas	/	
Beschermde monumenten	/	/
Beschermde landschappen	/	/

Beschermde stad- en dorpsgezichten	/	/
Beschermde archeologische zones of sites	/	/
Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed	/	/
UNESCO werelderfgoed	/	/
UNESCO werelderfgoed bufferzones	/	/
Onroerend erfgoed plannen	/	
Atlas der Buurtwegen	+ Chemin nr. 35 (Rietmusweg) + Chemin nr. 36 (Overhaamlaan)	+ Chemin nr. 2 (Neremweg) + Chemin nr. 35 (Rietmusweg) + Cehmin nr. 36 (Overhaamlaan) + Sentier nr. 33
Gewestwegen	Geen (voorlopig) – de aanleg van een zuidoostelijke omleidingsweg is voorzien en de Overhaamlaan zou overgedragen worden en een gewestweg worden.	
VHA-waterlopen	Oude Jeker (1° categorie) Ezelsbeek (2e categorie)	Oude Jeker (1° categorie) Ezelsbeek (2e categorie)
Overstromingsgevoelige gebieden	Quasi volledig mogelijk overstrominsgevoelig en beperkt effectief overstromingsgevoelig.	Deels mogelijk overstromingsgevoelig en beperkt effectief oversromingsgevoelig.
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Ca. 310m ten oosten: Jekervallei en bovenloop van de Demervallei
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
VEN-gebieden	Geen	Ca. 330m ten oosten: De Kevie en Kleinmeers Ca. 610m ten westen: De Jekervallei

Verkavelingen	2011/VA845	/
Ruilverkavelingen	Geen	Geen

10.2 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

10.2.1 Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren

Het studiegebied is gelegen in het gewestplan Sint Truiden - Tongeren (KB 5 april 1977). Volgende bestemmingen en overdrukken zijn van toepassing:

- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- Industriegebied;
- Woongebieden met landelijk karakter;
- Agrarische gebieden
- Bestaande hoofdverkeerswegen (overdruk)
- Reservatie-gebieden (overdruk)

10.2.2 PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren (2016)

Zie §9.4

10.2.3 RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg (2017)

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kleinhandelszone Luikersteenweg' werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2017 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 september 2017. Dat RUP grenst aan het studiegebied van voorliggend RUP.

Er is een overlap tussen het RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg en dit PRUP. In lijn met het GRS grenst dit RUP in het zuiden aan een zone voor lokale bedrijvigheid. Deze zone vormt een overgang tussen de kleinhandelszone en het regionaal bedrijventerrein Overhaem.



Figuur 30: situering plangebied RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg



Figuur 31: uitsnede uit het grafisch deelplan RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg, met aanduiding (oranje) van het gedeelte overlappend met het onderzoeksgebied van dit PRUP

KAART 10: GEWESTPLAN
KAART 11: BPA'S EN RUP'S

10.3 Verordeningen

Naast de gebruikelijke gewestelijke en provinciale verordeningen zijn er in Tongeren ook enkele gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van kracht. Volgende verordeningen zijn relevant in kader van voorliggend RUP.

+ Stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit (2018)

10.4 Wegen en water

Het studiegebied wordt doorsneden door de Overhaamlaan en deels doorsneden en deels begrensd door de Rietmusweg. De ontsluiting gebeurt al dan niet rechtstreeks via de Overhaamlaan. Het betreffen (voorlopig nog) 2 gemeentewegen.

De Overhaamlaan bestaat als bij chemin nr. 36 op de atlas der buurtwegen. Een stuk van de Rietmusweg is bekend als chemin nr. 35.

Het studiegebied raakt in het noorden aan de Oude Jeker, een geklasseerde waterloop van eerste categorie. De zuidelijke rand van het studiegebied omvat de Ezelsbeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Beide waterlopen zijn sterk pluviaal overstroombaar. De Oude Jeker is ook in mindere mate fluviaal overstroombaar.

KAART 01: LIGGINGSPLAN
KAART 05: STRATENATLAS
KAART 07: ATLAS DER BUURTWEGEN
KAART 22: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS
KAART 23: WATERTOETS – EROSIEGEVOELIGE BODEM
KAART 24: WATERTOETS – HELLINGENKAART
KAART 25: WATERTOETS – INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS
KAART 26: WATERTOETS – GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
KAART 27: WATERTOETS – WINTERBEDKAART
KAART 28: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL
KAART 29: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL
KAART 30: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE
KAART 31: VMM SIGNAALGEBIEDEN

10.5 Erfdienstbaarheden

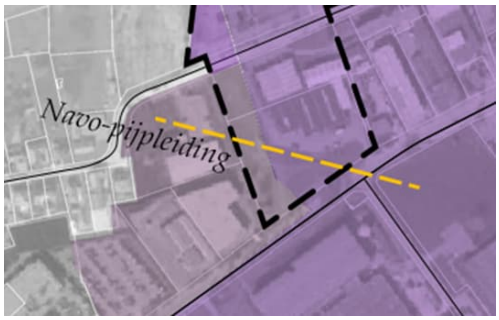
Er werd geen onderzoek gedaan naar alle voor het onderzoeksgebied eventueel relevante erfdienstbaarheden. Echter is er wel een erfdienstbaarheid die in het bijzonder van belang is voor dit PRUP, het betreft de ligging van een NAVO-pijpleiding t.h.v. het perceel Rietmusweg 91.

Defensie heeft hier een ondergrondse inname verworven van 1m met bijhorende erfdienstbaarheden middels een notariële akte. Bovendien wordt er een beschermde zone afgebakend die wordt beschreven door het KB van 21 september 1988 betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties voor vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen. Dit betreft een strook van 15m langs weerzijden van de inplanting van de leiding (in voorkomend geval uitgebreid tot de zone waar de uitvoering van werken de stabiliteit van de beschermde zone kan schaden). Ook vestigt het KB van 19 maart 2017 betreffende de te nemen veiligheidsmaatregelen bij de oprichting en bij de exploitatie van installaties voor vervoer door middel van leidingen van vloeibare koolwaterstoffen en/of vloeibaar gemaakte koolwaterstoffen een voorbehouden zone van 5m langs weerzijden van de inplanting van de leiding waarin o.m. het oprichten van gelijk welke constructie, het wijzigen van het reliëf, de opslag van materialen, het graven van funderingen en grachten, het aanleggen van draineerbuizen, het aanbrengen van monolithische verhardingen en omheiningen, alsook de aanwezigheid van diepwortelende bomen, struiken en heesters verboden is.

Voor elke wijziging in de beschermde zone is een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Defensie noodzakelijk.

De hieronder opgenomen afbeelding geeft de ligging van de leiding slechts bij benadering weer. Onderstaande afbeelding mag niet als basis voor het plannen of het uitvoeren van enige handelingen

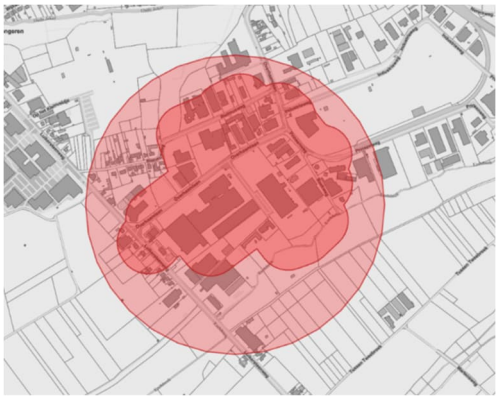
gebruikt worden, hiervoor dient een meer exacte ligging gekend te zijn, dewelke bij de Belgian Pipeline Organisation of via het KLIP/KLIM-portaal opgevraagd kan worden.



Figuur 32: indicatieve ligging NAVO-pijpleiding

10.6 No-regret zone PFAS

Aan de Overhaamlaan werd een no-regret zone PFAS opgenomen t.h.v. het oefenterrein van de brandweer. Hier gelden bepaalde aanbevelingen die genomen worden uit voorzichtigheid, om de gezondheid van inwoners te beschermen. Die maatregelen worden toegepast in gebieden waar PFAS-vervuiling is vastgesteld. Ze blijven gelden tot er meer resultaten beschikbaar zijn uit verder onderzoek en metingen over de werkelijke verontreiniging.



Figuur 31: no-regret zone PFAS, Overhaamlaan

11. BIJLAGE III: M.E.R.-SCREENING

11.1 Inleiding

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In een eerste fase, namelijk de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval dat er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER).

In het geval dat er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

11.2 Toetsing plan-MER-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-MER-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

1. Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?
   Ja – De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het PRUP wordt opgesteld op initiatief van de provincie Limburg. Het PRUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

2. Stap 2: Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?
   Ja – Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan het project.

   Is er een passende beoordeling nodig?
   Nee – In de directe omgeving van het studiegebied situeren zich geen SBZ-gebieden. De dichtstbijzijnde SBZ bevindt zich op ca.3303 m ten noordoosten t.a.v. het studiegebied. Wegens de kenmerken van het tussenliggend gebied, nl. een spoorlijn, een weg en beboste gronden, worden er in eerste instantie geen aanzienlijke effecten verwacht. Echter, aangezien het planvoornemen nog weinig concreet is (bv. bijkomende BVO aan bedrijvigheid…), zal er bij de opmaak van het voorontwerp een stikstofmodellering uitgevoerd worden als project-geïntegreerde maatregel. Het programma zal indien nodig aangepast worden om aanzienlijke effecten t.g.v. stikstofdeposities op SBZ te voorkomen. De verkeersgeneratie door het plan wordt echter als niet-significant beschouwd, waardoor de 1%-de minimisdrempel voor stikstofdeposities naar verwachting niet overschreden zal worden (zie §11.4.3).

   Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Vormt het plan kader voor een project van Bijlage ~~I, II of III~~ 1 of 2?
   Ja – Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder

Bijlage ~~I, II of III~~ 1 of 2 van het project-MER-decreet. Volgende rubriek in Bijlage ~~III~~ 2 is van toepassing: rubriek 10a infrastructuurprojecten – industrieterreinontwikkeling ~~(projecten die niet vallen onder Bijlage II)~~.

Het PRUP wordt opgemaakt in functie van de ontwikkeling de uitbreiding van het bedrijventerrein, de herbevestiging van een zone openbaar nut en grenscorrecties ter hoogte van de Ezelsbeek. Het plan is dus van rechtswege plan-MER-plichtig.

3. Betreft het een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of een kleine wijziging?
Ja - Het plan bepaalt het gebruik van een klein gebied op provinciaal niveau ~~Het betreft een klein gebied van lokaal niveau en/of een kleine wijziging.~~ Het studiegebied omvat slechts een oppervlakte van ongeveer 10,67 ha, wat in relatie tot de gemeente Tongeren-Borgloon onder klein gebied valt.~~, echter is het gebied van bovenlokaal belang (cfr. Ruimtepact 2040 en bovenlokale aard van het bedrijventerrein Overhaem). Het plan betreft daarentegen wel een kleine wijziging: het betreft voornamelijk de planologische regularisatie van de bestaande toestand alsook een beperkte uitbreiding van de harde bestemmingen en planologische compensatie ervan, waardoor een ruimtelijk meer samenhangende structuur ontstaat.~~

Het plan is van rechtswege plan-MER-plichtig, gezien het plan een kader vormt voor een project uit bijlage III, zijnde rubriek 10a. Uit bovenstaande kan besloten worden dat het plan een kleine wijziging betreft. Er kan bijgevolg een screening worden opgemaakt.

11.3 Scoping van milieueffecten

In onderstaande paragrafen wordt voor het studiegebied een nazicht van de relevante milieudisciplines opgemaakt op basis van de kwetsbaarheden en beschermde gebieden in – of in de nabije omgeving van het studiegebied enerzijds en de kenmerken van het plan anderzijds.

11.3.1 Kwetsbaarheden van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder ‘bijzonder beschermde gebieden’. In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied. Op ca. 330 m ten noordoosten van het studiegebied ligt het SBZ-H 'Jekervallei en de bovenloop van de Demervallei'
Waterwingebieden	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied of in de onmiddellijke omgeving.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied. Ten noordoosten van het studiegebied ligt op minder dan 100 m natuurgebied, aangeduid op het gewestplan.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied.
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone.	In het studiegebied komen er geen van deze beschermingen voor. Op ca. 330 m ten noordoosten van het studiegebied ligt het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Park van de Oostelijke Jekker'.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied. Op ca. 300 m ligt het GEN 'De Kevie en Kleinmeers'. Op ca. 1 km ligt het GEN 'De Jekervallei'.
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het studiegebied of in de onmiddellijke omgeving.

De aanwezigheid van **bijzonder beschermde gebieden** geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De **bijzonder kwetsbare gebieden** hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzondere kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	De bodem binnen het studiegebied omvat de volgende types: Aba1,Abb, Adp, Aip, Abp(c) en is bijgevolg slecht drainerend.
Gevoelige bodems (Veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing. De bodem binnen het studiegebied is een leembodem.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten (2023)	Het studiegebied is: - Niet fluviaal overstromingsgevoelig, wel ligt er ten noordwesten een gebied met middelgrote kans (cat. D) op fluviale overstromingen; - Middelgrote kans op pluviale overstromingen ter hoogte van de Ezelsbeek (cat. D) - Pluviale overstromingsgevoeligheid ter hoogte van de Overhaamlaan, het landbouwgebied en de groenbuffer ten noordwesten van de Overhaamlaan.
(open) gerangschikte waterlopen	De open waterloop ‘Oude Jeker’ (cat. 1) loopt ten noorden van de Overhaamlaan. De Ezelbeek (cat. 2) vormt de grens van de zuidelijk deelgebieden
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Binnen het studiegebied situeren zich ‘biologisch zeer waardevolle elementen’, ‘biologisch waardevolle elementen’ en ‘biologisch zeer waardevolle elementen’ volgens de BWK, alsook ‘complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen’.
Stiltegebieden	Niet van toepassing.
Geïnventariseerd erfgoed	Niet van toepassing.
Gebieden aangeduid op de landschapsatlas	Ten noorden van het studiegebied ligt het lijnrelict ‘Stadsomwalling Tongeren’ en ten oosten ligt de relictzone ‘Jekervallei tussen Tongeren en Mal’.
Archeologische site	Het studiegebied is geen onderdeel van een archeologische site en er ligt geen archeologische site in de onmiddellijke omgeving.
HAG-gebied	Niet van toepassing.
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van studiegebied	Het studiegebied omvat een stuk ‘woongebied met landelijk karakter’ volgens het gewestplan. Het studiegebied grenst met haar noordelijke zijde aan ‘woongebied’ en grenst met haar westelijke zijde (gedeeltelijk) aan ‘woongebied met landelijk karakter’.
Seveso-inrichtingen	Niet van toepassing.

11.3.2 Aard van het plan

Het studiegebied is gelegen aan de rand van het stedelijk (woon)weefsel van Tongeren en ligt gedeeltelijk in/grenst aan het bedrijventerrein Overhaem. Ter hoogte van de Rietmusweg liggen verschillende bedrijven die deels is in de zone voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut vallen. In de oksel van de Overhaamlaan en de Neremweg ligt volgens het vigerend gewestplan een ‘woongebied met landelijk karakter’ en landbouwgebied. Aangezien de Overhaamlaan omgevormd zal worden naar een toegangsweg naar het bedrijventerrein zal de woon- en leefkwaliteit van het woongebied afnemen. Een smalle strook van ca. 20 m breed bestemd als buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg ligt binnen de plancontour. De zuidelijke deelgebieden zijn deels gelegen in industriegebied en deels in in bufferzone.

Het voorliggend planologisch initiatief betreft de opmaak van een PRUP waarin de bedrijfspercelen langsheen de Rietmusweg planologisch geregulariseerd worden en voor het gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut langsheen de Overhaamlaan een functieverbreding onderzocht zal worden. Ook de zone in de oksel tussen de Neremweg en de Overhaamlaan wordt in het plan als regionale bedrijvigheid bestemd. De smalle strook buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg wordt bestemd als bedrijvigheid. Verder worden een planologische grenscorrecties en nabestemming uitgevoerd ter hoogte van de Ezelsbeek, om de ruimte voor de beek te vrijwaren en de samenhang van het bedrijventerrein te verhogen. Deze ruimtelijke herschikking heeft tot doel de ruimtelijke invulling van het bedrijventerrein te versterken (door o.a. de oksel tussen de Overhaamlaan en de Neremweg te transformeren, functieverbreding t.h.v. de Belgisch Centrum voor Geleidehonden) en de groenbuffer rond de Ezelsbeek te bestendigen.

11.3.3 Resulterende scoping

Door de omgevingskenmerken te combineren met de plankenmerken kan op eenvoudige wijze een zeer gerichte scoping van de relevante milieudisciplines worden opgemaakt. De scoping laat toe de relevante en minder relevante milieudisciplines de detecteren.

	Bodem	Grond- en oppervlaktewater	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Geluid en trillingen	Lucht	Mens – ruimtelijke aspecten	Mens - gezondheid	Klimaat
Omgevingskenmerken										
Bijzonder beschermd gebied										
SBZ-gebieden			(X)							
Natuurgebieden of gelijkwaardig			(X)							
Beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten			(X)	(X)						
VEN-gebieden			(X)							
Kwetsbare gebieden										
Gebieden met slechte drainage	(X)	X								
Gevoelige gebieden volgens watertoetskaarten		X								
(open) gerangschikte waterlopen		X								
Waardevolle of zeer waardevolle gebieden (BWK)			X							
landschapsatlas, inventaris bouwkundig erfgoed en CAI				(X)						
Woonconcentraties					X	(X)	(X)	X	(X)	
Plankenmerken										
Ruimtelijke aspecten (ruimte-inname, effectieve voetafdruk)	(X)	(X)		(X)				X		
Hinderaspecten (ten gevolge van planelementen)	(X)	(X)				(X)	(X)		(X)	(X)
Netwerkaspecten (barrièrewerking, versnippering, wijziging ruimtegebruik)		(X)	(X)	(X)				(X)		
Relevantie milieudisciplines	**(X)**	**X**	**X**	**(X)**	**X**	**(X)**	**(X)**	**X**	**(X)**	**(X)**

Tabel 1.: Relevantie discipline: mate waarin de realisatie van het plan (onderdeel) relevant is voor een specifieke discipline: X = relevant; (X) = beperkt relevant

Op basis van de confrontatie tussen de omgevingskenmerken en de plankenmerken vertonen volgende disciplines een verhoogde relevantie:

- Grond- en oppervlaktewater
- Mobiliteit
- Biodiversiteit
- Mens-ruimtelijke aspecten

De disciplines bodem, landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie, geluid en trillingen, lucht, mens-gezondheid en klimaat zijn in beperkte mate relevant. In onderstaande milieubeoordeling worden de aspecten met betrekking tot bodem en landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en klimaat opgenomen onder de sectie overige milieudisciplines. De aspecten met betrekking tot geluid en trillingen, lucht en mens-gezondheid worden geïntegreerd binnen discipline mens-ruimtelijke aspecten.

11.4 Milieueffecten en -beoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines de elementen van de verschillende referentiesituaties beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht.

De **feitelijke referentiesituatie** beschrijft het studiegebied met haar huidige invulling. Het noordelijk deelgebied, aan de Rietmusweg is ingevuld door kleinere bedrijven, waaronder een opleidingscentrum van de VDAB, verkoop/herstelling/onderhoud van machines, een opslagruimte, een opstelplaats voor landbouwmachines van een nabijgelegen bedrijf, een fabrikant van footwear en een steenhouwerij. Verder ligt langsheen de Overhaamlaan het Belgisch Centrum voor Geleidehonden (BCG). In de oksel van de Overhaamlaan en de Neremweg liggen enkele huizen en een paar onbebouwde percelen. Ook in het buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg ligt een onbebouwd perceel. De zuidelijk deelgebieden zijn deels ingevuld door bedrijvigheid t.h.v. de Luikersteenweg en verder landbouw- en groengebieden langsheen de Ezelsbeek.

De planologische referentiesituatie is de huidige, planologische toestand. Het noordelijk deelgebied grotendeels bestemd als zone voor ‘gemeenschapsfuncties en openbaar nut’ ten westen van de Overhaamlaan volgens het vigerend gewestplan en het oostelijke deel is in de oksel van de kruising van de Overhaamlaan en de Neremweg bestemd als zone voor ‘wonen met landelijk karakter’ en achterliggend landbouwgebied. Een strook in het westen van het noordelijk deelgebied is bestemd als ‘buffergebied’. Het zuidelijk deelgebied is bestemd als industriegebied en een deeltje bufferzone langsheen de Luikersteenweg.

Het voorliggend **plan** (zie meer gedetailleerde beschrijving eerder) omvat

- Zone A: een onderzoek tot functieverbreding van de gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, met als doel de bestemming regionale bedrijvigheid;
- Zone B: de planologische verankering van de bestaande toestand van de bedrijfspercelen gelegen aan de Rietmusweg;
- Zone C: transformatie van woongebied naar regionale bedrijvigheid;
- Zone D: het regulariseren van het bedrijfsperceel ter hoogte van de Luikersteenweg;
- Zone E: Planologisch regulariseren van bedrijvigheid naar groengebieden aan de Ezelsbeek (grenscorrectie);
- Zone F: voorzien van een nabestemming groengebied, met voorwaardelijke inwerkingtreding;
- Zone G: bestemmingszone waarbinnen kwalitatieve heraanleg Overhaamlaan wordt gefaciliteerd.



Figuur 33: aanduiding deelgebieden

Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen significante milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines nagegaan in welke mate het plan resulteert in aanzienlijk negatieve effecten ten opzichte van zowel de feitelijke alsook de planologische referentiesituatie.

11.4.1 Discipline grond- en oppervlaktewater

Relevante kaarten – zie Bijlage V: Kaartenbundel

KAART 22: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS
KAART 23: WATERTOETS – EROSIEGEVOELIGE BODEM
KAART 24: WATERTOETS – HELLINGENKAART
KAART 25: WATERTOETS – INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS
KAART 26: WATERTOETS – GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
KAART 27: WATERTOETS – WINTERBEDKAART
KAART 28: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL
KAART 29: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL
KAART 30: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE

Beschrijving referentiesituatie

Op basis van de watertoetskaarten (2023) wordt vastgesteld de drie deelgebieden geen fluviaal overstromingsrisico kennen. Echter is er wel een zone met kleine kans op overstromingen (cat. C) ten noordwesten van het noordelijk deelgebied. Het noordelijk deelgebied heeft een kleine kans (cat. C) op pluviale overstromingen ter hoogte van de Overhaamlaan alsook in het oostelijk landbouwgebied. Het gebied met een populierenaanplant ten noordoosten van het noordelijk plangebied heeft eveneens een middelgrote kans (cat. D) op verstromingen. De zuidelijke deelgebieden worden beide gekenmerkt door een middelgrote kans op overstromingen (cat. D), met uitzondering van de snipper ter hoogte van de Luikersteenweg.

Verder worden volgende bemerkingen gemaakt worden:

- Het studiegebied is niet in signaalgebied gebied gelegen;
- Volgens de kwetsbaarheidskaart ligt het studiegebied in een gebied met kwetsbaarheidsgraad Ab (kwetsbaar), waarbij de watervoerende laag krijt, kalksteen, zandsteen of mergel is.

Het studiegebied bevindt zich in het ‘Maasbekken’, meer bepaald in het deelbekken ‘Jeker en Heeswater’. De waterloop ‘Oude Jeker’ (geklasseerd, eerste categorie) loopt ten noorden van het noordelijk deelgebied. De Ezelsbeek (cat. 2) vormt de grens van de zuidelijke deelgebieden.

Ter hoogte van het studiegebied is geen grondwaterwinning aanwezig. Het studiegebied ligt ook niet binnen een beschermingszone van een grondwaterwinning van drinkwater.



Recent overstroomde gebieden (periode 1988-2016). Bron: VMM, geraadpleegd via Geopunt.

Op de overstromingskaarten worden de recent overstroomde gebieden (ROG’s), de risicozones voor overstromingen en overstromingsgevoelige gebieden aangeduid. Ter hoogte van de plangebieden aan de Ezelsbeek is zowel stroomopwaarts als stoomafwaarts ROG aangeduid.

Het noordelijk deelgebied is nagnoeg volledig gekarteerd als ‘centraal gebied’ (geel gearceerd)), met uitzondering van een kleine oppervlakte aan Rietmusweg 91. De zuidelijke deelgebieden zijn niet in delen van het zoneringsplan gelegen. Het deeltje ter hoogte van de Luikersteenweg is gelegen in ‘collectief te optimaliseren buitengebied’.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

De **zones A, B en G** zijn op heden grotendeels bebouwd en verhard, met uitzondering van het huidige buffergebied. Het plan laat bedrijvigheid toe binnen de zones A en B en wegenis binnen de zone G. Aangezien deze zones reeds grotendeels verhard zijn, zal er weinig tot geen bijkomende verharding gerealiseerd worden ten gevolge van het plan. In het huidige buffergebied, waar actueel geen verharding aanwezig is, is er slechts een zeer beperkt risico op pluviale overstroming binnen het plangebied. Hierdoor is de kans op bijkomende overstromingen t.g.v. bijkomende verharding beperkt. Zone C wordt gekenmerkt door een 'kleine kans op pluviale overstromingen' (cat. C), waardoor het sterk aangeraden wordt verder aandacht te besteden aan onthardende maatregelen om het overstromingsrisico te beperken. In **zone C** kan bij de uitvoering van het plan de bebouwde zone uitgebreid worden (ter hoogte van het landbouwgebied) en neemt de verhardingsgraad lokaal toe. Aangezien zone C volgens de pluviale watertoetskaarten als zone met een 'kleine kans op overstroming onder klimaatverandering' gecatalogeerd wordt, worden de effecten van de bijkomende verharding verwaarloosbaar beoordeeld. Ook hier wordt het aanbevolen maximaal onthardende maatregelen te nemen.

Zone D is op heden eveneens grotendeels verhard en kent een beperkt pluviaal overstromingsrisico ter hoogte van de lagergelegen delen. Het plan voorziet een bestendiging van de bestaande toestand en aangezien het plangebied op heden reeds grotendeels verhard is, worden er geen bijkomende pluviale overstromingsrisico's gedetecteerd.

De **zones E**, ter hoogte van de Ezelsbeek, kennen een 'middelgrote kans' (cat. D) op pluviale overstromingen. Op heden worden de gebieden voornamelijk gebruikt als landbouwgebied en groenbuffer. Het plan voorziet een bestemming als groengebied, waardoor de open ruimte voor waterinfiltratie hier bestendigd wordt.

De **zone F** is op heden onverhard (landbouwgebruik) en blijft voorzien voor bedrijvigheid met een voorwaardelijke groene nabestemming. Zone F kent op heden een 'middelgrote kans' op pluviale overstromingen (cat. D). De bestaande juridisch-planologische toestand (die ongewijzigd blijft) laat bijkomende verharding toe, waardoor ruimte voor waterinfiltratie en berging verloren gaat en de kans op pluviale overstromingen binnen dit gebied en de directe omgeving toeneemt. Het wordt sterk aangeraden, in geval van een invulling met bedrijvigheid, de verhardingsgraad te beperken en voldoende infiltratieoppervlakte en waterbufferingsvolume te voorzien om het overstromingsrisico in de omgeving te beperken. Indien de nabestemming wordt gerealiseerd, draagt zone F bij tot het behoud van ruimte voor water.

In zijn globaliteit zorgt het plan voornamelijk tot bijkomende verharding in het noordelijk deelgebied en een bestendiging van de zachte invulling van de zuidelijke deelgebieden, waar op heden ook het grootste pluviaal overstromingsrisico heerst. Hierdoor wordt ruimte voor water op de juiste plaatsen gevrijwaard. Enkel ter hoogte van zone F blijft een harde bestemming mogelijk, cfr. de huidige bestemmingsaanduiding, waardoor lokaal bijkomend verhard kan worden en het reeds bestaande overstromingsrisico in deze zone zal toenemen en lokaal negatieve effecten kunnen ontstaan.

De Ezelbeek (cat. 2) vormt de grens van de zuidelijke deelgebieden. Het plan voorziet geen ingrepen aan de waterloop zelf, waardoor hier geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Aangezien het plangebied ter hoogte van de zone voor bedrijvigheid voorzien van rioleringsinfrastructuur is en de bufferzone tussen de bedrijvigheid en de waterloop gelegen is wordt er geen effect op de waterkwaliteit van de waterloop verwacht.

Inzake afvalwater kan er ter hoogte van de bebouwing op het studiegebied (zones A, B en D) op de bestaande rioleringsinfrastructuur aangesloten worden. Voor zone F dienen bijkomende rioleringsvoorzieningen voorzien te worden. Er wordt niet verwacht dat er negatieve effecten op de rioleringsinfrastructuur zullen voorkomen.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het plan voorziet harde functies (bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, wegenis) binnen zones A, B, C, D, F en G. Ook in de planologische referentiesituatie zijn de zones A, C (ter hoogte van de woonzone met landelijk karakter), G en F bestemd voor harde functies (bedrijvigheid en

‘gemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut’), waardoor de effecten van het plan t.a.v. de planologische referentiesituatie m.b.t. verharding verwaarloosbaar zijn.

