



PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OVERHAEM TONGEREN

STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 1819930040

DATUM — VERSIE 17.10.2025 (VERSIE PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG)

OPDRACHTGEVER — PROVINCIE LIMBURG



STARTNOTA PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OVERHAEM TONGEREN

PROJECTNUMMER — 1819930040

DATUM — OKTOBER 2025

PLAN-ID — RUP_70000_213_25001_00001

Ruimtelijk planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen	
Toon Coenen, Sweco bv	
Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van ...	
De provinciegriffier wd., Bruno Bamps	De voorzitter, Bert Lambrechts
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 ...	
De provinciegriffier wd., Bruno Bamps	Gedeputeerde, Inge Moors
Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van ...	
De provinciegriffier wd., Bruno Bamps	De voorzitter, Bert Lambrechts

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

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
6.4	Overeenstemming met het RSPL	38
7.	Wat voor RUP gaan we opmaken? zijn hiervoor alternatieven?	40
7.1	Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP	40
7.2	Reikwijdte en detailleringsgraad van het effectonderzoeken	40
7.3	In te zetten instrumenten	40
7.4	Overwogen alternatieven	41
8.	Bijlage I: Planningscontext	42
8.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	42
8.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)	43
8.3	Ruimtepact 2040	44
8.4	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg	52

8.5	Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren	55
8.6	Ruimtelijk Structuurplan Tongeren	56
8.7	Mobiliteitsplan stad Tongeren (2016)	59
8.8	Zuidoostelijke omleidingsweg	60
8.9	Overhaamlaan: aanleg fietspaden	63
8.10	Waterproductiecentrum	64
9.	Bijlage II: juridische context	65
9.1	Algemeen overzicht	65
9.2	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	67
9.3	Verordeningen	69
9.4	Wegen en water	70
9.5	Erfdienstbaarheden	71
10.	Bijlage III: M.E.R.-screening	72
10.1	Inleiding	72
10.2	Toetsing plan-MER-plicht	72
10.3	Scoping van milieueffecten	73
10.4	Milieueffecten en -beoordeling	78
11.	BIJLAGE IV: RVR-toets	99
12.	Bijlage V: Kaartenbundel	100

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 van de locatie van het 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. (links: Laar 26, Lummen. Rechts: Medichin, Diepenbeek)	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	55
Figuur 19: ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (Bron: GRS Tongeren), met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP	56
Figuur 20: uitsnede uit gewenste bedrijven- en handelsstructuur (Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Tongeren)	57
Figuur 21: Toekomstige wegencategorisering (Bron: Mobiliteitsplan Tongeren)	59
Figuur 22: Mobiliteitsprojecten Tongeren AWW	60
Figuur 23: schematische weergave aanleg zuidoostelijke omleidingsweg, bron: AWW	61
Figuur 24: visualisaties zuidoostelijke omleidingsweg, bron: projectatlas AWW	62
Figuur 25: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2024011051 + detail kruispunt Neremweg-Overhaamlaan	63
Figuur 26: Principeschets profiel Overhaamlaan, ©AWV	63
Figuur 27: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2021098288	64
Figuur 28: situering plangebied RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg	68

Figuur 29: uitsnede uit het grafisch deelplan RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg, met aanduiding (oranje) van het gedeelte overlappend met het onderzoeksgebied van dit PRUP	69
Figuur 30: indicatieve ligging NAVO-pijpleiding	71
Figuur 31: aanduiding deelgebieden	79
Figuur 32: huidige ontsluiting gemotoriseerd verkeer	83
Figuur 33: Toekomstige ontsluiting gemotoriseerd verkeer	84
Figuur 34: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende wegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving)	90
Figuur 35: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende spoorwegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving)	91
Figuur 36: Jaargemiddelde NO ₂ -concentratie in de omgeving van het studiegebied, referentiejaar 2023. (Bron: Geoloket VMM), met eigen aanduiding van het studiegebied.	92
Figuur 37: Drempelwaarde hittestress (min en max T ₂₀) in scenario 2050. Bron: impacttool.toepassingen.vmm.vlaanderen.be , met eigen aanduiding onderzoeksgebied PRUP	96

Leeswijzer startnota

Het voorgestelde RUP wordt opgemaakt binnen het kader van het op 1 juli 2016 door de Vlaamse Regering bekrachtigde decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort en verder de procedure tot opmaak van een RUP detailleert. De VCRO voorziet als onderdeel van deze procedure onder andere de opmaak van een startnota. Deze nota moet minimaal een aantal aspecten omvatten, dewelke onderaan worden opgesomd.

Cfr. art. 2.2.4. VCRO omvat de startnota:

1. een beschrijving en verduidelijking van de **doelstellingen** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een aanduiding van het **studiegebied** voor de uitwerking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. een beknopte beschrijving van de **alternatieven** voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de **reikwijdte** en het **detailleringsniveau** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de **relatie** met het ruimtelijk **structuurplan** of ruimtelijk beleidsplan en, in voorkomend geval, met andere relevante **beleidsplannen**;
6. de beschrijving van de te onderzoeken **effecten** en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige **effectbeoordelingen** of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van **instrumenten** die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

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

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.

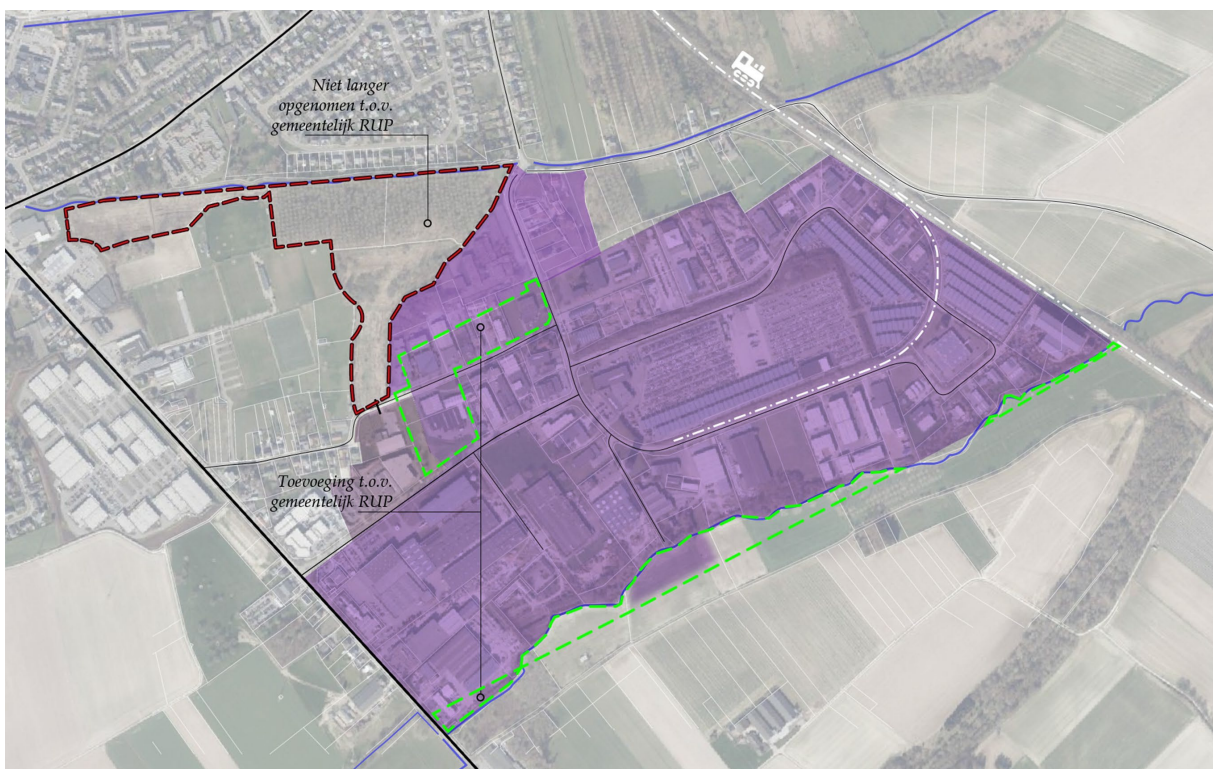
Tijdens de adviesronde van deze startnota werd echter de conclusie getrokken dat de problematiek die in dit gemeentelijk RUP werd behandeld een provinciale bevoegdheid betreft. Overhaem is immers een regionaal bedrijventerrein dat in het Ruimtepact 2040 is geselecteerd als een provinciale economische 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 functieverbreiding 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 (althoewel 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 bedrijfsperven 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 functieverbreiding 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.

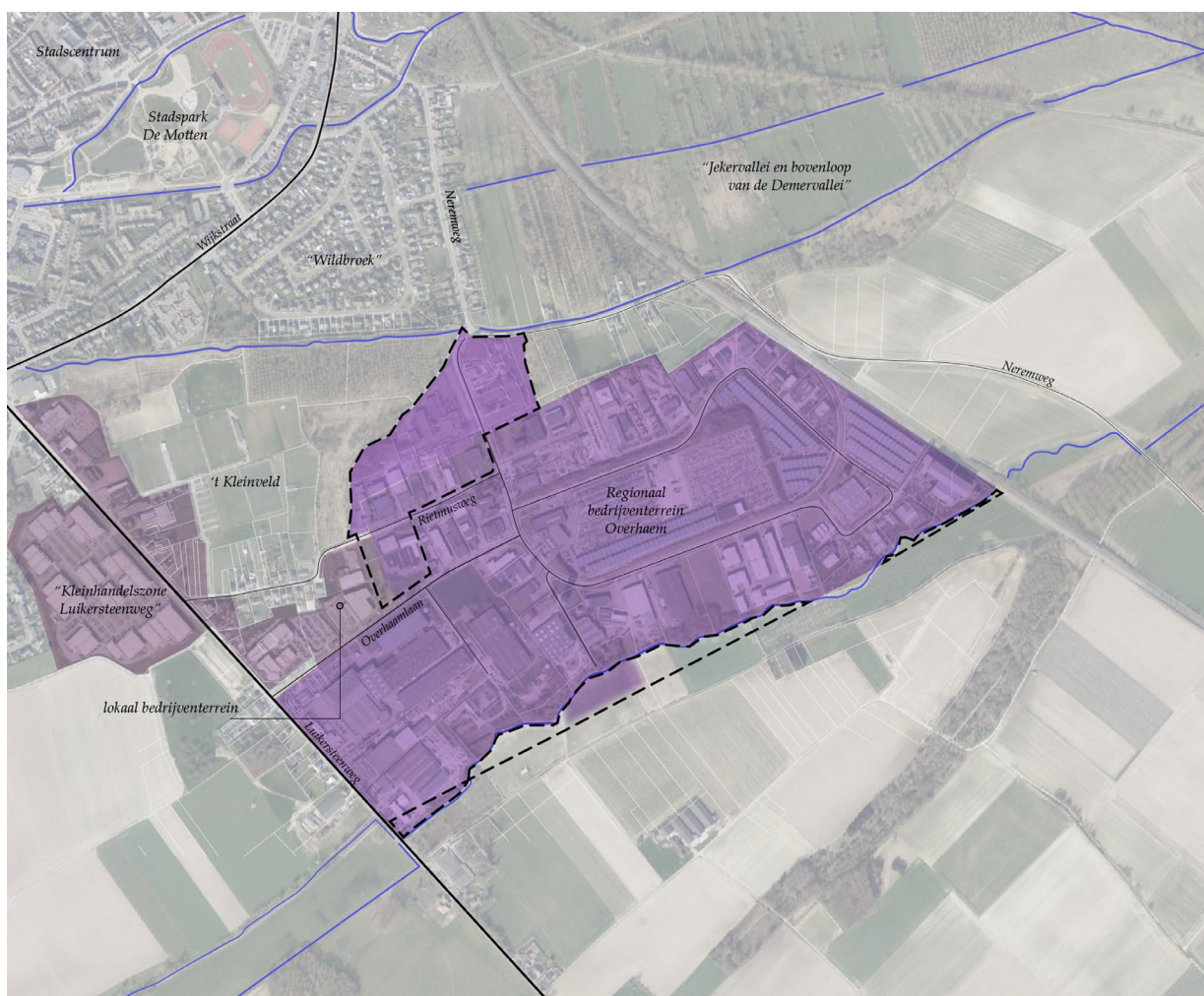


Figuur 3: situering Tongeren-Borgloon binnen de provincie, met aanduiding van de locatie van het studiegebied

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 de percelen die, langs de Ezelsbeek, de zuidelijke grens van het bedrijventerrein 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 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.

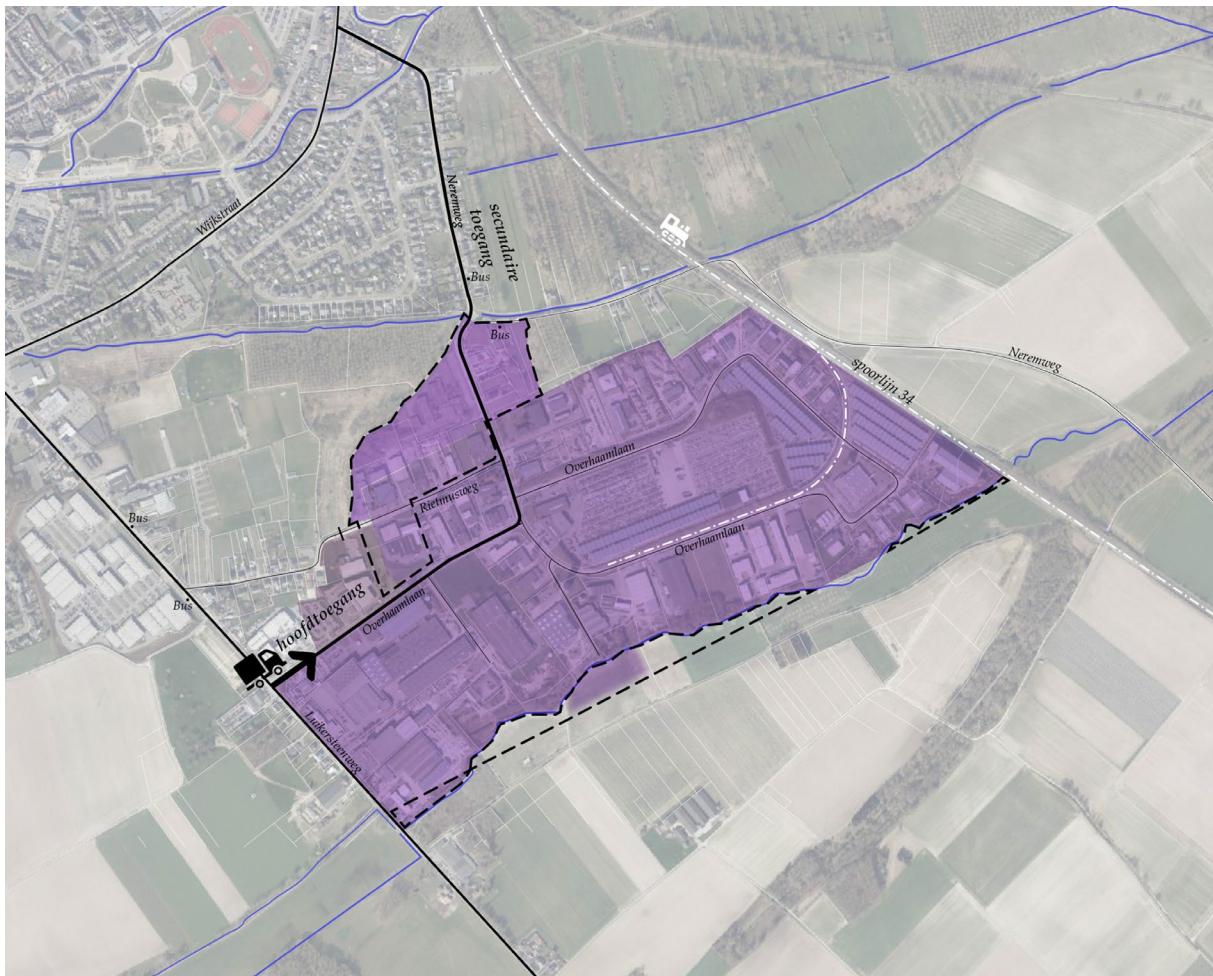


Figuur 6: Vandermaelenkaart (1846-1854)



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 Nereemweg 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.

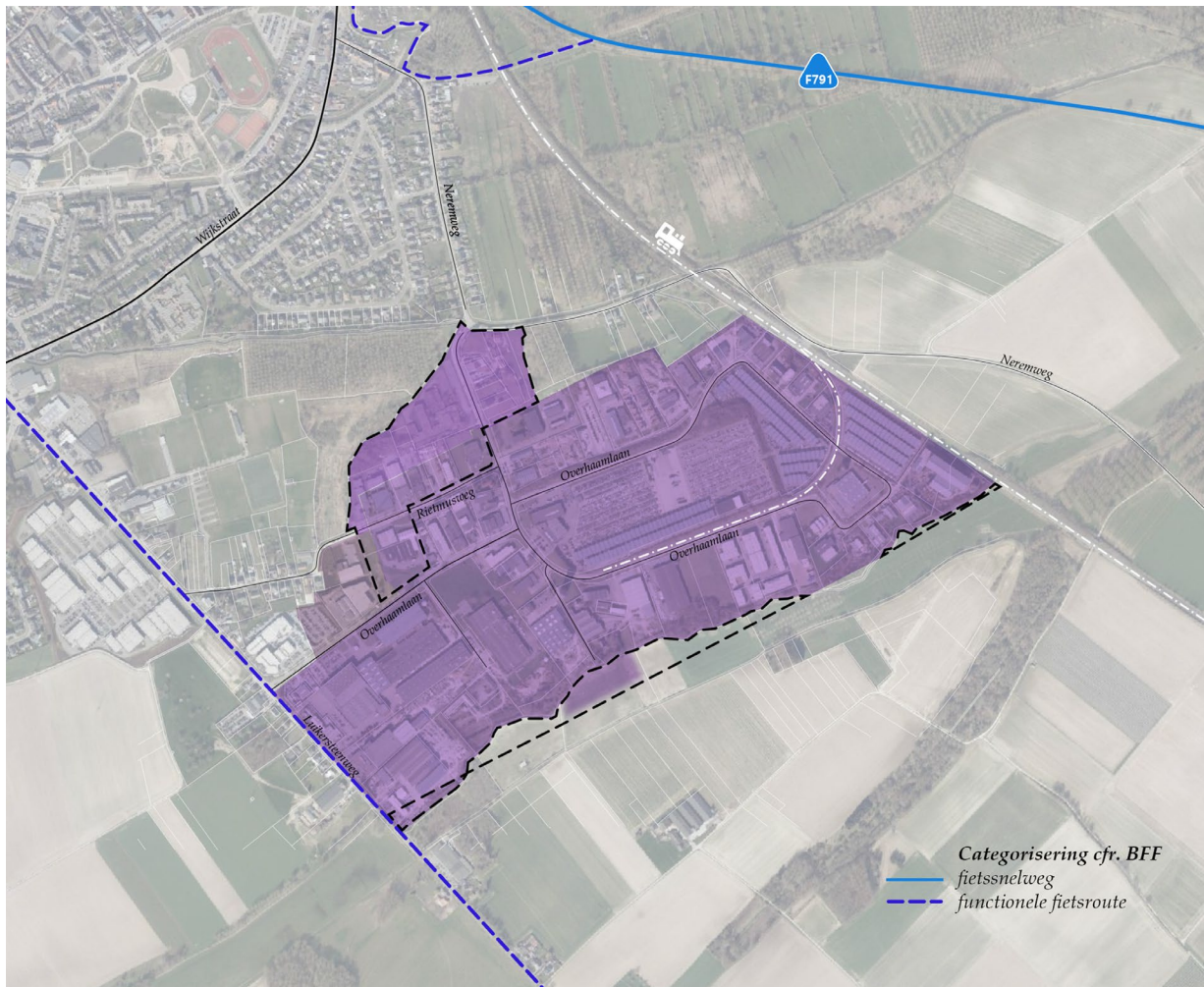
Het gebied is verder ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Buslijn T3 (Diets-Heur - Herstappe) passeert langs de Nereemweg en halteert nabij het kruispunt met de Overhaamlaan (bushalte Tongeren Weg naar Industrieterrein). Buslijn 74 (Tongeren – Luik) passeert langs de Luikersteenweg en halteert nabij 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 8.8 en 8.9). 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 8.8 van deze startnota.



