

Gemeentelijk RUP Reppelse Heide Diest

Onderwerp: RUP Reppelse Heide Diest | Alg.plan-ID = RUP_24020_214_00009_00001
RUP
Ons kenmerk: R0NO-RDIES-DWV-SF-TTTTT-AL-RAP-ALG-001 Versie: 3-GGW
Datum: 26 mei 2025
Auteur(s): THV MoVeR0

Colofon

Auteur

Naam	Discipline / Functie	Datum
Katrien Schelfhout	Project leader	26/05/25

Versiebeheer

Versie	Datum
3-GGW	26/05/25

Verificatie

Naam	Functie	Datum	Handtekening
Bart Antheunis	Disciplineleider	16/09/2024	Cfr Bricsys
Filip De Malsche	Projectmanager	16/09/2024	Cfr Bricsys
Jelle Vercauteren	Technisch projectleider	16/09/2024	Cfr Bricsys

Inhoud

1.	Inleiding.....	7
1.1.	Situering.....	7
1.2.	Doelstelling – aanleiding tot en verantwoording voor het plan.....	8
1.3.	Type RUP.....	8
1.4.	Opbouw van de nota	9
1.5.	Afbakening van het plangebied	9
2.	Planningscontext	10
2.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	10
2.1.1.	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).....	11
2.2.	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	11
2.3.	(Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant)	12
2.4.	Provinciaal beleidsplan Vlaams-Brabant	12
2.4.1.	Basisprincipes	12
2.4.2.	Strategische visie	12
2.4.3.	Beleidskaders.....	13
2.4.4.	Actie	13
2.5.	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)	14
2.5.1.	Bestaande ruimtelijke structuur (informatief deel).....	14
2.5.2.	Gewenste ruimtelijke structuur (richtinggevend deel).....	14
2.5.3.	Bindende bepalingen	15
2.6.	Mobiliteitsbeleid.....	16
3.	Bestaande juridische toestand	17
3.1.	Gewestplan.....	17
3.2.	RUP's.....	17
3.3.	BPA's	18
3.4.	Juridisch-ecologische aspecten	19
3.4.1.	VEN en IVON	19
3.4.2.	Natura2000 – Habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden	20
3.4.3.	Soortenbeschermingsprogramma's.....	20
3.4.4.	Erkende natuurreservaten	20
3.4.5.	Grondwaterwingebieden en beschermingszones	20
4.	Bestaande feitelijke toestand.....	21
4.1.	Beelden plangebied	21

4.2.	Ruimtelijke aspecten	27
4.2.1.	Bebouwing	27
4.2.2.	Landbouwgebruik	27
4.2.3.	Groene gebieden	28
4.3.	Mobiliteit	29
4.3.1.	Bereikbaarheid	29
4.3.2.	Atlas der Buurtwegen (1841)	29
4.4.	Landschap en erfgoed	30
4.4.1.	Traditionele landschappen	30
4.4.2.	Beschermd onroerend erfgoed	30
4.4.3.	Vastgestelde inventarissen	31
4.5.	Watertoets	32
4.5.1.	Vlaams hydrografische atlas	32
4.5.2.	Watertoets	33
4.5.3.	Fluviale en pluviale overstromingsgevoeligheid	36
4.6.	Bodem	37
4.7.	Lucht en klimaat	39
4.8.	Geluid	42
4.9.	Biodiversiteit	43
4.9.1.	Biologische waarderingskaart	44
5.	Visie opmaak RUP	47
5.1.	Doelstellingen	47
5.2.	Visie	48
5.3.	Alternatieven	49
5.3.1.	Nulalternatief	49
5.3.2.	Uitvoerings- en inrichtingsalternatieven	49
5.3.2.1.	Conclusie voorkeur	51
5.3.3.	Locatiealternatieven	51
6.	Visie, doelstellingen en concepten	52
6.1.	Reikwijdte en detailleringsniveau	52
6.2.	Visie en relatie tot beleidsplan	52
6.2.1.	Visie gemengd openruimtegebied	52
6.2.1.1.	Verantwoording afbakening	52
6.2.1.2.	Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	53
6.2.2.	Visie gemengd bos- en natuurgebied	54
6.2.2.1.	Verantwoording afbakening	54
6.2.2.2.	Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	55
6.2.3.	Visie woongebied landelijk karakter	56

6.2.3.1.	Verantwoording afbakening	56
6.2.3.2.	Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	56
7.	Mogelijke milieueffecten.....	58
7.1.	Inleiding	58
7.1.1.	Toetsing plan-MER-plicht.....	58
7.2.	Methodiek screening	59
7.3.	Resultaten screening	59
7.3.1.	Bodem	59
7.3.1.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	59
7.3.1.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	59
7.3.1.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	59
7.3.1.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	60
7.3.2.	Water	60
7.3.2.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	60
7.3.2.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	60
7.3.2.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	60
7.3.2.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	60
7.3.3.	Geluid, licht, trillingen.....	60
7.3.3.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	60
7.3.3.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	60
7.3.3.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	61
7.3.3.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	61
7.3.4.	Lucht en klimaat.....	61
7.3.4.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	61
7.3.4.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	61
7.3.4.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	61
7.3.4.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	61
7.3.5.	Biodiversiteit	61
7.3.5.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	61
7.3.5.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	61
7.3.5.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	62
7.3.5.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	62
7.3.6.	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	62
7.3.6.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	62
7.3.6.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	62
7.3.6.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	62
7.3.6.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	62
7.3.7.	Mens – ruimtelijk-functioneel	62

7.3.7.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	62
7.3.7.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	63
7.3.7.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	63
7.3.7.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	63
7.3.8.	Mens – mobiliteit.....	63
7.3.8.1.	Onderzoekvragen en studiegebied.....	63
7.3.8.2.	Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie	63
7.3.8.3.	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie.....	63
7.3.8.4.	Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect	63
7.4.	Grensoverschrijdende effecten	64
7.5.	RVR-toets	64
7.6.	Conclusie.....	64
8.	Ruimtebalans.....	67
9.	Op te heffen voorschriften	68
10.	Plancompensaties	69
11.	Bronvermelding.....	70

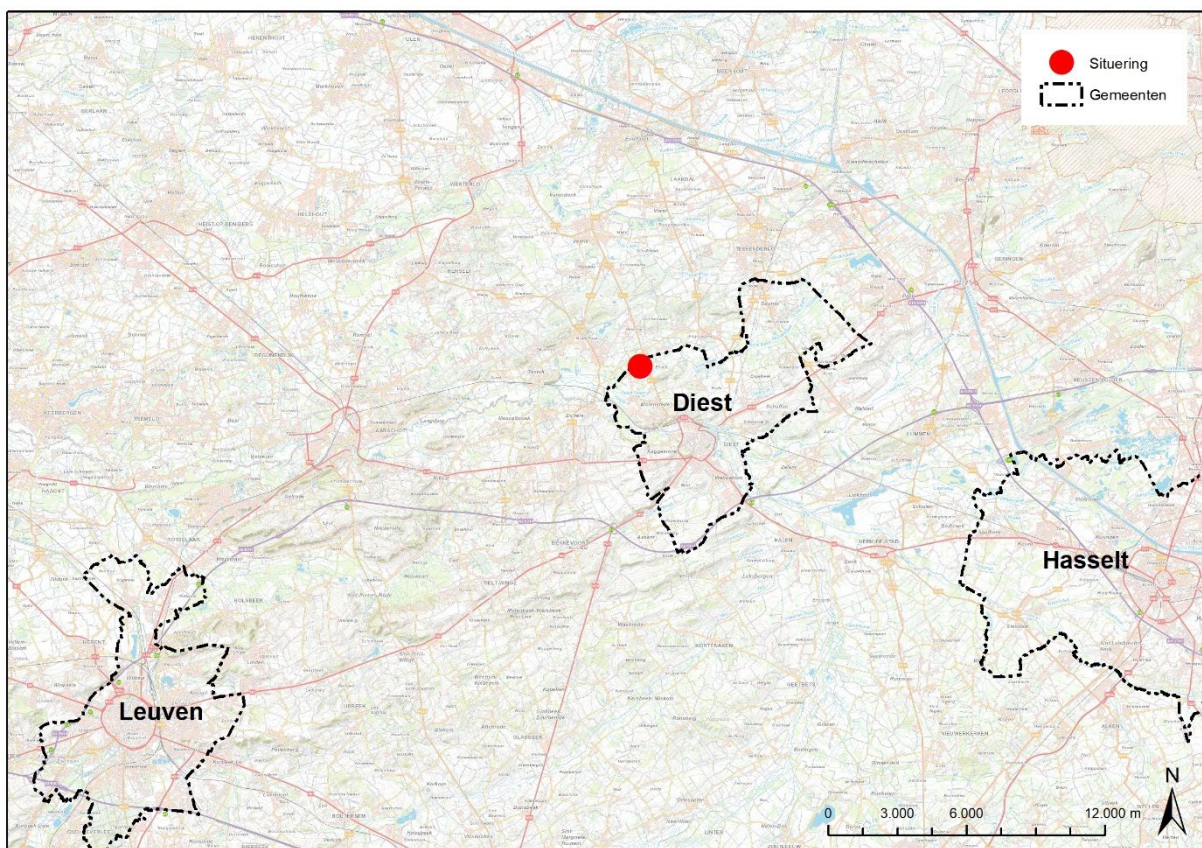
1. INLEIDING

1.1. Situering

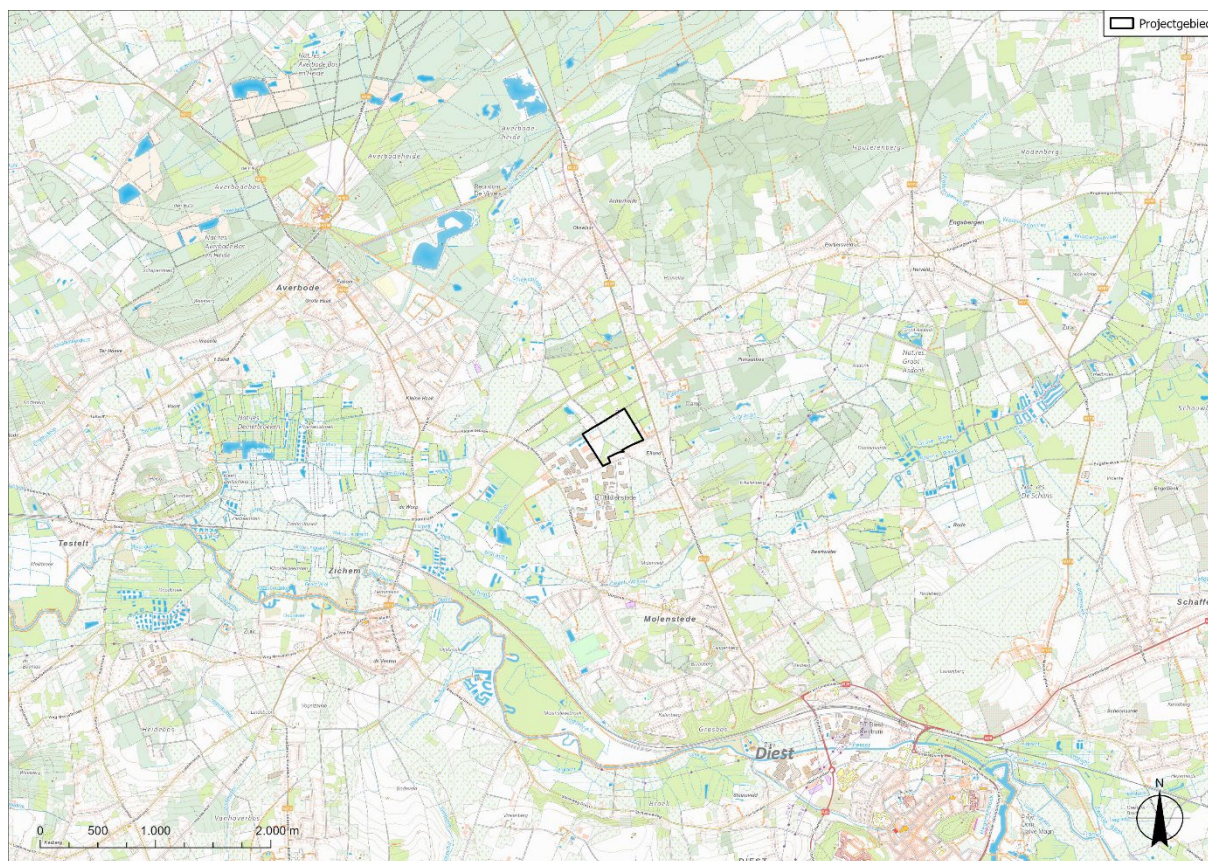
Het plangebied situeert zich in Molenstede, een deelgemeente van Diest. Diest is een stad in de provincie Vlaams-Brabant en ligt ca. 28 km ten noordoosten van Leuven en op een afstand van zo'n 22 km ten westen van Hasselt. Op onderstaande figuur (Figuur 1) wordt deze ligging weergegeven.

De tweede figuur hieronder (Figuur 2) geeft een beter beeld van de omgeving. De zone van het plangebied wordt aangegeven met een zwart kader. Een eind ten noorden van het plangebied ligt de woonkern van Okselaar en ten noordwesten situeert zich de wijk Kleine Haak van Averbode, deelgemeente van Scherpenheuvel-Zichem. Ten zuiden van het plangebied is aan de hand van de bebouwing duidelijk de kern van Molenstede zichtbaar, die zich rondom de Dorpsstraat situeert. Ook de driehoek tussen de Turnhoutsebaan, de Zandstraat en de Langenberg bestaat voornamelijk uit bebouwing in functie van woonzone. Verschillende functies zijn gesitueerd in deze dorpskern. Zo zijn in de Dorpsstraat een apotheek, een bakkerij, ontmoetingscentrum 't Molenhuis en een gemeentelijke basisschool gelegen. Ten zuidwesten, grenzend aan het plangebied, situeert zich de zone voor bedrijvigheid 'Molenstede'.

In de omgeving van het plangebied ligt ook veel lintbebouwing, bijvoorbeeld langs de Stalstraat. Deze lintbebouwing is opvallend aanwezig in de ruimere omgeving van Molenstede en is historisch steeds meer haar stempel gaan drukken op het landschap en de woonstructuur.



Figuur 1:: Situering plangebied



Figuur 2:: Situering plangebied

1.2. Doelstelling – aanleiding tot en verantwoording voor het plan

Het gebied betreft een volledige zone bestemd als woonuitbreidingsgebied in het gewestplan. In het GRS werd al opgenomen dat de stad de gronden wil herbestemmen als open ruimtegebied¹. Deze liggen volgens de afbakening van het kleinstedelijk gebied Diest ook in het buitengebied. Vandaag is het gebied voornamelijk bos- en natuur en een gedeelte is in gebruik voor landbouw. Deze open ruimte wil de stad Diest bevestigen in het voorliggend bestemmingsplan. Ook is het gewenst om in dit gebied aan boscompensatie te doen in het kader van het project 'Werken aan de Ring'. Daarnaast zijn er enkele bebouwde percelen en tuinen in het plangebied aanwezig. Het is de bedoeling dat deze kunnen blijven bestaan voor zover ze vergund of vergund geacht zijn. Centraal door het gebied loopt de Stalstraat. Deze weg blijft behouden. Ze staat in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als Chemin nr. 10.

1.3. Type RUP

Het betreft een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

¹ Een groot deel van de gronden – deze gelegen ten noordoosten van Stalstraat - waren eigendom van Stad Diest, maar werden in 2020 overgedragen aan de grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) omdat de stad dit gebied niet wil ontwikkelen. In het schattingsverslag wordt aangegeven dat, op verzoek van de opdrachtgever, de bestemming van de percelen beschouwd moet worden als natuur- of agrarisch gebied.

1.4. Opbouw van de nota

In de voorafgaande startnota werd de relatie met de planningscontext beschreven, de bestaande juridische en feitelijke toestand toegelicht en de visie van het planteam meegegeven. Ook eventuele alternatieven en mogelijke milieueffecten werden opgenomen in de startnota. Dit document omvatte met andere woorden de context, doelstellingen, reikwijdte, detailleringsgraad en voorziene planonderdelen van het RUP. Het was een discussiedocument als kapstok voor de input vanuit de stakeholders van dit RUP. Er werd ook aangegeven of het plan al dan niet plan-MER-plichtig is, en indien dit het geval is, wat de aanpak zou zijn van de milieueffectenstudies.

In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties op de startnota verwerkt en het plan wordt meer geconcretiseerd. Op deze wijze kan aangegeven worden hoe omgegaan zal worden met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectonderzoeken in de scopingnota beschreven. Een overzicht van de adviezen en inspraakreacties die werden gegeven en een beschrijving hoe hiermee werd omgegaan is opgenomen in de procesnota. De scopingnota / toelichtingsnota is een evolutief document dat als onderbouwing dient voor het bestemmingsplan en de voorschriften.

1.5. Afbakening van het plangebied

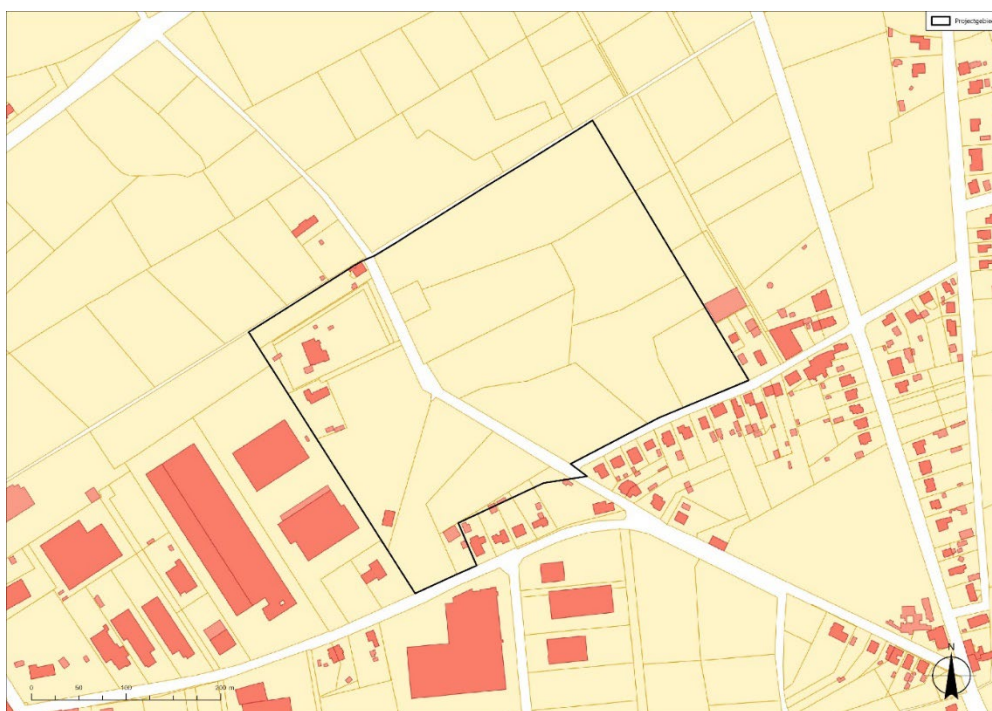
Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de stadstad Diest tegen de gemeentegrens met Averbode, deelgemeente van Scherpenheuvel-Zichem. Op minder dan een kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt de gemeentegrens met Tessenderlo.

De zone is gelegen ten noorden van de Stalstraat – Herrestraat. De Limietloop ligt aan de noordwestelijke en westelijke rand van de zone en de publieke gracht M1 ligt aan de noordoostelijke grens. Centraal door het gebied loopt noord-zuid de Stalstraat.

De begrenzing ten opzichte van de woningen uit de Herrestraat nr. 28-38 is bepaald op basis van de 50 m zone landelijk woongebied vanaf de Herrestraat volgens het gewestplan Aarschot-Diest. Hierdoor zal telkens een bepaalde strook van de tuinzone tot het RUP-gebied behoren.

Het plangebied bestaat uit 24 percelen en heeft een totale oppervlakte van 12 ha 90 a 18 ca, gebaseerd op het kadaster.

Onderstaande Figuur 3 geeft de afbakening van het plangebied weer.



Figuur 3:: Afbakening plangebied

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of RSV vormt al sinds 1997 de basis voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en bepaalt mee hoe in Vlaanderen het best met de ruimte wordt omgegaan. Het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is een basiselement van het RSV. Een belangrijke doelstelling hierbij is het tegengaan van de versnippering van de open ruimte en van de verdere verspreiding van stedelijke functies. Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen wordt nog steeds uitgevoerd, maar parallel ontwikkelt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte (zie ook paragraaf 2.2).

Voor delen van het grondgebied is Diest in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, als goed uitgeruste kleine stad, geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De overige delen van de stadstad en de omringende buurgemeenten behoren tot het buitengebied.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied gebeurt door de provincie, in overleg met het Vlaams Gewest en de stadstad. Er zijn verschillende doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in deze stedelijke gebieden. Het gaat onder meer om het stimuleren van activiteiten zoals wonen, het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur, het leefbaar en bereikbaar houden van het stedelijk gebied...