De zone B is ook grotendeels bestemd voor harde functies in de planologische referentiesituatie, met uitzondering van de strook buffergebied. De (planologische) verhardingsgraad zal dus toenemen. Gezien de beperkte oppervlakte van het buffergebied en het beperkte pluviale overstromingsrisico worden de effecten van deze bestemmingswissel op het overstromingsrisico verwaarloosbaar geacht.

De zone C, die in de planologische referentiesituatie deels voorzien is als en ‘landbouwgebied’, wordt in het plan een zone voor regionale bedrijvigheid, waardoor de (planologische) verhardingsgraad binnen het gebied toeneemt. Gezien de oppervlakte van het gebied en het beperkte pluviale overstromingsrisico worden de effecten van deze bestemmingswissel op het overstromingsrisico verwaarloosbaar geacht.

De zone D is op heden zachte bestemming en wordt omgezet naar een ‘harde’ bestemming, waardoor plaatselijk bijkomende verharding toegelaten wordt t.g.v. het PRUP. In de zones E wordt daarentegen het risico op nieuw ruimtebeslag weggenomen, waardoor in zijn globaliteit lokaal ter hoogte van de Ezelsbeek de planologische situatie verharding niet langer zal toestaan. De Zone F is op heden bestemd als een harde functie en krijgt mogelijks een groene nabestemming, waardoor op lange termijn de planologische situatie ook hier verharding niet langer zal toestaan.

In zijn globaliteit leidt het plan tot een neutrale balans wat betreft (planologische) verharding. Het plan geeft aanleiding tot (beperkt) positieve effecten t.a.v. de planologische referentiesituatie aangezien het plan harde bestemmingen toelaat op plaatsen waar er op heden geen (of beperkt) overstromingsrisico en zachte bestemmingen voorziet ter hoogte van de Ezelsbeek, die gekenmerkt wordt door een ‘middelgrote kans’ op pluviale overstromingen. Deze ruimtelijke wissel van harde en zachte bestemmingen zorgt voor een betere inpassing en ruimte voor water.

Conclusie

Het plan geeft ten *opzichte van de bestaande toestand* in globaliteit aanleiding tot beperkt positieve effecten m.b.t. de discipline grond- en oppervlaktewater doordat het plan verharding toelaat op plaatsen met een beperkt overstromingsrisico en de bestaande open ruimte behoudt op plaatsen met een groter pluviaal overstromingsrisico (t.h.v. de Ezelsbeek). Uitzondering hierop is zone F (met mogelijks zachte nabestemming), waarbij bijkomende verharding mogelijk is (cfr. de huidige planologische situatie) in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. Hierbij wordt aangeraden om maximaal in te zetten op de beperking van de bijkomende verharding om bijkomende overstromingsrisico’s te beperken.

In zijn globaliteit leidt het plan tot een neutrale balans wat betreft bijkomend ruimtebeslag. Het plan geeft aanleiding tot (beperkt) positieve effecten *t.a.v. de planologische referentiesituatie* aangezien het plan harde bestemmingen toelaat op plaatsen waar er op heden geen (of beperkt) overstromingsrisico en zachte bestemmingen voorziet ter hoogte van de Ezelsbeek, die gekenmerkt wordt door een ‘middelgrote kans’ op pluviale overstromingen. Deze ruimtelijke wissel van harde en zachte bestemmingen zorgt voor een betere inpassing en ruimte voor water.

11.4.2 Discipline mobiliteit

Beschrijving van de referentiesituatie

De plangebieden ontsluiten naar het hogere wegennet via het op- en afrittencomplex 32 (Tongeren) van de E313 en deels ook via op- en afrittencomplex 33 (Tongeren-Rocourt) van de E40. De verbinding tussen de snelweg en het industriegebied loopt via de N79 Maastrichtersteenweg – Stationsstraat, de R72 Leopoldwal – Wijkstraat en de N20 Luikersteenweg.

De hoofdtoegang van het bedrijventerrein bevindt zich aan de Luikersteenweg, waarlangs de Overhaamlaan bereikt kan worden. In het noorden bevindt zich nog een secundaire toegang via de Neremweg. Deze is niet toegankelijk voor vrachtverkeer omwille van verbodsborden voor voertuigen van 5 ton of meer.



Figuur 34: huidige ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting naar de meerderheid van de percelen in het gebied gebeurt via een lus gevormd door de Prinsenweg en de Industrieweg, aansluitend op de Overhaamlaan. Daarnaast biedt ook de Rietmusweg ontsluiting voor enkele percelen. De Rietmusweg is geknipt, waardoor er geen rechtstreekse verbinding meer is met de Luikersteenweg. Bestemmingsverkeer voor de percelen in de Rietmusweg moeten dus ook via de Overhaamlaan rijden.

In de toekomst is de aanleg van een **zuidoostelijke omleidingsweg** voorzien die zal aansluiten op het kruispunt van de Overhaamlaan met de Neremweg. Via die route ontstaat een nieuwe hoofdtoegang

voor het vrachtverkeer tot het bedrijventerrein. Deze ontwikkeling wordt verder geduid in deel 9.8 van deze startnota.



Figuur 35: Toekomstige ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Fietsers en voetgangers maken vandaag gebruik van dezelfde straten als het autoverkeer. Over de Luikersteenweg loopt een bovenlokale functionele fietsroute. De dichtstbijzijnde fietssnelweg is de F791 Tongeren – Bassenge, ook gekend als de Jekerroute, op ongeveer 1,1 km van het kruispunt Overhaamlaan x Industrieweg. In tegenstelling tot het gemotoriseerde verkeer geraken actieve weggebruikers wel van de Luikersteenweg via de Rietmusweg naar de Overhaamlaan. Verder zijn er geen afzonderlijke fiets- of voetgangersverbindingen van en naar het gebied. Langsheen de Luikersteenweg zijn er wel fietsvoorzieningen aanwezig maar deze zijn ondermaats en niet conform het vademecum.

Het gebied is verder ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Buslijn 79 (Tongeren – Luik) passeert langs de Luikersteenweg en halteert nabij het kruispunt met de Rietmusweg (ter hoogte van T-forum – bushalte Tongeren Rietmusweg, 1 bus/uur). Vanaf de halte naar het kruispunt Overhaamlaan x Industrieweg bedraagt de afstand ongeveer 800 meter tot aan het noordelijk deelgebied. Ook buslijn 799 Tongeren-Vreren halteert aan de halte Rietmusweg.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

In volgende zones worden geen effecten in verkeersgeneratie verwacht ten gevolge van het plan t.o.v. de bestaande toestand:

- Zone B: regularisatie van de bestaande activiteit, waardoor geen bijkomende verkeersgeneratie verwacht wordt. Tevens vormt de bestaande invulling een realistische invulling van de geplande toestand, waardoor de verkeerseffecten t.g.v. zone B verwaarloosbaar beoordeeld wordt (ondanks dat beperkte uitbreiding van de bedrijfsruimte mogelijk wordt).

- Zone D: op heden reeds ingevuld met bedrijvigheid, waardoor er geen bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. het plan verwacht wordt;

- Zones E: op heden in gebruik als landbouwgebied of buffergebied en worden eveneens zo bestemd in het plan, waardoor geen effecten verwacht worden.

De andere zones kunnen aanleiding geven tot een wijziging van de activiteit, en dus ook verkeer nodig voor de aan-/afvoer van producten en verkeersbewegingen van een verhoogd aantal werknemers:

- In zone A wordt de huidige bestemming behouden (en eventueel verbreed), waardoor er op korte termijn geen negatieve effecten op de mobiliteit te verwachten zijn. De nabestemming “bedrijvigheid” kan wel aanleiding geven tot een wijziging in verkeersgeneratie, echter worden deze effecten beperkt geacht aangezien beide bestemmingstypes ‘harde bestemmingen’ zijn en gelijkaardige verkeersgeneraties en verplaatsingspatronen met zich meebrengen.

- De transformatie van zone C (op heden landbouw en landschappelijk wonen) naar regionale bedrijvigheid kan ook aanleiding geven tot meer verkeer. Het betreft een gebied van 2,25 ha dat op heden gebruikt wordt door een aantal woningen en wordt getransformeerd tot bedrijvigheid.

- De zone F wordt op heden nog niet gebruikt voor bedrijvigheid. Deze zone, die 1,41 ha bedraagt, kan vandaag reeds binnen de huidige planologische context als bedrijventerrein ingericht worden.

In zijn totaliteit leidt het plan tot ca. 4,1 ha bijkomend bedrijventerrein ten opzichte van de bestaande toestand. Voor de andere zones wordt aangenomen dat de verkeersgeneratie gelijkaardig is aan de verkeersgeneratie op heden, wegens de gelijkaardige aard van invulling en wordt de wijziging in verkeersgeneratie verwaarloosbaar geacht. Op heden wordt 72,3 ha bedrijventerrein op het bedrijventerrein Overhaem reeds benut. Het plan leidt bijgevolg tot 5,6% bijkomende oppervlakte voor bedrijvigheid t.a.v. de bestaande toestand. Theoretisch geeft het plan dan ook aanleiding tot ongeveer 5,6% bijkomende verkeersgeneratie (indien de terreinen ingevuld worden met gelijkaardige functies als de andere terreinen). Aangezien de Luikersteenweg en Overhaamlaan op heden geen grote congestiegevoeligheid kennen worden de effecten t.g.v. het plan in functie van verkeersgeneratie verwaarloosbaar geacht. Daarbovenop zal de nieuwe omleidingsweg zorgen voor een meer rechtstreekse verbinding tussen de snelweg en het industriegebied, waardoor verkeer in de toekomst nog vlotter naar het hoger wegennet ontsloten kan worden en de effecten t.g.v. verkeersgeneratie verwaarloosbaar geacht worden.

Het PRUP zelf voorziet geen wijziging in de zachte verbindingen. Er worden wel fietspaden gepland/aangelegd langs de Overhaamlaan. Het PRUP verankert de benodigde ruimte hiervoor, waardoor er geen effecten verwacht worden. Het wordt aangeraden maximaal in te zetten op de versterking van de zachte verbindingen binnen het gebied om werknemers aan te sporen zich op een duurzame manier te verplaatsen en zo het aantal gemotoriseerde verplaatsingen eveneens terug te dringen.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Ten aanzien van de planologische referentietoestand geeft het plan aanleiding tot:

- In de zones A en B en beperkte (theoretische) toename van verkeersgeneratie door de omzetting van gemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut naar bedrijvigheid. Echter leidt deze bestemmingswissel tot een minimale wijziging in verkeersgeneratie aangezien beide bestemmingstypes ‘harde bestemmingen’ zijn en gelijkaardige verplaatsingspatronen met zich

meebrengen: bv. bedrijventerrein leidt tot woon-werkverkeer en leveringen, een rusthuis of school leidt eveneens tot gelijkaardige verplaatsingspatronen.

- In zone C een toename van verkeersgeneratie wegens de conversie van een zachte bestemming naar een harde bestemming.
- Een minimale (theoretische) toename van verkeersgeneratie in zone D door de planologische omzetting van buffergebied naar industriegebied.
- Een theoretische afname van verkeersgeneratie in de zones E door de planologische omzetting van industriegebied naar buffergebied/groengebied.
- In zone F een behoud van de (planologische) verkeersgeneratie en mogelijke afname op lange termijn indien de groene nabestemming in werking treedt .

In zijn totaliteit leidt het plan tot 2,6 ha omzetting van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen (zones E) en 3,3 ha bijkomende harde bestemmingen (zones C (incl. woongebied -worst case) en D), waardoor er planologisch slechts 0,7 ha harde bestemmingen worden bij gecreëerd door het plan. Ter hoogte van de zones A en B wordt de bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. het plan verwaarloosbaar geacht. Bijgevolg leidt het plan globaal niet tot significante effecten op de verkeersgeneratie van het plangebied.

Conclusie

In de toekomst is er een niet-significante toename van het verkeer naar en op de site mogelijk. In de toekomstige situatie met de omleidingsweg wordt er echter een kortere verbinding voorzien naar het hoger wegennet. Dit zorgt ervoor dat er minder voertuigkilometers nodig zijn om het industrieterrein te bereiken. Door het wegnemen van het vrachtverkeer op de R72 en de N20 zal de verkeersdrukte er afnemen en de verkeersveiligheid verhogen.

Vanuit de discipline mobiliteit wordt aangeraden om in te zetten op fietsinfrastructuur naar en op de site (in het kader van de verkeersveiligheid en het aanzetten tot duurzame mobiliteit) en een betere ontsluiting met het openbaar vervoer. De geplande fietspaden langsheen de Overhaamlaan komen hier al aan tegemoet.

11.4.3 Discipline biodiversiteit

Relevante kaarten – zie Bijlage V: Kaartenbundel

KAART 18: BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART (BWK)
KAART 19: NATURA 2000
KAART 20 : NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER
KAART 21: VEN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Beschrijving van de referentiesituatie

Binnen de plangebieden zijn geen SBZ en VEN gelegen. Ten noordoosten van het noordelijk deelgebied is op ca. 330 m het SBZ 'Jekervallei en bovenloop van de Demervallei' gelegen. Ter hoogte van dit SBZ ligt eveneens op ca. 300 m het GEN 'De Kevie en Kleinmeers'. Ten zuidwesten van het plangebied ligt eveneens het GEN 'De Jekervallei' op ca. 1 km afstand.

Zone	Waardering	Elementen BWK
Zone A	Biologisch waardevol perceel	soortenrijk permanent cultuurgrasland; verruigd grasland; bermen, perceelsranden… met mesofiel hooiland.
Zone B	Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	opslag allerlei aard
	Biologisch waardevol	opslag van allerlei aard; opgehoogd terrein; soortenrijk permanent cultuurgrasland
Zone C	Biologisch zeer waardevol	moerasspirearuigte
	Complex waardevolle en minder waardevolle elementen	soortenarm permanent cultuurgrasland, soortenrijk permanent cultuurgrasland
Zone D	/	/
Zones E	Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland; houtkant met dominantie van meidoorn
	Biologisch waardevol	weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf; bomenrij met dominantie van populier en meidoorn; populierenbestand op vochtige bodem
Zone F	Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	akker op lemige bodem, houtkant met dominantie van meidoorn; bermen, perceelsranden met verruigd grasland
Zone G	/	/

Naast hierboven beschreven elementen vormt de Ezelsbeek een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen door o.a. de aanwezigheid van houtkanten met dominantie van wilg, meidoorn, bermen en perceelsranden met ruigte of pioniersvegetatie, sloten met eutroof water…

Verder omvatten zones B en C een historisch permanent grasland.

Beoordeling van het plan t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Het plan voorziet in de zones A en B harde functies, waardoor de aanwezige natuurwaarden, nl. soortenrijk permanent cultuurgrasland en opslag alleraard verloren kunnen gaan. Het verlies van de waarde ten noorden van de Rietmusweg wordt echter verwaarloosbaar ingeschat aangezien het betreffend grasland niet gekarteerd is als *'historisch permanente graslanden (HPG) en andere permanente graslanden in Vlaanderen beschermd door de natuurwetgeving'*. Bovendien vormen deze percelen ook op heden de overgang naar de grotere aaneengesloten bufferzone richting de Oude Jeker en wordt het biologisch geheel door de inname van deze twee percelen niet dusdanig verstoord. In zone B, ter hoogte van het buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg ligt een historisch permanent grasland (ca. 0,4 ha) dat door de huidige ligging in een groene gewestplanbestemming actueel verboden te wijzigen is. Door de herbestemming naar bedrijvigheid gaat de beschermingsstatus van dit grasland verloren. Tegelijkertijd leidt het plan tot de wissel van bufferzones en industriezones ter hoogte van de Ezelsbeek, waardoor enkele weilandcomplexen met veel sloten en/of microreliëf (ca. 0,75 ha) binnen een groene bestemming komen te liggen, en hierdoor ook verboden te wijzigen historisch permanent grasland worden. Het verlies van de beschermingsstatus van het HPG in zone B wordt dus gecompenseerd door bijkomend beschermd HPG aan de Ezelsbeek. Op satellietbeelden is te zien dat het HPG in het huidige buffergebied vrij intensief bewerkt is, terwijl de percelen rond de Ezelsbeek een meer natuurlijke ontwikkeling hebben gekend en meer potentieel hebben voor genereren van hogere natuurwaarden. Hierdoor wordt geen aanzienlijk effect verwacht. Ter hoogte van zone C ligt historisch permanent grasland, dat een verboden te wijzigen vegetatietype is, bij verdere uitvoering van het plan dient hier ook rekening mee gehouden te worden.

De zone G, voor wegenis, bevat op heden geen biologisch waardevolle elementen. Het plan maakt de 'vergroening' van de Rietmusweg en de Overhaamlaan mogelijk waardoor de verschillende groenelementen verbonden kunnen worden en er een samenhangend netwerk van groen in de omgeving van het bedrijventerrein gecreëerd kan worden. Vanuit de discipline biodiversiteit wordt er aangeraden om maximaal in te zetten op de vergroening van de Overhaamlaan (zone G) en van het bedrijventerrein door het voorzien van bijkomende struiken, bomen etc. tussen de bedrijvigheid om zo ecologische verbondenheid met de omgeving te creëren.

De zone D omvat geen waardevolle elementen, waardoor het plan geen negatieve invloed heeft op natuurwaarden binnen deze zone. De zones E en F daarentegen omvatten verscheidende waardevolle elementen en vormen, samen met de Ezelsbeek die de grens van deze gebieden vormt, een waardevol, samenhangend ecologisch geheel dat op grotere schaal voor ecologische connecties zorgt. Het plan beïnvloedt deze connecties positief door de bestaande natuurwaarden planologisch te bestendigen. Enkel ter hoogte van zone F is vandaag reeds een inname van natuurwaarden mogelijk gezien de huidige planologische situatie, deze inname wordt beperkt geacht gezien de beperkte biologische waardering. Het wordt wel sterk aangeraden de ecologische corridor ter hoogte van zone F te behouden en te versterken door groenelementen in de zone te integreren om zo de ecologische continuïteit te bewerkstelligen.

Gezien de nabije ligging van het SBZ-gebied en de mogelijke (beperkte) toename van verkeersgeneratie zal er in de fase van het voorontwerp, wanneer de concrete invulling van het studiegebied bepaald wordt, een stikstofmodellering uitgevoerd om de impact van het plan op het SBZ te bepalen. Indien nodig zal het plan – als project-geïntegreerde maatregel – aangepast worden om geen significante impact op SBZ te veroorzaken. Er zijn slechts enkele kleine zones binnen het plangebied waar er (tijdelijk) een toename in verkeersgeneratie kan ontstaan, gezien er grotendeels reeds bedrijvigheid (of een andere functie met verkeersgeneratie) aanwezig is in het plangebied. De toename van verkeer van en naar de site is niet-significant volgens discipline mobiliteit, waardoor de toename in verkeersemissies en daaropvolgende stikstofdeposities zeer beperkt zal zijn. In de bestaande situatie worden de kritische depositiewaarden van de vegetaties in de ruime omgeving van het plangebied bovendien (hoofdzakelijk) niet overschreden (VLOPS24). De beperkte bijdrage in stikstofdeposities door dit verkeer zal naar verwachting geen overschrijding van kritische depositiewaarden veroorzaken van vegetaties in de omgeving. Uit het VITO rapport 'Voertuigemissies en *de minimis*-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' blijkt dat er op een afstand van 300 m tot het SBZ-H een toename op jaarbasis mag zijn van 1.170.000 lichte vervoersbewegingen of 159.000 zware vervoersbewegingen voor een overschrijding van de 1%-de

minimisdrempel zou optreden (ter hoogte van de reeds overschreden habitats). Deze toenames worden niet verwacht binnen het plan.

Beoordeling van het plan t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het plan leidt planologisch tot de inname van landbouwgebied ter hoogte van de Oude Jeker, waarbij ruimte voor een agrarische functie verloren gaat en zone voor bedrijvigheid wordt gecreëerd. Tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg wordt een smalle strook buffergebied herbestemd tot zone voor bedrijvigheid. Tegelijkertijd leidt het plan tot de wissel van bufferzones en industriezones ter hoogte van de Ezelsbeek, waardoor een ruimtelijk en planologisch meer samenhangend geheel wordt gecreëerd ten voordele van de ecologische waarden ter hoogte van de beek. Bovendien komen er meer zones met een groene bestemming bij (ca. 2,3 ha) dan groene zones die herbestemd worden tot bedrijvigheid (ca. 0,8 ha), waardoor er een netto toename is aan groene bestemmingen. Ten aanzien van de planologische referentiesituatie geeft het plan aanleiding tot beperkt positieve effecten.

Conclusie
Het plan leidt globaal genomen tot een beperkt inname van biologisch waardevolle elementen ter hoogte van het noordelijk deelgebied, terwijl ter hoogte van de Ezelsbeek de bestaande natuurwaarden planologisch verankerd worden. In zijn globaliteit leidt het plan tot beperkt positieve effecten ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie. Ook ten aanzien van de planologische referentie leidt het plan tot (beperkt) positieve effecten, doordat ruimtelijk en planologisch meer samenhangend geheel wordt gecreëerd ten voordele van de ecologische waarden ter hoogte van de beek.

Vanuit de discipline biodiversiteit worden volgende aanbevelingen meegegeven:

- Inzetten op de groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein.
- Het behouden en integreren van de ecologische verbinding ter hoogte van zone F.

11.4.4 Discipline mens-ruimtelijke aspecten (inclusief mens-gezondheid, lucht en geluid en trillingen)

Relevante kaarten – zie Bijlage V: Kaartenbundel

KAART 9: EXTERNE MENSVEILIGHEID

Beschrijving van de referentiesituatie

A. Ruimtegebruik en functies

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de stad Tongeren en is gelegen tussen de (goederen)spoorlijn 24: Tongeren-Aken en de gewestweg N20 (Luikersteenweg). De plangebieden grenzen aan één van de drie bedrijventerreinen van de stad Tongeren, nl. het bedrijventerrein Overhaem, waarop voornamelijk regionale bedrijvigheid gevestigd is. Het noordelijk plangebied vormt het overgangspunt tussen de woonwijk en het bedrijventerrein en wordt deels omzoomd door een groenbuffer richting de Oude Jeker en het stadscentrum. Aan de Rietmusweg zijn kleinere bedrijven, waaronder een opleidingscentrum van de VDAB, verkoop/herstelling/onderhoud van machines, een opslagruimte, een opstelplaats voor landbouwmachines van een nabijgelegen bedrijf, een fabrikant van footwear en een steenhouwerij, gelegen. Verder ligt langsheen de Overhaamlaan het BCG. In de oksel van de Overhaamlaan en de Neremweg liggen enkele huizen en een paar onbebouwde percelen. Ook in het buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg ligt een onbebouwd perceel.

De zuidelijke plangebieden liggen op de grens tussen het bedrijventerrein en de achterliggende (open) landbouwruimte. De Ezelsbeek vormt hierbij de natuurlijke grens tussen beide functies.

B. Geluid en trillingen

Geluidsbelasting ter hoogte van het studiegebied wordt hoofdzakelijk bepaald door het wegverkeer op het omliggende wegennet en spoorverkeer en de bedrijvigheid op het terrein.

De geluidsbelasting op een punt, zoals die op een geluidsbelastingskaart wordt aangegeven, is het resultaat van een berekening. Deze berekening houdt rekening met een aantal parameters, zoals: de verkeersintensiteit, het aandeel zwaar vervoer, het type wegdek, de toegelaten snelheid, de geometrie van de omgeving, de aanwezigheid van afschermende of reflecterende objecten, enzovoort.

Geluidsbelasting wegverkeer

Onderstaande figuren tonen de geluidbelastingkaart (Lden en Lnight) in de omgeving van de plangebieden (referentiejaar 2021) voor wegverkeer. Uit de kaarten kan afgeleid worden geluidsbelasting ter hoogte van het studiegebied door wegverkeer afkomstig is van de Luikersteenweg. De Lden- en Lnight-waarden liggen ter hoogte van het noordelijk deelgebied lager dan <55 dB, voor het zuidelijk deelgebied worden lokaal, ter hoogte van zone D, hogere waarden opgetekend. Voor beide indicatoren worden de milieukwaliteitsnorm (MKN) en advieswaarde van Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) gerespecteerd ter hoogte van de plangebieden (m.u.v. zone D).

Wegverkeer			
MKN Vlarem II[3]	Overdag: 50 dB(A)	Avond: 45 dB(A)	Nacht: 45 dB(A)
WHO advieswaarde	Lden: 53 dB(A)	Lnight: 45 dB(A)	



Figuur 36: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende wegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving)

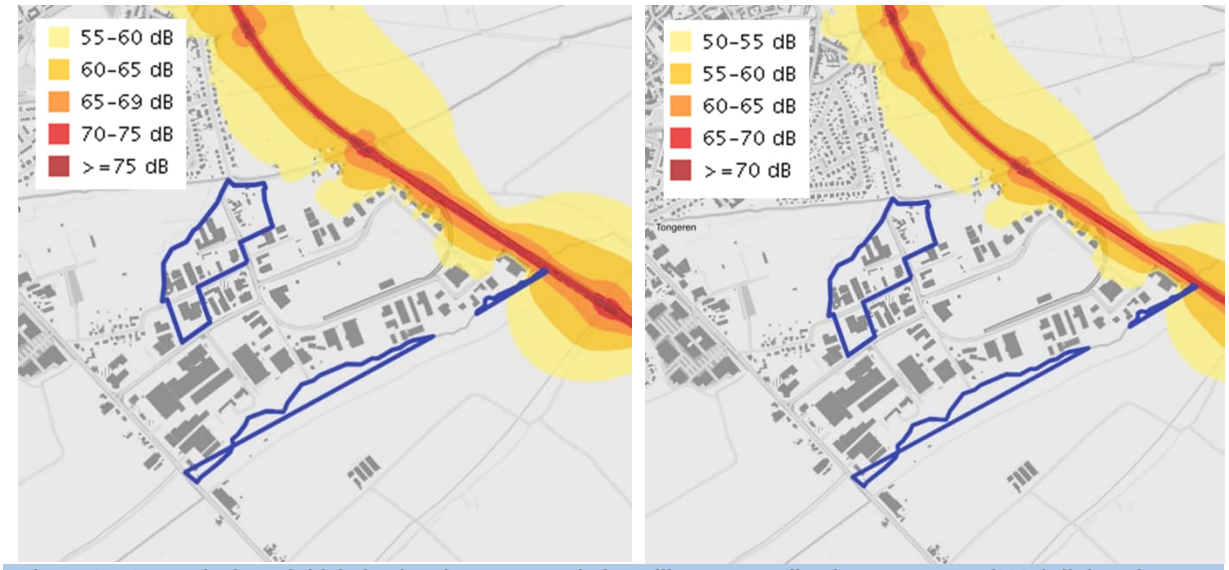
Geluidsbelasting treinverkeer

Onderstaande figuren tonen de geluidbelastingkaart (Lden en Lnight) in de omgeving van het studiegebied (referentiejaar 2021) voor treinverkeer. Geluidsbelasting t.g.v. treinverkeer wordt veroorzaakt door het goederentransport op de spoorlijn 24 Tongeren-Aken. Uit de kaarten kan afgeleid worden dat ter hoogte van noordelijk deelgebied de Lden- en Lnight-waarden lager liggen dan

[3] *Vlarem II: milieukwaliteitsnorm voor gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen: dag = 50 dB(A); avond = 45 dB(A) en nacht = 45 dB(A)*

respectievelijk 55 en 50 dB. Ter hoogte van het zuidelijk deelgebied worden Lden waarden tot en met 70 dB opgemeten en Lnight-waarden variërend tot 65 dB opgemeten.

Spoorverkeer			
MKN Vlarem II[4]	Overdag: 50 dB(A)	Avond: 45 dB(A)	Nacht: 45 dB(A)
WHO advieswaarde	Lden: 54 dB(A)	Lnight: 44 dB(A)	



Figuur 37: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende spoorwegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving)

Op heden is de geluidsoverlast ten gevolge van spoor- en wegverkeer ter hoogte van de plangebieden beperkt, enkel ter hoogte van het zuidelijk plangebied worden lokaal hogere waarden opgemeten. Er dient opgemerkt te worden dat er mogelijk geluidshinder is ten gevolge van de bedrijvigheid gelegen op het bedrijventerrein binnen het studiegebied zelf en aansluitend op het studiegebied.

C. Lucht

De lokale luchtkwaliteit is vooral afhankelijk van de verkeersintensiteit (aantal voertuigen), de vlootsamenstelling (uitstoot voertuigen), de verkeersafwikkeling (snelheid, congestie), omgevingsparameters (weg- en gebouwenconfiguraties), andere lokale bronnen (waaronder verwarming), weersomstandigheden en achtergrondconcentraties.