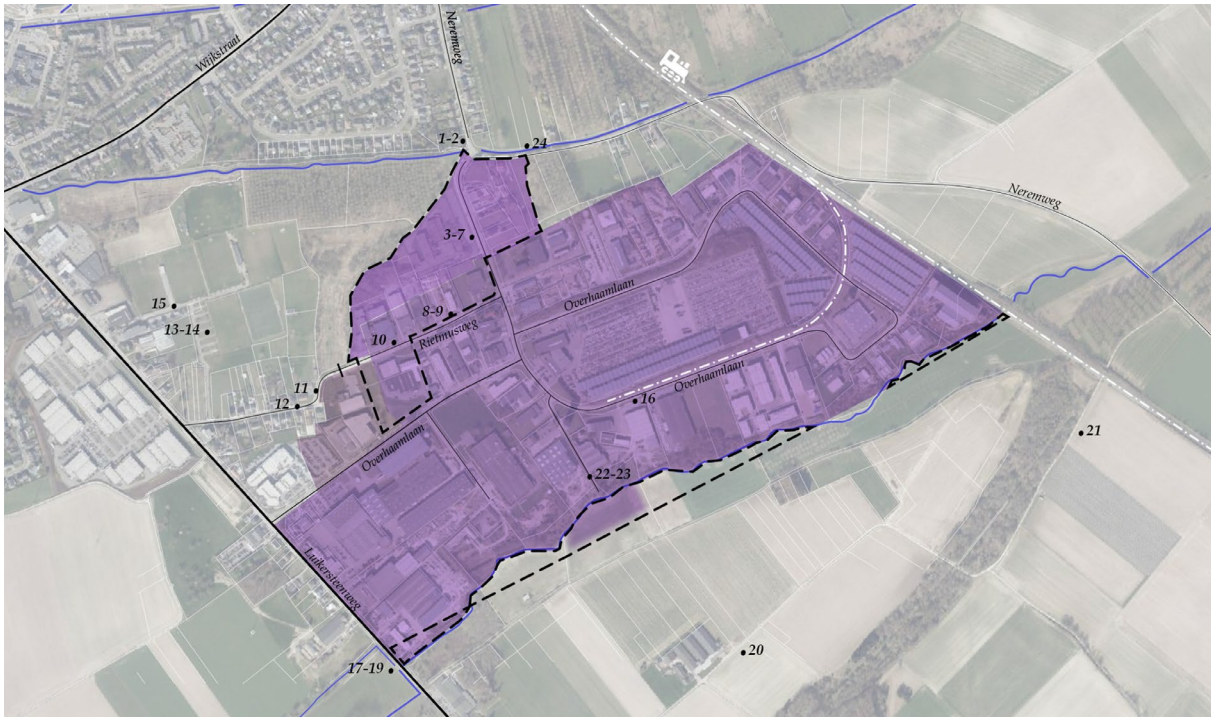
Figuur 9: principeschets van de recent vergunde nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

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

DE SITE VANDAAG: BESCHRIJVING FEITELIJKE TOESTAND

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 functieverbreiding

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

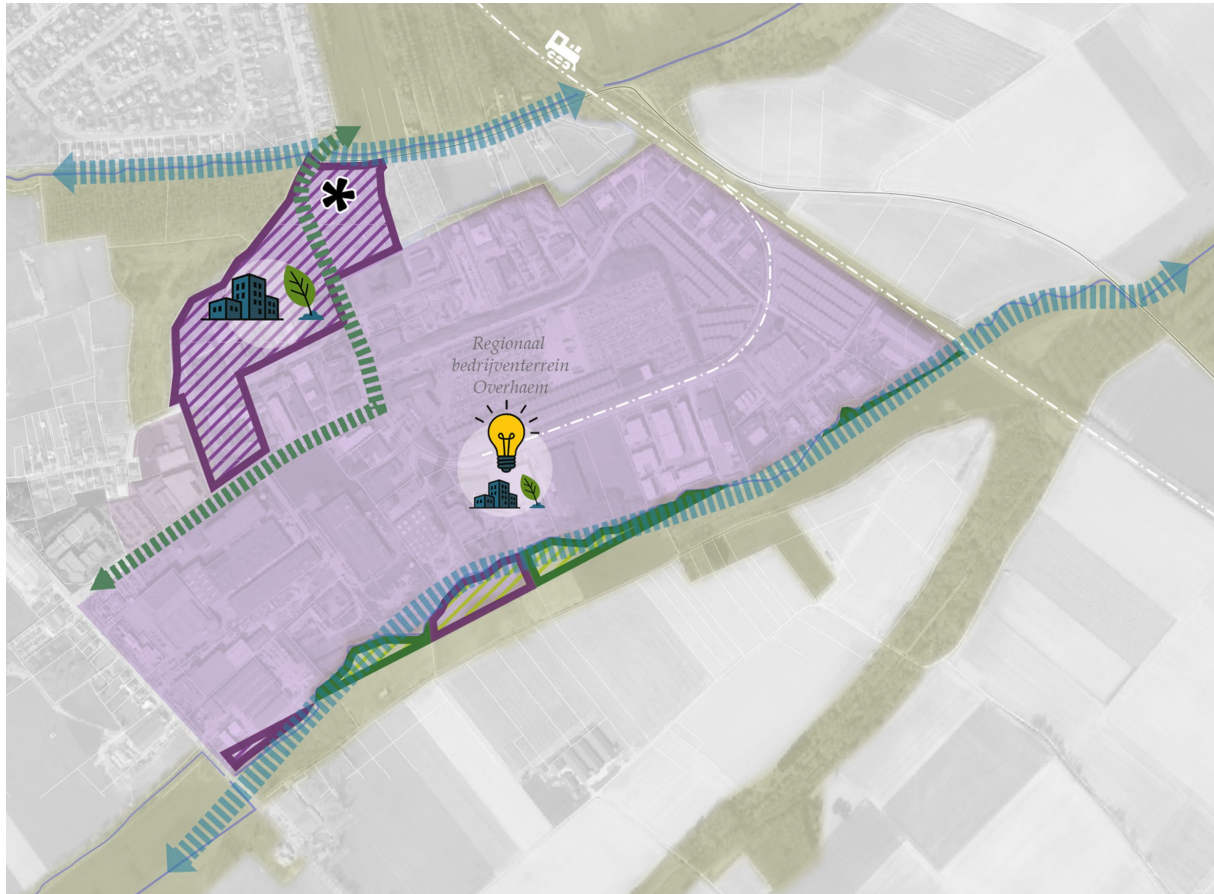
Met dit RUP trachten we een duurzaam toekomstbeeld voor dit gebied te scheppen. Daarvoor maken we een ruimtelijke visie op die daarop aansluit. Het RUP wil een katalysator zijn voor de totaalontwikkeling van Overhaem, aansluitend op het proces dat door de provincie Limburg werd geïnitieerd, samen met stad Tongeren-Borgloon en de POM¹.

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 (zie ook bijlage I, deel 8.3 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**.



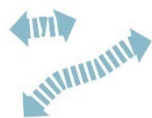
PRUP als inspiratie voor Overhaem als geheel.

2.



Uitbouwen van een **entreefunctie**.

3.



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

4.



Kwalitatieve herinrichting van de **Overhaamlaan**.

1. HOOGWAARDIGE RUIMTE VOOR BEDRIJVGHEID



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.

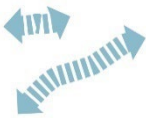
Het noordelijk gedeelte van Overhaem is opgenomen in het effectieve onderzoeksgebied van het PRUP omdat hier ook een planologische problematiek dient opgelost te worden, met name het regulariseren van perceelsdelen aan de Rietmusweg en het transformeren van een ingesloten woon- en landbouwcluster. Hier zullen bindende voorschriften opgelegd worden die hoogwaardige bedrijvigheid nastreven. Omdat de rest van Overhaem al de juiste bestemmingsaanduiding heeft voor een hoogwaardig bedrijventerrein 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. 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



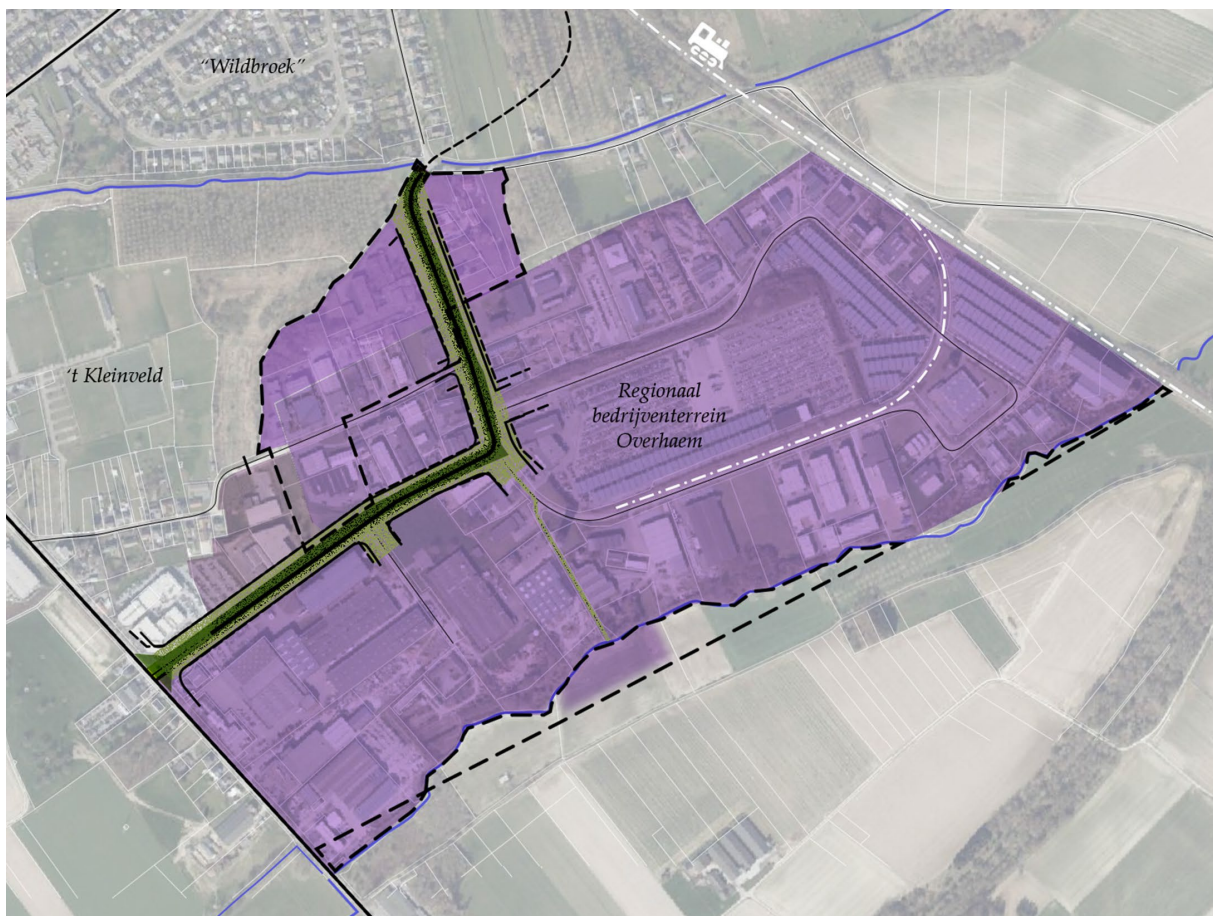
De Ezelsbeek ter hoogte van Luikersteenweg

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.

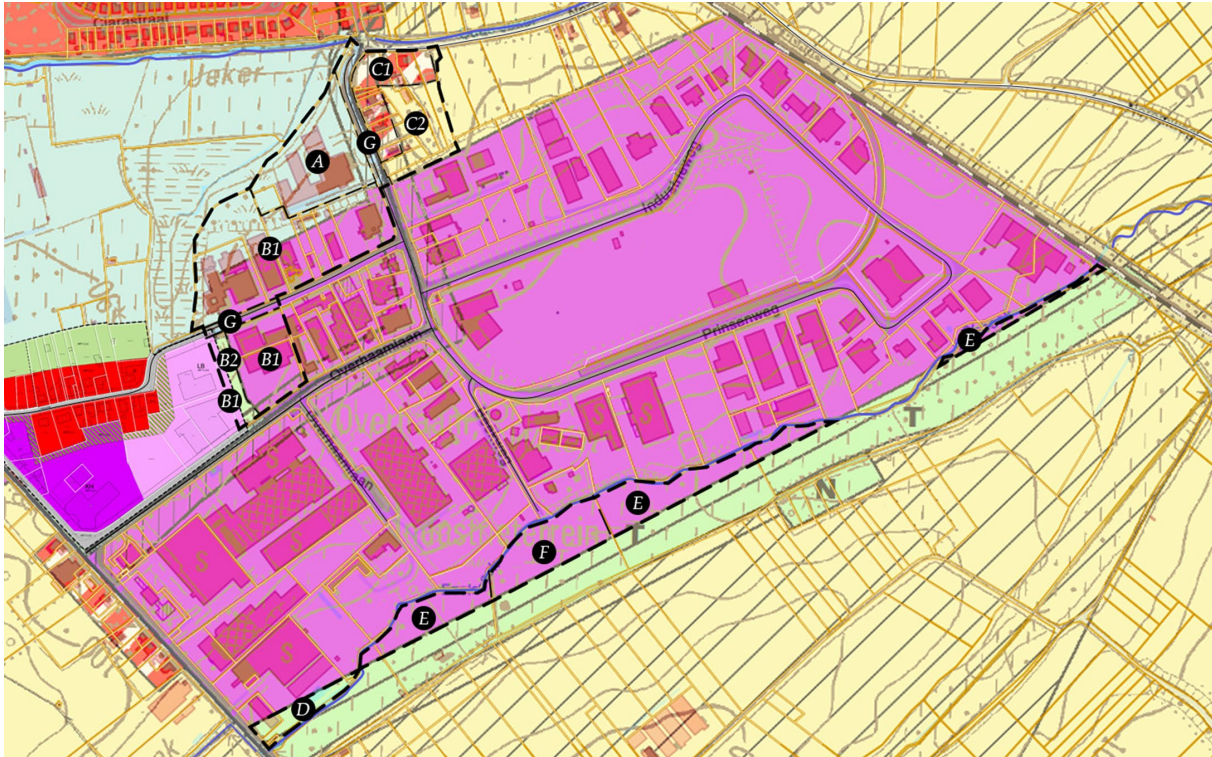
Deze compensatie gebeurt in gebieden waar de overheid de huidige bestemming niet langer nodig acht. Er zijn echter uitzonderingen; compensatie is niet nodig als de wijziging klein is, er geen beschikbare gronden zijn voor compensatie of als de wijziging bedoeld is om bestaande constructies zone-eigen 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 e 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 8.3).

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:

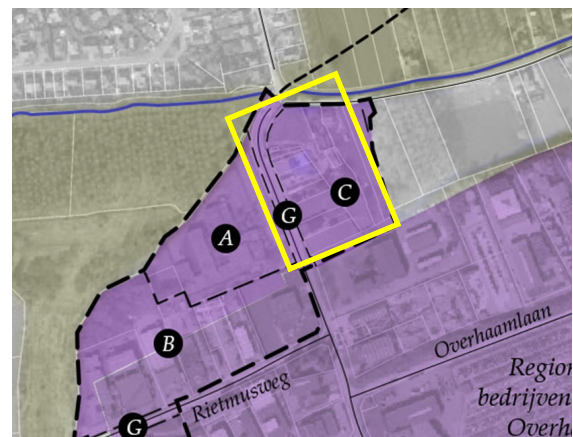
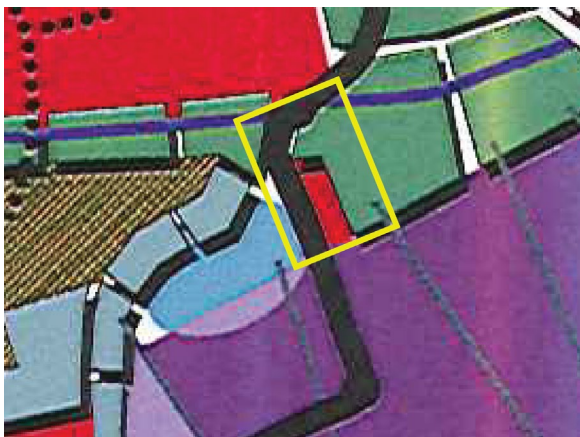
Zone	Bronbestemming	Doelbestemming
E	Bedrijvigheid	Overig groen – bufferzone gewestplan
F	Bedrijvigheid	Voorwaardelijke nabestemming overig groen – bufferzone gewestplan

6.3 Overeenstemming met het GRS

In deel 8.6 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 weergegeven 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 8.8) 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.

6.4 Overeenstemming met het RSPL

Momenteel is er een verzoek tot schorsing van het Ruimtepact 2040 in behandeling bij de Raad van State. Indien de Raad dit verzoek zou inwilligen wordt het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg terug van kracht (laatste herziening 2012, afgekort RSPL). Het is dus zinvol de conformiteit van de doelstellingen van voorliggend PRUP aan het RSPL af te toetsen.

Specifiek omtrent Overhaem vermeld het RSPL (p. 413): *'Inrichting en verdichting kunnen het bedrijventerrein Overhaem een nieuwe kans geven, evenals de stimulatie tot spoorgebonden bedrijvigheid. Vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt zijn de twee aanwezige ondiepe beekvalleien en de twee lijninfrastructuren (spoor en steenweg) randvoorwaarden voor Overhaem.'* De doelstellingen van het PRUP spelen hierop deels in, in die zin dat de inrichting van het poortgebied sterk verbeterd wordt en de ruimte voor de (voornamelijk zuidelijke) ondiepe beekvalleien in het PRUP gevrijwaard worden.

Meer algemeen omvat het RSPL een aantal doelstellingen en visievorming omtrent de ruimtelijk-economische structuur. Hierbinnen vallen een aantal streefdoelen die de thematiek van dit PRUP aanraken:

Bundelen van bedrijvigheid in economische knooppunten: bij de inplanting van nieuwe of de herlokalisatie van bestaande economische activiteiten kiest de provincie voor het behoud van de bestaande bundeling.

Herstructureren en intensifiëren van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen: om een te grote belasting op de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en menselijke omgeving tegen te gaan moet prioriteit gegeven worden aan:

- + het herstructureren en inbreiden boven het aansnijden van nieuwe ruimte;
- + het verantwoord afronden en intensifiëren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen (en plannen);
- + het stimuleren van duurzaam, intensief en meervoudig ruimtegebruik bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Vanuit die optiek moet:

- + er meer aandacht gaan naar kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen, voorzieningen en bedrijvigheden;
- + de vervuiling van bestaande sites worden weggewerkt;
- + het imago worden versterkt door een functionele differentiatie, hogere inrichtingskwaliteiten en betere landschappelijke inpassing van terreinen en gebouwen.

Het PRUP beantwoordt aan dit geheel van doelstellingen:

- + De planologische situatie van het bestaande **bedrijventerrein** en de bestaande bedrijvigheid wordt gecorrigeerd en geoptimaliseerd, met een sterke focus op kwaliteitsverbetering. De provincie kiest dus voor het optimaliseren van een bestaand economisch knooppunt, liever dan nieuwe terreinen aan te snijden. De beoogde kwaliteitsverbetering is niet enkel gericht op de wijze van realisatie van de bedrijfspanden, maar is evenzeer gericht op het bekomen van een kwalitatief openbaar domein en een kwalitatieve en verantwoorde aanleg van de private buitenruimte.
- + Niet enkel voor bedrijvigheid, maar ook voor het aansluitende **woonweefsel** en de groenstructuren zoekt het PRUP naar optimalisatie en kwaliteitsverbetering. De komst van de omleidingsweg, maakt dat de wooncluster ten oosten van de Overhaamlaan kwalitatief onvoldoende wordt als woonzone, waarop het PRUP anticipeert door hier een geleidelijke transitie naar bedrijvigheid toe te staan.

- + Als we het aspect **groenstructuren** nader bekijken, is het bijkomend ook zinvol om na te gaan welke doelstellingen omtrent de natuurlijke structuur uit het RSPL relevant kunnen zijn. Het RSPL stelt dat de provincie wenst in te zetten op een ruimtelijke ondersteuning van de verbindingsfunctie van de waterloop en haar omgeving door het opheffen van barrières op de waterloop, met bijzondere aandacht voor doortochten van structurerende beken door stedelijke gebieden als groen-blauwe vingers, voor een vlotte verbinding met zijbeken en grachten, voor 'doorsteken' onder infrastructuur zoals (spoor)wegen, bruggen en kanalen; het vrijwaren van ruimte voor beekgebonden ecotopen: oever(wal)begroeiing, broekbosjes, hooilanden enz. en het vrijwaren van ruimte voor een betere verbinding van de beek met hogerop gelegen ecotopen. Door de planologische situatie ter hoogte van de Ezelsbeek te corrigeren zodat deze wordt afgestemd op de realiteit, om zo de beek ruimte voor water te gunnen, draagt het PRUP bij tot deze doelstelling.

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*', '*reservatiegebieden*', '*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 entreefunctie 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. BIJLAGE I: PLANNINGSCONTEXT

8.1 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 afbakt in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten.

8.2 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.

8.3 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 betreft 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 2^{de} 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.

8.3.1 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 werkwijze.

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 kleinhandel 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 zonevrije situatie zorgt voor aanhoudende rechtsonzekerheid voor de betrokken landbouwbedrijven. De provincie pakt dit oneigenlijk gebruik aan door een planologische uitwisseling te organiseren tussen zonevrije 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.

8.3.2 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 kernaafbakening.’ Relevant voor dit PRUP is de aanduiding van kernaafbakeningen (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 kernaafbakening 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 $1/\geq 1$ 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.

8.3.3 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

8.4 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) werd goedgekeurd bij M.B. op 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij M.B. op 23 juli 2012. Sinds de goedkeuring van het Ruimtepact 2040 op 21 februari 2024 is het RSPL niet meer van kracht en werd het vervangen door het Ruimtepact 2040. Echter zijn er momenteel twee verzoeken tot vernietiging van het Ruimtepact 2040 in behandeling bij de Raad van State. Indien de Raad een van deze verzoeken zou inwilligen wordt het RSPL terug van kracht. Het is dus zinvol het RSPL toch nog op te nemen in deze startnota en de conformiteit van de doelstellingen van voorliggend PRUP er aan af te toetsen.