Het plangebied valt echter niet binnen dit kleinstedelijk gebied, maar binnen het buitengebied. In het buitengebied overweegt de open, onbebouwde ruimte. De ruimtelijke structuur van dit gebied wordt bepaald door zowel de natuurlijke als door de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Het fysisch systeem wordt als uitgangspunt gehanteerd voor de verdere ontwikkeling van structurerende activiteiten. Ook voor dit buitengebied werden verschillende doelstellingen opgesteld, namelijk:

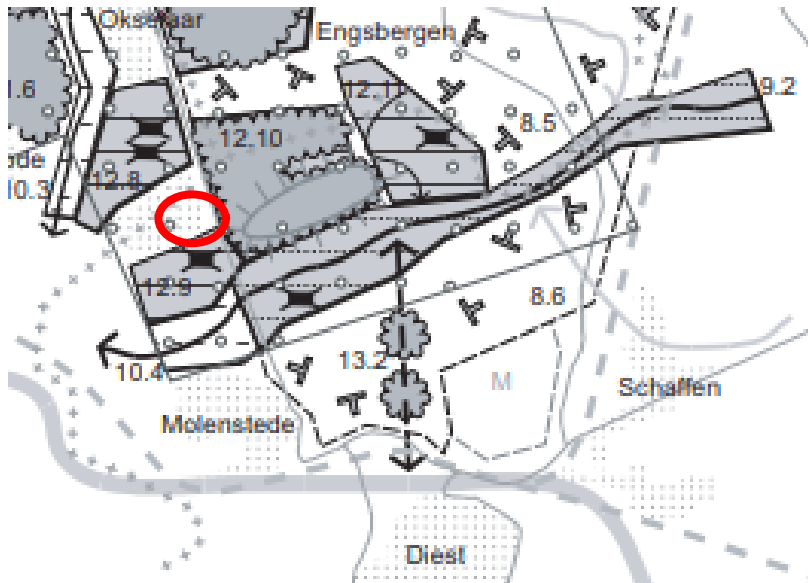
- Het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies zoals landbouw, natuur...;...;
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte, ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijke beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

2.1.1. Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

In het kader van het RSV wordt een afbakening uitgevoerd van natuurlijke en agrarische gebieden. De bedoeling is om de open ruimte in het buitengebied zoveel mogelijk te vrijwaren voor landbouw, natuur en bos.

Het gebied Molenstede ligt binnen de regio Hageland, meer specifiek binnen de deelruimte Heuvelbossen. Binnen het eindvoorstel gewenste ruimtelijke structuur (juni 2006) wordt de omgeving van het plangebied aangeduid als onderdeel van de bebouwde ruimte. Ten noorden, zuiden en oosten worden gebieden aangeduid waar het behoud en versterken van uitgesproken natuurwaarden naar voor wordt geschoven het betreft:

- 12.8: Omgeving Kasteel Arendschot en Bosquet
- 12.9: Molenveld – Remaxhoeve
- 12.10: Prinsenbos – Eikelenberg – Dassenaarde



Figuur 4. Gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte (AGNAS)

2.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Op 30 november 2016 werd door de Vlaamse Regering het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goedgekeurd. Dit beleidsplan bevat een overzicht van grote maatschappelijke uitdagingen en de nieuwe eisen die deze stellen aan de ruimte. Het bevat ook doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die dienen als voorbereiding op het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Dit Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat in opmaak is, zal de opvolger zijn van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Op 20 juli 2018 werd de strategische visie van dit BRV goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld, een overzicht van de strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes.

Deze strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen pleit onder meer voor een samenhangende en veerkrachtige open ruimte. Er wordt onder meer gesteld dat het noodzakelijk is om de open en onverharde ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren en de functionele samenhang van de open ruimte en de landschappelijke structuur te versterken. De realisatie van een robuuste open ruimte is nodig om veranderingen op het vlak van de klimaatveranderingen op te kunnen vangen. Ook om biodiversiteit te garanderen is het belangrijk om een robuust netwerk van natuur- en bosgebieden met kwaliteitsvolle natuur te onderhouden. Grotere en beter aaneengesloten openruimtegebieden vormen zones waarbinnen de structuurbepalende functies landbouw, natuur, bos en water goed kunnen blijven functioneren, zeker als er maar beperkte mogelijkheden zijn voor andere functies.

In de strategische visie is bovendien opgenomen dat niet enkel ingezet moet worden op het vrijwaren van open ruimte, maar dat ook ingezet moet worden op het versterken van de ruimtelijke functionele samenhang van de openruimtestructuren voor functies zoals landbouw, natuur en bos.

2.3. (Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant)

Het structuurplan trad in werking op 1 december 2004 maar werd intussen vervangen door het beleidsplan ruimte van de provincie. In het algemeen wordt Vlaams-Brabant gekenmerkt door een hoge dichtheid aan stedelijke gebieden. Het beleid uit het PRS is erop gericht om de stedelijke gebieden te versterken en de open ruimte te beschermen. Diest is een goed uitgeruste kleine stad in de provincie, met een vrij klassiek bebouwingspatroon en een belangrijke rol voor het historische centrum. Diest is een compacte stad, die wordt ingesloten door een ringstructuur. De stad is belangrijk op vlak van bedrijventerreinen en wordt in het PRS beschouwd als een tewerkstellingspool langs de Demer. Diest wordt gezien als structuurbepalend voor de bebouwde ruimte.

*Binnen het provinciaal structuurplan (PRS) is **Diest** aangeduid als **kleinstedelijk gebied van het arrondissement Leuven**. Kleinstedelijke gebieden hebben een belangrijke rol binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur van de provincie. In het PRS wordt vooropgesteld dat de centrale rol van kleinstedelijke gebieden als deze versterkt kan worden, net zoals de functionele relaties tussen deze stedelijke gebieden versterkt kunnen worden. De versterking van de kleinstedelijke gebieden moet zowel kwalitatief als kwantitatief gebeuren.*

*Verder situeert Diest zich volgens het PRS binnen de deelruimte Demernetwerk, in de noordoostelijke hoek van de provincie Vlaams-Brabant. Deze deelruimte bestaat uit een relatief versnipperd gebied, waarin de Demer een sterk structurerende rol heeft. Bepalend voor deze deelruimte zijn verschillende **landschappelijke eenheden**, waaronder **grotere en kleinere bosfragmenten, weiden en akkers**. Zowel Diest als Aarschot worden binnen deze deelruimte ondersteund als functionele en morfologische zwaartepunten.*

*Ook wordt in het PRS vermeld dat het bedrijventerrein Molenstede in Diest gelegen is binnen **de kwetsbare vallei van het Zwart Water**, een beek die uitmondt in de Demer. Mogelijke verdere uitbreidingen van dit bedrijventerrein vormen een bedreiging voor de waardevolle natuurlijke structuur en fysisch systeem. Dit bedrijventerrein situeert zich ten westen van de zone voor herbestemming.*

Ten slotte wordt in het structuurplan opgenomen dat de ruimtelijke versnippering zoveel mogelijk opgeheven moet worden. Dit is van belang om een goede ecologische structuur te realiseren die voldoende aandacht geeft aan verbindende natuurlijke en ecologische elementen doorheen het stedelijk gebied.

2.4. Provinciaal beleidsplan Vlaams-Brabant

Het ontwerp van het provinciaal Beleidsplan Ruimte werd definitief vastgesteld door de provincieraad van Vlaams-Brabant in de zitting van 19 september 2023 en trad in werking op 01 december 2023 - 14 dagen na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

2.4.1. Basisprincipes

Analoog als het witboek BRV streeft ook de provincie Vlaams-Brabant naar een efficiënt ruimtegebruik, door de ruimte te organiseren volgens een optimaal ruimtelijk rendement. Belangrijke aspecten hierbij zijn compact bouwen, verweving, tijdelijk ruimtegebruik en de afbouw van ruimtebeslag. Daarnaast worden de ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd door nabijheid en bereikbaarheid en wordt het fysisch systeem als basis gebruikt in een geïntegreerde benadering van de ruimte.

2.4.2. Strategische visie

Vlaams-Brabant wil de leefbaarheid van alle kernen garanderen, zowel in kernen in de sterke vervoercorridors als daarbuiten. Dit vraagt een gedifferentieerde aanpak en de uitbouw van een netwerk dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

Vlaams-Brabant zet in op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarin duurzaam wordt omgegaan met de beschikbare ruimte zodat ook de toekomstige generaties in hun ruimtelijke behoeften kunnen worden voorzien.

Een aantal uitdagingen bieden zich de dag van vandaag aan waaronder de klimaatverandering en de ecosystemen en ecodiensten die onder druk komen te staan. Biodiversiteit en de open ruimte zijn essentieel voor de levering van ecosysteemdiensten en de provincie stelt dan ook dat de open ruimte in de toekomst grondig en goed beheerd moet worden.

Verschillende strategieën zijn opgesteld om de uitdagingen aan te gaan. Gericht op de open ruimte dient een robuust openruimtenetwerk te worden gecreëerd. Hierin is de samenhang van verschillende gebieden zoals boscomplexen, landbouwgebieden, rivier- en beekvalleien en ecologische verbindingen cruciaal. De continuïteit van het netwerk wordt gegarandeerd door de zachte ruggengraat niet alleen in de open ruimte, maar ook in de bebouwde omgeving uit te bouwen.

2.4.3. Beleidskaders

In de thematische beleidskaders wordt beschreven wat de ruimtelijke principes en strategieën betekenen voor het beleid opgedeeld per thema.

In het thema **wonen** is het van belang dat er wordt gezocht naar de meest geschikte woonlocaties. Een geschikte woonlocatie heeft:

- Een goede multimodale connectiviteit;
- Nabijheid van voorzieningen;
- Nabijheid van een voldoende ruim tewerkstellingsaanbod.

Aan deze voorwaarden wordt eerder voldaan in stads- en dorpskernen dan in de periferie. Het ruimtebeslag door perifeer wonen zal dan ook worden afgebouwd terwijl er zal worden ingezet op het versterken van de stads- en dorpskernen.

Ook is het van belang dat de versnippering van de open ruimte wordt tegengegaan.

Een andere thema, het thema **open ruimte**, gaat hierop verder. De open ruimte wordt gezien als de zuurstof van onze ruimte en de verdere inname ervan dient tegengegaan te worden. Het openruimtenetwerk wordt robuuster gemaakt door grote natuurgehelen te beschermen en te versterken.

Dit robuust openruimtenetwerk bestaat uit de zachte ruggengraat die rivier- en beekvalleien van een zeker schaal omvat, maar ook structurerende boscomplexen en de robuuste natuurverbindingen.

De gewenste ruimtelijke structuur bestaat dus uit kwalitatieve kernversterking en vrijwaring van de open ruimte. Of anders gezegd: de synthese van de harde ruggengraat en de zachte ruggengraat.

2.4.4. Actie

In het Provinciaal Beleidsplan Vlaams-Brabant zijn de beleidslijnen verder vertaald naar 4 krachtlijnen voor actie op provinciaal niveau.

- Versterken van kernen en het hoogdynamisch netwerk:
 - Binnen deze krachtlijn wordt ingezet op het versterken van de harde ruggengraat.
- Kwalitatief ontwikkelen van een robuust openruimtenetwerk:
 - Binnen deze krachtlijn wordt ingezet op het versterken van de zachte ruggengraat.
- Activeren van productieve landschappen met ruimte voor energie;
- Gebiedsgericht werken.

2.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Diest legt de beleidslijnen vast voor de verdere ontwikkeling van de stad Diest. Het doel van dit plan was om zowel de stad als de omliggende dorpen als de open ruimte te versterken. De deputatie van Vlaams-Brabant keurde het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Diest goed op 12 maart 2009.

2.5.1. Bestaande ruimtelijke structuur (informatief deel)

Diest is gelegen tussen het Hageland, waar het zuidelijk deel van de stadstad bij aansluit, en de Zuiderkempen, waar het noordelijk deel van de stadstad bij aansluit. De stad vormt zowel economisch gezien als voor voorzieningen het verzorgende centrum in de noordoostelijke hoek van de provincie Vlaams-Brabant. In de regio ligt Diest tussen Aarschot en Hasselt en binnen een typisch Vlaams, dicht netwerk van steden en stadjes, ondanks dat ook de landbouw in de regio nog een grote ruimte inneemt. Naar landbouwgrond toe is het zo dat in Diest vaak landbouw wordt beoefend op gronden die bestemd zijn als woonuitbreidingsgebied (WUG) op het gewestplan. Het gaat onder meer om het WUG op de grens van Molenstede, het plangebied van voorliggend RUP.

Molenstede, daar waar de zone voor herbestemming van dit RUP zich situeert, is een dorp en deelgemeente van Diest. In de loop van de tijd is Molenstede geëvolueerd van een plaats met enkele boerderijen en huizen naar een straatdorp. Molenstede wordt beschouwd als een aantrekkelijk woondorp, onder meer omwille van zijn reliëfkenmerken. Het dorp ligt langs de vallei van het Zwart Water en op beboste Distiaanheuveld. De bebouwing in Molenstede bestaat uit een opeenvolging van residentiële verkavelingen langs de Broekstraat en uit een dichtbebouwde driehoek ter hoogte van de Turnhoutsebaan, Langenberg en Zandstraat. Molenstede wordt in het PRS beschouwd als een woonkern en heeft verschillende gemeenschapsvoorzieningen (ontmoetingscentrum, gemeenteschool...) ter beschikking. Daarnaast beschikt Molenstede over een bedrijventoneel en verschillende landbouwbedrijven.

Er zijn enkele landschappelijk kenmerkende gebieden ter hoogte van Molenstede. Zo is er het landschap ter hoogte van Asdonk, dat wordt beschouwd als een waardevol landschap dat van belang is voor Diest. Daarnaast liggen aan de Langenberg enkele gebieden met een zeer belangrijke natuurwaarde. Ook de valleigebieden van de Demer (met onder andere gebied aan de Blauwe Brug, Molenstedebeek), het Zwart Water en de Drie beken, hebben een belangrijke natuurwaarde. Het gebied tussen de spoorweg en de kern van Molenstede is ook belangrijk voor natuur, maar hier primeert landbouw.

De balans tussen de woonruimte en het onbebouwde landschap kan in dit gebied een knelpunt vormen in de omgeving. Er zijn veel verkavelingen die ruimte innemen ten koste van het onbebouwde landschap, waardoor op zijn beurt ook de kwaliteit van sommige woonmilieus in het gedrang komt. Stukken open landschap en bos zijn vaak verdeeld over veel eigenaars waardoor een samenhangend beheer moeilijker wordt.

2.5.2. Gewenste ruimtelijke structuur (richtinggevend deel)

Het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt een aantal ruimtelijke principes en ingrepen voor die kunnen bijdragen aan een betere en sterkere ruimtelijke structuur. In dit onderdeel van het GRS komt Molenstede, de deelgemeente waar het perceel voor herbestemming zich bevindt, ook een aantal keer aan bod.

In het algemeen wordt Diest gezien als een sterke stad, omgeven door gebalde dorpen. Dit sluit aan bij het beeld van Vlaanderen 'open en stedelijk' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en bij de visie van het PRS van Vlaams-Brabant. Verder wordt vermeld dat landschappelijke elementen sterk structuurbepalend zijn in het landschap. Zowel het open karakter van hoogvlaktes als bebossing op ander heuvelflanken moeten zorgvuldig in stand gehouden worden.

Wat landbouw betreft zijn voornamelijk de aaneengesloten agrarische gebieden van belang. De meer versnipperde gebieden zijn minder belangrijk. Ook de valleigebieden zijn voor landbouw minder van belang. Daar situeren zich broekweiden, waarvan de gronden in principe te nat zijn om omgezet te worden naar akkerbouwgronden. Volgens het plan met de gewenste openruimtestructuur situeert het plangebied zich binnen versnipperd agrarisch gebied ten westen van de N127.

Molenstede wordt beschouwd als een gebald dorp in de omgeving van Diest. Voor deze dorpen geldt dat aan kernversterkende bebouwing moet worden gedaan, met een compacte ontwikkeling van kwalitatieve woonvormen en het voorkomen van een verdere inname van het open landschap. Naar open ruimte toe, is het volgens het GRS van belang om grote oppervlaktes bos, open ruimte en valleien in stand te houden. Molenstede is een goed herkenbaar dorp in de open ruimte. Naast de omgang met de omringende open ruimte, is het ook belangrijk dat het dorp een goed functionerende woonkern blijft, met de nodige voorzieningen voor inwoners. Het dorp heeft een sterke positie in de open ruimte en kan dus een rol spelen in het toekomstig functioneren van deze open ruimte.

Als het gaat om kernversterkende bebouwing, is deze in Molenstede voornamelijk geconcentreerd rond de kern, de Dorpsstraat, Bosstraat en Broekstraat. Een uitbreiding naar het openbaar gebied moet vermeden worden. Molenstede kent verschillende linten, verdichting van deze linten is volgens het GRS niet gewenst. Daarnaast wordt vermeld dat het woonuitbreidingsgebied achter het bedrijventerrein Molenstede ver van de lokale voorzieningen ligt en niet als kernversterkend kan worden beschouwd.

In het richtinggevend deel van het GRS werd in het kader van ruimte voor wonen ook de confrontatie gemaakt tussen woningbehoefte en woningaanbod. Er zijn enkele onbebouwde percelen waar op termijn nog woningen kunnen gerealiseerd worden. Het terrein dat in dit RUP wordt ingezet voor herbestemming behoort daar niet toe. Over dit woonuitbreidingsgebied wordt specifiek geschreven dat Diest dit niet wenst te behouden, maar dat het opgenomen kan worden in de open ruimte. Dit omwille van het feit dat het niet inbreidingsgericht is en dat het niet bijdraagt aan het kernversterkend karakter van de zone.

2.5.3. Bindende bepalingen

Hierin is niets specifiek vermeld dat van belang is voor dit RUP.

2.6. Mobiliteitsbeleid

De categorisering van de wegen in en rondom het plangebied volgens het gemeentelijk mobiliteitsplan is als volgt:

- Turnhoutsebaan: lokale weg type 1
- Hoornblaas en Herrestraat: lokale weg type 2
- Stalstraat: lokale weg type 1

Vanuit regionaal mobiliteitsplan vervoersregio Leuven wordt een andere categorisering opgemaakt.

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) rond Diest bestaat uit drie fietssnelwegen - de F22 Diest-Tienen, de F26 Diest- Aarschot en de F77 Diest-Leopoldsburg - en een doorgaande autoluwe BFF, ook aangeduid als BFF+, tussen Diest en Leuven die nog niet gerealiseerd is, maar wel gepland. Daarnaast dienen de Hoornblaas en Turnhoutsebaan als fietshoofdroutes, respectievelijk richting Scherpenheuvel-Zichem en Tessenderlo.

De Stalstraat, aangeduid in de Atlas der Buurtwegen als Chemin nr. 10, doorkruist het projectgebied van zuid naar noord.

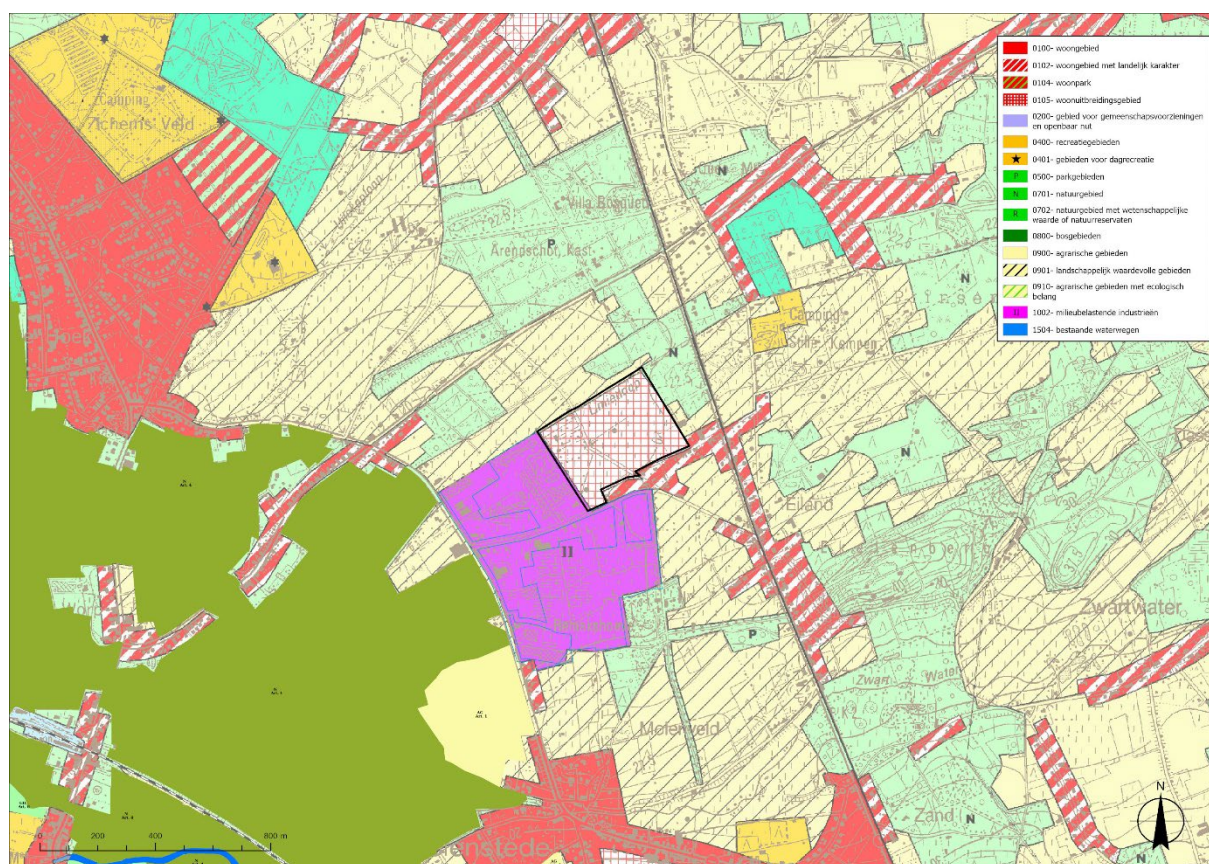
3. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

3.1. Gewestplan

Het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, is de belangrijkste juridische context voor de ruimtelijke ontwikkeling van Diest. De woonfunctie volgens het gewestplan is voornamelijk geconcentreerd in de stad, met buitenwijken. Molenstede kan gezien worden als een entiteit op zich, die bovendien beschikt over woonuitbreidingsgebied en bedrijvenszone.

Onderstaande kaart toont de ligging van het plangebied op het gewestplan. Het situeert zich in woonuitbreidingsgebied. Het gebied sluit aan bij natuurgebied, bij landschappelijk waardevol agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en gebied voor milieubelastende industrieën. De aanduiding van het woonuitbreidingsgebied op het gewestplan wordt genomen als grens voor het RUP. Om deze grens in relatie tot de kadastrale percelen te bepalen werd gekeken naar het originele gewestplan op 1/10.000. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het woonuitbreidingsgebied de perceelsgrenzen volgt.