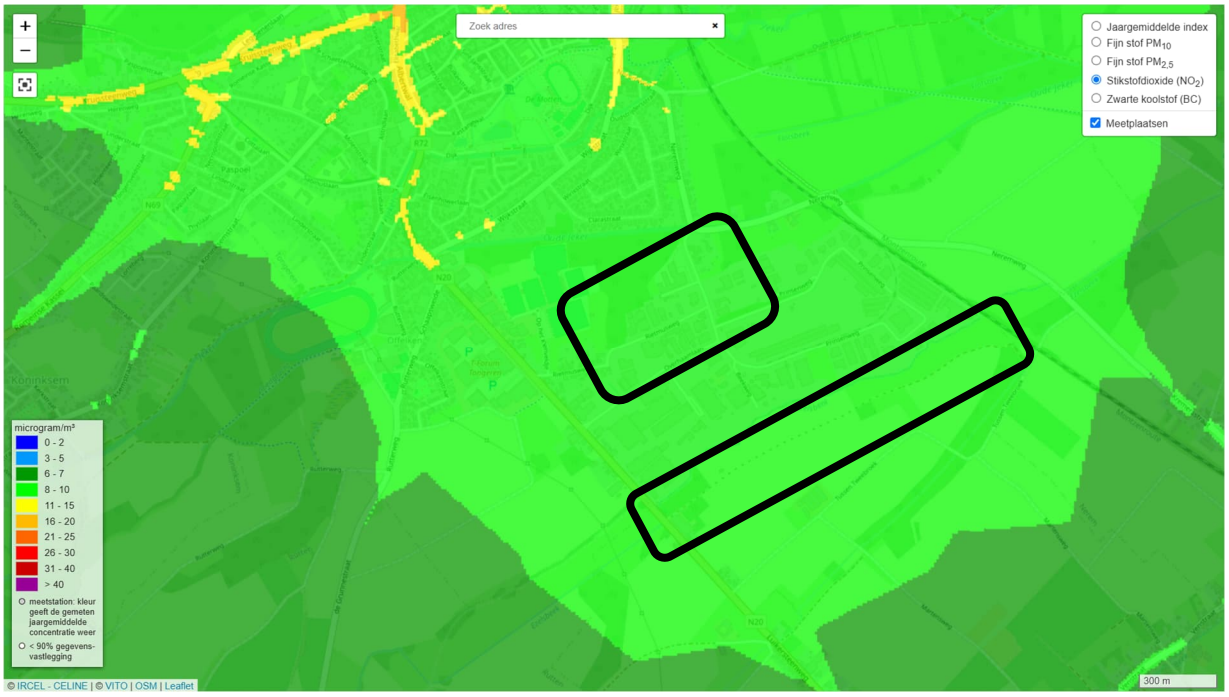
De voornaamste luchtemissies van wegverkeer bestaan uit stikstofoxiden, vluchtige organische stoffen (benzeen), koolstofoxiden en fijn stof. Door de ligging van het studiegebied ten opzichte van verschillende verkeersaders kan aangenomen worden dat de luchtkwaliteit in het gebied hierdoor beïnvloed wordt. De milieurelevante stoffen die het meest problematisch zijn wat betreft normoverschrijdingen zijn stikstofdioxide (NO_2), en fijn stof (PM_{10}, $PM_{2,5}$). De meest relevante indicator voor lokale luchtverontreiniging door verkeer is NO_2.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in Vlaanderen ontwikkelden VITO en VMM een applicatie[5] waarmee een kaart van de meest relevante verontreinigende parameters kan worden weergegeven. Deze kaarten tonen de berekende luchtkwaliteit (jaargemiddelde op basis van de vaste meetstations

[4] *Vlarem II: milieukwaliteitsnorm voor gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen: dag = 50 dB(A); avond = 45 dB(A) en nacht = 45 dB(A)*

[5] *Vlaamse Milieumaatschappij 2025: Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen? [online] https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit (Geraadpleegd op 31-01-2025)*

voor drie verschillende luchtverontreinigende stoffen: fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), stikstofdioxide (NO_2) en roet (black carbon of 'BC')). Op onderstaande kaarten wordt de luchtkwaliteit van 2023 weergegeven.



Figuur 38: Jaargemiddelde NO2-concentratie in de omgeving van het studiegebied, referentiejaar 2023. (Bron: Geoloket VMM), met eigen aanduiding van het studiegebied.

De jaargemiddelde NO_2-concentratie bedraagt binnen de plangebieden en de directe omgeving 8-10 µg/m³. De wettelijke norm (40 µg/m³), wordt binnen de plangebieden gerespecteerd. De WHO stellen als gezondheidskundige advieswaarde voor NO_2 van 10 µg/m³ voorop. Deze gezondheidskundige advieswaarde wordt ter hoogte van het studiegebied overal gerespecteerd.

Voor fijnstofconcentraties binnen het studiegebied werden de volgende jaargemiddelde concentraties waargenomen in 2023:

- PM_{10}: 11-15 µg/m³
- $PM_{2,5}$: 5,1-7,5 µg/m³

De Europese jaarnormen voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn respectievelijk 40 µg/m³ en 20 µg/m³ en werden beide gerespecteerd. De gezondheidskundige advieswaarden (WHO) bedragen voor PM_{10} 15 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 5 µg/m³. De jaargemiddelde concentraties ter hoogte van de plangebieden en de directe omgeving ligt voor PM_{10} net op de advieswaarde of lager en voor $PM_{2,5}$ erboven.

D. Kwetsbare functies

Er zijn geen kwetsbare functies binnen de plangebieden gelegen (zie kaart Externe mens-veiligheid in bijlage). De dichtstbijzijnde kwetsbare functie is een groepsopvang voor baby's en peuters en een buitenschoolse kinderopvang, ter hoogte van de Schaapsweide. Aangezien het plangebied nabij het stedelijk weefsel van Tongeren ligt, zijn er in de ruimere omgeving meerdere kwetsbare functies aanwezig. Verder ligt het opleidingscentrum van de VDAB binnen het noordelijk plangebied en ligt het sportcomplex ten westen van het noordelijk plangebied.

E. Externe mensveiligheid

Op het studiegebied zijn geen Seveso-inrichtingen gelegen en het studiegebied ligt eveneens niet binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie en de feitelijke referentiesituatie

A. Ruimtegebruik en functies

Het plan voorziet de regularisatie van de bedrijven gelegen langs de Rietmusweg, de functieverbreding van de zone ter hoogte van het BCG en de omvorming van zone C tot 'regionale bedrijvigheid', tegelijkertijd zet het plan ook in op grenscorrecties aan het zuidelijk deel van het bedrijventerrein ter hoogte van de Ezelsbeek.

Het plan zorgt voor de creatie van één samenhangend bedrijventerrein, in het noordelijk deel de bestaande bedrijven ter hoogte van de Rietmusweg te regulariseren, het woonlint aan de Overhaamlaan te herbestemmen naar 'bedrijvigheid', het buffergebied tussen de Overhaamlaan en de Rietmusweg te herbestemmen naar 'bedrijvigheid' en een functieverbreding in zone A te onderzoeken. Het plan leidt zo doende tot de creatie van een meer samenhangend gebied dat een logische aansluiting vormt bij het bestaande bedrijventerrein. Verder zorgt het plan in het zuidelijk deel voor grenscorrecties ter hoogte van de Ezelsbeek, waardoor deze ruimtelijke drager zijn rol als overgang tussen het achterliggend openruimtegebied en het bedrijventerrein versterkt wordt. Indien de nabestemming van zone F in werking treedt, versterkt dit (op langere termijn) de samenhangende beekstructuur. Het plan leidt zo doende tot een ruimtelijk geoptimaliseerde invulling van het gebied.

Het plan bestemt bijkomende zones als 'bedrijvigheid' (nl. zones B, C en D) en voorziet gelijktijdig in de compensatie van de bijkomende 'harde bestemming' door de zones E en F (voorwaardelijk) te bestemmen als 'zachte bestemming'.

Het plan heeft een positief effect voor de discipline mens-ruimtelijke aspecten.

B. Geluid en trillingen

Vanwege de geplande activiteiten (regionale bedrijvigheid, ondersteunende handelszaken…) wordt er **geen aanzienlijke geluidsproductie** verwacht t.o.v. referentiesituatie. Het aanwezige omgevingsgeluid is voornamelijk afkomstig van de bestaande bedrijvigheid en het omliggend wegennet (Luikersteenweg, Neremweg). Om bijkomende geluidshinder ten gevolge van vervoer te beperken wordt er aangeraden om maximaal in te zetten op de ontwikkeling van duurzame vervoersmodi (zie discipline mobiliteit).

C. Lucht

Het plan kan mogelijk gepaard gaan met (bijkomende) emissies van gebouwverwarming en eventuele extra verkeersstromen t.o.v. de referentiesituatie. De bijkomende luchtemissies ten gevolge van het plan zullen voornamelijk afkomstig zijn van het bijkomende wegverkeer en in beperkte mate van de regionale bedrijvigheid. De bijkomende verkeersgeneratie (en luchtverontreiniging) kan beperkt worden door openbaar vervoer te stimuleren.

Wat de gebouwverwarming betreft kan er van uitgegaan worden dat deze door de steeds strenger wordende eisen en het steeds meer inzetten op duurzame technieken **geen significante invloed** zal hebben op de lokale luchtkwaliteit.

D. Externe veiligheid en kwetsbare functies

Gezien de aard van het plan worden er **geen aanzienlijke effecten** verwacht m.b.t. de kwetsbare functies in de directe omgeving van het studiegebied. De geplande activiteiten liggen niet binnen de consultatiezone van een Seveso-richting, waardoor de effecten verwaarloosbaar beoordeeld worden.

Conclusie

De effecten van het plan worden positief beoordeeld vanuit de discipline mens-ruimtelijke aspecten. Het plan maakt een ruimtegebruik dat goed in de omgeving van het studiegebied past mogelijk.

Binnen de disciplines geluid en lucht worden er ook geen aanzienlijke effecten verwacht gezien de aard van het plan. Het wordt ten sterkste aangeraden om duurzame vervoersmodi te stimuleren om de (geluids- en lucht)hinder van de bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. de bijkomende wooneenheden te beperken.

11.4.5 Overige milieudisciplines

Relevante kaarten – zie Bijlage V: Kaartenbundel

KAART 12: ARCHEOLOGIE
KAART 13: ONROEREND ERFGOED – LANDSCHAPSATLAS
KAART 14: ONROEREND ERFGOED – BESCHERMINGEN
KAART 15: ONROEREND ERFGOED – INVENTARISSEN
KAART 16: BODEMKAART
KAART 17: BODEMONDERZOEKEN OVAM

Beschrijving van de feitelijke referentiesituatie

A. Bodem

Uit de bodemkaart blijkt de bodem van het studiegebied volledig te bestaan uit leembodems (omvat volgende types: Aba1,Abb, Adp, Aip, Abp(c). De bodem nabij de Ezelsbeek bestaat uit een matig droge tot zeer natte leembodem zonder profiel en wordt lokaal gekenmerkt door een slechte drainering (Aip).

Volgens de informatie van OVAM betreffende bodemverontreiniging werd er volgende onderzoeken uitgevoerd binnen de plangebieden:

- Oriënterend Bodemonderzoek (dossiernummer: 18424, 30/05/2002)
- Oriënterend Bodemonderzoek (dossiernummer: 4562, 06/05/2019)
- Bodemsaneringsproject (dossiernummer: 3666, 07/07/2020)
- Beschrijvend Bodemonderzoek (dossiernummer: 37233, 25/06/2019)

Overigens zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd op de andere terreinen binnen het bedrijventerrein.

B. Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Landschappelijke structuur
De plangebieden zijn gelegen ten zuiden van het stadscentrum van Tongeren en sluit ruimtelijk aan bij het regionaal bedrijventerrein Overhaem. Het noordelijk plangebied ligt op de grens tussen de woonwijk en het bedrijventerrein. De zuidelijke plangebieden liggen op de grens tussen het achterliggend openruimtelandschap en eveneens het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ligt ingesloten tussen de Oude Jeker en de Ezelsbeek.

Beschermd erfgoed, vastgestelde en wetenschappelijke inventarissen
Er zijn geen beschermde monumenten, vastgesteld bouwkundig erfgoed of beschermde cultuurhistorische landschappen binnen het studiegebied gelegen.

Ten noorden van het studiegebied, ter hoogte van het historisch stadscentrum van Tongeren, zijn verschillende beschermde monumenten, alsook een vastgestelde archeologische zone ‘Historische stadskern van Tongeren’ gelegen.

Ten noordoosten van het noordelijk plangebied ligt het beschermd cultuurhistorisch landschap ‘Park van de Oostelijke Jeker’, bestaande uit een alluviaal landschap in de brede vallei van de Jeker. Het beschermd cultuurhistorisch landschap maakt deel uit van het wetenschappelijk inventaris landschappelijk erfgoed – gehelen, nl. ‘Jekervallei tussen Tongeren en Mal’.

Archeologisch erfgoed
Het studiegebied is niet gelegen in zones voor GGA, noch binnen een beschermde archeologische site, UNESCO werelderfgoed kernen of buffers. Verder werden reeds volgende archeologienota’s opgemaakt binnen het onderzoeksgebied:

+ ID 7337: Vooronderzoek Tongeren Tongeren-Overhaem
+ ID 23341: Vooronderzoek Tongeren Industrieweg 6
+ ID 27629: Vooronderzoek Tongeren Tongeren, Overhaamlaan
+ ID 29337: Vooronderzoek Tongeren Tongeren, Overhaamlaan aanpassing
+ ID 31332: Vooronderzoek Tongeren Tongeren, Tweebroek

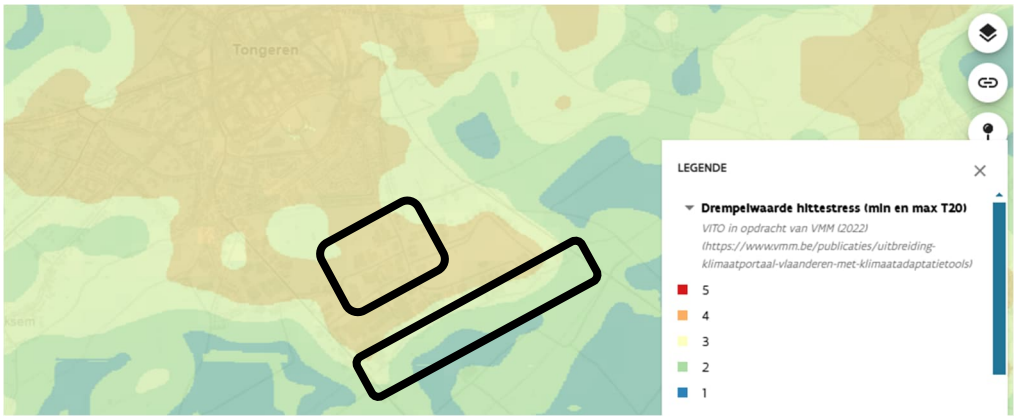
C. Klimaat

Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weersomstandigheden ten gevolge van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatverandering is een groot risico voor zowel mens als natuur. Enkele van de gevolgen zijn droogte, hittestress, overstromingen en zeespiegelstijging.

Om deze aspecten van klimaatverandering in beeld te kunnen brengen ontwikkelde de VMM het Klimaatportaal Vlaanderen, waarop verschillende gevolgen van klimaatverandering gevisualiseerd kunnen worden aan de hand van de IMPACTtool. Voor het voorliggend studiegebied zijn de aspecten hittestress en overstromingsrisico het meest relevant en bijgevolg worden deze hieronder besproken.

Hittestress
In kader van hittestress wordt de kaart met de drempelwaarde hittestress (min en max T20) onder de loep genomen. Op onderstaande kaart worden de drempelwaardes die overschreden worden voor dagmaximum en dagminimum gevoelstemperatuur tijdens een extreme hittedag met een terugkeerperiode van 20 jaar onderzocht. De effecten worden weergegeven in 5 klassen, waarbij vanaf score 4 ernstige gezondheidsschade te verwachten is. In het huidig scenario (2021) ligt de indicator ter hoogte van het bedrijventerrein op 2 en aan de randen, richting de open ruimte op 1, waaruit geconcludeerd wordt dat er op heden weinig tot geen overschrijdingen zijn ter hoogte van het gebied. In het scenario 2050 stijgt de indicator, mede door klimaatverandering tot 4 op het bedrijventerrein, waardoor gezondheidseffecten te verwachten zijn.

Deze stijgingen zijn het gevolg van de verwachte toenemende extremen in temperaturen alsook de verwachte toename in hittegolven. Doorheen de dag slaat de bebouwing warmte op in de stenen door middel van hun hoge warmtecapaciteit. Later op de dag, wanneer de luchttemperatuur daalt, wordt de opgeslagen warmte weer vrijgegeven aan de lucht. Hierdoor zal de luchttemperatuur gedurende langere tijd hoger zijn en bijgevolg de drempelwaarden voor temperatuur meer overschreden worden. Deze hogere temperaturen leiden tot een hogere blootstelling van de kwetsbare bevolking (kinderen < 4 jaar en ouderen > 65 jaar) aan de hittestress. Dit effect is het grootste in dichtbebouwde gebieden. Wordt de volledige kaart van Vlaanderen bekeken, valt het op dat er in de landelijke gebieden gemiddeld minder hittegolfdagen voorkomen dan in de stedelijke gebieden in het hoge impact scenario 2100. Dit is gelinkt aan de (grotere) aanwezigheid van groenelementen en de lagere bebouwingsgraad.



Figuur 39: Drempelwaarde hittestress (min en max T20) in scenario 2050. Bron: immpacttool.toepassingen.vmm.vlaanderen.be, met eigen aanduiding onderzoeksgebied PRUP

Overstromingsrisico

Klimaatverandering brengt nattere winters en intensere neerslag met zich mee, wat kan leiden tot overstroming door de intense neerslag of overstroming vanuit rivieren. Door deze veranderingen kunnen gebieden die tot nu toe nog niet overstroomden overstromingsgevoelig worden. Op het kaartmateriaal bij de discipline oppervlaktewater (aanduiding cat. A) worden zulke zones aangeduid.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de referentiesituatie

A. Bodem

De fysische bodemtoestand in het studiegebied werd reeds (plaatselijk) gewijzigd door de realisatie van de andere aanwezige bebouwing (zones A, B, C (deels), D en G). De bodem ter hoogte van zone C (landbouwgebied) en de zones E en F is nog ongewijzigd.

Er worden geen activiteiten gepland die bodemverontreiniging met zich mee kunnen brengen. Bij een eventuele bemaling dient er op gelet te worden dat de mogelijke bodemverontreiniging ter hoogte van de locatie waar reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd zich niet kan verspreiden. Grondverzet kan enkel gebeuren mits het naleven van de wettelijke eisen volgens Bodemdecreet en VLAREBO.

Verder worden er geen significante effecten verwacht ten gevolge van het plan, aangezien de bodems die in aanmerking komen voor bebouwing geen kwetsbare bodemtypes bevat en eveneens ook geen veen in de nabijheid aanwezig is. Bovendien gaat het om een lokale verstoring van de bodem met beperkte diepte en omvang.

B. Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Binnen het plan en in haar directe omgeving zijn geen erfgoedwaarden gelegen. Het plan raakt in essentie niet aan erfgoedwaarden en bijgevolg wordt het effect verwaarloosbaar beoordeeld.

Het landschap in de omgeving bestaat uit de omliggende weg- en spoorweginfrastructuur en wordt afgebakend door de Oude Jeker en de Ezelsbeek. Voorliggend plan bestendigd de ligging van het bedrijventerrein en versterkt de Ezelsbeek als landschappelijk element in het landschap, dat tegelijkertijd de overgang vormt tussen de verschillende landschapskamers. Het plan verhoogt de ruimtelijke samenhang in de verschillende functies en wordt bijgevolg **positief** beoordeeld.

In de directe omgeving van het studiegebied werden tot op heden geen archeologische nota's opgesteld. Dit wil echter niet zeggen dat er geen archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Bebouwing en vergraving van de bodem kan verstoring van archeologisch erfgoed met zich meebrengen. Met het nieuwe onroerend erfgoeddecreet zal bij de vergunningsaanvraag de toevoeging van een bekrachtigde archeologienota in bepaalde gevallen verplicht zijn. Deze verplichting is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de

vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site. De criteria en drempels voor stedenbouwkundige vergunningen zijn opgesomd in Art. 5.4.1. Het hoofdstuk archeologie van dit nieuwe onroerend erfgoeddecreet is vanaf 1 januari 2016 gefaseerd in werking getreden. Rekening houdende met deze vernieuwde wetgeving omtrent archeologie wordt de impact ten gevolge van het ongedocumenteerde verlies van archeologisch erfgoed bijgevolg ondervangen.

Het plan heeft geen directe impact op erfgoed en mits voorzichtigheid ten aanzien van archeologie bij eventuele graafwerken worden de verwachte effecten van het plan op erfgoedwaarden en archeologie **verwaarloosbaar** geacht.

C. Klimaat

Hittestress wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van bebouwing (die de warmte opslaat). Het plan laat bijkomende bebouwing en verharding toe ter hoogte van de Overhaamlaan, waardoor de hittestress en gevoelstemperatuur lokaal kan toenemen. Met oog op klimaatverandering wordt het sterk aangeraden voldoende verkoelende elementen binnen de bedrijvenzones en op het openbaar domein te voorzien om de effecten van klimaatverandering en hitte te temperen en zo ook gezondheidseffecten t.g.v. hitte te mitigeren.

Klimaatverandering geeft voornamelijk aanleiding tot grotere overstromingen ter hoogte van de Ezelsbeek in het zuiden van het plangebied en ter hoogte van de zone C. In beide gevallen is er op heden al een ‘middelgrote kans’ op pluviale overstromingen, die ten gevolge van klimaatverandering versterkt wordt. Het plan voorziet de bestendiging van de open ruimte ter hoogte van de Ezelsbeek, waardoor ruimte voor waterbuffering gevrijwaard wordt en overstromingsrisico ter hoogte van het bedrijventerrein beperkt wordt. Algemeen wordt het sterk aangeraden om verharding in de bedrijvenzone te beperken door te werken met halfverharding, wadi’s en gebouwen met een minimale footprint, om ruimte voor waterinfiltratie te vrijwaren en zo de effecten van klimaatverandering op overstromingen mede te beperken.

Conclusie

Er worden **geen aanzienlijke effecten** t.g.v. het plan verwacht binnen de disciplines bodem, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en klimaat. Vanuit de discipline klimaat wordt het aangeraden in te zetten op projectniveau maatregelen te treffen die hittestress voorkomen, alsook maatregelen het voorkomen van overstromingen.

11.4.6 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

11.4.7 Conclusie

Het plan is m.e.r.-plichtig van rechtswege, gezien het plan het kader vormt voor een project van Bijlage I, II of III van het uitvoeringsbesluit. De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt evenwel niet noodzakelijk gezien het RUP een klein gebied van lokaal niveau betreft. Het plan is derhalve screeningsgerechtigd.

Rekening houdend met de kenmerken van het plan, de kenmerken van de omgeving en met bovenstaande analyse, kan gesteld worden dat het plan niet in aanzienlijke effecten zal resulteren. M.b.t. stikstofdeposities zal gedurende de opmaak van het voorontwerp een stikstofmodellering uitgevoerd worden en zal indien nodig het plan aangepast worden om een aanzienlijke impact op het SBZ t.g.v. het plan te voorkomen. Er kan bijgevolg besloten worden dat er geen plan-MER opgemaakt moet worden.

Vanuit de plan-MER-screening worden in het kader van het plan de volgende aandachtspunten/aanbevelingen meegegeven:

- Vanuit de discipline water wordt het aangeraden maximaal in te zetten op de ontharding van de plangebieden om een maximale infiltratie te bevorderen;

- Vanuit de discipline water wordt het sterk aanbevolen in zone F in geval van een invulling met bedrijvigheid, de verhardingsgraad te beperken en voldoende infiltratieoppervlakte en waterbufferingsvolume te voorzien om het overstromingsrisico in de omgeving te beperken.

- Vanuit de discipline mobiliteit wordt het aangeraden om in te zetten op fietsinfrastructuur naar en op de site (in het kader van verkeersveiligheid en het aanzetten tot duurzame mobiliteit) en het voorzien van een betere ontsluiting met het openbaar vervoer;

- Vanuit de discipline biodiversiteit wordt het aangeraden maximaal in te zetten op de vergroening van de Overhaamlaan.

- Vanuit de discipline biodiversiteit wordt het aangeraden ter hoogte van zone F in geval van realisatie van bedrijvigheid de ecologische corridor langsheen de Ezelsbeek te behouden en ruimtelijk te integreren om zo de ecologische continuïteit te bewerkstelligen.

- Vanuit de disciplines geluid en lucht wordt het aanbevolen duurzame mobiliteit te stimuleren, om de geluids- en luchthinder ten gevolge van de bijkomende verkeersgeneratie te beperken;

- Vanuit de discipline klimaat wordt het aangeraden in te zetten op maatregelen om hittestress te beperken en overstromingen te voorkomen:

    - Integratie van verkoelende elementen (bomen, waterpartijen…)

    - Halfverharding, aanleg wadi's…

12. BIJLAGE IV: RVR-TOETS

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR.

De RVR-toets werd aangevraagd via het DSI-loket bij het opladen van deze startnota. Hierop werd hierover een beslissing ontvangen van het Team Omgevingseffecten. Zij stellen dat wat betreft het aspect externe veiligheid er zich geen probleem stelt: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft dit aspect en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

De beslissing van Team Omgevingseffecten dienaangaande is toegevoegd aan dit hoofdstuk van de scopingnota.