8.4.1 Richtinggevend gedeelte

Visie op stedelijkheid

De provincie Limburg gaat voor de uitbouw van een coherent systeem aan stedelijke gebieden en stedelijke netwerken. Het gebrek aan voldoende stedelijkheid wordt nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Het stedelijk draagvlak van de provincie moet daarom worden verhoogd. Daartoe is het nodig om stedelijke functies uit te bouwen in of aansluitend op de kleinstedelijke gebieden.

Nieuwe voorzieningen moeten zich concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot kernversterking. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. Als 'contramal' betekent dat eveneens dat de open ruimte voldoende moet worden beschermd.

Ontwikkelingsperspectieven voor structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren

Tongeren profileert zich in de eerste plaats als een centrum van diensten en voorzieningen en heeft als oude Romeinse stad een belangrijk toeristisch potentieel. Bijkomende stedelijke functies worden voornamelijk opgevangen door inbreiding van het binnenstadsgebied en verdichting van het stadsrandgebied.

De kwaliteiten van de omgeving als groot aaneengesloten landschappelijk waardevol gebied met een sterk agrarisch karakter vormen de omkadering van de stad. Bij mogelijke uitbreidingen moeten die kwaliteiten gevrijwaard blijven.

De recente industriële ontwikkeling van Tongeren-oost in de onmiddellijke nabijheid van de E313 heeft een achterstand op vlak van de industriële werkgelegenheid in de streek goedge maakt. Nieuwe ontwikkelingen gebeuren het best gebundeld, gekoppeld aan de reële behoefte en met oog voor ongewenste neveneffecten, zoals een te grote verkeersdruk. Het is wenselijk om het bedrijventerrein Tongeren-oost als een afzonderlijk onderdeel van het stedelijk gebied te benaderen en niet aan te sluiten aan de kernstad.

Gebiedsgerichte aanduiding van natuurverbindingen

De doortocht van de Jeker doorheen verstedelijkt gebied, tussen Beemden ten westen van Tongeren en park Oostelijke Jeker is geselecteerd als natte natuurverbinding. De provincie stuurt aan op het ontwikkelen van natuurlijke stapstenen en een 'groenblauw' lint ten noorden en ten zuiden van 'Wildbroek'.

Economische rol Tongeren

Tongeren heeft, zoals Sint-Truiden, een structuurondersteunende economische rol ten opzichte van de regio.

De stad heeft twee industriegebieden, een KMO-zone en een kleinhandelszone. Tongeren-oost is enkel ontsloten door E313. Transport over water en spoor behoort niet tot de mogelijkheden. Tongeren-oost heeft wel het vermogen om een logistieke rol te vervullen. Inrichting en verdichting kunnen het bedrijventerrein Overhaem een nieuwe kans geven, evenals de stimulatie tot spoorgebonden bedrijvigheid. Vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt zijn de twee aanwezige ondiepe beekvalleien en de twee lijninfrastructuren (spoor en steenweg) randvoorwaarden voor Overhaem. De KMO-zone Noord bevindt zich in het golvend open landschap, van waaruit Tongeren zich als een historische entiteit voordoet.

Ontwikkelingsperspectieven voor bedrijventerreinen

De provincie beoordeelt de intentie van de kleinstedelijke gebieden en de economische knooppunten tot het realiseren van een bijkomend regionaal bedrijventerrein op basis van de rol in de gewenste ruimtelijk-economische structuur. Daarbij wordt een analyse van het kleinstedelijk gebied of economisch knooppunt doorgevoerd op vlak van:

- + de bestaande oppervlakte aan bedrijventerreinen
- + de bezettingsgraad en vrijliggende gronden van het bedrijventerrein
- + de bestaande (multimodale) ontsluiting of eventuele potentie
- + de ligging in of in nabijheid van het vrachtroutenetwerk
- + de bestaande personenontsluiting via openbaar vervoer of eventuele potentie
- + de nutsleidingen en minimale maatschappelijke kost
- + de milieulast
- + de potenties op het terrein.

De kleinstedelijke gebieden en alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen en hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen.

De provincie beoordeelt de intentie van gemeenten tot het realiseren van een bijkomend lokaal bedrijventerrein op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarbij hanteert zij volgende principes.

- + Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een behoeftestudie voor nieuwe bedrijvigheid en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze behoeften moeten worden getoetst aan het bestaand gemeentelijk aanbod.
- + Het bijkomend lokaal bedrijventerrein sluit in principe aan bij de stedelijke kern of bij het hoofddorp. Indien geen ruimtelijk verantwoorde locaties bij het hoofddorp worden gevonden, is de locatie aansluitend bij een woonkern een alternatief. In dat geval sluit het lokaal bedrijventerrein zo mogelijk aan bij een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.
- + Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.
- + Gemeenten kunnen vijf ha of meer ontwikkelen. Vijf hectare is echter de richtinggevende omvang.
- + De kavelgrootte op het bedrijventerrein is afgestemd op lokale bedrijven. Regionale bedrijven komen niet in aanmerking.
- + Het terrein wordt landschappelijk goed ingepast en duurzaam ontwikkeld.
- + Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de bovenstaande principes.

Selectie van secundaire wegen

De N79 is op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire weg type II.

8.4.2 Bindend gedeelte

Selecties:

- + Selectie doortocht van Jeker doorheen verstedelijkt gebied, tussen Beemden ten westen van Tongeren en Park Oostelijke Jeker als natte natuurverbinding (nr. 56)
- + Selectie van de N79 als secundaire weg type II.

Maatregelen en acties:

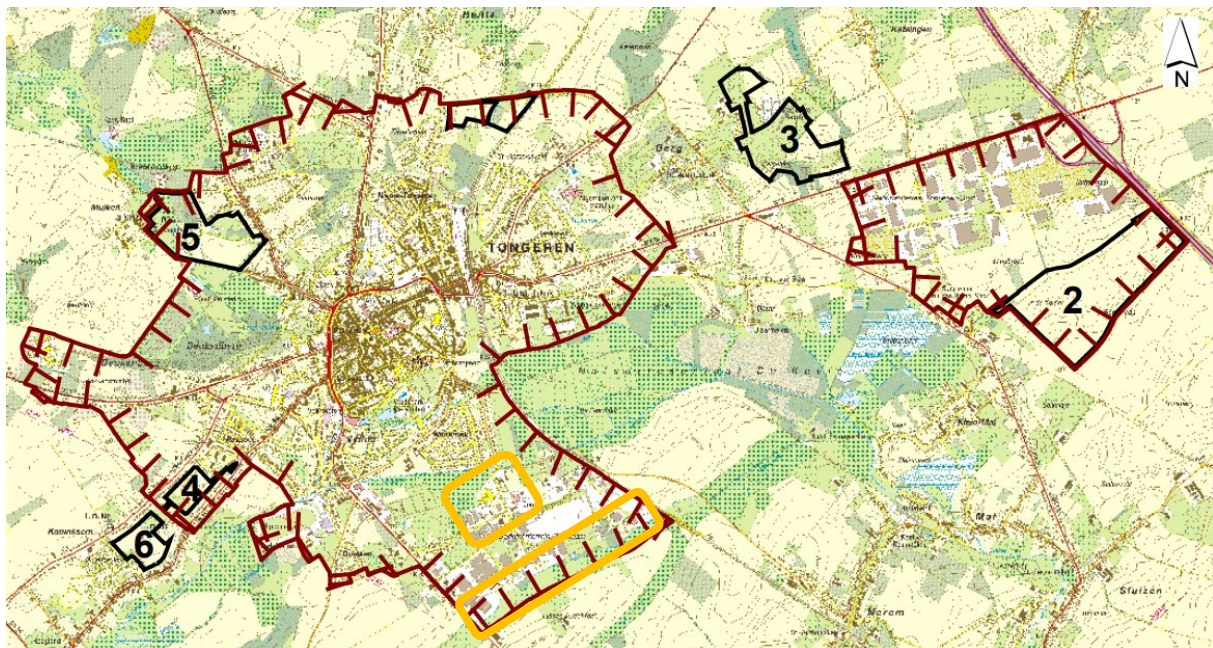
- + De provincie bakt in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten af en voert een differentiatie door. Zij doet dat in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

8.5 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.



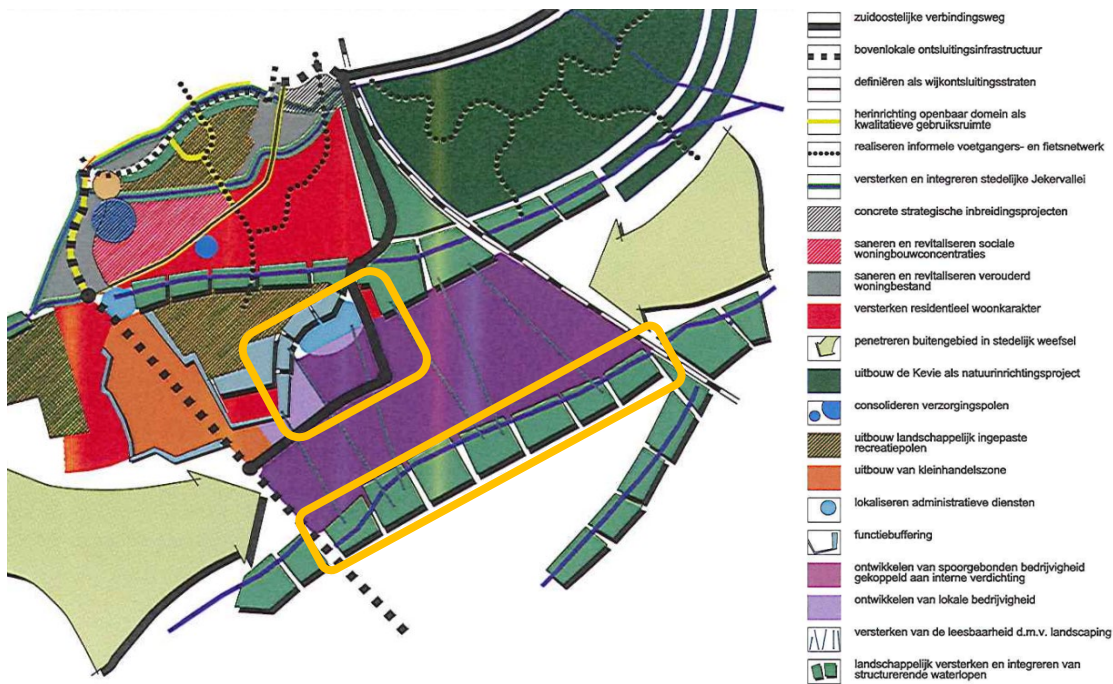
Figuur 18: Afbakeningslijn PRUP 'Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren', met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP

8.6 Ruimtelijk Structuurplan Tongeren

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

8.6.1 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.



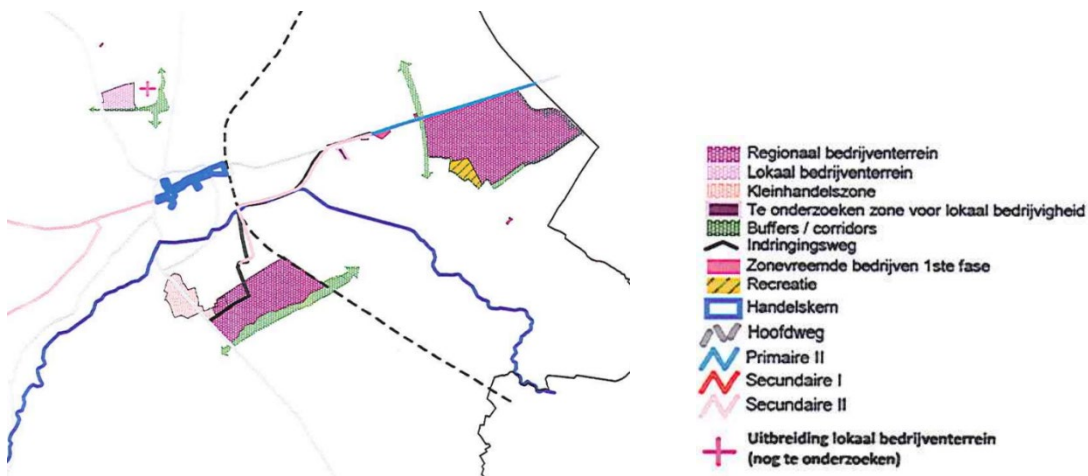
Figuur 19: ontwikkelingsvisie Jekerkwadrant (Bron: GRS Tongeren), met eigen aanduiding van het onderzoeksgebied van dit PRUP

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 bestemd 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.

8.6.2 Bindende bepalingen

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

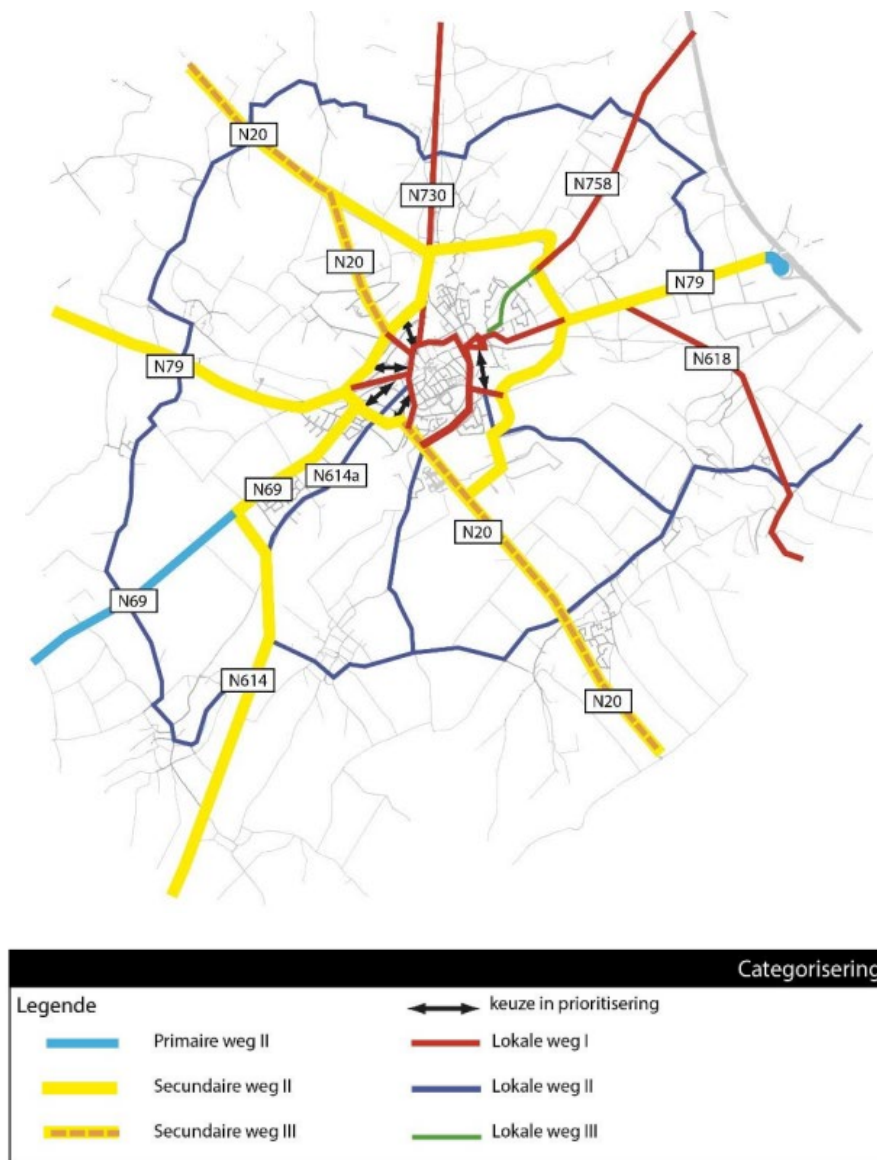
8.7 Mobiliteitsplan stad Tongeren (2016)

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.

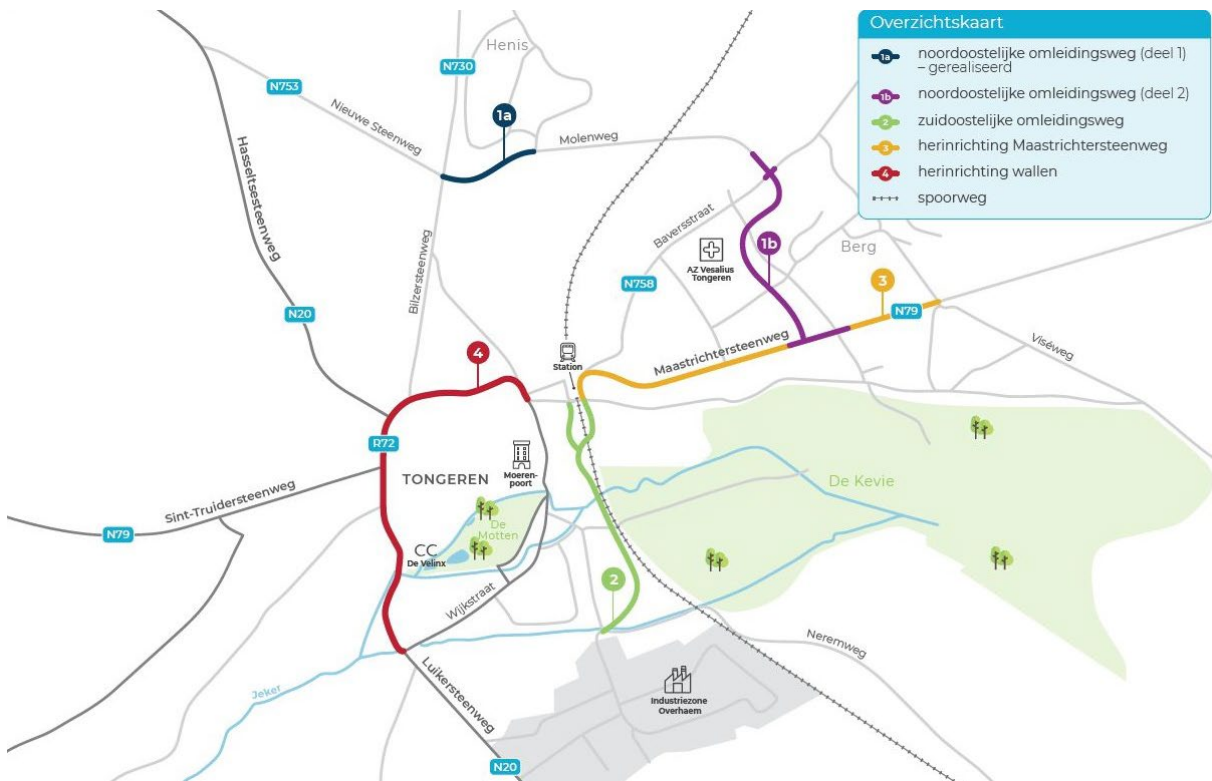
Relevant voor onderhavig RUP is de toekomstige wegcategorisering. Het is met name de betrachting om, met de komst van de omleidingswegen, het verkeer zoveel mogelijk op de omliggende verkeersstructuur te houden. Dit ten voordele van de R72 waar de stad een hogere leefkwaliteit en herwaardering beoogt.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



Figuur 21: Toekomstige wegcategorisering (Bron: Mobiliteitsplan Tongeren)

8.8 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.