Het agrarisch gebied rondom is niet herbevestigd als agrarisch gebied.



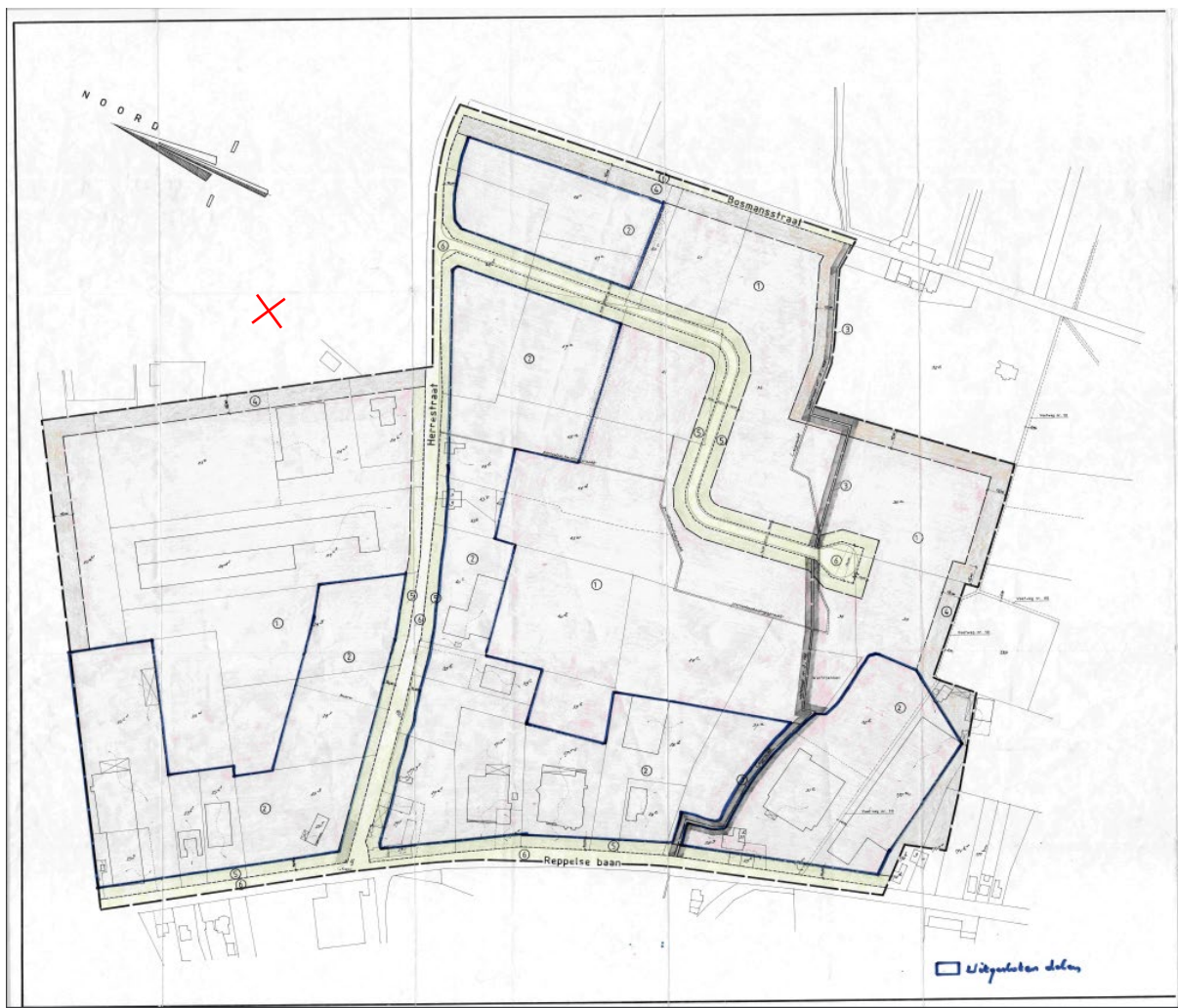
Figuur 5:: Gewestplan

3.2. RUP's

Er zijn geen relevante ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) te vermelden.

3.3. BPA's

Er zijn geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) die overlappen met het plangebied. In het westen, grenzend aan het plangebied (aangeduid met een kruisje), situeert zich het BPA "Industriezone Molenstede"² (zie ook Figuur 6), dat werd goedgekeurd bij het ministerieel besluit van 03/12/1997. Dit BPA specificeert dat het bedrijventerrein Molenstede als hoofdbestemming gebouwen en inrichtingen heeft die dienstig zijn voor een strikte ambachtelijke of industriële bedrijvigheid, voor zover deze niet milieubelastend of vervuילend is.



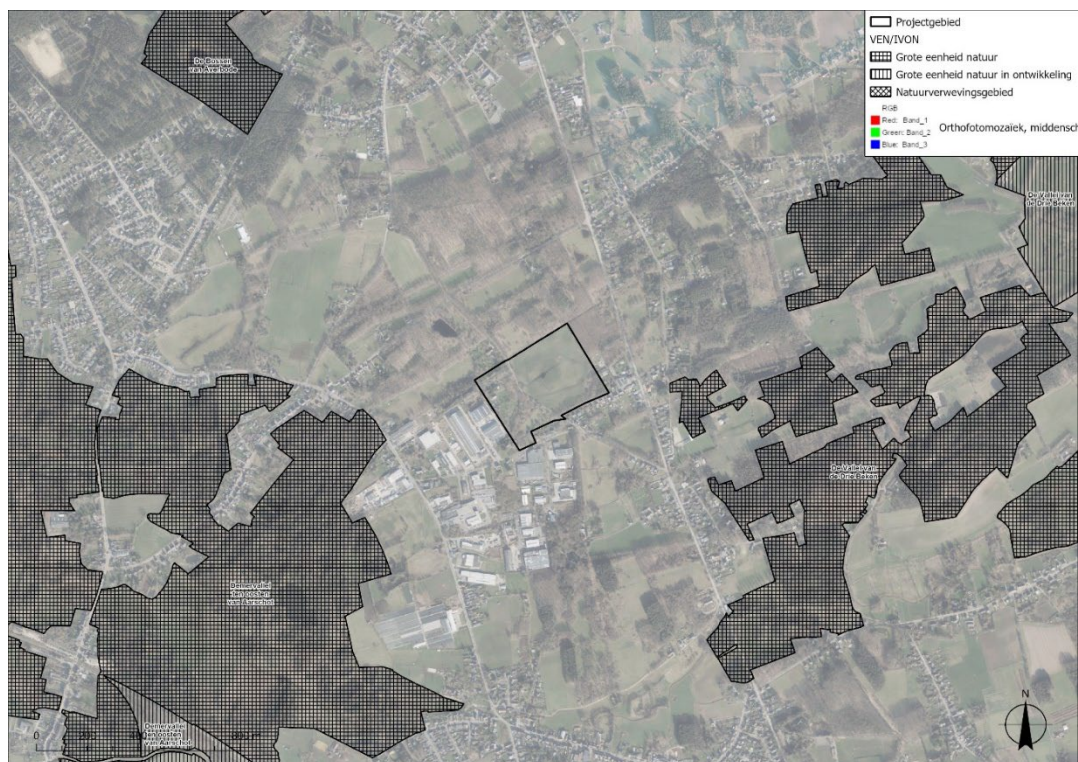
Figuur 6:: BPA Industriezone Molenstede

² <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/65e53f5f-9932-4079-a0b1-92464c4ae3be>

3.4. Juridisch-ecologische aspecten

3.4.1. VEN en IVON

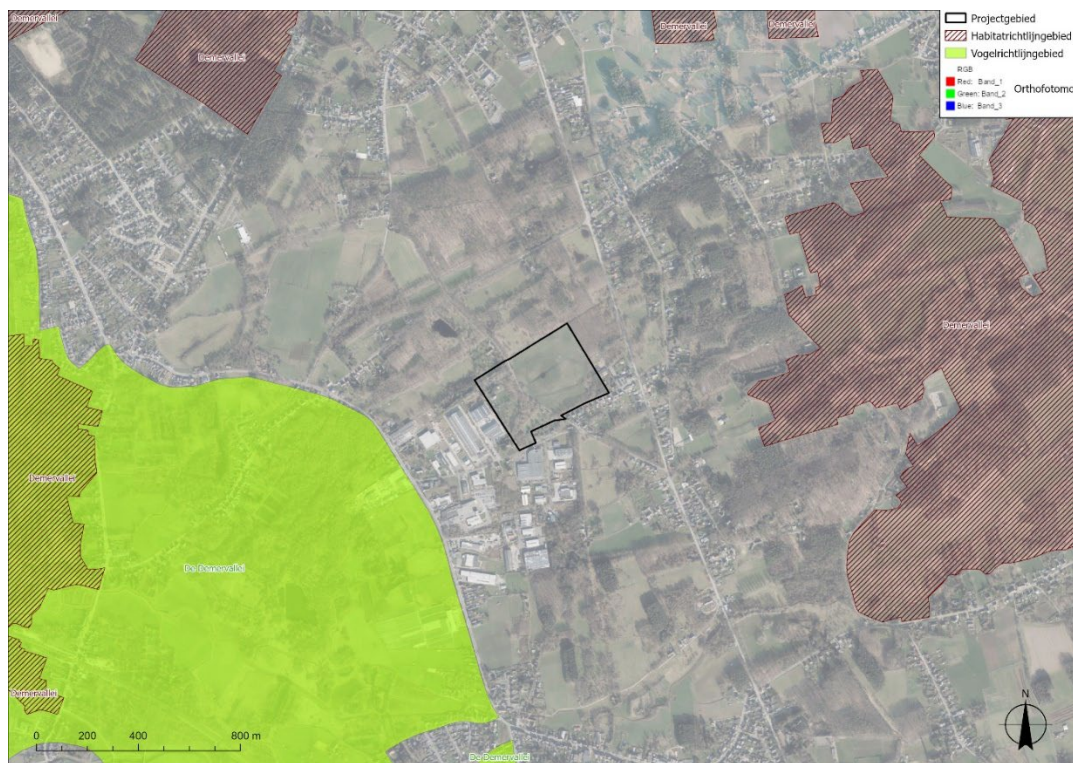
Het plangebied is geen onderdeel van VEN- of IVON-gebieden, maar er liggen wel een groot aantal VEN-gebieden in de buurt van de te herbestemmen zone. Deze overlappen bovendien gedeeltelijk met de habitat- en vogelrichtlijngebieden. De VEN-gebieden waarvan sprake is, zijn in het westen de *Demervallei ten oosten van Aarschot* (gebiedsnr. 552) en in het oosten de *Vallei van de Drie Beken* (gebiedsnr. 553). De *Demervallei ten oosten van Aarschot* overlapt met het vogelrichtlijngebied, de *Vallei van de Drie beken* met het habitatrichtlijngebied.



Figuur 7:: VEN-gebieden

3.4.2. Natura2000 – Habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden

Het plangebied bevat geen habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebieden die behoren tot het Natura2000-netwerk. Het meest nabije habitatrichtlijngebied is dat van de Demervallei (BE2400014). Dit gebied situeert zich ca. 550 m ten oosten van het plangebied. Het meest nabije vogelrichtlijngebied is dat van De Demervallei (BE2223316). Dit gebied situeert zich zo'n 430 m ten zuidwesten van het plangebied.



Figuur 8:: Natura 2000

3.4.3. Soortenbeschermingsprogramma's

Er zijn geen soortenbeschermingsprogramma's (SBP) actief in of rond het plangebied.

3.4.4. Erkende natuureservaten

De deelplangebieden omvatten geen erkende natuureservaten.

3.4.5. Grondwaterwingebieden en beschermingszones

Er komen in en rondom het plangebied geen beschermingszones of wingebieden voor.

4. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

4.1. Beelden plangebied

Onderstaande foto's geven een beeld van de bestaande toestand. De eerste foto (Figuur 10) toont een kijkpunt vanop de Turnhoutsebaan die links (ten westen) grenst aan natuurgebied en rechts (ten oosten) aan agrarische gebieden. De tweede foto (Figuur 11) geeft de bestaande toestand weer ter hoogte van Stalstraat 24 en dus ter hoogte van de woningen ten zuiden van het plangebied. De volgende zes foto's (Figuur 12 tot 17) zijn genomen in het plangebied ter hoogte van de Stalstraat. Figuur 12 en 13 zijn genomen in respectievelijk noordoostelijke en zuidwestelijk kijkrichting. Op figuur 14 is een deel zichtbaar van het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Op figuur 15 wordt het noordoostelijke gedeelte van het plangebied, dat de dag van vandaag ingevuld is door weiland, weergegeven. Figuren 16 en 17 zijn getrokken aan de woning 'Stalstraat 40' en het naastgelegen restaurant Katsenberg die beiden tot het plangebied behoren. Tot slot zijn figuur 18 en 19 getrokken in de Herrestraat. Deze foto's tonen respectievelijk een loods, met daarachter schapen, die gelegen is in het plangebied en de industriezone 'Molenstede'.



Figuur 9:: Aanduiding kijkpunten



Figuur 10:: Kijkpunt 1 Turnhoutsebaan richting Okselaar



Figuur 11:: Kijkpunt 2 Stalstraat richting kruispunt met de Turnhoutsebaan met rechts van de weg woningen en links van de weg het plangebied.



Figuur 12:: Kijkpunt 3 Stalstraat in het plangebied richting het noordwesten



Figuur 13:: Kijkpunt 4 Stalstraat in het plangebied richting het zuidoosten



Figuur 14:: Kijkpunt 5 Stalstraat richting het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied



Figuur 15:: Kijkpunt 4 Stalstraat richting het noordoostelijk gedeelte van het plangebied



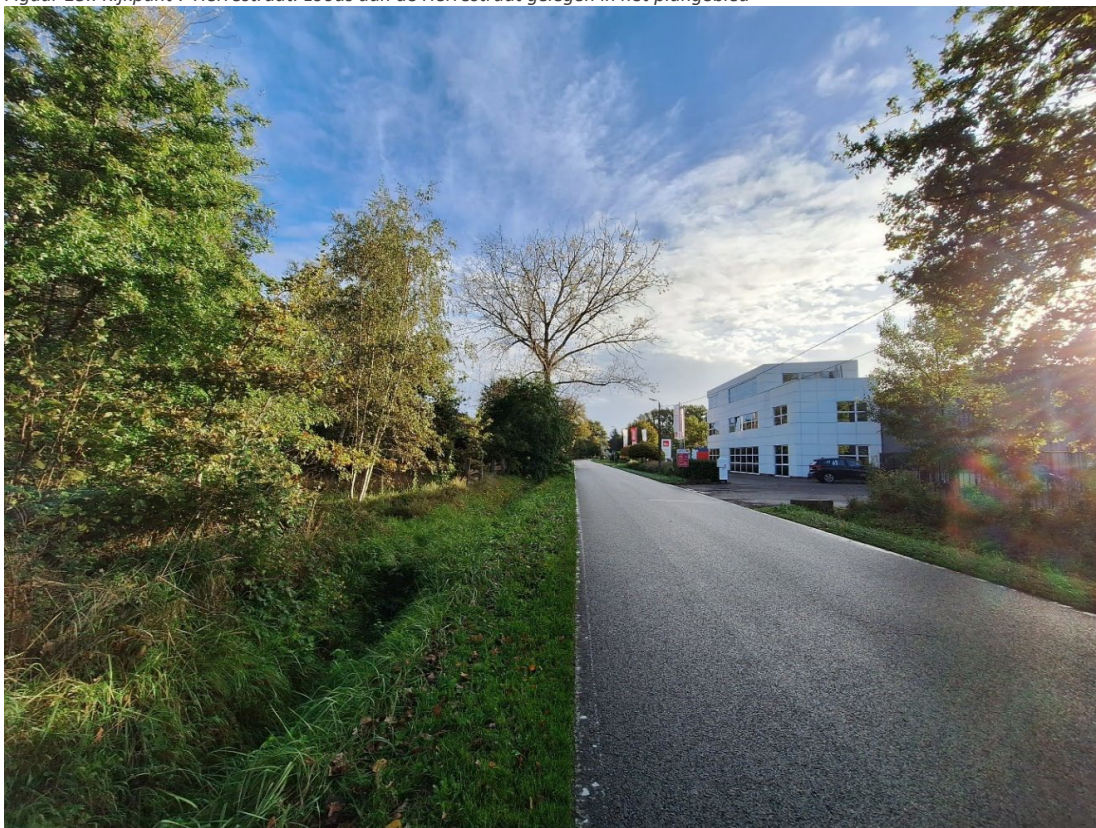
Figuur 16:: Kijkpunt 6 Stalstraat. Inrit naar de woning 'Stalstraat 40' gelegen in het plangebied



Figuur 17:: Kijkpunt 6 Stalstraat. Restaurant Katsenberg te Stalstraat 42 gelegen in het plangebied met links de inrit naar woning 'Stalstraat 40'



Figuur 18:: Kijkpunt 7 Herrestraat. Loods aan de Herrestraat gelegen in het plangebied



Figuur 19:: Kijkpunt 7 Herrestraat met rechts van de weg de industriezone en links van de weg het plangebied dat tot aan de Herrestraat reikt

4.2. Ruimtelijke aspecten

4.2.1. Bebouwing

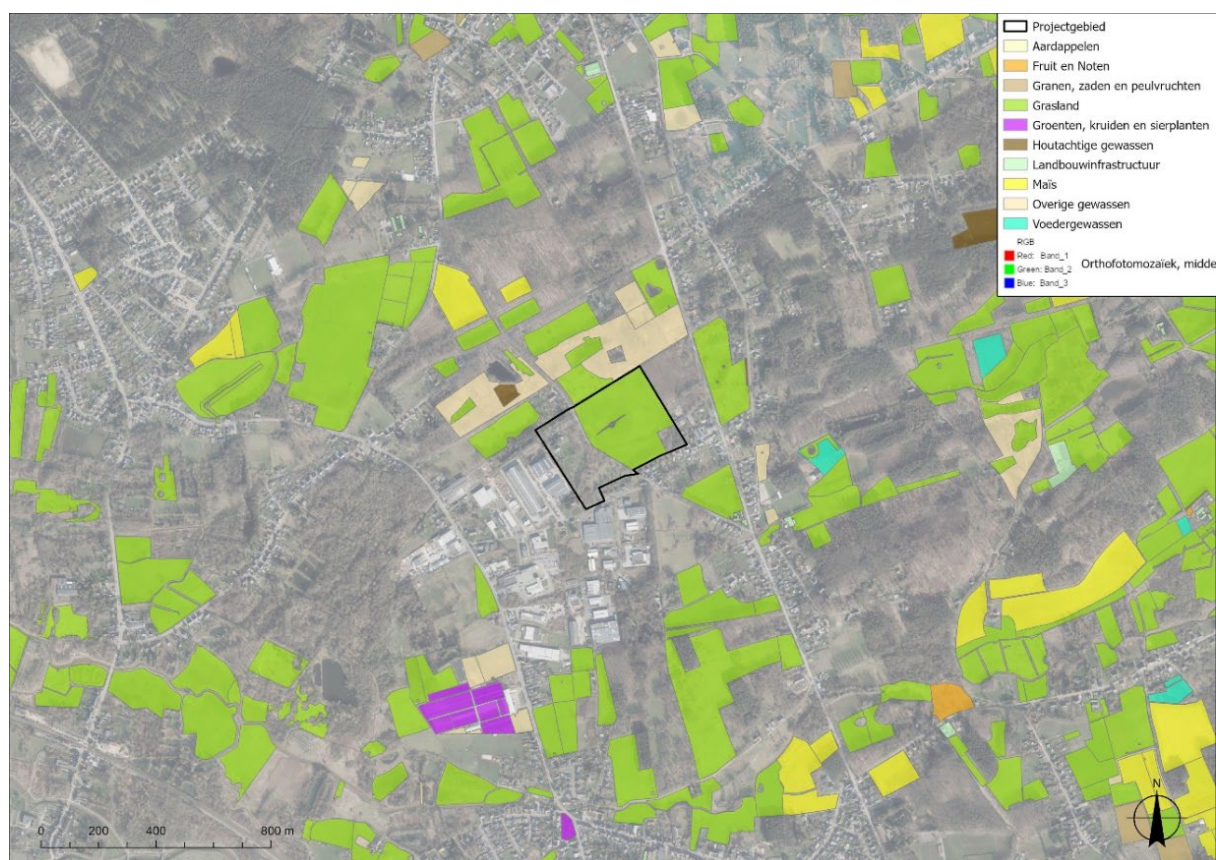
In het plangebied bevindt zich weinig bebouwing. Het gedeelte van het plangebied ten noordoosten van de Stalstraat is weiland en bevat geen bebouwing. In het gedeelte ten zuidwesten van de Stalstraat staan vijf gebouwen al dan niet met bijgebouwen. Dit betreft het restaurant/feestzaal Katsenberg te Stalstraat 42 (Figuur 17), de naastliggende woningen aan weerszijden van het restaurant/feestzaal Stalstraat 40 en 44, een loods gelegen langs de Herrestraat links van nr. 28 (Figuur 18) en een kleine paardenstal iets ten noordwesten van de loods gelegen.

De woning nr.40 en het restaurant/feestzaal aan de Stalstraat zijn amper zichtbaar vanop de weg aangezien ze schuilgaan achter de vele bomen. De woning nr.44 ligt daarentegen heel kort tegen de Stalstraat aan. De loods is omringd door groen en het perceel heeft enkel verhardingen op de plaats van de loods en de inrit. De paardenstal is zo goed als niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Wat betreft de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied vallen de grote gebouwen op die zich situeren op het bedrijventerrein Molenstede. Er bevinden zich ook woningen langs de Stalstraat en Herrestraat ten zuiden van het plangebied. Dit betreft voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

4.2.2. Landbouwgebruik

Vandaag wordt het plangebied deels gebruikt als landbouwgebied, met name de oostzijde. Dit betreft grasland. Ook in de omgeving rondom het plangebied worden verschillende percelen ingezet als landbouwgrond. Ook de percelen rondom het plangebied worden grotendeels ingezet als grasland. Hier en daar wordt een perceel ingezet als begraasde, niet landbouwgrond en voor het telen van maïs of andere voedergewassen.