KAART 09: EXTERNE MENSVEILIGHEID

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan Provincie Limburg

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
04/11/2025	RUP_70000_213_25001_00001	RVR-AV-3524	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 04/11/2025, met ref. RVR-AV-3524), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone[4] van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

[4] Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_70000_213_25001_00001
RUP titel	Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren
Initiatiefnemer	Provincie Limburg
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	04/11/2025
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

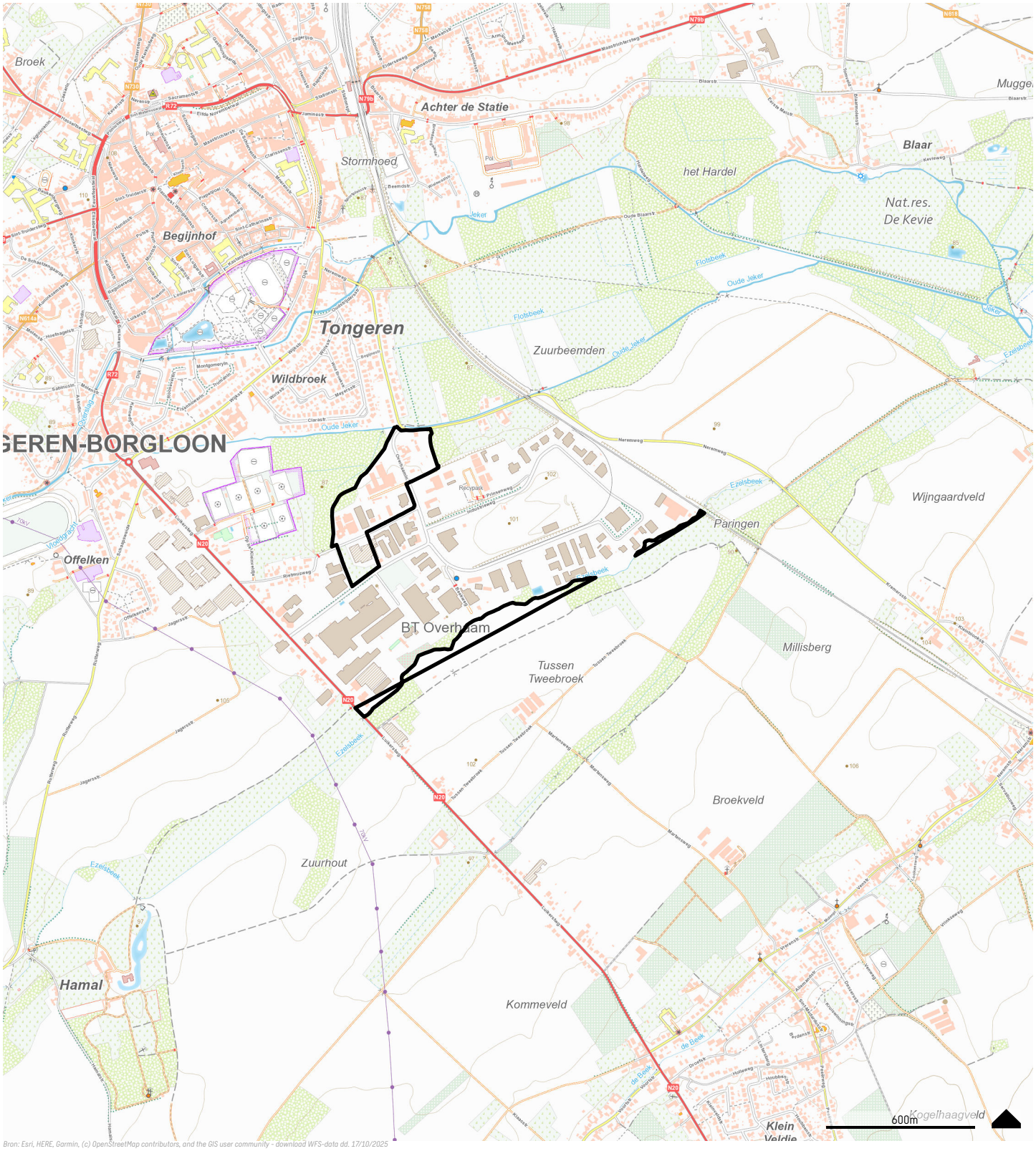
Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Impliciet verbod**

13. BIJLAGE V: KAARTENBUNDEL

Hierna worden de volgende kaarten getoond:

KAART 01: LIGGINGSPLAN
KAART 02: GRB
KAART 03: TOPOKAART
KAART 04: ORTHOFOTO
KAART 05: STRATENATLAS
KAART 06: DIGITAAL HOOGTEMODEL (DHM)
KAART 07: ATLAS DER BUURTWEGEN
KAART 08: FERRARISKAART
KAART 09: EXTERNE MENSVEILIGHEID
KAART 10: GEWESTPLAN
KAART 11: BPA'S EN RUP'S
KAART 12: ARCHEOLOGIE
KAART 13: ONROEREND ERFGOED - LANDSCHAPSATLAS
KAART 14: ONROEREND ERFGOED - BESCHERMINGEN
KAART 15: ONROEREND ERFGOED - INVENTARISSEN
KAART 16: BODEMKAART
KAART 17: BODEMONDERZOEKEN OVAM
KAART 18: BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART
KAART 19: NATURA 2000
KAART 20: NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER
KAART 21: VEN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK
KAART 22: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS
KAART 23: WATERTOETS – EROSIEGEVOELIGE BODEM
KAART 24: WATERTOETS – HELLINGENKAART
KAART 25: WATERTOETS – INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS
KAART 26: WATERTOETS – GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
KAART 27: WATERTOETS – WINTERBEDKAART
KAART 28: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL
KAART 29: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL
KAART 30: OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE
KAART 31: VMM SIGNAALGEBIEDEN
KAART 32: VMM ZONERINGEN

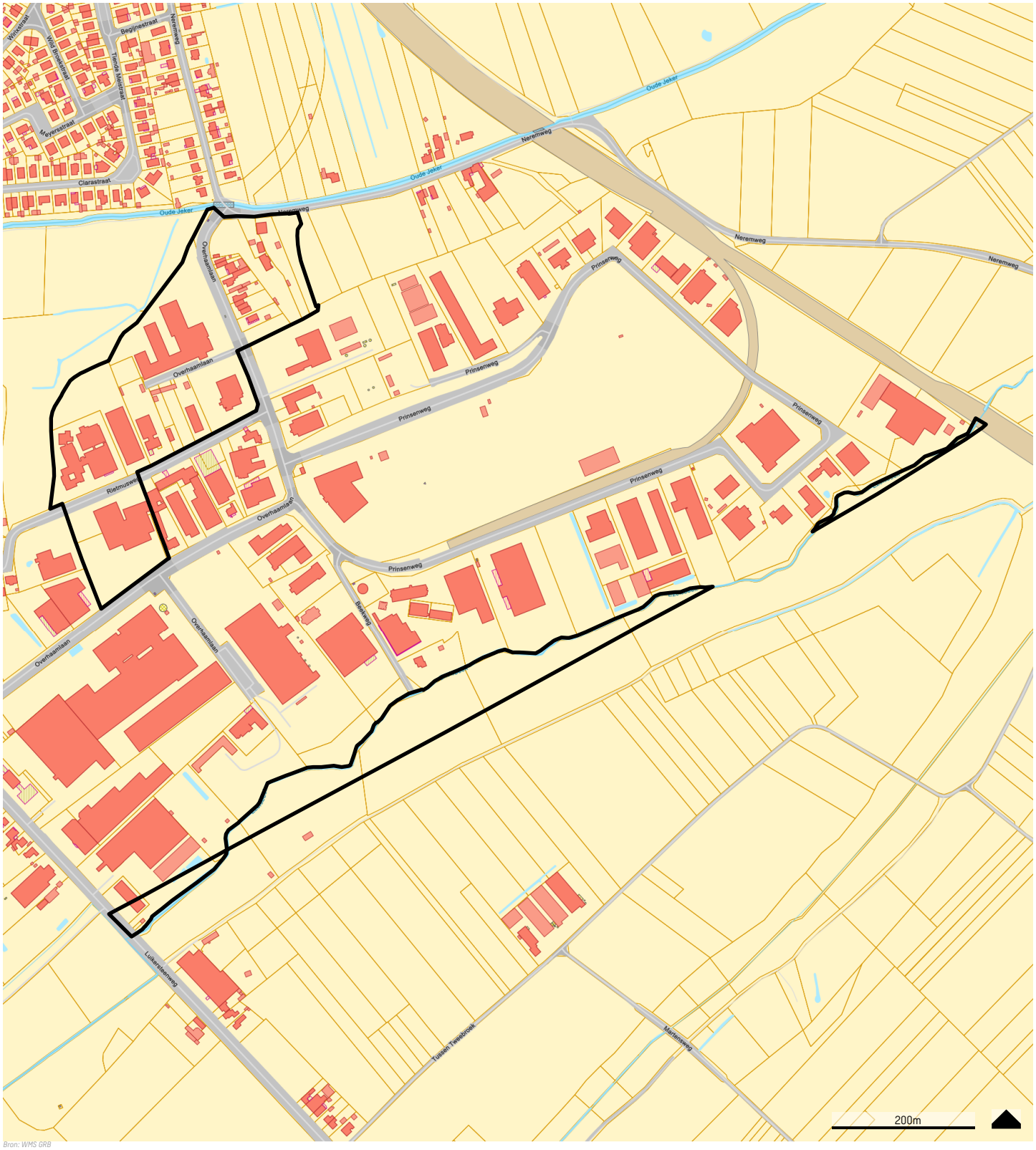


PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

1
LIGGINGSPLAN

projectgebied

SWECO



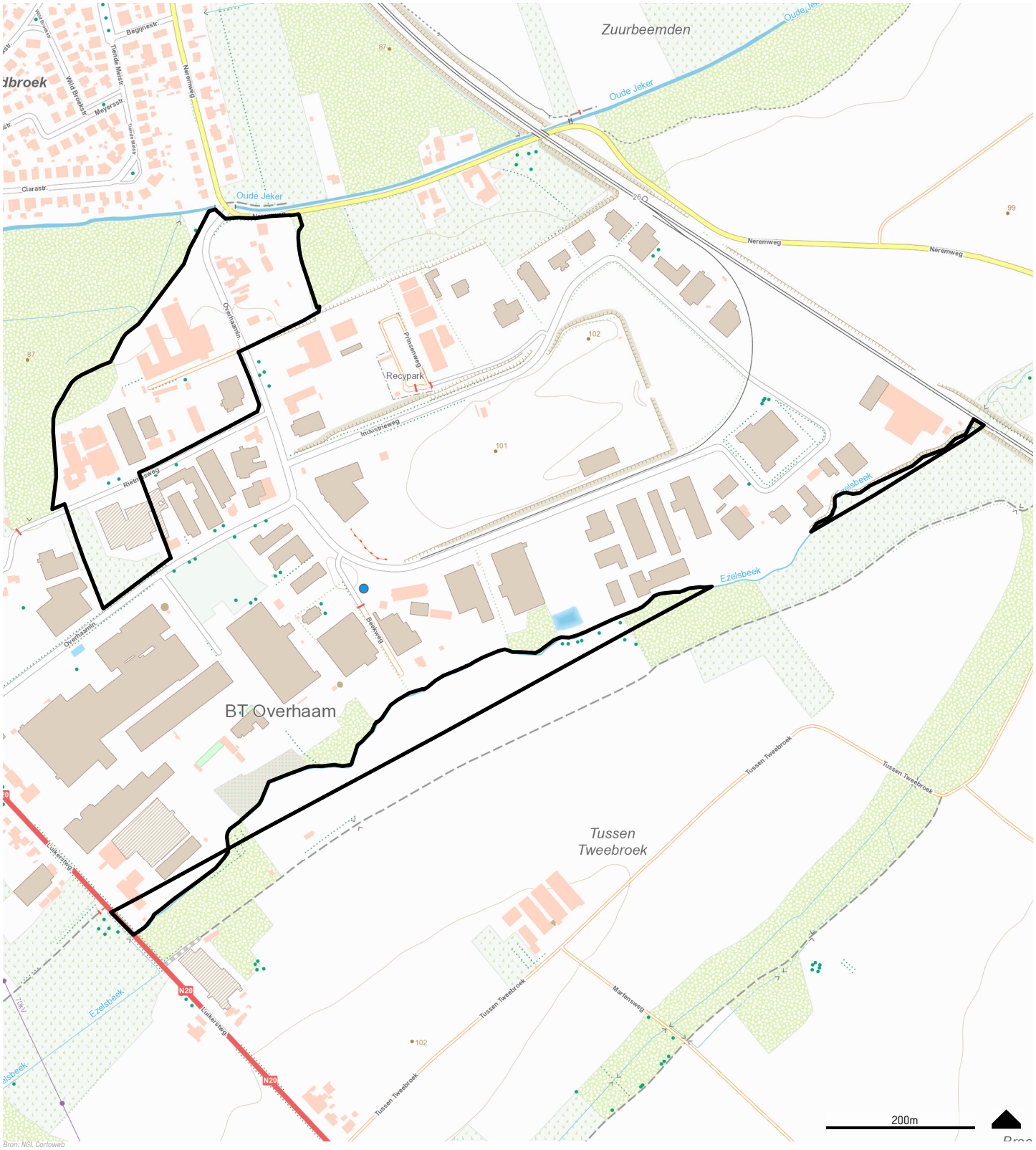
Bron: WMS GRB

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

2
GRB

projectgebied

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

3
TOPOKAART

projectgebied

SWECO



Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

4
ORTHOFOTO

projectgebied

SWECO



Bron: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

5
STRATENATLAS

projectgebied

SWECO



Bron: WMS GRB; WMS AIV: Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

6
DIGITAAL HOOGTEMODEL

projectgebied

SWECO



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

7
ATLAS DER BUURTWEGEN

projectgebied



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

8
FERRARISKAART

projectgebied

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein

9
EXTERNE MENSVEILIGHEID

projectgebied
projectgebied buffer 200m

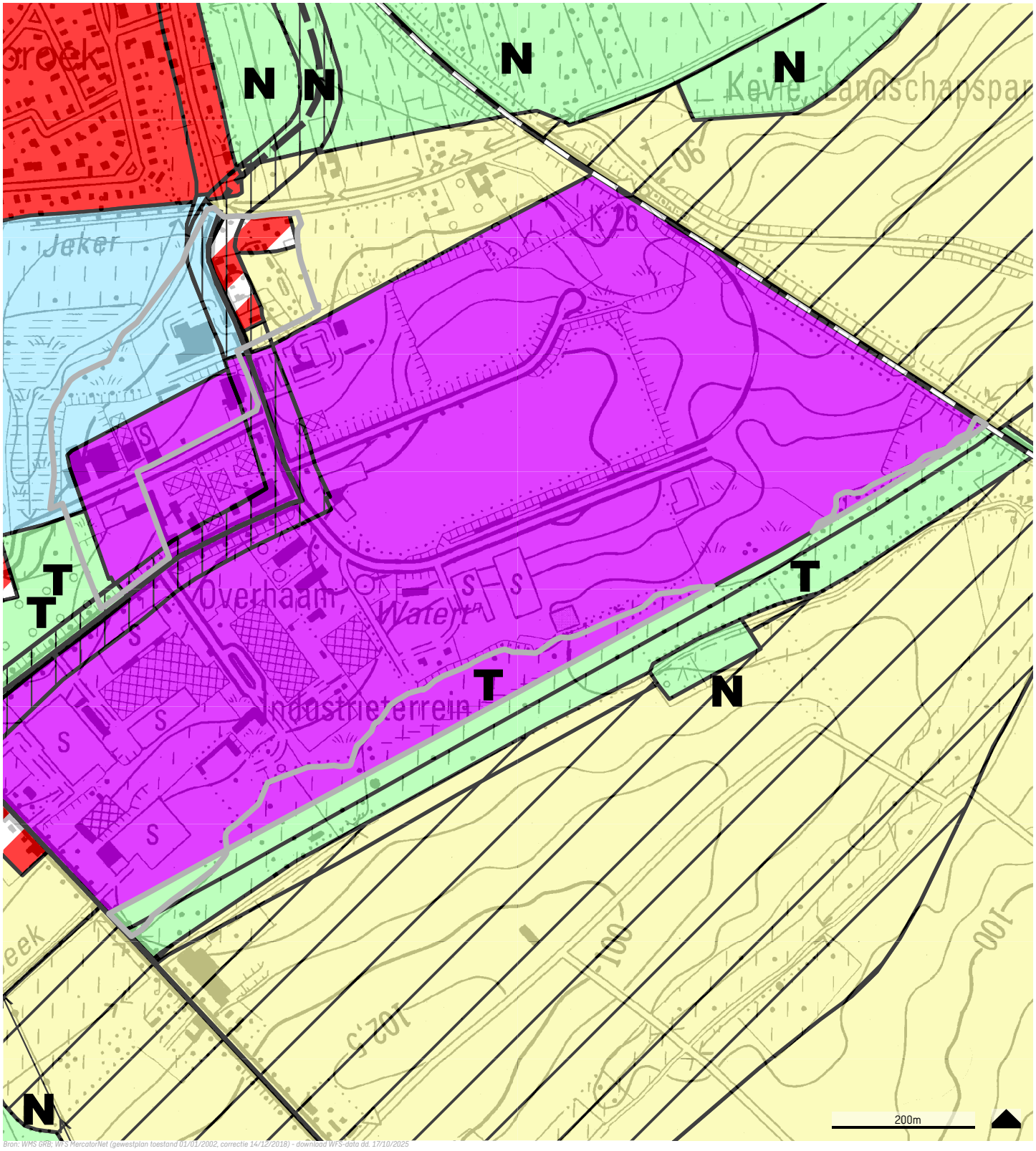
Voorzieningen:
- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie

Recreatiegebied (gewestplan)
woongebied (gewestplan)

Sevesobedrijven:
Hogedrempel Sevesobedrijven
Lagedrempel Sevesobedrijven

Seveso consultiezones:
Hogedrempel Sevesobedrijven
Lagedrempel Sevesobedrijven

SWECO



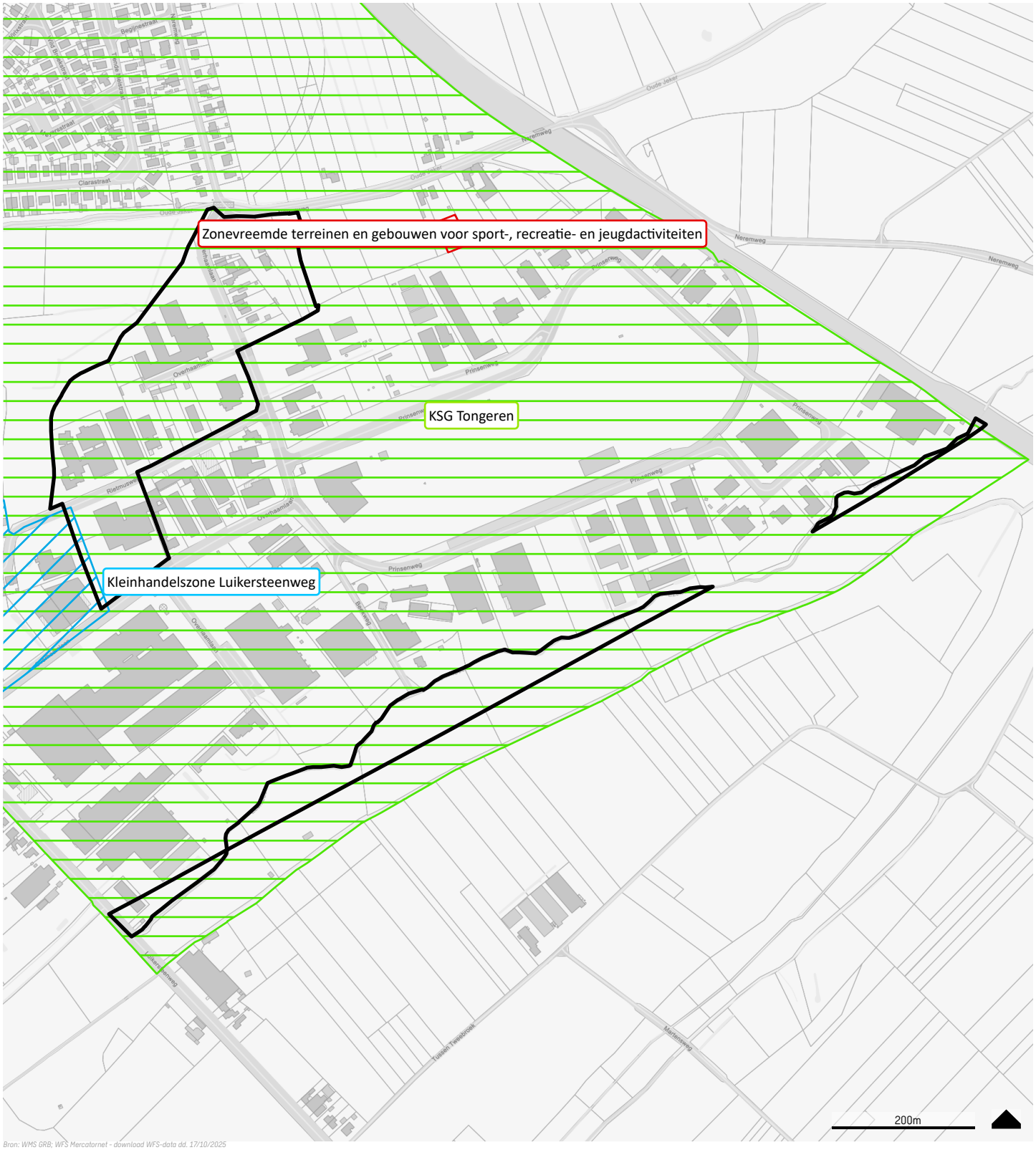
Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018) - download WFS-data dd. 17/10/2025

- projectgebied
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150d - aan te leggen hoofdverkeerswegen
- 150e - spoorwegen: bestaande lijnen
- 150k - bestaande hoogspanningsleidingen
- 1506 - reservatiegebieden
- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0200 - gebieden voor openbaar nut
- 0600 - bufferzones (T)
- 0701 - natuurgebieden (N)
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1000 - industriegebieden

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

10
GEWESTPLAN

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein

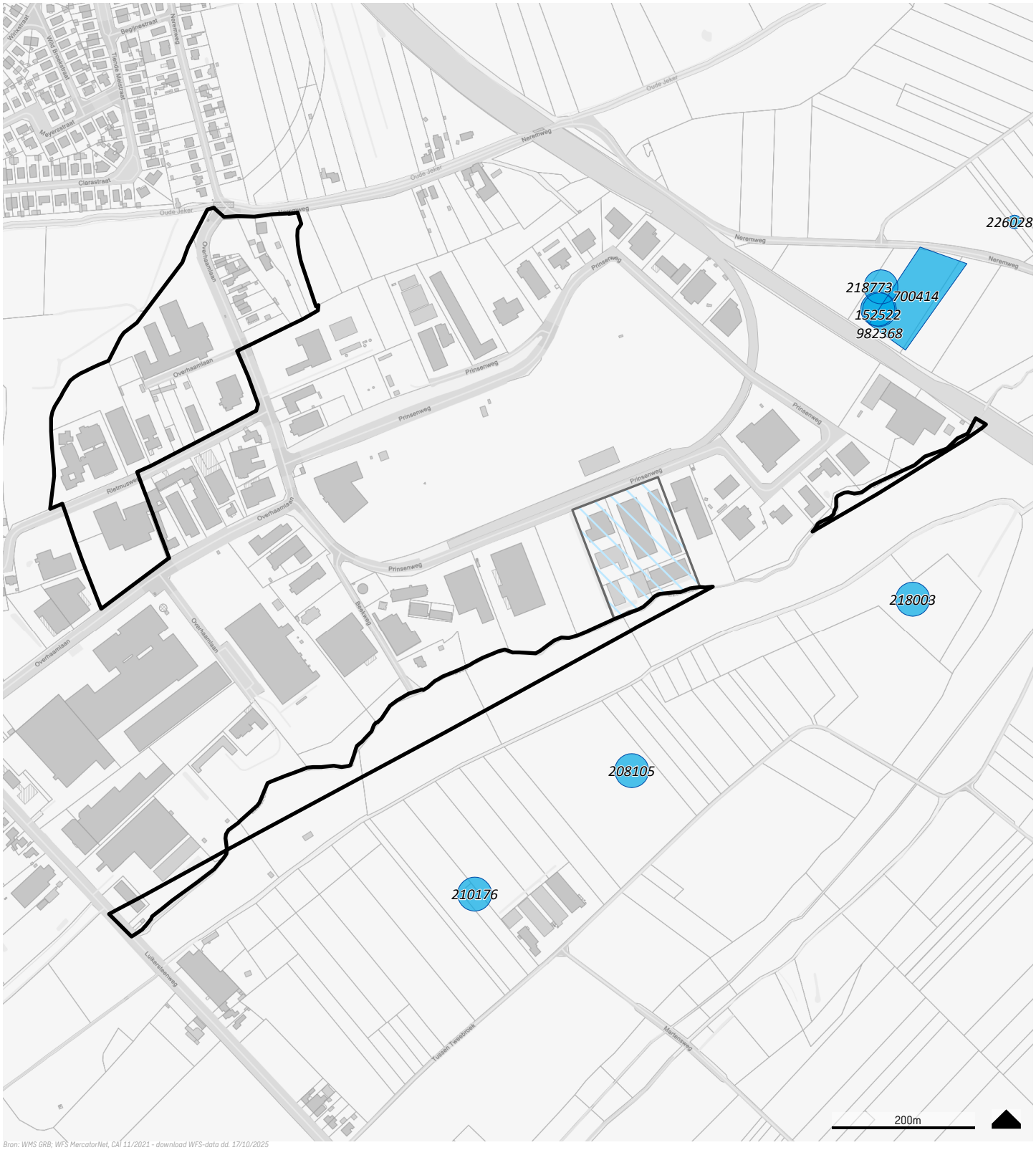
11
BPA's en RUP's

projectgebied

Bestemmingsplannen

- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP

SWECO



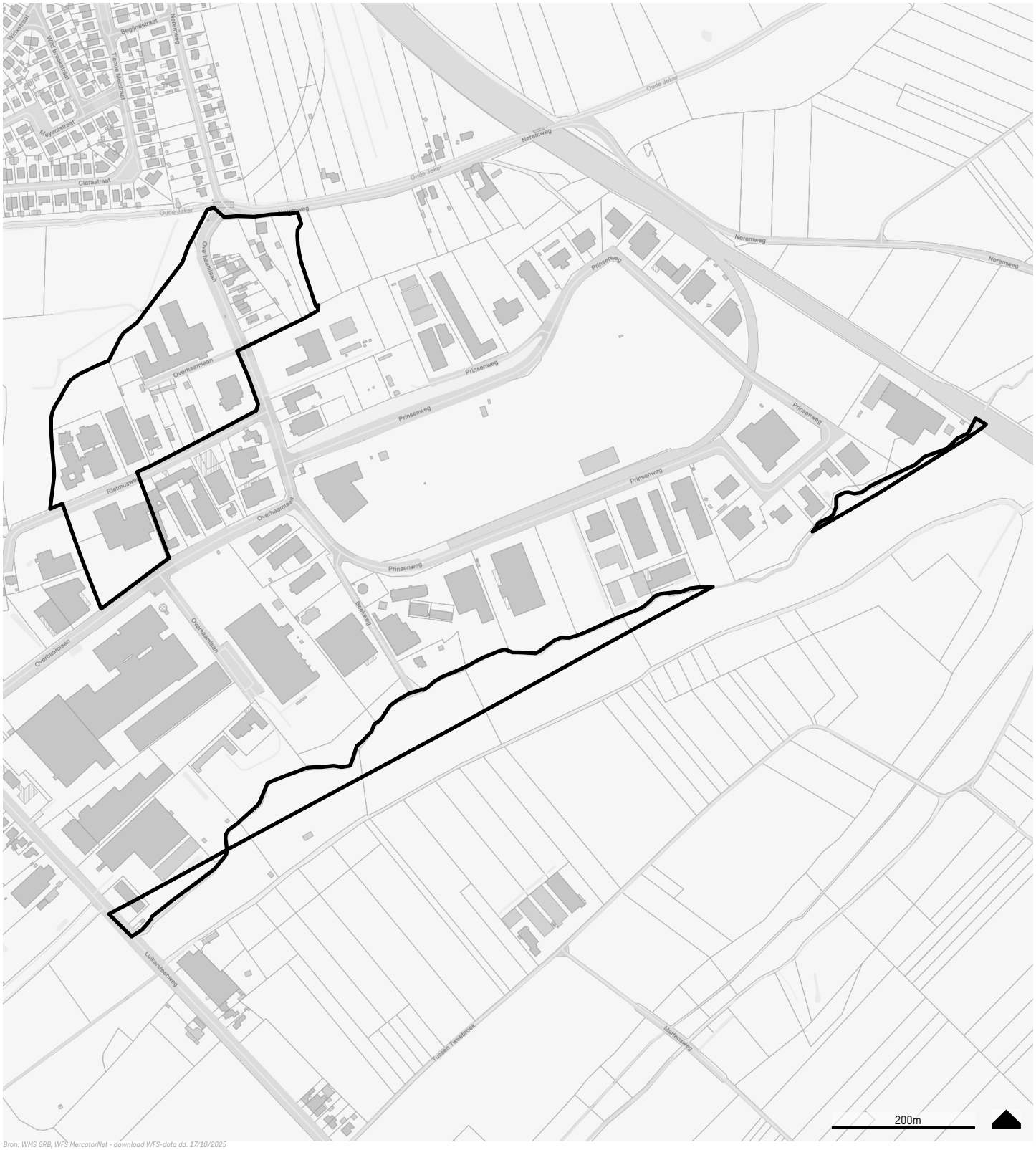
Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

12
ARCHEOLOGIE

- projectgebied
- archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
- gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
- archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologische elementen (CAI)

SWECO



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

13
ONROEREND ERFGOED
LANDSCHAPSATLAS

- projectgebied
- beheersplannen
- landschapsatlas vastgestelde inventaris
- erfgoedlandschappen (indicatief)

SWECO



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

projectgebied

Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
- overgangszones
- cultuurhistorische landschappen
- stads-en dorpsgezichten
- archeologische sites
- monumenten

Unesco werelderfgoed
- Unesco Werelderfgoed - bufferzones
- Unesco Werelderfgoed - kernzones

14
ONROEREND ERFGOED BESCHERMINGEN

SWECO



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

projectgebied

wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)

- landschappelijk erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - elementen

vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)