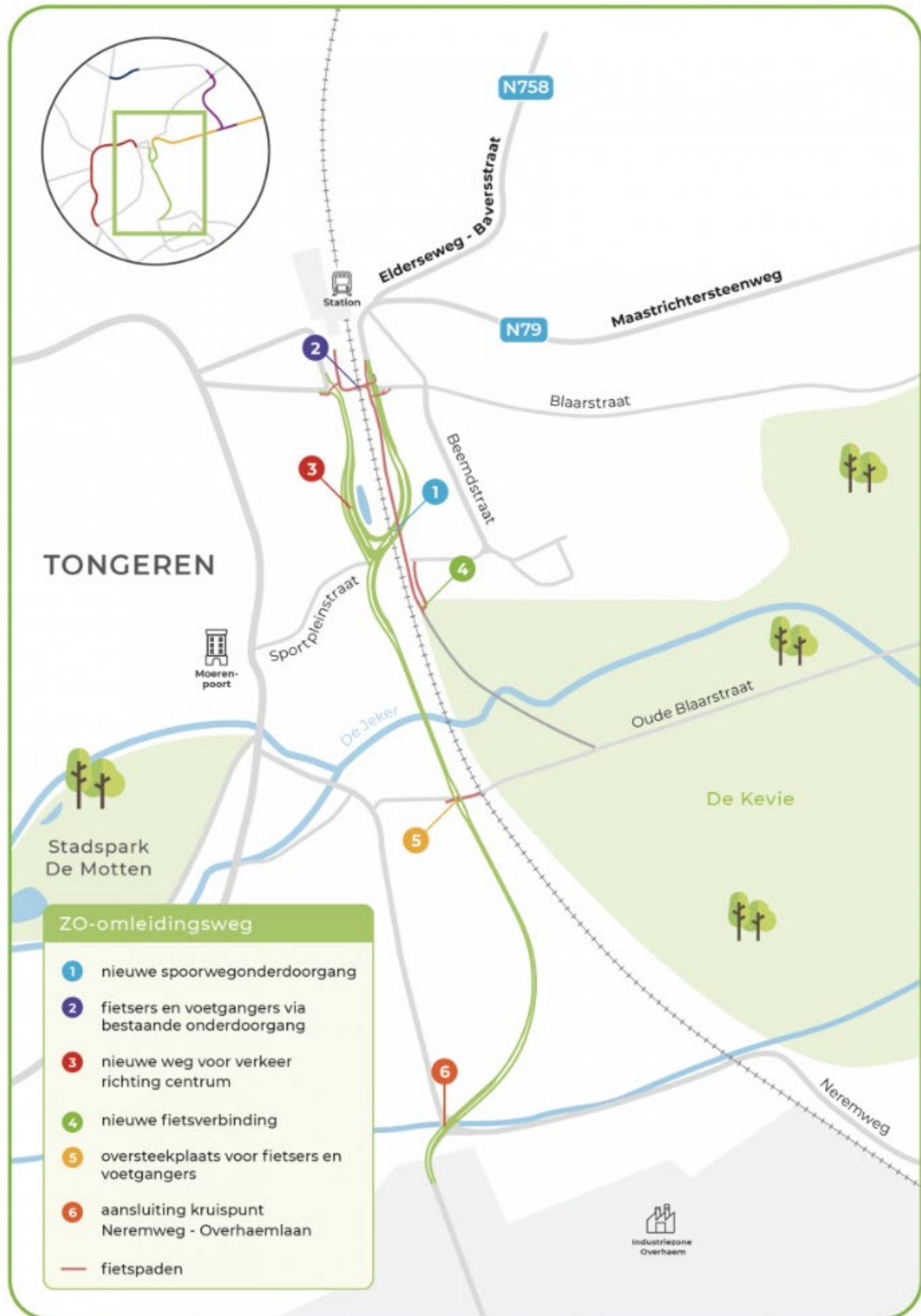
Figuur 22: Mobiliteitsprojecten Tongeren AWV

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. 63) wordt dit een verkeerslichtengeregeld kruispunt worden. 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 herin te richten met aanliggende fietspaden en bijkomende groenvoorzieningen (zie p. 63).



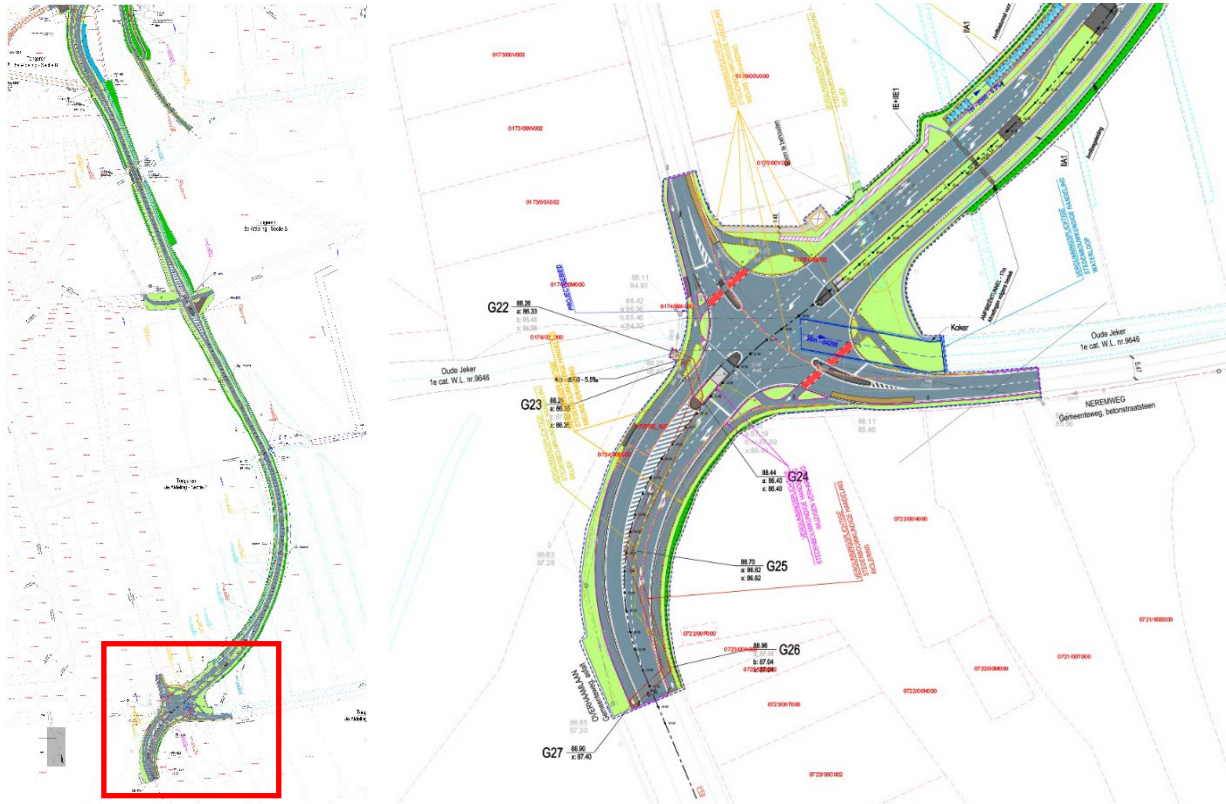
Figuur 23: schematische weergave aanleg zuidoostelijke omleidingsweg, bron: AWV



Figuur 24: 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.

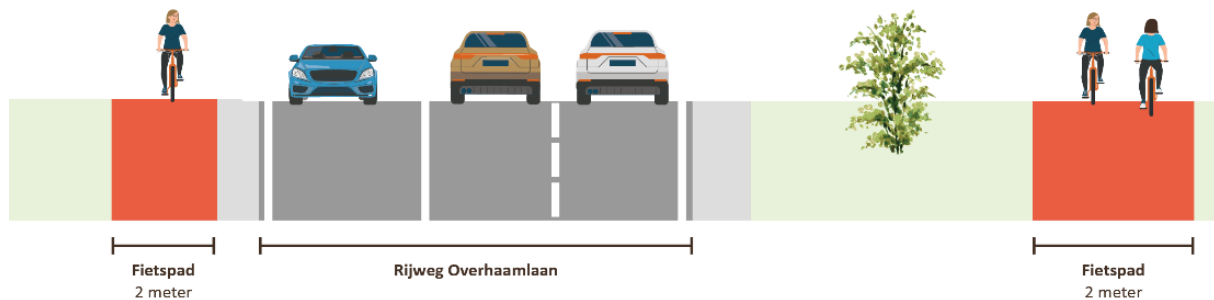
In april 2025 werden de werken aan de ondertunneling van de spoorweg t.h.v. de Beemdstraat opgestart. In een latere fase zal ook de omleidingsweg zelf worden aangelegd.



Figuur 25: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2024011051 + detail kruispunt Neremweg-Overhaamlaan

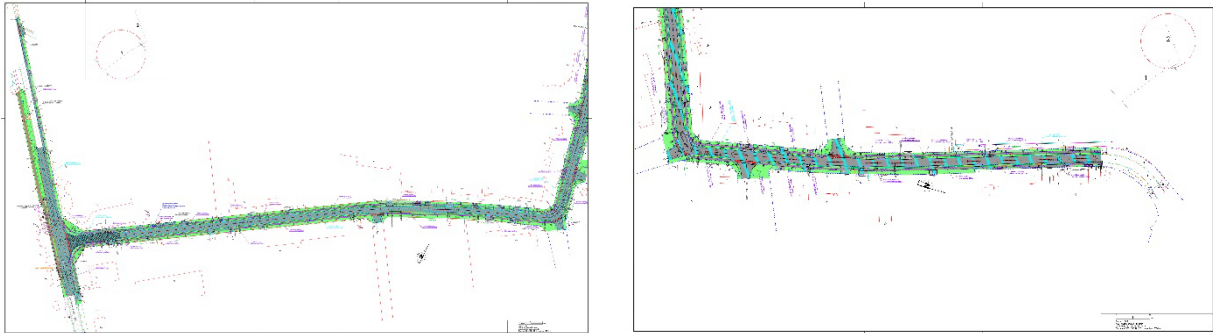
8.9 Overhaamlaan: aanleg fietspaden

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 26: 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 27: Inplantingsplan omgevingsvergunning OMV2021098288

8.10 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.

9. BIJLAGE II: JURIDISCHE CONTEXT

9.1 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	+ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013) + 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) + Chemin 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 (2° categorie)	Oude Jeker (1° categorie) Ezelsbeek (2° categorie)
Overstromingsgevoelige gebieden	Quasi volledig mogelijk overstromingsgevoelig en beperkt effectief overstromingsgevoelig.	Deels mogelijk overstromingsgevoelig en beperkt effectief overstromingsgevoelig.
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

9.2 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

9.2.1 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)

9.2.2 PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied Tongeren (2016)

Zie §8.4

9.2.3 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 28: situering plangebied RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg



Figuur 29: uitsnede uit het grafisch deelplan RUP Kleinhandelszone Luikersteenweg, met aanduiding (oranje) van het gedeelte overloppend met het onderzoeksgebied van dit PRUP

KAART 10: GEWESTPLAN

KAART 11: BPA'S EN RUP'S

9.3 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)

9.4 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

9.5 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 weersijden 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 weersijden 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 30: indicatieve ligging NAVO-pijpleiding

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

10.1 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.

10.2 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 §10.4.3).

Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Vormt het plan kader voor een project van Bijlage I, II of III?

Ja – Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder

Bijlage I, II of III van het project-MER-decreet. Volgende rubriek in Bijlage III 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 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.

10.3 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.

10.3.1 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 weergegeven.

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.
Geïnteriseerd 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.

10.3.2 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 langs de Rietmusweg planologisch geregulariseerd worden en voor het gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut langs 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.

10.3.3 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 te 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.

10.4 Milieueffecten en -beoordeling

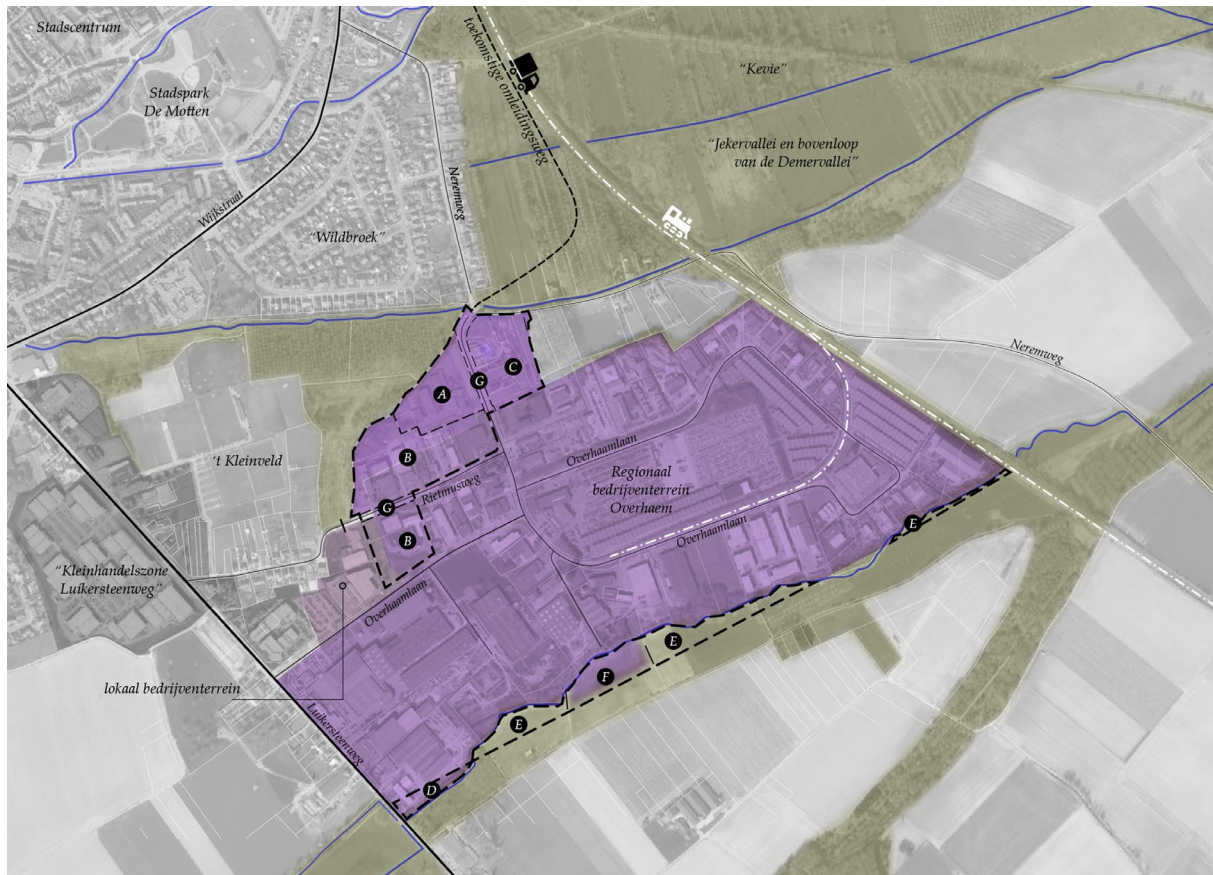
In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines de elementen van de verschillende referentiesituaties beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht.

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 functieverbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, met als doel de bestemming regionale bedrijvigheid;
- Zone B: de planologische verankering van de bestaande toestand van de bedrijfsperven gelege aan de Rietmusweg;
- Zone C: transformatie van woongebied naar regionale bedrijvigheid;
- Zone D: het regulariseren van het bedrijfsperv 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 31: 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.

10.4.1 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 overstromingen. 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 stroomafwaarts ROG aangeduid.

Het noordelijk deelgebied is nagenoeg 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 bestendig 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 een ‘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 weggelaten, 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.

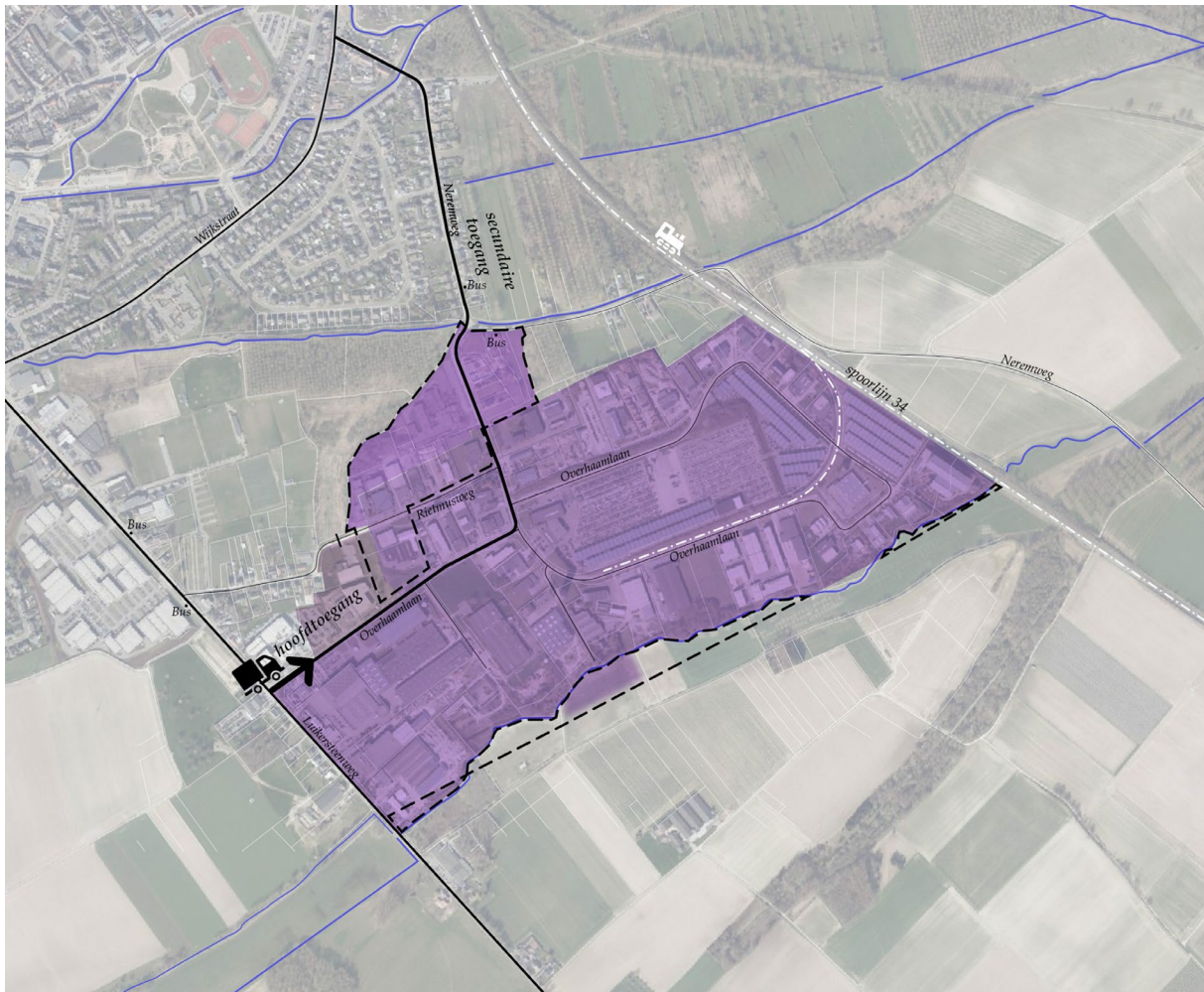
In zijn globaliteit leidt het plan tot een neutrale balans wat betreft bijkomend ruimtebeslag. Het plan geeft aanleiding tot (beperkt) positieve effecten t.a.v. *de planologische referentiesituatie* aangezien het plan harde bestemmingen toelaat op plaatsen waar er op heden geen (of beperkt) overstromingsrisico 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.

10.4.2 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 32: 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 8.8 van deze startnota.



Figuur 33: 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 Jekeroute, 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 verkeersdruk 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 langs de Overhaamlaan komen hier al aan tegemoet.

10.4.3 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 verkeersemisies 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 'Voertuigemisies 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.

10.4.4 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 langs 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 34: Strategische geluidsbelastingskaarten voor belangrijke en aanvullende wegen (2021), links Lden, rechts Lnight (Bron: Departement omgeving)

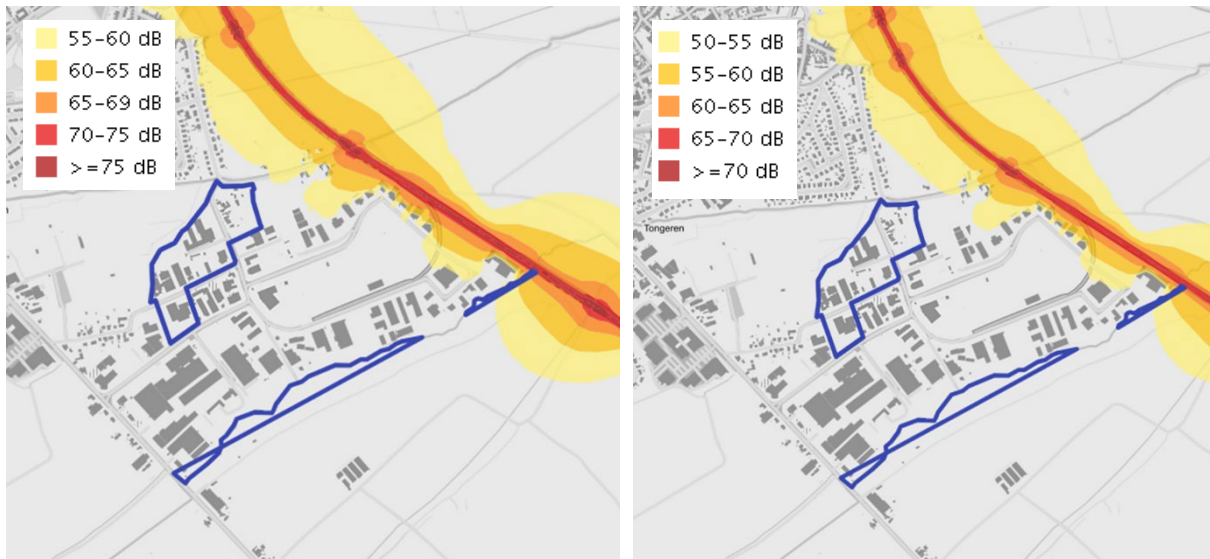
Geluidsbelasting treinverkeer

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 35: 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.