Figuur 20: Landbouwgebruiksperselen LV 2022 (bron; Geopunt)

4.2.3. Groene gebieden

Verder situeren zich rondom het plangebied een groot aantal groengebieden die grotendeels bestaan uit bos. In het noorden en oosten grenst aan het projectgebied meer specifiek het erkende natuureservaat Catselt. Voor dit natuureservaat is een natuurbeheerplan type 4, het hoogste ambitieniveau, opgemaakt. Echter heeft de goedkeuring van een natuurbeheerplan geen enkele beperking op het beheer van de omliggende percelen tot gevolg.



Figuur 21:: Ruimtelijke structuur rondom het plangebied

4.3. Mobiliteit

4.3.1. Bereikbaarheid

Het plangebied is voor motorisch verkeer bereikbaar via de Stalstraat centraal doorheen het gebied. Deze sluit aan op de Hoornblaas en Herrestraat. Beide lokale straten die aansluiting vinden op de Turnhoutsebaan (N127), één van de invalswegen in Diest.

In de bossen rondom het plangebied lopen enkele wandelpaden. De Stalstraat maakt deel uit van het toeristisch wandelnetwerk en van het ruiternetwerk. Er loopt geen recreatieve fietsroute doorheen het gebied.

Wat betreft openbaar vervoer loopt er in het plangebied een buslijn langs de Turnhoutsebaan en een buslijn door Steenweg Molenstede en de Tessenderlobaan. De haltes van De Lijn situeren zich op het kruispunt tussen de Steenweg Molenstede en de Herrestraat en ter hoogte van het kruispunt tussen de Turnhoutsebaan en de Herrestraat.

4.3.2. Atlas der Buurtwegen (1841)

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Herrestraat, Chemin nr. 10 volgens de Atlas der Buurtwegen (met een versmalling als wijziging), en anderzijds meer oostwaarts aan de Stalstraat aangeduid in de atlas als Chemin nr. 73. Een weg, eveneens Stalstraat genoemd, die het plangebied van zuid naar noord doorsnijdt, staat in de atlas ook aangeduid als Chemin nr. 10.



Figuur 22:: Atlas der buurtwegen

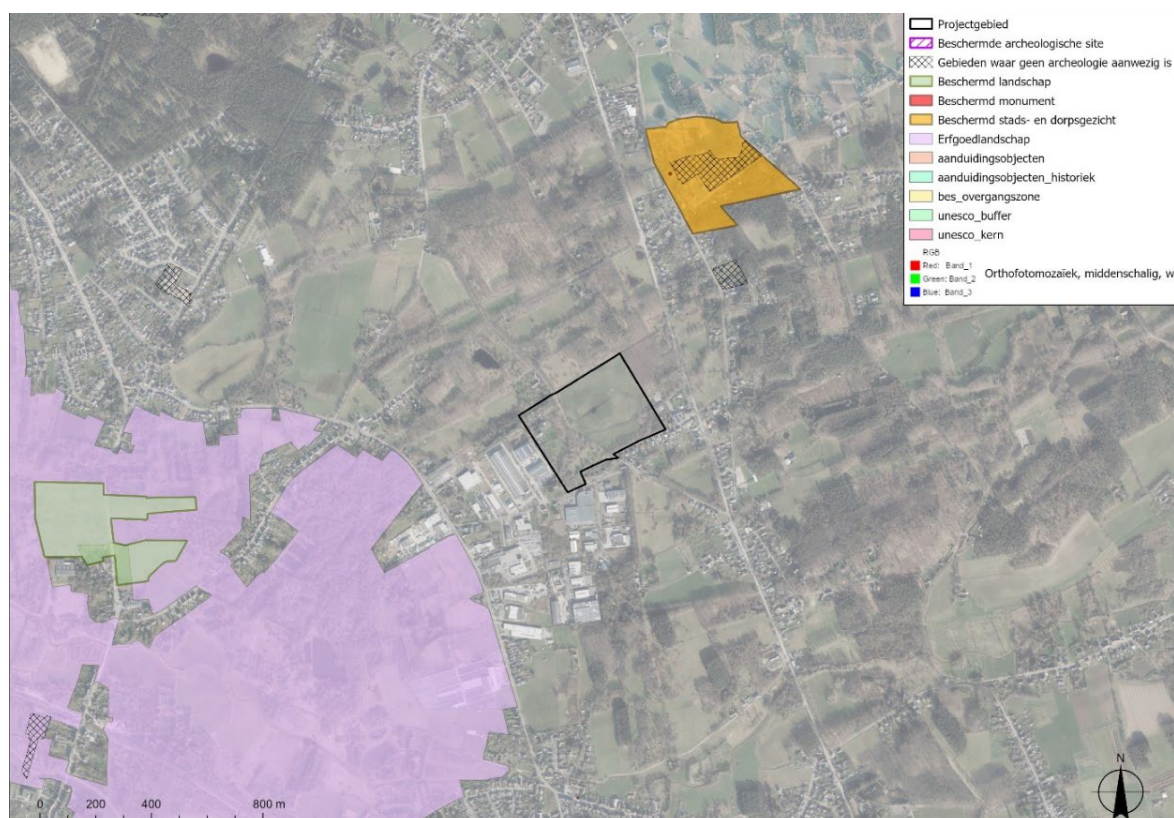
4.4. Landschap en erfgoed

4.4.1. Traditionele landschappen

Op macroniveau kan het landschap rondom het studiegebied worden beschreven aan de hand van de voorkomende landschapstypes volgens Antrop. De zone bestemd voor de herbestemming ligt in de zuidelijke rand van het traditionele landschap *Diestiaanrug van Averbode* in de Zuiderkempen. Ten zuiden van het plangebied situeren zich het traditioneel landschap van de *Demervallei* en de *Vallei van de Herk en de Mombeek*, beiden in de streek van de Dijle-Gete-Demer. Het landschap van de *Diestiaanrug van Averbode* wordt structureel bepaald door de topografie van de Diestiaanruggen en de rivierduinen die parallel met de vallei van de Demer lopen. De open ruimtes in dit landschap zijn beperkt. Het landschap wordt begrensd door zowel bebouwing als bebossing. Het heuvelland is bosrijk en wordt versneden door moerassige valleien. Beide landschappen in de streek van de Dijle-Gete-Demer worden gekenmerkt door een brede vallei met begrenzen dalwanden en vegetatiemassa's. De open ruimte is hier sterk wisselend van omvang en wordt vaak begrensd door vegetatie.

4.4.2. Beschermd onroerend erfgoed

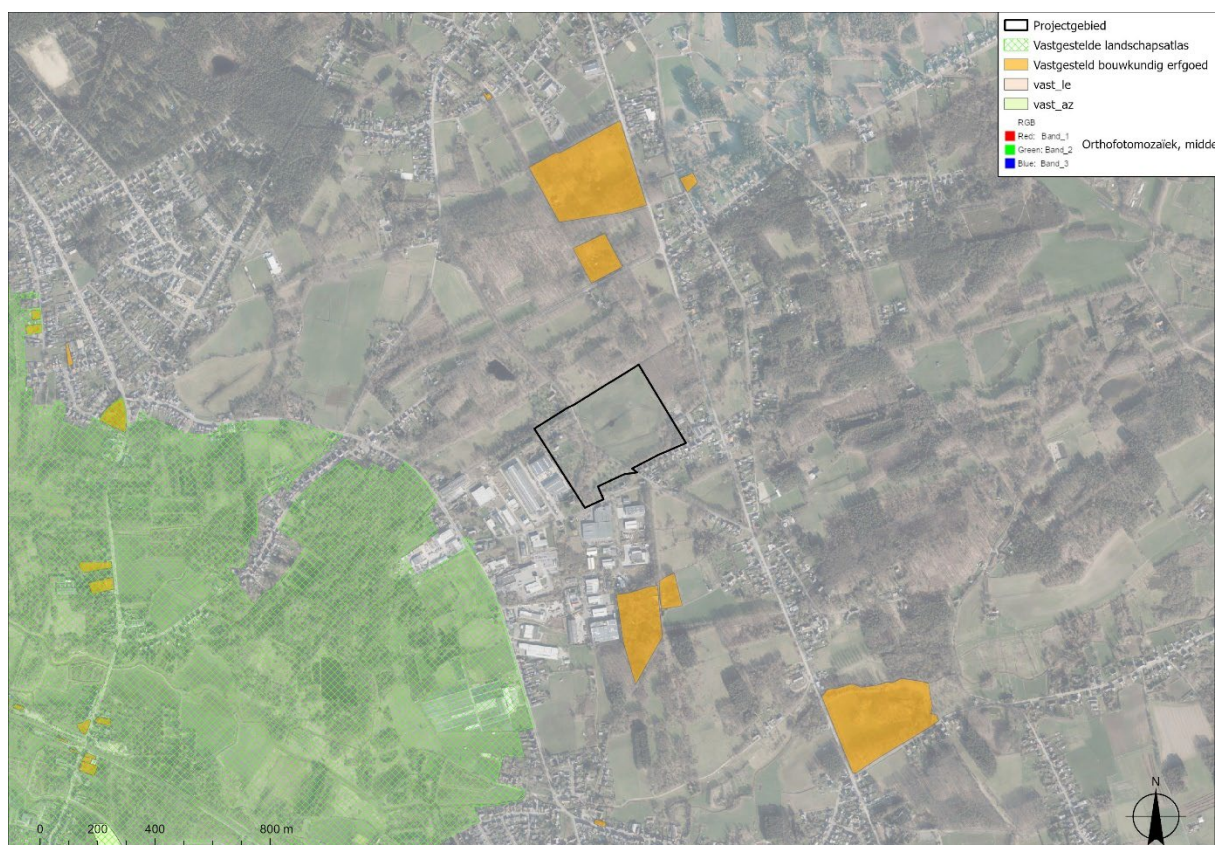
In de ruimere omgeving van het plangebied zijn enkele elementen met het statuut beschermd onroerend erfgoed terug te vinden. Ten westen van de zone voor herbestemming situeert zich het beschermd cultuurhistorisch landschap *Geboortehuis Ernest Claes met omgeving* (ID 1454) dat beschermd is omwille van zijn esthetische waarde. Ten noordoosten van het plangebied ligt het beschermd stads- en dorpsgezicht *Windmolen Schaliënmolen met omgeving* (ID 2363). De bescherming van dit dorpsgezicht werd echter voorlopig opgeheven op 29 juni 2022 omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan. Binnen dit dorpsgezicht ligt wel nog het beschermd monument *Windmolen Schaliënmolen* (ID 2362). Ook voor dit beschermd monument werd de bescherming op 29 juni 2022 voorlopig opgeheven omwille van onherstelbare aantasting en verloren erfgoedwaarde. Er wordt geconcludeerd dat er geen interferentie is van beschermd onroerend erfgoed met het plangebied.



Figuur 23:: Beschermd erfgoed

4.4.3. Vastgestelde inventarissen

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende elementen uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Ten noorden liggen onder meer *Villa Bosquet met park* (ID 119978), *Landhuis Het Arendschot* (ID 120262) en *Windmolen Schaliën* (ID 20959). Ten zuiden van het plangebied liggen onder meer *Domein 't Zand* (ID 119344) en *Domein Remaks* (ID 120653). Ook binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap Geboortehuis Ernest Claes liggen elementen uit de vastgestelde inventaris. Het gaat om het *Geboortehuis Ernest Claes* (ID 118810) dat bestaat uit twee parallelle bakstenen vleugels en om een *Cottagevilla* (ID 118809) die beschreven wordt als een villa met koetshuis. Ook in het zuidwesten, rondom het station van Zichem liggen een aantal elementen die zijn opgenomen als bouwkundig erfgoed in de vastgestelde inventaris. Het gaat onder meer om het *Station Zichem* zelf (ID 118805) dat gebouwd werd rond 1864, de *Tramwachtzaal* (ID 18806), een aantal burgerhuizen, dorpshuizen en cafés, en een *Brouwerswoning* (ID 118801). Er kan worden geconcludeerd dat er geen interferentie is tussen elementen uit de vastgestelde inventarissen en het plangebied.



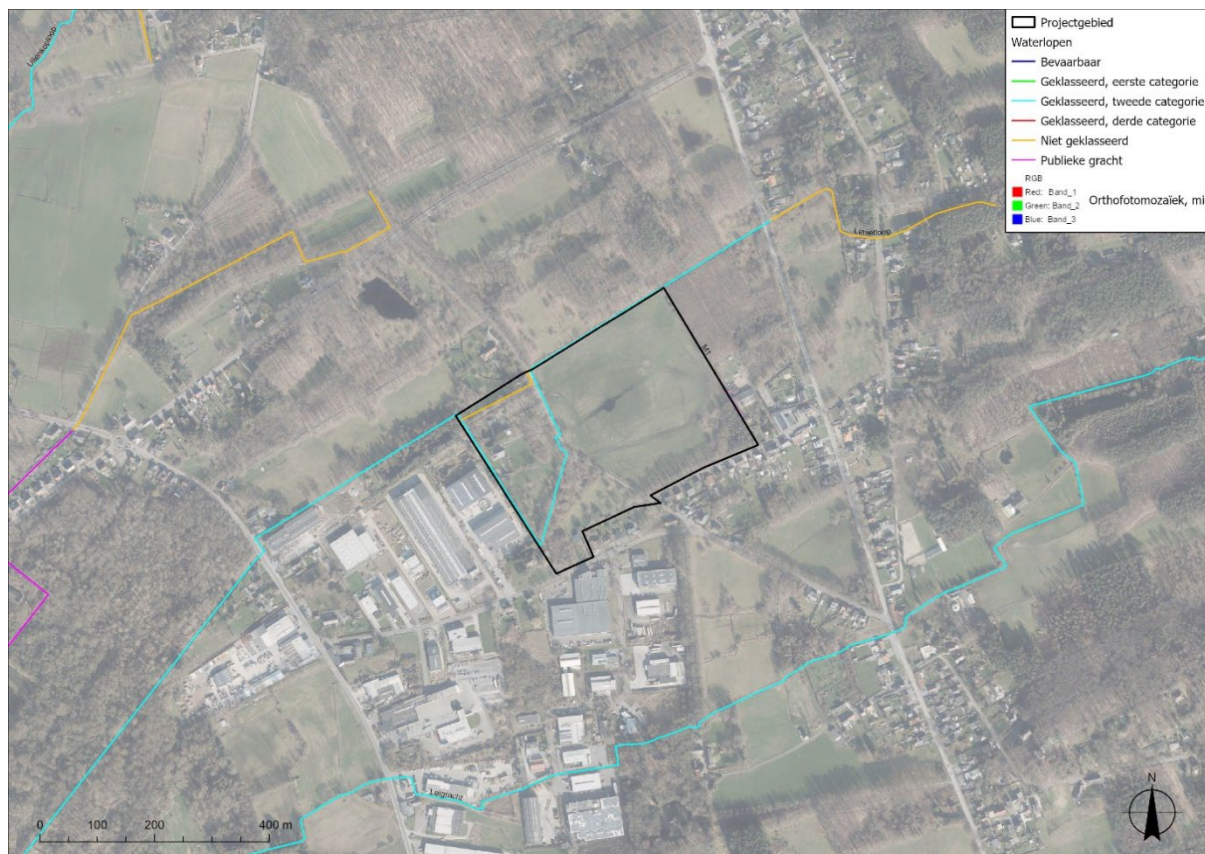
Figuur 24:: Vastgestelde inventarissen

4.5. Watertoets

4.5.1. Vlaams hydrografische atlas

De Limietloop, een onbevaarbare waterloop van categorie 2, grenst in het noord- en zuidwesten aan het plangebied. In het noordwesten loopt de Limietloop ter hoogte van de Stalstraat het plangebied in om dan in het zuidwesten terug de grens van het plangebied te volgen. De Limietloop mondt uit in de Zwarte Beek die in de Demer uitmondt.

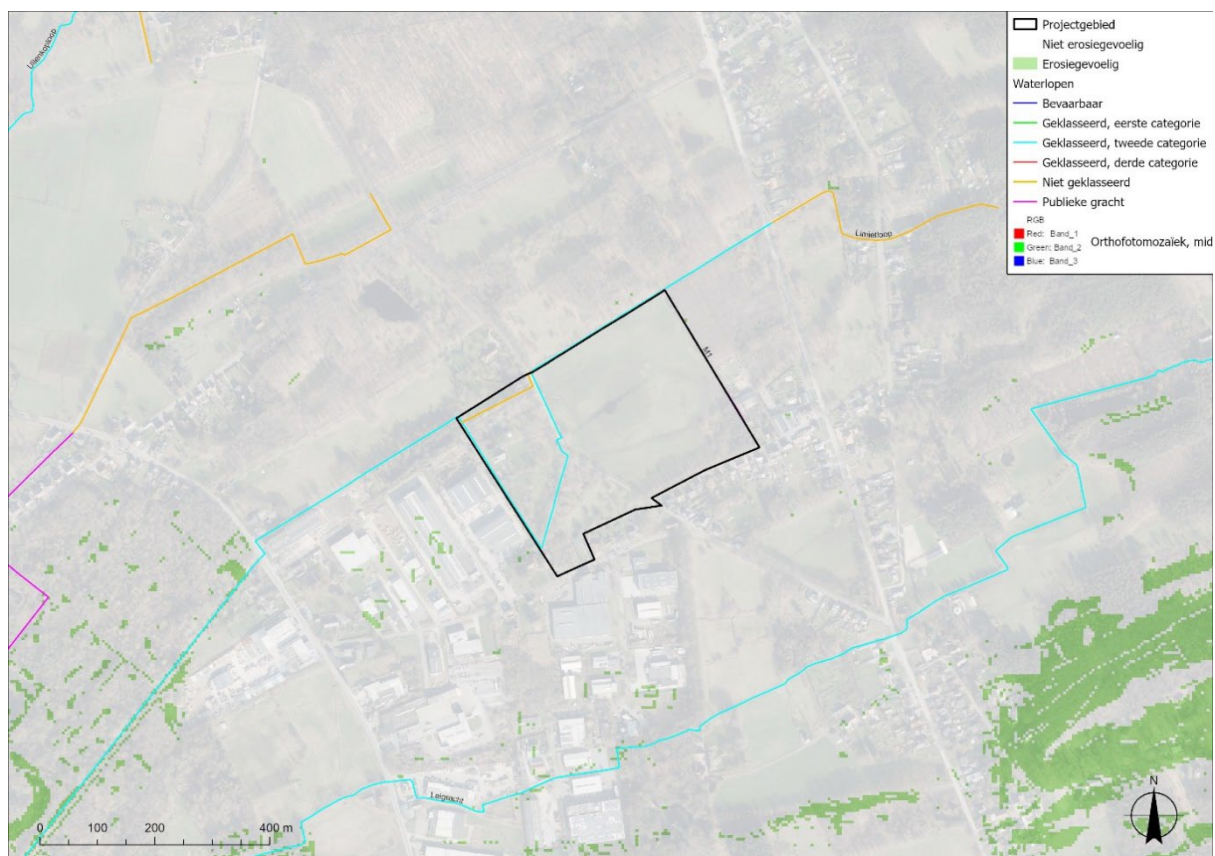
De noordoostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de publieke gracht M1 en ongeveer 400 m ten zuiden van het plangebied loopt de Leigracht, een onbevaarbare waterloop van categorie 2. De waterlopen en waterlichamen in de nabijheid van het plangebied worden weergegeven in Figuur 30.