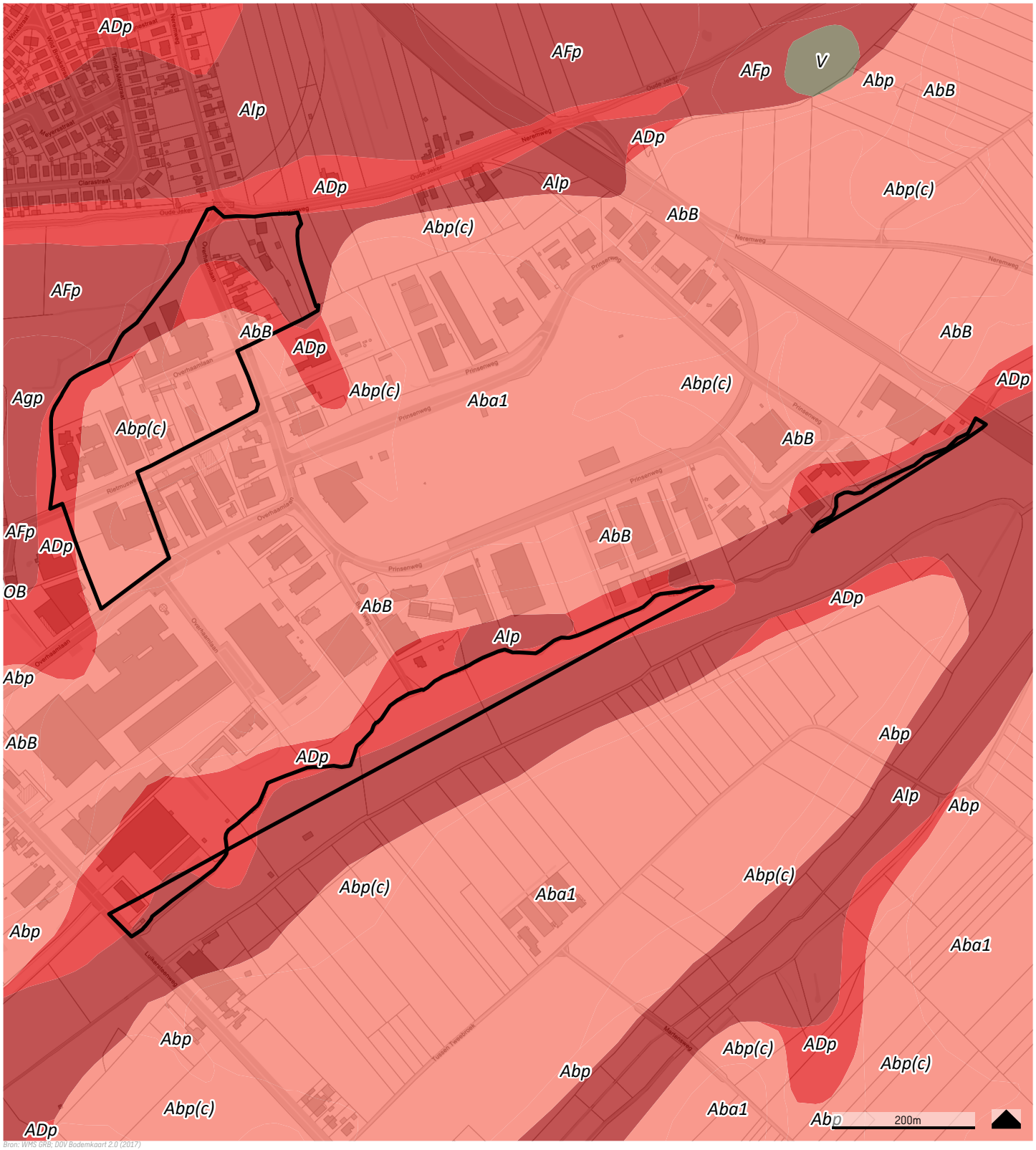
- bouwkundig erfgoed
- historische tuinen en parken
- houtige beplantingen

wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)

- bouwkundig erfgoed - gehelen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

15
ONROEREND ERFGOED INVENTARISSEN

SWECO



Bron: WMS GRB; DOV Bodemkaart 2.0 (2017)

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

16
BODEMKAART

projectgebied

bodemkaart

- Antropogeen
- Natte leem
- Vochtige leem
- Droge leem
- Veen

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

17
BODEMONDERZOEK OVAM

projectgebied

schadegevallen en meldingen
- Evaluatierapport schadegeval
- Melding schadegeval
- Vaststelling schadegeval
- Melding bodemverontreiniging

bodemonderzoeken en saneringen
- Sitebesluit
- Oriënterend bodemonderzoek
- Beschrijvend bodemonderzoek
- Bodemsaneringsproject
- Eindevaluatieonderzoek

SWECO



Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFS AIV: INBO, BWK versie 2, 2018 - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

18 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

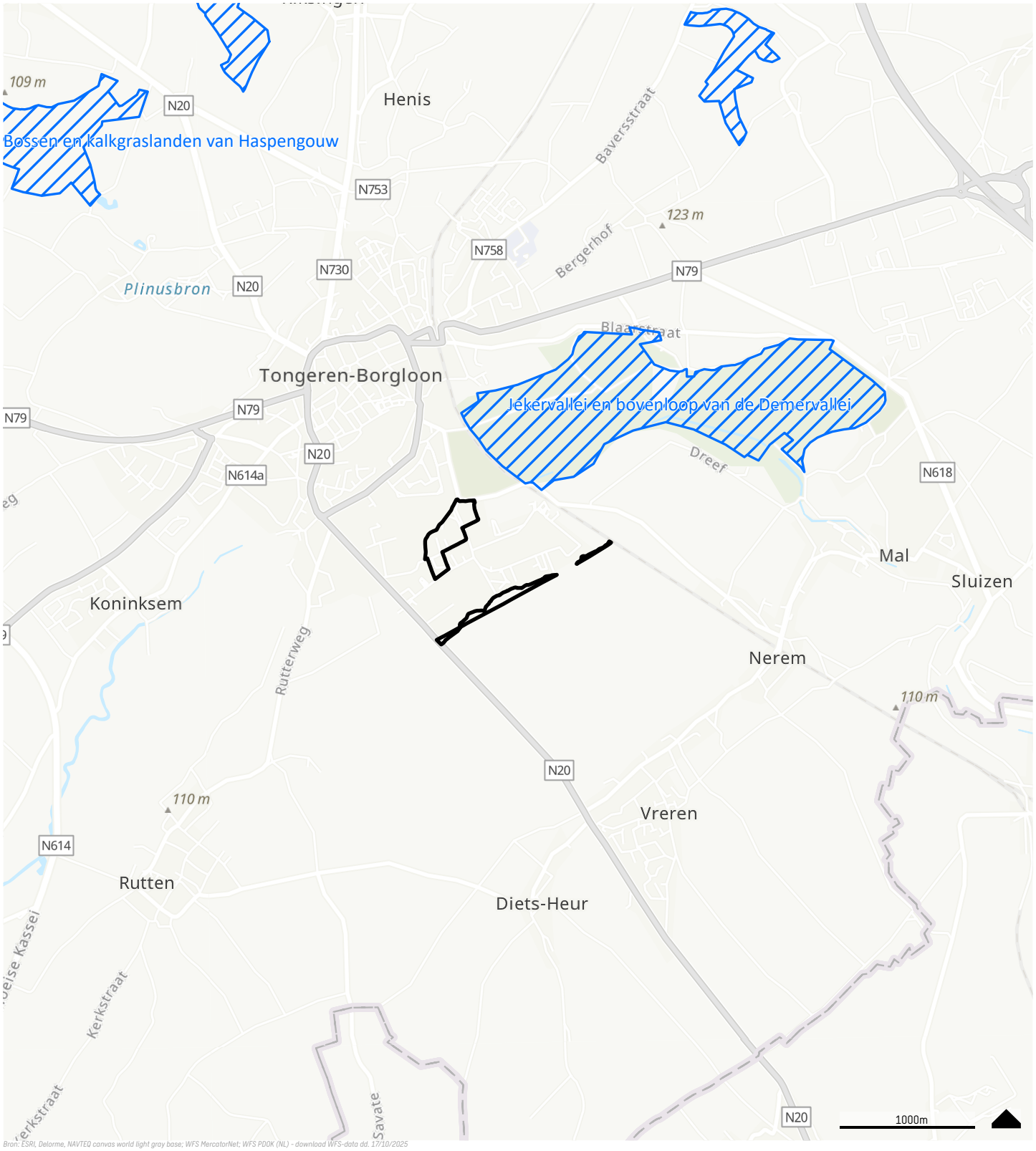
projectgebied

belangrijke faunistische waarde

BWK-zone:

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

19
NATURA 2000

projectgebied

Natura 2000:

- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar

Duinendecreet:

- Beschermd duingebied
- Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

SWECO



Bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen; WFS AIV: INBO, BWK versie 2, 2018; Boswijzer 2018, VHA WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 17/10/2025

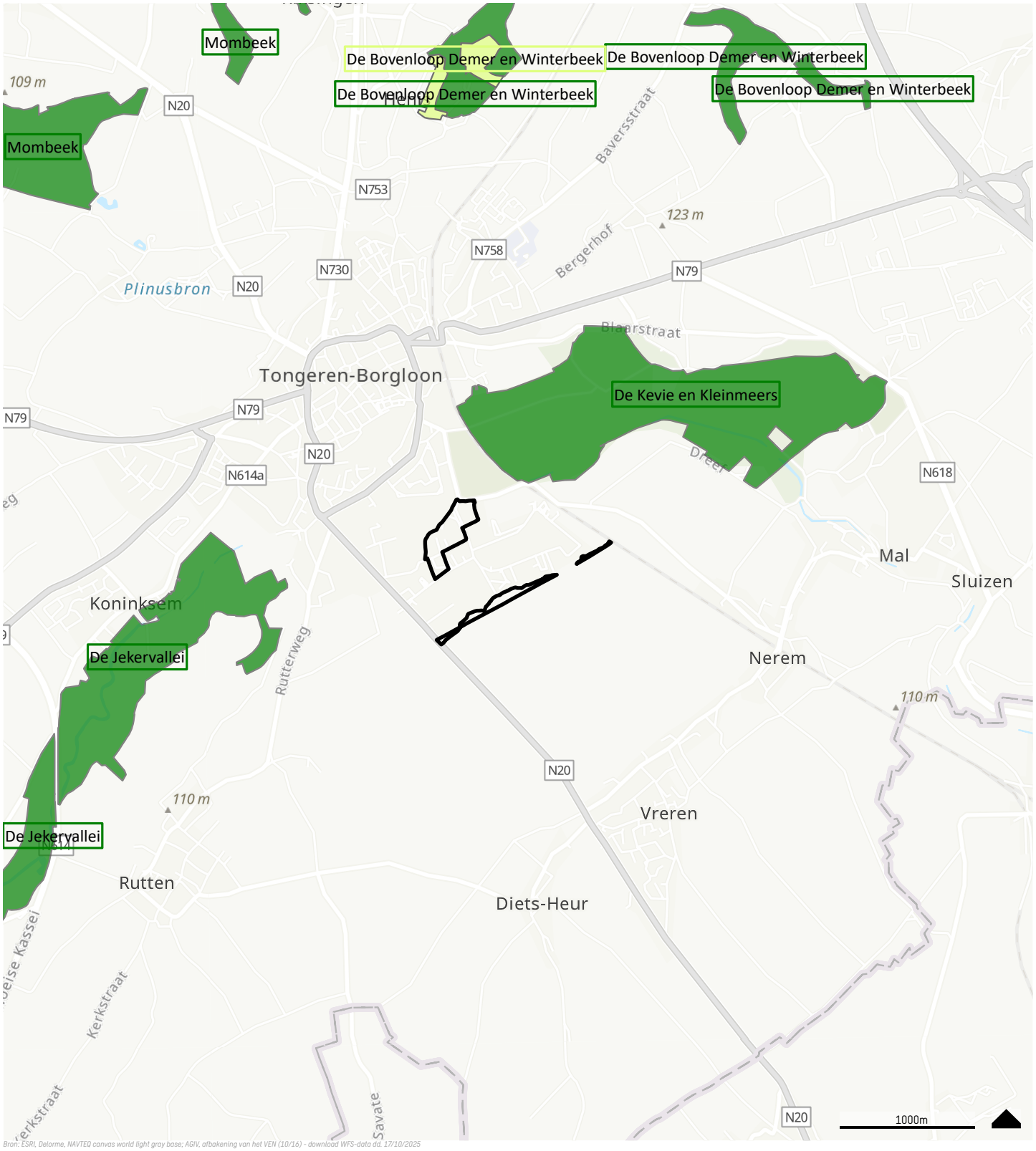
PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

20
NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER

projectgebied
Bos
VHA-waterlopen

BWK 2:
Habitat
Onzeker habitat
Deels habitat

SWECO



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

21
VEN

projectgebied

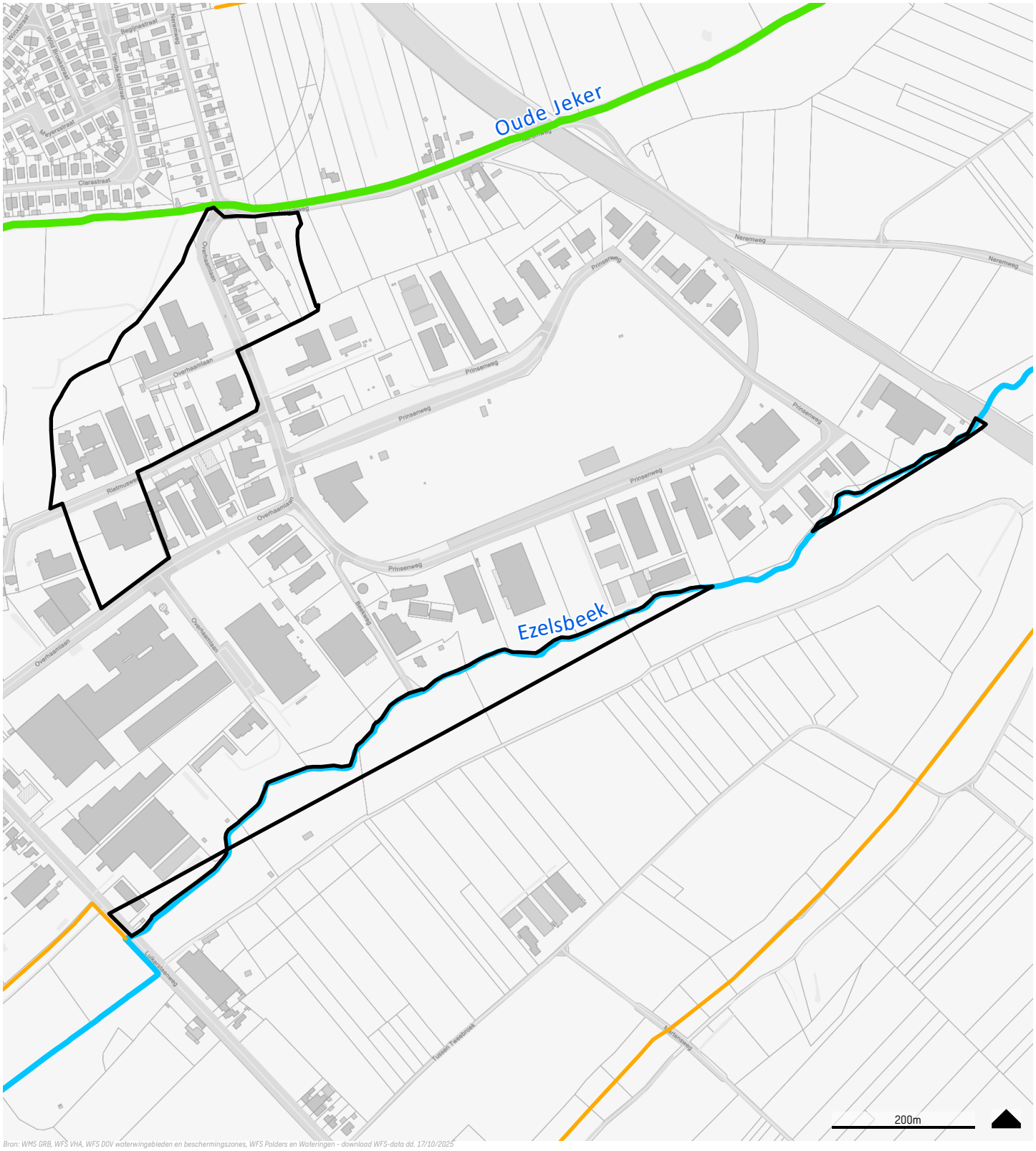
VEN/ IVON-gebied:

Grote Eenheden Natuur

Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

Natuurverwevingsgebied

SWECO



Bron: WMS GRB, WFS VHA, WFS DOV waterwingebieden en beschermingszones, WFS Polders en Wateringen - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

22
VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

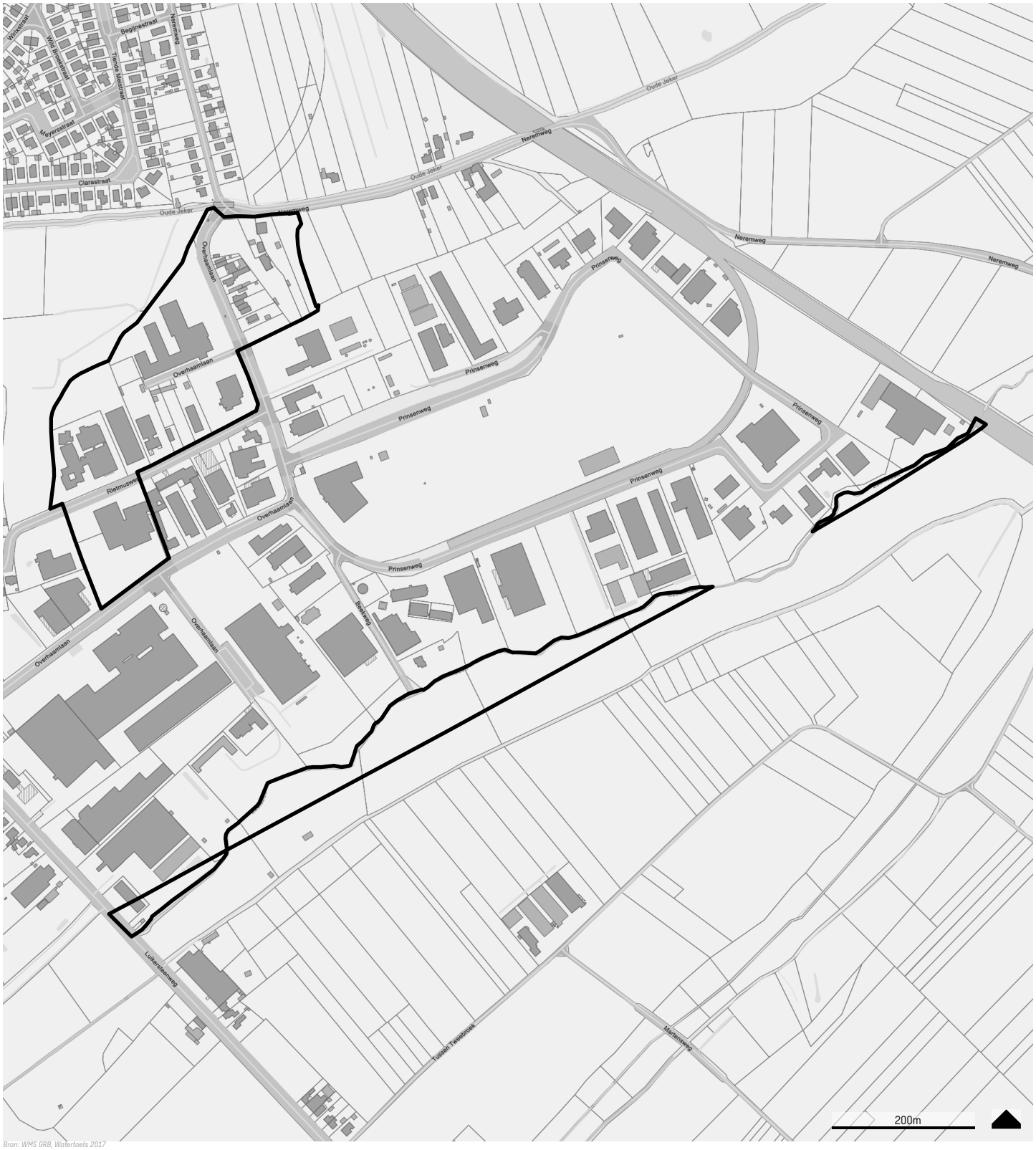
- projectgebied

VHA-waterlopen:
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

- Polder
- Watering

Grondwaterwingebieden:
- Winning
- Beschermingszone type I
- Beschermingszone type II
- Beschermingszone type III

SWECO



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

23
WATERTOETS
EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

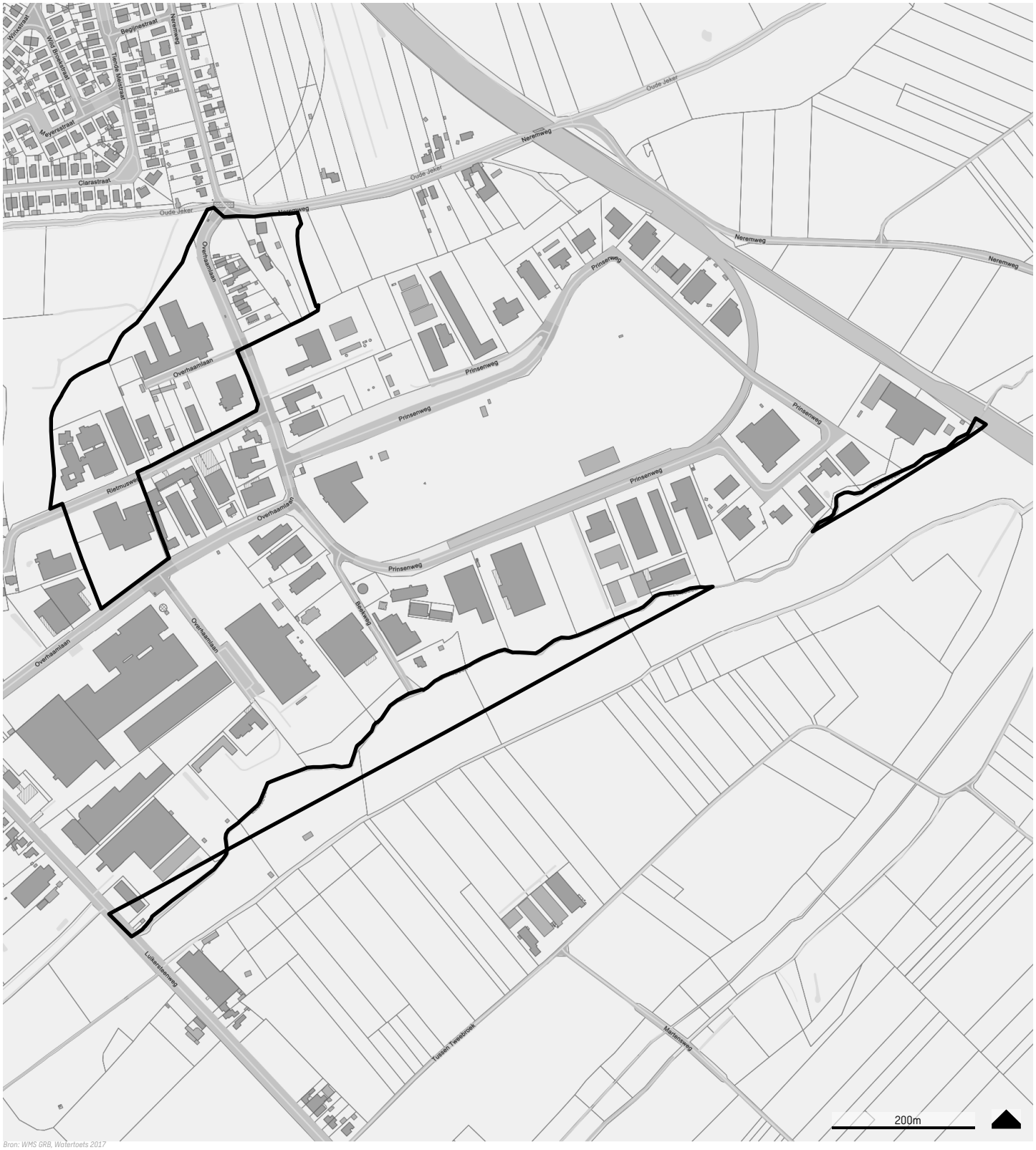
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden

Niet erosiegevoelig

Erosiegevoelig

projectgebied

SWECO



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

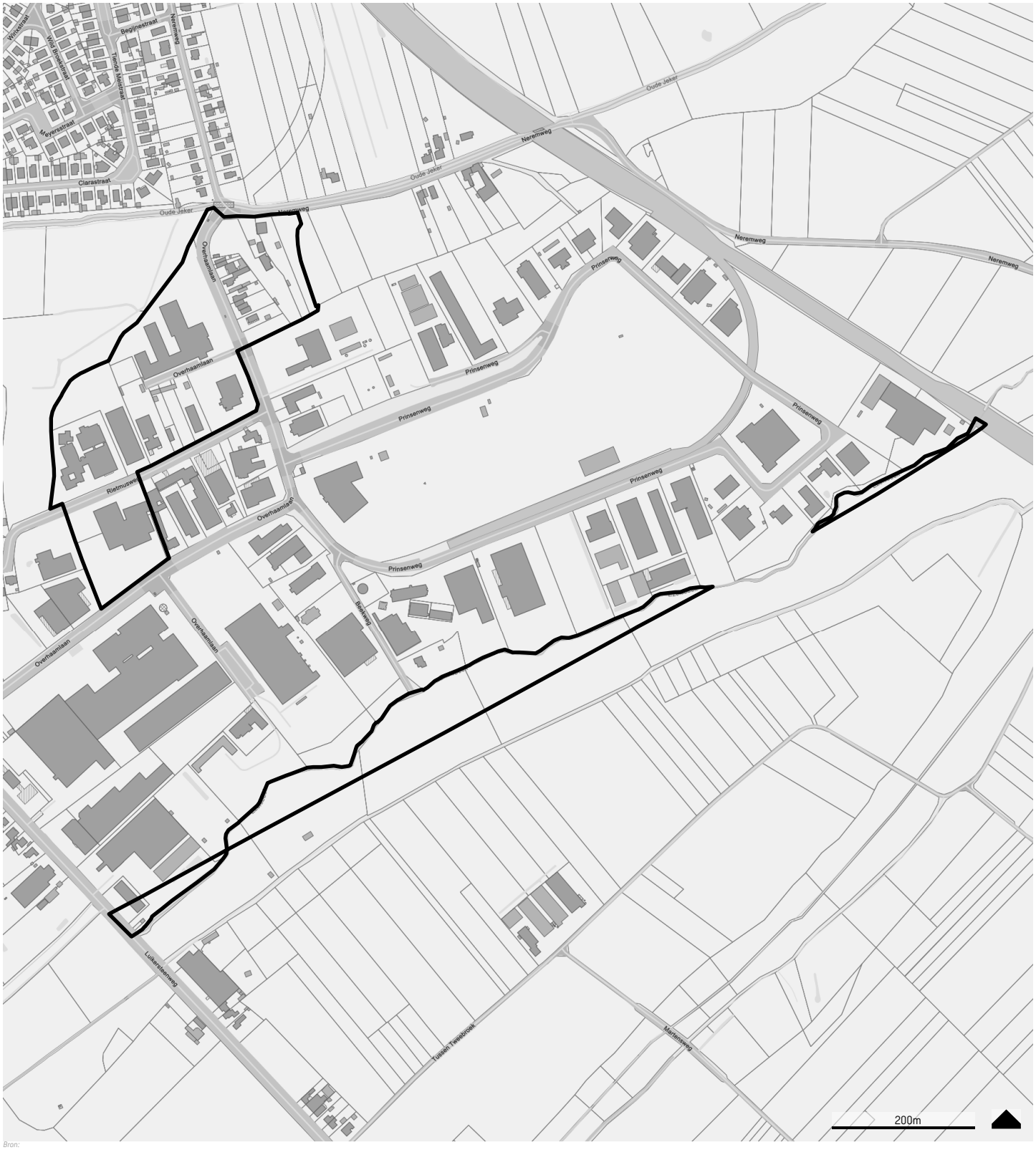
PRUP Regionaal Bedrijventerrein

24
WATERTOETS
HELLINGENKAART

Watertoets - Hellingenkaart

- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%
- projectgebied

SWECO



Bron:

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

25
WATERTOETS
INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

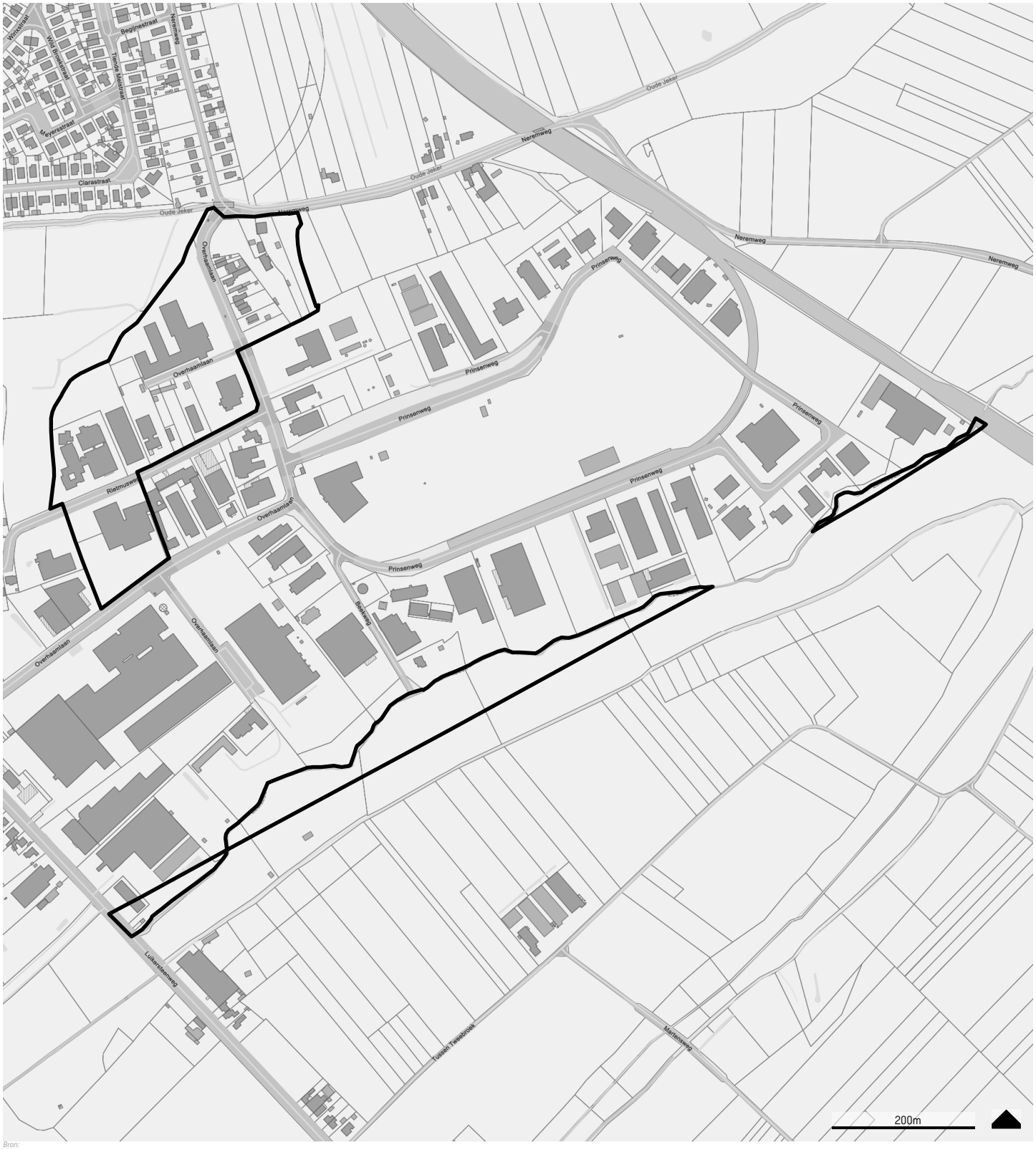
Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

Niet infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoelig

projectgebied

SWECO



Bron:

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

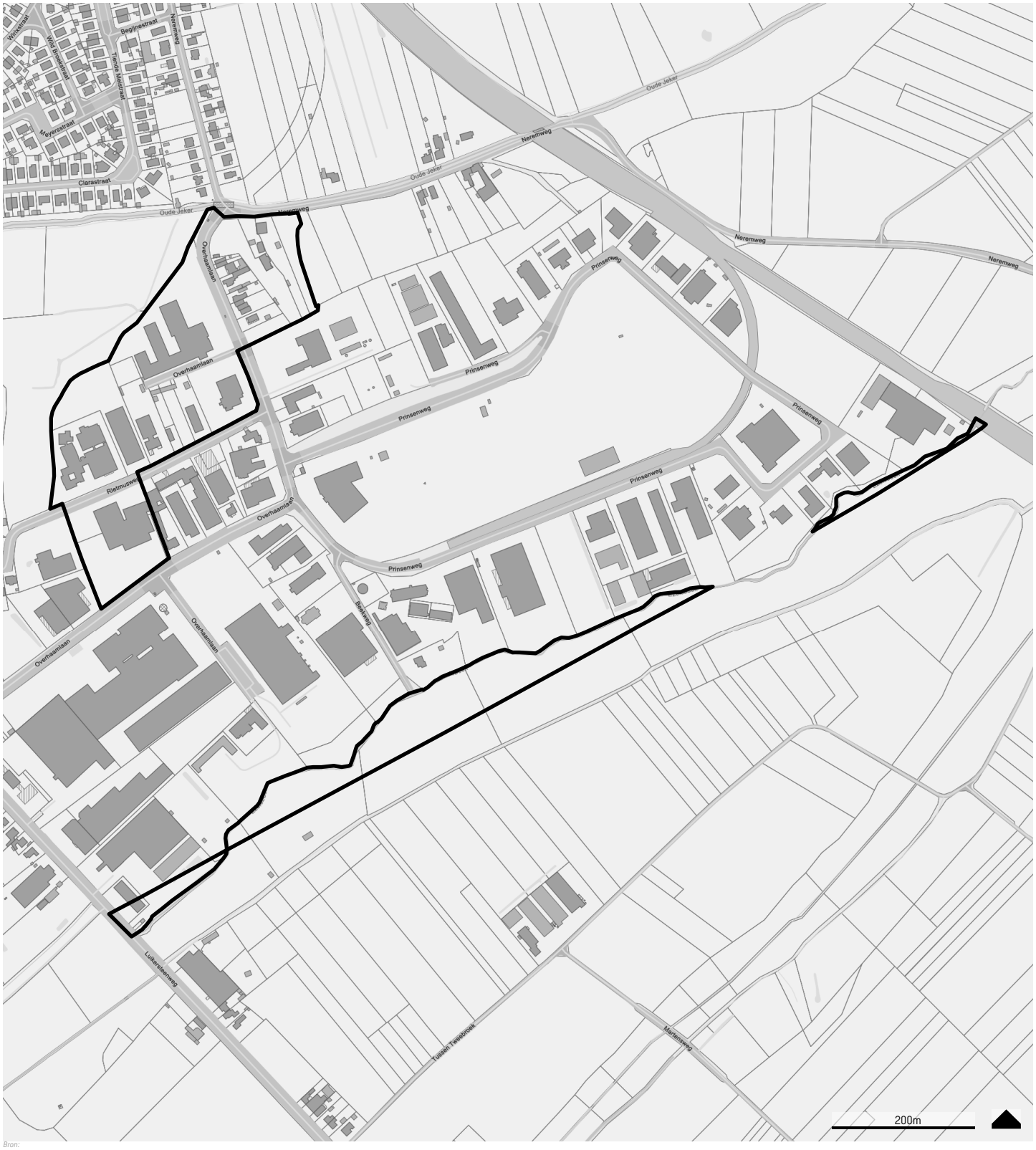
26 WATERTOETS GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

projectgebied

SWECO



Bron:

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

27
WATERTOETS
WINTERBEDKAART

Winterbedkaart

Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier

Behoort tot het winterbed van de grote rivier

projectgebied

SWECO



Bron: WMS GRB, https://geoservice.waterinfo.be - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

28
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

SWECO



Bron: WMS GRB, https://geoservice.waterinfo.be - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

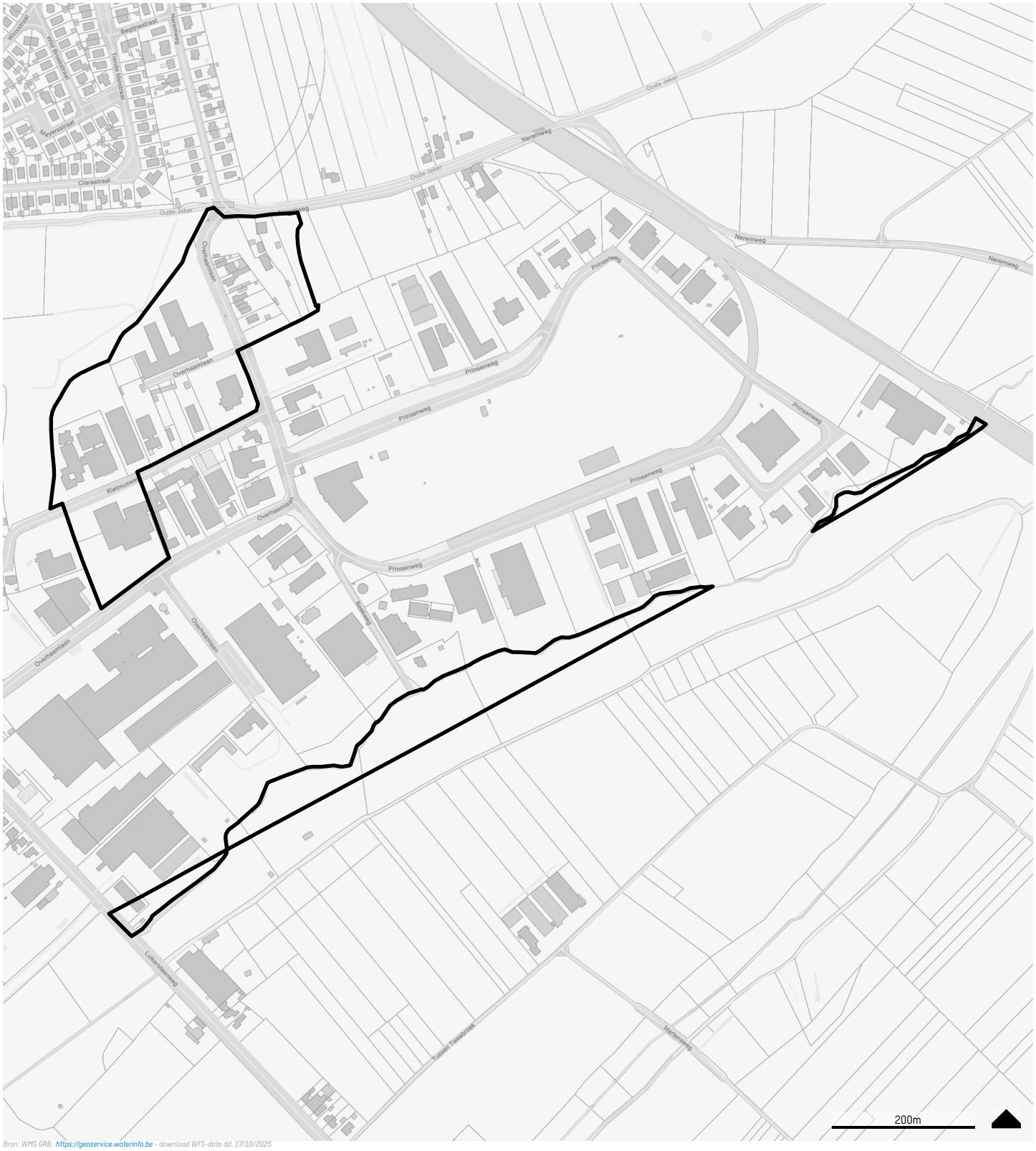
29
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

SWECO



Bron: WMS GRB, https://geoservice.waterinfo.be - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

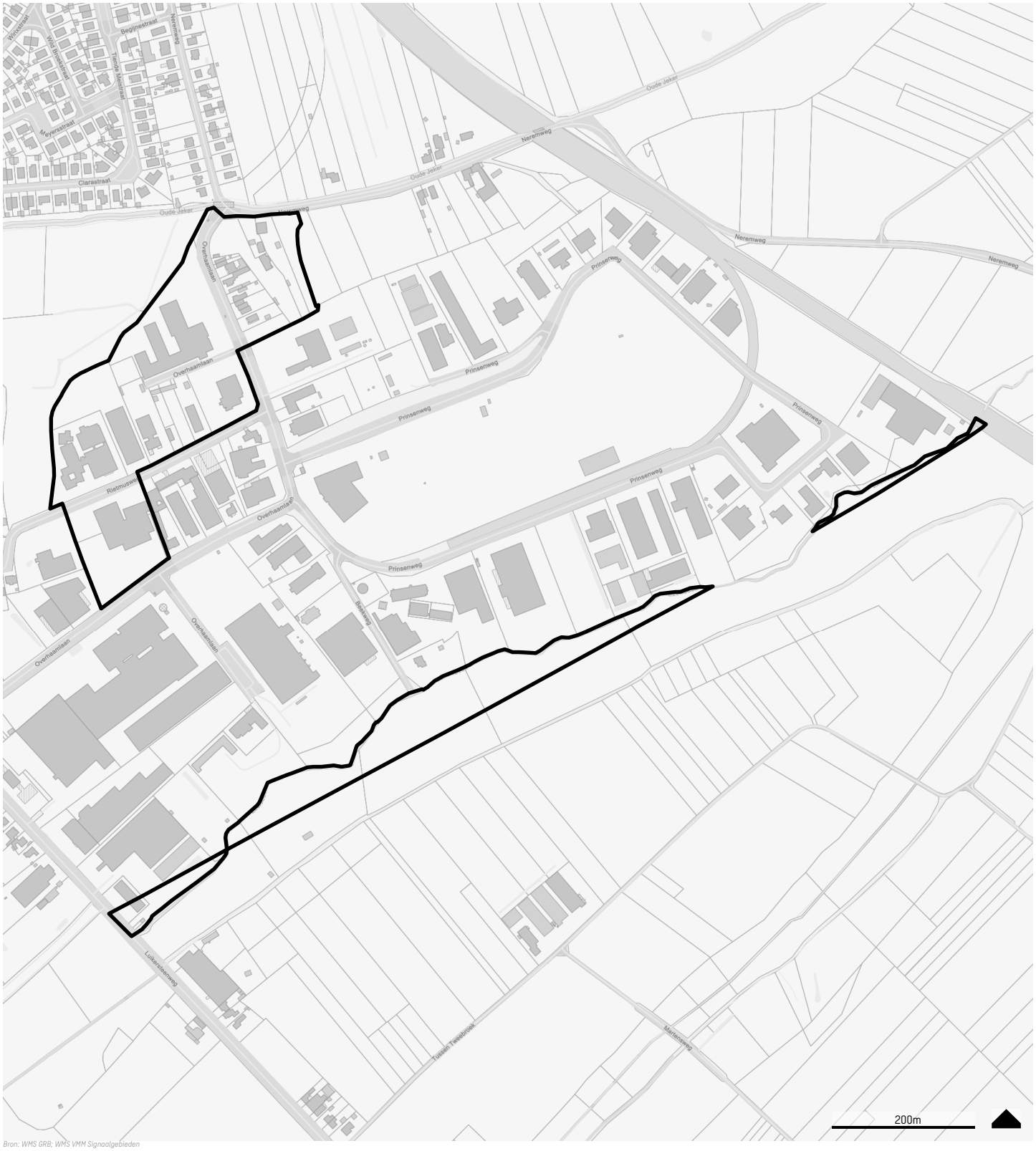
30
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE

projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

SWECO



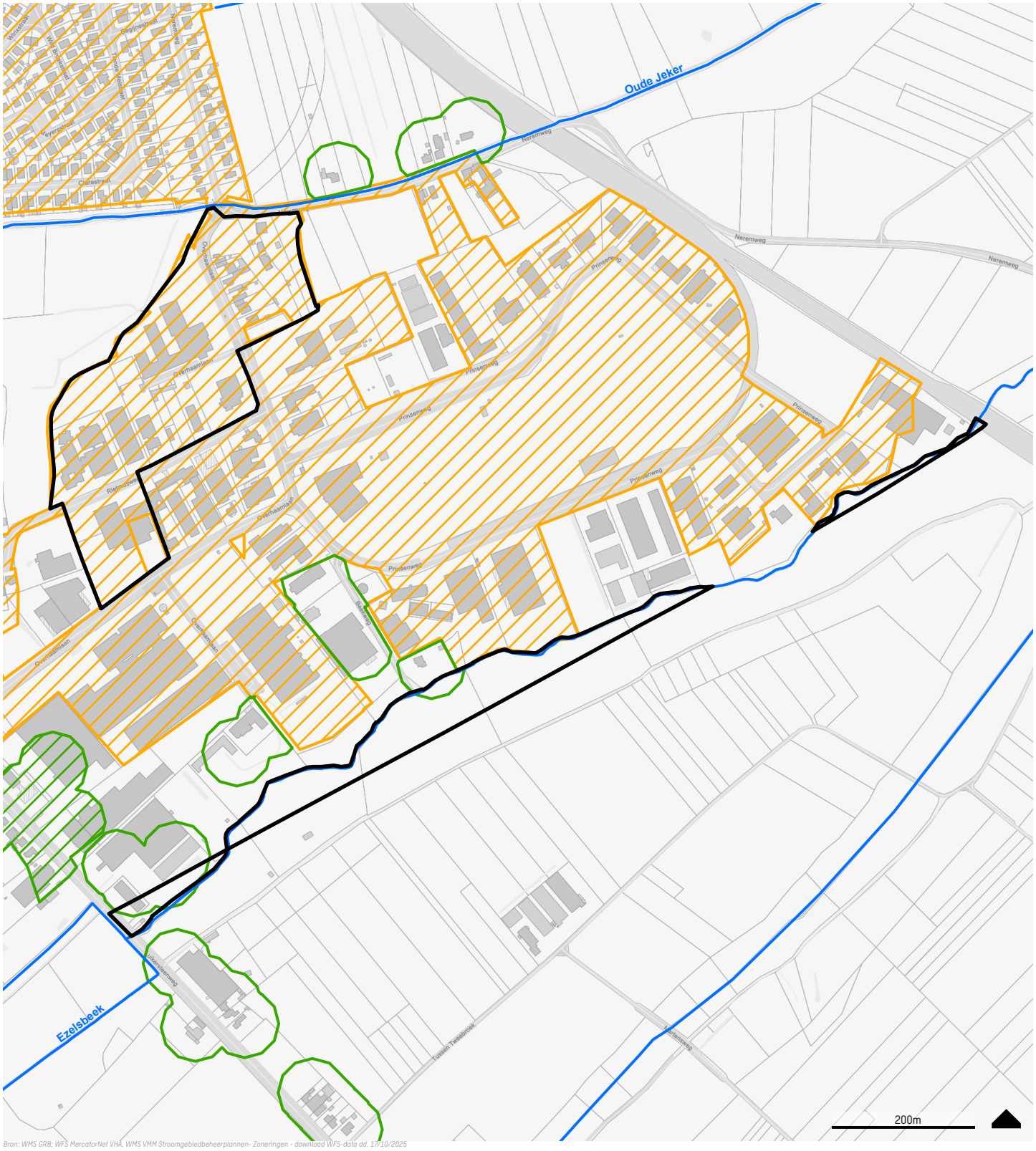
Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

31
VMM SIGNAALGEBIEDEN

projectgebied
Bouwvrije opgave
Verscherpte watertoets

SWECO



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet VHA, WMS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zoneringen - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

32
VMM ZONERINGEN

- projectgebied
- VHA-waterlopen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

SWECO

14. BIJLAGE VI: VERSLAG VAN HET PARTICIPATIEMOMENT

Besprekingsverslag infomoment publieke raadpleging PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren, 03-12-2025

Opdrachtgever: provincie Limburg
Project: PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren
Onderwerp: verslag infomoment

Plaats infomoment: auditorium Gallo-Romeins Museum, Tongeren-Borgloon
Datum infomoment: 03/12/2025 – 19u

Referentienummer: 1819930040

Aanwezig	*Naam:*	*Organisatie:*	*Afkorting:*
	Sonja Jacobs	Provincie Limburg	LIM
	Jo Schoefs	Stad Tongeren-Borgloon	TB
	Toon Coenen	Sweco bv	SWE
Verontschuldigd	Inge Moors, gedeputeerde	Provincie Limburg	

1 Algemeen

LIM verwelkomt de aanwezigen (ca. 15 personen) en leidt de avond in. SWE geeft vervolgens een presentatie die volgende aspecten behandelt: de historiek van het project, een kennismaking met het plangebied, de feitelijke toestand vandaag, duiding waarom de provincie een PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren' wenst op te maken en wat de vervolgstappen in het proces zijn. Hierbij werd ook geduid waar de start- en procesnota kunnen geconsulteerd worden en hoe een opmerking of bezwaar kan ingediend worden.

2 Vragenronde

Na de presentatie werd het publiek de kans geboden vragen te stellen over het project en de inhoud van de start- en procesnota. In wat volgt worden de op het infomoment gestelde vragen weergegeven en de ter plekke gegeven antwoorden (dit verslag voegt geen nieuwe antwoorden toe, het geeft enkel verslag van de vragen en antwoorden zoals uitgesproken op het infomoment). De vragen en antwoorden worden weergegeven in volgorde van hoe ze op het infomoment passeerden.

- Vraag: Wat met de recente woningen aan de Overhaamlaan? Wat gaat hiermee gebeuren (onteigening?) En waarom mocht daar een paar jaar geleden geen industriehal gebouwd worden?
    - LIM antwoordt: Bestaande vergunde constructies hebben verworven rechten. De nieuw gebouwde woningen aan de Overhaamlaan zijn vergund. Het PRUP zet niet op een onteigening van deze woningen (of andere eigendommen, een onteigeningsplan wordt niet opgenomen). De startnota stelt dat er over een functieverbreding en mogelijkheden tot omvorming op lange termijn wordt nagedacht, een RUP is immers een project op lange termijn dat wil anticiperen op de toekomst. Na aanleg van de omleidingsweg zal de woonkwaliteit van de bedoelde woningen naar alle verwachting achteruitgaan, daarom wil het PRUP een toekomstige invulling

onderzoeken, gericht op functies die meer aansluiten bij het bedrijventerrein, zonder het huidige gebruik onmogelijk te maken of te willen hinderen.
    - Het betreft momenteel een zone voor woningbouw en landbouw, waarbinnen de bouw van een industriële hal niet vergunbaar is.
- Vraag: Wat betekent de entréefunctie? Er wordt gesproken over markante architectuur, wat wordt hiermee bedoeld of hoe ziet men dit?
    - SWE antwoordt: Het RUP wil inzetten op een accentuering van de toegang via de nieuwe omleidingsweg tot Overhaem. Hoe dit in de voorschriften zal opgenomen worden ligt nog niet vast. Dit zouden voorschriften kunnen zijn die aansturen op een accentgebouw, maar bijvoorbeeld ook tot de aanleg van een plaatselijk accent in de buitenaanleg. Alleszins zal een specifiek bouwproject of een specifieke omgevingsaanleg niet het rechtstreekse gevolg of de finaliteit van dit RUP zijn. Het PRUP legt het stedenbouwkundig kader vast dat op deze aspecten aanstuurt of ze verordend vastlegt. Mocht er daarna een project worden opgestart, zal dit aan de bepalingen van het RUP moeten beantwoorden.
- Vraag: Hoe ziet men een hermeandering van de Ezelsbeek? Welke intenties zijn er rond de waterlopen?
    - SWE antwoordt: Het PRUP omvat geen natuurinrichtingsproject waarbij de loop van de Ezelsbeek gewijzigd wordt of andere waterbouwkundige werken. De grens op het gewestplan tussen het industriegebied en het landbouwgebied t.h.v. de Ezelsbeek is nu een rechte lijn die de werkelijke loop van de Ezelsbeek meerdere malen kruist, wat maakt dat er aan beide zijden van de beek delen in zonevreemd gebruik zijn (bedrijvigheid in een deel bufferzone en bufferzone in landbouwgebruik in delen industriegebied). Het PRUP wil inzetten op een correctie hiervan.
    - Voor zowel de Jeker, die passeert in het noorden, en de Ezelsbeek, die passeert in het zuiden van het plangebied, wil het PRUP inzetten op een planologische bestendiging van deze waterlopen (voor de delen binnen het plangebied), zodat ruimte voor water planologisch gegarandeerd wordt. Er zal worden bekeken of het PRUP hiertoe eventueel een of meerdere overdrukken moet voorzien: voor aanduiding van de loop van het tracé van beide waterlopen en/of voor de aanduiding van een zone non aedificandi.
- Vraag: wat voorziet het project omtrent het bosje onmiddellijk ten noordwesten van Overhaem en ten zuiden van de Jeker (gelegen in zone voor openbaar nut).
    - SWE antwoordt: dit gedeelte valt buiten de plancontour van het PRUP, de procedure heeft hierop dus geen impact.
- Vraag: Wat met bedrijfsperceel van het voormalige CP Claire, later Comus International?, gelegen Overhaamlaan 40, een bedrijf dat recent failliet werd verklaard?
    - TB antwoordt: Het laatste bedrijf dat hier gevestigd was, was Comus. Het bedrijf ligt niet binnen het plangebied van het PRUP, wel op het bestaand terrein Overhaem. Wel kan worden meegegeven dat momenteel een saneringsproject lopende is (onder toezicht van OVAM) om de gronden te zuiveren, hiertoe worden de bedrijfsgebouwen afgebroken.
- Hoe is de omleidingsweg te verzoenen met de ontsluiting van het bedrijventerrein? Blijven de erftoegangen, wordt er een rondpunt voorzien op de Luikersteenweg, bezorgdheid om fietsers,…?
    - TB antwoordt: momenteel zijn er geen plannen om de mobiliteitsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen, buiten de reeds bekende plannen (aanleg Zuidoostelijke Omleidingsweg en herinrichting Overhaamlaan met fietspaden).

Vergunningsaanvragen die een erfontsluiting naar een gewestweg omvatten (Overhaamlaan) worden geadviseerd door AWV, het is niet duidelijk of zij in de toekomst een andere aanpak zullen volgen dan hoe ze dit vandaag doen. De aanleg van fietspaden langs de Overhaamlaan werd recent vergund. Op de plek waar de nieuwe omleidingsweg aansluit op de huidige Overhaamlaan, ter hoogte van de kruising met de Neremweg, is een verkeerslichtengeregeld kruispunt voorzien.

- Worden er ook regionale bedrijven voorzien voor het gedeelte dat momenteel woningen omvat (deelgebied C, Overhaamlaan) of zouden kleinere bedrijven ook kunnen?
    - LIM antwoordt: het streefdoel voor regionale bedrijventerreinen zijn bedrijven van +0,5 ha, ook al wordt de grootteorde niet meer vastgelegd, gericht op een bovenlokale markt. Voor deze zone is verder onderzoek nodig vanwege de ligging achter de woningen. Misschien is hier ruimte voor kleinere bedrijven mogelijk.

- Wat is de visie op het soort van bedrijvigheid op het bestaande bedrijventerrein? Welk soort bedrijvigheid zal aangetrokken worden? Is dit gelijkaardig aan de grootschalige bedrijven met beperkte tewerkstelling, zoals op Tongeren-Oost waarvoor goede landbouwgrond is opgeofferd,…? De vraagsteller heeft ook een bezorgdheid om de beeldkwaliteit. De vraagsteller benadrukt dat er een globale visie nodig is over bedrijvigheid op zowel Overhaem, als Tongeren-Oost.
    - LIM antwoordt: als we kijken vanuit een globaler perspectief, stellen we vast dat Limburg meerdere bedrijventerreinen omvat waarvan er een aantal kwaliteit missen en verouderd zijn. Overhaem is een van de eerste die aangepakt wordt met de opmaak van een PRUP binnen het kader van het pas goedgekeurde Ruimtepact 2040, met het doel op een kwaliteitsverhoging. Het kan zo een referentie worden qua aanpak van gelijkaardige bedrijventerreinen in Limburg. Parallel aan de opmaak van het PRUP heeft de provincie dan ook een proces met de POM en de stad lopen waar specifiek wordt gekeken naar wat voor bedrijvigheid het best wordt ingezet voor Overhaem (LIM vult hier wel al op aan dat de doelbedrijven wellicht weg-ontsloten zullen dienen te zijn, gezien het gebrek aan spoor ontsluiting en de verwachting dat investeringen hierin wellicht uit zullen blijven). Het onderzoek van LIM i.s.m. de POM is pas recent opgestart en dus nog lopende. Een transformatie van een bestaand, volledig ingevuld bedrijventerrein is niet zo evident, het onderzoekstraject voor Overhaem is daarmee pionierswerk. LIM benadrukt dat een inzet op kwalitatieve bedrijventerreinen belangrijk blijft, o.a. ook omwille van het belang voor lokale tewerkstelling.
    - TB vult aan door dit dubbel spoor nogmaals te benadrukken: het PRUP zet in op het corrigeren van enkele planologische ‘onzuiverheden’ aan de rand van het bedrijventerrein, terwijl het proces met de POM wil kijken naar welke visie op bedrijvigheid het best ontwikkeld wordt voor het bedrijventerrein als geheel. Hiervoor is geen planologische aanpassing noodzakelijk. Het wil hierin ook kijken naar andere acties dan degene die enkel planologisch van aard zijn (dewelke in het RUP behandeld worden). In de visievorming voor Overhaem zal ook rekening gehouden worden met het reeds bestaande aanbod aan bedrijven(terrein) in Tongeren en directe omgeving.
- De aanleg van de omleidingsweg maakt dat de percelen langs de Overhaamlaan interessante zichtlocaties kunnen worden voor handel met showrooms? Is dit de bedoeling en hoe kan je dit tegenhouden (is bijvoorbeeld een ‘Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling’ (BGO) opmaken een optie)?

- LIM antwoordt: de huidige planologische bestemming van Overhaem, nl. industriegebied op het gewestplan, maakt reeds dat dergelijke functies niet vergunbaar zijn (behoudens eventueel een beperkte showroom i.k.v. een productieactiviteit op hetzelfde perceel). Het terrein is bedoeld voor regionale bedrijven dus het PRUP zal deze ingesteldheid handhaven.

15. BIJLAGE VII: ADVIEZEN OP DE STARTNOTA

VLAAMSE OVERHEID
DEPARTEMENT OMGEVING
RUIMTE LIMBURG
KONINGIN ASTRIDLAAN 50 1
BE-3500 HASSELT

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brussel
5 november 2025		TPW-OL-2025337377	5 november 2025

Tongeren-Borgloon: Overhaem - RUP_70000_213_25001_00001

Geachte

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90.