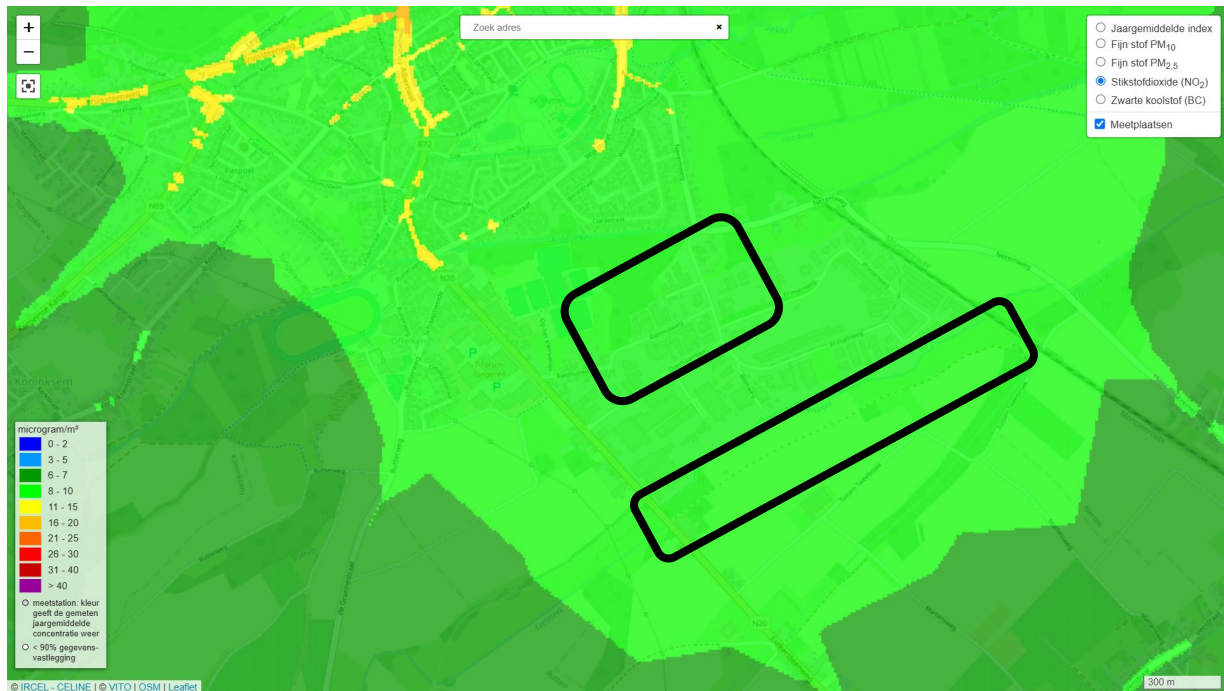
De voornaamste luchtmissies van wegverkeer bestaan uit stikstofoxiden, vluchtige organische stoffen (benzeen), koolstofoxiden en fijn stof. Door de ligging van het studiegebied ten opzichte van verschillende verkeersaders kan aangenomen worden dat de luchtkwaliteit in het gebied hierdoor beïnvloed wordt. De milieurelevante stoffen die het meest problematisch zijn wat betreft normoverschrijdingen zijn stikstofdioxide (NO₂), en fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}). De meest relevante indicator voor lokale luchtverontreiniging door verkeer is NO₂.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in Vlaanderen ontwikkelden VITO en VMM een applicatie⁵ 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 36: Jaargemiddelde NO_2 -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 $\mu g/m^3$. De wettelijke norm (40 $\mu g/m^3$), wordt binnen de plangebieden gerespecteerd. De WHO stellen als gezondheidkundige advieswaarde voor NO_2 van 10 $\mu g/m^3$ voorop. Deze gezondheidkundige 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 $\mu g/m^3$
- $PM_{2,5}$: 5,1-7,5 $\mu g/m^3$

De Europese jaarnormen voor PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn respectievelijk 40 $\mu g/m^3$ en 20 $\mu g/m^3$ en werden beide gerespecteerd. De gezondheidkundige advieswaarden (WHO) bedragen voor PM_{10} 15 $\mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ 5 $\mu g/m^3$. 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.

10.4.5 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.

Beschermde 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 werd er reeds een archeologienota opgemaakt voor het gebied ter hoogte van het kruispunt van de Neremweg en de Overhaamlaan.

C. Klimaat

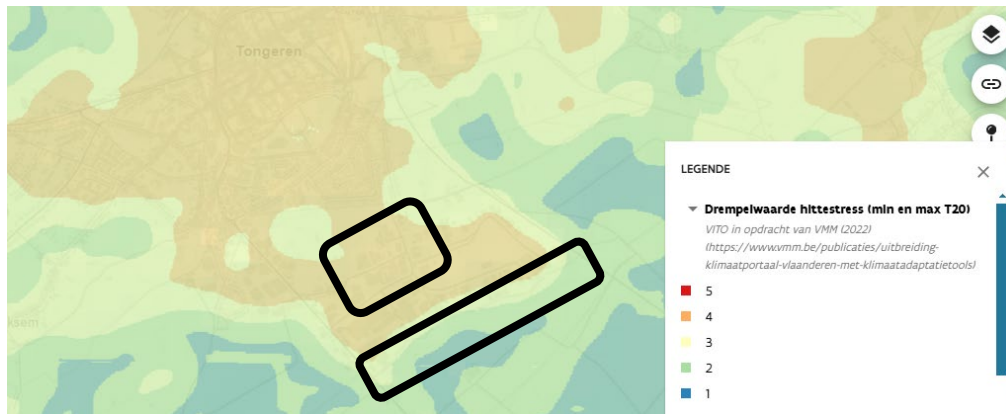
Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weersomstandigheden ten gevolge van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatverandering is een groot risico voor zowel mens als natuur. Enkele van de gevolgen zijn droogte, hittestress, overstromingen en zeespiegelstijging.

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 huidige 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 37: Drempelwaarde hittestress (min en max T20) in scenario 2050. Bron: impacttool.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.

10.4.6 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.

10.4.7 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...

11. 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.

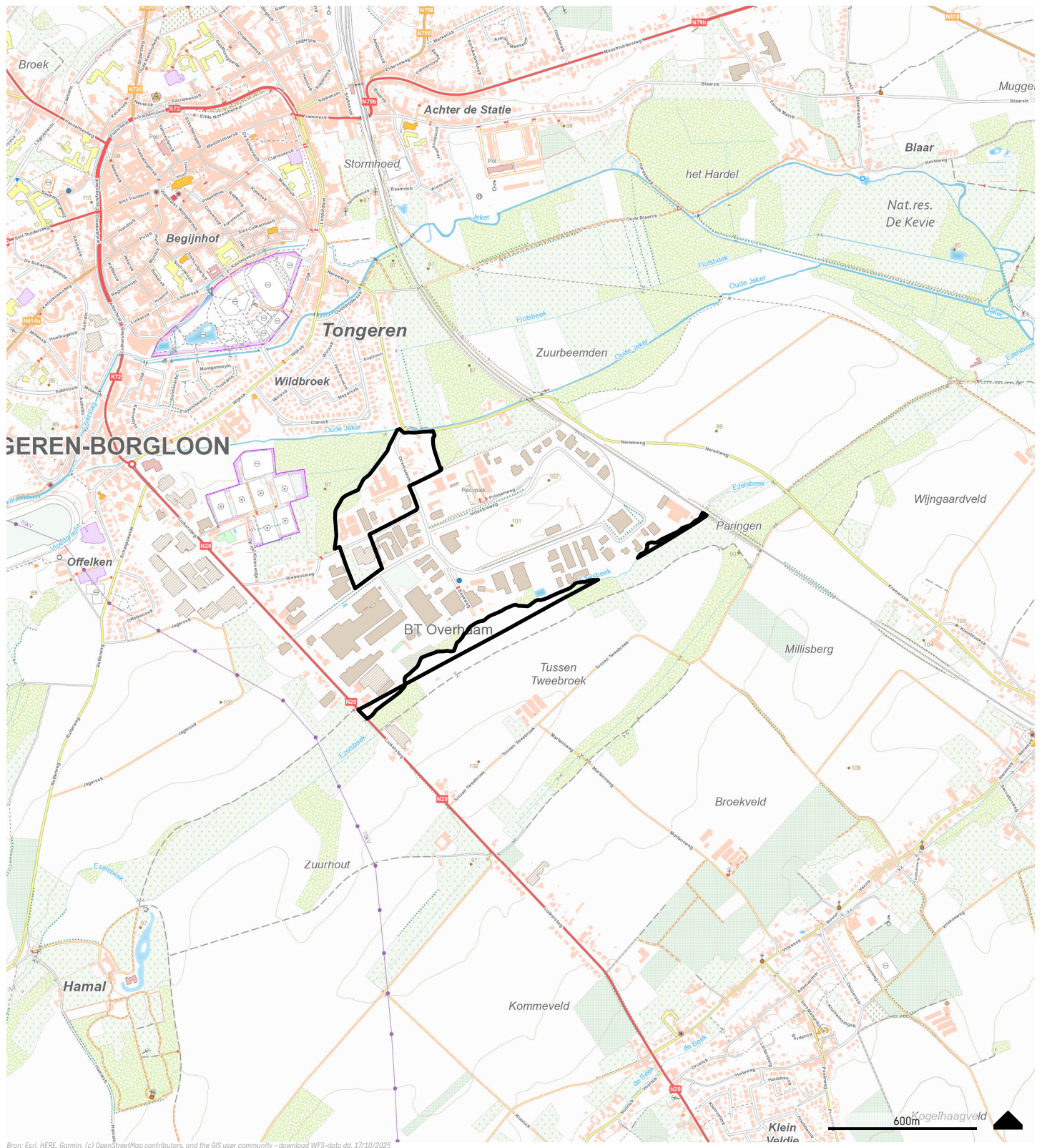
De RVR-toets zal aangevraagd worden via het DSI-loket bij het opladen van deze startnota. De resultaten en conclusies zullen in het kader van de scopingnota toegevoegd worden.

KAART 09: EXTERNE MENSVEILIGHEID

12. BIJLAGE V: KAARTENBUNDEL

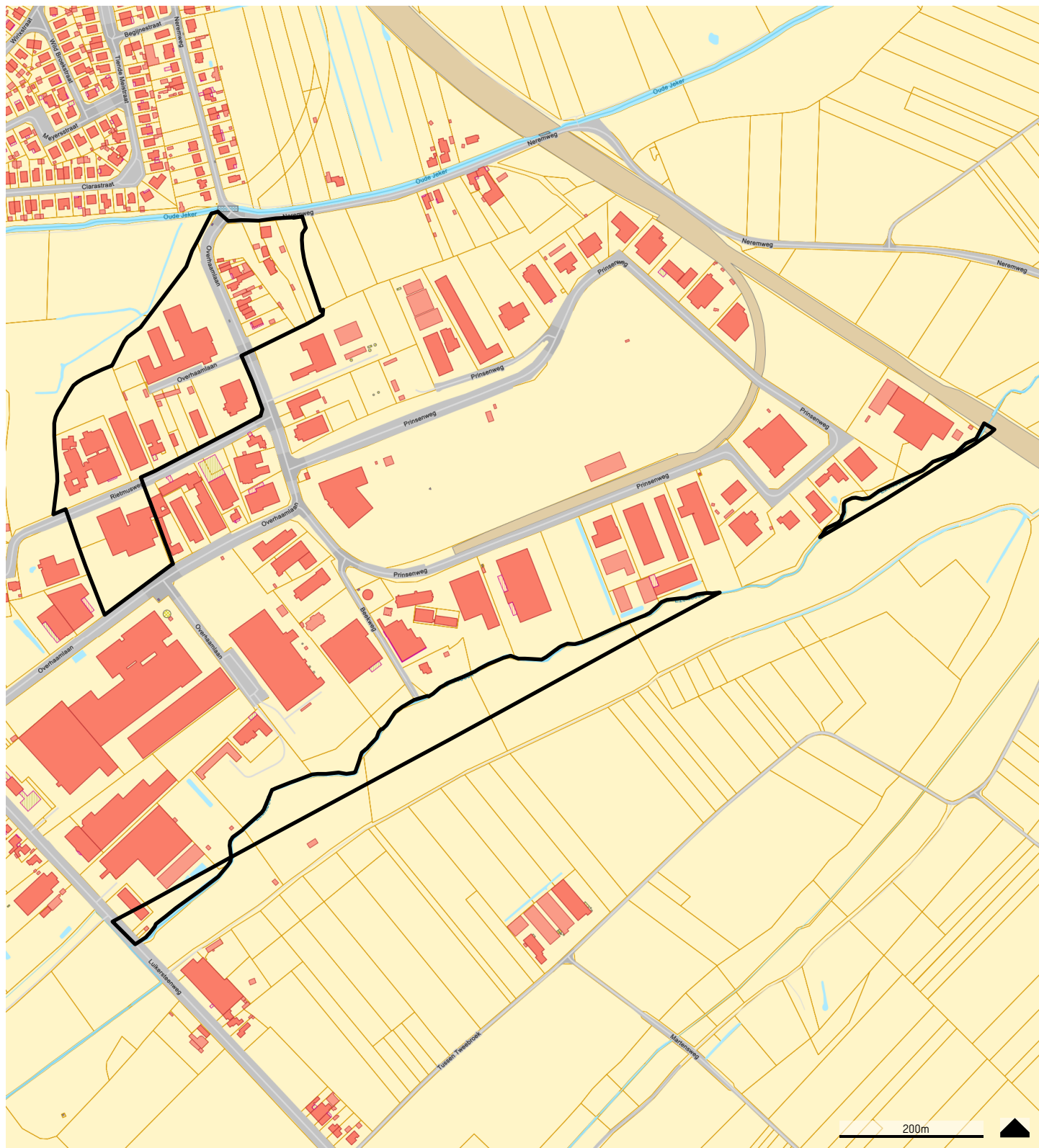
Hierna worden de volgende kaarten getoond:

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

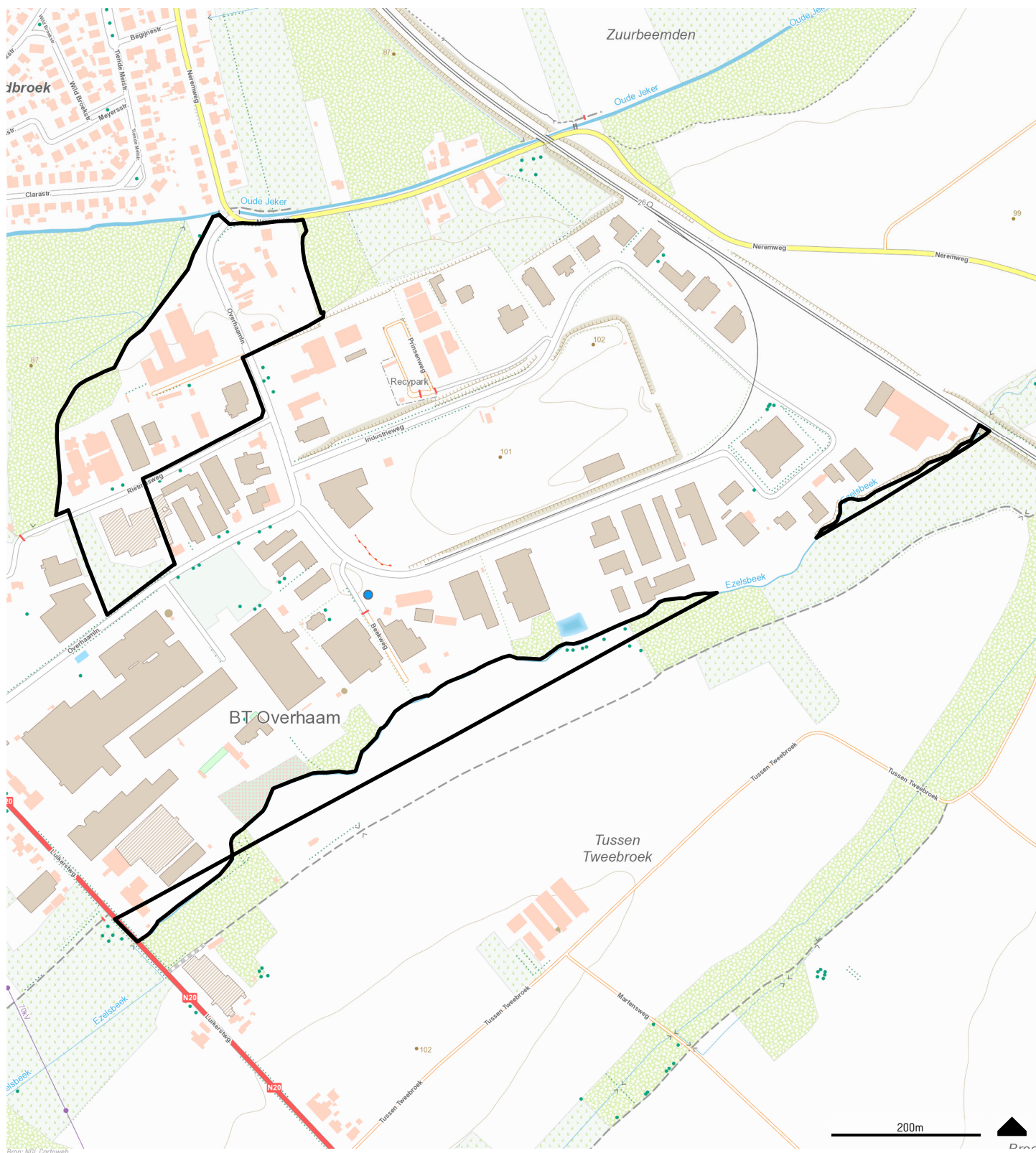
1 LIGGINGSPLAN



Bron: WMS GRB

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

2
GRB



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

3
TOPOKAART



bron: Orthofotomosaic, midderschotig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