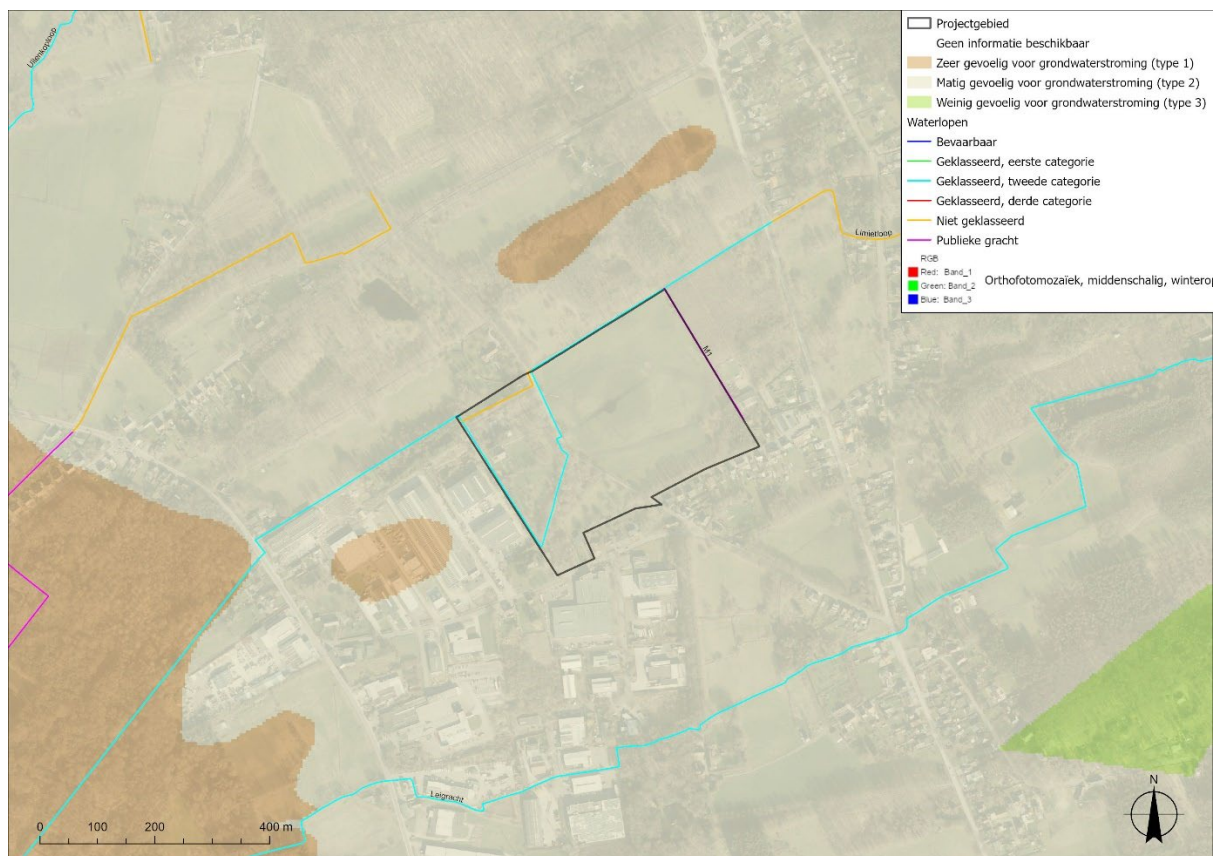
Figuur 25:: Waterlopen

4.5.2. Watertoets

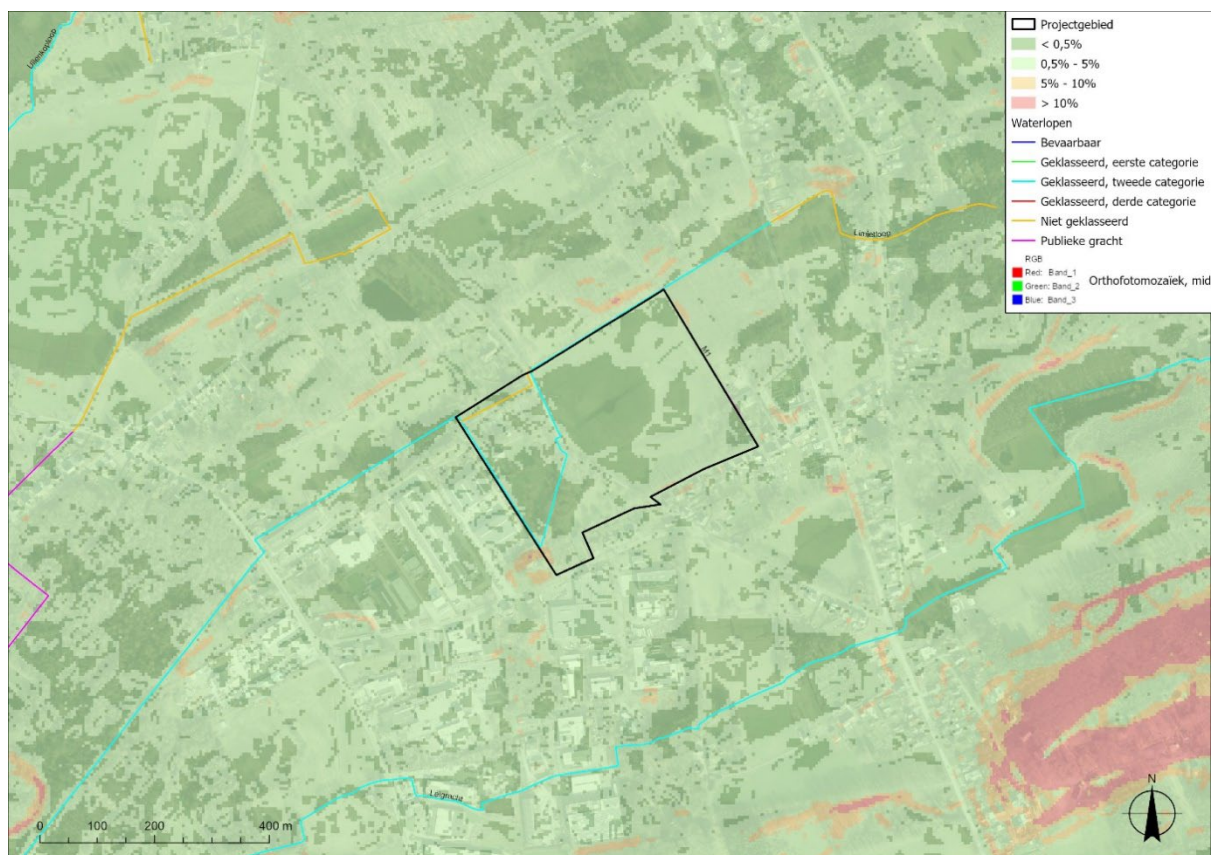
Het plangebied behoort tot het stroomgebied van de Schelde, meer specifiek tot het deelbekken van de Demer. Het plangebied wordt niet gecategoriseerd als erosiegevoelig, de hellingen op het terrein zijn dan ook eerder beperkt (zie hellingenkaart). Wat grondwaterstromingsgevoeligheid betreft, ligt het plangebied in een zone die gekarteerd wordt als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Minder dan de helft van het plangebied is infiltratiegevoelig. Het gaat dan om de zone met een matig natte en matig droge zandbodem. Het deel van het perceel met een natte zandbodem wordt bestempeld als niet infiltratiegevoelig. Het plangebied behoort tenslotte ook niet tot het winterbed van een grote rivier.



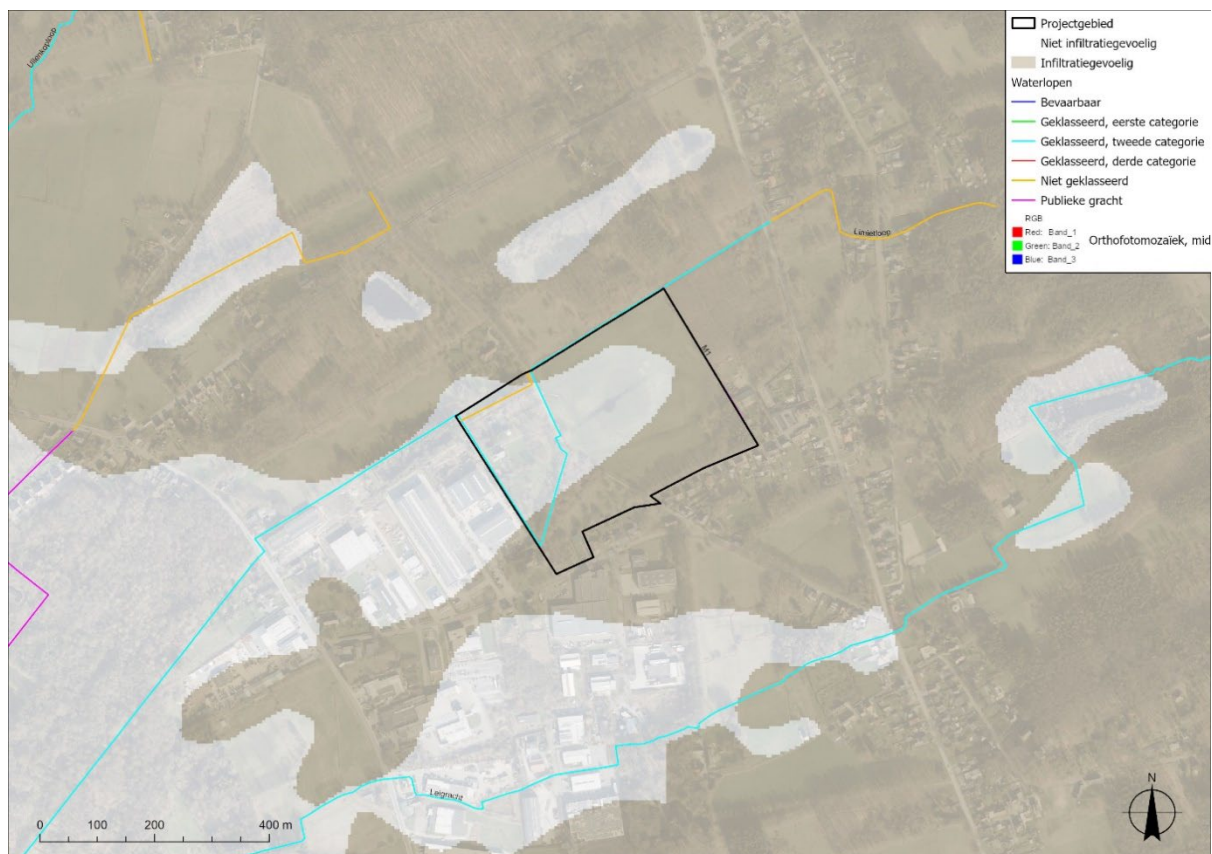
Figuur 26:: Watertoets – erosiegevoelige gebieden



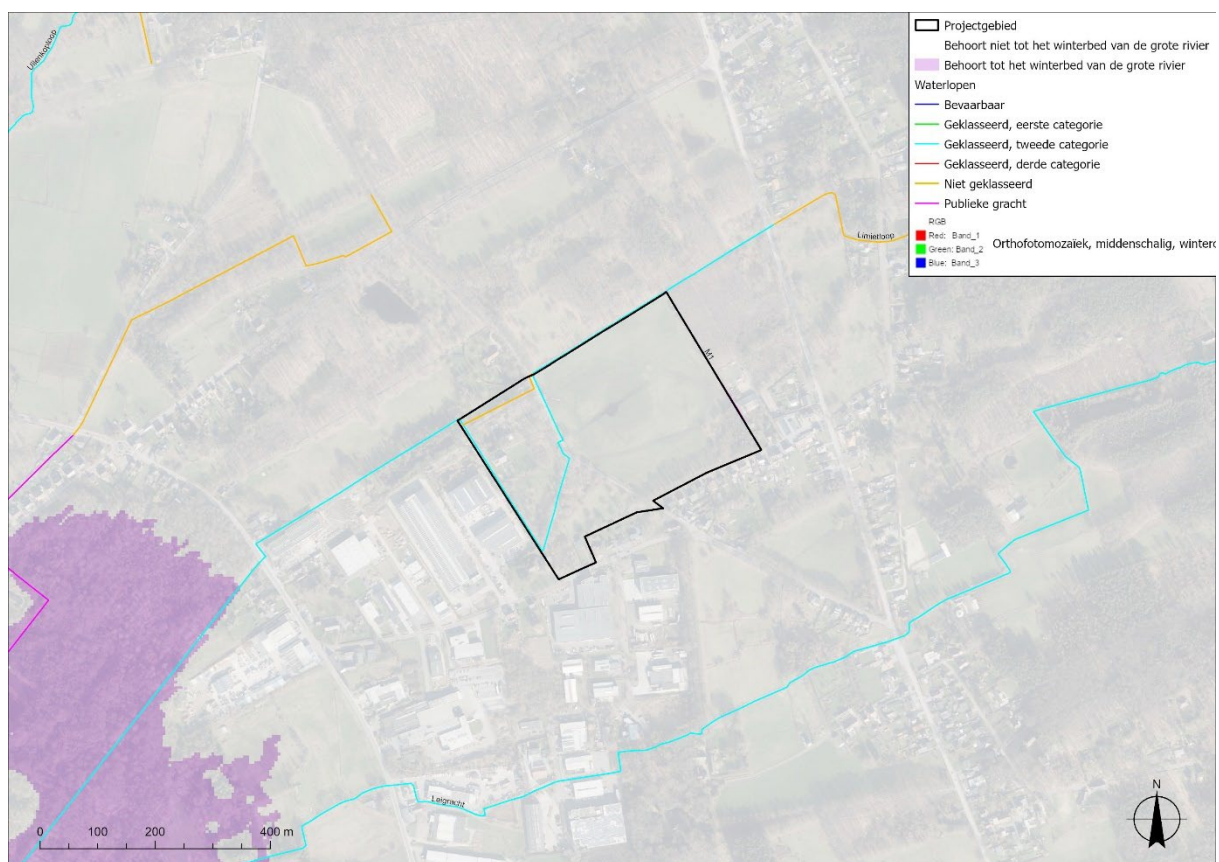
Figuur 27:: Watertoets – grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 28:: Watertoets – hellingenkaart



Figuur 29:: Watertoets - infiltratiegevoelige bodems



Figuur 30:: Watertoets - winterbedkaart

4.5.3. Fluviale en pluviale overstromingsgevoeligheid

Onderstaande figuren tonen kaarten van de overstromingsrichtlijn. Specifiek wordt het pluviale overstroombaar gebied, in het huidig en toekomstig klimaat, op de bovenste twee figuren getoond. Zowel overstromingen met een grote kans, kleine kans als middelgrote kans worden getoond. De figuren daaronder geven de globale risicokaart weer voor fluviale overstromingen in het huidige en toekomstig klimaat.

In het plangebied is er een grote kans op pluviale overstromingen aan de veedrinkpoel midden in het huidige weiland. Dit overstromingsgebied zal in de toekomst groter worden.

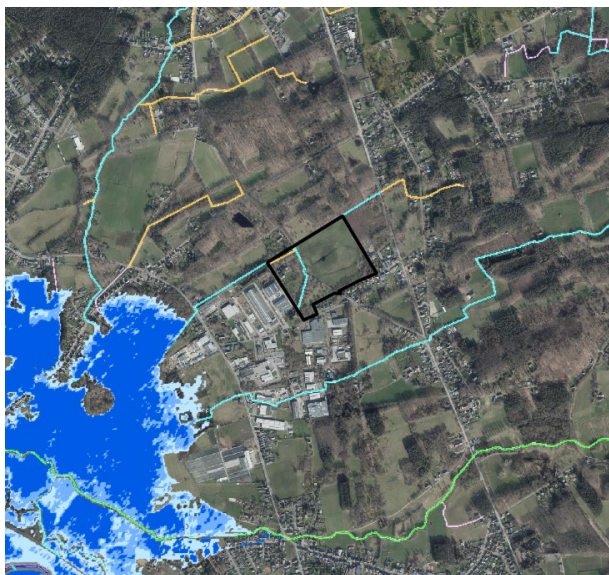
Fluviale overstromingen komen niet voor in het plangebied, noch in de nabije omgeving.



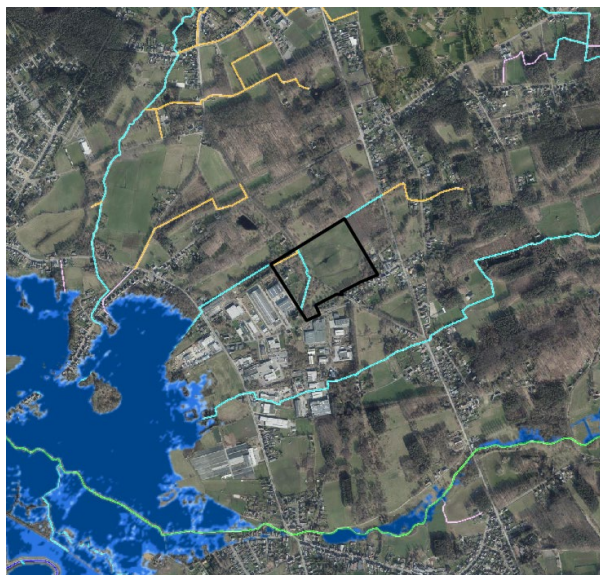
Figuur 31: Pluviale overstromingskaart huidig klimaat



Figuur 32: Pluviale overstromingskaart toekomstig klimaat



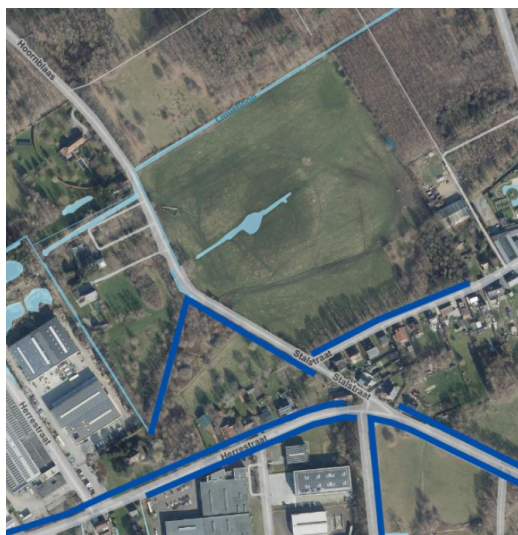
Figuur 33: Fluviale overstromingsgevaarkaart huidig klimaat



Figuur 34: Fluviale overstromingsgevaarkaart toekomstig klimaat

4.6. Bodem

Momenteel wordt het gebied gebruikt als grasland en is het niet verhard, met uitzondering van wat bij een aantal bebouwde percelen langs de Stalstraat hoort. De grond helt af naar het zuidwesten en overbruggt een verwaarloosbaar hoogteverschil van gemiddeld ongeveer 1 m. De potentiële bodemerosiekaart per perceel (2023) op Geopunt toont aan dat de gronden ten oosten van de Stalstraat als 'verwaarloosbaar' worden gekarteerd. De kaart met oplossingsscenario's voor erosieknelpunten toont enkele grachten in en langs het plangebied.³



Figuur 35: Oplossingsscenario voor erosieknelpunten - lijnmaatregelen (Bron: Geopunt)

De afstromingskaart toont de lijnen in het landschap waar het water potentieel geconcentreerd afstroomt, rekening houdend met de topografie en de aanwezige waterlopen. De blauwe afstromingskaart met enkelvoudige stroomlijnen toont het water van een pixel dat stroomt naar de laagst gelegen omliggende pixel en de fuchsia afstromingskaart met meervoudige stroomlijnen toont het water van een pixel dat stroomt naar meerdere lager gelegen omliggende pixels. Hierop is de belangrijke rol van de Limietloop zichtbaar, maar ook de overige grachten in het plangebied. Ter hoogte van de drinkpoel ten oosten van de Stalstraat is eveneens een structuur van stroomlijnen te zien.

³ De kaarten met oplossingsscenario's voor erosieknelpunten bevatten gegevens uit de goedgekeurde gemeentelijke erosiebestrijdingsplannen in Vlaanderen.



Figuur 36: Afstromingskaart (enkelvoudige stroomlijnen) (Geopunt) - links

Figuur 37: Afstromingskaart (meervoudige stroomlijnen) (Geopunt) – rechts

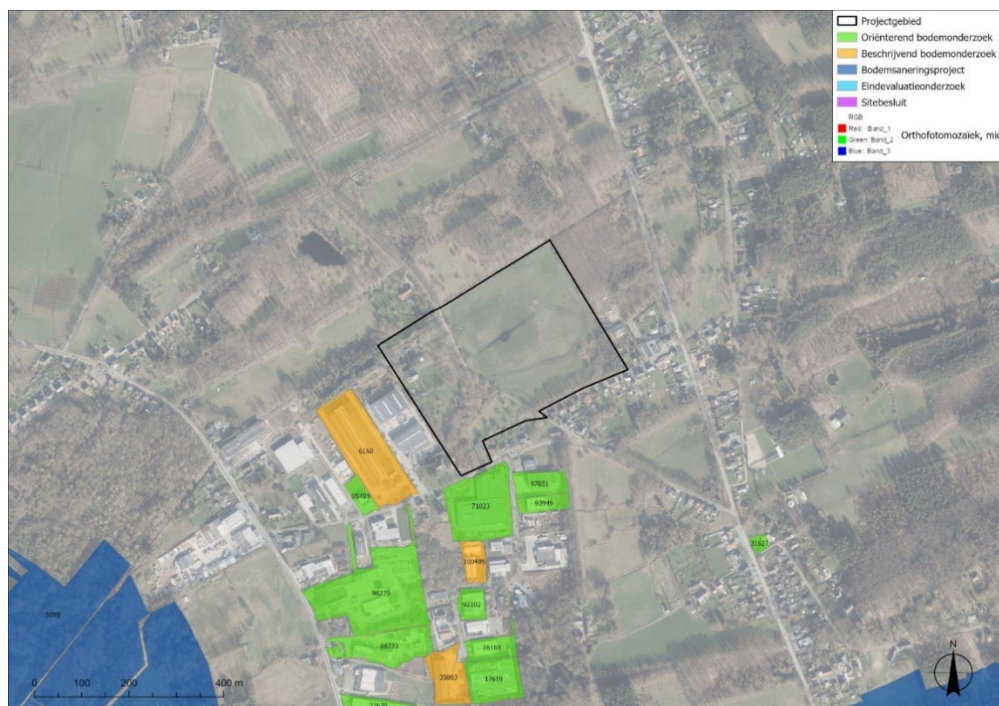
Op de bodemkaart is te zien dat het plangebied een bodem heeft die voornamelijk bestaat uit nat zand en vochtig zand. Een beperkt deel van het plangebied overlapt met de landduin.



Figuur 38:: Bodemkaart

Er zijn, gebaseerd op de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is, geen bodemonderzoeken of saneringen lopende op de percelen van het plangebied ⁴. Op de site van bedrijventerrein Molenstede, ten westen van het plangebied, werden wel enkele oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken uitgevoerd.

⁴ <https://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/836b5822-4d25-4303-96bc-0f21efd92e14>



Figuur 39: OVAM-kaart

4.7. Lucht en klimaat

Op basis van de luchtkwaliteitskaarten van VMM⁵ wordt de huidige luchtkwaliteit (september 2022) ter hoogte van het plangebied en de omgeving afgeleid. Er wordt gekeken naar de parameters stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (zowel PM₁₀ als PM_{2,5}). De meest recente gegevens die beschikbaar zijn voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn die uit 2022.