Met vriendelijke groeten

Van Gucht Kurt
File Administrator

Fluxys Belgium verwerkt uw persoonlijke gegevens in het kader van zijn opdracht van ontwikkeling, onderhoud en exploitatie van het gasvervoersnet. Meer informatie over uw rechten vindt u op onze website: https://www.fluxys.com/nl/privacy

Referentie van uw aanvraagzone

Ons antwoord is gebaseerd op onderstaande intekening en verwerking van de gegevens uit uw aanvraag. Indien deze zone niet of onvolledig overeenstemt met de locatie van de (geplande) werken, vragen wij u een nieuwe aanvraag in te dienen :



2025-11-17

provincie Limburg

Directie Omgeving

Waterbeheer

Advies in verband met de watertoets

DOSSIER: RUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: Provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt
- e-mailadres: sonja.jacobs@limburg.be

Ontwerper:

- naam en adres: Sweco Belgium bv, Arenbergstraat 11, 1070 Brussel (Anderlecht)
- e-mailadres: toon.coenen@swecobelgium.be

Ligging van het project:

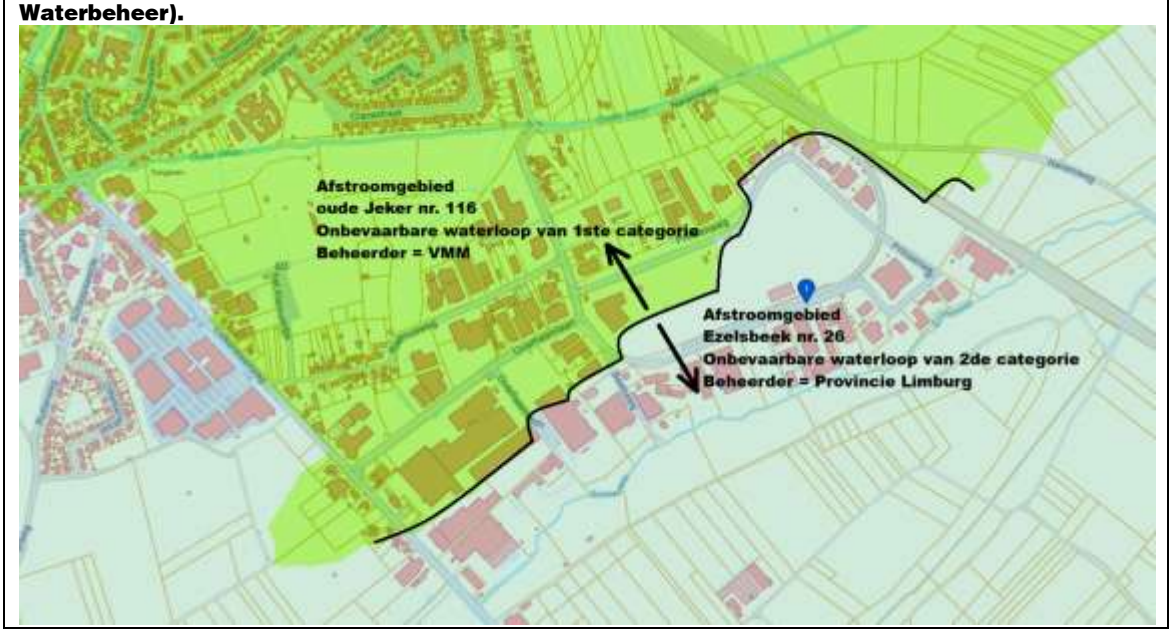
- kadaster: gemeente Tongeren-Borgloon,
- adres: Meerdere adressen

Gelegen in een fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen:
  - **OUDE JEKER, nummer 116 , categorie: 1ste**
  - **EZELSBEEK, nummer 26, categorie: 2de**
- watering: neen
- andere betrokken waterbeheerder: VMM (1st categorie)

Dit advies heeft enkel betrekking op de percelen in het afstroomgebied van de Ezelsbeek nr. 26, onbevaarbare waterloop van 2de categorie, onder het beheer van Provincie Limburg (Afdeling Waterbeheer).



Dossier
2025N163584 - RUP - 647
e-mail d.d. 2025-11-05

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterlopen van 1ste en 2de categorie.
- Het project is volgens het gewestplan gelegen in industriegebied
- Het project is daarenboven gelegen in:
    - het bekken van de Maas
    - het deelbekken van Jeker en Heeswater

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Maas is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

Het advies handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime
- richtlijn gewijzigd afstromingsregime

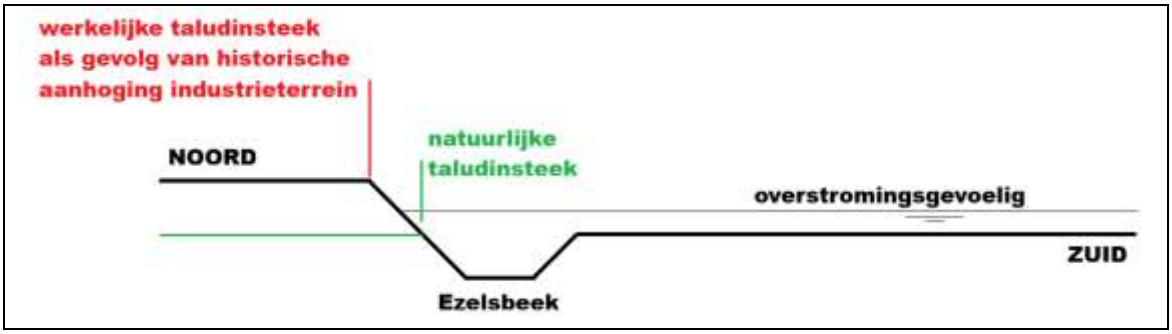
RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het project is gelegen in een **fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied**.

https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets



De bedrijventerreinen ten noorden van de Ezelsbeek werden historisch aangehoogd, waardoor enerzijds de overstromingsgevoeligheid naar de zuidelijke percelen werd gedrukt, en anderzijds de noordelijke taludinsteek van de waterloop ten opzichte van de natuurlijke ligging verder landinwaarts werd verplaatst:



Daarom worden volgende **VOORWAARDEN** in het kader van het RUP opgelegd:

- De historische ophoging van de noordelijke percelen aan de Ezelsbeek mag behouden blijven, maar mag niet verder verhoogd worden.
- De percelen ten zuiden van de Ezelsbeek moeten de overstromingsgevoeligheid te allen tijde accepeteren. Het niveau van deze percelen moet dan ook behouden blijven om te vermijden dat eventuele overlast verplaatst wordt.

RICHTLIJN GEWIJZIGD AFSTROMINGSREGIME

In het kader van vergunningsaanvragen op de percelen in het RUP gelden volgende **VOORWAARDEN**

- Indien de totale oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag $\leq$ 1 000 m², is voor de richtlijn gewijzigd afstromingsregime een positieve uitspraak mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (10 februari 2023). De vergunningverlener kan de watertoets in dit geval zelf uitvoeren.

- Indien de totale oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag > 1 000 m² volstaat het niet om de standaard richtlijnen in de hemelwaterverordening te volgen, maar moet voor de richtlijn gewijzigd afstromingsregime een advies op maat van het project aan de waterbeheerder gevraagd worden.

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat RUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.

Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden onder deel 2 van dit advies worden opgenomen in het RUP.

Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

Opgesteld te Hasselt d.d. 17 november 2025

Ward Prikken
districtsingenieur - adviesverlener watertoets
011 23 73 17
ward.prikken@limburg.be

BIJLAGE: WETGEVING BETREFFENDE DE WATERTOETS

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, de als bijlage 1 opgenomen kaart en de als bijlage 2 opgenomen lijst van vergunningen, plannen en programma's.

De wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 17.

Advies in verband met bindende bepalingen en machtigingen rond onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie over

- de afstand van gebouwen, vaste constructies en beplantingen naast de waterloop
- het plaatsen van afsluitingen naast de waterloop
- machtigingen

DOSSIER: RUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: Provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt
- e-mailadres: sonja.jacobs@limburg.be

Ontwerper:

- naam en adres: Sweco Belgium bv, Arenbergstraat 11, 1070 Brussel (Anderlecht)
- e-mailadres: toon.coenen@swecobelgium.be

Ligging van het project:

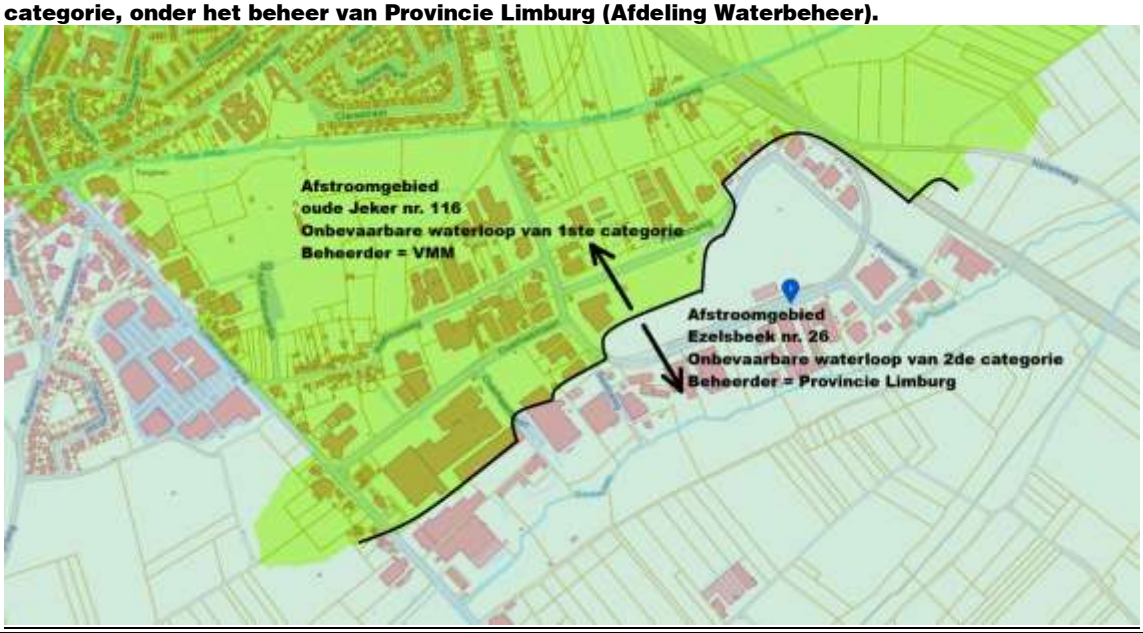
- kadaster: gemeente Tongeren-Borgloon,
- adres: Meerdere adressen

Gelegen in een fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen:
  - **OUDE JEKER, nummer 116 , categorie: 1ste**
  - **EZELSBEEK, nummer 26, categorie: 2de**
- watering: neen
- andere betrokken waterbeheerder: VMM (1st categorie)

Dit advies heeft enkel betrekking op de Ezelsbeek nr. 26, onbevaarbare waterloop van 2de categorie, onder het beheer van Provincie Limburg (Afdeling Waterbeheer).



DEEL 2 AFSTAND TOT DE WATERLOOP: VIJFMETERZONE VRIJHOUDEN – ZONE NON AEDIFICANDI

De vergunninghouder moet volgende **ALGEMENE VOORWAARDEN** naleven:

2.1 Afstand tot de waterloop

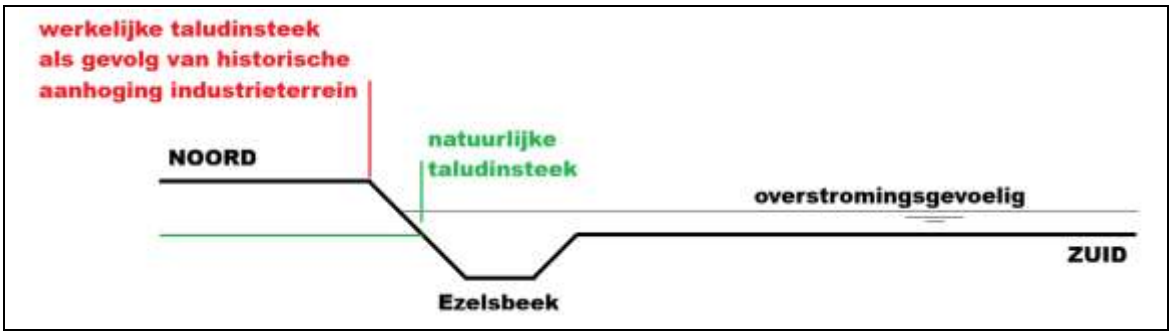
- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop moet vijf meter bedragen, zowel op de linker- als de rechteroever, zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft.
- Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton.
- Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018.
- Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden.
- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts van de bovenste rand van het talud indien:
  - een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt
  - de houtkant regelmatig teruggezet wordt en indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder
  - voor een andere plantwijze geopteerd wordt nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.
- Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de taludinsteek van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets.

2.2. Afrasteringen en afsluitingen

- Om het talud te beschermen kan de waterbeheerder aangelanden verplichten om gronden die aan een waterloop of publieke gracht palen en die begraasd worden, af te rasteren.
- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop.
- De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn.
- De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.

Beoordeling

De bedrijventerreinen ten noorden van de Ezelsbeek werden historisch aangehoogd, waardoor enerzijds de overstromingsgevoeligheid naar de zuidelijke percelen werd gedrukt (zie advies watertoets), en anderzijds de noordelijke taludinsteek van de waterloop ten opzichte van de natuurlijke ligging verder landinwaarts werd verplaatst:



Daarom worden volgende **BIJZONDERE VOORWAARDEN** in het kader van het RUP opgelegd:

- Om een vlotte doorgang voor onderhoud van de Ezelsbeek door de waterbeheerder mogelijk te maken, mogen op de perceelsgrenzen tussen de verschillende bedrijventerreinen geen hoogteverschillen (trappen) gecreëerd worden.
- De noordelijke taludinsteek van de Ezelsbeek moet het historisch aangehoogd terrein (cfr. **rode** aanduiding op de schets hierboven) volgen.
- De zuidelijke taludinsteek van de Ezelsbeek moet het natuurlijke terreinniveau volgen. Nieuwe ophogingen zijn niet toegestaan.
- Bij elke vergunningsaanvraag op een terrein gelegen tegen de Ezelsbeek, moet de taludinsteek in samenspraak met de waterbeheerder vastgelegd worden en duidelijk op de plannen bij de vergunningsaanvraag worden aangeduid.
- Tot 5 meter van deze taludinsteek (= zone non aedificandi) mogen geen bovengrondse constructies geplaatst worden en mogen geen dwarse afsluitingen geplaatst worden die de doorgang voor onderhoud belemmeren. Ook eventuele bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's) moeten buiten de zone non aedificandi aangelegd worden.

DEEL 3 MACHTIGINGEN

ALGEMENE VOORWAARDEN met betrekking tot inrichtingswerken of andere werken aan, over of onder de waterloop.

Machtiging van de waterbeheerder is vereist voor:

- Ophoging van de oever binnen vijf meter vanaf de taludinsteek van de waterloop:
- Aanbrengen van oeververdediging, overwelving, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop.
- Lozingen en lozingsconstructies (ook van regenwater) in de waterloop (ook voor tijdelijke lozingen).

In geval voor werken op de terreinen aan de Ezelsbeek een vergunning wordt afgeleverd, geldt het advies van de waterbeheerder bij deze vergunning tevens als machtiging, en hoeft geen aparte machtigingsaanvraag meer te gebeuren.

DEEL 4 CONCLUSIE

Het dossier wordt in het kader van de bindende bepalingen rond onbevaarbare waterlopen **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld.

De algemene en bijzondere voorwaarden onder deel 2 en 3 van dit advies moeten verwerkt worden in het RUP.

Opgesteld te Hasselt d.d. 17 november 2025

Ward Prikken
districtsingenieur - adviesverlener watertoets
011 23 73 17
ward.prikken@limburg.be

BIJLAGE: WETGEVING

1. Wetgeving betreffende machtigingen voor inrichtingswerken of andere werken aan, over of onder de onbevaarbare waterlopen

Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 12.

2. Wetgeving betreffende de afstandsregels

Recht van doorgang en erfdienstbaarheden inzake het afzetten van ruimingsproducten langs de waterloop:
Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 17.

De afstand van gebouwen, vaste constructies en beplantingen en/of afsluitingen naast de waterloop:
Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 1.3.2.2 dat stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam.

De wet op het natuurbehoud van 12 juli 1973, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 40.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 mei 2021 tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 19 en 20.

Dossier	Contact	Datum
RUP_70000_213_25001_00001	yves.molenbruch@delijn.be	17/11/2025

Betreft: advies Startnota RUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem

Geachte

Wij verwijzen naar uw adviesvraag met betrekking tot de Startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem' in Tongeren-Borgloon.

De Lijn bevestigt bovengenoemd dossier ontvangen te hebben. Op basis van de niet-significante verwachte toename van de verkeersdruk, in combinatie met de aanleg van de zuidoostelijke omleidingsweg die het verkeer van/naar het bedrijventerrein verbindt met het hoger wegennet, adviseert De Lijn **gunstig**.

Momenteel voorziet De Lijn geen regulier OV-aanbod (wel flexvervoer) binnen het projectgebied. Aan de rand van het projectgebied (nl. op de N20) is er cadansaanbod met AN-lijn 79 (Tongeren – Luik, 1x/u), aangevuld met functioneel aanbod in de spits. Er zijn geen plannen om bijkomend OV-aanbod te voorzien in het projectgebied, noch op de nieuwe zuidoostelijke omleidingsweg.

Overige opmerkingen:

- Pag. 19: de toelichting bij het OV-aanbod is verouderd. Lijnen T3 en 74 bestaan niet meer.
- Pag. 86: bij het advies om een betere OV-ontsluiting van het projectgebied te voorzien, dient te worden opgemerkt dat deze beslissing toekomt aan de Vervoerregioraad Limburg en hiervoor momenteel geen budget voorzien is.

Graag blijft De Lijn op de hoogte van de verdere stappen in dit dossier. Mocht u in de tussentijd vragen hebben, kunt u ons hiervoor steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten

Yves Molenbruch
Mobiliteitsontwikkelaar
yves.molenbruch@delijn.be

Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
Maatschappelijke zetel: Motstraat 20, 2800 Mechelen
Telefoon: 015 40 87 11
Ondernemingsnummer: 0242.069.537
BTW-nummer: BE 0242.069.537

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER

OVAM

Advies: over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren - Provincie Limburg

//

Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1

//

Overeenkomstig bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordeling is de OVAM een adviesverlenende instantie als ofwel:

- er gronden zijn opgenomen waarop volgens het Grondeninformatieregister van de OVAM een oriënterend bodemonderzoek met als conclusie dat verdere maatregelen voor de behandeling van de bodemverontreiniging noodzakelijk zijn
- er gronden zijn opgenomen waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek voorhanden is.
- Er gronden zijn opgenomen in een brownfieldconvenant of een aanvraag voor een brownfieldconvenant

Het onderstaande advies wordt in dat kader gegeven.
Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd via https://ovam.vlaanderen.be/hoe-vraag-ik-een-bodemattest-aan. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website https://services.ovam.be/ovam-geoloketten.
- Bodemkwaliteit: daarop kan u nagaan welke info gekend is van een grond: risico-inrichtingen, bodemrapporten, vastgestelde verontreinigingen, stand van het dossier, gebruiksadviezen. Er is tevens een bijhorende kaart beschikbaar op Bodemverontreinigingsverkenner
- www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling: op deze website toont de pfas-opdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret-maatregelen per site in een gemeente.
- Op geopunt.be is een datalaag beschikbaar met de afgebakende brownfieldconvenanten, ook deze die nog in aanvraag zijn (zie Brownfieldconvenanten, Toestand 28/04/2023 | Vlaanderen.be). Op de website van VLAIO is er meer info opgenomen over de goedgekeurde brownfieldconvenanten opgenomen Getekende brownfieldconvenanten | Agentschap Innoveren en Ondernemen (vlaio.be)

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risico**gronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften.
- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiermee aan de slag te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via Bodeminformatie voor ontharders - gebruikershandleiding
- het tijdelijk of permanent onder water staan van bepaalde zones kan impact hebben op verontreiniging die aanwezig is. Een erkend bodemsaneringsdeskundige dient na te gaan of er bodemverontreiniging aanwezig is in de betrokken zones en of het tijdelijk of permanent onder water staan een negatieve impact hierop kan hebben. Indien nodig dienen gepaste maatregelen genomen te worden;
- Wanneer een bodemsaneringsproject is goedgekeurd binnen het projectgebied maar de sanering is nog niet afgerond, dient terugkoppeling te gebeuren met de betrokken erkend bodemsaneringsdeskundige om na te gaan welke mogelijke impact er kan zijn en of hiervoor aanvullende maatregelen nodig zijn
- Voor de aanleg van leidingen ikv een warmtenetwerk moet nagegaan worden of de temperatuur van de omliggende bodem hierdoor kan beïnvloed worden. Indien dit het geval is, dient nagegaan te worden of er binnen deze invloedszone verontreinigingen zijn gelegen en of er preventieve maatregelen dienen getroffen te worden ten gevolge van de temperatuursimpact
- Wanneer er risicogronden of gronden met een inventarisatieplicht zijn gelegen binnen het projectgebied maar waarvoor nog geen oriënterend bodemonderzoek of siteonderzoek voorhanden is, dient een inschatting gemaakt te worden van het project op de betrokken grond en mogelijk aanwezige verontreiniging
- er moet rekening mee worden houden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  – een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie.**
  – een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van **het saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2, lid 2 en 21, §1, lid 2 Bodemdecreet.
  – een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
  – een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64, §1, lid 2 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Provincie Limburg
-
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 530508-CVE

Merksem, 23/12/2025

RUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren

Plaats: Tongeren: bedrijventerrein Overhaem
ELIA-installaties:
Ondergrondse installaties
Signalisatiekabels
LNOC696 - Tongeren/(CV Vottem) (ov)

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse optische vezel (zie overzichtsplan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Luikersteenweg.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuiteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

In bijlage vindt u een overzichtsplan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per e-mail (contactcenternoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.

Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Hoogachtend,



Valérie Legat
Manager Contact Center

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften
2. Overview map

Bijlage

UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSE HOOGSPANNINGS-, SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarssleuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.

2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden via de website : www.klip.vlaanderen.be

3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.

4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.

5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.

6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

   De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.6.1) :

   - Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 5, Hoofdstuk 5.2, onderafdeling 5.2.10.2 en Deel 9, Hoofdstuk 9.1, onderafdeling 9.1.4, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.

   - Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.

7. Voor hoogspanningskabels:

- De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
- De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.
- Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.
- Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.

8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.

9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.

10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Beplantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de beplantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem

Tel: 03/640.08.08
Fax: 03/640.07.59
Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat…

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen.

De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de diëlektriciteit van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.

DEPARTEMENT
MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Koning Albert II-laan 15, bus 437
1210 Brussel
mow.vlaanderen.be
#experteninbeweging

Via het Digitaal uitwisselplatform Stedenbouwkundige Informatie (DSI)
RUP_70000_213_25001_00001

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**

vragen naar/e-mail
Hilde Bellen
Hilde.bellen@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
0476/77 30 55

datum
5/01/2026

Betreft: Advies: RUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren - Startnota

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Momenteel ligt de startnota voor van het PRUP dat wordt opgemaakt voor het Regionaal bedrijventerrein Overhaam In Tongeren. Het PRUP beoogt in feite beperkte wijzigingen mogelijk te maken, grotendeels binnen de bestaande begrenzingen van het bestaande bedrijventerrein. In de m.e.r.-screening wordt uitgegaan van een beperkte impact op mobiliteit, een inschatting die we kunnen onderschrijven.
Voor de volledigheid willen we meegeven dat in de planningscontext het Regionaal Mobiliteitsplan van de Vervoerregio Limburg ontbreekt. Dit werd definitief vastgesteld op 27 november 2023 en door de minister goedgekeurd op 11 december 2023. In dit regionaal mobiliteitsplan werden bijvoorbeeld de Overhaamlaan en Zuidoostelijke omleidingsweg ingedeeld in het regionaal wegennet. Onder meer ook over de fietssnelwegen en bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk werden in dit plan uitspraken gedaan. Mogen we u vragen om dit plan mee te nemen in het vervolg van het planproces.

Met vriendelijke groeten,

Nick Landuyt
Secretaris-generaal a.i.

Vlaanderen
is mobiliteit & openbare werken

VLAIO

Hendrik Consciensegebouw
Koning Albert-II laan 15 bus 331
1210 Brussel
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

Provincie Limburg
Bestendige Deputatie
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
05/11/2025		Tongeren_PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Natalie.raets@vlaio.be		+32 (0)11 74 21 56	06/01/2026

Betreft: Advies startnota "PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren"

Geachte,

Het PRUP wordt opgemaakt in functie van enkele noodzakelijke bestemmingswijzigingen: (1) regularisatie van zonevreemd gebruik voor de achterzijde van de bedrijven aan de Rietmusweg en de zuidelijke rand ter hoogte van de Ezelsbeek, (2) de site van het Belgisch Centrum Blinde Geleide Honden krijgt een functieverbreding naar regionale bedrijvigheid, (3) de ingesloten zone met de geïsoleerde woningen ten oosten van de Overhaemlaan krijgt de functie regionale bedrijvigheid, (4) integratie van de nieuwe zuidelijke omleidingsweg en (5) voorzien van een nabestemming groengebied met voorwaardelijke inwerkingtreding op perceel voorbehouden voor waterproductiecentrum.

De intentie van het PRUP vormt een afwijking op de bepalingen van het GRS voor wat betreft de bepaling in het GRS "Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten creëren op Overhaem, binnen de huidige contouren van het bestaande bedrijventerrein". De definitieve locatie van de Zuidelijke Omleidingsweg rechtvaardigt de gevraagde afwijking in functie van het maatschappelijk belang zonder de ruimtelijke draagkracht in het gedrang te brengen (art. 2.1.2. VCRO, versie t.e.m. mei 2018).

Het plangebied is bestemd middels het gewestplan tot gebied voor gemeenschapsvoorziening, industriegebied, woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied, bufferzone en hoofdverkeersweg (overdruk) en reservatiegebied (overdruk).

Advies
VLAIO staat strikt genomen achter de doelstellingen van dit PRUP.

In het noordelijk gedeelte wordt er gestreefd naar ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid. De startnota is niet duidelijk wat hier juist mee wordt bedoeld. Het kan geenzins de bedoeling zijn dat in deze zone louter kantoren komen, of dat er versnippering plaatsvindt van kavels. Gelet op de zonevreemde basisrechten die de woningen behouden ten oosten van de Overhaemlaan, en dit een gefaseerde ontwikkeling naar regionale bedrijvigheid kan inhouden, vragen we dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP wordt voorzien dat een inrichtingsstudie wordt gevoegd bij de vergunningsaanvraag zodat de ruimte voor grootschalige bedrijvigheid verzekerd blijft en versnippering wordt tegengegaan.

We hebben geen opmerkingen bij de aanpak van het milieueffectenonderzoek binnen de plan-mer-screening.

Met vriendelijke groeten,

Natalie Raets
Projectadviseur ruimtelijke economie & brownfields

VLAAMSE
MILIEUMAATSCHAPPIJ

Vlaamse Overheid
Koning Albert II-laan 15 bus 470
1210 Brussel
www.vmm.be

Provinciebestuur Limburg

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
05/11/2025	RUP_70000_213_25001_00001	WT 2025 M 1743_1	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Verhaegen Wim w.verhaegen@vmm.be		02/214.21.72	05/01/2026

Betreft: Advies over "*de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren - RUP_70000_213_25001_00001 "*
Aanvrager:

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn gelegen langs en stromen deels af naar de Oude Jeker, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de VMM – kern Beheer en Investeringen Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviale overstromingen gemodelleerd en deels fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de opmaak van het provinciaal RUP Overhaem. De doelstellingen van het RUP zijn:

A. Het RUP wil een functieverbreding van het gebied onderzoeken. De uiteindelijk beoogde functie voor de zone is 'regionale bedrijvigheid', aansluitend op de rest van Overhaem. Tegelijk wenst het RUP expliciet in te zetten op een bestendiging, met behoud van toekomstige ontwikkelingskansen, van de huidige vergunde gemeenschapsfunctie;
B. Planologisch regulariseren van de bedrijfspercelen aan de Rietmusweg (grenscorrectie);
C. Het RUP beoogt voor deze deelzone de functie 'regionale bedrijvigheid'. Tegelijk zal het de zonevreemde basisrechten niet beknotten, opdat de huidige vergunde woonfunctie kan bestendigd worden en ontwikkelingskansen blijft behouden;

D. Planologisch regulariseren van groengebied naar bedrijfsperceel aan de Luikersteenweg (grenscorrectie);
E. Planologisch regulariseren van bedrijvigheid naar groengebieden aan de Ezelsbeek (grenscorrectie);
F. Voorzien van een nabestemming groengebied, met voorwaardelijke inwerkingtreding;
G. Planologisch bestemmen van zones voor wegenis

De doortocht van de Oude Jeker en Ezelsbeek krijgt aandacht bij het herontwikkelen van het plangebied. De rivier vormt de drager van groenstructuren in het overgangsgebied tussen woonweefsel en bedrijvigheid. De Oude Jeker is nu rechtgetrokken en heeft een beperkte ecologische en landschappelijke waarde. Het is dus zeker van belang om de potenties voor natuurlijkere inrichting of waterberging veilig te stellen. Pistes rond beek- en valleiherstel dienen open te blijven.