4
ORTHOFOTO



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

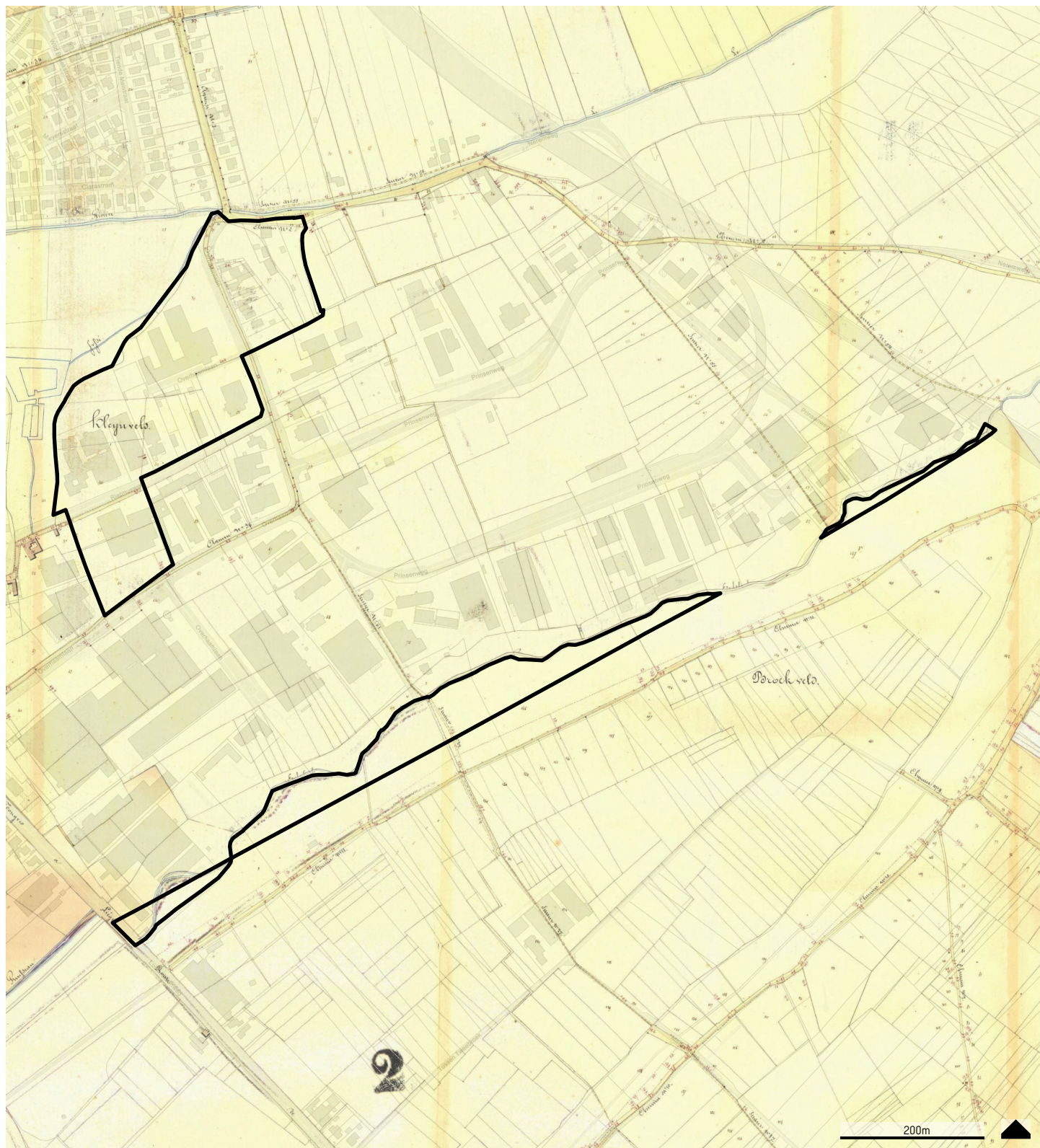
5 STRATENATLAS



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

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

6 DIGITAAL HOOGTEMODEL



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

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

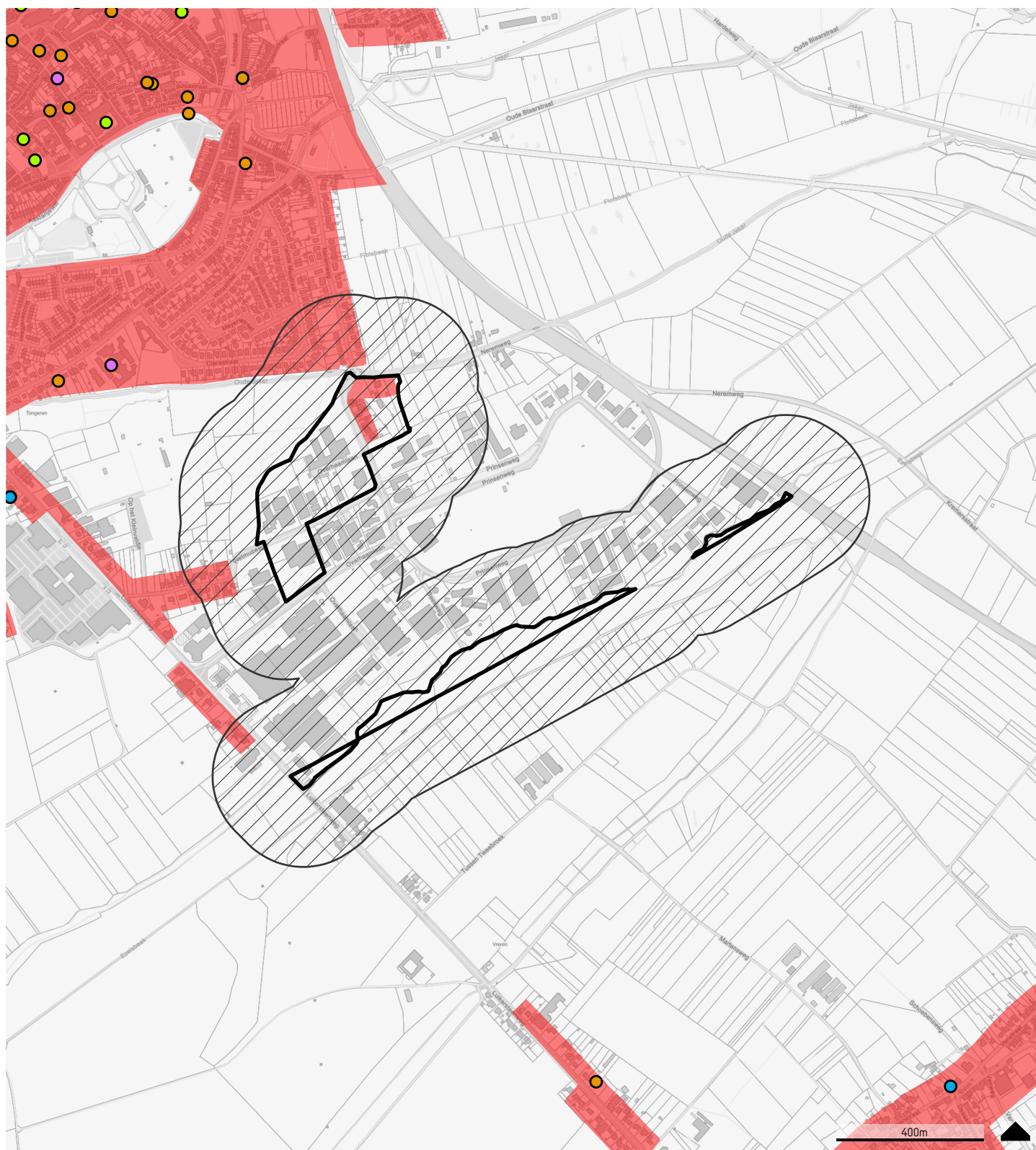
7 ATLAS DER BUURTWEGEN



bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

8
FERRARISKAART



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

PRUP Regionaal Bedrijventerrein

9 EXTERNE MENSVEILIGHEID

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

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

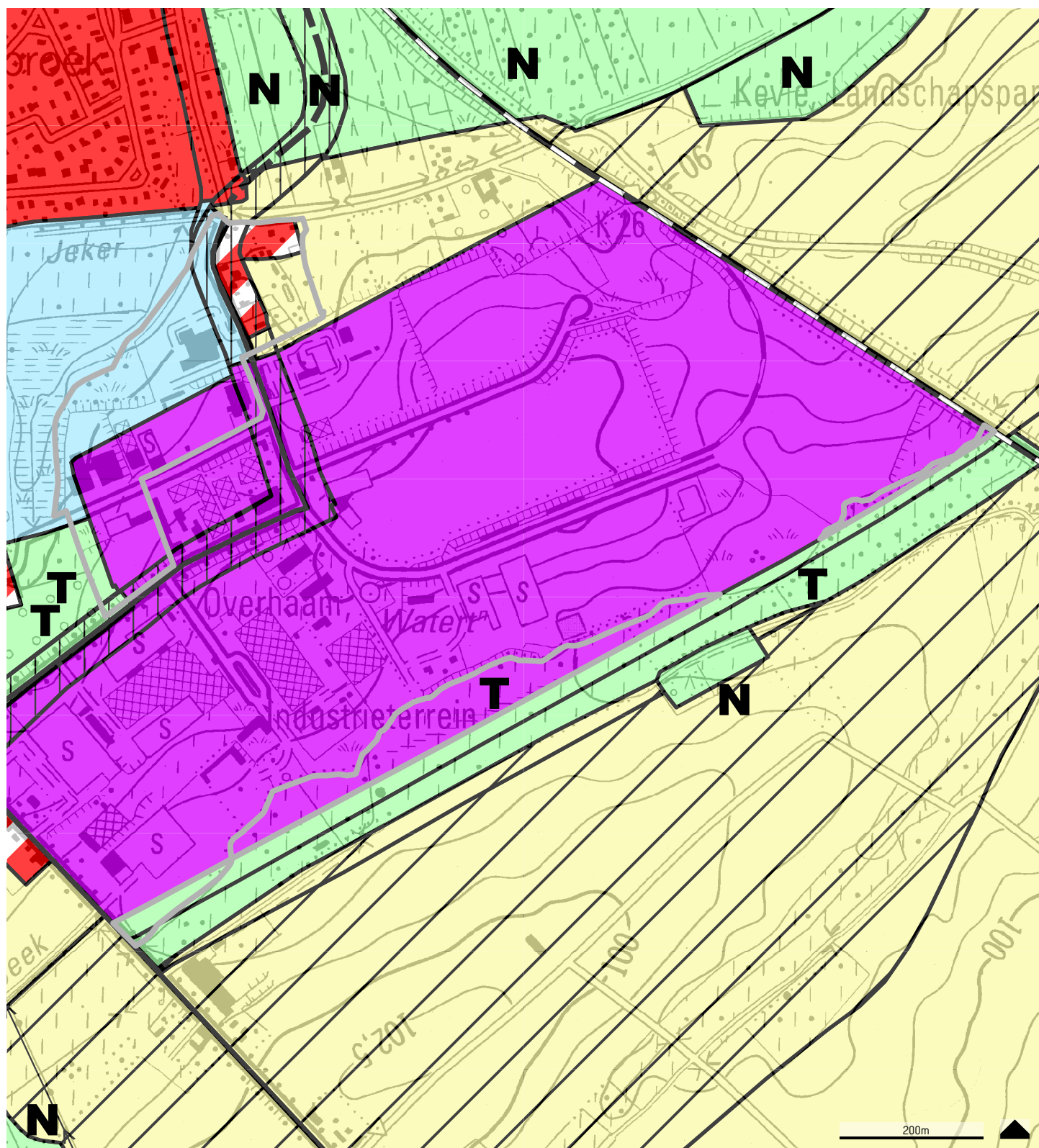
- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

Sevesobedrijven:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven

Seveso consultatiezones:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven

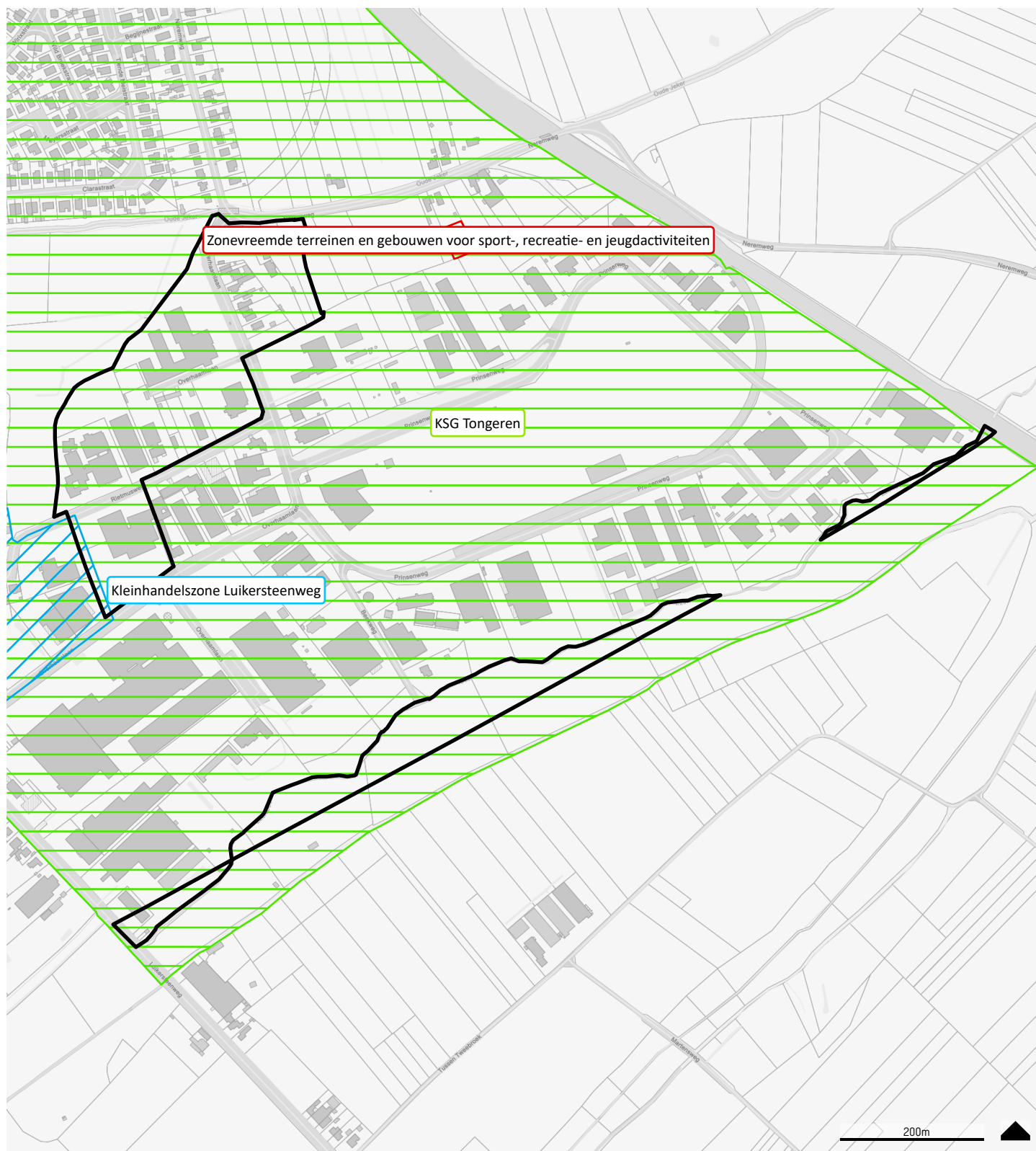


Bron: WMS GfB; WMS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018) - download WFS-data dd. 17/10/2025

-  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

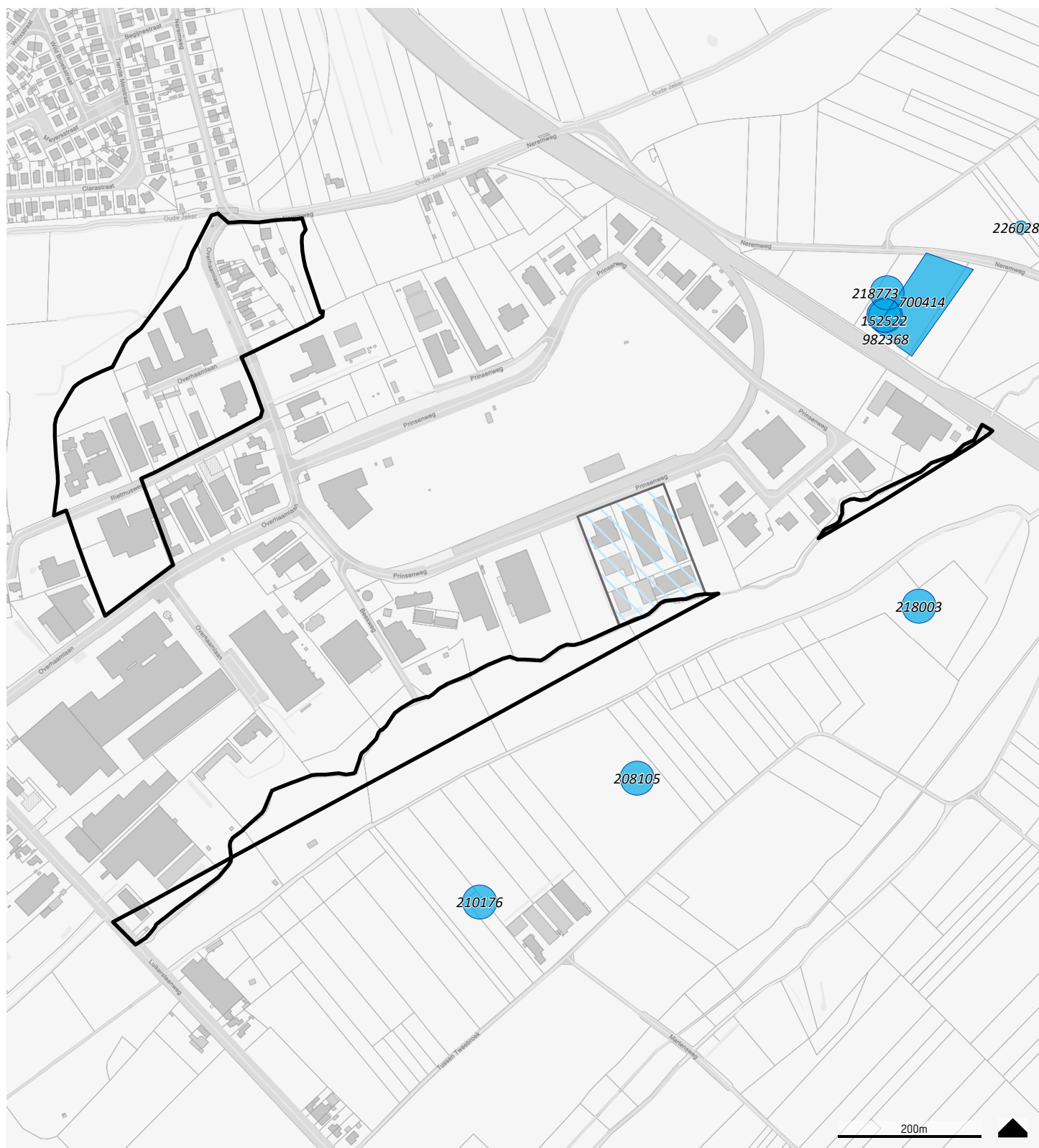
10
GEWESTPLAN



PRUP Regionaal Bedrijventerrein

11
BPA's en RUP's

- projectgebied
Bestemmingsplannen
 BPA
 Gemeentelijk RUP
 Provinciaal RUP
 Gewestelijk RUP

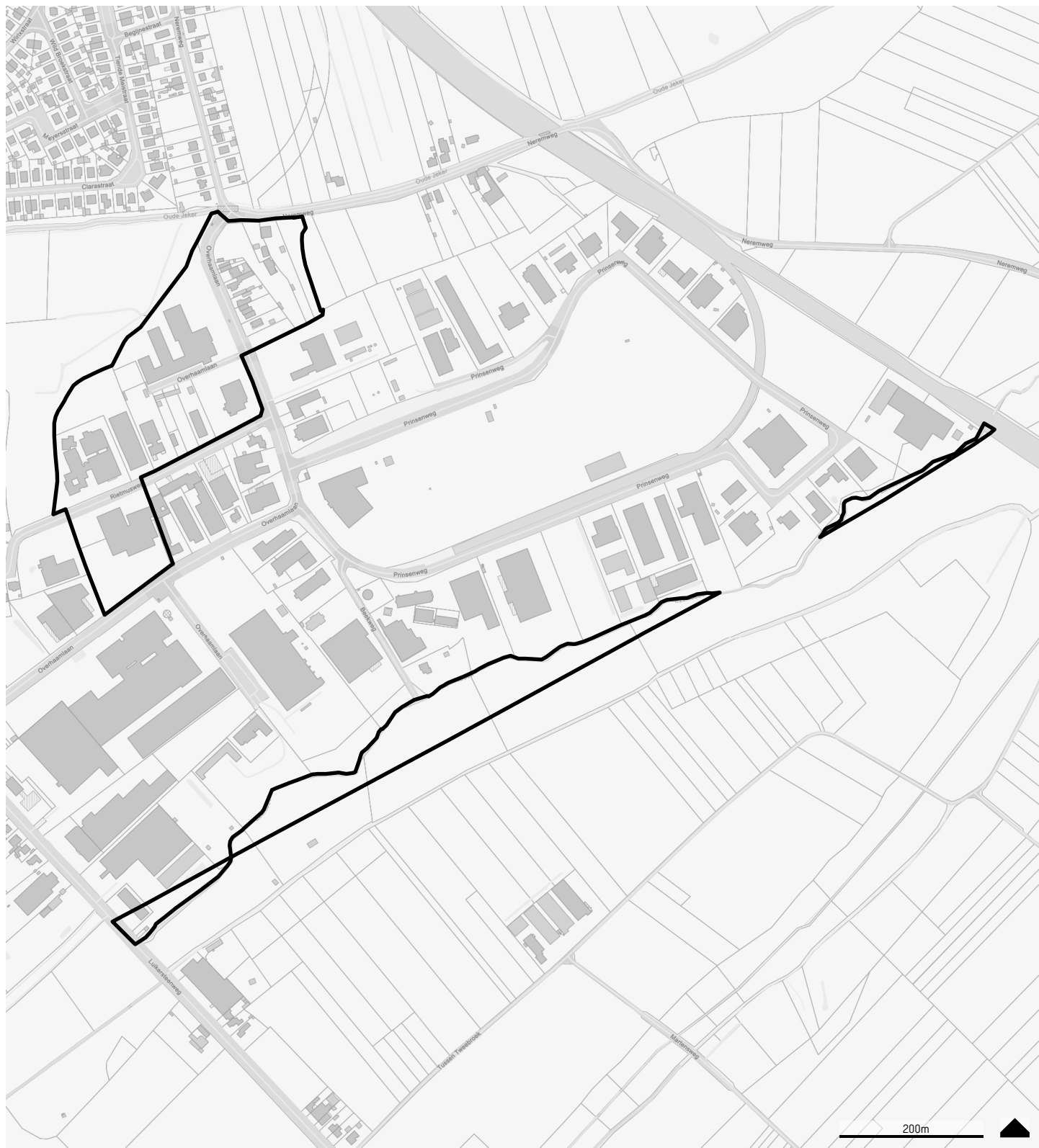


Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 17/10/2025

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)



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

13 ONROEREND ERFGOED LANDSCHAPSATLAS

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



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

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

- projectgebied
- Beschermde onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
 - overgangszones
 - cultuurhistorische landschappen
 - stads-en dorpsgezichten
 - archeologische sites
 - monumenten
- Unesco werelderfgoed
 - Unesco Werelderfgoed - bufferzones
 - Unesco Werelderfgoed - kernzones