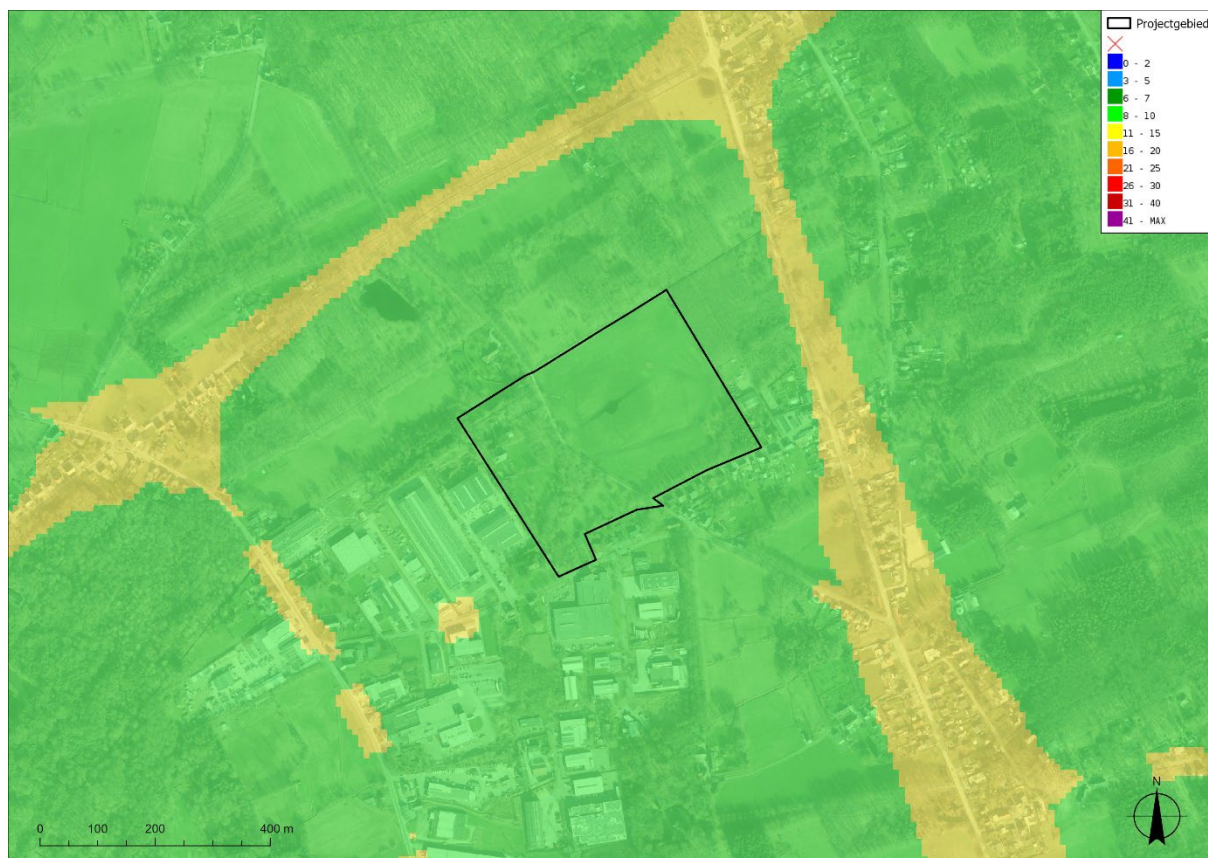
Op de figuur met de NO₂ concentratie is te zien dat ter hoogte van het plangebied de gemiddelde concentratie tussen 8 en 10 µg/m³ ligt, rond de grotere wegen ligt de gemiddelde concentratie tussen 11 en 15 µg/m³ en dus iets hoger. In 2021 lag ook voor het plangebied de gemiddelde jaarconcentratie tussen 11 en 15 µg/m³. De Europese jaargrenswaarde van 40 µg/m³ wordt dus gerespecteerd.

In en rond het plangebied ligt voor PM₁₀ (fijn stof) in 2022 het tussen 16 en 20 µg/m³. Dit was hetzelfde in 2021. Hiermee wordt de Europese jaargrenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden, maar de concentratie ligt wel in de buurt van de WGO-jaaradvieswaarde (2005) van 20 µg/m³.

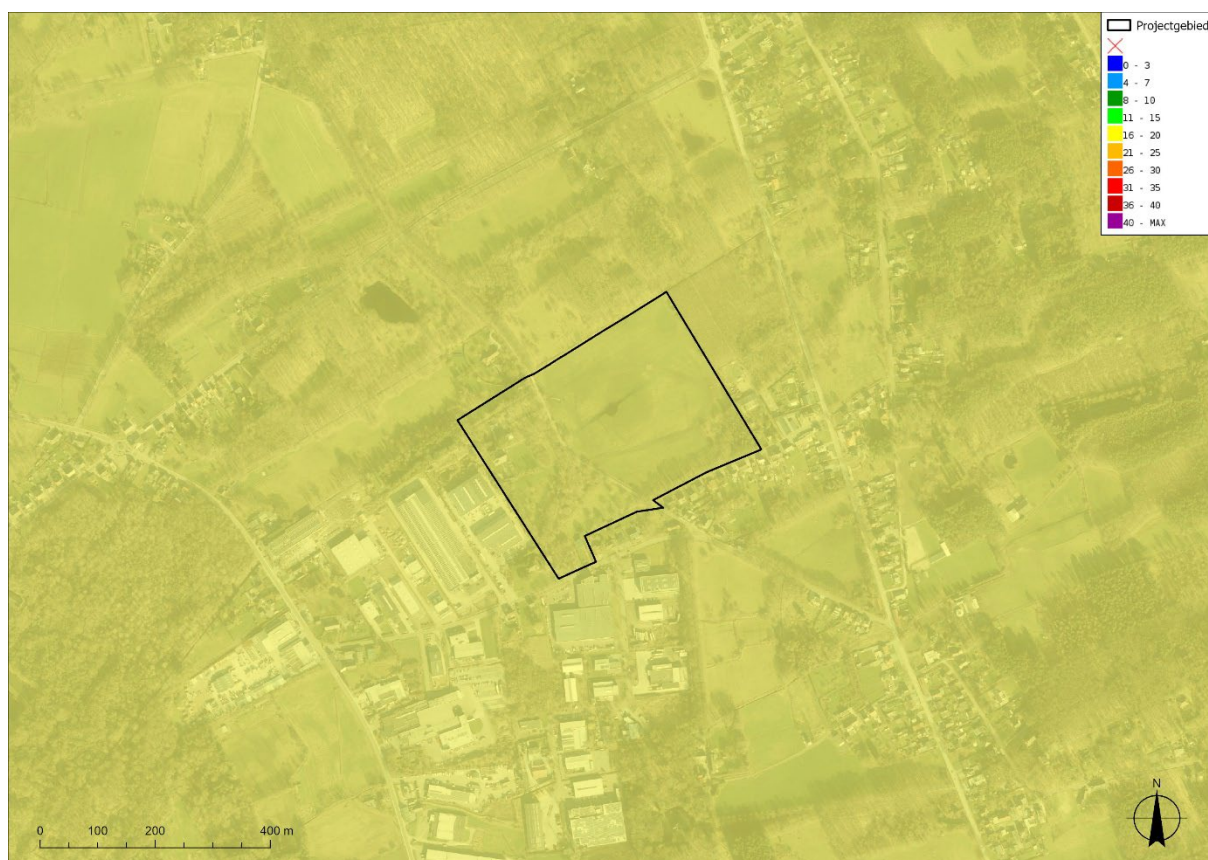
In en rond het plangebied schommelt de concentratie PM_{2,5} in 2022 tussen 7.6 en 10.5 µg/m³. In 2021 was dit nog voor een groot deel van het plangebied tussen 10.6 en 12.5 µg/m³. Deze waarden blijven onder de Europese jaargrenswaarde van 25 µg/m³ (geldig sinds 2015) en onder de indicatieve jaargrenswaarde vanaf 2020 die 20 µg/m³ bedraagt.

Er kan dus geconcludeerd worden dat in en rond het plangebied de luchtkwaliteit voldoet aan de geldende normen voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en dat de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als goed.

⁵ <https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>



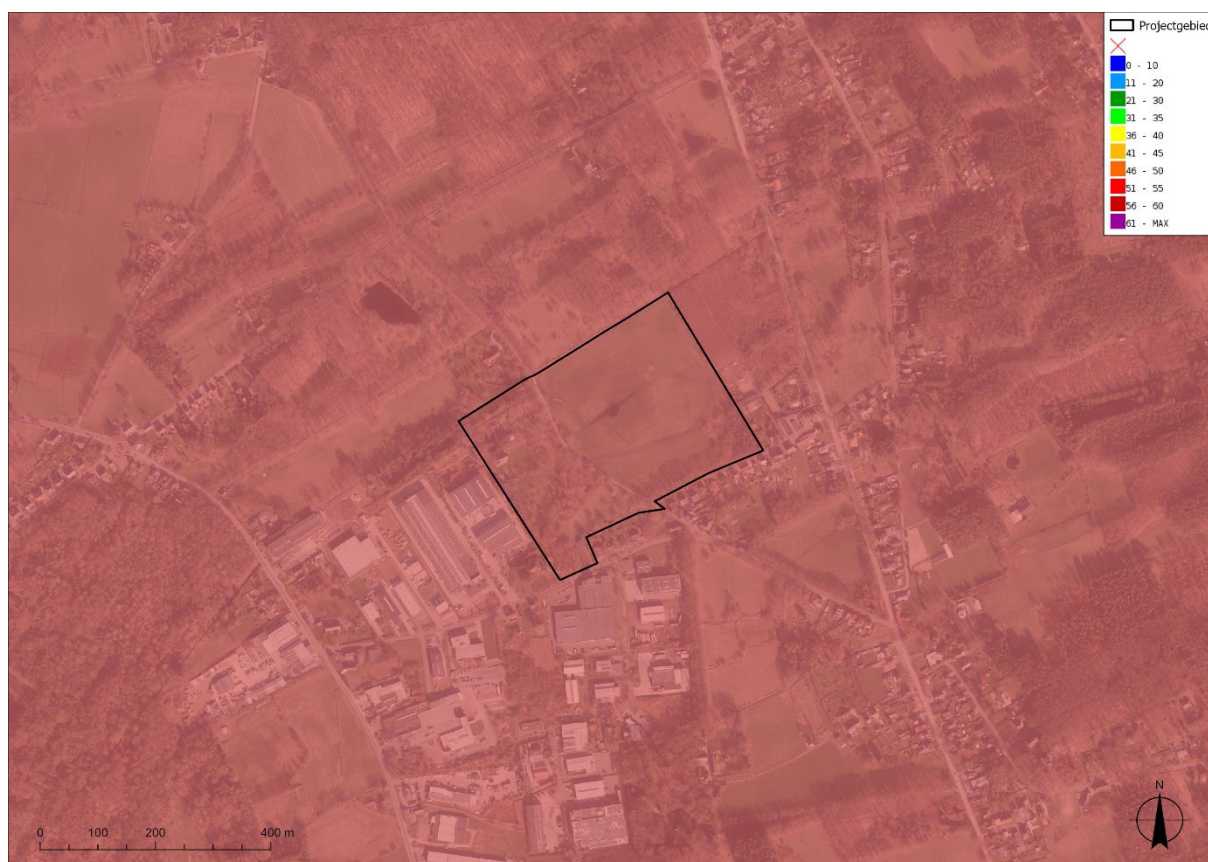
Figuur 40: Stikstofdioxide NO_2 (jaargemiddelde 2022) met aanduiding van het plangebied



Figuur 41: Fijn stof - PM_{10} (jaargemiddelde 2022) met aanduiding van het plangebied



Figuur 42:: Fijn stof - $PM_{2.5}$ (jaargemiddelde 2022) met aanduiding van het plangebied



Figuur 43: O3 (jaargemiddelde 2022) met aanduiding van het plangebied

4.8. Geluid

Het plangebied wordt omsloten door landbouwgrond, natuurgebied, woongebied, bedrijventoneel en enkele boscomplexen. Van het bedrijventoneel van Molenstede wordt niet verwacht dat er activiteiten aanwezig zijn met een aanzienlijke geluidsproductie. De meest relevante geluidsbron in de omgeving is het autoverkeer. De figuur hieronder (Figuur 44) geeft de geluidsbelastingskaart weer, waarbij de geluidsbelasting wordt uitgedrukt in de parameter Lden. Deze parameter beschrijft een gewogen jaargemiddeld geluidsdrukkniveau over een etmaal. Hierbij wegen de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder door. Dit komt overeen met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als meer hinderlijk wordt ervaren. Uit de kaart hieronder blijkt dat de geluidsbelasting niet tot in het plangebied reikt.



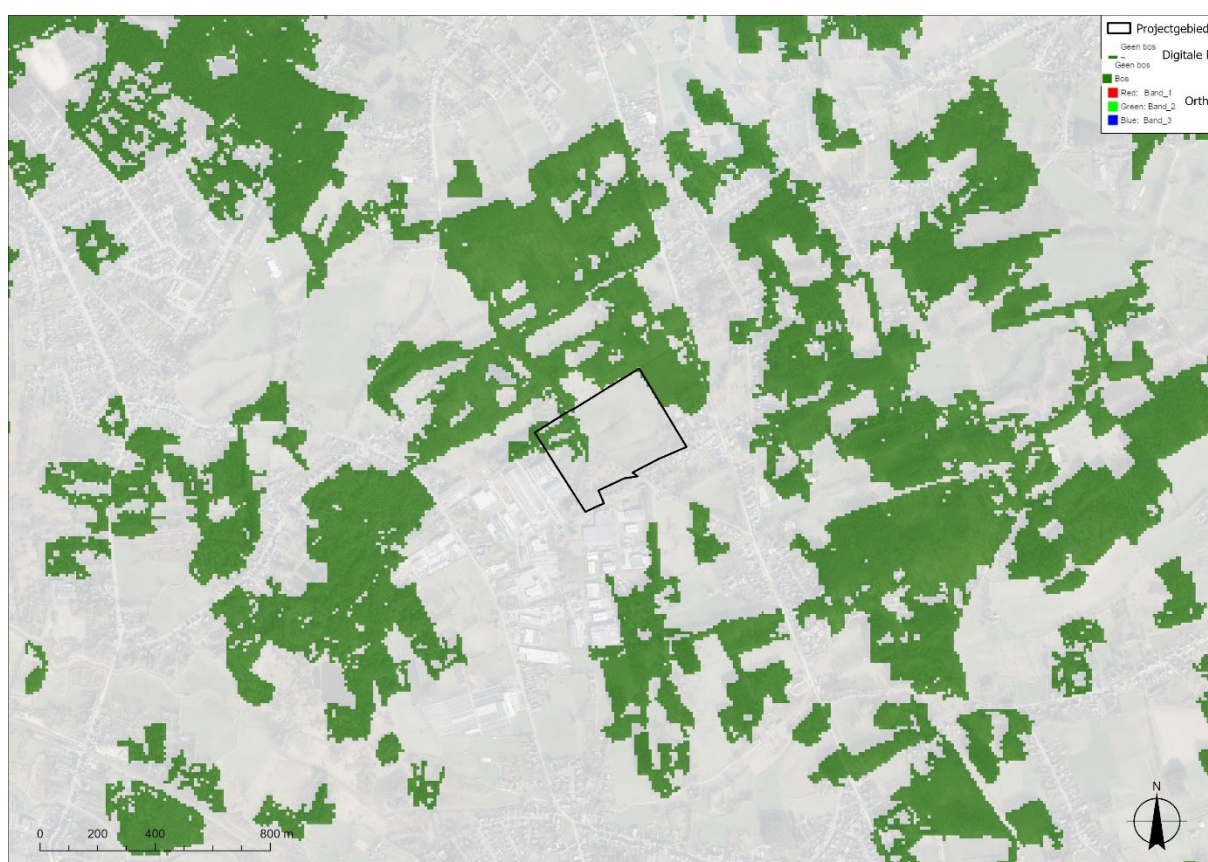
Figuur 44:: Geluidsbelastingskaart (2016) op basis van parameter Lden (bron: Geopunt.be)

4.9. Biodiversiteit

De percelen in het plangebied begrensd door de Stalstraat worden momenteel gebruikt als landbouwgebied, specifiek grasland. Het noordoostelijk deel van deze zone voor herbestemming wordt omgeven door bos en grasland zoals ook te zien op basis van de Boswijzer 2021. Deze aanliggende zones hebben bovendien een gunstige biologische waarderingswaarde. Ook zijn voor een aantal van deze percelen natuurbeheerplannen opgesteld. De natuurbeheerplannen vallen onder de categorie Erkend Natuurreservaat (registratienummer E-314erk en E-314uit01).

De percelen ten zuidwesten van de Stalstraat worden momenteel ingevuld door een aantal gebouwen (twee woningen, een restaurant/feestzaal, een loods en een kleine paardenstal) en natuurlijk landschap met bomen en struiken. Het bos ten noordoosten van het plangebied trekt zich door tot in het westen van het plangebied.

De kaart Potentieel natuurlijke vegetatie (bron: geopunt⁶) geeft aan dat de types bos die zou ontwikkelen op het bebossingsgebied beperkt zijn tot armere eiken-beukenbossen en eikenbossen door de zanderige bodems. Afhankelijk van de lokale hydrologische toestand zal er zich een natte of droge variant van de bostypes ontwikkelen.



Figuur 45:: Bos volgens de boswijzer (2021)

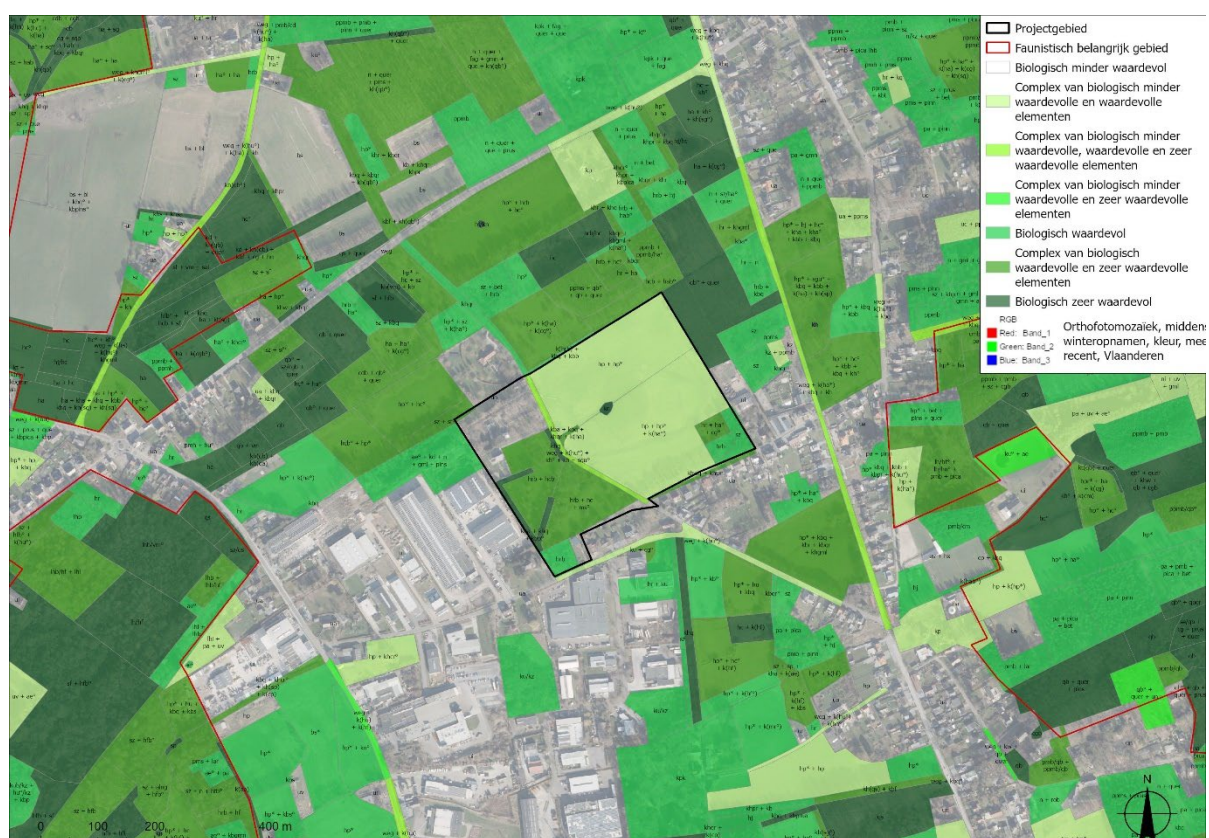
⁶ De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die zich onder de huidige klimaatsomstandigheden in een bepaald gebied zou ontwikkelen indien de invloed van de mens zou worden uitgeschakeld. Dit is dus een vaag en eerder theoretisch begrip: wanneer de waterhuishouding of het klimaat veranderen, verandert eveneens de PNv. In Vlaanderen is de PNv haast altijd een bosvegetatie. De PNv's zijn beschreven door vergelijkingen met de schaarse plekjes waar zeer natuurlijke situaties overheersen (bvb. integrale bosreservaten) en door extrapolaties uit historisch onderzoek. (bron: ecopedia)

4.9.1. Biologische waarderingskaart

Onderstaande kaart geeft de Biologische Waarderingskaart (BWK) weer in en rondom het plangebied. Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit percelen die zijn gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Binnen deze zone liggen echter een aantal waardevolle tot zeer waardevolle elementen. Een veedrinkpoel is aangeduid als biologisch zeer waardevol. Aan de Stalstraat, die door het plangebied loopt, staat ook een bomenrij met onder meer dominantie van els en zomereik die wordt beschouwd als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Daarnaast bevindt er zich in het oosten en in het westen ook verruigd grasland dat wordt beschouwd als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Dit verruigd grasland wordt in het westen begrensd door een houtkant met dominantie van els, zomereik en populier die wordt beschouwd als biologisch zeer waardevol. Onderstaande tabel en figuur geven de details weer van de inhoud van de biologische waarderingskaart ter hoogte van het plangebied.

Rondom het plangebied liggen verschillende percelen die bestaan uit een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Er zijn ook enkele percelen aangeduid als biologisch waardevolle percelen en als biologisch zeer waardevolle percelen.