We stellen voor om bij opmaak van het RUP in de strook langs de Oude Jeker een aparte bestemming 'ruimte voor waterloop' toe te kennen. In de stedenbouwkundige voorschriften kan dan worden opgenomen dat nieuwe infrastructuur (verhard fietspad, wegenis, riolering) in deze strook niet gewenst is, zodat we daar ruimte vrijwaren om bvb. De oevers in te richten, een winterbed aan te leggen, hermeanderen, …

De startnota stelt geen duidelijke doelstellingen gericht op ontharding en bronmaatregelen inzake hemelwater (infiltratie en buffering hemelwater). Met het oog op een klimaatbestendig bedrijventerrein is een duidelijke visie hieromtrent wenselijk. Waar kunnen bv. nog collectieve infiltratievoorzieningen voorzien worden of zijn er kansen op ontharding om de druk op afwaartse waterlopen terug te dringen. We bevelen aan om dit voorafgaandelijk te onderzoeken en waar mogelijk ruimtelijk door te vertalen in het RUP.

Uiteraard zal bij nieuwe projecten ook steeds minstens zal moeten voldaan worden aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Daarbij moet prioriteit uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.
Daarnaast verdient bijkomend afkoppelen van grote verharde oppervlaktes die vandaag nog lozen op een gemengd stelsel ook aanbeveling.

In bijlage 2 juridische context wordt nog verwezen naar oudere beleidsdocumenten nl. de gewestelijke hemelwaterverordening van 2013 en naar de oude watertoetskaarten. Dit dient gecorrigeerd te worden.

BESLUIT
De startnota wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid mits de tekst wordt aangevuld en verbeterd rekening houdend met bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Jan Swings
Verantwoordelijke team watertoets

DEPARTEMENT
OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen
Limburg en Vlaams-Brabant
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel

vlaanderen.be/omgeving

Aan de leden van de Deputatie van de
provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Viviane Claes viviane.claes@vlaanderen.be	2.13/73111/101.1	
uw kenmerk		**bijlagen**	

Betreft: Provinciaal RUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem (Tongeren)' : startnota.

Geachte,

1. Samenvatting van het dossier

De startnota van het RUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem (Tongeren)' heeft tot doel enkele grenscorrecties door te voeren aan de bedrijfspercelen en groenzones langs de Luikersteenweg, Rietmusweg en Ezelsbeek. Daarnaast wordt het bestaande woonlint in woongebied met landelijk karakter, met aangrenzend agrarisch gebied ter hoogte van de Overhaemlaan/Neremweg, waar momenteel sprake is van gemengde functies, herbestemd tot een zone voor regionale bedrijvigheid. Ook de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut krijgt een nabestemming als regionale bedrijvigheid. Tot slot wordt de zone voor wegenis, in functie van de omleidingsweg, bestendigd binnen het RUP.

2. Overeenstemming met het Vlaams beleid

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV stelt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakent in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten. Het plangebied is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied', vastgesteld op 21 oktober 2015.

2.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – conceptnota

Op 14 juli 2025 heeft de Vlaamse Regering de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd. Hoewel de conceptnota procedureel één van de eerste stappen is bij het tot stand komen van een ruimtelijk beleidsplan, bouwt de inhoud van deze nota al verder op verschillende documenten, zoals de Strategische visie BRV (2018), Taskforce Bouwshift (2021), … De conceptnota geeft een vooruitblik op zowel de strategische visie als op de beleidskaders. Ze geeft de krijtlijnen weer van het ruimtelijk beleid, met de bedoeling om de dialoog aan te vatten en zo richting een ontwerp BRV te evolueren.

dO2016.BRFSTD

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. Het Vlaams ruimtelijk beleid ambieert om het bestaand ruimtebeslag steeds beter en intensiever te gebruiken en de druk op de open ruimte te verminderen zodat een belangrijk deel van de ruimte gevrijwaard blijft van bijkomend ruimtebeslag. Verweving van functies, gedeeld en meervoudig ruimtegebruik waarbij de mobiliteit kan worden beheerst en hergebruik staan voorop. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is noodzakelijk om het dagelijks bijkomend ruimtebeslag te doen dalen.

3. Opmerkingen inzake de effectenbeoordeling

3.1. MER

Dit is het advies van het departement Omgeving, discipline ruimtelijke ordening, over de startnota. Dit advies staat los van het **advies van het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)** over de screening, dat afzonderlijk moet opgevraagd worden via mer@vlaanderen.be.

3.2. Aspect Veiligheid

Uit de RVR-toets (dd. 04/11/2025) blijkt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

4. Algemene opmerkingen - inhoud RUP

4.1. Toetsing aan het Beleidsplan Ruimte Provincie Limburg – Ruimtepact 2040 (dd.21/02/2024).

In de strategische visie formuleert de provincie een aantal strategische doelstellingen (SD) die richting geven aan de realisatie van het toekomstperspectief voor Limburg 2040. Het beleidskader Economische Ruimte heeft tot doel de economische groei in Limburg te ondersteunen via een strategische benadering van ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling.
Binnen dit beleidskader worden vijf operationele doelstellingen onderscheiden. Voor dit RUP is vooral de doelstelling om het ruimtelijk rendement, de duurzaamheid en de omgevingskwaliteit van goed gelegen bedrijventerreinen te verhogen (OD2) van belang. Daarnaast zijn ook het creëren van een passend ruimte-aanbod op strategische locaties (OD3) en het herbestemmen van slecht gelegen juridisch aanbod aan bedrijventerreinen en recreatiegebieden (OD4) relevant.

4.2. Compensatie

Aangezien het RUP voorziet in een herbestemming van agrarisch gebied naar industriegebied, valt dit plan onder de bepalingen van het decreet van 17 mei 2024 betreffende de compensatieplicht. Bijgevolg dient deze herbestemming te worden gecompenseerd door het voorzien van zones met zachte bestemmingen.

4.3. Andere opmerkingen

Om de ruimteshift voor bedrijvigheid te realiseren, wordt vanuit het Ruimtepact 2040 ingezet op drie sporen:

+ De bestaande ruimte efficiënter benutten (verdichting en verweving).
+ Verweefbare bedrijven huisvesten in stads- en dorpscentra.
+ Het juridisch aanbod verschuiven.

Het voorliggende PRUP focust in hoofdzaak op het derde spoor. Parallel werd een traject voor de ganse bedrijvenzone opgestart dat inzet op het eerste spoor, met name het verhogen van het ruimtelijk rendement en de verweving van functies. Dit traject valt evenwel buiten de scope van het PRUP en wordt bijgevolg niet juridisch verankerd. In dat kader rijst de vraag welke instrumenten zullen worden ingezet om de bestaande ruimte efficiënter te benutten en welk

dO2016.BRFSTD

concreet traject en timing worden vooropgesteld om op het terrein zichtbare resultaten te realiseren.

Bij deze oefening, maar ook bij de opmaak van het PRUP, is het essentieel dat het regionale karakter van het bedrijventerrein Overhaem behouden blijft en dat een verdere versnippering van kavels maximaal wordt vermeden. Bovendien is verweving niet op elk terrein wenselijk of haalbaar. Er dient voldoende ruimte te blijven voor bedrijven met een zekere milieuhinder. Via de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP kan dit onderscheid en deze bescherming expliciet worden verankerd.

Ter hoogte van de Overhaemlaan en de Neremweg wordt het bestaande woonlint en het agrarisch gebied getransformeerd tot een 'markante toegangspoort' die fungeert als een visueel en functioneel herkenningspunt voor het industriegebied. Binnen deze zone kan worden ingezet op verweefbare functies met een hoge beeldkwaliteit. In het agrarisch gebied is bovendien een biologisch waardevolle strook aanwezig. Het is dan ook aangewezen om een substantieel deel van dit agrarisch gebied in te richten als bufferzone ten opzichte van het aangrenzende bos- en openruimtegebied.

De site waar momenteel de vzw Belgisch Centrum voor Geleidehonden is gevestigd, is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Indien voor deze locatie een nabestemming als regionale bedrijvigheid wordt vooropgesteld, dient de aanvangstermijn van deze nabestemming duidelijk te worden vastgelegd. Daarnaast moeten specifieke voorschriften worden opgenomen die de concrete invulling van deze nabestemming regelen.

Ten zuiden van de Ezelsbeek bevinden zich nog enkele restpercelen industriegebied en een buffergebied (T). De strook evenwijdig aan de Ezelsbeek kampt met een uitgesproken waterproblematiek en is tot op heden onbebouwd gebleven. Op perceel 216B loopt een onderzoek naar de oprichting van een drinkwaterproductiecentrum met bijhorende grondwaterwinning. De waterbeheerder geeft aan dat de percelen ten zuiden van de Ezelsbeek te allen tijde de overstromingsgevoeligheid moeten kunnen opvangen.

Daarnaast ligt het betrokken perceel binnen de perimeter van de zogenaamde no-regretzone van het oefenterrein van de brandweer aan de Blaarstraat 101, die in het kader van PFAS-verontreiniging werd afgebakend. (zie https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/tongeren-no-regret-maatregelen-pfas#afgebakende-zone).
Voor de locatie van het waterproductiecentrum en grondwaterwinning werd door De Watergroep een MER-ontheffingsdossier opgesteld (m.e.r.-register PR2548), daterend uit 2018, dat inmiddels als achterhaald kan worden beschouwd.

Gelet op de verschillende problematieken lijkt het aangewezen om de resterende industriesnippers ten zuiden van de Ezelsbeek te herbestemmen tot openruimtegebied, zodat deze zone maximaal kan functioneren als overstromingsgebied en buffer.

Tot slot dient in de startnota, meer bepaald in hoofdstuk 8.8 'Zuidoostelijke omleidingsweg', te worden verwezen naar het Regionaal Mobiliteitsplan van de Vervoerregio Limburg dat werd goedgekeurd op 11 december 2023.

dO2016.BRFSTD

5. Algemene conclusie

De startnota RUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem (Tongeren)' wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen en aandachtspunten.

Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,

Marthe Reumers
Adjunct van de directeur

dO2016.BRFSTD

AGENTSCHAP
LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Bestendige deputatie provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
5/11/2025	Mail 05/11	2025_007700_v1	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Jan Cielen info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	09/01/2026

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Adviesvraag over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren - Provincie Limburg.'

Aanvrager:

Bouwplaats: TONGEREN 12 AFD/VREREN: sectie A, 0216/00B000; TONGEREN 8 AFD/TONGEREN: sectie B, 0721/00S000, 0721/00T000, 0722/00F000, 0722/00H000, 0722/00M000, 0722/00N000, 0723/00A002, 0723/00B002, 0723/00C002, 0723/00D002, 0723/00E002, 0723/00G002, 0723/00T000, 0723/00X000, 0724/00B000, 0725/00K000, 0725/02_000, 0733/00D000, 0734/00A000, 0735/00N000, 0735/00P000, 0735/00S000, 0735/00T000, 0736/00C000, 0741/00C000, 0742/00F000, 0818/00K000, 0848/00A000, 0848/00B000, 0848/00C000, 0848/00D000, 0848/00E000, 0848/00F000, 0848/00G000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied met een oppervlakte van 14,59 ha ligt volgens het gewestplan:

- voor 4,2 ha met '0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'
- voor 7,37 ha met '1000 - industriegebieden'
- voor 0,91 ha met '0600 - bufferzones'
- voor 1,09 ha met '0102 - woongebieden met landelijk karakter'
- voor 1,02 ha met '0900 - agrarische gebieden'

Het PRUP beoogt de herstructurering van de noordelijke toegang tot het bedrijventerrein naar aanleiding van de nieuwe geplande ontsluitingsweg en het planologisch regulariseren en uitbreiden van het bestaand regionaal bedrijventerrein Overhaem. Meer concreet heeft het RUP heeft tot doel de herbestemming van de voormalige Syntra Campus mogelijk te maken, grenscorrecties door te voeren voor zonevreemd gebruik in agrarisch gebied door bedrijvigheid en de randvoorwaarden te creëren voor een goede ontsluiting van het bedrijventerrein Overhaem , in aansluiting op de Zuidoostelijke Omleidingsweg. Deze ontsluitingsweg leidt tot een isolatie van de aanwezige woonkorrel

die hierdoor ook een herbestemming krijgt naar bedrijvigheid. Van de gelegenheid wordt ook gebruik gemaakt om voor de vallei van de Ezelsbeek een correctie te doen naar de bestemmingsgrenzen in functie van de realiteit te velde en de inbuffering van het bedrijventerrein.
Verder wordt er ook voldaan aan de compensatieplicht bij harde herbestemmingen en het RUP in lijn gebracht met de Doelstellingen van het Ruimtepact 2040.

Het beoogde PRUP heeft 7 planonderdelen waarvan enkel planonderdeel C en E een impact hebben op agrarisch gebied, dan wel professioneel agrarisch gebruik.
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij stelt vast dat er weliswaar grenscorrecties en regularisaties worden gedaan in functie van bedrijvigheid maar stelt anderzijds vast dat dit enkel gedaan wordt voor het zuidelijk en oostelijk deel maar niet voor het noordelijk deel van het gebied dat momenteel een ingesloten agrarisch gebied van +/ 4 ha betreft tussen wegenis Meremweg en bedrijventerrein en spoorweg. Nochtans is de buffering in het noorden van het bedrijventerrein zwak of onbestaande en kan door middel van dit PRUP werk gemaakt worden van een degelijke buffering. Bovendien kent dit gebied voor een groot deel geen landbouwgebruik (bos en zonevreemd wonen) en heeft het dus voor de lokale landbouwstructuur geen meerwaarde. Op Pag 49 van de startnota haalt men zelf aan dat OD5 van het beleidskader Economische Ruimte in ondergeschikte orde van toepassing is op dit PRUP. Deze restsnipper herbestemmen in functie van het werkelijk gebruik is dan ook relevant en getuigt van het creëren van logische planologische gehelen, zeker aangezien deze herbestemming geen planologische compensaties vraagt omdat het om zachte bestemmingen gaat. Het agrarisch gebied ten zuiden van de Meremweg heeft immers wel degelijk een bufferfunctie heeft tov het ongebufferde bedrijventerrein en de Jeker die ten noorden van de Meremweg is gelegen en vormt er dus een ruimtelijk en functioneel geheel mee. Het is dan ook vreemd dat men wel een buffer voorziet naar de overgang tot het zuidelijk agrarisch gebied, maar geen buffer aan de noordgrens van het bedrijventerrein.

Het Agentschap was al vragende partij voor een uitbreiding van de plancontour en herbestemming van het agrarisch gebied naar aanleiding van het ontwerp van de omleidingsweg en nu naar aanleiding van dit PRUP rond bedrijvigheid nog meer, gezien het ontbreken van enige buffering aan de noordzijde van het bedrijventerrein. De bestemming agrarisch gebied voor professionele landbouw is in dit gebied achterhaald en komt niet overeen met de ruimtelijke visies van het GRS. De bestaande wegenis Neremweg hoort hier in principe de noordgrens van het plangebied te zijn. Het slechts gedeeltelijk meenemen van het agrarisch gebied tot tegen het beboste deel is een gemiste kans om planologische restsnippers duidelijk weg te werken.

In tegendeel, men creëert bijkomende bedrijvigheid (4,1ha) ten nadele van agrarisch gebied en zone voor openbaar nut en landelijk woongebied. Men had ook kunnen opteren om het aanwezige ingesloten woonlint te herbestemmen naar een zachte bestemming, zonder uitbreiding van het bedrijventerrein. In voorliggend RUP wordt maximaal de kaart bestendiging, regularisatie en uitbreiding van bedrijvigheid gekozen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen opmerkingen of aanvullingen bij de screening van de milieueffecten van dit plan.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan enkel een gunstig advies geven aan de voorliggende startnota als heel het agrarisch gebied tot aan de Meremweg wordt meegenomen in het PRUP en vraagt derhalve een uitbreiding van de contour van het RUP.

Hoogachtend,

Els Stevens
Inhoudelijk coördinator Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

pom Limburg economisch versnellen

Provincie Limburg
Directie Omgeving
T.a.v. Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid
Universiteitslaan I
3500 Hasselt

Uw bericht 23 oktober 2025
Kenmerk 2026/04/TV

Contact Tim Vanduren
Functie Projectmanager Economische Ruimte
Tel. 011 300 133
E-mail tim.vanduren@pomlimburg.be

Datum 8 januari 2026

Advies bij de proces- en startnota - PRUP "Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren" te Tongeren-Borgloon

Geachte,

POM Limburg brengt advies uit in het kader van de publieke raadpleging en adviesronde over de proces- en startnota van het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren". POM Limburg maakt deel uit van het planteam (vertegenwoordigd door Tim Vanduren), maar werd alsnog gevraagd advies uit te brengen over de proces- en startnota.

POM Limburg onderschrijft de planintenties om de ontwikkelingskansen van het regionaal bedrijventerrein Overhaem te versterken en tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en landschappelijke/ ecologische structuren te borgen. De keuze om het PRUP te richten op:

- het voorzien van hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid (met efficiënt ruimtegebruik),
- het uitwerken van een duidelijke toegangsfunctie aan de noordzijde,
- het vrijwaren en versterken van de groenblauwe structuur langs Oude Jeker en Ezelsbeek,
- en het verbeteren van de ontsluiting en inrichting van de Overhaamlaan,

wordt door POM Limburg principieel ondersteund.

POM Limburg verleent een GUNSTIG ADVIES aan de startnota, mits onderstaande aandachtspunten worden meegenomen in de scopingnota en verder worden uitgewerkt in het voorontwerp PRUP:

- De in de startnota aangehaalde samenwerking tussen de Stad Tongeren-Borgloon, de Provincie Limburg en POM Limburg, gericht op verdichting en het verhogen van het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein Overhaem, wordt beschouwd als een cruciale hefboom voor het duurzaam versterken van de economische structuur, ook al werd het bestaande bedrijventerrein niet integraal opgenomen binnen het PRUP.
- Expliciete bewaking en verankering van de bestemmingen voor regionale bedrijvigheid, met bijzondere aandacht voor het vermijden van ongewenste verschuivingen richting detailhandel of lokale bedrijvigheid, gelet op de aanwezige tendensen in de omgeving.
- De aanwezigheid van een spoorweginfrastructuur in het plangebied vormt volgens POM Limburg een potentiële strategische meerwaarde. Het verder onderzoeken van de toekomstperspectieven van deze spoorverbinding, met het oog op multimodale ontsluiting,

pom Limburg economisch versnellen

sluit aan bij bredere doelstellingen inzake duurzame logistiek, klimaattransitie en competitieve bedrijventerreinen.

- POM Limburg acht het positief dat binnen het dossier aandacht wordt besteed aan waterbeheer, buffering en klimaatadaptatie. Collectieve en gebiedsgerichte oplossingen (zoals gezamenlijke waterbuffering en duurzame afwateringsstructuren) dragen niet alleen bij aan ecologische doelstellingen, maar versterken ook de economische robuustheid en toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein.
- POM Limburg raadt aan dat de Ezelsbeek op lange termijn maximaal gevrijwaard blijft via een nabestemming als openruimtegebied, met een natuurlijke afbakening van de grenszone. Ook voor zone F acht POM Limburg het niet opportuun om andere bedrijvigheid toe te laten indien een waterproductiecentrum niet gerealiseerd wordt op deze bestemming. Dit vraagt om heldere termijnen en voorwaarden met het oog op rechtszekerheid en fasering.
- De NAVO pijpleiding en bijhorende beschermings- en voorbehouden zones (incl. verbodsbepalingen en toestemming Defensie) worden best meegenomen in de verdere planuitwerking. Daarbij wordt gevraagd na te denken over voorschriften die, binnen deze randvoorwaarden, alsnog een bepaalde economische invulling mogelijk maken.
- Wat betreft de consistentie van de planningscontext wordt opgemerkt dat in de startnota zowel verwezen wordt naar een "verzoek tot schorsing" als naar "verzoeken tot vernietiging" met betrekking tot het Ruimtepact 2040. Aangezien het Ruimtepact inmiddels definitief werd goedgekeurd, vraagt POM Limburg om deze passages te actualiseren. Ook de verwijzingen naar het ruimtelijk structuurplan van de Provincie Limburg kunnen worden weggelaten, aangezien dit plan niet langer van kracht is.

POM Limburg geeft een gunstig advies over de startnota/procesnota van het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren", mits de hierboven geformuleerde aandachtspunten worden meegenomen in de scopingnota en verder uitgewerkt in het voorontwerp PRUP.

Met vriendelijke groeten,

Noël Slangen
Algemeen Directeur POM Limburg

Tim Vanduren
Expert Ruimtelijke Economie

Advies van Tongeren-Borgloon

deel 12 / v1

Het college van burgemeester en schepenen formuleert geen opmerkingen op de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren'.

Toon Detail

2025-12-10

p r o v in c i e Limburg

Directie Omgeving

Ruimtelijke Planning

PROCORO-ADVIES VOOR DE PUBLIEKE RAADPLEGING VAN DE START- EN PROCESNOTA VAN HET PRUP "REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OVERHAEM TONGEREN" TE TONGEREN-BORGLOON

Na beraadslaging komt de Procoro tot het volgende advies:

- Het vervangen van de kaarten door de bestaande kaarten op basis van de archeologienota's waarvan de link overgemaakt zal worden;
- Het opnemen van de luchtfoto en info inzake de mitrailleurnesten;
- De groene structuur aanvullen door expliciet op te nemen dat de Ezelsbeek een basis groenblauwe dooraderingsnet nr. 21' cfr. het Ruimtepact 2040 is;
- Het opnemen en verwerken van de meest recente versie van de overstromingsgevoelige gebieden;
- Onderzoeken of de bodemsaneringskaart op pagina 117 van de startnota klopt;
- De verwijzingen naar het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg in de startnota weglaten aangezien deze niet meer relevant zijn;
- Onderzoeken of de Ezelsbeek al dan geen natuurlijke beek is.

Inneke Souvereyns
secretaris

Danny Windmolders
voorzitter

Contactpersoon: Inneke Souvereyns
Telefoonnummer: 011 23 83 49
Kenmerk: 139.02.00/S2026N592769
Dossier: 2025N156798

Correspondentieadres Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt
Telefoon 011 23 83 05 Fax
ruimtelijkeplanning@limburg.be www.limburg.be

Bij antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Zuid - Limburg
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 011 742300
www.wegenenverkeer.be

Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
05/11/2025	139.02.00/S2025N585551	AV/719/2025/00842	1
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Sükran Ay		011 742300	
wegen.limburg.districtzuid@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot ruimtelijk uitvoeringsplan

Ligging van het perceel:

straat: Luikersteenweg, Overhaamlaan

gemeente: 3700 Tongeren-Borgloon

gewestweg: N0200001 van 19.3 -79 tot 20.5 +26 (links)

Betreft: Advies bij startnota PRUP Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren

Geachte

Wij verwijzen naar uw mail van 5 november 2025 aangaande de adviesvraag over de de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren.

Wij wensen bij deze startnota het volgende te vermelde:

Zoals ook aangegeven in de nota zal de Overhaamlaan een gewestweg worden, onderdeel uitmakend van de omleidingsstructuur voor Tongeren. Daarom willen we vragen om ons in de volgende fases van de studie nauw te betrekken zodat er in het vervolgtraject en bij de opmaak van het grafisch plan rekening gehouden kan worden met de voorschriften en normen op en langs gewestwegen.

Een van de vermelde onderdelen in de ruimtelijke visie op Overhaem is een kwalitatieve herinrichting van de Overhaamlaan. Er wordt in de nota (p. 32) melding gemaakt van verhoogde beeldkwaliteit voor de Overhaamlaan / kwaliteitsverhoging met een sterk en samenhangend groenconcept. Graag willen we hierbij opmerken dat enkel de vergunde plannen voor aanleg van fietspaden zullen uitgevoerd worden. Het is niet de intentie van AWV om bijkomende verwervingen of ingrepen te doen om een kwaliteitsverhoging met sterk groenconcept te realiseren. Hier zien we een rol weggelegd voor de lokale overheid samen met de private eigenaars.

In de startnota wordt, vanuit de discipline mobiliteit, aangeraden om in te zetten op fietsinfrastructuur naar en op de site en vermeld dat voor de Overhaamlaan zelf het geplande fietspadenproject hier al aan tegemoet komt. Hierbij willen we opmerken dat, indien zou blijken dat er extra kruisingen of aantakkingen op de Overhaamlaan nodig zouden zijn voor fietsers, er bij de verdere uitwerking hiervoor voldoende afstand dient voorzien te worden oa. voor zichtbaarheid.

Wij hopen U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Gijs Moors
Afdelingshoofd

Van: Muylaert Jens <Jens.Muylaert@mil.be>
Verzonden: maandag 12 januari 2026 14:21
Aan: Directie Omgeving - Afdeling Ruimtelijke Planning
Onderwerp: PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem, Tongeren

Beste,

Betreffende de adviesaanvraag die naar ons verstuurd werd op 14 November met als referentie PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem, Tongeren:

Defensie heeft geen bezwaar tegen dit project. Er zijn geen kadastrale percelen horende bij een militair kwartier opgenomen in dit PRUP.

Zoals in de startnota in bijlage II, juridische context, 9.5 Erfdienstbaarheden (p.71) staat vermeld ligt er echter wel een NAVO-pijpleiding ten zuiden van het gebouw Rietmusweg 91 waar de erfdienstbaarheid van 10m op de bovengrond moet gerespecteerd worden.

mvg

Jens Muylaert
1SG
DG MR – Divisie C&I
Bureel Domaniale Expertise en admin/advice

02/44 18179
Eversestraat 1, Bus 28
B-1140 EVERE

Mrci-geomatic2d@mil.be

16. BIJLAGE VIII: ADVIES VECM OVER DE SCREENING

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Instrumenten en Programmatie
Team Omgevingseffecten
Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Advies over de screening van het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren' te Tongeren-Borgloon

Dossiernummer: SCRI26014

De provincie Limburg stelt een PRUP op in functie van de ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein, de herbevestiging van een zone van openbaar nut en grenscorrecties ter hoogte van de Ezelsbeek.

Het Team Omgevingseffecten ontving in april 2026 reeds de startnota, de adviezen en de inspraakreacties. Op 5 mei 2026 werd dan de scopingnota bezorgd, met de vraag om volgens artikel 2.2.4 §3 uit de VCRO advies te geven over de screening.

> Met inachtname van het advies van het VECM kan het planteam in de scopingnota, aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I bij het DABM[1], motiveren waarom het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarbij houdt het planteam rekening met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het VECM over de screening. Dit moet gebeuren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP.

De screening is opgenomen in hoofdstuk 11 van de scopingnota, die een beschrijving bevat van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen PRUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

In hoofdstuk 11.2 van de scopingnota wordt de plan-m.e.r.-plicht besproken. De plan-m.e.r.-plicht is o.i. echter niet helemaal correct omschreven. U lijkt te stellen dat het in casu niet om een 'klein gebied op lokaal niveau' gaat, maar dat het plan wel een kleine wijziging betref. O.i. betreft het plan echter geen 'kleine wijziging' gezien er een beperkte uitbreiding is van harde bestemmingen. U kan o.i. echter wel motiveren dat het plan 'het gebruik bepaalt van een klein gebied op provinciaal niveau', gezien u stelt dat het plangebied slechts een oppervlakte heeft van 10,67ha. Gelieve in de hoofdstuk de correcte terminologie te gebruiken die van toepassing is sinds 1 december 2025 (spreek dus ook over bijlage 1 en 2 i.p.v. over I, II en III, in casu gaat het over rubriek 10a van bijlage 2). Op die manier kan u argumenteren dat het PRUP screeningsgerechtigd is.

De scopingnota bevat de nodige informatie over het RUP en over de milieueffecten binnen de relevante milieudisciplines.

In hoofdstuk 8 van de scopingnota worden de adviezen en de inspraakreacties op de startnota opgelijst en verwerkt. De meeste opmerkingen hadden betrekking op het plan zelf en slechts in beperkte mate op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op basis hiervan werd de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota. De opmerkingen worden op een voldoende wijze verwerkt doorheen de scopingnota.

[1] Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

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, is het VECM akkoord met de conclusie uit de screening dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben .

Getekend door:JACOBS ISABEL ELISAB
Getekend op:2026-06-17 16:21:14 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Instrumenten en Programmatie