14

ONROEREND ERFGOED BESCHERMINGEN

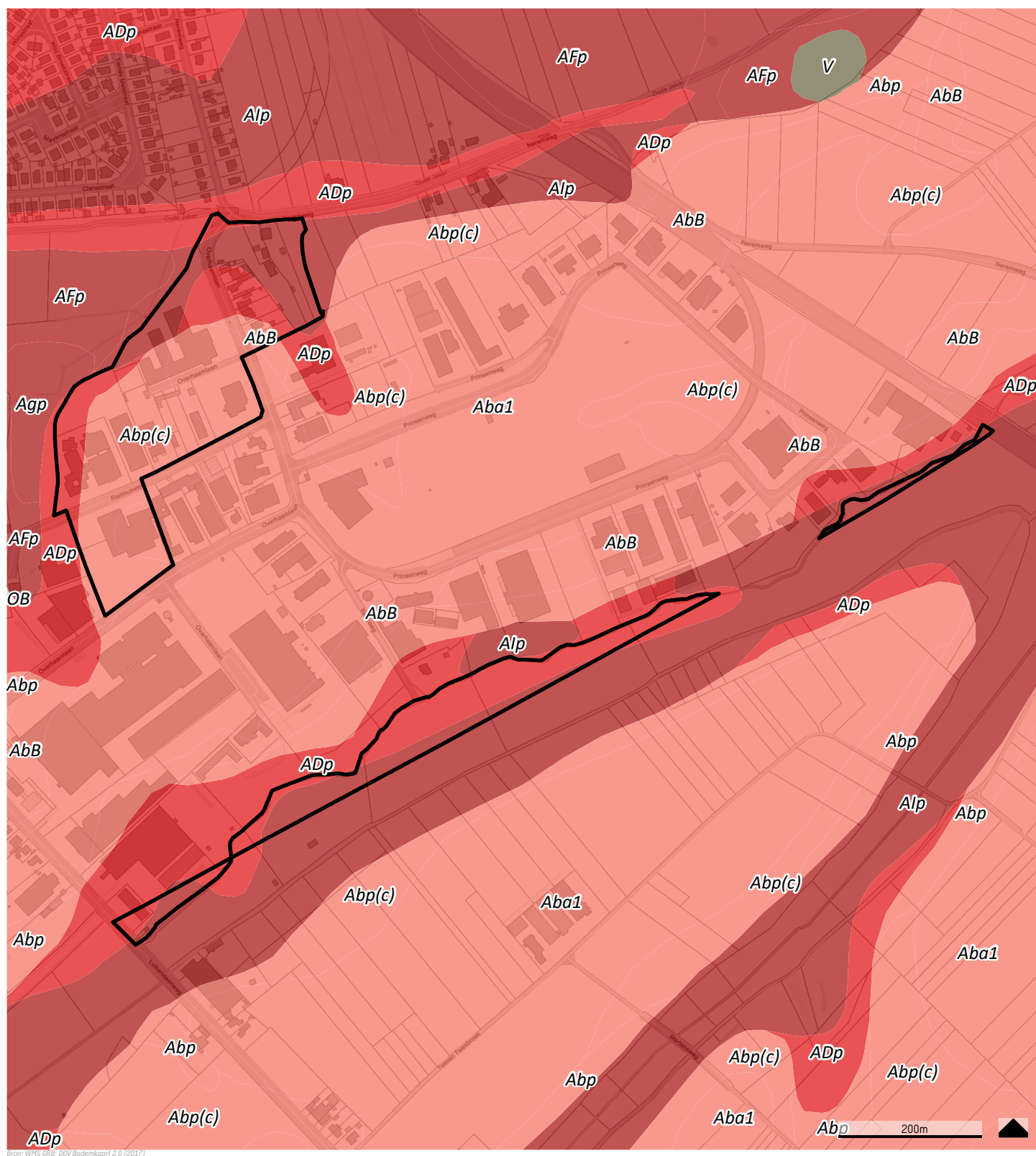


Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 17/10/2025

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



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

16 BODEMKAART

projectgebied	Vochtige leem
bodemkaart	Droge leem
Antropogeen	Veen
Natte leem	



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

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

17 BODEMONDERZOEK OVAM

projectgebied	<u>bodemonderzoeken en saneringen</u>
<u>schadegevallen en meldingen</u>	Sitebesluit
Evaluatierapport schadegeval	Oriënterend bodemonderzoek
Melding schadegeval	Beschrijvend bodemonderzoek
Vaststelling schadegeval	Bodemsaneringsproject
Melding bodemverontreiniging	Eindevaluatieonderzoek



bron: OrthofotoLandsat, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen, WFS-Air: Inbio, BWK versie 2, 2018 - download WFS-data dd. 17/10/2023

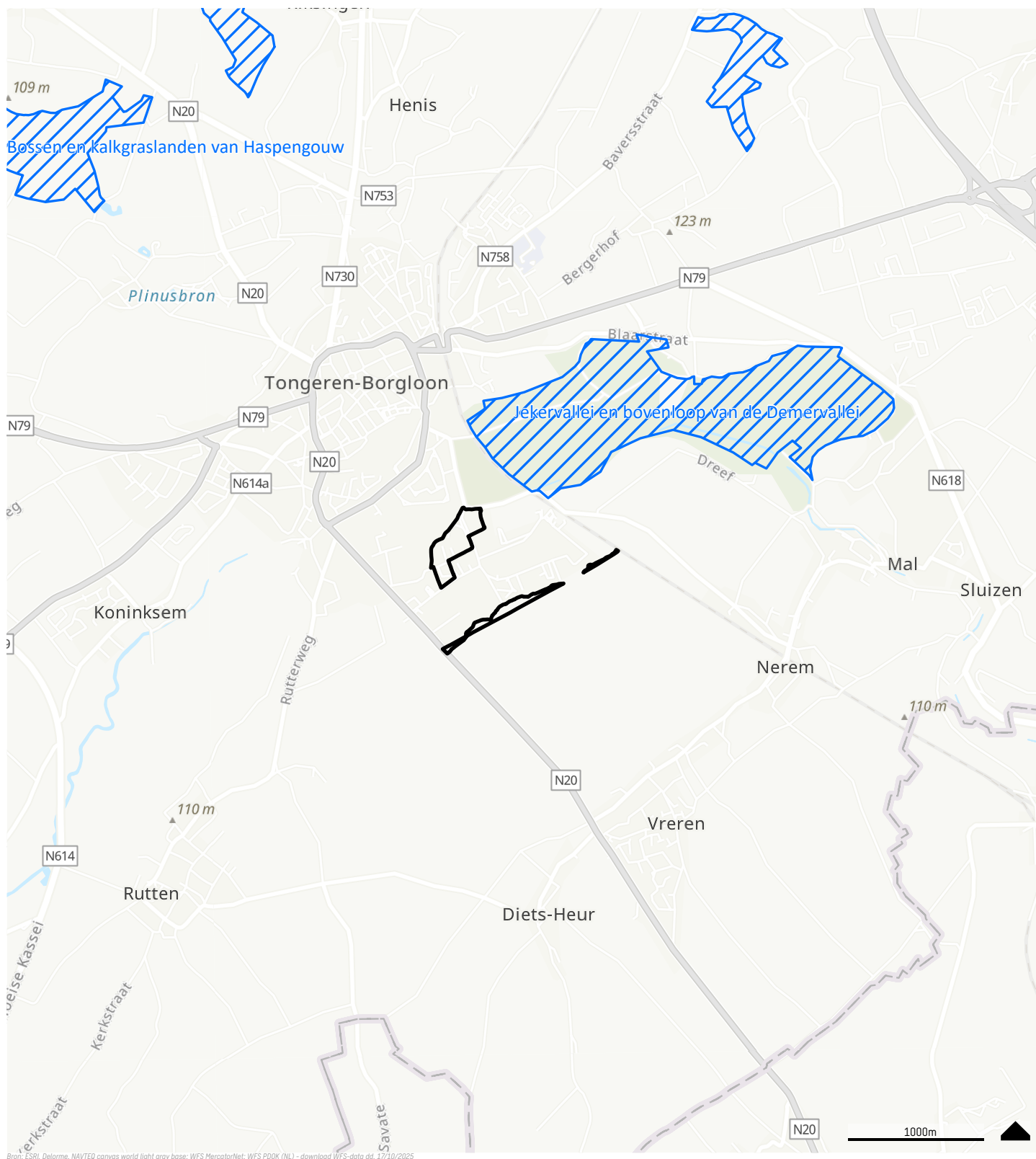
PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

- 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

18 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

19
NATURA 2000

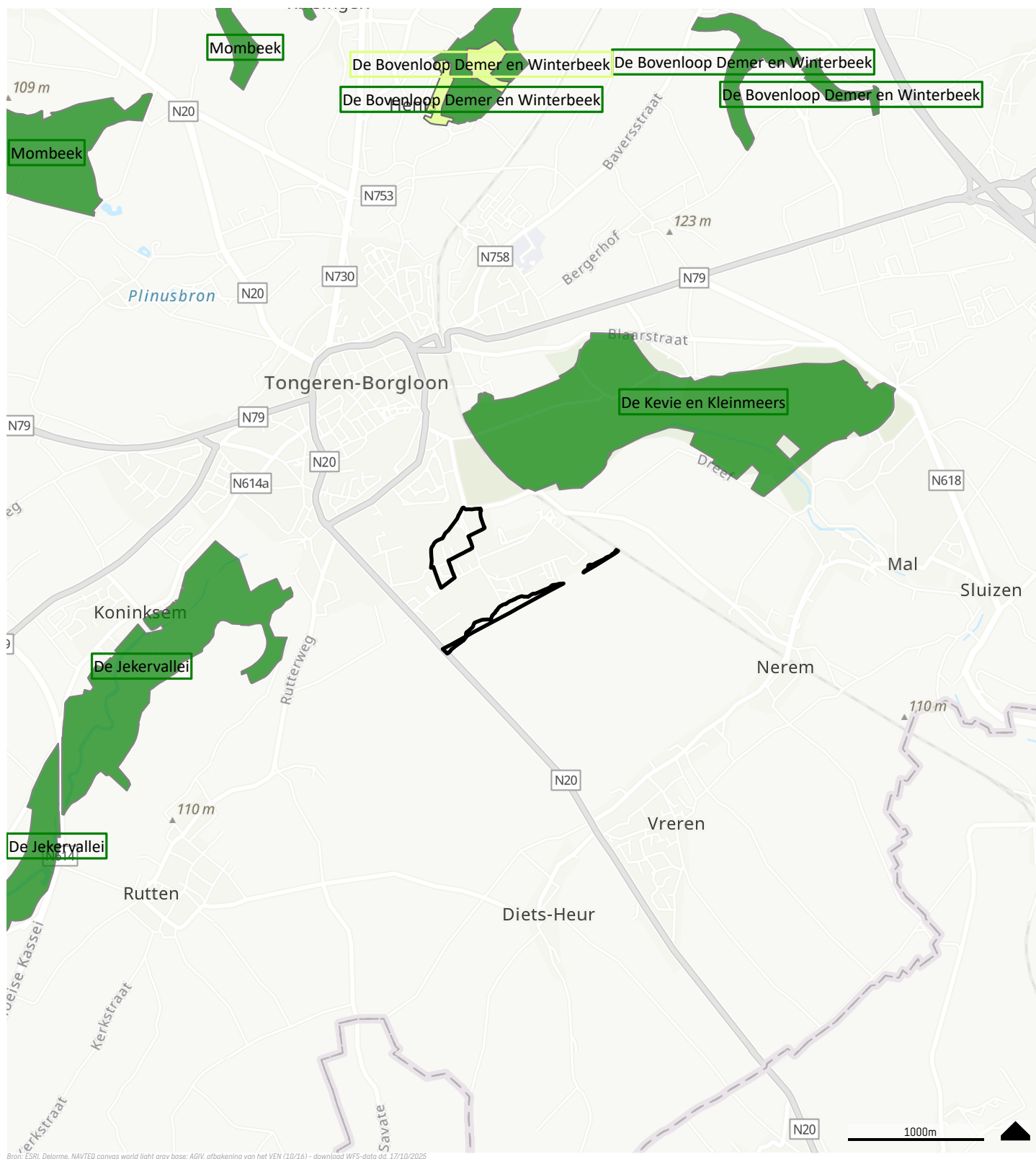
- projectgebied
- Natura 2000:
 - Habitatrictlijngebieden
 - Vogelrichtlijngebieden
 - Ramsar
- Duinendecreet:
 - Beschermde duingebied
 - Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

20 NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER

- | | |
|---|---|
|  projectgebied | <u>BWK 2:</u> |
|  Bos |  Habitat |
|  VHA-waterlopen |  Onzeker habitat |
| |  Deels habitat |



Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ canvas world light gray base; AGIV, afbakening van het VEN (10/16) - download WFS-data dd. 17/10/2025

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

21
VEN

projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

Grote Eenheden Natuur

Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

Natuurverwevingsgebied



PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

-  projectgebied

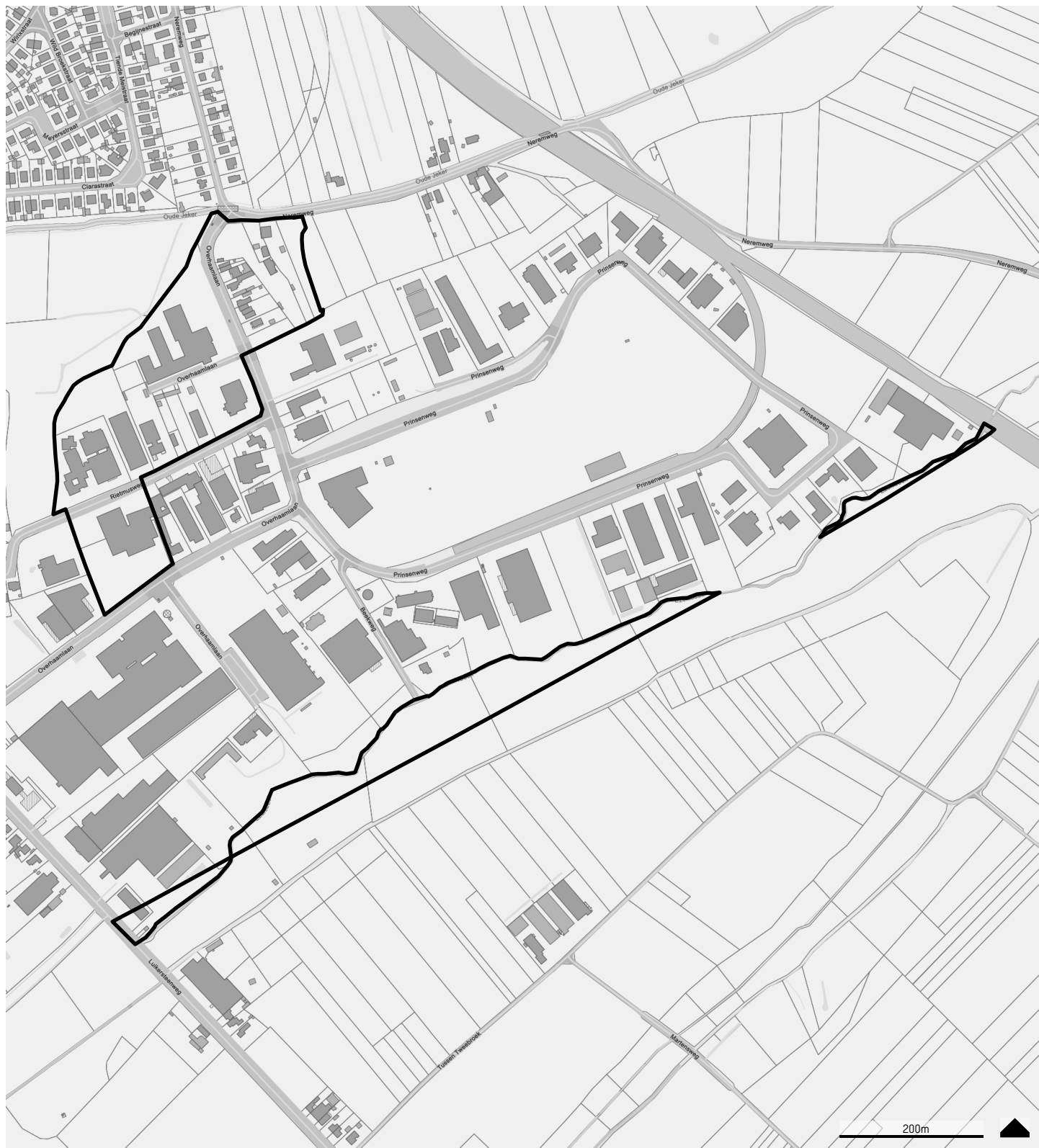
VHA-waterlopen:

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

-  Polder
 Watering

Grondwaterwgebieden:

- Winning
 Beschermingszone type I
 Beschermingszone type II
 Beschermingszone type III



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

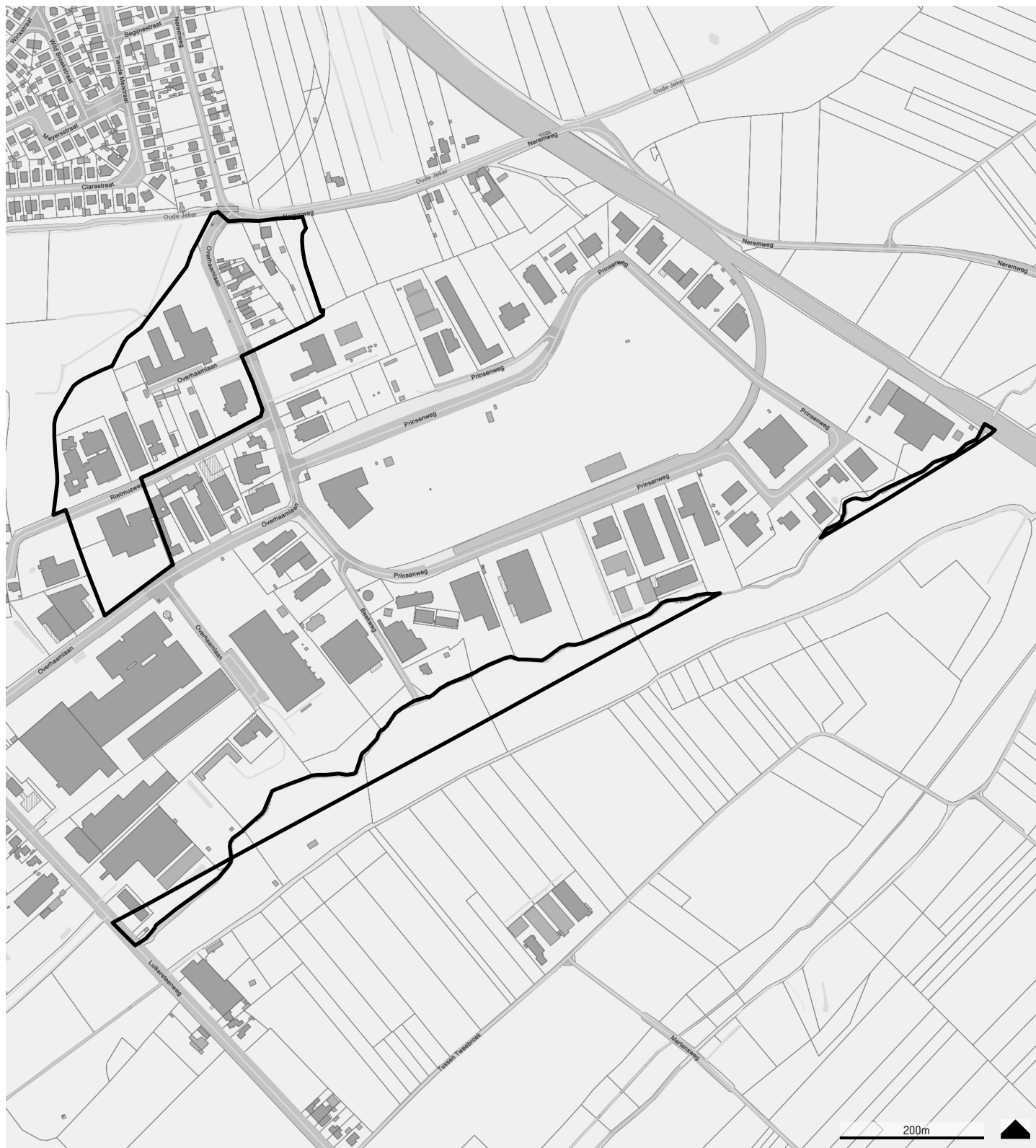
23 WATERTOETS EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Watertoets - Erosiegevoelige gebieden

Niet erosiegevoelig

Erosiegevoelig

projectgebied



Bron: WMS GRB, Waternotoets 2017

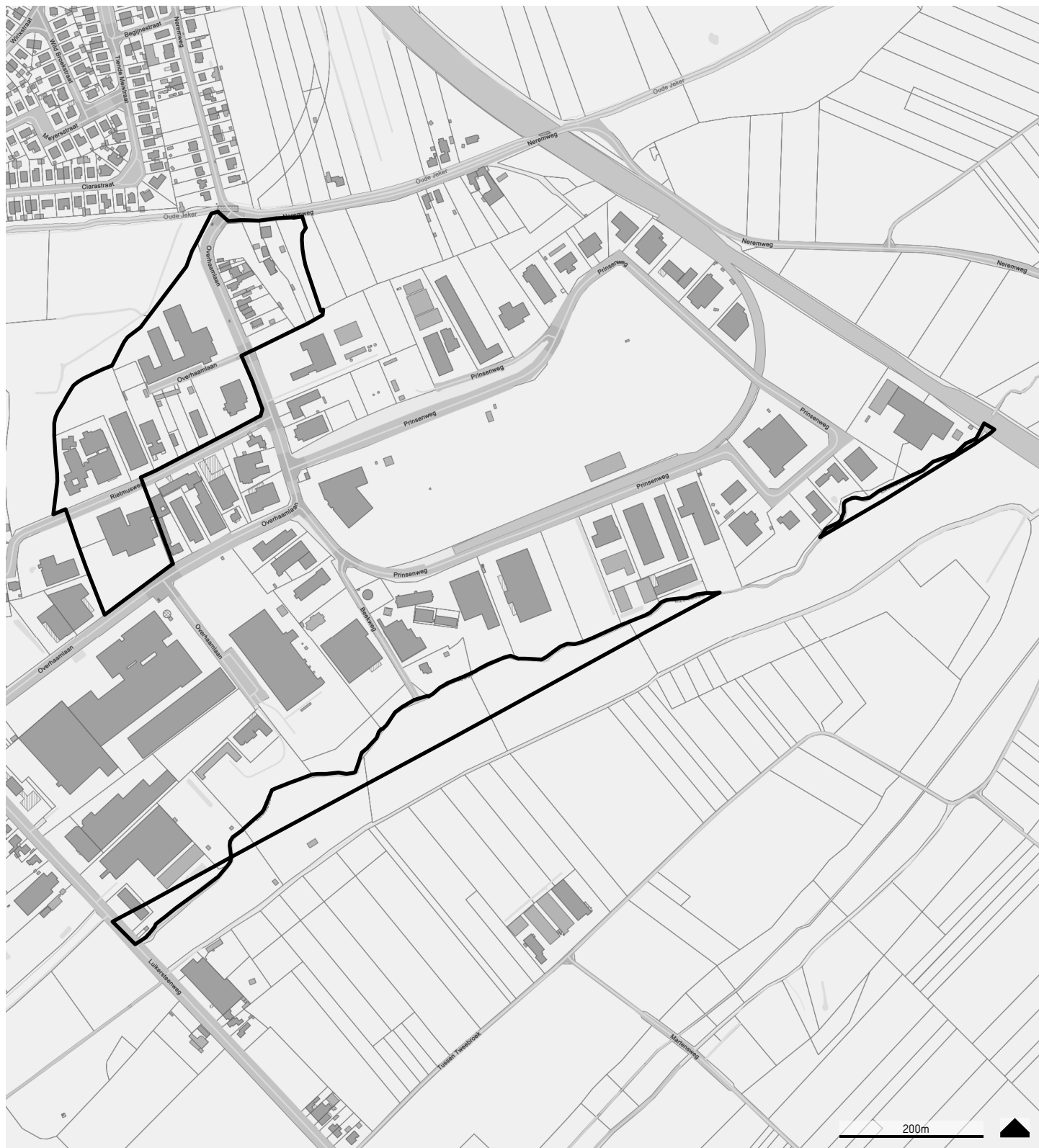
PRUP Regionaal Bedrijventerrein

24 WATERTOETS HELLINGENKAART

Watertoets - Hellingenskaart

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

projectgebied



Bron:

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

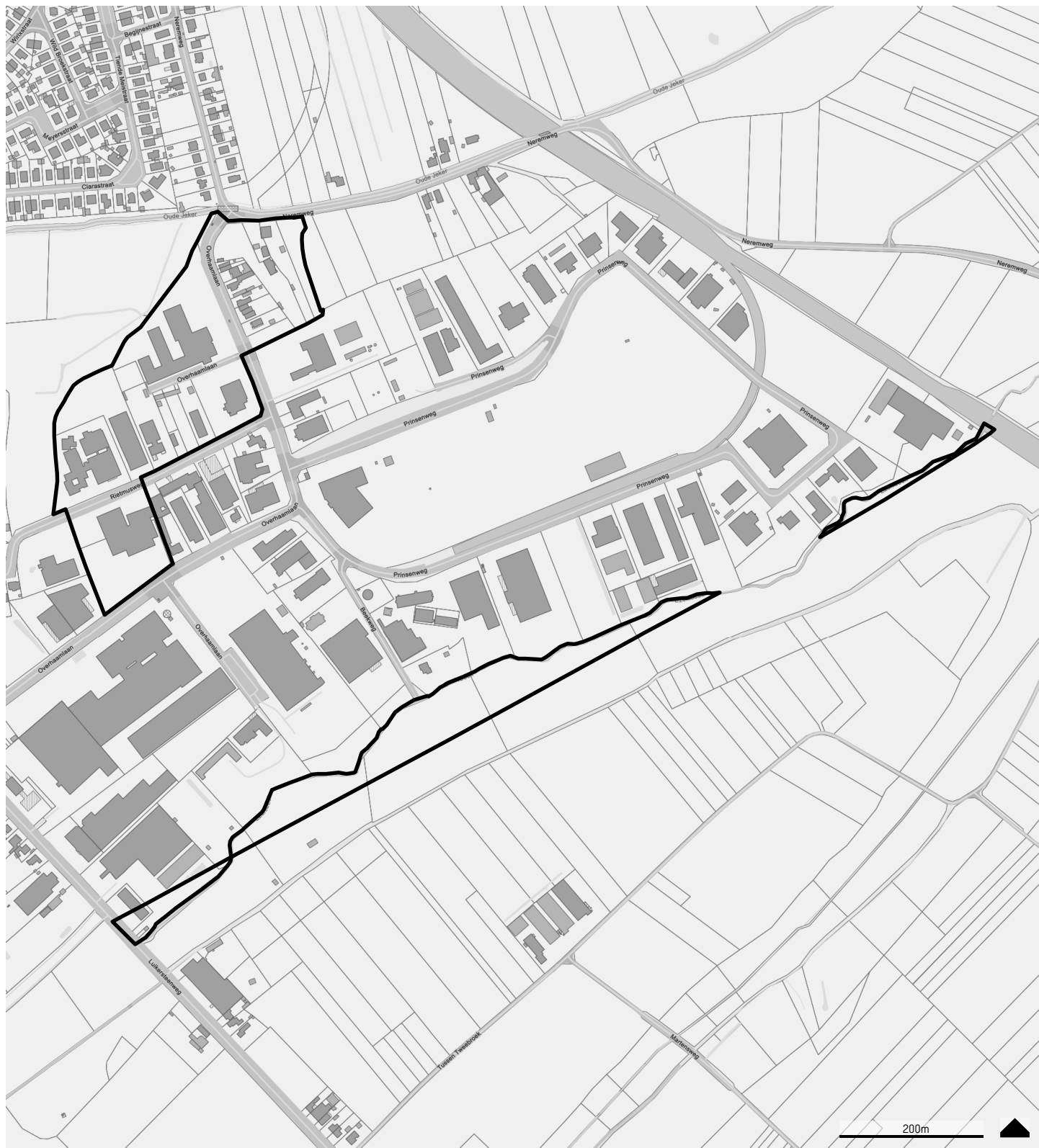
25 WATERTOETS INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

Niet infiltratiegevoelig

■ Infiltratiegevoelig

▭ projectgebied



Bront

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

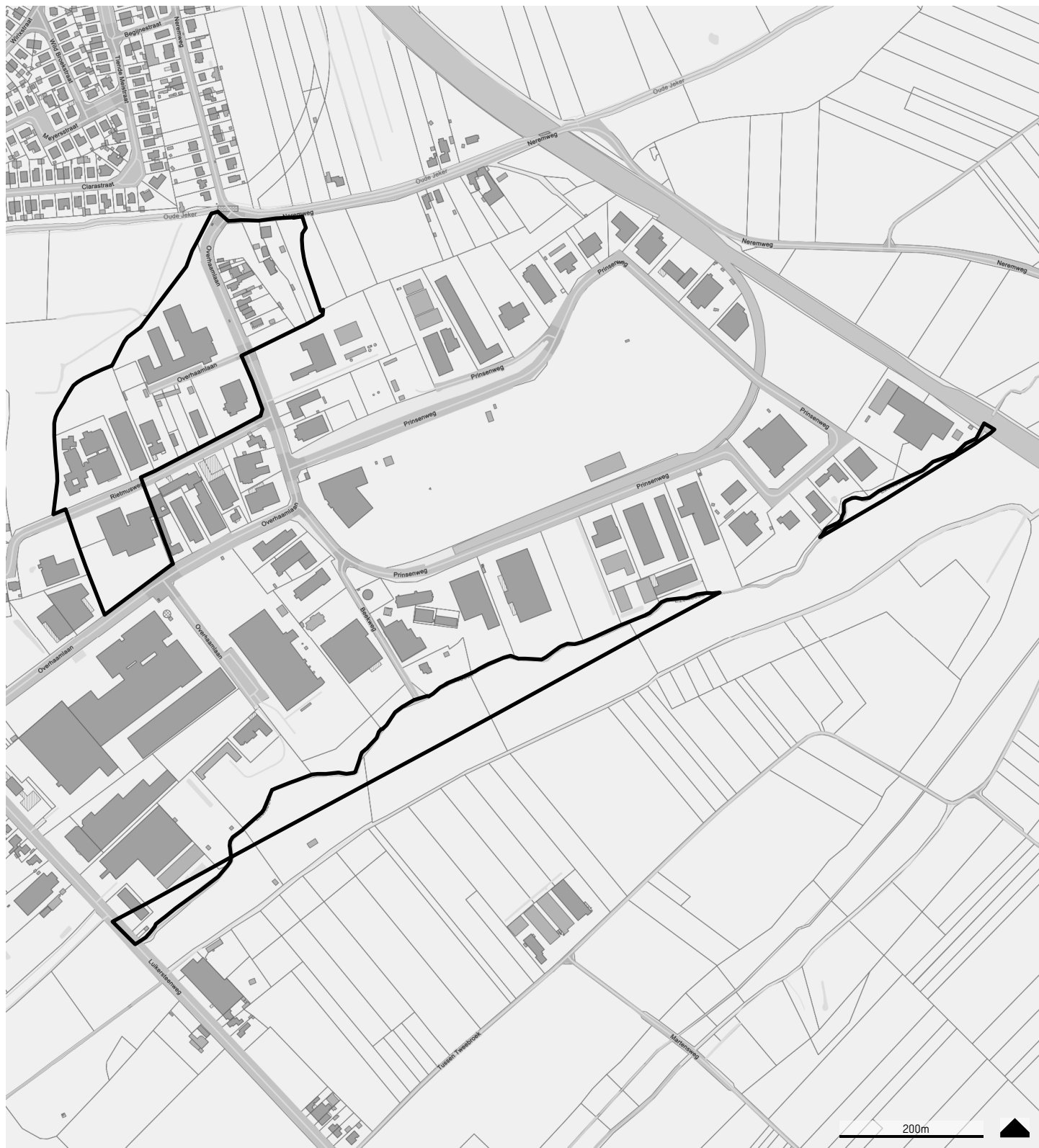
26 WATERTOETS GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

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



Bront

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



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



bron: WFS data: <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 17/10/2025

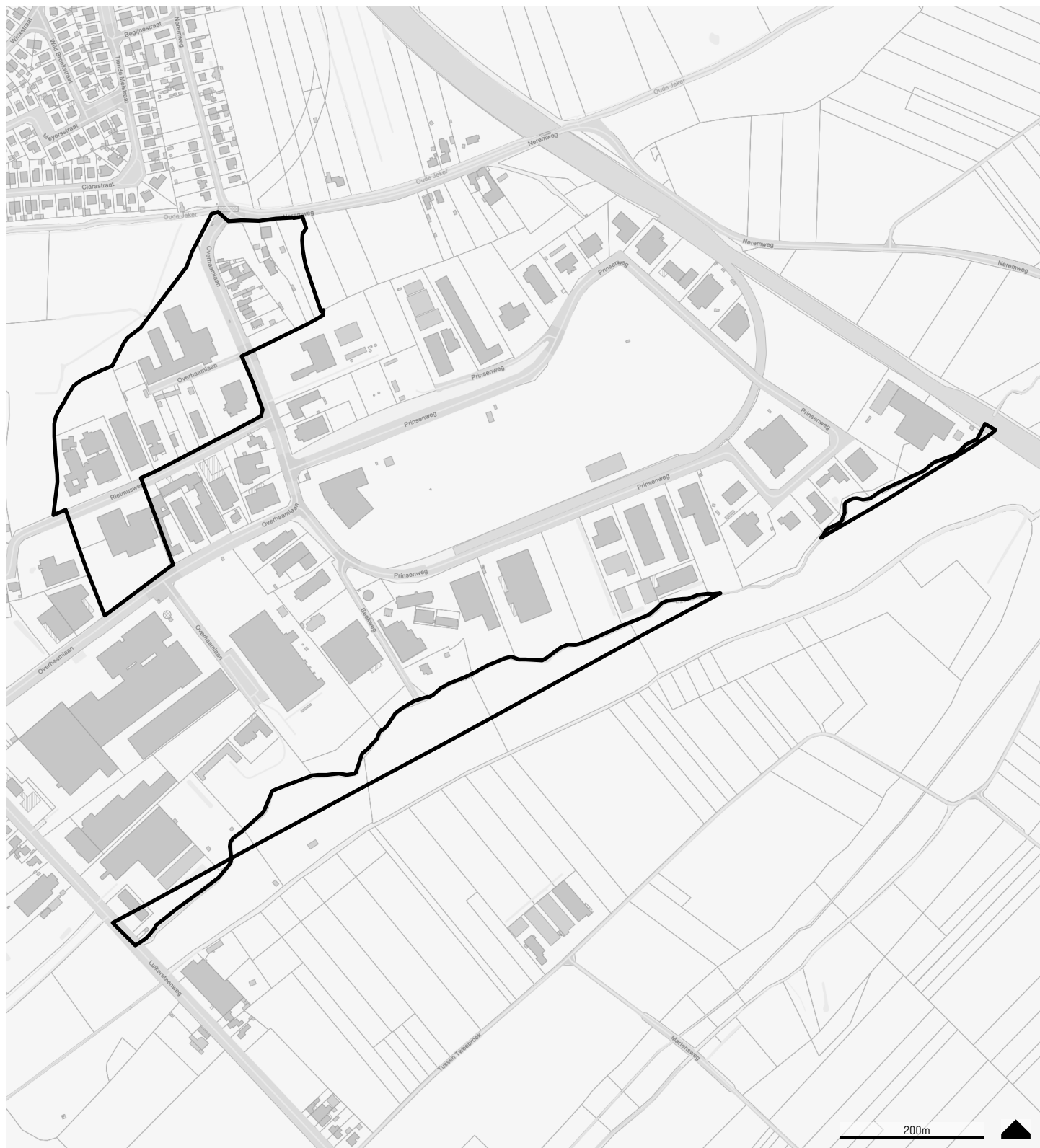
PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

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



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

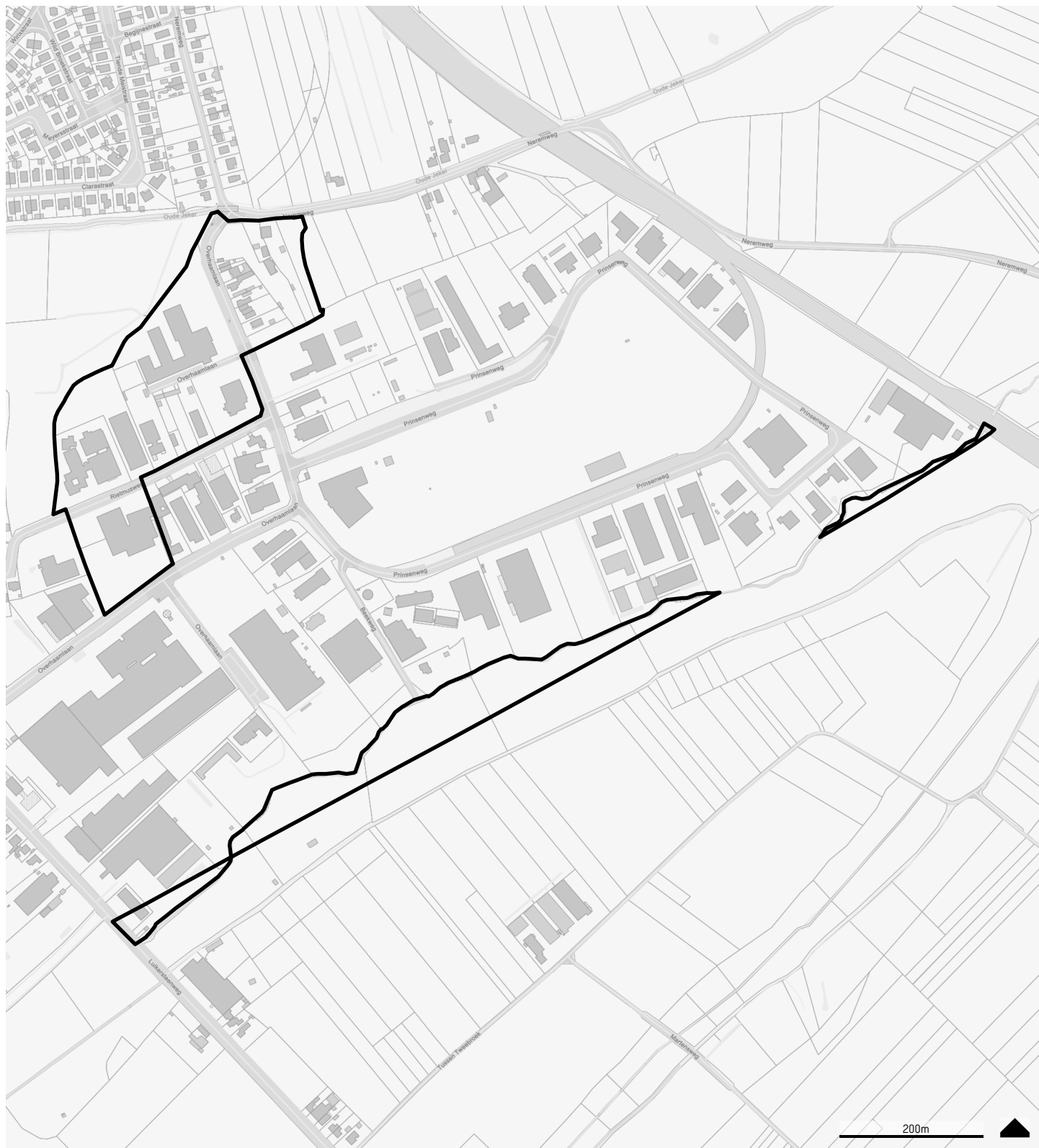
PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

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

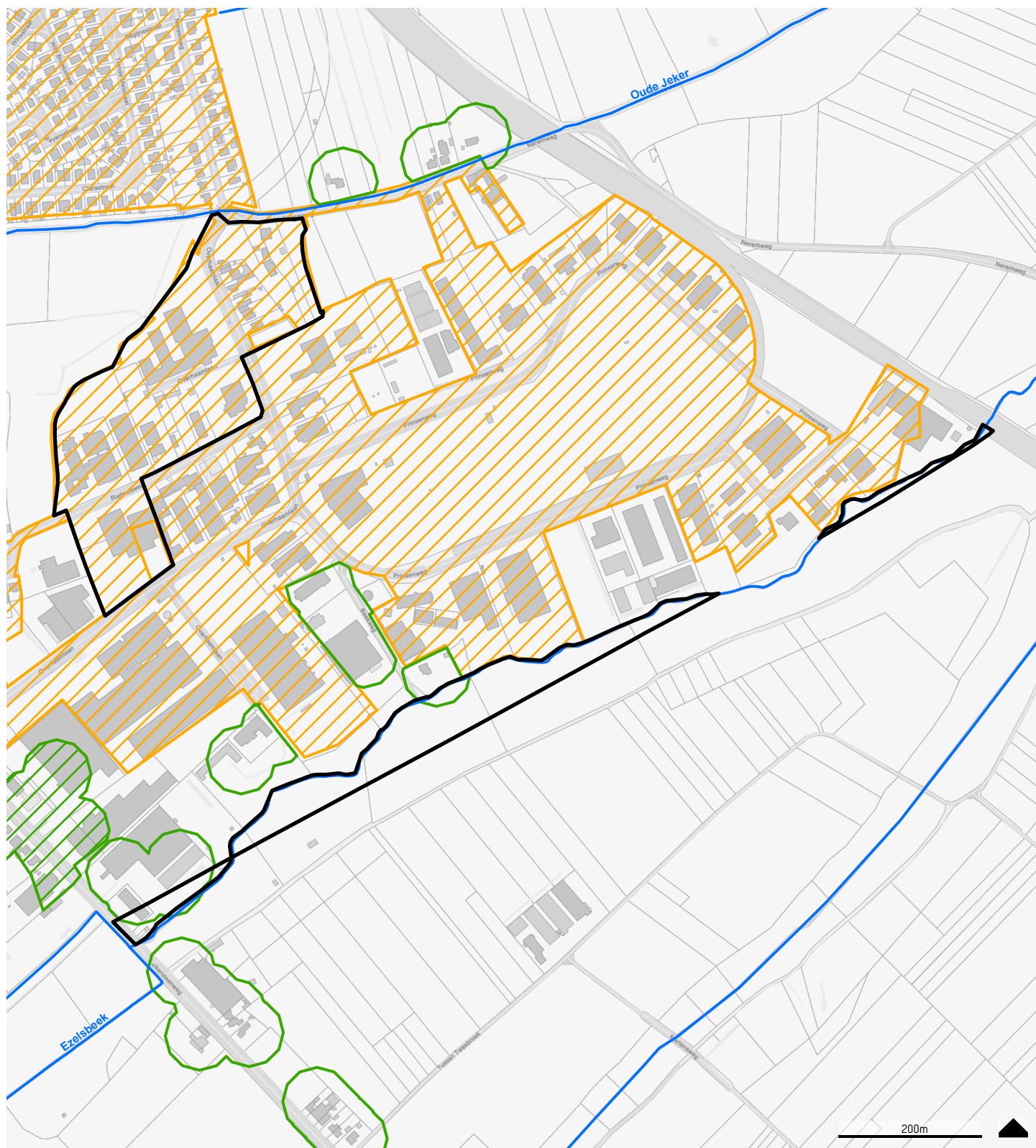


Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren

31 VMM SIGNAALGEBIEDEN

-  projectgebied
-  Bouwvrije opgave
-  Verscherpte watertoets



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