Figuur 46:: Biologische waarderingskaart



Figuur 47: Biologische waarderingskaart detail

Tabel 1. Overzicht inhoud BWK

Perceel	Eenheid 1	Eenheid 2	Eenheid 3	Eenheid 4
1 (mw)	Soortenarm permanent cultuurgrasland (hp)	Soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+)		
2 (mw)	Soortenarm permanent cultuurgrasland (hp)	Soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+)	Bermen, perceelsranden,... met struisgrasvegetatie (k(ha-))	
3 (wz)	Bomenrij met dominantie van els (kba)	Bomenrij met dominantie van zomereik (kbq)	Bomenrij met dominantie van Amerikaanse eik (kbqr)	Bermen, perceelsranden... met struikgrasvegetatie (k(ha))
4 (z)	Veedrinkpoel (kn)			
5 (wz)	Verruigd grasland (hr)	Struisgrasvegetatie (hr)	Droge struikheidevegetatie (cg-)	
6 (w)	Verruigd grasland met beperkte opslag van struiken en bomen (hrb)			
7 (w)	Opslag van allerlei aard (sz)			
8 (mwz)	bermen, perceelsranden, ... met mesofiel hooiland k(hu-)	Houtkant (kh-)	Houtkant (kh)	Gaspeldoornstruweel (sgu-)
9 (wz)	verruigd grasland met beperkte opslag van struiken en bomen (hrb)	dotterbloemgrasland met beperkte opslag van struiken en bomen (hcb)		
10 (wz)	verruigd grasland met beperkte opslag van struiken en bomen (hrb)	Dotterbloemgrasland (hc)	zuur laagveen (ms-)	
11 (z)	houtkant met dominantie van els (Alnus sp.) (kha)	houtkant met dominantie van zomereik (Quercus robur) (khq)	bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.) (kbp-)	
12 (z)	houtkant met doninatie van zomereik (Quercus robur) (khq)			



Figuur 48:: In de voorgrond is de bomenrij met dominantie van els, zomereik en Amerikaanse eik zichtbaar met in de verte de biologisch zeer waardevolle veedrinkpoel. Op figuur 47 zijn deze elementen aangeduid met respectievelijk nummer 3 en nummer 4.

5. VISIE OPMAAK RUP

5.1. Doelstellingen

De doelstelling van het RUP is om de waardevolle groenstructuren die vandaag aanwezig zijn planologisch te verankeren en daarnaast de verdere ontwikkeling van het gebied voor de aanplant van bos en natuur te reguleren. Het gebied zal niet meer aangesneden worden voor woonontwikkeling maar de huidige vergunde of vergund geachte constructies kunnen blijven bestaan. De mogelijke toepasbaarheid van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijft bestaan. De toegankelijkheid van het gebied blijft gereguleerd via de Stalstraat.



Figuur 49:: Doelstellingen macro.

5.2. Visie

Uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is gebleken dat de zone voor woonuitbreidingsgebied (WUG) achter het bedrijventerrein Molenstede ver van de lokale voorzieningen ligt en niet als kernversterkend beleid kan worden beschouwd. In het GRS is een analyse van de woningbehoefte en het woningaanbod gedaan waaruit bleek dat het WUG op deze locatie niet langer noodzakelijk is om in te zetten als ontwikkelingszone. In het GRS is opgenomen dat dit terrein best kan worden opgenomen als onderdeel van de open ruimte. Uit de analyse van de ruimtelijke context is namelijk gebleken dat de zone voor herbestemming aansluit bij de bestaande boscomplexen en bij percelen die al biologisch waardevol, biologisch zeer waardevol of een complex van beide zijn. Het herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied naar een groene openruimtefunctie is hier de meest opportune optie om zo de openruimte als geheel te kunnen bewaren en verder te versterken. In 2020 werd een groot deel van de gronden overgedragen aan de grondenbank van VLM waardoor een uitvoering van deze visie haalbaar is in de praktijk.

De **oostzijde** van de Stalstraat wenst men deels verder te **bebossen** en deelsdeels verder te ontwikkelen als **natuurgebied**, meer bepaald ven- en graslandherstel, in aansluiting met het aangrenzend natuurgebied CatseltCatselt.

De **westzijde** van de Stalstraat kent vandaag een **gemengd openruimtegebruik**, hetwelk ook verder zal worden bestemd in het RUP. Dit gemengd gebruik bestaat uit tuinen, weiland, bebossing,...

Aan de westzijde zijn er eveneens enkele **bebouwde percelen** aanwezig. De vergunde of aangetoonde vergund geachte constructies en functies kunnen behouden blijven. Deze constructies en functies liggen heden volgens het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan zonevreed. Met het toekennen van een openruimte bestemming voor dit gebied verandert voor deze constructies de stedenbouwkundige toestand niet. Voor deze constructies kan nog steeds toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreedde constructies zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor een aantal woonkavels, gelegen langs de Herrestraat, ligt de tuinzone achteraan voor een klein gedeelte binnen het plangebied. Dit is vandaag volgens het gewestplan ook woonuitbreidingsgebied rekening houdend met de 50 mm zone landelijk woongebied vanaf de Herrestraat volgens het gewestplan. Voor een aantal van deze percelen is nog een niet-vervallen verkaveling van toepassing. Deze verkavelingen zullen worden opgeheven en de kleine delen tuinzone binnen het plangebied zullen de bestemming **woongebied met een landelijk karakter** krijgen.

Centraal door het gebied loopt de Stalstraat. De Stalstraat staat vermeld in de Atlas der Buurtwegen en zal in het RUP worden opgenomen als weg. Aan de noord- en westgrens en doorheen het westelijke plandeel loopt een **waterloop** die het nodige kader zal krijgen



Figuur 50.: Doelstellingen plangebied.

5.3. Alternatieven

5.3.1. Nulalternatief

Het nulalternatief houdt in dat de bestemming volgens het gewestplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften behouden blijven. Conform het gewestplan is het plangebied aangeduid geselecteerd als woonuitbreidingsgebied. In het nulalternatief blijft deze bestemming dus van kracht. Dit houdt in dat het plangebied niet wordt afgestemd op de aanwezige natuurwaarden. Bovendien blijft het woonuitbreidingsgebied hier van kracht, terwijl dit niet aansluit bij de visie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Ook het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant sluit aan bij deze visie, net als het beleidsplan ruimte op Vlaams niveau dat nog in opmaak is.

5.3.2. Uitvoerings- en inrichtingsalternatieven

DeDe uitvoerings-/inrichtingsalternatieven worden uitgewerkt voor enerzijds het gedeelte gelegen ten westen van de Stalstraat en anderzijds voor het gedeelte gelegen ten oosten van de Stalstraat.

Voor het westelijk gedeelte van het projectgebied zijn er twee alternatieven mogelijk. Enerzijds kan dit gedeelte bestemd worden als gemengd openruimtegebied, anderzijds is ook de bestemming bosgebied een mogelijkheid. De bestemming bosgebied lijkt een logische keuze aangezien dit gedeelte reeds over een groot aandeel bos beschikt. Echter is het bebossen van deze zone ook mogelijk onder de bestemming gemengd openruimtegebied en sluit deze herbestemming beter aan bij de huidige situatie met de aanwezigheid van zonevreemde woningen en weiland. De bestemming gemengd openruimtegebied biedt meer ruimtelijke kwaliteit voor de aanwezige functies.

Voor het oostelijk gedeelte van het projectgebied zijn er drie alternatieven te bespreken:

- Bestemming bosgebied.
 - Het herbestemmen van dit gedeelte van het projectgebied naar bosgebied kadert in de doelstelling van boscompensatie en gaat uit van maximale bebossing. Het bebossen van dit gedeelte sluit aan bij de bebossing die zich met het natuurreserveaat Catselt ten noorden en ten oosten van het gebied bevindt.
 - Er dient opgemerkt te worden dat er midden in dit gebied een ven gelegen is. Dit ven kan gevrijwaard en verder ontwikkeld worden. Het ven wordt afgebakend op basis van historische kaarten, hoogtelijnen en terreinbezoek.



Figuur 51::: Digitale boswijzer Vlaanderen 2021.

- Bestemming gemengd openruimtegebied: agroforestry.
 - Vanuit de huidige feitelijke invulling van het oostelijke gedeelte van het projectgebied kan er geopteerd worden voor een herbestemming tot gemengd openruimtegebied met een combinatie van grasland en bos onder de vorm van agroforestry. Op deze wijze kunnen het huidige landbouwgebruik, onder de vorm van een veeweide, en de doelstelling tot boscompensatie mogelijk verzoend worden.
 - Het ven, dat in het midden van het gebied gelegen is, kan gevrijwaard en verder ontwikkeld worden.



Figuur 52.: Voorbeeld van agroforestry met veeteelt.

- Bestemming gemengd bos- en natuurgebied.
 - Gezien de pluviale overstromingsgevoeligheid centraal in het oostelijk gedeelte van het projectgebied en de selectie van de veedrinkpoel als biologisch zeer waardevol kan ervoor gekozen worden om dit gedeelte te herbestemmen tot gemengd bos- en natuurgebied. Dit biedt de kans om de veedrinkpoel te herstellen naar ven.
 - Daarnaast kan er ook aan graslandherstel gedaan worden. Zoals de naam Reppelse Heide doet vermoeden en zoals te zien op de Ferrariskaart was er vroeger heide aanwezig in dit gebied. De aanwezigheid van biologisch waardevol en zeer waardevol verruigd grasland ondersteunt dit.
 - Natuurpunt Diest heeft een voorstel gedaan waarin het behoud en herstel van ven en grasland verzoentverzoend kan worden met bebossing. De lage graad aan bebossing (slechts 2ha) strookt echter niet met de doelstelling tot boscompensatie maar kan via een overeenkomst met Natuurpunt op een van diens gronden worden gecompenseerd.



Figuur 53.: Voorstel van Natuurpunt Diest tot gemengd openruimtegebied. (blauw = venherstel, lichtgroen = graslandherstel, donkergroen = bos)

5.3.2.1. Conclusie voorkeur

Zoals uiteengezet wordt voor het westelijk gedeelte van het projectgebied de bestemming gemengd openruimtegebied naar voren geschoven.

Voor het oostelijk gedeelte van het projectgebied komt de bestemming gemengd bos- en natuurgebied tegemoet aan zowel de doelstelling ter bebossing als aan de wens van Natuurpunt voor ven- en graslandherstel. Deze bestemming biedt meer mogelijkheden dan de bestemming bosgebied en legt tegelijkertijd een natuurlijke invulling voor dit gebied vast..

5.3.3. Locatiealternatieven

Locatiealternatieven zijn in dit RUP niet aan de orde. Het RUP voorziet namelijk specifiek het omzetten van het bestaande woonuitbreidingsgebied naar gebied met een open ruimte bestemming.

6. VISIE, DOELSTELLINGEN EN CONCEPTEN

6.1. Reikwijdte en detailleringsniveau

Het RUP omvat de grenzen van de zone die beschikbaar is voor herbestemming. De bestemming zal worden vastgelegd door een grondlaag in dit gebied waarbij de geschikte bestemmingscategorie van toepassing is. Deze bestemming zal de gewestplanbestemming overschrijven.

6.2. Visie en relatie tot beleidsplan

Zoals in 1.2 besproken kadert dit RUP in de visie om het voorliggend woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied. Dit is ook zo terug te vinden in het GRS. Hierin wordt gesteld dat de kernversterkende bebouwing in Molenstede voornamelijk geconcentreerd is rond de kern, d.i. de Dorpsstraat, Bosstraat en Broekstraat. Een uitbreiding naar openbaar gebied moet vermeden worden en ook verdichting van de verschillende woonlinten is niet gewenst. Daarnaast wordt vermeld dat het woonuitbreidingsgebied achter het bedrijventerrein Molenstede ver van de lokale voorzieningen ligt en niet als kernversterkend kan worden beschouwd. Over dit woonuitbreidingsgebied wordt specifiek geschreven dat Diest dit niet wenst te behouden aangezien het niet bijdraagt aan het kernversterkend karakter van Molenstede, maar dat het opgenomen kan worden in de open ruimte.

Ook de feitelijke toestand, met voornamelijk bos, natuur en een gedeelte landbouw, sluit aan bij deze beslissing tot herbestemming.

Daarnaast is het, in het kader van het project 'Werken aan de Ring' Ring', gewenst om aan boscompensatie te doen op de gronden in het bezit van de Vlaams Landmaatschappij.

6.2.1. Visie gemengd openruimtegebied

Het gedeelte van het plangebied gelegen ten westen van de Stalstraat bestaat in feitelijke toestand uit een combinatie van bos, bebouwing en weide. Omwille van het gevarieerde karakter en de visie uit het GRS om het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen tot open ruimte, wordt dit gedeelte bestemd tot gemengd openruimtegebied. De bestemming gemengd openruimtegebied zorgt voor een behoud van de ruimtelijke kwaliteit voor de aanwezige functies.

6.2.1.1. Verantwoording afbakening

De afbakening van het plangebied volgt deels de contouren van het woonuitbreidingsgebied op het gewestplan en bevat het gedeelte ten westen van de Stalstraat inclusief de Stalstraat zelf. In het zuiden is een snipper, die deel uitmaakt van de percelen in het landelijk woongebied, niet opgenomen (zie hiervoor Visie woongebied landelijk karakter 0).

De bebouwing aan Stalstraat 40, 42 en 44/46 maakt ook deel uit van deze afbakening.



Figuur 54::: Luchtfoto ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar gemend openruimtegebied. (bron: Geopunt, Luchtfoto Vlaanderen, zomer 2021)



Figuur 55::: Bestaande juridische toestand ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied.

6.2.1.2. Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het gebied zal worden bestemd als gemengd openruimtegebied. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. De bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen behouden worden en kunnen toepassing blijven maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In de voorschriften is opgenomen welke kleinschalige infrastructuur is toegestaan.

Een pijlvormige overdruk, aangeduid als weginfrastructuur, duidt de Stalstraat aan.

6.2.2. Visie gemengd bos- en natuurgebied

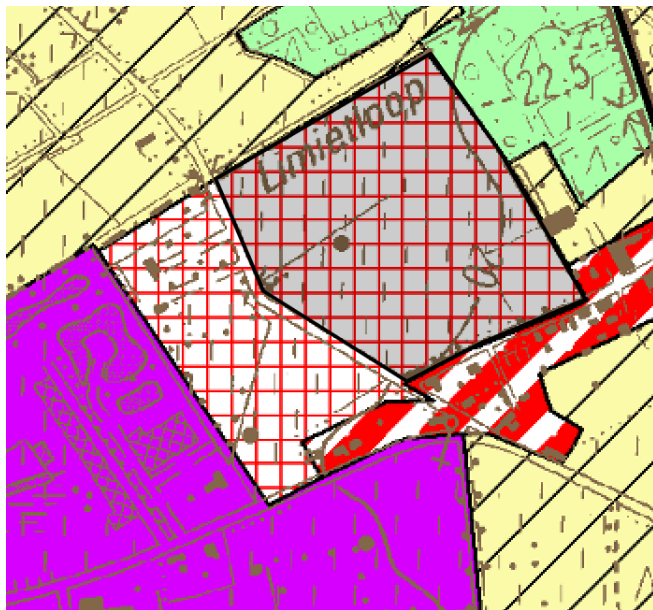
Het gedeelte van het plangebied gelegen ten oosten van de Stalstraat is eigendom van de Vlaamse Landmaatschappij. Het is gewenst om deze zone te bebossen in het kader van boscompensatie voor het project 'Werken aan de Ring'. Deze invulling sluit aan bij de bossen gelegen ten noorden en ten oosten van dit deel van het plangebied en draagt dus bij aan een grotere aaneengesloten bosoppervlakte. Tegelijkertijd zijn er in deze zone ook waardevol ven en grasland aanwezig. Door deze zone te bestemmen als gemengd bos- en natuurgebied kunnen zowel de doelstelling ter boscompensatie als de wens tot het behoud en herstel van het ven en grasland vervuld worden. Op deze manier kan het gebied ook een passende invulling krijgen die aansluit bij de natuurwaarden en watergevoeligheid van het gebied.

6.2.2.1. Verantwoording afbakening

De afbakening van het plangebied volgt de contouren van het woonuitbreidingsgebied ten oosten van de Stalstraat. In de feitelijke toestand is dit gebied in landbouwgebruik als een veeweide maar op het gewestplan is dit gebied niet aangeduid als HAG noch als agrarisch gebied.



Figuur 56:: Luchtfoto ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar gemengd bos- en natuurgebied. (bron: Geopunt, Luchtfoto Vlaanderen, zomer 2021)



Figuur 57:: Bestaande juridische toestand ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar gemengd bos- en natuurgebied.

6.2.2.2. Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het gebied zal worden bestemd als gemengd bos- en natuurgebied. Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

In de voorschriften wordt aandacht besteed aan de natuurwaarden en hydrologische toestand van het gebied door dit op te nemen als voorwaarde bij de inrichting van het gebied. Toelichtend is ook toegevoegd dat een inrichtingsplan wordt opgemaakt die aantoont dat hiermee rekening wordt gehouden. Er is ook afstemming nodig met het aanpalende natuurreservaat Castelt zodat randeffecten worden vermeden en zodat de inrichting aansluit bij de inrichting van het aanpalende gebied.

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van het gebied dient ervoor gezorgd te worden dat dit streekeigen standplaatsgeschikte beplanting betreft.

In de voorschriften is opgenomen welke kleinschalige infrastructuur is toegestaan voor zover dit past binnen de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied.

Wat betreft de feitelijke uitvoering van landbouw op dit gebied, zijn tot aan de realisatie van de bestemming de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering.

6.2.3. Visie woongebied landelijk karakter

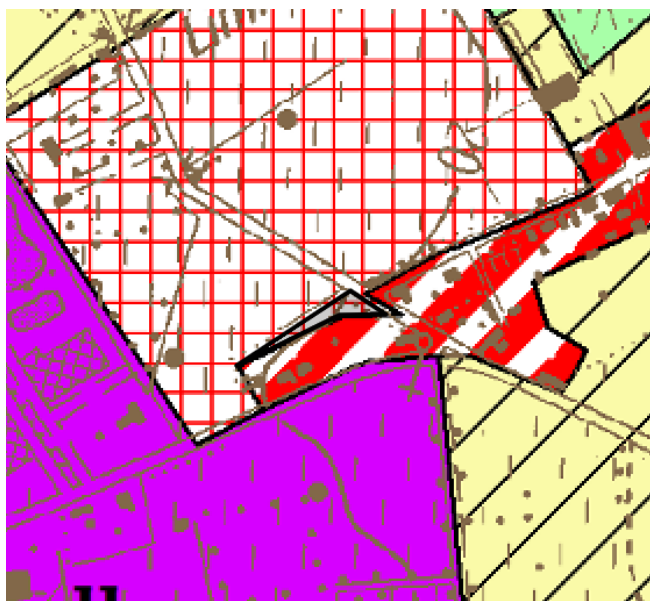
Een klein deel van het woonuitbreidingsgebied is in overlap met de percelen die voor de grootste oppervlakte deel uitmaken van het landelijk woongebied. Aangezien het een snipper tuin betreft aan de achterzijde van de percelen wordt ervoor gekozen om deze snipper te voorzien van de gepaste voorschriften.

6.2.3.1. Verantwoording afbakening

De afbakening van deze zone komt voort uit de overlap van het woonuitbreidingsgebied met de percelen die voor de grootste oppervlakte gelegen zijn in het landelijk woongebied.



Figuur 58:: Luchtfoto ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar woongebied landelijk karakter. (bron: Geopunt, Luchtfoto Vlaanderen, zomer 2021)



Figuur 59:: Bestaande juridische toestand ter hoogte van het gebied te herbestemmen naar woongebied landelijk karakter.

6.2.3.2. Doorvertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het gebied zal worden bestemd als woongebied met landelijk karakter. Dit gebied is bestemd voor het inrichten van tuinen en groenvoorzieningen. In de voorschriften is opgenomen welke werken, handelingen en wijzigingen zijn toegestaan. De zone dient hoofdzakelijk groen te worden ingericht.

7. MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1. Inleiding

Sinds 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 het plan-MER en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In de eerste fase, 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 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 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.

7.1.1. Toetsing plan-MER-plicht

Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid want er is voldaan aan de drie voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de stadstad Diest
3. Het plan wordt vastgesteld door de stadstad Diest

Het plan valt bovendien niet onder de specifieke uitzonderingsregels en vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?

Plannen en programma's of wijzigingen ervan zijn van rechtswege plan-MER-plichtig als ze tegelijkertijd:

1. Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
2. Één kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
3. Één niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Het voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening. Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Het RUP waarvoor voorliggende plan-MER-screening wordt opgemaakt, kan mogelijk het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd in rubriek 10. B) stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. De herziening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau vanwege de beperkte oppervlakte. Overeenkomstig artikel 4.2.3, §3 van het DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage mogelijk.

Stap 3: veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?

Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen. Dit onderzoek gebeurt aan de hand van een bespreking van de mogelijk relevante effecten, cfr. de gebruikelijke mer-praktijk. Aangezien dit een startnota voor een RUP betreft voldoet het om in deze fase aan te halen welke effecten mogelijk moeten worden onderzocht met de doelstellingen en met de mogelijke opties die verder zullen worden uitgewerkt.

7.2. Methodiek screening

Het voorwerp van de milieubeoordeling betreft de planalternatieven voor het plangebied. De milieubeoordeling gebeurt per milieudiscipline en ten opzichte van een dubbele referentiesituatie:

- De huidige situatie of bestaande feitelijke situatie binnen het plangebied. Dit houdt in dat rekening gehouden wordt met het huidig agrarisch gebruik van het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de bestaande feitelijke toestand wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- De planologische referentiesituatie of dus de situatie bepaald volgens het gewestplan. In dit geval is het plangebied bestemd als woonuitbreidingsgebied. Voor een beschrijving van de planologische toestand wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Per discipline worden effecten beoordeeld ten opzichte van de dubbele referentiesituatie en worden eventuele aanbevelingen gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken. Dit betreft een inschatting op basis van de startnota. In een verdere fase waarin het RUP verder wordt uitgewerkt kan een meer uitgebreide screening gebeuren.

Er wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden, ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient opgemaakt te worden .

In de scopingnota worden de opmerkingen op de startnota verwerkt, ook de effectenbeoordeling is opnieuw een onderdeel van deze nota. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Indien een ontheffing van het plan-MER wordt geconcludeerd, wordt dit tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

7.3. Resultaten screening

Voor de effectevaluatie van het project wordt geopteerd voor een beoordeling van de effecten op de verschillende disciplines. De effecten zullen worden beschreven ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand en ten opzichte van de planologische situatie. Tijdelijke hinder die gepaard kan gaan met de werffase is geen bepalend milieueffect voor de beoordeling van dit plan.

7.3.1. Bodem

7.3.1.1. Onderzoekvragen en studiegebied

Leiden de doelstellingen tot een wijziging in topografie, geomorfologie, bodemprofiel, bodemtextuur en -structuur, chemische en minerale samenstelling en biologische kenmerken? Zijn er wijzigingen in het historisch bodemgebruik? Het studiegebied valt samen met het plangebied.

7.3.1.2. Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie

De huidige bodemtoestand wordt gerespecteerd doordat er geen bijkomende bebouwing en verharding wordt toegelaten, m.u.v. hetgeen eventueel bekomen wordt via de basisrechten voor zonevreemde constructies en functies zoals opgenomen in de VCRO. Door het oostelijke deel toe te laten ingevuld te worden met bos en natuurnatuur en niet te bestemmen i.f.v. het huidige gebruik, nl. landbouw zal de bodemtoestand hier wijzigen maar in de positieve zin. Tegenover de huidige situatie worden er over het algemeen geen significante verschillen verwacht in ingrepen naar de bodem toe.

7.3.1.3. Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Er zijn positieve effecten te verwachten omwille van het niet bebouwen en -verharden van het plangebied.

7.3.1.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

De doelstelling van het RUP is het behoud en ontwikkelen van deze gebieden groen gebied, waarmee ook aansluiting wordt gezocht met de directe omgeving. Voor de bestaande constructies blijft de regeling omtrent zonevreemde constructies en functies (VCRO) toepasbaar waardoor een verdere impact op de bodem omwille van bijkomende bebouwing en verharding beperkt zal zijn. Dit is ten voordele van de bodemtoestand.

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de bodem verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.2. *Water*

7.3.2.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen in de hydrografische kenmerken van oppervlakte- en grondwater, de hydrogeologische kenmerken van oppervlakte- en grondwater, de hoeveelheid en kwaliteit van neerslag-, afval- en leidingwater? Zijn er wijzigingen die een impact hebben op de processen van de kringloop van het water?

7.3.2.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

Na evaluatie van de watertoets mag worden geoordeeld dat m.b.t. de discipline oppervlaktewater het RUP geen significante negatieve effecten zal hebben. De provinciale en gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing en geven voldoende houvast. Nieuwe ontwikkelingen worden niet toegelaten waardoor er geen negatieve effecten ontstaan op grond- en afvalwater. Door het RUP zal het gedeelte in agrarisch gebruik een groene bestemming krijgen waardoor ook de impact van de landbouw daalt. Bemesting zal bijvoorbeeld niet meer kunnen infiltreren in het grond- en oppervlaktewater. Dit kan een positief effect teweegbrengen. Voor het pluviaal overstromingsgevoelig gebied rondom de veedrinkpoel zal het nodige kader worden voorzien.

Ten gevolge van het RUP worden er dus geen tot positieve effecten verwacht t.o.v. de referentiesituatie.

7.3.2.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Omwille van de bestemming die geen nieuwe bebouwing en verharding toelaat zullen de effecten op alle aspecten rond water positief zijn. Er zal ook de nodige ruimte voor de aanwezige waterlopen toegelaten worden via het RUP, wat vandaag nog ontbreekt op planologisch vlak.

7.3.2.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.3. *Geluid, licht, trillingen*

7.3.3.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen van een bestaand omgevingsgeluid (normaal achtergrondgeluid en specifiek geluid van relevante bronnen)? Dit is van toepassing voor het plangebied zelf en eventueel op de omliggende percelen tot waar mogelijk geluid aanwezig is. Ontstaat er lichthinder naar de omgeving toe?

7.3.3.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

In het RUP worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve impact kunnen hebben op deze disciplines. De situatie blijft zoals ze vandaag is.

7.3.3.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

De mogelijkheden in de huidige planologische context van woonuitbreidingsgebied worden afgeschaft in voorliggend RUP, er zal dus ook geen aanzienlijke stijging van geluid of trillingen mogelijk zijn door bv. het realiseren van het woonuitbreidingsgebied. Er wordt ook geen lichthinder verwacht.

7.3.3.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de geluid, licht en trillingen verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.4. **Lucht en klimaat**

7.3.4.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Leiden de doelstellingen tot wijzigingen in de kwaliteit van de omgevingslucht via emissies? Zijn er wijzigingen in uitstoot van stralingen, licht en warmte naar de omgeving toe? Het studiegebied loopt tot het plangebied zelf en indien nodig een aangrenzende zone.

7.3.4.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

De gebieden worden cfr. de visie gevrijwaard van ontwikkelingen die negatieve effecteneffecten zullen hebben op de luchtkwaliteit en het klimaat.

7.3.4.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Er kan geen woonontwikkeling worden gerealiseerd die bijdraagt/bijdraagt aan negatieve effecten op de luchtkwaliteit en het klimaat in zijn geheel van deze omgeving. Op dit vlak wordt een positief effect verwacht.

7.3.4.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op lucht en klimaat verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.5. **Biodiversiteit**

7.3.5.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Leiden de doelstellingen tot een aantasting van of wijziging van specifieke flora en fauna? Wordt de biodiversiteit gewijzigd? Worden ecosystemen gewijzigd? Het studiegebied valt samen met het plangebied. Voor wat betreft de effecten op de omgeving wordt ook de impact op VEN, IVON, Natura 2000-gebieden of erkende natuurreservaten besproken.

7.3.5.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

In het plangebied bevinden zich geen speciale beschermingszones, erkende of Vlaamse natuurreservaten en geen VEN of IVON-gebieden. Aan de noordoostelijke grens van het plangebied zijn wel enkele percelen aangeduid als erkend natuurreservaat. Deze percelen behoren tot het erkend natuurreservaat Catselt. In de ruimere omgeving van het plangebied situeren zich zowel VEN-gebieden als habitatrictlijngebieden en vogelrichtlijngebieden.

Er zijn enkele biologisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig dewelke kunnen blijven bestaan bij realisatie van het RUP. Deze zullen zelfs verder versterkt worden door de bestemmingswijziging.

In de voorschriften werd opgenomen 'De inrichting van het gebied dient afgestemd met het erkende natuurreservaat Catselt (sinds 2004) en het bijhorende beheersplan.' om negatieve effecten van bebouwing

binnen het plangebied op het nabijgelegen natuurreservaat te voorkomen. Dit wil ook zeggen dat men aandacht dient te hebben voor de overgang tussen de verschillende gebieden en specifiek met het natuurreservaat zowel bij aanleg als beheer (keuze boomsoorten, impact schaduwwerking, afbraaksnelheid strooisellaag,...). Er is een aandeel bos mogelijk binnen het RUP-gebied om boscompensatie te kunnen uitvoeren, hetwelk niet eenvoudig te verenigen is met ven en grasland. Om deze reden wordt het positief effect van het RUP op deze discipline 'slechts' positief tot neutraal beoordeeld.

7.3.5.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Het omvormen van woonuitbreidingsgebied tot een groene bestemming, zal er op termijn voor zorgen dat de natuurlijke waarden in deze omgeving versterkt worden. Er kan gesteld worden dat de uitvoering van dit RUP kan bijdragen aan de bestaande natuurlijke waarde in en rondom het plangebied.

7.3.5.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de biodiversiteit verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.6. *Landschap, onroerend erfgoed en archeologie*

7.3.6.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Leiden de doelstellingen tot een aantasting van of wijziging in het cultureel erfgoed, architecturaal erfgoed of archeologisch erfgoed? Wordt de erfgoedwaarde van het landschap gewijzigd? Ondergaat het landschap als dynamisch relatiesysteem een wijziging? Wordt de belevingswaarde van het landschap als zintuiglijk en hoofdzakelijk visueel waarneembaar verschijnsel gewijzigd? Het studiegebied omvat het plangebied en een zone rondom het plangebied.

7.3.6.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

Het plangebied situeert zich binnen het traditioneel landschap van de Diestiaanrug van Averbode, in de streek van de Zuiderkempen. Het landschap wordt hier structureel bepaald door de topografie van de Diestiaanruggen en de rivierduinen die parallel met de vallei van de Demer lopen. De open ruimtes in dit landschap zijn beperkt, het landschap wordt begrensd door zowel bebouwing als bebossing. Het heuvelland is bosrijk en wordt versneden door moerassige valleien. Het omvormen van het plangebied naar een zone voor gemengd bos- en natuurgebied natuurgebied en gemengd openruimtegebied zal het gebied nog beter doen aansluiten bij de bestaande landschappelijke structuur door o.aa. de aanplant van bos en het herstel van ven en grasland. De bebouwing in het plangebied wordt niet bestendigd in het RUP, en heeft ook geen grote impact op dit thema.

Binnen het plangebied liggen geen elementen van het beschermd onroerend erfgoed of uit de vastgestelde inventarissen, het RUP zal hier dus geen directe impact op hebben.

7.3.6.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Een aansnijding of ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zal niet meer mogelijk zijn, wat het landschap op deze locatie ten goede kan komen (zie bovenstaande redenering).

7.3.6.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op het landschap, onroerend erfgoed en archeologie verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.7. *Mens – ruimtelijk-functioneel*

7.3.7.1. *Onderzoekvragen en studiegebied*

Welk effect heeft dit op het ruimtelijk functioneren van het gebied en zijn directe omgeving? Zijn er mogelijk ook effecten hiervan op hogere schaal? Het studiegebied komt overeen met het plangebied en de directe omgeving.

7.3.7.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

De feitelijke toestand van het gebied wordt bewaard en verder ontwikkeld door de aanplant van bos en het herstel van ven en grasland. Dit gemengd bos- en natuurgebied sluit aan op de bosrijke omgeving waardoor deze beter een geheel vormen. Het open zicht van het oostelijke deel van plangebied zal wel verminderen/verminderen.

Dit oostelijk deel van het plangebied wordt vandaag gebruikt als landbouwgrond om vee te laten grazen. Aangezien deze grond niet bestemd is als agrarisch gebied, is dit een zonevreemd gebruik. Planologisch gezien zullen er dus geen wijzigingen plaatsvinden ten nadele van agrarisch gebied, maar in de werkelijkheid verandert het feitelijk gebruik van dit deel van het plangebied wel. Ongeacht dat er geen planologisch nadeel is voor de landbouw is er dus wel degelijk een impact op het functioneren van het landbouwbedrijf. Echter zijn de percelen eigendom van de Vlaamse Landmaatschappij en is er een kosteloos gebruik afgesloten met Natuurpunt dat een landbouwer de percelen laat gebruiken voor begrazing. Het kosteloze gebruikscontract met Natuurpunt loopt tot 31 december 2025.

7.3.7.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Het RUP voorziet de omvorming van woonuitbreidingsgebied naar een groene bestemming, de natuurlijke kenmerken van het plangebied zullen dus behouden en zelfs versterkt worden. Het RUP draagt bij aan het bestendigen en het versterken van de open ruimte in deze omgeving.

7.3.7.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de ruimtelijke aspecten verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.3.8. **Mens – mobiliteit**

7.3.8.1. *Onderzoeksvragen en studiegebied*

Zijn er veranderingen in de interne processen en structuren van het mobiliteitssysteem? Blijven omliggende percelen op dezelfde manier bereikbaar of welke veranderingen kunnen er gebeuren? Zal door middel van voorliggend RUP de (verkeers)leefbaarheid en -bereikbaarheid wijzigen? Heeft het RUP een impact op het openbaarvervoerssysteem? Het studiegebied heeft voornamelijk betrekking op het plangebied.

7.3.8.2. *Effectbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie*

De mobiliteit die op het plangebied gegenereerd wordt, zal in huidige toestand voornamelijk mobiliteit zijn die gelinkt is aan de landbouwactiviteit op de percelen en het restaurant en de woningen. Bij het uitvoeren van voorliggend RUP zal het landbouwverkeer niet meer voorkomen.

7.3.8.3. *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

In vergelijking met de planologische context, dat bijkomende mobiliteitsstromen zou kunnen genereren door een woonontwikkeling zal het RUP een positief effect hebben.

7.3.8.4. *Conclusie/kans op aanzienlijk milieueffect*

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de mobiliteit verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.4. Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en er kan gesteld worden dat in onderhavig geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten kan hebben.

7.5. RVR-toets

In de scopingsnotascopeingnota wordt nagegaan of het plan invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting. Dit enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf.

Aangezien in of nabij het plangebied geen bestaande Seveso-inrichtingen liggen en er geen bedrijvigheid aanwezig is noch gepland is in het plangebied, moet er geen RVR worden opgesteld. De beslissing werd ontvangen in de fase plenaire vergadering.

7.6. Conclusie

Voor de activiteiten die binnen het kader van voorliggend RUP zullen worden gerealiseerd is ervan rechtswege geen plan-MER-plicht. De mer-screening toont bovendien ook aan dat de uitvoering van dit RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken, waardoor de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

De bestemming en gewenste ontwikkeling in het plangebied zijn niet van dien aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijk negatieve milieueffecten toelaten. Bovendien wordt voor verschillende disciplines een eerder positief effect verwacht door de uitvoering van dit RUP.

	FEITELIJKE EFFECTEN	PLANOLOGISCHE EFFECTEN
BODEM	+	++
WATER	+	++
GELUID	0	++
LUCHT EN KLIMAAT	0	++
BIODIVERSITEIT	+/-0	++
LANDSCHAP, ONROEREND ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	+	++
MENS-RUIMTE: RUIMTE	+	++
MENS-RUIMTE: LANDBOUW	-	-
MENS-MOBILITEIT	0	++

Tabel 2: Overzicht beoordeling feitelijke en planologische effecten

De ontheffing is verkregen op 24 januari 2025.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Reppelse Heide - Diest

Dossiernummer: SCRI24053

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De stad Diest stelt een RUP op om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Stalstraat en de Herreweg te herbestemmen naar openruimtegebied. Het plangebied bestaat op heden voornamelijk uit bos, natuur en landbouwgebied en de stad wil deze open ruimte bevestigen. Ook wenst de stad hier aan boscompensatie te doen in kader van het project 'Werken aan de Ring'. Het Team Omgevingseffecten ontving op 1 oktober 2024 de scopingnota (versie 3-GGW). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog enkele opmerkingen, onder andere over:

- De discrepanties tussen de ingediende toelichtingsnota en de scopingnota op DSI
- Het aanliggende natuureservaat Castelt en zijn natuurbeheerplan
- De conclusies bij de disciplines Biodiversiteit ('Fauna en Flora') en 'Ruimte' ('Landbouw')
- Het verwerken van enkele inspraakreacties en adviezen

Er werden daarom aanpassingen gevraagd op 5 december 2024. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 14 januari 2025. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

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

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

De periode van raadpleging liep van 19 februari 2024 t.e.m. 18 april 2024 en een participatiemoment vond plaats op 7 maart 2024.

¹ Zoals vereist door artikel 2.24., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

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

In hoofdstuk 11 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

In enkele adviezen en inspraakreacties werden echter ook specifieke opmerkingen m.b.t. de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan geuit. Sommige opmerkingen hebben ook betrekking op de beschrijving van de milieueffecten van het plan, maar stellen de beoordeling van de effecten als "niet aanzienlijk" niet in vraag.

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

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

3. Besluit

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

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

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2025-01-23 15:06:29 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

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

2/2

scopin

8. RUIMTEBALANS

Gewestplan	Verordenend grafisch plan	Opp (m ²)
0105 - woonuitbreidingsgebieden	Gemengd bos- en natuurgebied	79.781
0105 - woonuitbreidingsgebieden	Woongebied met een landelijk karakter	895
0105 - woonuitbreidingsgebieden	Gemengd openruimtegebied	49.140

Tabel 3: Ruimtebalans

9. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Gewestplan:

0105 — Woonuitbreidingsgebieden

Verkavelingsplan:

195/FL/46, vergund op 5 september 1966

2009/010 VA, vergund op 12 oktober 2009

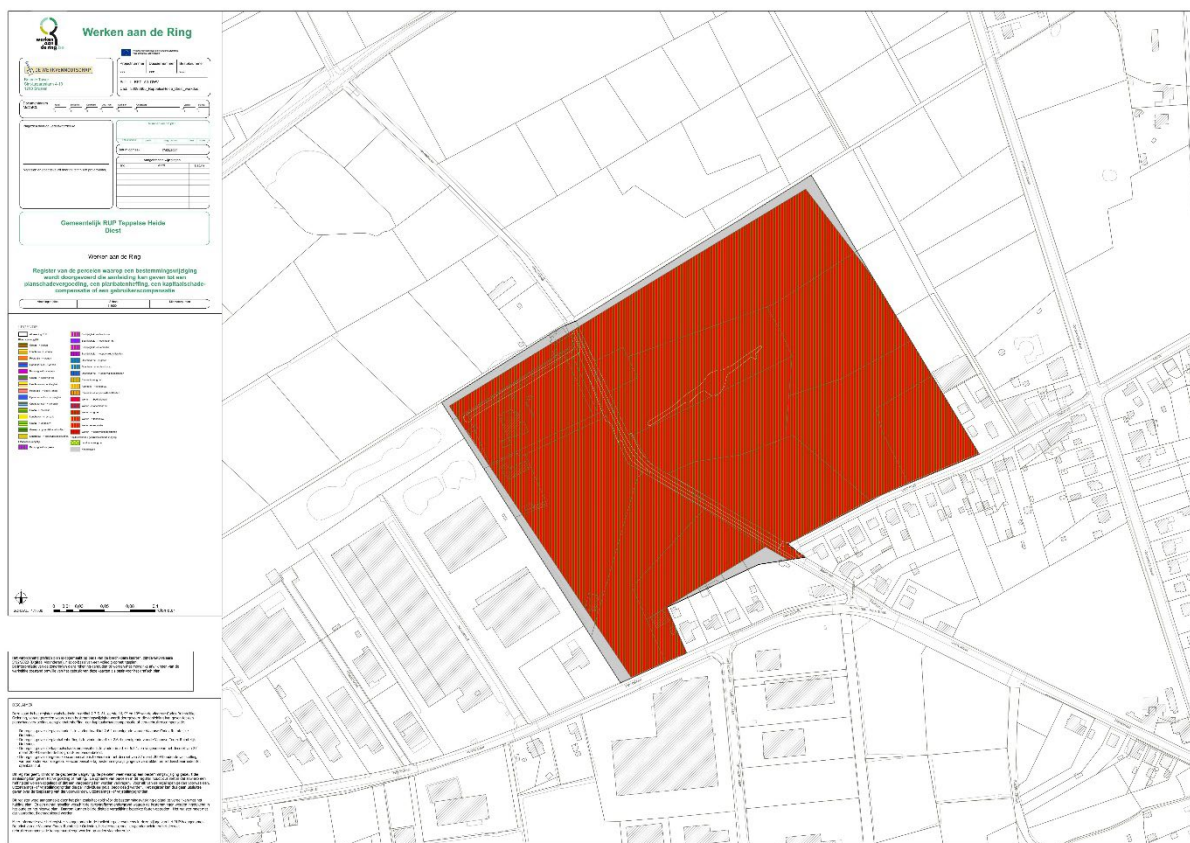
10. PLANCOMPENSATIES

Binnen het plangebied wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van een hoofdbestemming wonen naar een hoofdbestemming groen. In het bijzonder gaat het naar een herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar een groene bestemming.

Het al dan niet verschuldigd zijn van planschade wordt dossiersgewijs en in concreto afgewogen en wordt beoordeeld door de rechtbank.

Overeenkomstig artikel 2.6.1, §3 VCRO, moet aan volgende criteria voldaan zijn om in aanmerking te komen voor een vergoeding:

- het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- enkel de eerste 50 m vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade



Figuur 60: Plan met aanduiding mogelijke planbaten, planschade en kapitaalschade

Aangezien op de percelen die we herbestemmen géén stedenbouwkundige voorschriften gelden die een vergunning toelaten voor bebouwing of verkaveling, is er ook geen planschade van toepassing is.

Aan het dossier van het RUP wordt een register bijgevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van alle zones waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding geven tot een planschadevergoeding (zie codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing (zie codex RO 2.6.4.), een bestemmingswijzigingscompensatie (zie DGPB art.6.2.1) of compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (zie DGPB art.6.3.1.).

11. BRONVERMELDING

Dataset	Bronvermelding
Gewestplannen	WMS Geoservices InformatieVlaanderen
Gewestelijke RUP's	WMS Geoserver RuimteVlaanderen (DSI) Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurd gewestelijke RUP's
Provinciale RUP's	WMS Geoserver RuimteVlaanderen (DSI) Provincie Vlaams-Brabant – Provinciale RUP's
Algemene plannen van aanleg	WMS Geoserver RuimteVlaanderen (DSI) StadStad Diest
Bijzondere plannen van aanleg	WMS Geoserver RuimteVlaanderen (DSI) StadStad Diest – Goedgekeurde BPA's en RUP's
Gemeentelijke RUP's	WMS Geoserver RuimteVlaanderen (DSI) StadStad Diest – Goedgekeurde BPA's en RUP's
Landbouwgebruikspcelen	WMS Departement Landbouw en Visserij
Boswijzer 2018	WMS Agentschap voor Natuur en Bos (geo.api.vlaanderen.be)
Traditionele landschappen volgens Antrop	WMS Universiteit Gent (geo.api.vlaanderen.be)
Beschermd onroerend erfgoed	WMS Mercator Publieke View Service
Vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed	WMS Mercator Publieke View Service
Bodemassociatiekaart	WMS INSPIRE Raadpleegdienst Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV)
Gegeneraliseerde bodemkaart van België	WMS INSPIRE Raadpleegdienst Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV)
Bodemkaart van België	WMS INSPIRE Raadpleegdienst Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV)
Reliëf kaart (DHM 1m)	WMS INSPIRE Raadpleegdienst Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV)
Erosiegevoeligheidskaart	WMS INSPIRE Raadpleegdienst Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV)
Vlaamse Hydrografische Atlas	WMS Geoservices InformatieVlaanderen
Watertoetskaarten	WMS Geoservices InformatieVlaanderen
Beschermingszones grondwaterwinningen	WMS Mercator Publieke View Service
Parameters luchtkwaliteit	Vlaamse Milieumaatschappij via https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit
Geluidskaarten	WMS Mercator Publieke View Service
Biologische waarderingskaart (BWK)	WMS Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek
VEN en IVON	WMS Mercator Publieke View Service
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	WMS Mercator Publieke View Service
Vlaamse of erkende natuurreservaten (natuurbeheerplannen)	WMS Mercator Publieke View Service

Tabel 4: bronvermelding